二零二六年七月三日舉行的城市規劃委員會
第 1362 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

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

鄭楚明博士

鍾錦華先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

葉少明先生

陳早標先生

陳潔茵教授

車品覺教授

藍家達博士

梁啟元博士

沈豪傑先生

張欣宇先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

運輸署總工程師／交通調查及支援
潘永康先生(上午)

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
岑蕙琳女士(下午)

民政事務總署高級工程師(工程)
關家龍先生

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　　秘書
譚燕萍女士

<u>因事缺席</u>

劉竟成先生

何鉅業先生

陳遠秀女士

葉頌文博士

葉文祺先生

黃傑龍教授

黃煜新先生

張翹楚先生

<u>列席者</u>

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(上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
簡嘉露女士(上午)
梁凱俊先生(下午)

開會詞

1. 主席和委員祝賀黃幸怡女士和劉竟成先生於二零二六年七月一日獲頒授榮譽勳章，以表揚他們對城市規劃委員會作出的貢獻；另亦祝賀車品覺教授獲頒授榮譽勳章，以表揚他對數碼轉型所作的貢獻。

議程項目1

[公開會議]

通過第1361次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二六年六月十二日第1361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。]

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根據《城市規劃條例》第9(1)(a)條，於二零二六年六月二日核准石崗分區計劃大綱草圖(重新編號為S/YL-SK/11)。核准上述分區計劃大綱圖一事於二零二六年六月十二日在憲報公布。

[徐詠璇教授此時到席。]

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)]

考慮有關《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3》的申述
(城市規劃委員會文件第 11064 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

4. 秘書報告，納入《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂涉及多個項目，當中包括修訂項目 A(下稱「項目 A」)，涉及把一幅位於北部都會區(下稱「北都」)內洪水橋及厦村新發展區(下稱「洪水橋／厦村新發展區」)面積約 23 公頃的產業用地改劃土地用途地帶，以便洪水橋產業園有限公司(下稱「產業園公司」)發展洪水橋產業園；修訂項目 B1 及 B2(下稱「項目 B1 及 B2」)，涉及改劃三幅位於規劃區第 4B 區的用地的土地用途地帶，以進行更高密度的住宅用途，為洪水橋／厦村新發展區的智慧綠色集體運輸系統提供財務資助；以及修訂項目 C(下稱「項目 C」)，涉及改劃一幅位於規劃區第 34E 區的土地用途地帶，以重置已規劃的分區消防總局及救護站暨員工宿舍。支持項目 B1 及 B2 與項目 C 的修訂的兩份可行性研究，均由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行，並由奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)擔任顧問。修訂項目 D(下稱「項目 D」)旨在落實城市規劃委員會(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」)就一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/HSK/1)所作的決定。該宗申請由博愛醫院提交，並由巴馬丹拿建築及工程師有限公司(下稱「巴馬丹拿公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)擔任顧問。以下委員已就此議項申報利益：

何珮玲女士 *(主席)*	]	
葉子季先生 *(規劃署署長)*	]	
羅淦華先生 *(地政總署署長)*	]	為北都諮詢委員會及／或其小組委員會、工作組或專班的委員／成員

馬錦華先生	]	
葉文祺先生	]	
陳早標先生	]	
梁啟元博士	]	
沈豪傑先生	]	
張欣宇先生	]	
葉頌文博士	—	目前與土拓署、巴馬丹拿公司及艾奕康公司有業務往來，而過往亦與奧雅納公司有業務往來；
鍾錦華先生	—	為土拓署前署長；以及
何鉅業先生	—	為博愛醫院醫院安全委員會委員，而目前亦與艾奕康公司有業務往來。

5. 委員備悉，葉頌文博士、葉文祺先生和何鉅業先生因事未能出席會議。

6. 由於何珮玲女士、葉子季先生、羅淦華先生、馬錦華先生、陳早標先生、梁啟元博士、沈豪傑先生和張欣宇先生所涉利益間接，而鍾錦華先生沒有參與項目 B1、B2 及 C，因此委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

7. 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的申述人外，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。

8. 以下政府代表(包括顧問)(下稱「政府代表」)及申述人此時獲邀到席上：

政府代表

發展局

吳詠希女士 — 首席助理秘書長(規劃及地政)

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

林焯盈女士 — 城市規劃師／屯門及元朗西

土拓署

陳家豪先生 — 西拓展處處長
鄧懷德先生 — 總工程師
梁德志先生 — 總工程師
關晉昌先生 — 工程師

奧雅納公司

梁錦誠博士]
鄺翰翎先生]
徐啟熙先生] 顧問
羅祖妍女士]
朱晞嵐女士]

申述人

R3—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士 — 申述人

9. 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，繼而請申述人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人將獲分配10分鐘時間作出陳述，而在獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒申述人。答問部分會在申述人完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府代表或申述人提問。答問部分結

束後，主席會請政府代表及申述人離席。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。

10. 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／屯門及元朗西張翠盈女士借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括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 11064 號(下稱「文件」)。修訂項目如下：

(a) 項目 A—把現時屬「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的用地改劃為「其他指定用途」註明「產業園」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米，以推動洪水橋產業園(下稱「項目 A 用地」)的發展；

(b) 項目 B1—把位於規劃區第 4B 區的三幅用地(下稱「項目 B1 用地」)由「住宅(乙類)3」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，最高地積比率限為 5.2 倍及最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，以進行私人住宅發展；

(c) 項目 B2—把位於規劃區第 4B 區的現有道路及擬議加寬的道路及行人路由「住宅(乙類)3」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；

(d) 項目 C—把位於規劃區第 34E 區南面的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 160 米，以重置已規劃的分區消防總局及救護站暨員工宿舍；

(e) 項目 D—把位於沙洲里東面的一幅「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制，由三層修訂為主水平基準上 50 米，以重建博愛醫院楊晉培護理安老院作社會福利及相關附屬設施；以及

(f) 項目 E—把位於屯馬線天水圍站南面的用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（甲類）7」地帶，最大總樓面面積限為 128 350 平方米及最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。

11. 此外，分區計劃大綱圖的《註釋》亦已作出修訂，以反映上述改劃土地用途地帶及加入其他修訂，以符合最新的《法定圖則註釋總表》及其他技術修訂，包括修訂《註釋》的說明頁，以配合現代需要。

12. 主席繼而請申述人闡述其申述。

R 3 — Mary Mulvihill

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

項目 A

(a) 為推展洪水橋產業園，任何反對意見均不大可能獲得認真考慮。由於無法查閱這個項目的詳細文件，公眾難以理解主要的規劃及設計事宜，亦無法適當評估有關建議；

(b) 由於沒有關於洪水橋產業園的充分資料，包括產業園的布局設計和視覺資料，根本不可能評估因擬議建築物高度為主水平基準上 110 米而造成屏風效應所引起的視覺影響，也不能評估進行與斜坡相關的挖土及填土工程對排水的影響。原本根據「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的規劃，應主要作低矮發展，但此計劃似乎已經擱置。目前並無跡象顯示現時佔用農地、康樂用地和休憩用地且即將遷走的任何作業會遷回產業園。由政府成立產業園公司並不保證會帶來令人滿意的結果；

項目 B1

(c) 「梯級式建築物高度輪廓」的說法令人存疑，因為把建築物高度限制由六層修訂至主水平基準上 120 米會使建築物高度大幅增加，並非真正的梯級式安排。由於附近多為低矮發展(例如六層高的金閣豪園和三層高的柏雨花園)，項目 B1 用地的擬議建築物高度似乎將形成連續的高層建築臨街面，並可能會對視覺和空氣流通造成負面影響，包括屏風效應，亦會令周邊低矮發展的通風和採光程度減低；

項目 C

(d) 有關建議會成為先例，顯示重整土地用途主要目的可以是盡量增加土地收益，而非優先令當地社區受惠。由於所提供的詳細設計資料有限，而擬議政府宿舍的單位平均面積約為 700 平方呎，遠大於許多中產家庭在私人市場上所能負擔的單位面積；

(e) 用地原本預留作興建體育中心、社區會堂和公共圖書館，但該些設施將另行設於一幅位於規劃區第 6A 區的用地，該用地是預留用地，以便在有需要時應付不可預知的政府用途。參考文件圖 H-8，並據觀察所得，規劃區第 6A 區用作重置「政府、機構或社區」用地的面積似乎只有規劃區第 34E 區的原有「政府、機構或社區」用地的一半。她關注社區將獲得的公共設施供應會較原來的預算少，並質疑重置用地的面積為何不能至少與原來的「政府、機構或社區」用地面積相若；

項目 D 及 E

(f) 她支持項目 D 的修訂，認為擬議發展將提供社區急切所需並真正有需要的服務，亦支持在建議納入遞減的建築物高度輪廓。這項建議與其他近期的政府、機構及社區發展不同，該些發展似乎更着重興建員工住宿而非提供配合社區需要的服務；

