

二零二六年四月二十四日舉行的城市規劃委員會
第 1359 次會議記錄

出席者

廖凌康先生

副主席

黃幸怡女士

劉竟成先生

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

陳遠秀女士

鍾錦華先生

葉頌文博士

葉文祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

陳早標先生

陳潔茵教授

張翹楚先生

車品覺教授

沈豪傑先生

張欣宇先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

王國良先生

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

葉子季先生

規劃署副署長／地區

譚燕萍女士

秘書

因事缺席

發展局常任秘書長(規劃及地政)

何珮玲女士

主席

徐詠璇教授

鄭楚明博士

潘樂祺先生

藍家達博士

梁啟元博士

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
李建基先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
何幹忠先生

1. 副主席表示，由於主席另有公務在身，他會代為主持是次會議。

議程項目1

[公開會議]

通過第 1357 次及第 1358 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二六年三月十八日及二零二六年三月十九日第 1357 次會議的會議記錄草擬本，以及二零二六年三月二十日第 1358 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[會後補註：已通過的第 1358 次會議記錄第 31 段有一處排印錯誤已經更正，會以增補資料的形式載於上述已通過的會議記錄，並上載至城市規劃委員會網站。]

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

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議(a)於二零二六年三月十七日核准長沙灣分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K5/41)、藍地及亦園分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/TM-LTTY/14)及坪洲分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/I-PC/14)；(b)於二零二六年三月二十四日核准觀塘(北部)分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K14N/17)及元朗分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL/29)；(c)於二零二六年三月三十一日核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K14S/28)、清水灣半島北分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/SK-CWBN/8)及南生圍分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL-NSW/11)；以及(d)於二零二六

年四月十四日核准灣仔分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H5/33)。

4. 核准上述(a)至(d)項的分區計劃大綱圖事宜分別於二零二六年三月二十七日、二零二六年四月十日、二零二六年四月十七日及二零二六年四月二十四日在憲報公布。

(ii) 接獲的新司法覆核個案

反對城市規劃委員會就《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/32》所作決定而提出的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2026 年第 517 號)

5. 秘書報告，這宗司法覆核申請由林健忠曉陽慈善基金會(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」)於二零二五年十一月十四日就《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/32》(下稱「分區計劃大綱草圖」)表示反對的申述所作決定。以下委員已就此議項申報利益：

黃煜新先生 — 他和配偶在灣仔擁有物業；以及

陳早標先生 — 認識司法覆核申請人，並曾就司法覆核申請進行討論。

6. 由於此議項旨在報告一宗新的司法覆核申請，無須進行討論，故委員同意黃煜新先生及陳早標先生可留在席上。

7. 秘書報告，這宗司法覆核申請於二零二六年三月四日提出，反對城規會所作決定：(i)不接納表示反對的申述；(ii)認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖；以及(iii)同意分區計劃大綱草圖適合根據《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(統稱「該決定」)。

8. 分區計劃大綱草圖於二零二五年六月二十七日刊憲，以落實城規會轄下都會規劃小組委員會就兩宗第 12A 條申請(編號 Y/H5/7 及 Y/H5/8)所作出的決定，旨在把位於秀華坊及聖佛蘭士街的用地(即秀華坊用地)改劃作具商業用途的住宅發展(項目 A)；改劃南固臺的用地及毗鄰土地(即南固臺用地)，以

進行綜合住宅發展，並原址保存歷史建築物南固臺，將其活化再利用作文化及商業設施，並提供開放予公眾使用的休憩用地(項目 B1)；以及把位於船街樓梯的一塊政府土地改劃，以興建通往合和商場及合和酒店的高架行人走廊(項目 B2)。林健忠曉陽慈善基金(即司法覆核申請人)就反對項目 A 及 B1 提交了申述(R12)，而其代表(林健忠博士)亦出席了二零二五年十一月十四日的聆聽會。第 12A 條申請編號 Y/H5/7 的申請人(即堅雄有限公司、滿盈發展有限公司及仲堅有限公司)，以及第 12A 條申請編號 Y/H5/8 的申請人(即 Yuba Company Limited)，在司法覆核申請中分別列為第一至第三及第四有利害關係方。

9. 該宗司法覆核申請的四個理由如下：

- (a) 理由一：該決定屬「韋恩斯伯里式不合理」，因為城規會不合理地認為，如(相關城規會文件)圖則 H-6 所載，擬議修訂將透過提供無障礙通道來改善行人安全，儘管改劃土地用途導致的人口增長會令交通流量增加。此外或另外，城規會理應履行其充分查究的責任，就行人是否會使用經由秀華坊、山坡臺及船街的無障礙通道(船街路線)，而非聖佛蘭士街坡腳處的非無障礙通道(聖佛蘭士街坡腳路線)進行查究；而非假定行人會選擇船街路線，因而可改善行人安全；
- (b) 理由二：城規會在作出該決定時，屬「韋恩斯伯里式不合理」，未能履行其充分查究的責任，及／或因未考慮單位數目上限的問題(就項目 A 而言)並把有關問題交由換地程序處理(就項目 B 而言)，而將其城市規劃職責非法轉委。這是因為擬建的單位數目將直接影響預期的人口增長，進而影響改劃土地用途所帶來的交通影響，而城規會有責任考慮此事項。此外，城規會亦違反了《城市規劃條例》第 3 條所規定的法定責任；
- (c) 理由三：司法覆核申請的第一至第三有利害關係方，即在城規會聆聽會時由 David Fok 先生代表的第 12A 條申請編號 Y/H5/7(項目 A)的申請人，曾聲稱已就行人天橋建議與林健忠博士進行討論，但這

