

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二三年十二月八日下午二時三十分舉行的 第732次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

侯智恒博士

伍穎梅女士

梁家永先生

伍灼宜教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)
余錦華女士

地政總署助理署長／區域 3
梁之仁女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
洪鳳玲女士

城市規劃師／城市規劃委員會
關竹嫻女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二三年十一月二十四日
第 731 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二三年十一月二十四日第 731 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

延期個案

第 12 A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有 19 宗。這些延期要求的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 1**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

續期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

5. 秘書報告，為臨時規劃許可續期的個案有三宗。規劃署不反對這些申請，或認為有關的臨時用途可按申請再予容忍一段時間。這些規劃申請的詳情載於**附件 2**。

商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這些續期申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的續期期限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

納入精簡安排的個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

7. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 17 宗(包括 16 宗臨時用途申請及一宗永久用途申請)。規劃署不反對這些申請，或認為有關的臨時用途可按所申請的期限暫時予以容忍。這些規劃申請的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 3**。

商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這些申請。有關規劃許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-NTM/9 申請修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》，把位於元朗牛潭尾第 104 約地段第 4823 號的申請地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-NTM/9A 號)

簡介和提問部分

9. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- 陸國安先生 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員
- 趙柏謙先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
- 林達良先生 — 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

申請人的代表

成暉發展有限公司

陳煜榮先生

李英傑建築師(香港)有限公司

李英傑先生

10. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

11. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景；把申請地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便重建一幢現有屋宇，以發展擬議 10 層高安老院舍的建議；政府部門和公眾的意見；以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

12. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表李英傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

安老院舍的供求

- (a) 申請地點的一公里範圍內有五間安老院舍，共提供 364 個床位。全部安老院舍均設於村屋內。由於樓面面積有限，設於村屋內的安老院舍通常比較擠迫，而且缺乏垂直運輸工具及公用設施。隨着社會福利署(下稱「社署」)就安老院舍所制訂的新規例即將實施，最低住客人均樓面面積的規定將由 6.5 平方米提升至 9.5 平方米，而消防安全方面的規定

亦會更為嚴格。預計大部分設於村屋內的安老院舍會因無法符合新標準而須關閉。此外，根據報章報導，應以新設計的安老院舍取代情況惡劣的安老院舍，以改善空氣流通表現及生活環境；

- (b) 鑑於本港人口老化，而且日後人口會轉移至北部都會區，可以預料該區對安老院舍的需求將會增加。自社署於二零零三年推行「改善買位計劃」，以鼓勵私人機構提供更多安老院舍床位後，屯門只有一間安老院舍可符合「改善買位計劃」的標準。該安老院舍於二零一九年落成，提供 200 個床位；
- (c) 建成一幢安老院舍需時約六年，因為須通過多項程序，包括初步設計、規劃程序、土地行政、樓宇建造工程、室內裝修及發牌。冗長的發展過程會影響日後安老院舍的供應；

周邊環境

- (d) 申請地點被位於北面和南面的兩個低層住宅發展項目，以及位於東面的林地所包圍，而其西面離新潭路有一個後移範圍，可提供直接連接申請地點的通道。申請地點適合進行安老院舍發展，而且擬議發展只會對社區造成輕微影響；

地積比率

- (e) 從新潭路後移的部分不會計入地積比率，因此相關發展項目的擬議地積比率比其他新發展用地相對較高。

建築物高度輪廓

- (f) 社署有法定要求，列明安老院舍的所處高度不得超過街道地面以上 24 米。因此，該建築物的體積不會過於龐大，而且與元朗其他類似發展項目大小相若。他亦以一些位於「政府、機構或社區」地帶的建築物及鄰近的低層住宅發展項目，在建築物高度

差距方面作出比較。比較顯示建築物高度相差大約 13 米至 17 米，而申請地點的擬議發展項目與毗鄰的兩個低層住宅發展項目的建築物高度則相差大約 15 米。申請地點接近日後的新田科技城，因此預料該區的建築物高度輪廓會逐漸改變；以及

視覺影響

- (g) 根據視覺影響評估顯示，從一些觀景點難以看到擬議發展項目，因為沿着新田公路種植了很多大樹，形成天然屏障，因此得以舒緩擬議發展可能造成的視覺影響。

[侯智恒博士和伍穎梅女士此時到席。]

13. 由於規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席邀請委員提問。

交通方面

14. 一名委員根據文件第 1.8 段作出提問，倘若根據獲批的規劃申請(編號 A/YL-NSW/241)在錦繡花園交匯處進行的擬議路口改善工程未能落實，擬議發展的交通影響評估結果是否仍然有效。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些圖則作出回應，表示該區日後有多個發展項目須要依賴上述尚未施工的擬議路口改善工程。然而，根據申請人提交的交通影響評估，擬議安老院舍所帶來的交通流量非常少，因此不會對附近的道路網絡構成重大影響。

建築設計

15. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議樓底高度 2.8 米是否足夠為長者營造理想的居住環境，以及建築設計是否受制於安老院舍 24 米的建築物高度限制；

- (b) 根據申請人建議的發展計劃，當局會否在分區計劃大綱圖訂明申請地點的最高建築物高度，以及有否機制容許申請人日後彈性放寬建築物高度限制；
- (c) 參考文件繪圖 Z-5 顯示的二樓圖則，大型宿舍房間設有窗戶，但數目有限。由於部分床位不靠近窗戶，需要與其他床位共用窗戶，為此可否進一步改良大型宿舍房間的內部設計；以及
- (d) 當局有否為有關擬議安老院舍訂下可提供床位數目的目標。