(g) 項目 E 屬關於內務管理的修訂；

政府、機構及社區設施的供應

(h) 部分政府、機構及社區設施供應不足的情況，是值得關注的重大問題，而且情況不可接受。根據元朗區議會地區的政府、機構及社區設施供應列表，多項設施均出現短缺，包括體育中心、運動場、游泳池、醫院服務、診所和健康中心、幼兒照顧、長者社區照顧和院舍照顧服務，以及康復服務。這份分區計劃大綱草圖似乎旨在進一步配合大型商業和住宅發展，卻沒有提供相應的社區服務，恐怕會重蹈天水圍發展的覆轍；

(i) 原本預留作應付日後社區需要的「政府、機構或社區」用地，陸續改撥作其他用途。必需提供的社區服務似乎因財政因素而成為犧牲對象，情況令人關注。倘若政府無法負擔提供基本的社區服務，便應調整北都的發展規模，使其與現有的公共服務資源相匹配；

就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目

(j) 她強烈反對《註釋》說明頁內關於小型無人機的修訂。她認為，容許在公眾休憩用地內闢設小型無人機起降設施，會容易把公園變得商業化，並可能引起噪音、安全和私隱問題，影響附近一帶。無人機在公眾地方、學校和具高生態價值地區上空低飛會造成滋擾，單靠另行立法並不足以解決相關問題；

(k) 於「住宅(甲類)」地帶上豁免計算地面泊車設施的地積比率或總樓面面積，會鼓勵發展商在地面而非地庫闢設泊車位，變相增加街道上的發展密度，並對視覺及空氣流通造成負面影響。就此，發展商可透過降低建築成本從中獲利，但代價卻是犧牲社區利益，而且即使節省建築成本，亦不會令單位售價變得較低；

(l) 「鄉村式發展」地帶的原有意向旨在為原居村民提供家庭居所。在《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，會影響公眾監察這兩項第一欄用途的位置及設計；而在《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，則會進一步鼓勵濫用新界豁免管制屋宇政策，包括以服務中心之名作掩飾，實質進行商業營運；

(m) 放寬「鄉村式發展」地帶的管制後，已容許小型屋宇分間成多個單位，以致近期不少發展項目不但不適合真正村民居住，而是傾向售予外人。她擔心作出有關修訂會使這情況加劇，進一步偏離原有的規劃意向；

(n) 傳統鄉村內的池塘具景觀效益，不僅有助美化鄉村景觀並彰顯其特色，亦能促進旅遊業發展。因此，刪除「鄉村式發展」地帶的「備註」內有關填土、填塘和挖土工程的條款，將對鄉村風貌和景致造成負面影響；

(o) 就分區計劃大綱圖所作的修訂側重利便發展，而且這些修訂的焦點都是財政考慮和精簡程序，而非旨在惠及社區和提升宜居度；

單車設施

(p) 她支持文件內就擴闊單車徑及行人路以提升生活質素的建議所提出的意見，並認為儘管這些意見在規劃過程中未獲充分反映，委員仍應予以考慮；

其他

(q) 她指出，經小組委員會審議的擬議修訂《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》的文件，隨附的附件為一個逾 900 頁的電子檔案。即使電腦配備完善、容量充裕，要從城規會網站下載該檔案亦極為費時，她對此表示失望。她亦詢問委員

是否已閱讀所有文件，並認為公眾應可合理地查閱資料，以便提交申述。若公眾難以查閱資料，將嚴重影響公眾諮詢程序；以及

(r) 由於難以下載有關附件，她只好要求城規會秘書處另行向她發送《香港規劃標準與準則》內的相關數據文件(即載有元朗區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應的附件(下稱「政府、機構及社區設施供應列表」))。雖然文件內的回應指出，市民可於辦公時間到規劃資料查詢處閱覽相關文件的硬複本，但市民前往該處或需長途跋涉，而且查閱大量文件不但費時，亦須支付影印費用。她重申，當局應提供更便捷易用的電子閱覽渠道，方便公眾參與。

14. 由於規劃署的代表及申述人陳述完畢，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 A

15. 一名委員問及政府在產業園公司所擔當的角色，包括產業園公司擬備的任何總綱圖是否均須獲政府批准，以及會否為洪水橋產業園擬備設計指引。發展局助理秘書長(規劃)吳詠希女士回應說，政府成立產業園公司，負責洪水橋產業園的發展及運作，而政府在產業園公司擔當重要角色。就企業架構而言，產業園公司的董事局成員包括五名官方董事，均為相關決策局局長(包括發展局局長)。產業園公司董事局所作的任何決定，須至少得到一名官方董事投贊成票。所有與使用洪水橋產業園內土地相關的工作計劃和建議，會在董事局的層面充分討論，因此在落實前會得到政府代表批准。這樣的管治和企業架構令政府可以直接參與有關洪水橋產業園的發展和運作的決定。

16. 一名委員留意到，R3 對有關洪水橋產業園的公開資料不足表示關注，遂詢問除了小組委員會文件外，網上有沒有相關文件。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應說，所有與修訂項目有關的資料，包括技術評估的報告和政府、機構及

社區設施供應列表，均已在小組委員會文件內提供，讓公眾可透過城規會網頁和規劃資料查詢處查閱。有關洪水橋產業園的運作和成立產業園公司的事宜亦已在相關立法會會議上陳述，公眾可在立法會網頁上查閱有關文件。

項目 B1

17. 一名委員留意到，R3 反對項目 B1，並尤其關注建議增加住宅用地的地積比率是為了向智慧綠色集體運輸系統提供資助，遂詢問採用鐵路加物業發展模式在香港是否常見做法及有沒有先例；採用這個模式的理由；以及倘不採用這項資助安排，還有什麼其他選項。

18. 土拓署西拓展處處長陳家豪先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 作為背景資料，洪水橋／厦村新發展區目前處於第二階段發展，現正進行地盤平整和基建工程，預計在二零三零年左右開始有大量人口遷入。在洪水橋／厦村新發展區附近，亦有元朗南新發展區。除了天水圍站，屯馬線尚有洪水橋站，預計約於二零三零年落成，而規劃中的港深西部鐵路(洪水橋至前海)則預計約於二零三五年落成。為了應付區內未來人口的交通需要，以及讓主要交通樞紐之間保持連繫，須建設公共運輸系統，而智慧綠色集體運輸系統正正適合作此用途；

(b) 為了提供資助以填補大型運輸基建的資金差額，政府採用鐵路加物業發展模式，透過向合適機構批出物業發展權，以落實並營運有關的基建。從近期的屯門南延線和東涌線延線的例子可見，鐵路加物業發展模式推行成功。這些新鐵路項目的資金，是由透過向鐵路機構獲批出發展物業權而獲得，以便提供資助填補相關落實和營運基建項目的資金差額。這項安排在香港的鐵路項目中經常採用；以及

(c) 採用鐵路加物業發展模式，對智慧綠色集體運輸系統來說是適合的做法。增加項目 B1 三幅用地的發

展密度得到技術評估支持，透過這個做法，智慧綠色集體運輸系統可適時推行，以配合該區發展，以及人口遷入及居民就業帶來的交通需求。若非如此，便會大大推遲項目的落實情況。政府會於二零二六年就洪水橋／厦村新發展區的智慧綠色集體運輸系統招標。

19. 一名委員詢問項目 B1 的擬議發展與周邊低層發展項目(例如金閣豪園)是否協調，以及如有需要有否制訂任何措施可緩解相關的不協調情況。該名委員表示，由於洪水橋／厦村新發展區與北都發展迅速，日後可能會出現鄰接問題。

20. 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) 在向城規會提交改劃建議前，項目團隊已諮詢相關鄉事委員會及元朗區議會，並收集了有關擬議發展、周邊環境與現有居民之間的鄰接問題的意見和關注事項；以及

(b) 在制訂概念計劃時，項目團隊已考慮到附近現有的低層發展，包括多條鄉村及毗鄰的金閣豪園，並已採取設計措施，使項目 B1 用地的擬議發展可更妥善融入周邊環境，並減輕潛在影響。這些措施包括劃設三個低矮建築帶、劃設建築物後移範圍(即沿面向金閣豪園的內街把建築物後移約兩米)，以及擴闊毗鄰道路(如田廈路)的行人路。此外，亦已在申請用地內加入建築物間距，使空氣更為流通和視野更為開揚，從而減輕可能對毗鄰地區造成的影響。

21. 一名委員留意到，根據有關項目 B1 的空氣流通專家評估報告，圖 7 所示的建築物位置似乎橫跨青山公路，遂詢問為進行評估而採用的網格點位置是否正確。

22. 土拓署西拓展處處長陳家豪先生回應時表示，當局已進行空氣流通專家評估，以支持改劃項目 B1 用地，並評估這些用地日後的發展會否對周邊地區的空氣流通造成負面影響。從區域大氣模式系統模型中摘取的網格點，是根據發展用地及已