點與林健忠博士的申述內容有直接矛盾。城規會在作出該決定時未有履行其充分查究責任，並沒有核實有利害關係方(第一至第三)的可信性。這些有利害關係方聲稱在項目 A 擬議重建落成後會落實各項緩解措施，並以這些緩解措施作為支持改劃申請的理由。城規會在評估是否相信他們會兌現承諾時，上述有關可信性的爭議是非常重要的考慮因素。此外或另外，這是城規會在作出該決定時理應考慮在內卻並無顧及的考慮因素；以及

- (d) 理由四：城規會考慮了運輸署總工程師／交通工程(港島)項穎先生在聆聽會答問環節中的答覆。然而，項先生既非規劃署的代表，亦非申述人的代表。他就委員的提問提供實質答覆後留下來參與商議部分，違反城規會本身的做法，亦有違法官不能自行答辯的基本原則。

10. 司法覆核申請人要求法庭給予濟助，包括頒布移至高等法院的移審令並撤銷該決定，以及頒布要求履行義務令，要求城規會重新考慮表示反對的申述。二零二六年三月十八日，法庭指令於二零二六年六月二十五日就司法覆核申請舉行合併聆訊。

11. 二零二六年三月十九日，第一至第三有利害關係方(即第 12A 條申請編號 Y/H5/7 的申請人)的法律代表向法庭提交信件，要求拒絕就司法覆核批出許可。該名法律代表同時亦代表第四有利害關係方(即第 12A 條申請編號 Y/H5/8 的申請人)。其與代表答辯人(即城規會)的律政司分別於二零二六年三月二十五日及二零二六年三月二十七日向法庭提交信件，要求駁回司法覆核申請。

12. 二零二六年三月三十日，法庭參照答辯人和有利害關係的各方的近期信件，把先前的指令改為指令於二零二六年六月二十五日就司法覆核許可申請進行口頭聆訊。

13. 委員備悉上述事項，並同意秘書會按慣常方式代表城規會處理所有關於這宗司法覆核申請的事宜。

[黃幸怡女士、黃煜新先生、葉文祺先生、何鉅業先生、張欣宇先生、車品覺教授和黃傑龍教授在報告上述項目期間到席。]

(iii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2026 年第 2 號

擬在劃為「綠化地帶」、「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港銅鑼灣大坑道 58 號毗連內地段第 6621 號 A 分段和第 6621 號餘段及延展地段的政府土地作「分層住宅」用途(闢設車輛通道和行人通道以作住宅發展)

申請編號 A/H6/96

14. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)(城市規劃上訴委員會)在二零二六年三月十六日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二六年一月二日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/H6/96)的決定提出上訴。該宗申請擬為住宅發展闢設車輛通道和行人通道。

15. 有關地點在《銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H6/17》上位於主要劃為「綠化地帶」的範圍內，有小部分範圍佔用「住宅(乙類)」地帶和顯示為「道路」的地方。

16. 這宗覆核申請被城規會駁回的理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是保育天然環境，以及防止市區式發展滲入這些地區。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合有關「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編號 10，因為這宗申請沒有特殊情況支持在「綠化地帶」內進行擬議發展；擬議發展的規模過大；以及擬議發展會改變用地及其周邊地區現有的景觀特色。

17. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會一如往常代表城規會處理這宗上訴。

(iv) 上訴個案的統計數字

18. 秘書報告，截至二零二六年四月二十四日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有兩宗。

19. 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	2
有待裁決	2
總數	445

沙田、大埔及北區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/39》的申述
(城市規劃委員會文件第 11057 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

簡介和提問部分

20. 以下規劃署的代表、申述人及申述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
張浩榮先生	—	高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
陳清清女士	—	城市規劃師／沙田、大埔及北區

申述人和申述人的代表

R 1 — Sai Lam (Salvation) Foundation Limited

鍾美卿女士	]	
陳成耀先生	]	
陳達材先生	]	申述人的代表
韋卓鴻先生	]	
何心怡女士	]	

R 2 — Mary Mulvihill

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

21. 副主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。他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。委員可直接向規劃署的代表、申述人及申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請規劃署的代表、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。

22. 副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／沙田、大埔及北區張浩榮先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括沙田分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)修訂項目的背景、申述人提出的理由／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 11057 號(下稱「文件」)。修訂項目主要涉及把位於上禾輦的一幅用地(下稱「該用地」)由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最大總樓面面積限為 1 069 平方米，最高建築物高度限為 3 層，龕位數目上限為 10 960 個(下稱「項目 A」)，以把設有靈灰安置所用途的現有宗教機構西林寺納入規範。分區計劃大綱圖的《註釋》亦已作出修訂，以加入新的「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》及就靈灰安置所用途所訂明的相關發展限制。

23. 副主席繼而請申述人及申述人的代表闡述其申述。

R1—西林(普眾)基金會有限公司

24. 韋卓鴻先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他為 R1(即所涉第 12A 條申請編號 Y/ST/60 的申請人)的規劃顧問代表；
- (b) R1 支持項目 A，因為該項目充分反映鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零二五年七月十八日作出同意申請編號 Y/ST/60 的決定。該宗申請旨在根據《私營骨灰安置所條例》的精神，把西林寺的現有靈灰安置所納入規範，以務實方式解決當前對龕位的需求；以及

- (c) R1 為支持該宗申請進行了一系列的技術評估，而相關政府部門對該宗申請不表反對或沒有負面意見。在提交申請後，R1 繼續積極遵循靈灰安置所的相關牌照規定，有關過程進展順利。