16. 申請人的代表李英傑先生回應時表示，毫無疑問，擬議發展項目需要遵照安老院舍 24 米的法定高度限制。以屯門虎地的安老院舍發展項目為例，樓底高度訂為 2.77 米，相較之下，有關擬議發展項目的樓底高度訂為 2.8 米，故此申請人認為此高度足以為長者提供理想舒適的居住環境。在詳細設計階段，申請人會研究微調內部布局和設計，例如採用反陣、直槽和管道槽，以提高建築物的空間使用率和通風效能。

17. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片回應時指出，申請人打算藉社會福利署的「改善買位計劃」和地政總署的「地價優惠計劃」營辦安老院舍。因此，申請人須遵循此兩項計劃訂明的一套設計規定和所有相關指引。擬議安老院舍符合社會福利署的高度規定，即由街道水平計至安老院舍所在樓層的高度不得超過 24 米。擬議樓底高度訂為 2.8 米(包括地台)，應可符合安老院舍樓面至天花高度須不少於 2.5 米的規定。擬議最高總樓面面積訂為 5 400 平方米，符合地政總署的「地價優惠計劃」所訂標準。倘若小組委員會同意這宗第 12A 條申請，規劃署會向小組委員會提交對分區計劃大綱圖的擬議修訂連同適當的發展限制，以供考慮。

18. 申請人的代表李英傑先生補充表示，就目前申請提交的發展計劃僅為初步設計，尚有很多改進之處。申請人將再檢討建築設計，務求最終設計盡善盡美。在現階段，有關安老院舍並無訂下目標床位數目。

視覺、空氣流通及環境方面

19. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到西面的新田公路會是交通噪音的主要來源，申請人會否採用任何設計特點，以盡量減低交通噪音的影響；
- (b) 根據建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，從視覺影響的角度而言，擬議發展項目並不理想。申請人有否任何緩解措施，以盡量減低視覺影響；以及
- (c) 留意到一樓空中花園的樓底高度為 2.8 米，可能會影響通風效能。申請人會否改良建築設計，以加強自然通風。

20. 申請人的代表李英傑先生借助一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 申請人已向環境保護署(下稱「環保署」)提交環境評估，以確認所有宿舍單位將會符合噪音方面的準則。環保署表示將會在地契施加條款，要求申請人在稍後階段就噪音影響作進一步評估。申請人會在建築物安裝或使用建築鰭片、減音窗和吸音飾面，同時亦會在詳細設計階段進一步探討可否就建築布局作出改善，務求把交通噪音方面的影響減至最低；
- (b) 可採用各項建築設計措施(例如在建築物外牆使用天然外牆顏色，以及避免造成銳利的建築物邊角等)，使建築物的體積更加柔和，並緩解可能對視覺造成的影響；以及
- (c) 當局因消防安全理由而把建築物高度限為 24 米。為了符合上述建築物高度限制而把空中花園層的樓底高度訂為 2.8 米，實屬較為低矮，而且較難改善室內空氣流通。不過，有需要在善用樓面空間和建

築設計之間取得平衡。申請人會在稍後階段探討如何進一步改善設計方案。

21. 由於申請人的代表再無提出其他意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

22. 主席表示，這宗申請符合政府鼓勵私營機構提供更多安老院舍床位的政策。倘擬議的安老院舍能符合地價優惠計劃下的所有法定及發牌規定，申請人或可享受地價優惠。

23. 委員普遍支持這宗申請，因為擬議發展與周邊地區相協調，而且應鼓勵在社會上提供更多優質的安老設施。然而，一些委員就擬議發展的建築設計、空氣流通及視覺影響表示關注。一些委員重申，把建築物高度限為 24 米高，會對建築設計構成限制。一名委員收集所得的資料顯示，一些政府部門正與消防處商討可否放寬 24 米高的高度限制。就此，主席建議為擬議發展提供彈性，倘 24 米高的高度限制日後可獲放寬，分區計劃大綱圖上所施加的建築物高度限制便可以樓層數目計算，而非從主水平基準起以米為單位計算。小組委員會對此表示同意。主席表示，這宗申請倘予批准，規劃署便會擬訂對分區計劃大綱圖作出的建議修訂，以供小組委員會考慮，而分區計劃大綱圖的《說明書》亦會反映委員就建築物高度限制、建築設計、空氣流通及視覺影響方面所表達的關注。

24. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，並備悉規劃署會擬訂對分區計劃大綱圖作出的適當修訂(包括各用途地帶的界線，以及將載於《註釋》及／或《說明書》的發展參數和限制)，以供小組委員會審議通過，然後根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

議程項目4

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTN/4

申請修訂《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/10》，把位於元朗石崗錦田公路第 110 約地段第 121 號、第 137 號、第 138 號、第 139 號、第 144 號、第 145 號、第 519 號餘段(部分)及第 520 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)2」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》

25. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生、高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士及楊智傑先生，以及城市規劃師／西貢及離島秦蘊妍女士、馬麗琪女士及李玉倩女士此時獲邀到席上。]

議程項目6

[公開會議]

擬修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/28》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/23 號)

26. 高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬對將軍澳分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)及其《註釋》作出的修訂、技術方面的考慮因素及政府部門的意見。擬議修訂主要旨在推展清水灣電影製片廠的重建建議，以及小組委員會先前就一宗已獲同意的第 12 A 條申請所作的決定，有關修訂包括：

- (a) 修訂項目 A—把一幅位於影業路的用地由「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地帶，並把最高建築物高度訂為 7 層，以發展電影產業園；以及
- (b) 修訂項目 B—把一幅位於坑口道的用地由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶，並把最高地積比率訂為 1 倍，最高建築物高度訂為 1 層開敞式停車間上加 4 層，以重建一幢現有屋宇，從而反映已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/TKO/5)。

27. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問和提出意見。

發展密度

28. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生及高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士在回應一名委員的提問時表示，申請地點位於斜坡地上，地形由南至北漸次上升，緊接其南面及東南面均有低層住宅發展，包括坑口村和水邊村，而其西北面在影業路對面則有高層公營房屋發展。擬議電影產業園的建築物高度限制是基於現有分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的建築物高度管制，即 1 層開敞式停車間上加 6 層，而有關管制已考慮各種因素，例如地形，以及與周邊土地用途是否協調。擬議「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地帶的建築物高度限制擬設為 7 層，與現有的建築物高度管制相若，由於周邊地區都是以低至高層住宅發展為主，因此有關限制與周邊發展並非不相協調。

景觀方面

29. 根據擬議電影產業園項目倡議人所提交的樹木調查報告，申請地點內合共 29 棵常見品種的樹木將會被砍伐，並會種植 29 棵新樹作為補償。一名委員表示，在將被砍伐的 29 棵樹當中，有 12 棵胸徑超過 300 毫米，有一棵胸徑約 1 100 毫米，均屬大型樹木。雖然按數量而言建議的補種樹木比率為 1:1，但該名委員認為以輕標準樹作補償並不理想，並詢問會否推行任何措施以提高樹木保育及補償的成效。西貢及離島規劃

專員鄭弘毅先生回應表示，根據倡議人提交的資料，申請地點內有部分樹木狀況欠佳，基於其預計存活率偏低，移植會有困難。建議種植不同品種的樹木作為補償。申請地點中部將設有露天地方，當中包括一個戶外拍攝區，或可藉此種植更多樹木和進行環境美化。鑑於項目倡議人須申請修訂批地契約以落實擬議用途，可建議施加關於樹木保育／補償建議作為批地條件，讓相關政府部門屆時可進一步審核詳細的美化環境建議。

30. 同一名委員表示，根據樹木調查報告，建議砍伐的樹木大多數並非因健康狀況緣故，而是因為與擬議建築工程不相容而遭砍伐。這理由令人難以接受。該名委員敦促政府考慮安排在原地以外補種樹木，以在發展與保護環境之間取得平衡。

31. 另一名委員詢問可否透過容許擬議發展增加建築物高度但減低上蓋面積來鼓勵項目倡議人預留更多空間保育樹木。西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生回應表示，7層的建築物高度是項目倡議人的建議，預計可滿足其運作需要。7層的擬議建築物高度限制，已顧及在協調性和景觀方面對周邊地區所帶來的影響。當局沒有建議為「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地帶訂定上蓋面積限制。目前計劃的擬議上蓋面積已反映電影製作的運作空間需求，有關運作或需特別的空間安排，例如寬敞樓面空間和高樓底。

其他方面

32. 主席表示，擬議發展的一些特定名稱，即文件第 4.4 及 4.5 段提及的「電影產業園」及「精英工作室及宿舍」，並沒有反映在分區計劃大綱圖的《說明書》第 8.11(p)段內。在主席提出該意見後，一名委員詢問擬議的電影產業園及宿舍會否開放予公眾參觀和留宿。西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生回應時作出澄清，指擬議宿舍是供電影製作團隊住宿的附屬設施，目的是讓團隊在同一樓宇工作和居住，促進電影製作。擬議宿舍不會在市場上出售或出租。根據有關建議，電影產業園內的部分設施(例如展覽廳和電影放映室)會在閒置期間向公眾開放。

33. 另一名委員就第 224 約地段第 371 號的擬議用途提問，西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生回應表示，根據項目倡議人提

交的資料，地段第 371 號目前由現有員工宿舍佔用，該員工宿舍會留在原址。該地段不會進行重建。

34. 為了改善申請地點的景觀質素和區內的市容，一名委員詢問會否在修訂契約後把申請地點屬政府土地部分的斜坡的維修保養責任轉移予項目倡議人，從而要求申請人在斜坡上種植較佳品種的樹木。西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生回應指，政府土地部分的斜坡由政府部門負責維修保養，當局並無計劃改變有關責任。

35. 委員同意對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，主席建議應修訂文件附件 IV 所載的分區計劃大綱圖《說明書》第 8.11(p)段如下，以反映委員的關注，委員表示同意：

「其他指定用途」地帶的《說明書》第 8.11(p)段

「8.11(p) 第 92 區主要是提供土地作電影製作室及有關用途，以促進電影製作和發行，以及其他相關功能作電影製作室及有關用途」。有關土地會重建為電影產業園，可包括電影拍攝及後期製作、研究及設計電影相關產品和技術、培訓電影從業員、產品和版權交易，供電影業進行交流的設施以及相關工作室及宿舍。此地帶的發展最高建築物高度為七層。在計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。為了讓發展項目得以靈活設計，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會會按個別情況，如地盤限制、樹木保護、具創意的建築設計，以及可加強用地的園境質素和美化區內環境的規劃優點而作出考慮。為加強用地的園境質素，日後的發展商須按地契規定呈交園境方案。」

36. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/28》作出擬議修訂，有關修訂載於附件 II 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/28A》

(展示時將重新編號為 S/TKO/29)和附件 III 所載的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，供公眾查閱；以及

- (b) 採納附件 IV 所載的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/28A》(將重新編號為 S/TKO/29)的經修訂《說明書》和上文第 35 段的內容，以說明小組委員會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/78 擬在劃為「綠化地帶」的西貢早禾坑第252約地段第19號A分段及第220號A分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-TMT/78A號)