規劃興建的建築物的實際位置而選取的。報告中的圖則及圖表僅作說明用途，而繪製概略圖時可能會出現輕微誤差。在評估中，項目 B1 用地附近的道路(包括田心路、洪基路及田廈路)已納入考慮，這些道路可發揮風道的作用，有助保持用地一帶空氣流通。預計項目 B1 的擬議發展不會對周邊地區的空氣流通造成嚴重負面影響。為免生疑問，他澄清說，在區域大氣模式系統模型應用且與項目 B1 用地相關的網格點坐標均正確無誤。

[會後補註：根據土拓署的資料，小組委員會文件第 3/26 號附件 V 所載的空氣流通專家評估報告附件 J 內的圖 7 已於二零二六年七月十六日修訂，以修正概略圖上項目 B1 用地所出現的位置誤差，但此誤差修正對專家評估結果並無影響。]

項目 C

23. 兩名委員留意到 R3 對項目 C 位於規劃區第 6A 區的重置用地較原有位於規劃區第 34E 區的用地面積為小一事表示關注，遂要求當局釐清兩幅用地的地盤面積分別為何，以及受影響的政府、機構及社區設施的重置安排。

24. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片回應時澄清，項目 C 只涵蓋規劃區第 34E 區南部，該處原本規劃作興建體育中心、社區會堂和圖書館，地盤面積約 0.83 公頃，由於部分用地(約 0.19 公頃)為沿港深西部公路的園景美化帶，可發展面積約為 0.64 公頃。至於原本規劃在規劃區第 34E 區北部興建的分區消防總局及救護站暨員工宿舍，則建議遷往南部(即項目 C 用地)。該用地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 160 米。其後，原本規劃在項目 C 用地興建的體育中心、社區會堂和圖書館，將會遷往另一幅位於規劃區第 6A 區的「政府、機構或社區」用地(約 0.75 公頃)。該用地是指定政府預留用地，以便應付不可預知的政府用途。總括而言，規劃區第 6A 區的「政府、機構或社區」用地的可發展面積比項目 C 用地的略大。

洪水橋產業園的落實及營運模式

25. 一名委員表示，透過住宅發展為發展項目提供資金可以理解，但提醒不應重蹈數碼港當年的覆轍，因為該項目曾令人覺得主要是住宅發展，經多年努力才能改變這種觀感。他指出，應在洪水橋產業園加入創新元素，使其可方便地連接更廣泛的地區。

26. 主席表示，項目 A 用地內的工業用地已由政府批予產業園公司進行發展，而立法會已批准初期注資約 100 億港元，以支持產業園公司初期的營運及發展需要。她指出，產業園公司與日後位於北都的其他產業園公司將不會沿用數碼港的模式進行發展。雖然政府批出初期資本及土地以支持產業園公司的初期運作，但產業園公司將透過多元化的公私營合作模式，以財政上可持續的方式營運和管理洪水橋產業園。關於委員對採用創新元素的意見，政府亦有相同的願景，期望可在洪水橋產業園加入創新元素，並會致力透過促進投資及規劃租戶組合，確保產業園能發展成為一個可持續發展及以創新為主的樞紐。

27. 關於項目 B 用地，主席解釋，改劃該些用地的土地用途地帶旨在增加住宅用地的發展密度，從而為智慧綠色集體運輸系統提供財務資助，這個方式與香港鐵路有限公司為其他鐵路項目採用的鐵路加物業發展模式相似，並非用作資助產業園發展。

規劃理念及原則

28. 一名委員留意到，R3 關注有關修訂未必能改善規劃成果，反而會使其惡化，逐詢問在對分區計劃大綱圖作出修訂的過程中，除配合發展需要外，有否考慮如何令城市變得更吸引及宜居，以及會否有空間提升整體的設計。

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) 洪水橋／厦村新發展區的規劃歷史悠久，在制訂土地用途大綱和分區計劃大綱圖前，已進行了全面的規劃及工程研究和三輪公眾諮詢。鑒於經濟環境、

市場面貌及政府政策不斷變化，並配合《國家五年規劃》等國家策略，當局多年來已逐步作出調整及優化洪水橋／厦村新發展區的規劃；

(b) 洪水橋／厦村新發展區的定位已從區域經濟或文化中心，演變為服務香港及中國內地的高端專業服務和物流樞紐。為配合多年來不斷變化的規劃情況、社會期望及發展需要，當局已提高公私營房屋發展的發展密度，並已採取較具彈性的規劃方式，以推動大規模批地及發展洪水橋產業園的措施，從而加快北都發展；以及

(c) 規劃署一直與相關政府決策局／部門保持聯繫，以確保運輸基建、政府、機構及社區設施、休憩用地及其他配套設施可應付因人口增長而帶來的需求。

政府、機構及社區設施供應

30. 一名委員留意到，香港人口老化，加上政府、機構及社區設施供應列表顯示長者及精神健康設施嚴重不足，遂詢問當局在可見將來如何解決這些設施不足的問題。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，要點如下：

(a) 政府、機構及社區設施供應列表所載的預算所需服務數量，乃基於未來元朗區議會地區最終已規劃人口約 161 萬這個數字估算，由於現時區內人口約 60 萬，意味着在未來 10 至 20 年間或更多年後，該區人口將增加約 100 萬人；

(b) 所採用的標準和要求由相關政府決策局／部門制訂，而《香港規劃標準與準則》中的規定則由規劃署根據相關政府決策局／部門提供的資料加以整合所得；

(c) 在社會福利設施方面，據悉社會福利署(下稱「社署」)將採取不同方式，透過長期規劃逐步滿足需求，而社署已多管齊下，包括在新建的公營及／或私人房屋發展物色合適用地／處所闢設社會福利設

施。就某些社會福利設施而言，所需數量將以更廣泛的地理範圍計算，而非以個別地區或分區計劃大綱圖涵蓋範圍為基礎，實際供應情況則會視乎人口增長和人口結構變化所帶來的服務需求、政策考慮因素、財政資源及不同時期的計劃優先次序。因此，考慮到落實設施需時較長且須作跨區供應安排，雖然現時的政府、機構及社區設施供應列表顯示有短缺情況，但應以有關設施會於不同時期分階段落實為背景理解這些不足；

(d) 新建的公營房屋發展項目中約 5%的住用總樓面面積已預留作闢設社會福利及社區設施之用。由於部分公營房屋發展項目所提供的設施類別尚未確定，因此這些設施並未在政府、機構及社區設施供應列表中反映。此外，根據第 16 條或第 12A 條提出闢設自負盈虧安老院舍及其他福利設施的規劃申請數目有所增加，可藉此補足公共設施的供應；以及

(e) 規劃署一直與相關政府決策局／部門保持緊密聯繫，以監察設施的供應情況及審視未來需要，並確保長遠而言社區服務(包括長者及精神健康服務)供應充足。

環保措施

31. 一名委員認為擬議大型發展可提供機會，藉此推動採用環保創新措施。他以啟德體育園的區域供冷系統為例，該系統比傳統冷氣系統減少 30%至 40%的耗電量，並提出研究引入區域供冷系統幫助應對氣候變化及降低溫度。該名委員亦建議在通往公共交通樞紐的主要行人路沿路提供設有綠化上蓋的環保行人道，並採用太陽能發電照明及溫度感應通風系統等創新技術措施，以便提供全天候的遮蔽保護。這些措施可改善新發展項目的環境，尤其在區域供冷及營造舒適行人環境方面。

32. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時解釋，當局已在洪水橋／厦村新發展區預留一幅用地闢設區域供冷系統廠房。該幅用地位於北都大學城南部，鄰近日後的市中心。已規劃的區域供冷系統廠房主要供市中心的非住用用地使用。

一名委員補充說，區域供冷系統廠房會以「設計－建造－營運」模式建造，預計今年招標，以貫徹「基建先行」的規劃方針。

33. 關於環保行人道，土拓署西拓展處處長陳家豪先生強調，洪水橋／厦村新發展區的規劃概念是促進城鄉共融，並採用環保及基於自然的解決方案設計。當局將沿天水圍河和田心河等水道建立全面的行人路及單車徑網絡，同時在這些行人路及單車徑沿路栽種本土樹種。這些水道會予以活化，以提升生態價值。他續說，當局會考慮在新建行人天橋合適的升降機塔上安裝太陽能板，為升降機和照明供電，但須視乎用地情況而定，亦須顧及會否遮擋鄰近建築物。

34. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。主席多謝申述人和政府代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把決定通知申述人。申述人和政府代表此時離席。