R2 — Mary Mulvihill

25. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

項目 A

- (a) 她藉是次申述聆聽會向新委員表達意見，希望委員明白他們的職責是審核發展計劃和有關計劃對社會的影響，以及根據社會利益作出決定，而不是全面支持所有政府建議；
- (b) 一些市民或對大埔火災感到震驚，因為他們認為事件顯示了本港的管治態度(包括城規會的決定)致使標準持續下降；
- (c) 委員於二零二五年七月十八日的小組委員會會議上考慮第 12A 條申請時，並無質疑該用地是否曾經進行宗教活動，或該處有沒有僧人或尼姑居住。宗教功能只佔該項發展的很小部分，所佔面積少於 40 平方米；
- (d) 雖然第 12A 條申請編號 Y/ST/60 的申請人聲稱該用地於一九二零年代原本由西林寺佔用，而西林寺自一九三六年起提供靈灰安置所服務，但申請人並無提供證據證實該些說法。申請人的代表解釋，大約在二零零六年購入該用地時，該用地已破舊失修；進行修復工程期間在西林寺發現很多骨灰甕，但申請人並無提交相關證明文件證明該處持續進行靈灰安置所用途；
- (e) 二零零七年，申請人提交第 16 條申請，擬重建現有宗教機構，但沒有提及靈灰安置所用途，該宗申請被小組委員會拒絕。就當時小組委員會主席的提

問，申請人回應時表示有關寺廟在二零零六年前已空置。申請人後來在該用地進行復修工程，並於二零零九年完工；

- (f) 根據她的研究，西林(普眾)基金會有限公司於二零零六年八月十五日註冊為殯儀公司，沒有非政府機構或慈善活動的記錄，亦無關於公司董事或場地管理人員的詳細資料。她懷疑該公司與西林寺的創始人並無關係，採用其名只是為了方便商業營運。這與二零零六年有關改革私營靈灰安置所的公眾討論不謀而合，相關討論指許多營辦人利用業界漏洞而在這個高利潤行業中牟利；
- (g) 該靈灰安置所的運作最初規劃為約 3 000 個龕位，但已逐步擴展。截至二零一七年六月三十日，發展局錄得 3 618 個龕位已使用，顯示並不符合原先的規劃要求。先前的申請(編號 Y/ST/16)於二零一二年擬議在該用地提供 6 000 個龕位¹，較原先 3 000 個龕位增加了 100%。在二零一六年的申請(編號 Y/ST/34)中，龕位數目增加至約 9 500 個，較原來數字增加了 318%。最後，申請編號 Y/ST/60 於二零二五年七月獲小組委員會同意，該宗申請包括 10 960 個龕位，相等於較最初 3 000 個龕位增加了 365%；
- (h) 有別於其他附設泊車位或公共交通可達的靈灰安置所，西林寺沒有車輛通道，訪客必須步行前往。在重陽節和清明節關閉西林寺的建議，旨在緩解交通影響，但考慮到公眾傳統，此舉荒謬且不可強制執行，並須政府持續監察情況。此外，若沒有車輛通道，則運送污水及廢水亦不可行。這樣的營運模式不合資格作為獲經常准許的用途或取得規劃許可的用途，亦不視為在首份法定圖則根據《城市規劃條例》公布前的現有用途。該用地建有違例建築物，而當局一直沒有採取執管行動；

¹ 根據記錄，申請編號 Y/ST/16 擬議提供 9 000 個龕位(包括約 3 000 個已售出和已使用的龕位，以及約 6 000 個已售出和空置的龕位)，有關申請已於二零一三年撤回。

- (i) 西林寺屬社會服務機構並涉及多個慈善活動的說法未經核實。相反，公司註冊記錄只列明殯儀服務。申請書內並無包括《私營骨灰安置所條例》(第630章)的遵辦條件，例如在龕位銷售下跌時成立信託基金作長遠維修保養之用。申請人的回應沒有處理上述關注。倘所有龕位均已售出，而營辦人並非擁有人，則營運可能隨時終止；
- (j) 她批評委員在批准第 12A 條申請編號 Y/SY/60 時，沒有落實執行指引，亦沒有徹底審視申請人的業務性質。這種監管疏忽實際上認可了「先破壞，後建設」的做法，並變相鼓勵了那些破壞政策的運作。政府監管操控已有實例，例如「中小企融資擔保計劃」18.5%的壞帳率，預計到二零二五年八月約達 255 億港元；

就分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- (k) 她反對在「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」，認為這樣會令公眾無法監察這些設施。由於這些設施的地點和設計均礙眼，社區人士應獲機會進行討論和提出反對；以及
- (l) 她亦反對在「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」。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是供原居村民興建小型屋宇。有關修訂助長濫用新界豁免管制屋宇政策，變相容許把物業售予外人，並利便以服務中心之名進行商業發展。

26. Mary Mulvihill 女士亦提出以下與申述和有關分區計劃大綱圖無關的要點：

- (a) 城規會先前於二零二五年三月二十一日及二零二五年八月二十九日舉行的會議上，考慮為數據中心用途改劃沙嶺土地用途地帶的建議。儘管香港倚賴東江水，會上卻沒有提及海綿城市的概念。數據中心

(例如擬設於沙嶺的數據中心)進行冷卻須耗用大量能源，但申請人卻沒有計劃闢設設施以儲存和使用雨水作冷卻之用；

(b) 她敦促委員閱讀香港自由新聞(Hong Kong Free Press)於二零二六年四月十八日刊登的一篇文章，並特別建議新任委員，面對當今能源危機尤其要綜觀全局，超越規劃署或申請人所呈示的角度。計劃需要實事求是，以免社會不堪重負；以及

(c) 機電工程署確認，政府建築物必須安裝感應移動傳感器，而這項安排亦會擴展至北部都會區的商業樓宇。對於工業或商業樓宇改裝作青年旅舍或宿舍，她建議強制在進行裝修工程期間安裝節能裝置。