簡介和提問部分

37. 城市規劃師／西貢及離島馬麗琪女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

38. 一名委員從文件圖 A-3 所顯示的航攝照片注意到，申請地點的南面有一條區內小徑通往申請地點，而申請地點及其北面範圍有大量植物被清除，該委員詢問該處的植物被清除的經過、區內小徑如何形成，以及該範圍的土地狀況為何。城市規劃師／西貢及離島馬麗琪女士借助一些圖則作出回應，表示申請地點北面一帶大部分範圍位於「鄉村式發展」地帶內，而在相關範圍內有一些已獲批准的小型屋宇申請。在相關範圍清除植物，主要是為了方便進行已獲批准的小型屋宇工程。此外，正如文件第 4 段所載，位於「綠化地帶」內的申請地點及該處

南面範圍夾雜私人地段及政府土地，涉及一宗針對挖土和填土違例發展的規劃執管個案。根據規劃事務監督於二零二零年一月發出的強制執行通知書和恢復原狀通知書，違例發展已經停止，相關地方已恢復原狀，當局於二零二零年十月發出完成規定事項通知書。

39. 另一名委員表示，在二零一七年，申請地點及其周邊地區是草木茂盛的林地。在二零一七年後，逐漸出現清除植物的情況。其後，在二零二零年上一次採取規劃執管行動後，近期再次出現清除植物的情況。主席表示，有關個案應轉介規劃署中央執行管制及檢控組採取適當的跟進行動。該名委員進一步詢問，文件圖 A-3 所顯示的航攝照片是否於二零二三年十一月拍攝，以及鑑於該用地先前在二零一七年的狀況，是否應規定須種植樹木而非在地上種草，才算是把該處恢復原狀。西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生回應時澄清，文件圖 A-3 所顯示的航攝照片是於二零二二年四月八日拍攝。一般而言，規劃事務監督發出的恢復原狀通知書會規定通知書收件人在地上種草，以符合恢復原狀通知書的要求。

商議部分

40. 主席總結說，規劃署不支持這宗申請，並會適當跟進申請地點及其周邊地區的涉嫌違例發展。

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；

(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(「規劃指引編號 10」)，因為擬議發展可能會影響周邊地區的現有

天然景觀，而這宗申請沒有特殊情況證明具充分理據進行擬議發展；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」，因為早禾坑「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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/183 在劃為「綠化地帶」的大嶼山貝澳大嶼山第329約地段第95號、第106號、第107號、第108號、第109號、第110號、第113號、第114號、第115號、第116號、第117號、第118號、第119號、第120號、第121號、第127號及第128號關設臨時度假營連附屬設施(為期七年)，以及進行相關的挖土工程(化糞池)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SLC/183號)

簡介和提問部分

42. 城市規劃師／西貢及離島李玉倩女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

43. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 目前這宗申請似乎屬「先建設、後申請」的個案，其程序是否恰當，以及是否已採取任何執管行動；

- (b) 申請地點已被平整，並於二零一九年九月至二零二二年二月期間用作度假營，有大量植物被砍伐。有見及此，可採取哪些措施要求申請人在申請地點種植多些樹木；
- (c) 《大嶼山南岸分區計劃大綱圖》(下稱「分區計劃大綱圖」)內「綠化地帶」的規劃意向為何；
- (d) 申請地點內的臨時及可移動的構築物是否屬《建築物條例》所指的構築物並須向屋宇署取得批准；在提交牌照申請或向其他政府部門申請相關許可時，現有構築物是否可以保留，抑或需要先行拆除；以及
- (e) 留意到目前這宗申請是要求為期七年的臨時許可，而一些申請則要求三年或五年等，在決定許可的期限方面有否訂下任何準則。

44. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生借助一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 當局發現申請地點涉嫌自二零一九年起作度假營用途，而有關用途是在未獲批給規劃許可的情況下運作。這宗申請是為了將申請地點的現有度假營納入規範。由於第一份涵蓋大嶼山南岸規劃區(下稱「規劃區」)的法定圖則於一九八零年展示，而該規劃區從未涵蓋於任何發展審批地區圖內，因此根據原有的《城市規劃條例》，規劃事務監督先前對違例發展並無執管權力。二零二三年九月十五日，發展局局長根據經修訂的《城市規劃條例》(於二零二三年九月一日生效)行使權力，將大嶼山南岸的若干地區指定為「受規管地區」(下稱「大嶼山南岸受規管地區」)。申請地點位於大嶼山南岸受規管地區的範圍內。若申請地點有任何違例發展，或用途對比關鍵日期前(即二零二二年十二月九日之前)用途有實質改變，而又不符合分區計劃大綱圖規定或沒有取得規劃許可，規劃事務監督即可採取執管行動。申請