商議部分

35. 主席請委員提出意見。

36. 委員普遍不反對分區計劃大綱圖的修訂項目及分區計劃大綱圖的《註釋》。兩名委員認為，採用類似的鐵路加物業發展模式，涉及增加項目 B1 擬議發展項目的發展密度，可為智慧綠色集體運輸系統提供財政資助，有助落實智慧綠色集體運輸系統，為社區提供服務。這項行之有效的安排可紓緩政府注資的壓力，亦有助避免在未有採用這項安排的項目所遇到的管理及落實問題。

政府、機構及社區設施的供應

37. 部分委員提出以下意見或建議：

(a) 當局提供的政府、機構及社區設施供應列表是根據整個地區人口及設施供應情況編製，未必能完全反映區內實際情況，特別是在面積較大的地區(例如北都內的各區)，各支區的人口結構及服務需要有顯著

差異。有意見建議，設施的供應情況可因應各支區予以調整，並提出更詳盡的人口統計資料加以證明。此外，或可成立一個由社會福利界代表組成的專責小組，以檢視各類社會福利設施的實際需求及供應情況；

(b) 各個地區的設施使用率及服務需求均有所不同，部分設施的使用率相對較低，而其他設施則因人口結構不同而須進行擴充或增設附屬中心，以應付需求；

(c) 新公營房屋發展項目中預留作社會福利用途的 5%住用總樓面面積，會由相關政府決策局／部門因應社區設施的需要及後續供應情況作出調整(例如由長者服務改為殘疾人士服務)及檢視，而這項資料尚未納入政府、機構及社區設施供應列表。因此，政府、機構及社區設施供應列表中的設施短缺數字未必能確切反映實際情況；

(d) 由於政府、機構及社區設施供應列表沒有提供人口資料，為求清晰起見，建議在該列表中加入關於達到已規劃人口預計年份的資料，因為短缺情況主要反映各新發展區在全面發展及居民全面遷入後預計未來會出現的情況，而這些短缺情況可通過分階段落實政府、機構及社區設施隨時間逐步補足；

(e) 應把每一輪分區計劃大綱圖修訂工作視為機會，用以檢視自上一份分區計劃大綱圖刊憲以來，因應規劃情況不斷轉變，政府、機構及社區設施(例如長者設施)的整體供應及分布是否仍然合適。鑑於香港人口老化，在考慮到已規劃人口的情況下，就社會福利設施及社區設施(特別是區內那些為長者而設的設施)的供應及分布進行更全面總綱研究(尤其當分區計劃大綱圖修訂工作涉及大型發展項目時)，將有助城規會及公眾了解哪些地方或須增設有關設施；以及

(f) 留意到項目 B1 用地不包括任何社會福利設施及社區設施，並備悉若干政府、機構或社區設施有所不足，因此建議可就沒有提供該等設施作出解釋。

38. 規劃署署長葉子季先生應主席的邀請，就委員的關注作出回應，要點如下：

(a) 政府、機構及社區設施供應列表按照相關政府決策局／部門提供的意見／建議及規劃人口，說明數字上的規劃標準。然而，設施的實際供應要複雜得多，各區情況不同，設施規模亦各異。服務／設施供應的部分要求／標準(主要與長者及康復設施有關)由社署制訂和建議，並在近年納入《香港規劃標準與準則》，作為以循序漸進及務實的方式達成的長遠目標。鑑於資源的可用情況及日後的服務需求未明，社署實際上難以在早期階段便就較長遠的供應作出承諾。因此，政府、機構及社區設施供應列表所顯示的短缺，乃上述長遠目標與現有和已規劃的供應之間的差距。大家應該明白，這種不足情況需要較長時間才能解決，無法在短期內補足；

(b) 把一些「政府、機構或社區」用地預留用作若干設施，並不代表馬上需要提供相關設施，因為推行計劃須視乎社署是否有資源可用，並顧及各區的實際需要。從規劃角度而言，規劃署會在有需要時協助相關政府決策局／部門預留土地作政府、機構及社區設施，例如透過指定專用的「政府、機構或社區」用地，在新公營房屋發展中預留約 5%的住用總樓面面積作社會福利設施，以及鼓勵私人發展加入適當的政府、機構及社區用途，方便社署適時落實所需的設施；以及

(c) 為回應委員的建議，規劃署可在政府、機構及社區設施供應列表中註明規劃人口的年份，並按實際情況研究如何適當表述資料，包括添加備註，加以說明。

39. 秘書作出補充，要點如下：

(a) 政府、機構及社區設施供應列表中的已規劃設施供應情況，特別就新發展區而言，乃根據達致最高發展容量時的規劃人口計算得出，年期橫跨10至30年。規劃人口遷入需時，而政府、機構及社區設施的供應會逐步落實，並根據說明長遠要求／標準的《香港規劃標準與準則》，按規劃人口所帶來的需求予以評估。此外，設施供應須視乎相關政府決策局／部門的資源可用情況及政策優次而定。委員可能記得，社署先前曾獲邀向城規會簡介其長遠計劃，但鑑於在制訂計劃資料方面受到限制(包括有關取得資源和撥款方面)，政府決策局／部門始終難以詳細說明5至10年的計劃並作出承諾；

(b) 政府、機構及社區設施供應列表的表述方式仍在檢討中，但已通知規劃署同事在適當情況下擬備資料，例如有關新公營房屋發展中的5%住用總樓面面積、為應付不可預見的需求而預留但未指定用途的「政府、機構或社區」用地，以及私營機構的供應(例如私家醫院的病床)，以便在有需要時於會議上解釋；以及

(c) 由於不同政府部門採用不同的服務劃分範圍(例如醫院管理局以聯網為本的安排)，政府、機構及社區設施供應列表目前以區議會分界作為分析單位，而非以往所用的分區計劃大綱圖界線，以提供較一致和客觀的參考框架。雖然如此，當局會繼續根據需求評估個別地區的實際設施供應，並顧及人口變化，以及相關政府決策局／部門的最新政策考慮、資源的可用情況及計劃優次。

40. 一名委員亦指出，洪水橋產業園旨在發展大規模自動化製造業，無需大量駐場員工，預計日後的居民人口不會很多。因此，僅採用以人口為本的傳統方法提供政府、機構及社區設施，可能無法配合洪水橋產業園所在地區將來的特色。作為由政府擁有的公司發展和營運的最初幾個產業園之一，洪水橋產業園應成為試點區，以探討新的規劃方式，從而制訂適用於北都其他地區的適當措施。

41. 主席表示，為支援產業園公司的初期運作，並加快洪水橋產業園內產業的發展，必須及早對洪水橋／厦村分區計劃大綱圖作出修訂，使「其他指定用途」註明「產業園」地帶有較大彈性，協助相關企業在洪水橋產業園設立並開展業務。洪水橋／厦村分區計劃大綱圖會作出另一輪修訂，以反映其他變動，包括大學城擴建計劃，以及「流浮山、尖鼻咀及白泥地區發展－勘查研究」的最新結果，當中涵蓋港深西部鐵路(香港至前海)項目。與「其他指定用途」註明「產業園」地帶一樣，經修訂／新劃設的地帶(包括大學城的地帶)的彈性較大，以便早日落實北都的各個項目。

空氣流通評估

42. 據一名委員觀察所得，近期的擬議發展趨勢傾向樓宇體積較大及建築物臨街面較長，或會對空氣流通造成負面影響並加劇熱島效應，尤其在街道水平，但空氣流通評估是以專家評估方式進行，而非採用定量模型。該名委員建議，增加綠化和植樹會有助紓緩有關影響。規劃署署長葉子季先生回應時表示，就現時項目 B1 的改劃土地用途地帶建議而進行的空氣流通專家評估，已參考現有風力數據、過往的相關空氣流通評估研究及盛行風情況，並委聘了專家提供專業分析與評估，以及就建築物後移和建築物間距等設計措施提出建議。至於大型發展項目，可能須進行涉及詳細模擬的定量空氣流通評估，並參考有關空氣流通評估的技術通告第 1/06 號。

人工智能的應用

43. 一名委員觀察到，很多申述書一再就技術層面提出關注，例如碳排放、排水、交通、空氣流通和視覺影響。該名委員建議，政府可探討利用以人工智能為基礎的模擬方式，就不同時間的預計情況展現動態模擬，尤其可應用於北都的大型發展項目。以人工智能為基礎的工具亦可用於為長篇文件生成精簡概要，讓公眾、申述人及委員可根據共享的量化資料討論相關議題，從而提升討論的成效。

44. 另一名委員指出，人工智能生成的概要未必能充分體現或反映城規會認為至關重要的事項。人工智能或更適合應用於進行簡單分析和擷取事實，或應用家要求協助他們快速查找相