27. 由於規劃署的代表、申述人和申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。副主席解釋，委員可提問，而申述人、申述人的代表及／或規劃署的代表會回答。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。

28. 沈豪傑先生就此議項申報利益，因為他本人認識 R1(即相關第 12A 條申請編號 Y/ST/60 的申請人)的其中一名代表。由於沈先生沒有參與項目 A 及相關申述，委員同意他可留在席上。

29. 副主席繼而邀請委員提問。

改劃建議

30. 一名委員留意到 R2 對西林寺的用途提出的關注，遂提出以下問題：

(a) 「靈灰安置所」用途是否屬於社區用途；以及

(b) 鑑於食物環境衛生署(下稱「食環署」)規管的私營靈灰安置所不少是為牟利而營辦，與宗教並無關連，讓西林寺以牟利模式或與宗教並非真正相關的方式營辦是否可以接受。

31. 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，要點如下：

- (a) 該用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。小組委員會於二零二五年七月十八日同意第 12A 條申請所提出的建議。該用地的擬議用途不只包括私營靈灰安置所，也包括與宗教機構相關的設施，因為西林寺亦設有安放祖先牌位的設施，可供拜祭祖先；以及
- (b) 在考慮該宗第 12A 條申請時，主要是從土地用途角度作出評估。申請人是否慈善團體或宗教機構，並非重要考慮因素。重點在於該用地內設有私營靈灰安置所，從土地用途規劃角度而言，擬議劃為「政府、機構或社區(1)」地帶是否恰當。小組委員會在第 12A 條申請階段已就有關建議作出評估，並有相關技術評估支持，而相關政府部門亦對該宗申請沒有負面意見。因此，從規劃角度而言，當局支持這宗改劃申請。

32. 秘書補充說，在第 12A 條申請階段支持擬議劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的建議涉及「宗教機構」及「靈灰安置所」用途。小組委員會作出考慮，並接納該兩個用途適合該用地，因此同意把該用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。

33. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生在回應另一名委員的跟進問題時表示，該宗第 12A 條改劃申請是按照該用地內有「宗教機構」及「靈灰安置所」用途存在的情況來評估。至於這宗改劃申請，關鍵規劃考慮因素主要是土地用途及主要發展參數，而發展計劃仍屬初步計劃，並非如第 16 條規劃申請般針對個別計劃而設。申請人仍有彈性可調整各個准許用途的比例。在任何情況下，申請人均須向私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)登記建築物及靈灰安置所的圖則，使其實際用途無法隨意更改。

34. 一些委員提出以下問題：

- (a) 園境設計總圖所顯示的商店(文件的繪圖 H-1b)是否屬於無須取得城規會規劃許可的現有用途，還是屬於「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》第二欄用途的准許用途下須取得規劃許可的新「商店及服務行業」用途；
- (b) 區內是否有其他靈灰安置所；
- (c) 申請人是否打算保留該用地內的現有建築物，而非將其拆卸重建以容納龕位；以及
- (d) 既然缺少有關西林寺過往營運的證據，西林寺過去存在與否是否關鍵規劃考慮因素。

35. 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，要點如下：

- (a) 該用地內的商店附屬於「靈灰安置所」用途，其主要功能是售賣香燭用品，而非一般零售商店。因此，無須另外申請規劃許可；
- (b) 區內曾有兩宗改劃申請，包括該宗與該用地有關的申請(申請編號 Y/ST/60)，而城規會已同意該宗申請。除了西林寺之外，區內還有另一靈灰安置所(即紫霞園)。該靈灰安置所在《私營骨灰安置所條例》(第 630 章)制定前，於二零一二年由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。區內亦曾有其他作靈灰安置所用途的同類申請，但均遭拒絕；
- (c) 申請地點共有五幢建築物，各自包含用作拜祭祖先或靈灰安置所用途的範圍。根據第 12A 條申請的建議，申請人沒有提出對現有建築物進行改建及加建工程，或興建任何新的建築物。申請人也無意拆卸現有建築物，但希望把該用地內目前的「宗教機構」及「靈灰安置所」用途納入規範。倘分區計劃大綱圖的項目 A 獲得批准，申請人會向發牌委員會申請所需牌照，並正式向發牌委員會登記該五幢建

築物的現有圖則。該靈灰安置所日後須按發牌委員會批准的圖則營運；以及

- (d) 申請人難以提供具體的證據證明該用地自一九二零年代或一九三零年代開始已營運作靈灰安置所。儘管如此，該用地先前是否營運作靈灰安置所並非關鍵的規劃考慮因素。主要考慮因素在於從土地用途角度而言，擬議劃為「政府、機構或社區(1)」地帶是否恰當。

龕位及祖先牌位的安排

36. 部分委員留意到 R2 對龕位數目增加表示關注，遂提出以下問題：

- (a) 當局如何釐定該用地內擬設 10 960 個龕位實屬恰當；
- (b) 食環署何時就龕位數目進行凍結調查；以及
- (c) 該用地內所設祖先牌位數目是多少，以及申請人所提交的交通影響評估有否將之納入考量。

37. 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，要點如下：

- (a) 申請人擬設 10 960 個龕位，全數已於二零一七年六月三十日(即《私營骨灰安置所條例》的生效日期)前售出，該數字亦與該用地的現有龕位總數相符。交通影響評估及其他技術評估均以 10 960 個龕位為評估基礎，食環署亦已核實有關數字；
- (b) 10 960 個龕位的記錄乃根據食環署進行的凍結調查所得。儘管沒有進行該調查的確切日期，但有關調查確於《私營骨灰安置所條例》在二零一七年六月三十日生效前進行；以及