地點內的有關度假營屬關鍵日期前用途，而且申請地點並不涉及任何規劃執管行動；

- (b) 從攝於一九七九年的航攝照片所見，申請地點是一塊梯田，上有零散樹木。根據分區計劃大綱圖《說明書》中關於「綠化地帶」的部分，作休閒及康樂用途和設施若屬影響較少、符合可持續的環保原則、與環境相容且建築低矮，並配備適當的配套設施，而該等設施已證明對環境及其他相關方面並無負面影響，可予從優考慮；
- (c) 根據在二零一七年就大嶼山的發展概念頒布的藍圖，有關藍圖的總體原則為「北發展、南保育」。其後於二零二零年，有關當局按照有關藍圖制定《大嶼山保育及康樂總綱圖》(下稱「總綱圖」)，並予以公布，為大嶼山的保育和康樂措施提供指引框架。根據總綱圖，貝澳位於「南大嶼生態康樂走廊」的範圍內。此外，《二零二二年施政報告》指出，政府會研究發展大嶼山南部「綠化地帶」土地作生態旅遊或康樂用途。《二零二三年施政報告》亦提出，貝澳獲選定為可供發展生態旅遊的用地之一。申請用途與施政報告所列的措施一致；
- (d) 根據屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見，沒有記錄顯示申請地點的現有構築物已獲建築事務監督的批准。根據《建築物條例》，若現有構築物是在未經屋宇署批准的情況下在已批租土地上搭建，即屬違例構築物。屋宇署可視乎需要採取執法行動，清拆有關構築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據地政總署的意見，申請地點發現有違例構築物。地政總署已針對有關的違例構築物進行契約執管行動。申請人須向地政總署申請許可(例如短期豁免書)，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。至於關於牌照的事宜，民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)表示，若度假營的營運模式符合《旅館業條例》(第 349 章)之下「酒店」或「賓

館」的定義，便須在開始營運前根據《旅館業條例》領取牌照，當中度假營須符合相關規定，包括消防安全等要求；以及

- (e) 申請人的意願是申請為期七年的臨時規劃許可。根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁的規定，即使分區計劃大綱圖對一些用途或發展沒有作出規定，城市規劃委員會仍可就臨時用途批給有效期最長為三年的許可。如土地或建築物的臨時用途或發展為期超過三年，則須根據分區計劃大綱圖的規定取得許可。至於這宗申請，由於所申請的「度假營」屬「綠化地帶」的第二欄用途，申請人可申請有效期較長的臨時規劃許可。小組委員會可按這宗申請的個別情況，考慮所申請的規劃許可有效期是否恰當。

商議部分

45. 主席總結指，當局在二零二三年九月對分區計劃大綱圖《說明書》有關「綠化地帶」的部分所作出的修訂，符合《二零二二年施政報告》所提出在「綠化地帶」內提供彈性的政策措施，准許在沒有收到政府部門的負面意見的情況下進行一些影響較少的康樂活動。由於申請用途不會對周邊地區的環境和生態造成不良影響，因此建議批准這宗申請。至於規劃許可的有效期，委員或可考慮是否適宜就這宗申請批給為期七年的規劃許可。這宗申請倘予批准，申請人仍須向其他政府部門提出申請，以便符合相關的規例和規定。秘書補充說，由於申請用途屬第二欄用途，因此申請人可按運作需要，申請作永久用途或為期超過三年的臨時用途。當局會按照每宗申請的個別情況，審視就臨時用途批給的有效期。

46. 委員普遍對這宗申請表示支持及不表反對。這宗申請符合政府的政策，即在南大嶼推廣影響較少的康樂用途。不過，一些委員重申對景觀方面的問題表示關注。此外，亦有些委員表示，政府應制訂整體全面的機制，就露營活動批給牌照，以便有系統地規管這些用途。申請用途亦須符合其他相關機制的規定，故建議申請人須同時遵照其他相關政府部門的意見，並跟進相關規定。

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為七年，至二零三零年十二月八日止，並須附加文件及下文第 48 段所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

48. 考慮到委員就景觀方面的問題提出關注，小組委員會亦同意額外施加下列的規劃許可附帶條件，並把這些條件列入撤銷許可條款：

「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二四年六月八日或之前)，提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

(b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年九月八日或之前)，落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[黃天祥博士此時離席。]

[會議小休 5 分鐘。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生、馮天賢先生和黃保傑先生，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家俊先生此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/691 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下黃宜坳第 32 約地段
第 370 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/691 號)

49. 秘書報告，申請地點位於大埔。倫婉霞博士已就此議項申報利益，因為她與配偶在大埔共同擁有一個物業。

50. 由於倫婉霞博士聯名擁有的單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

51. 城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家俊先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

52. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 注意到申請地點的契約訂明其性質為屋地，情況非常特殊，因此才建議批准這宗申請。既然申請地點是屋地，為何先前三次申請均被拒絕；以及
- (b) 根據文件圖 A-4b 的實地照片，申請人是否在提出有關申請之前對申請地點南面的斜坡進行斜坡切割，而現時有沒有針對斜坡切割的核准機制。

53. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 先前的三宗申請覆蓋較大用地面積，涉及不具屋地性質的農地和政府土地。此外，先前的三宗申請均與小型屋宇發展有關，須根據「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」)進行評審，例如「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地滿足小型屋宇需求。目前這宗申請涉及興建新界豁免管制屋宇(但並非小型屋宇)，而根據臨時準則，在考慮屋宇發展的規劃申請時，小組委員會的現行做法是會考慮有關申請地點的契約有否訂明其性質為屋地。因此，目前這宗申請的情況有別於先前的申請；以及

- (b) 我們沒有關於申請地點南面的削坡工程的資料。不過，申請人已提交土力規劃檢討報告供土木工程拓展署(下稱「土拓署」)考慮，並承諾在較後階段進行天然山坡災害研究，以讓土拓署作進一步考慮。我們已建議加入一項相關規劃許可附帶條件，要求申請人提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所載的緩解措施。

商議部分

54. 主席指出，目前這宗申請的情況非常特殊，因為申請地點的契約訂明其性質為屋地。與先前申請的申請地點相比，這宗申請的用地面積有所減少，而且局限於有建屋權的土地。一名委員關注削坡工程可能會對天然山坡造成山泥傾瀉事故。主席表示，申請人須於下一階段提交天然山坡災害研究報告，並須落實報告所載的緩解措施(如有)，而有關報告和落實情況必須符合土拓署的要求。