關資訊，而城規會文件則會繼續提供完整詳盡的資料供城規會考慮。

45. 規劃署署長葉子季先生表示，所有政府部門(包括規劃署)都正在積極探討人工智能的應用，並認為雖然人工智能或會對資源構成影響，但同意人工智能確實有助加快數據處理和提升視像效果，包括測試不同情境。然而，他強調由於需要確保數字／數據及視像資料準確可靠，尤其是有可能需要把資料用作進行司法覆核，因此應採取審慎態度，避免過分依賴人工智能工具。若濫用這些工具，可能會產生不準確或具誤導性的結果。

查閱會議文件

46. 兩名委員提出以下意見或觀察所得：

(a) 留意到 R3 多次關注到會議文件篇幅冗長，以及下載和查找附件時遇到困難，建議可改善上載安排，把文件以獨立檔案形式上載至城規會網站，以方便公眾及委員查閱；以及

(b) 注意到 R3 質疑委員是否已閱讀所有文件。實際上，委員會閱讀規劃署擬備的主要文件(包括建議、主要事項及部門／公眾意見)，並在有需要時參閱相關附件，但並不確定這個做法是否恰當。

47. 秘書表示，R3 在分區計劃大綱草圖的法定展示期內查找政府、機構及社區設施供應列表以提交申述時遇到困難，因為相關小組委員會文件的附件包含所有技術評估報告，先前是以單一檔案形式上載至城規會網站，下載需時較長，而且難以找到當中的政府、機構及社區設施供應列表。由二零二六年三月六日起，上載安排已作改善，每個附件均以獨立檔案形式上載，以方便查閱。由於該份小組委員會文件是於二零二六年二月由小組委員會考慮，因此檔案本來是沿用舊有安排。秘書處在接獲 R3 的查詢後，已把政府、機構及社區設施供應列表發送給她，並按照現行經改善的做法重新處理小組委員會文件的附件，在分區計劃大綱草圖提交申述的限期前，把每個附件以獨立檔案形式上載至網站。

48. 就一名委員詢問閱讀主要文件並在有需要時參閱相關附件是否足夠，規劃署署長葉子季先生表示，希望委員可閱讀提交予他們的文件並掌握當中的主要內容，但這並不表示必須逐頁逐行仔細閱讀。委員閱讀主要文件，當中包括所有要點、重點指出的主要事項及撮錄技術評估報告的結果等，並適當參閱附件，此做法已屬可以接受。由於個案會在會議上討論，而會議包括陳述(由政府一方及申述人作出)、答問及商議部分，城規會會議的整體安排有助委員了解有關個案的情況，並獲取足夠資料以作決定。

結論

49. 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回應，已回應了有關申述所提出的所有論據。

50. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1及R3(部分)**表示支持的意見和 **R4** 所提出的意見，並決定不接納 **R2 和 R3 其餘部分**的意見，以及同意不應順應申述而修訂洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)，理由如下：

「項目 A

(a) 劃設「其他指定用途」註明「產業園」地帶旨在透過反映最新的規劃意向，以及在土地用途方面給予最大彈性，使洪水橋產業園有限公司(下稱「產業園公司」)能夠全面規劃各類合適的產業相關、配套及附屬用途，從而推動產業園的發展。產業園公司會制訂產業園的總體發展規劃， 並向政府提交發展工作計劃(**R3**)；

(b) 與先前的「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶相比，「其他指定用途」註明「產業園」地帶在圖則上維持相同的建築物高度限制，即主水平基準上 110 米，而其整體總樓面面積(相等於先前地積比率限制的 7 倍)已在分區計劃大綱草圖的《說明書》中訂明，並且會在土地文件中

訂明。產業園內每塊用地的產業類別和用途、建築物布局和設計、發展密度，以及將會闢設的附屬及配套設施，將由產業園公司在詳細設計及落實階段決定，當中會充分考慮基礎設施的承載能力，以及將進駐產業園的不同產業之間的兼容性及羣聚效應(**R3**)；

項目 B1

(c) 智慧綠色集體運輸系統會為洪水橋及厦村提供輕便和綠色的路面交通接駁服務以提升新發展區內的暢達程度。項目 B1 亦會為智慧綠色集體運輸系統項目提供資金支持。此外，項目 B1 可供用作較高密度的住宅發展，不但可充分發揮用地的發展潛力，並有助增加房屋供應(**R3**)；

(d) 該三幅位於已劃為「住宅(甲類)6」地帶的用地的最高建築物高度為主水平基準上 120 米，從日後的市中心向邊界延伸，成為梯級式建築物高度輪廓的一部分，因此與周邊的現有及已規劃發展並非不相協調。相關的技術評估(包括視覺影響評估及空氣流通專家評估)顯示，只要採取適當的緩解措施，例如按分區計劃大綱圖《說明書》列明，制訂高低有致的建築物高度和低矮建築帶，擬議密度較高的住宅發展則不會對周邊地區造成任何無法克服的影響。相關政府決策局／部門對項目 B1 不表反對或沒有負面意見(**R3**)；

項目 C

(e) 關於在所涉用地重置分區消防總局及救護站暨員工宿舍一事，已諮詢相關政府決策局／部門，並考慮到所涉用地可通往現有／已規劃道路設施，以及該用地鄰近日後的市中心和已規劃的高密度發展項目。將原先規劃的設施(即體育中心、社區會堂和圖書館)遷往規劃區第 6A 區內劃為「政府、機構或社區」地帶的政府預留用地，做法合適，因為有關用地鄰近現有及已規劃的住宅發展項目，使用道路及單車網絡以至各項公共交通服務均十分便捷。相關

政府決策局／部門對這項遷移設施建議沒有負面意見(**R3**)；

(f) 初步發展方案已予制訂，列明擬議分區消防總局及救護站暨員工宿舍的主要發展參數。員工宿舍採用的平均單位面積約為 70 平方米，但此數字只作評估用途及將會根據建築署在諮詢消防處後所制訂的詳細設計規定而作出改變(**R3**)；

項目 E

(g) 項目 E 旨在反映根據鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就 2023／2025 年度綜合發展區檢討所提出的建議而已落成的公營房屋發展項目屏欣苑。把有關用地劃為「住宅(甲類)7」地帶及施加相關的發展限制，以反映已建成的狀況，以及已落成發展項目的契約訂明的發展參數。目前沒有已進行的技術評估，以支持將建築物高度限制進一步提升至主水平基準上 160 米的建議(**R2**)；

有關《註釋》說明頁及「住宅(甲類)」地帶就《註釋》作出的修訂項目(a)及(c)

(h) 對分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁作出修訂，旨在容許小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程，從而推動低空經濟發展；而對「住宅(甲類)」地帶的《註釋》作出修訂，旨在反映最新的政策，並配合城規會最新頒布的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。因應上述用途提出的任何建議亦須符合本港其他法例、以及遵從相關政府決策局／部門及監管機關所載的規例及指引(**R3**)；

有關「鄉村式發展」地帶就《註釋》作出的修訂項目(h)、(i)及(j)

(i) 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「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」，均與城規會最新頒布的《註釋總表》內容相符。提供此等設施須遵循相關既定政府程序及／或須取得城規會的規劃許

可。此外，由於「鄉村式發展」地帶主要作發展之用，加上新發展區的發展計劃已規劃進行基礎設施改善工程，以全面解決排水及水浸問題，因此填塘／填土／挖土工程不會再對區內環境構成嚴重威脅，刪除有關條款有助精簡規劃管制**(R3)**；

公眾諮詢

(j) 法定制圖程序及公眾諮詢均已按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)和既定行政程序進行。分區計劃大綱草圖，以及其《註釋》和《說明書》、小組委員會文件及相關附件(包括支持修訂的技術評估、圖則，以及元朗區政府、機構及社區設施及休憩用地供應的總表)於展示期內供公眾查閱。全套完整的紙本資料亦存放在城規會秘書處及規劃署規劃資料查詢處，以供市民閱覽**(R3)**；以及

政府、機構及社區設施的供應

(k) 根據《香港規劃標準與準則》，元朗區議會地區內的現有和已規劃的政府、機構及社區設施大致上足以應付區內預計人口的需求。相關的政府決策局／部門會密切監察、檢視和規劃政府、機構及社區設施的供應。規劃署會與相關政府決策局／部門緊密合作，以便在有機會時，於日後的發展／重建項目內闢設政府、機構及社區設施。此外，私營市場亦有提供相關服務／設施，將有助解決部分設施短缺的問題**(R3)**。」

51. 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》，適合根據條例第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議小休 20 分鐘。]

[藍家達博士暫時離席，而葉少明先生及沈豪傑先生於小休期間離席。]

[陳潔茵教授此時到席。]

粉嶺、上水及元朗東區

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/YL-PH/1067
擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉第 111 約地段第 3003 號 D 分段及第 3005 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 11065 號)
[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

52. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

盧玉敏女士 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

李穎琛女士 — 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

申請人及申請人的代表

鄧啓臻先生 — 申請人

鄧鎔耀先生]
鄧少堅先生] 申請人的代表
鄭嘉翔先生]