- (c) 該用地內約有 600 個祖先牌位。大殿及祖先牌位室的位置已於第 12A 條申請中顯示。在第 12A 條申請階段提交的交通影響評估及其他相關技術評估，已把靈灰龕位及祖先牌位可能帶來的訪客人流納入考量。根據第 12A 條申請的建議，所有訪客須事先預約，而在任何時間，於該用地內的靈灰安置所建築物逗留的訪客不得多於 116 名，該用地亦將於重陽節和清明節關閉。相關政府部門對此不表反對或沒有負面意見。

38. R1 的代表韋卓鴻先生補充說，祖先牌位擁有人與到訪靈灰安置所的人士，大多為同一批家屬。

39. 就一名委員有關交通影響評估方法的跟進問題，R1 的代表韋卓鴻先生回應指，申請人已提供已使用龕位及空置龕位的數目，以及祖先牌位的總數(611 個)，亦於重陽節和清明節前後進行了一項交通調查。交通顧問根據該等數字，估算當龕位及祖先牌位全數使用或編配後可能產生的交通影響。

設施的供應情況及緩解措施

40. 一些委員提出以下問題：

- (a) 第 12A 條申請的申請人建議於該用地使用的環保化寶爐，會否達到其處理上限並造成污染，特別是在節日人流高峯期，以及有否任何緩解措施；
- (b) 有否在第 12A 條申請階段進行環境評估；以及
- (c) 有否在第 12A 條申請階段，就於西林寺關設洗手間及化寶爐等其他設施進行評估。

41. 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，要點如下：

- (a) 申請人已進行相關評估，環境保護署(下稱「環保署」)亦已就化寶爐的使用發出空氣污染管制指引，靈灰安置所在運作時須符合指引的相關規定。在第

12A 條申請階段，環保署對該宗申請沒有負面意見；相關政府部門亦已審視其他技術事宜，並無負面意見；

(b) 申請人在第 12A 條申請階段，已連同申請一併提交環保化寶爐的詳細規格。如環保化寶爐在運作期間所排放的污染物超標，環保署會進行巡查，並會根據相關環保法例採取必要的執法行動；以及

(c) 根據第 12A 條申請的建議，職員及訪客可使用毗鄰西林寺的三元宮的洗手間。至於燃燒香燭及冥鏹方面，該用地內已劃設戶外區域作有關用途。

42. 環保署助理署長(環境評估)譚卓偉先生補充，使用化寶爐時須遵循環保署關於在露天場地舉行祭祀活動的指引。不得在化寶爐焚燒膠袋。環保署有既定的良好作業指引，包括定期維修及妥善操作廟宇、火葬場及其他祭祀場所內的化寶爐。就空氣質素而言，依照指引操作化寶爐不會對周邊環境造成負面的環境影響。至於噪音影響，由於申請人並無提出舉辦大型宗教活動，因此應無大礙。污水管理方面，該署備悉，申請人已闢設接駁至公共污水渠的員工廁所，並有供公眾使用的流動化糞式廁所。申請人已採取足夠的措施解決該些關注事宜。

43. 另一名委員就環保署的執法方式作出跟進提問。環保署助理署長(環境評估)譚卓偉先生回應時表示，環保署採取預防的方式、積極的執法行動及以投訴為導向的調查。預防的方式規定營辦人依循有關設計、操作和緩解措施的既定指引。如有必要，尤其涉及空氣或噪音問題時，環保署或會發出通知或警告信，要求營辦人在指定期限內採取糾正措施以符合相關標準。環保署會按個別項目或投訴的潛在影響而採取行動。另一方面，環保署也會進行定期巡查，而巡查頻率取決於收到的投訴數目及區內是否有易受影響的地方等因素，按情況而定。

管理方案

44. 兩名委員詢問，第 12A 條申請人所假設的每節最多 116 名訪客的上限，是否足以容納涉及總共約 11 000 個龕位的所有訪客。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應時

表示，該用地的靈灰安置所營辦人須向發牌委員會申請牌照，並提交管理方案，其中包括人流及交通管制措施。第 12A 條申請人提議，同一時間內，不得有多於 116 名訪客逗留在靈灰安置所建築物內。申請人會採用預約系統，如預約額滿，會請訪客改天到訪。整項安排會在管理方案及交通及人流管理方案中列明，並會納入牌照條款。發牌委員會在評估和監察時，會慮及包括運輸署及消防署在內的相關政府部門的意見。

45. 規劃署署長葉子季先生補充，116 名這個數目所指的是同一時間該用地室內地方所容許的訪客上限。根據小組委員會關於該宗第 12A 條申請的會議記錄，每節 30 分鐘的拜祭時段容許 150 名訪客，相等於每天超過 2 000 名訪客。

46. R1 的代表韋卓鴻先生補充，靈灰安置所以預約系統作為主要的管制機制。同一時間僅容許 150 名訪客到訪。如果人數達到上限，其他訪客須預約另一時段。該做法確保能有效管理交通。

47. 有見 R2 對西林寺在清明節和重陽節關閉提出疑慮，兩名委員詢問以下問題：

- (a) 營辦人計劃如何執行在清明節和重陽節關閉西林寺的建議；以及
- (b) 其他擬作私營靈灰安置所的規劃申請有否同樣建議在清明節和重陽節關閉。

48. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人建議在清明節和重陽節關閉該用地，並在節日前後兩周延長營運時間，以應對人流高峯。該安排會在靈灰安置所的管理方案及牌照條款中列明，並由食環署轄下私營骨灰安置所事務辦事處監察；以及
- (b) 私營靈灰安置所規劃申請建議在清明節和重陽節關閉的情況已有先例。

