

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二四年四月十九日下午二時三十分舉行的
第 740 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

梁家永先生

張李佳蕙女士

馬錦華先生

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉文祺先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

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)
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
陳承愀先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

劉竟成先生

副主席

倫婉霞博士

何鉅業先生

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
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃德桓先生

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二四年四月五日第 739 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」)二零二四年四月五日第 739 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 12A 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. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有 30 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，應申請人或規劃署的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，或待規劃署確認是否有任何就有關申請地點提出的申述，才決定應否考慮有關申請。

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. 小組委員會備悉，為臨時規劃許可續期的個案有五宗。規劃署不反對這些申請，或認為有關的臨時用途可按申請／建議再予容忍一段時間。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，或規劃署所建議的期

限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件(如有的話)。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 22 宗。規劃署不反對這些臨時用途的申請，或認為有關用途可按所申請／建議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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的期限，或規劃署所建議的期限，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。

沙田、大埔及北區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-TKL/5

申請修訂《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》，把位於打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 796 號及第 1008 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「露天貯物」地帶、「農業」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》

9. 秘書報告，這宗申請的審議日期已更改。

屯門及元朗西區

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/24

申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/38》，把位於屯門興富街第 132 約地段第 1744 號 D 分段第 1 小分段(部分)及第 1744 號 D 分段餘段(部分)的申請地點由「綠化地帶」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/TM/24D 號)

簡介和提問部分

10. 規劃署及申請人的以下代表此時獲邀到席上：

規劃署

- 區晞凡先生 — 屯門及元朗西規劃專員
- 簡嘉露女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西
- 朱承柏先生 — 助理城市規劃師／屯門及元朗西

申請人的代表

- 珀圖有限公司 — 李國銓先生
— 黃錦文先生
- Ozzo Technology (HK) Limited — 陳沛翔先生
— 林世穎女士
— 何敏鈴女士

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

12. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請地點的改劃建議、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。

[潘樂祺先生在規劃署進行簡介期間到席。]

13. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表李國銓先生和陳沛翔先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這宗申請旨在把目前由光孝仙苑佔用的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便進行靈灰安置所發展；
- (b) 這宗申請涉及四幢現有構築物，包括主樓、辦公室、茶水間和洗手間，整體總樓面面積約為 517.3 平方米，地積比率為 0.44 倍，而最高建築物高度則為 7.93 米(一至兩層)；以及

- (c) 為了盡量減少擬議靈灰安置所可能造成的交通影響，龔位買賣合約將加入多項交通和人潮管理措施。有關措施包括在清明節和重陽節當日及其附近日子關閉靈灰安置所，並實施預約到訪制度。此外，鼓勵訪客乘坐輕鐵和巴士等公共交通工具前往申請地點。申請地點範圍內將不設泊車位，供接載長者和殘疾人士前往申請地點的的士或私家車使用的泊車位則除外。另外，興富街將設有臨時上落客區。在實施上述交通和人潮管理措施後，預計擬議靈灰安置所不會對周邊地區造成負面交通影響。

14. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦陳述完畢，主席遂邀請委員提問。

[張李佳蕙女士此時到席。]

修訂用途地帶及土地用途是否協調

15. 部分委員提出以下問題：

- (a) 申請地點內的現有建築物目前作甚麼用途，以及有否違反「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 靈灰安置所用途會否納入擬議「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途，以及此做法是否有先例可援；
- (c) 據悉同一「綠化地帶」內已有三宗作靈灰安置所用途的同類改劃用途地帶申請獲批，在申請地點闢設靈灰安置所用途會否對附近居民造成環境滋擾；以及
- (d) 為何要在文件內的「綠化地帶」下方加入「申請地點的用途地帶及所受限制沒有改變」的備註。