53. 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，申請人的陳述時限為 15 分鐘。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

54. 規劃署城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李穎琛女士借助投影片，按城規會文件第 11065 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」)就這宗第16條申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。經考慮所提交的書面申述和有關該區規劃情況的最新資料後，規劃署不反對這宗覆核申請。

55. 主席繼而請申請人闡述現時這宗覆核申請。

56. 申請人的代表鄧鎔耀先生作出陳述，要點如下：

(a) 申請地點的小型屋宇批建申請一直在處理中，為時超過10年。申請人已根據地政總署的建議，三度修訂小型屋宇的覆蓋範圍，而現時的覆蓋範圍完全符合地政總署的要求；

(b) 申請地點是申請人所屬的橫台山永寧里祖堂向申請人分配的唯一一幅土地，用作小型屋宇發展，而申請人及其家人並無其他土地可作此用途，亦無能力負擔購置其他私人地段。十多年前，該祖堂以抽籤方式把屋宇地段分配予合資格村民，共劃定了28個屋宇地段(包括申請地點)，而當時合資格村民約有68人。申請人透過抽籤獲分配這幅土地；

(c) 申請地點橫跨「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶。「住宅(丁類)」地帶內的土地原本亦打算作類似小型屋宇發展形式的住宅發展，而擬議小型屋宇將成為村屋羣的一部分。「鄉村式發展」地帶內的大部分土地已發展為各種用途，包括康樂、社區及公共設施，例如祠堂、小巴站、遊樂場、球場、兒童遊樂場地、排水渠、停車場、風水池、鄉公所及垃圾收集站。附近現時有一些臨時用途，包括拆車場，在申請地點進行擬議小型屋宇發展有助改善區內環境；以及

(d) 地政總署表示，這宗小型屋宇申請的行政處理工作已完成約90%。一旦獲批給規劃許可，便可執行批地程序，而這宗已處理逾10年的申請亦可完成。

[在申請人的代表作出陳述期間，張欣宇先生離席，而潘樂祺先生亦暫時離席。]

57. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

58. 一名委員詢問，在擬備首份八鄉分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)時，原先由祖堂擁有的申請地點是否已屬鄉村範圍的一部分。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 自首份分區計劃大綱圖於一九九四年在憲報上刊登以來，申請地點便橫跨「鄉村式發展」地帶和「住宅(丁類)」地帶，並自此一直維持不變；

(b) 在擬備八鄉分區計劃大綱圖之初，尚未劃定橫台山「鄉村範圍」的界線，而有關界線仍有待地政總署與相關村民聯繫商討並達成共識後才可擬訂。在首次劃定「鄉村式發展」地帶時，已考慮當時已存在的鄉村村落位置和分布，以及預計該等村落的擴張範圍，並已顧及地形及其他用地情況，例如是否存在斜坡。該等「鄉村式發展」地帶大致反映了當時的鄉村範圍；以及

(c) 「住宅(丁類)」地帶乃根據當時該處的實際情況劃定，當時該地帶內建有臨時構築物，另有一些鄉郊工場用途。此地帶的規劃意向是透過把臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區的臨時構築物。

59. 申請人的代表鄧鎔耀先生借助投影片補充時表示，自規劃署於一九九零年成立以來，有關的鄉村範圍從未作任何擴展，使村民目前須面對可用作發展小型屋宇的土地供不應求的問題。過去十年，申請地點是申請人的祖堂分配予申請人的唯一一幅土地，而且在「鄉村式發展」地帶內未能找到其他合適土地。預留土地給後人作發展小型屋宇的做法被認為更恰當，但這樣的話村民便須就其他附屬用途(例如泊車位)自行作出安

排。申請地點早於一九九四年前(即首份分區計劃大綱圖在憲報上刊登前)已由祖堂所擁有。

60. 由於申請人及申請人的代表再無提出意見，而委員亦沒有再提出問題，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。主席多謝規劃署的代表、申請人及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

61. 委員普遍同意規劃署有關批准這宗覆核申請的建議，而部分委員提出以下意見及觀點：

(a) 有關土地多年來由祖堂擁有，但在擬備分區計劃大綱圖之初並非完全坐落在「鄉村式發展」地帶範圍內。申請地點被分配予申請人前，並不肯定該幅土地是否已屬鄉村範圍的一部分，亦不清楚為何申請地點沒有納入「鄉村式發展」地帶內；

(b) 是否可以修改「鄉村式發展」地帶的界線，以納入由祖堂擁有的申請地點，因為日後可能會遇上情況類似的個案；以及

(c) 雖然這宗申請值得予以從寬考慮，但可能會為有同類背景或情況的用地立下先例。倘若批准這宗申請，可能會引起批地或土地業權的問題，亦可能出現申請人會否取得有關地段全部業權的爭議。

62. 規劃署署長葉子季先生就一些委員提出的關注作出回應，要點如下：

(a) 在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，規劃署已考慮多項因素，包括「鄉村範圍」的界線(如有的話)、現有鄉村村落的分布模式、預測小型屋宇的需求量、周邊地區的土地用途、該區地形和用地情況，例如是否存在斜坡、具有生態價值的土地等。在這宗個案中，未有「鄉村範圍」界線，而「鄉村

式發展」地帶是參考當時鄉村村落的分布模式、周邊土地用途及用地情況和地形而劃設的。一般而言，地段界線(包括祖堂所擁有的地段)往往極不規則，並非劃定土地用途地帶界線時需要考慮的因素，這可能是導致有關地段只有部分地方位於「鄉村式發展」地帶內的原因；

(b) 倘要修訂「鄉村式發展」地帶界線，以涵蓋有類似情況的地段，在技術上會有困難，因為同類個案可能為數不少，導致土地用途地帶界線極不規則，而事實上，土地類別並非劃定土地用途地帶界線時的實質考慮因素。現時透過第 16 條申請實施的既定機制，加上根據「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」)進行的評估，行之有效，可按每宗個案的個別情況作出考慮。根據「臨時準則」，倘小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50%坐落在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內，則無需提交規劃申請。由於這宗個案的申請地點沒有「鄉村範圍」界線，這項豁免準則並不適用，因此才必須申請規劃許可；以及

(c) 至於土地業權，文件已指出申請地點由申請人全權擁有。

63. 秘書補充說，由於沒有「鄉村範圍」界線，可能會出現有類似情況的申請，即申請人或祖堂所擁有的用地位於「鄉村式發展」地帶邊緣一帶。在這宗申請中，申請人已證明曾努力把擬建小型屋宇的覆蓋範圍盡量遷移，使超過 50%的小型屋宇覆蓋範圍坐落在「鄉村式發展」地帶內。根據地政總署提供的資料，毗鄰申請地點西南面和西北面的土地已涉及數宗由其他申請人提交並正在處理階段的小型屋宇批建申請，因此申請人難以在附近一帶覓得土地，以進一步調整小型屋宇發展，並將其局限於「鄉村式發展」地帶內。經考慮用地位置和情況及周邊土地用途後，委員可考慮這宗個案的特殊情況是否值得予以從寬考慮。城規會須留意，每宗申請均應按其個別情況逐一審議。

64. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。有關的規劃許可有效期至二零三零年七月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。城規會亦同意告知申請人，留意文件附件 F 所載的指引性質的條款。

65. 主席表示會議休會午膳。

[會議於下午十二時十分休會午膳。]

[陳潔茵教授於午膳期間離席。]

66. 會議於下午一時三十分恢復進行。

67. 下列委員和秘書出席了會議：

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	
呂守信先生	
馬錦華先生	
徐詠璇教授	
鄭楚明博士	
鍾錦華先生	
潘樂祺先生	
鄧寶善教授	
陳早標先生	
車品覺教授	
藍家達博士	
梁啟元博士	
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)	

關家龍先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
葉子季先生

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目5
[公開會議]

覆核申請編號 A/STT/26
擬在劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的元朗新田第 99 約地段第 764 號餘段(部分)填塘，以作准許的創新及科技中心用途(包括准許的貨物裝卸及貨運設施、創意產業、食肆、分層住宅(只限員工宿舍)、工業用途、資訊科技及電訊業、辦公室、公用事業設施裝置、研究、設計及發展中心、商店及服務行業，以及貨倉(危險品倉庫除外))
(城市規劃委員會文件第 11066 號)
[此議項以廣東話進行。]

68. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

沙田、大埔及北區

議程項目 6
[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-TKP/2
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢北北潭凹第 255 約的政府土地闢設臨時私人花園(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 11067 號)
[此議項以廣東話及英語進行。]

簡介和提問部分

69. 以下規劃署的代表及申請人此時獲邀到席上：

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

James Herbert Stewart先生

70. 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，按申請人所要求，申請人的陳述時限為10分鐘。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

[藍家達博士此時返回席上。]