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二七年十二月八日止；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。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目13及14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/195 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角萬屋邊村第37約地段第328號B分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-MUP/196 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角萬屋邊村第37約地段第328號C分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-MUP/195及196號)

56. 小組委員會同意，由於這兩宗各擬在申請地點上興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這兩宗申請。

58. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可的有效期至二零二七年十二月八日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/787 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮第15約地段第646號K分段第1小分段及第652號C分段第1小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TK/787)

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

61. 主席和一名委員提出以下問題：

(a) 文件圖 A-3 所示的航攝照片是否反映了山寮目前的情況，因為有關的「鄉村式發展」地帶內只建有三幢小型屋宇，但在「農業」地帶內卻建有更多小型屋宇；以及

(b) 目前這宗申請是否由先前一宗獲批准申請(編號 A/NE-TK/510)的同一申請人提交。

62. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些圖則作出回應，要點如下：

(a) 根據規劃署最近所作的實地考察，確認文件圖 A-3 所示的航攝照片的確反映了山寮目前的情況，比起有關的「鄉村式發展」地帶，「農業」地帶內有更多已落成的小型屋宇或正在興建中的小型屋宇。儘管如此，「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內仍有一些涉及小型屋宇批地申請的用地，在區內形成新的小型屋宇羣；以及

- (b) 目前這宗申請由不同的申請人提交。儘管如此，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」)，申請地點可視為騰空地盤，因為該幅用地四周皆為現有和已獲批准的小型屋宇用地。此外，根據地政總署-大埔地政處的資料，有關地區小型屋宇批地申請已進入後期處理階段。因此，城規會或可從寬考慮這宗申請。

商議部分

63. 小組委員會自二零一五年八月起對小型屋宇申請採取較為審慎的態度，主席察覺到山寮的「鄉村式發展」地帶內仍有充足土地，遂詢問有何理據支持從寬考慮目前這宗申請。小組委員會留意到，申請地點位於山寮「鄉村範圍」東緣，而在申請地點南面已獲批准的小型屋宇發展項目正處於後期處理階段。秘書補充指，臨時準則第(d)項準則所指的「現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇」，一般應指實際存在的新界豁免管制屋宇／小型屋宇，但是小組委員會在決定可否從寬考慮申請時，如認為情況合適，可能會把涉及小型屋宇批地申請的用地列入考慮；

64. 一名委員對於從寬考慮這類在「農業」地帶內的申請的原則表示關注。批准目前這宗申請可能會為同一「農業」地帶內同類申請立下不良先例。另一名委員觀察到，在「鄉村式發展」地帶內有若干小型屋宇的獲批申請，但相關小型屋宇尚未興建，而該名委員得悉地政總署可能正在處理該等小型屋宇申請。地政總署助理署長(區域 3)梁之仁女士解釋說，申請人須遵守小型屋宇批地建議書所施加的各項相關工程及技術條件，包括排水、斜坡穩定性和化糞池等方面的條件。因此，在小型屋宇動工前，申請人需要時間來處理該等事宜；

65. 一名委員參照文件圖 A-2b 指出，「鄉村式發展」地帶內有充足土地可供發展小型屋宇，但實際上在「農業」地帶內建有更多小型屋宇，因此可能不適宜再容許在「農業」地帶興建小型屋宇。主席指出，周邊一帶的小型屋宇申請都是二零一五年小組委員會開始採取較為審慎的態度之前獲批准的。小組委員會拒絕目前這宗申請並非不合理，更可鼓勵把小型屋宇發

展集中在「鄉村式發展」地帶內，使發展模式較具條理，而土地運用方面較具經濟效益。

66. 副主席同意主席及其他委員的意見，認為現時申請人是新的申請人，加上「鄉村式發展」地帶有充足土地可供使用，因此，並無有力理據支持從寬考慮這宗申請。當局應採取較為審慎的態度。小組委員會不同意申請地點為騰空地盤，委員普遍認為應拒絕這宗申請。

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 山寮的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。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。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目27

第16條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/964 擬略為放寬劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗錦田下高埔村第103約地段第1071號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的住宅發展

68. 秘書報告，這宗申請已改期審議。

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士、張齡芝女士、招志揚先生及麥榮業先生此時獲邀到席上。]

議程項目37

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/121 擬在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏第 375 約地段第 1391 號(部分)、第 1392 號 A 分段(部分)、第 1392 號 B 分段、第 1392 號 C 分段、第 1392 號餘段(部分)及第 1393 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)，以及進行相關的挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/121A 號)

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年十二月八日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目40

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/601 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗十八鄉
第116約地段第4058號餘段和毗連政府土地
闢設臨時貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TT/601A號)

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/617 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 118 約地段第 1551 號、第 1552 號、第 1556 號(部分)及第 1557 號(部分)臨時露天存放流動廁所(為期三年)，以及進行相關填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/617 號)

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

76. 委員提出以下問題：

- (a) 申請地點是否位於元朗南發展區外；
- (b) 申請中的流動廁所是否建築地盤或郊區所用的流動廁所；以及
- (c) 流動廁所在運送到申請地點存放前會否進行清潔，以及有沒有措施確保流動廁所的清潔工序不會在申請地點內進行。

77. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點位於元朗南發展區外；
- (b) 申請中的流動廁所是指建築地盤常見的流動廁所；以及

- (c) 根據申請人所提交的文件，申請地點內不會進行工場活動。流動廁所在使用後會先在其他地點進行清潔，然後才運送到申請地點存放。當局已提出相關的規劃許可附帶條件，要求提交排水建議，以及落實排水設施。申請人亦須留意環境保護署就相關指引在環境方面所訂明的緩解措施及規定的意見。