16. 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) 根據申請人提供的資料，申請地點內具有靈灰安置所格局的現有兩層高大樓建於一九八零年代。首份屯門分區計劃大綱圖於一九八三年公布，而在此之前於一九八二年拍攝的航攝照片已顯示有一幢構築物。任何土地或建築物的現有用途，即使不符合分區計劃大綱圖的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止；
- (b) 申請地點附近一帶有三宗同類的第 12A 條申請(編號 Y/TM/23、25 及 26)，獲批准的主要理由是擬議的靈灰安置所用途與周邊的土地用途並非不相協調，以及在落實建議的交通及人流管理措施後，對交通造成的影響並不顯著。該些申請地點隨後改劃為「政府、機構或社區」地帶的支區，其中「靈灰安置所」屬於第一欄用途。倘這宗申請獲得批准，亦可作出類似安排；
- (c) 該三宗獲批准的同類第 12A 條申請涉及三間靈灰安置所(分別為天罡隆義、益豐精舍及祥隆精舍)，位置在申請地點北面及東南面。最接近的住宅發展(即寶田邨及礦山村)距離申請地點超過 100 米，中間夾雜長滿植物的斜坡、荒地及停車場，因此預計不會對附近居民造成重大的環境滋擾；以及
- (d) 在《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》仍然生效時，當局收到這宗申請。分區計劃大綱圖其後作出修訂，現時有效的分區計劃大綱圖編號為 S/TM/38。文件的備註旨在釐清自提交這宗申請以來，申請地點一直被劃為「綠化地帶」，而且所受限制維持不變。

交通及人流管理方案

17. 部分委員提出以下問題：

- (a) 交通及人流管理方案的落實及監察機制細節如何，包括如何確保訪客會乘搭公共交通工具前往申請地點；

- (b) 針對區內通道的行車限制如何執行；以及
- (c) 既然申請地點會在清明節、重陽節當日及其附近日子關閉，為何仍有需要在節日期間於興富街設置臨時上落客區，以及在清明節、重陽節當日及其附近日子關閉靈灰安置所，是否只會把掃墓的日子延後，並不能紓緩對周邊地區造成的交通滋擾。

18. 申請人的代表李國銓先生及陳沛翔先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 龕位的銷售合約會加入一份內務守則，訂明會採用預約到訪系統；申請地點不設泊車設施；以及除非有特殊需要，否則訪客應乘搭公共交通工具前往申請地點。職員或會要求訪客出示八達通卡記錄，以證明他們乘搭公共交通工具前往申請地點。此外，在每年的清明節及重陽節前，交通及人流管理方案均須事先獲運輸署及警務處批准。如建議的措施未能有效紓緩交通影響，下一輪的交通及人流管理方案可施加更嚴格的規定；
- (b) 根據《道路交通條例》(第 374 章)，多項臨時交通管制措施(包括交通標誌的豎立)，均須獲運輸署及警務處批准。如有人違反交通標誌，將由警務處採取執法行動。此外，他們會指派足夠的職員沿區內通道執行交通及行人管制；以及
- (c) 在清明節、重陽節當日及附近的日子包括節日前後兩個周末(星期六及星期日)，以及該時段內的其他公眾假期，申請地點將會關閉。不過，在掃墓時節的周日，申請地點仍會開放，故將於興富街設置臨時上落客區，以供乘搭的士或私家車前往申請地點的訪客使用。這樣安排可方便訪客在清明節及重陽節前後的周日掃墓，從而紓緩對周邊地區造成的交通影響。

19. 主席就政府對管理方案的監察機制提問，屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，解釋指申請人除必須履行《私

營骨灰安置所條例》(下稱「條例」)(第 630 章)就申領牌照所訂下與規劃有關的規定外，尚須符合條例訂明或私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)指明的其他規定，包括與土地和建築物有關的規定，並須提交管理方案。有關的管理方案須說明交通及公共運輸安排或管理、人流管理、掃墓高峰日及其他日子的人手調配等。倘申請獲發牌委員會批准，持牌人須達到相關牌照條件的要求。私營骨灰安置所事務辦事處會與其他相關政府部門合作，督導監察持牌人執行獲批准管理方案的工作；