71. 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，按城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第11067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。這宗申請涉及擬議在申請地點闢設的臨時私人花園(為期三年)，位於《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱核准圖編號S/NE-TKP/2》上劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內。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。

72. 主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。

73. 申請人James Herbert Stewart作出陳述，要點如下：

(a) 鑑於建議屬臨時及可逆轉的性質，以及申請地點的特定情況和所提交的實質資料，懇請城規會重新考慮這宗申請；

(b) 由小組委員會對這宗申請作出決定起，有關地政總署和屋宇署所提出的具體違規事項，均已修正、檢查，並以書面確認已獲解決。此等修正消除了有關是否符合規定的關注，亦顯示了申請人願意遵從政府的規定；

「鄉村式發展」地帶的規劃意向和北潭凹的小型屋宇申請

(c) 確認「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主要旨在興建小型屋宇和鄉村擴展；

(d) 有關地政總署正在處理的五宗位於北潭凹的小型屋宇批地申請，文件並無提供該些申請的詳情，例如位置、狀況、技術可行性等。地政總署確認，現時沒有涉及申請地點的小型屋宇申請。他就該五宗小型屋宇批地申請的狀況向城規會和地政總署尋求書面澄清，特別查詢當中有沒有任何申請的進度，已達到獲水務署接納相關污水處理及水質安排的階段。在會議前的早上雖已收到由相關政府部門發出的聯合回覆，但回覆中並沒有就特定事宜作出澄清；

(e) 城規會於二零一二年拒絕北潭凹的小型屋宇申請，因為該些申請未有妥善處理污水及水質問題。地政總署現正處理的五宗小型屋宇批地申請均尚未證明在技術上可行而可能會獲得批准，或未證明所涉用地適合作小型屋宇發展。因此，在考慮現時這宗申請時，應把上述有關北潭凹小型屋宇發展的技術問題納入考慮之中；

擬議私人花園的臨時性質

(f) 雖然申請地點幾乎完全位於北潭凹的鄉村範圍外，但擬議私人花園沒有妨礙小型屋宇發展，因為申請地點仍在「鄉村式發展」地帶範圍內，而擬議私人花園只屬臨時性質，可以逆轉，從而保留申請地點在日後進行發展的可能性。儘管如此，針對申請地點的情況，包括其便利程度、地形、集水區及缺乏公共排污連接的情況，均屬目前這宗申請的考慮因素；

(g) 倘日後申請地點須用作其他用途，城規會可在三年後拒絕擬議用途的續期申請。申請地點的任何短期租約均受地政總署另行施加的條款所規管；

(h) 批准這宗申請不代表會透過使用政府土地而把政府土地私有化或強迫地政總署批出租約。地政總署會另外決定短期租約範圍、租金、構築物、條款、恢復原狀及終止租約的條文。當任何批准或租約終止時，他會按要求停止有關用途、移除任何圍欄、屋棚及私人財產，並把土地恢復原狀。城規會及地政總署仍保留對申請地點的全面控制；

擬議用途的面積及規模

(i) 先前的短期租約第 751 號佔地約 380 平方米，自一九九零年以來便用作私人花園用途，至二零一四年承租人因為財務原因而主動終止租約。引述有關歷史事實並非為了強調這是他應得的權利，而是為了證明，就申請地點的情況而言，將其用作擬議私人花園用途在土地用途方面是協調的；

(j) 申請地點的面積不及先前短期租約第 751 號的一半。文件有就申請地點的面積(即約 177 平方米)與標準小型屋宇的覆蓋範圍(即約 65.03 平方米)作出比較，以評估申請地點目前的面積是否合符比例。在二零二六年三月十三日舉行的小組委員會會議上，主席確認目前沒有明確規定如何判斷擬議私人花園是否符合比例，並會按每宗申請的個別情況作出考慮，所納入的相關規劃考慮因素包括用途地帶、用地歷史、用地情況，以及用地面積。文件上已更新的照片(特別是從文件圖R-4b所示的觀景點5 拍攝的照片)，展示了申請地點在較廣闊環境下，其實際範圍有限；

(k) 他的意願是從城規會取得許可，以便在擬議範圍(即約 177 平方米)作私人花園用途。倘城規會認為用地面積與毗鄰第 16 號屋(目前由他擁有)的比例不相稱，他寧可進一步減少用地面積，也不願城規會拒絕其申請；

正面規劃

(l) 申請地點曾一度用作私人花園逾 20 年，有落實負責任的管理和可行的措施以確保私隱及安全，亦沒有妨礙日後的鄉村用途。這項建議能把毗鄰現有民居而不受管理的露天地方納入受管制的臨時用途，並會保持整潔；

(m) 第 16 號屋靠近北潭路、一個巴士站和熱門行山路線。針對這個特定位置的具體關注事項並不適用於每間村屋。豎設圍牆可防止行山人士和遊客擅自闖入，也能防止野生牛隻過於靠近房屋。現時沒有公眾行人路穿過申請地點，而現有的區內通道和從北潭路進入的通道亦不會受擬議私人花園所影響。公眾仍可進入申請地點外的政府土地；

(n) 雖然擬議花園可帶來的主要益處屬私人性質，但這宗申請的關鍵規劃考慮因素，應是申請地點是否適合用作私人花園用途、擬議花園用途會否妨礙日後的鄉村用途，或對公眾或環境造成難以接受的傷害及負面影響。文件確認擬議用途與周遭的鄉郊環境並非不相協調，亦預期不會在景觀方面造成嚴重的負面影響；

公眾意見

(o) 申請人同意規劃署應向城規會報告就這宗申請所收到的公眾意見。儘管如此，任何指控均應有事實支持，而所提出的關注亦應以客觀的準則進行評估；

(p) 在這宗覆核申請的法定查閱期內，共收到九份公眾意見，當中有五份意見表示支持這宗申請；

(q) 公眾意見所指稱的排水風險並沒有得到相關政府部門的支持。渠務署並不反對這宗申請。水務署亦表示，只要落實與集水區有關已獲接納的緩解措施便不反對這宗申請。有關建議不涉及新的排水工程、填土工程或大幅改變地面水平。相關政府部門並不認為擬議私人花園用途會加劇區內的排水狀況；

(r) 公眾因在申請地點擬建私人花園可能對環境造成影響而反對這宗申請，但政府部門對此並未給予支持。環境保護署及漁農自然護理署均不反對這宗申請。規劃署的城市設計及園境組從景觀規劃的角度而言，對這宗申請沒有負面意見。值得注意的是，預計這宗申請不會對景觀造成嚴重影響，且並沒有建議砍伐任何樹木。周邊地區長滿植被的政府土地將維持原狀，並位於擬議私人花園的邊界之外；

(s) 關於公眾意見指稱申請地點在先前的申請被拒絕後並未恢復原狀一事，此項主張並無記錄佐證。圍牆及石油氣瓶的圍封物已拆除，而地政總署已向申請人發出「無須採取進一步行動」的通知書。歷史照片顯示，毗鄰第 16 號屋的私人花園及鋪築範圍的整體布局，早在一九九零年批出短期租約第 751 號之前便已形成。文件中由規劃署拍攝的照片亦顯示，申請地點目前空置，沒有車輛、屋棚或貯存物料，亦無未經授權的佔用；

(t) 有公眾意見指出，這宗申請的真正意向是作泊車用途，而非作私人花園用途。該項指稱不符合現行計劃及申請地點的現有狀況。與先前被拒絕的計劃相比，現時的計劃並沒有建議任何泊車位或泊車設施。申請人澄清，文件中圖R-4a所標示的通道，將不會用作通往花園範圍的車輛通道；

(u) 在公眾意見中並沒有提供任何技術性證據，以證明擬議用途(包括兩座可拆卸的屋棚及一道輕型圍牆／圍欄)會對區內的空氣流通造成負面影響，並削弱未發展的政府土地作為視覺緩衝的功能；

(v) 他承認相關政府部門沒有反對並不代表對這宗申請給予正面的規劃支持，但確認私人花園用途可予進行而未發現任何不可接受的技術性影響。若城規會決定批准這宗申請，規劃署亦已建議可行的規劃條件；以及

(w) 懇請城規會批准這宗覆核申請，並根據規劃署建議的規劃條件，批給為期三年的臨時規劃許可。

[潘樂祺先生此時返回席上。]

74. 由於規劃署的代表及申請人已陳述完畢，主席請委員提問。

申請地點的土地用途及狀況

75. 一名委員詢問，正如申請人在陳述中所指，涉及第16號屋私人花園用途的短期租約是否已終止；若已終止，申請地點在短期租約終止後的土地用途為何。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) 申請地點先前屬短期租約第751號，租賃面積為380平方米，作私人花園用途。該租約於一九九零年批出，在該區首份法定圖則(即《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號DPA/NE-TKP/1》)刊登憲報之前。該私人花園的使用權獲准持續，直至二零一四年租戶(即第16號屋先前的業主)自願終止短期租約為止。自二零一四年以來，申請地點並無用作私人花園的記錄。根據土地註冊處的記錄，申請人於二零二三年購入第16號屋；