49. R1 的代表韋卓鴻先生應副主席的邀請作出陳述，要點如下：

- (a) 營辦人已審慎考慮過該用地應否於清明節和重陽節維持開放。主要關注在於可能對交通造成的影響。營辦人已盡力與訪客溝通，並通知他們日後該用地將於這些節日關閉。據悉很多人傾向避開高峯期，寧願在節日前後的星期六和星期日拜祭先人；以及
- (b) 目前，該用地於清明節及重陽節開放。然而，營辦人會事先通知訪客該用地日後將不會於這些節日開放。

50. 就一名委員詢問有關管理經費的安排，R1 的代表韋卓鴻先生作出回應，表示根據《私營骨灰安置所條例》，其中一項發牌規定是營辦人須設立營運基金。該基金須有足夠資金維持營運直至牌照期滿。此外，營辦人須提交一份財務建議，以供發牌委員會考慮。

營辦人的背景

51. 一名委員提到應盡努力識別靈灰安置所營辦人的身分，因為在某些事例中，同一羣人曾透過香港的不同公司進行有問題的營運。該委員表示，應審慎檢視靈灰安置所的聲譽和營業手法，並關注有否任何制度識別欠佳的營辦人。該名委員建議日後在考慮靈灰安置所用途的申請時，應把營辦人的身分考慮在內。

52. 由於委員再無提問，副主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。副主席多謝申述人、申述人的代表和規劃署的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。申述人、申述人的代表和規劃署的代表此時離席。

商議部分

53. 副主席請委員提出意見。

祖先牌位的安排

54. 一些委員就祖先牌位的安排發表以下意見：

- (a) 該用地內目前有 10 960 個靈灰龕位和 611 個祖先牌位。如每個時段有兩名訪客到訪一個龕位，而該用地在同一時間只可容納 116 名訪客，則需約 12 天才能讓訪客到訪完所有龕位。重陽節和清明節的一般到訪期各約 10 至 14 天，如祖先牌位數目不設限制，而數目增長至數千個，訪客於節日到訪所需的時間將會遠超節日期間。此情況會對周邊環境造成嚴重的交通影響並影響附近居民。委員建議加入正式備註要求依循食環署進行凍結調查的結果，有關調查結果記錄了 10 960 個龕位和 611 個祖先牌位；
- (b) 小組委員會已於二零二五年七月十八日考慮第 12A 條申請，並就委員對設有 611 個祖先牌位和相關交通評估的關注進行討論，相關內容已妥善記錄在會議記錄內。根據於二零二五年七月十八日舉行的小組委員會會議記錄第 28 段，小組委員會備悉靈灰安置所申請先前被拒絕，主要因為交通管制措施不足，故引入於清明節和重陽節期間關閉西林寺的安排。此外，根據《私營骨灰安置所條例》進行註冊前須先向城規會取得規劃許可。申請人已在第 12A 條申請階段進行大量準備工作，包括交通影響評估和其他輔助研究。由於情況並無改變，因此仍應以相同準則評估目前項目 A 的土地用途地帶修訂；以及
- (c) 引入《私營骨灰安置所條例》主要針對位於唐樓及私人建築物，特別是在紅磡區的非法靈灰安置所。這些非法靈灰安置所大部分未能解決對環境及交通造成的影響，因此無法取得靈灰安置所牌照而被逐步取締。

55. 規劃署署長葉子季先生就委員對祖先牌位安排的意見作出回應，要點如下：

- (a) 《私營骨灰安置所條例》的發牌制度對有關靈灰安置所的詳情和技術要求已設有管制機制。靈灰安置所營辦人須向發牌委員會提交涵蓋交通及財務安排的管理方案，以證明其營運可行。在私營靈灰安置所法例制定時，公眾曾就規管範疇進行討論。規管的首要重點是針對靈灰龕位(放置遺骸經火化後所剩骨灰)，而可在家安放的祖先牌位並未受到規管。在欠缺法例支持下，要對祖先牌位執法或作出規管，存在實際困難；以及
- (b) 根據第 12A 條申請階段提交的交通影響評估，有關靈灰安置所由早上八時至下午六時每半小時容許 150 名訪客到訪，每日總共可容納約 3 000 名訪客。

靈灰安置所的發牌安排及營運

56. 一些委員就緩解措施提出以下意見：

- (a) 香港的靈灰龕位過往一向供應緊絀，以致公眾十分關注身後事安排。現階段批准靈灰安置所的牌照申請，主要保障已購買龕位的市民，而非保障營辦人。委員對食環署有效管理私營靈灰安置所營運的情況表示讚賞，但由於私營靈灰安置所在約 20 年後耗盡營運資金的風險仍在，或會連帶令龕位購買人無法取回已故家屬的骨灰；
- (b) 在清明節和重陽節關閉靈灰安置所的建議既有違闢設靈灰安置所的原意，亦未能解決真正的問題，因為這些節日是拜祭先人的傳統日子。禁止訪客在這些日子到訪不會令整體需求減少，反而會把需求推前或延後到其他日子。另一方面，委員認為每半小時限制 150 名訪客到訪的建議，是控制訪客人數的有效措施，在特定日子有助疏導訪客人流和避免擠迫情況。儘管在小型項目限制訪客人數在技術上可以接受，但在較大型的項目實施可能會造成問題，日後其他個案仍有改善空間；