無障礙通道

20. 一名委員留意到主體建築物為兩層高的構築物，不設升降機，遂詢問使用輪椅人士如何進入該建築物上層。申請人的代表李國銓先生作出回應，表示倘目前這宗申請獲批准，申請人可向屋宇署申請安裝外設升降平台。

其他方面

21. 一名委員留意到申請人未有履行屋宇署發出的兩項清拆令，遂詢問該等清拆令的詳情和申請人會採取什麼跟進行動。申請人的代表李國銓先生作出回應，解釋指申請人已履行針對現有建築物內違例建築工程的清拆令。至於該兩項尚待履行的清拆令與違例興建的擋土牆和構築物有關。倘這宗改劃用途地帶的申請獲得批准，申請人承諾會跟進履行有關的清拆令。

22. 一名委員問及發牌委員會在二零二一年所拒絕的兩宗申請的詳情。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，表示該兩宗申請均屬按照條例為截算前骨灰安置所提出的牌照及暫免法律責任書申請。由於申請人未能證明有關的骨灰安置所在截算時間(即二零一四年六月十八日上午八時)已在營辦，以致申請被拒絕。

23. 一名委員留意到申請人聲稱改劃申請可增加土地供應以應對社區的需要，遂詢問會否在申請地點提供其他社會服務。申請人的代表李國銓先生作出回應，解釋指擬議在申請地點設置骨灰安置所可有助滿足全港對骨灰安置所的需求，申請人不會在申請地點提供其他社會服務。

24. 由於委員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。他們此時離席。

商議部分

25. 主席表示，這宗申請提出把申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，原因是「靈灰安置所」並非「綠化地帶」《註釋》的第一欄或第二欄用途。倘這宗申請獲得批准，這亦只是多個法定製圖程序中的第一步而已，這些法定製圖程序包括對分區計劃大綱圖作出修訂建議；公布分區計劃大綱草圖，為期兩個月，以供公眾提出申述；由城市規劃委員會考慮有關申述，以及把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。倘這宗申請獲得批准，可在分區計劃大綱圖的修訂建議呈交予小組委員會考慮時進一步討論應否把「靈灰安置所」用途納入為「政府、機構或社區」地帶的第一欄或第二欄用途。小組委員會在審視靈灰安置所用途的申請時，應把考慮的焦點放在土地用途與周邊地區是否協調，以及技術上是否可行(尤其是清明節和重陽節期間的交通及人流管理)。由於條例已就私營靈灰安置所發展項目設立發牌機制，而且提交及實施管理方案是其中一項發牌要求，因此相關政府部門已有既定機制，監察已核准管理方案的實施情況。就這宗申請而言，按照規劃署的評估，擬議靈灰安置所所在地區主要為空置／閑置土地，當中夾雜停車場及鄉郊民居，並且與住宅區保持合理的分隔。有關的技術評估(包括交通及人流管理方案)對相關政府部門而言可以接受。此外，同一「綠化地帶」內先前有三宗改劃用途地帶作靈灰安置所用途的同類申請獲得批准。主席繼而請委員提出對這宗申請的看法。

26. 委員普遍認為，在適當的地點闢設私營靈灰安置所，有助應付本港對靈灰安置所的迫切需求。雖然交通及人流管理方案屬可以接受，但有意見關注擬議交通及人流管理措施的實施。應主席邀請，運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生表示，相關政府部門會審視靈灰安置所發展項目的各個方面，包括交通安排及消防安全規定等。有關的靈灰安置所連同同一「綠化地帶」範圍內的其他三個獲批准的靈灰安置所所產

生的累積交通影響，屬可以接受。過去兩年在清明節及重陽節期間，運輸署並無收到有關區內交通狀況的投訴。主席補充說，可透過條例的發牌機制監察交通及人流管理措施的實施情況。

27. 鑑於申請地帶附近一帶有三宗同類申請獲得批准，而且相關政府部門對擬議靈灰安置所與周邊地區的土地用途協調性及其技術可行性均沒有負面意見，委員普遍支持這宗申請。一名委員建議，應在申請地點內闢設無障礙通道，方便長者及使用輪椅的人士出入。另一名委員支持把現有的靈灰安置所規範化，要求經營者遵守相關的法例及規例。

28. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。建議對屯門分區計劃大綱圖作出的相關修訂，連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島區江詩雅女士此時獲邀到席上。]

議程項目6及7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/350 在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為
「道路」的地方的西貢蠔涌新村毗連第 244 約
地段第 2142 號的政府土地
關設臨時私人花園(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/350 號)

A/SK-HC/351 在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為
「道路」的地方的西貢蠔涌新村毗連第 244 約
地段第 2072 號的政府土地
關設臨時私人花園(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/351 號)

29. 小組委員會同意，由於這兩宗擬關設臨時私人花園的申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／西貢及離島區江詩雅女士借助一些圖則，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。規劃署認為這兩宗申請的臨時用途可予容忍三年。

31. 一名委員留意到兩個申請地點已被圍封作私人花園用途，因此詢問提交屬臨時性質的申請理據何在。高級城市規劃師／西貢及離島區江詩雅女士回應時表示，這兩宗擬作臨時私人花園用途的申請是按照相關分區計劃大綱圖的規定提交。此

外，由於兩個申請地點部分範圍位於顯示為「道路」的地方，而該處用作緊急車輛通道，容許在顯示為「道路」的地方內進行任何永久發展的做法並不可取。在規劃許可有效期屆滿後，如有需要，申請人可提交規劃許可續期申請。該些申請會按屆時的規劃情況予以考慮。主席解釋，相關政府部門表示現時沒有在兩個申請地點興建道路或進行任何已規劃道路工程的計劃。批給為期三年的臨時許可不會妨礙落實申請地點的長遠用途。雖然把兩個申請地點作不涉及發展計劃的臨時用途可更善用土地資源，但批准進行任何永久用途會妨礙落實日後任何的道路工程。

32. 一名委員問及該兩宗申請是否新申請，因為兩個申請地點其實均已用作私人花園。高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士回應說，申請編號 A/SK-HC/350 是新申請。關於申請編號 A/SK-HC/351，有關地點曾有兩宗作私人花園用途的先前申請獲得批准，但有關規劃許可已經失效。小組委員會可按照每宗申請的個別情況，考慮這兩宗把用途納入規範的申請。主席補充說，雖然城市規劃委員會(下稱「城規會」)鼓勵申請人在展開用途前提交規劃許可申請，但現時並無法定限制規定申請人須提交申請把用地的用途納入規範。城規會會按每宗申請的個別情況和最新的規劃情況考慮每宗申請。倘申請獲得批准，申請人仍須就私人花園用途申請短期租約，地政總署會按既定做法考慮有關申請。

33. 一些委員詢問，申請人就私人花園用途而須支付的租金水平是多少，以及所收取的租金會否由批給規劃許可前首次佔用政府土地時開始計算。地政總署助理署長(區域 3)陳承愀先生回應時表示，這類臨時佔用和使用政府土地的情況，須申請短期租約，當局一般會收取市值租金。所收取的租金或會涵蓋申請人由首次佔用政府土地當日起計的整段佔用期間，視乎每宗個案的個別情況(例如是否有資料)而定。

34. 一些委員注意到沿道路兩旁停泊了一些車輛，他們詢問這些是否專用泊車位，以及在批准這兩宗申請後，道路的闊度能否符合緊急車輛通道的規定。高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士回應說，雖然消防處處長表示應維持緊急車輛通道的規定(即闊度不少於 4.5 米)，但他不反對這兩宗申請。主席補充說，在考慮這兩宗申請時，應依據申請人提交的資料作出

判斷。假若有任何用途違反現有法例／規例，相關政府部門可視乎情況採取跟進行動。

35. 一名委員詢問，假若這兩宗申請被拒絕，兩個申請地點上的構築物會否需要被拆除。高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士回應說，由於該兩個申請地點位於政府土地內，地政總署會按適當情況採取執管行動。