商議部分

78. 一名委員重申關注，如果有人申請地點內進行清潔活動，可能會造成環境污染，另一名委員亦有同樣關注。主席建議加入額外的規劃許可附帶條件，以確保不得在申請地點內進行清潔流動廁所的活動，小組委員會表示同意。

79. 一名委員留意到申請地點遠離現有的棕地羣，而且四周有一些常耕農地，擔心這宗申請可能會為「農業」地帶內的同類發展立下不良先例，因為露天貯物用途與農業用途相比，可帶來較高的租金回報率。該名委員留意到，漁農自然護理署從農業角度而言不支持這宗申請，因為「農業」地帶不適合作擬議用途。主席表示，這宗申請可視作具有特殊情況而予以考慮，因為發展局已對重置擬議用途的申請給予政策支持，以便順利為元朗南發展清理棕地作業，因此，批准這宗申請並不會立下不良先例。

80. 一名委員提出，申請應根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 13G」)訂明的評審準則一視同仁予以考慮。秘書補充，城規會最近檢討規劃指引編號 13G，擴大第 2 類地區涵蓋的範圍，務求闢出更多可用土地作臨時露天貯物及港口後勤用途，以應付因新界區大規模政府項目而需要遷移的棕地作業。一般而言，城規會會從優考慮就第 1 類及第 2 類地區涵蓋用地作臨時露天貯物及港口後勤用途提交的規劃許可申請。由於第 1 類及第 2 類地區範圍內的用地可能不足以應付市場需求，在某些情況下，例如申請地點先前曾獲批給規劃許可或作業受政府項目影響而發展局在政策上支持重置，則城規會或會從寬考慮屬第 3 類地區的申請。發展局在考慮是否在政策上支持某宗申請時，會進行一個審核程序，以研究及確定(i)有關棕地作業是否因政府項目而遷移；

(ii) 擬議用地範圍是否與先前用地相若；(iii) 申請人有否盡力仔細選址；以及(iv) 政府部門有否負面意見。根據規劃指引編號 13G，用地屬第 3 類地區。由於發展局給予政策上的支持，建議從寬考慮目前申請。

81. 鑑於棕地作業對露天貯物用途的需求仍然殷切，一名委員關注情況，表示當局因新界區新發展區項目而進行清拆行動，更多棕地作業將擴展到第 3 類地區的用地，可能對四周農地造成負面影響。預計目前申請如獲批准，無可避免會改變該區的鄉郊特色。多名委員建議政府應進一步檢討規劃指引編號 13G，全盤考慮把更多土地納入第 1 類及第 2 類地區，以避免第 3 類地區出現零散棕地作業，同時令受影響的棕地作業得以妥善有序地遷移。

82. 一名委員憶述，小組委員會已批准多宗得到發展局支持的同類申請，亦備悉有關用地鄰近一宗已獲批准的同類申請(編號 A/YL-TT/583)的地點，該地點的所在範圍根據規劃指引編號 13G 由第 3 類地區改列為第 2 類地區。鑑於有關主要部門並無負面意見，發展局亦給予政策上的支持，該名委員表示支持申請。

83. 主席表示大量棕地作業因新發展區發展項目而需要遷移。政府已採取多管齊下的策略，協助受影響的棕地作業將業務遷往其他合適地點，包括(i)長遠而言在元朗南及洪水橋／廈村興建多層大廈；(ii)地政總署以短期租約方式提供合適的政府用地；以及(iii)如規劃指引編號 13G 所訂明就露天貯物申請提供清晰評審準則，以便受影響的作業遷往其他地點。此外，政府會研究闢設更多土地(例如龍鼓灘填海區)供露天棕地作業使用。主席扼要重述，發展局會仔細徹底審核每宗申請，方給予政策上的支持。至於有委員關注批准目前申請或會為同類申請立下不良先例，主席表示每宗申請會按個別情況予以考慮，而發展局只會在審慎考慮後才給予政策上的支持。委員普遍不反對有關申請，但建議政府提供指引，避免第 3 類地區出現零散露天貯物用途。

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年十二月八日止，並須附加文

件及下文第 85 段所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

85. 小組委員會亦同意加入下列新的規劃許可附帶條件：

「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內為流動廁所進行清潔活動。」

[侯智恒博士此時離席。]

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/496 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗輞井圍第129約地段第1442號及第1446號進行填塘及填土工程，以興建已獲准許的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-LFS/496號)

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議工程、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議填塘及填土工程位於濕地緩衝區，不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 12C)，因為申請書沒有提

供生態影響評估報告，以證明擬議發展「不會有濕地淨減少」的情況和濕地保育區的生態價值不會間接受到負面影響；以及

- (b) 申請人未能證明擬議填塘及填土工程不會對周邊地區的排水造成負面影響。」

[伍灼宜教授和余錦華女士此時離席。]

議程項目53

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1240 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第119約地段第670號、第772號、第773號(部分)及第769號關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/1240號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年十二月八日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 56

其他事項

[公開會議]

92. 餘無別事，會議於下午六時零五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 732 次會議記錄
(二零二三年十二月八日舉行)

延期個案

(a) 申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號	要求延期次數
5	Y/TM/29	第一次
12	A/NE-HLH/68	第一次
15	A/NE-TKL/742	第一次
16	A/NE-TKLN/63	第二次^
16A	A/NE-LK/154	第二次^
18	A/NE-TK/779	第二次^
20	A/YL-KTN/932	第二次^
24	A/YL-KTN/961	第一次
28	A/YL-KTS/977	第一次
35	A/HSK/493	第一次
38	A/TM-LTYYY/462	第二次^
45	A/YL-TT/618	第一次
49	A/YL-PS/679	第二次^
50	A/YL-PS/690	第二次^
51	A/YL-PS/694	第二次^
52	A/YL-PS/701	第一次
55	A/YL-TYST/1242	第一次
註： ^這已是第二次延期，也是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。		