(b) 根據相關分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁，「任何土地或建築物的現有用途」是指該用途在涵蓋有關土地或建築物的首份法定圖則公布之前已經存在，且該項用途由展開以來一直持續進行。無論該用途是否符合法定圖則，該土地或建築物的「現有用途」均可繼續存在。若「現有用途」已停止，或對用途作出實質改變，則該未來用途或作出實質改變的用途必須是相關法定圖則所經常准許的；又或若須取得許可，則須符合城規會所批給許可的內容；以及

(c) 由於申請地點已不再作私人花園用途，因此有需要評估申請地點是否適合作這宗申請所建議的用途。

擬議用途的面積和規模

76. 就一名委員詢問申請人打算如何處理擬議私人花園與毗鄰第 16 號屋比例不相稱的問題，申請人 James Herbert Stewart 先生回應說，以屬同類型屋宇的第 14 號屋為例，其現有私人花園獲短期租約涵蓋，面積為 132 平方米，可作為相類參考。

外人擅闖及裝設圍欄

77. 一名委員向申請人提出以下問題：

(a) 外人擅闖問題的具體情況如何；以及

(b) 如何落實在申請地點的邊界裝設圍欄的建議。

78. 申請人 James Herbert Stewart 先生作出回應，要點如下：

(a) 第 16 號屋的位置非常靠近北潭路、一個巴士站和熱門行山路線，導致常常有公眾穿越他的物業。他獲建議，倘獲批給規劃許可和短期租約，他可圍繞申請地點設立清晰的邊界，以防公眾侵入他的物業；以及

(b) 有關建議涉及沿申請地點邊界建造圍欄。該圍欄並不會妨礙他人前往周邊地區的其他政府土地。

毗鄰屋宇的私人花園

79. 一名委員留意到文件圖 R-2 上有橙色虛線圍繞第 14 號屋，遂詢問第 14 號屋及第 15 號屋有否獲批作私人花園用途的短期租約。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) 以橙色虛線劃分的範圍是指第 14 號屋在短期租約下闢設的私人花園，在該區首份法定圖則在憲報刊登前已批出，該私人花園用途一直持續至今；以及

(b) 第 15 號屋並沒有獲批短期租約作私人花園。

80. 申請人 James Herbert Stewart 先生補充下列要點：

(a) 他先前曾擁有第 14 號屋。該物業現行獲批作私人花園的短期租約仍然有效。他曾向地政總署提交申請，把租約轉讓給新業主，並獲地政總署批准。他於二零二二年出售該物業後，地政總署向第 14 號屋的新業主批出了新的短期租約；以及

(b) 第 15 號屋前後設有花園，但不受任何短期租約規管。該幢屋宇於一九九零年興建，自落成後，業主便一直居住至今。而大約在一九九零年同一時期，毗鄰地區第 14 號屋及第 16 號屋的前業主分別就其私人花園申請短期租約，並獲批准。

先前的短期租約

81. 一名委員問及第 14 號屋作私人花園用途所涉短期租約的權利轉讓記錄。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應時表示，根據記錄，短期租約編號最近期的變更是在二零二二年，很可能是由於屋宇業權變更所致。儘管有此改變，在該區首份法定圖則在憲報刊登前，有關的私人花園用途已經展開，並一直持續進行。

安全問題和短期租約申請

82. 一名委員向申請人提出以下問題：

(a) 申請人於二零二三年購買第 16 號屋時，曾否因該屋宇沒有私人花園而擔心安全問題；以及

(b) 申請人購買該屋宇時，是否相信他可以就該私人花園用途獲批短期租約。

83. 申請人 James Herbert Stewart 先生作出回應，要點如下：

(a) 他於二零二三年購買第 16 號屋時，已知悉有關的安全問題；以及

(b) 他於二零一五年購買第 14 號屋，私人花園的短期租約則於二零一六年轉讓給他。他知道第 16 號屋的前業主於二零一四年自願終止涵蓋私人花園用途的短期租約第 751 號，雖然如此，但他並不知道相關規定有所改變，導致他在向地政總署就第 16 號屋先前的短期租約申請續期前，需要先取得規劃許可。他是在提交短期租約申請 10 個月後，才獲地政總署告知有關規定。

現行法定要求、用地限制及買家責任和權利

84. 一名委員表示，申請人應該明白，雖然第 16 號屋的前任業主曾獲批給作私人花園用途的短期租約，但並不保證以後申請人亦會獲批准進行相同用途。就目前這宗個案而言，申請人需要先取得規劃許可，然後才就第 16 號屋向地政總署申請新的短期租約。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) 短期租約第 751 號下第 16 號屋的私人花園用途，已於二零一四年由該屋宇的前業主自願終止；以及

(b) 由於申請地點的私人花園用途已於二零一四年終止，而申請人是在二零二三年購入第 16 號屋後打算恢復有關用途，因此必須就有關建議申請規劃許可。

85. 同一名委員認為，申請人在購入物業前理應完全知悉有關的發展規定、責任和權利，並表示發展規定及用地限制均載於相關法定圖則，不知道有關規定及限制，並非尋求城規會批准擬議私人花園用途的正當理由。倘批准在申請地點闢設如此規模和面積的私人花園，可能會導致公眾對城規會產生負面觀感，並可能鼓勵其他同類個案的申請人要求與政府談判。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生作出回應，表示法定圖則屬於可供公眾查閱的公開文件，買賣雙方均應充分了解適用於有關用地的相關規定及限制。

用地狀況

86. 一名委員詢問，申請地點在二零一四年至二零二三年間的實際用途及外觀為何。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，表示一幅攝於二零一四年三月二十三日的航拍照片顯示，申請地點有部分地方長有植被，但除此之外，手上並無其他照片或資料。

87. 由於申請人再無提出意見，而委員亦沒有再提出問題，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出商議，並會在適當時把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人出席會議。他們此時離席。

商議部分

88. 主席請委員提出意見。

89. 委員同意規劃署不批准這宗申請的建議，因為申請人並無提出有力的規劃理據，以支持這宗覆核申請。委員提出意見如下：

規劃規定

(a) 申請人在二零二三年購入第 16 號屋時，理應已清楚知道該屋宇沒有私人花園，並充分了解相關的安全問題。不知道適用於申請地點的現行發展規定及限制，並不構成批給規劃許可作擬議私人花園用途的正當理由；

(b) 申請地點的擬議私人花園用途須取得規劃許可，而有關許可乃根據現行政策、規定及其他相關因素予以評估。儘管第 16 號屋的前業主先前曾根據短期租約第 751 號把申請地點用作私人花園，但申請人不能假設城規會會就申請地點的相同用途批給規劃許可。短期租約第 751 號於二零一四年終止後，申請地點在二零一四年至二零二三年間的實際用途，與考慮這宗申請無關；

擬議用途的面積和規模及土地運用

(c) 先前的短期租約第 751 號所涉的私人花園面積為 380 平方米，而這宗申請中的擬議私人花園面積則縮減至約 177 平方米。即使花園面積有所縮減，也不一定保證這宗申請可獲批准；以及

(d) 申請人擬在位於「鄉村式發展」地帶內的申請地點佔用約 177 平方米的政府土地作私人花園用途，面積約為標準小型屋宇覆蓋範圍(約 65.03 平方米)的 2.7 倍，鑑於香港土地資源稀缺，所涉面積及規模實屬過大，而且不符合社會發展的步伐。申請地點並非呈不規則形狀，如有需要，可容納小型屋宇發展及其他有效益的用途。申請書內並無提供有力的理據，以支持在「鄉村式發展」地帶內運用如此大片的政府土地作私人花園用途。這宗申請擬闢設如此大面積及規模的私人花園，倘予批准，很可能會令公眾對城規會產生負面觀感。

90. 回應兩名委員對申請地點現狀提出的關注，主席表示若申請地點上並無構築物，地政總署不大可能會採取土地執管行動。地政總署署長羅淦華先生確認，申請地點為未撥用及未批租的政府土地，鑑於申請地點上並無發現非法構築物，因此不會採取任何土地執管行動。規劃署署長葉子季先生補充，由於申請人並無在申請地點搭建構築物，以佔用或私有化政府土地，故認為在規劃制度下不大可能會採取執法行動。

91. 主席總結，委員一致認為考慮到申請人提供的理據及所有相關因素，不能批准這宗覆核申請。

92. 經商議後，城市規劃委員會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶提供的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 申請地點擬議用途的面積和比例過大，與毗連屋宇並不相稱。申請書內並無有力的理據，以支持利用「鄉村式發展」地帶內的大塊土地作擬議用途。」

議程項目 7

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

93. 餘無別事，會議於下午二時三十分結束。