- (c) 技術措施應要達到便利訪客到訪的主要目的。儘管某些個案可能適宜關閉場所，但如把在節日關閉靈灰安置所的安排正常化，對社會來說於理不合。若食環署堅持在清明節和重陽節禁訪，並把這類關閉安排列作批准靈灰安置所申請的先決條件，則更加會構成問題；
- (d) 委員備悉在城規會先前考慮沙嶺擬議數據中心時，曾有一名官員表示靈灰龕位的供應並非刻不容緩，因為已提供綠色殯葬選項。此外，有一宗涉及在九龍塘金巴倫道闢設靈灰安置所的第 12A 條申請於二零二四年被拒絕，令人懷疑有關靈灰安置所用途申請的規劃考慮因素是否已經改變；
- (e) 委員備悉靈灰安置所建議訪客須用預約系統，認為即使靈灰安置所在清明節和重陽節維持開放，訪客人流仍會受控；以及
- (f) 即使在清明節和重陽節不准拜祭屬規管性質的規定，但龕位購買人或會聲稱其權利受到侵犯，購買人與營辦人之間可能會出現商業糾紛。

57. 關於靈灰安置所用途申請的規劃考慮因素，規劃署署長葉子季先生作出陳述，要點如下：

- (a) 靈灰安置所用途的規劃申請過去經常被拒絕，主要因為土地用途協調問題及交通問題，而其他技術問題(例如對環境和廢水方面的關注事宜)通常可予處理。就這宗個案而言，附近沒有住宅發展，因此土地用途是否協調的因素並非那麼重要。一些同類申請被拒絕，主因是在清明節和重陽節期間造成交通擠塞。儘管申請人提出多項緩解措施，包括在節日期間關閉靈灰安置所，以限制拜祭活動，但城規會對這些措施是否可行存疑，遂拒絕申請。隨着當局引入《私營骨灰安置所條例》及其發牌機制，提交靈灰安置所管理方案(所有交通安排和營運措施包括在內)已成為發牌過程的重要一環。申請人的具體建

議納入管理方案中，以供審批。如有不符合規定的情況，可致食環署進行調查和撤銷牌照；以及

- (b) 許多靈灰安置所營辦人並非出於政府要求而在重陽節和清明節關閉場所，而是主動提出此建議，務求減輕拜祭活動引起的交通負荷。食環署確認該署可有效監察這些措施，而運輸署也認為交通評估可以接受。故此，城規會考慮相關政府部門的意見後，近年批准了多宗靈灰安置所用途的規劃申請，其中不少申請均包括有關在節日關閉的建議。

58. 一名委員表示，倘食環署可向城規會就《私營骨灰安置所條例》制定後已獲批准靈灰安置所用途規劃申請的目前狀況提供最新資訊，特別是申請人是否已落實所提出的緩解措施，以及遵循已獲批准的管理方案(包括在清明節和重陽節關閉靈灰安置所的建議)和交通管理方案，會對城規會的工作有所裨益。此舉有助城規會評估申請人提出的管理和緩解措施是否可行且有效。規劃署署長葉子季先生回應時表示，雖然有關靈灰安置所用途的新發牌制度實施時間尚短，但規劃署可向食環署跟進，以取得有關已獲批規劃許可的現有私營靈灰安置所任何違規情況的資料，包括該等靈灰安置所是否確如申請人所建議在清明節和重陽節關閉，以及食環署是否已就違規情況進行調查和採取執法行動。規劃署會在適當時候向城規會回報。

營辦人的背景

59. 秘書應副主席邀請表示，當城規會審議規劃申請時，主要考慮因素集中在規劃事宜，包括土地用途是否協調以及對周邊環境造成的影響。至於申請人或營辦人的身分、他們的往績及任何先前的違規行為，根據先前的法律意見，均非與考慮規劃申請相關的因素。倘若城規會基於過往的違規情況或申請人經營不善的記錄而拒絕申請，則可能屬越權，並損害城規會決定的認受性。

60. 與會者備悉，與分區計劃大綱圖修訂項目相關的第 12A 條申請文件及會議記錄的連結，日後會列於考慮申述的文件中，以供委員參考。

61. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 表示支持的意見，並決定不接納 **R2** 的意見，以及同意不應順應申述而修訂沙田分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A」

- (a) 項目 **A** 旨在落實城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮到相關技術評估結果、申請地點的背景資料和相關政府部門意見而同意的一宗第 12A 條申請。鑑於申請人已於第 12A 條申請階段提交詳細的發展建議，並附上技術評估以作支持，而所有相關政府部門亦對該建議不表示反對／沒有負面意見，加上《私營骨灰安置所條例》的發牌制度和土地行政制度也對擬議靈灰安置所用途的詳情和技術要求設有管制機制，有關用途地帶修訂實屬恰當；以及

就《註釋》作出的修訂項目(c)及(d)

- (b) 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」，做法符合城規會所頒布最新的《法定圖則註釋總表》。如要提供這些設施，必須遵循相關政府程序及／或須向城規會取得規劃許可。」

62. 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。

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-SSH/166

擬在劃為「綠化地帶」的西貢北企嶺下新圍第 209 約的政府土地
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 11058 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

63. 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
張浩榮先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

申請人的代表

何玉飛先生 — 申請人的代表

64. 副主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。為確保會議能夠順利及有效率地進行，申請人的代表的陳述時限為 15 分鐘。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

65. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區張浩榮先生借助投影片，按城規會文件第 11058 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意見，不支持這宗申請。

66. 副主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

67. 申請人的代表何玉飛先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是企嶺下新圍的原居村民，對當區環境十分熟悉。區內大部分農地屬私人擁有。他並沒擁有任何土地，所以希望申請政府土地興建小型屋宇，因為他無法負擔購買私人土地。「鄉村式發展」地帶內的地方(私人土地除外)主要是斜坡，在暴雨期間會有洪泛風險。區內數間興建在斜坡上的現有屋宇均有地基問題。在斜坡上建屋需要投入高昂的建築成本進行地基工程，而這是他負擔不起的；以及
- (b) 申請地點在第 209 約地段第 1175 號旁邊，完全位於「鄉村範圍」內。該地點靠近道路而且平坦，不會構成施工危害。一些現有屋宇所在位置比申請地點離「鄉村式發展」地帶更遠，包括西面的屋宇。在申請地點建屋不會影響任何重要的樹木。

68. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，副主席請委員提問。

69. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 申請地點屬政府土地還是私人土地，以及申請地點是否坐落於「鄉村範圍」內；
- (b) 該區是否有足夠土地可用作小型屋宇發展；以及
- (c) 該區的同類申請在何時獲批准。

70. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點是一幅坐落於「鄉村範圍」內的政府土地；
- (b) 企嶺下新圍的「鄉村式發展」地帶內仍有大量土地可用。根據規劃署最新的估算顯示，有關「鄉村式發展」地帶內可提供約 0.95 公頃土地(相等於約

37 幅小型屋宇用地)。雖然大部分土地屬私人擁有，而且並非申請人所有，但申請人可考慮收購在「鄉村式發展」地帶內的土地作小型屋宇發展；以及

- (c) 在同一「綠化地帶」內有 16 宗有關小型屋宇發展的同類申請，其中 14 宗獲批准，兩宗被小組委員會拒絕。在該 14 宗獲批准的申請中，其中 10 宗於城規會自二零一五年八月起正式採取較審慎的態度審批小型屋宇申請前，獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。其餘四宗申請主要是基於從寬考慮而在二零一五年八月後獲批准，主要理由是申請地點涉及先前獲批准的申請，其中一個申請地點屬現有村屋之間的騰空地盤，另外三個申請地點所涉的小型屋宇批地申請程序已處於後期階段。

71. 由於申請人的代表再無提出意見，而委員亦沒有再提出問題，副主席表示覆核申請的簡介和答問部分已經完成。城規會會就覆核申請作進一步商議，並會在適當時把城規會的決定通知申請人。副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

72. 委員普遍同意規劃署有關不批准這宗申請的建議，因為申請人沒有提交有力的規劃理據，以支持這宗覆核申請。

73. 一名委員表示，小型屋宇政策於一九七二年推出。該政策把「鄉村範圍」界定為在小型屋宇政策推出之前，在認可鄉村最外圍的村屋邊沿起計 300 呎的範圍。所有合資格的原居村民原本不受《城市規劃條例》所限，均可申請在「鄉村範圍」內興建小型屋宇。其後，當局於一九九零年／一九九一年左右在新界鄉郊地區實施法定規劃管制，「鄉村範圍」內的地方本應指定為「鄉村式發展」地帶以准許興建小型屋宇，卻被劃作不同用途，包括「綠化地帶」及其他土地用途地帶，限制了原居村民興建小型屋宇的權利。對於擁有「鄉村範圍」內土地或繼承祖先在「鄉村範圍」內土地的原居村民，此做法亦造成不公，因為政府將此等土地劃作其他用途。倘若用地坐落於「鄉

村式發展」地帶，可供興建小型屋宇，其叫價會明顯較「綠化地帶」內的用地為高。然而，交換或收購「鄉村式發展」地帶內的祖地並非切實可行，甚至可能導致沒有「鄉村式發展」地帶內土地的村民非法出售丁權。政府或須在適當時間檢討小型屋宇政策。

74. 規劃署署長葉子季先生回應委員的意見，要點如下：

- (a) 小型屋宇政策於一九七零年代初期實施，而新界的鄉郊分區計劃大綱圖則於一九九零年代初期公布。「鄉村範圍」的定義是從最外圍的村屋邊沿起計300呎的範圍，旨在容許在小型屋宇政策的土地行政制度下提出小型屋宇發展的申請。不過，城規會會從較宏觀的規劃角度劃設土地用途地帶和考慮規劃申請，並顧及多項因素，包括社區需要及環境保護，而非只配合小型屋宇發展；
- (b) 雖然「鄉村範圍」是劃定「鄉村式發展」地帶界線時所考慮的其中一項因素，而且在很多情況下，「鄉村式發展」地帶與「鄉村範圍」會大範圍重疊，但當局在劃設「鄉村式發展」地帶時，會考慮多項因素，包括小型屋宇的需求、地形、土地用途狀況及生態價值。因此，不同鄉村的「鄉村式發展」地帶面積會有所不同。「鄉村式發展」地帶的面積一般足以應付村民對小型屋宇的預計需求。為提供彈性，「屋宇(新界豁免管制屋宇)」用途已納入分區計劃大綱圖上不同土地用途地帶(例如「農業」地帶及「綠化地帶」)的第二欄用途，讓申請人可向城規會申請許可進行小型屋宇發展；以及
- (c) 在考慮小型屋宇發展的規劃申請時，城規會會採用「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」，並全盤考慮規劃情況。在二零一五年之前，城規會通常根據由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目，以及由有關鄉村的原居民代表提供的未來10年小型屋宇需求量預測，以評估小型屋宇需求。據觀察所得，尚未處理的申請數目通常遠低於預測數字。在二零一五年八月的一次討

論中，城規會認為未來 10 年的需求量預測通常無法核實，因此決定採取更審慎的做法，較着重可核實的尚未處理小型屋宇申請數目。倘若「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇需求，規劃申請通常會獲得批准。否則，應把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，使發展模式較具條理，而在基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。

75. 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，而且申請人亦沒有為支持這宗覆核申請提交任何實質的新資料，故委員同意維持小組委員會的決定，駁回這宗覆核申請。

76. 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「綠化地帶」的規劃意向，有關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；
- (b) 擬議發展不符合有關「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編號 10，因為擬議發展涉及廣泛清除現有天然植物；以及
- (c) 擬議發展不符合「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」，因為企嶺下新圍「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目5

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

77. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。