(b) 申請人要求延期一個月的申請

項目編號	申請編號	要求延期次數
42	A/YL-TT/615	第一次
46	A/YL-TT/619	第一次
註： ^這已是第二次延期，也是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。		

利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
5	這宗申請由 Winjoy Limited 提交，該公司與新鴻基地產代理有限公司有關聯，而新鴻基地產代理有限公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司	<ul style="list-style-type: none"> — 伍穎梅女士為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運」)的董事，而新鴻基公司是九巴及龍運的股東之一 — 黃天祥博士及何鉅業先生目前與新鴻基公司有業務往來
15	申請地點位於打鼓嶺	<ul style="list-style-type: none"> — 黃天祥博士的公司在打鼓嶺擁有一些土地

關於項目 5，由於伍穎梅女士、黃天祥博士及何鉅業先生涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但應避免參與討論。由於黃天祥博士的公司擁有的土地並非直接望向項目 15 的申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/732_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 732 次會議記錄
(二零二三年十二月八日舉行)

續期個案

為臨時規劃許可續期三年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
33	A/HSK/491	在劃為「住宅(甲類)4」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 2429 號餘段和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及旅遊巴士)用途(續期三年)	二零二四年一月二十七日至二零二七年一月二十六日
34	A/HSK/492	在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 826 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時汽車服務中心用途(續期三年)	二零二四年一月二十七日至二零二七年一月二十六日
39	A/TM-LTY Y/464	在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的屯門鍾屋村第 124 約地段第 3040 號(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業用途(續期三年)	二零二四年一月九日至二零二七年一月八日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 732 次會議記錄
(會議日期：二零二三年十二月八日)

納入精簡安排的個案

- (a) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二六年十二月八日止

項目編號	申請編號	規劃申請
11	A/NE-FTA/227	在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶及「農業」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 182 號餘段(部分)及第 183 號餘段(部分)關設臨時貨物裝卸及貨運設施
17	A/NE-PK/192	在劃為「鄉村式發展」地帶的上水丙崗第 91 約補租地段第 2333 號餘段(部分)及補租地段第 2335 號(部分)關設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)
21	A/YL-KTN/951	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1508 號餘段、第 1509 號、第 1517 號、第 1518 號、第 1519 號餘段、第 1520 號餘段、第 1522 號餘段、第 1523 號、第 1525 號、第 1555 號 B 分段餘段(部分)及第 1556 號餘段和毗連政府土地關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行填土工程
22	A/YL-KTN/953	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1505 號餘段、第 1506 號餘段、第 1510 號及第 1511 號關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行填土工程
25	A/YL-KTN/962	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1252 號(部分)及第 1253 號(部分)臨時露天存放建築機械及材料，以及進行填土工程
26	A/YL-KTN/963	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1151 號關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行填土工程
29	A/YL-PH/975	擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉錦田公路第 111 約地段第 2962 號 B 分段(部分)、第 2965 號 B 分段(部分)、第 2966 號(部分)及第 2967 號 B 分段餘段(部分)，以及第 114 約地段第 337 號(部分)、第

項目編號	申請編號	規劃申請
		341 號(部分)、第 342 號(部分)及第 343 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，並作附屬貯物用途
30	A/YL-PH/976	擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2897 號(部分)及第 2898 號(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行填土工程
31	A/YL-SK/348	擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗錦上路第 112 約地段第 288 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業連附屬設施，以及進行相關的填土工程
32	A/HSK/461	擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 95 號 A 分段(部分)、第 95 號餘段(部分)及第 97 號(部分)關設臨時物流中心
36	A/TM/588	擬在劃為「工業」地帶的屯門新安街 17 號滙恆工業大廈 10 樓關設辦公室(後勤辦公室)
41	A/YL-TT/605	在劃為「農業」地帶的元朗第 116 約地段第 972 號(部分)關設臨時辦公室及私人停車場
43	A/YL-TT/616	擬在劃為「農業」地帶的元朗大樹下西路第 118 約地段第 1284 號關設臨時動物寄養所，以及進行相關填土工程
54	A/YL-TYST/1241	在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1198 號 C 分段(部分)關設臨時貨倉存放傢具

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二八年十二月八日止

項目編號	申請編號	規劃申請
23	A/YL-KTN/960	在劃為「綜合發展區(1)」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1866 號 A 分段餘段(部分)、第 1866 號 B 分段餘段、第 1876 號 B 分段(部分)及第 1905 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
47	A/YL-LFS/495	擬在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 1796 號、第 1797 號、第 1798 號、第 1800 號、第 1801 號及第 1802 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(銷售園藝用品及建築材料)

(c) 下列申請獲批永久性質的規劃許可

項目編號	申請編號	規劃申請
9	A/ST/1021	擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的沙田安麗街 18 號達利廣場地下 2 號單位(部分)經營商店及服務行業(食品零售店)

利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
9	申請地點位於沙田。	<ul style="list-style-type: none"> — 伍灼宜教授在沙田擁有一個物業。 — 何鉅業先生與配偶在沙田擁有一個聯名物業。 — 梁嘉誼女士在沙田擁有一個物業。

由於伍灼宜教授和梁嘉誼女士所擁有的物業及何鉅業先生與配偶所擁有的聯名物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。