商議部分

36. 主席扼要重述，雖然兩個申請地點的部分範圍位於顯示為「道路」的地方，但當局並無相關道路工程的落實時間表。相關政府部門(包括消防處和地政總署)不反對這兩宗申請。倘這兩宗申請獲批准，申請人仍須向地政總署申請短期租約。

37. 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。這兩項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年四月十九日止。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。她此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區陳素文女士此時獲邀到席上。]

議程項目15及16

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/196 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第91約地段
第1579號D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-PK/196號)

A/NE-PK/197 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第91約地段
第1594號G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-PK/197號)

38. 小組委員會同意，由於這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，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

39. 城市規劃師／沙田、大埔及北區陳素文女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議發展、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。

40. 一些委員提出以下問題：

- (a) 會否充分利用與雞嶺村鄉村範圍重疊的「農業」地帶作小型屋宇發展，而相關地區的現況如何；

- (b) 雞嶺的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請，當局有沒有任何計劃擴大該「鄉村式發展」地帶，抑或會根據每宗小型屋宇發展的規劃申請的個別情況作出考慮；以及
- (c) 請釐清雞嶺的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶有什麼分別。

41. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 在有關「農業」地帶的每宗小型屋宇發展申請會按個別情況根據「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」）作出考慮。就這宗申請而言，擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在雞嶺村的「鄉村範圍」內。此外，「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請。文件的圖 A-2b 顯示地政總署正在處理／已批准的小型屋宇批地申請。根據航攝照片（文件的圖 A-3）所示，有關地方部分範圍長滿植物，部分範圍已進行平整；
- (b) 現時沒有計劃擴大「鄉村式發展」地帶，而每宗規劃申請會按個別情況作出考慮；以及
- (c) 「鄉村範圍」是指在一九七二年十二月一日實施小型屋宇政策之前，在相關認可鄉村興建的最後一間鄉村屋之邊沿起計 300 呎的範圍。另一方面，「鄉村式發展」地帶的界線是因應多種因素而訂定，包括「鄉村範圍」的界線、尚未處理的小型屋宇申請數目、地形及用地限制等。由於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶的界線是根據不同準則而訂定，兩者的界線未必一致。

商議部分

42. 主席表示，現時沒有計劃對區內現有「鄉村式發展」地帶的界線進行全面檢討。小型屋宇發展的申請會根據臨時準則

進行評估。倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且「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，申請則或可從寬考慮。在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，城規會在二零一五年正式採取較為審慎的態度審批小型屋宇發展申請，即會更着重由地政總署所提供的尚未處理小型屋宇申請數目，因為未來 10 年的小型屋需求預測是由鄉村代表提供，未能核實有關資料。

43. 鑑於在小型屋宇政策上意見分歧，一名委員詢問，在考慮小型屋宇發展申請時，能否滿足小型屋宇需求是否一項需要考慮的要點。主席回應時解釋，每宗申請會按個別情況根據臨時準則進行評估，當中包括擬議發展是否與周邊地區相協調、會否佔用集水區，以及會否在排污、景觀及交通方面造成負面影響等。

44. 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。這項規劃許可的有效期至二零二八年四月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生和招志揚先生此時獲邀到席上。]

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/702 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 257 號(部分)及第 258 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設綜合社會福利設施(安老院舍)及住宿機構(長者住屋)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/702A 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

46. 一些委員提出以下問題：

- (a) 「社會福利設施」和「住宿機構」的定義有何不同；
- (b) 有沒有機制確保只有長者才合資格入住長者住屋；
- (c) 留意到申請地點四周被多幅棕地包圍，相關棕地作業會否對安老院舍和長者住屋的住戶的健康構成威脅；
- (d) 申請地點會否易受水浸影響；
- (e) 當局對新界建築物的綠化比率有沒有任何規定；

- (f) 申請地點是否由私人擁有，以及申請人有沒有營運安老院舍的過往經驗；以及
- (g) 申請人是否知悉，長者住屋並不符合鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃的資格。

47. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)發出的詞彙釋義，「社會福利設施」是指按社會福利署署長的建議向社會個別人士或團體提供服務以照顧他們的福利需要，以及用於為公眾提供社區服務的地方或處所。這些設施可由社會福利署或非政府機構或社會福利署署長核准／推薦的任何其他機構負責其運作。安老院舍是會提供住宿照顧服務的一種社會福利設施。「住宿機構」是指某團體或組織設於建築物內並由其全資擁有及管理或營辦的機構，而這些機構為符合這些團體或組織所定準則的人提供住宿的地方；
- (b) 入住住宿機構(包括長者住屋)的準則由營辦機構所訂。根據申請人提交的資料，長者住屋應只供 60 歲以上人士入住。當局可視乎情況把上述要求納入地契；
- (c) 申請地點的周邊地區被劃為「政府、機構或社區」地帶或「鄉村式發展」地帶，因此日後不應在其周邊地區發展棕地作業。申請人已進行噪音影響評估，顯示只要落實適當的緩解措施(例如安裝隔音窗)，便預計不會造成嚴重的噪音滋擾。就此方面而言，環境保護署署長不反對這宗申請；
- (d) 根據申請人提交的排水影響評估，將進行排水改善工程，而在落實有關工程之後，預計不會在排水方面對周邊地區造成無法克服的影響。規劃署建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的排水建議，並落實當中提出的措施；

- (e) 根據《可持續建築設計指引》，就面積介乎 1 000 平方米至 20 000 平方米的用地而言，申請人須提供 20% 的整體綠化上蓋面積。根據申請人提交的園境設計總圖，有關發展將提供不少於 20% 的整體綠化上蓋面積；
- (f) 雖然申請人並不是申請地點的註冊土地擁有人，但他將於這宗申請獲批後買入該等私人地段。申請人會挑選一間營辦機構負責營辦、管理及維修保養安老院舍和長者住屋。根據申請人表示，挑選日後營辦機構的準則包括擁有超過 20 年營辦安老院舍的經驗、曾在香港營辦有超過 800 張床位的安老院舍的經驗，以及對基督教懷有基本的尊重。現時已經有組織表示有興趣營辦有關的安老院舍及長者住屋；以及
- (g) 申請人明白長者住屋並不符合參與鼓勵計劃的資格。

商議部分

48. 主席表示，安老院舍屬於「社會福利設施」，為「政府、機構或社區」地帶內經常准許的用途，而長者住屋則屬於「住宿機構」，須先取得城規會的規劃許可。申請人已經提交相關技術評估，包括交通影響評估、排污影響評估、噪音影響評估及排水影響評估，而相關政府部門原則上不反對這宗申請，也沒有提出負面意見。建議就交通、排水、排污及環境方面加入規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的關注。

49. 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。這項規劃許可的有效期至二零二八年四月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項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 60

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/513 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗尖鼻咀沙橋村第129約的政府土地闢設公用事業設施裝置(低壓地底電纜)，以及進行填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-LFS/513號)

簡介和提問部分

50. 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、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。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 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。這項規劃許可的有效期至二零二八年四月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 68

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/TM/572-7

申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於屯門建泰街6號恆威工業中心地
下10A(部分)工場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM/572-7號)

53. 秘書報告，這宗申請(編號 A/TM/572)於二零二二年一月十四日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可，而履行規劃許可附帶條件(a)項的延長期限為二零二四年四月十四日。城市規劃委員會於二零二四年四月十二日(即在履行規劃許可附帶條件(a)項的指明期限(即二零二四年四月十四日)屆滿前的最後一個工作天)，才收到申請人的申請，要求進一步延長履行規劃許可附帶條件(a)項的期限至二零二四年七月十四日。履行規劃許可附帶條件(a)項的期限已於二零二四年四月十四日屆滿，就所涉申請批給的規劃許可已停止生效，並於同日撤銷。

54. 經商議後，小組委員會備悉不可能考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮這宗申請之時，批給的規劃許可已不再有效。

55. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 740 次會議記錄
(會議日期：二零二四年四月十九日)

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，至二零二七年四月十九日止

項目編號	申請編號	規劃申請
11	A/NE-HLH/70	在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 87 約地段第 373 號臨時露天存放建築機械及材料
13	A/NE-TKL/743	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 82 約地段第 1115 號(部分)臨時露天存放建築機械及材料
18	A/NE-KTS/532	擬在劃為「康樂」地帶的上水古洞金錢第 92 約地段第 2205 號餘段(部分)關設臨時貨倉(五金零件)連附屬辦公室
20	A/YL-KTN/970	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 1061 號餘段(部分)關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬辦公室，以及進行填土工程
21	A/YL-KTN/976	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 1371 號關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬辦公室，以及進行填土工程
22	A/YL-KTN/996	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1225 號 C 分段、第 1226 號 E 分段及第 1230 號 B 分段關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行填土工程
36	A/YL-PH/996	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉下輦第 111 約地段第 1031 號、第 1046 號 B 分段餘段、第 1052 號(部分)及第 1053 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
37	A/YL-PH/997	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉下輦第 111 約地段第 1043 號(部分)、第 1046 號 A 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 1046 號 A 分段第 1 小分段 A 分段及 HTL 屋地羣(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行填土工程
39	A/YL-MP/361	在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 48 小分段及第 3250 號 B 分段第 49 小分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商

		店及服務行業
42	A/YL-ST/667	擬在劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的元朗新田第 99 約地段第 733 號 F 分段(部分)、第 737 號餘段(部分)、第 738 號餘段、第 741 號(部分)、第 742 號餘段(部分)及第 744 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，以及進行相關的填土和挖土工程
46	A/HSK/509	在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 673 號(部分)、第 674 號(部分)、第 675 號 A 分段、第 675 號 B 分段及第 676 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放食品
54	A/YL-PS/709	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗上璋圍第 122 約地段第 425 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
55	A/YL-PS/710	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 262 號餘段(部分)、第 263 號(部分)、第 264 號(部分)、第 265 號、第 267 號餘段及第 268 號餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車)
56	A/YL-TYST/1260	在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1167 號 A 分段餘段及第 1172 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料
58	A/YL-HTF/1170	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 137 號(部分)臨時露天存放建築材料
61	A/YL-LFS/514	在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1663 號餘段(部分)、第 1669 號、第 1670 號、第 1671 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料
62	A/YL-LFS/515	在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1667 號臨時露天存放建築物料

65	A/YL-TT/638	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠黃泥墩村第 117 約地段第 653 號 H 分段經營臨時食肆
----	-------------	---

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二九年四月十九日止

項目編號	申請編號	規劃申請
28	A/YL-KTS/974	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦上路第 109 約地段第 291 號(部分)經營臨時商店及服務行業
49	A/TM/589*	在劃為「工業」地帶的屯門建榮街 25 號百利中心地下 2B 號鋪經營商店及服務行業(地產代理)
50	A/TM/591#	為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門新平街前聖西門學校作為流浪動物而設的擬議臨時動物寄養用途的規劃許可續期
63	A/TM-LTYT/469	在劃為「鄉村式發展」地帶及「綜合發展區」地帶的屯門藍地藍地大街 83 號第 130 約地段第 804 號 B 分段餘段、第 804 號 B 分段第 3 小分段 B 分段、第 804 號 B 分段第 3 小分段餘段及第 804 號 B 分段第 5 小分段經營臨時商店及服務行業，並闢設學校(補習學校)

*雖然該宗申請擬申請作永久用途，但小組委員會按文件所建議，向申請人批給臨時性質的規劃許可。

#該宗申請視作新申請，小組委員會向申請人批給臨時性質的規劃許可，有效期為文件所建議的期限。

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
39	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業。
46	申請地點位於洪水橋。	— 馬錦華先生是裕正投資有限公司的策略顧問。該公司目前正於洪水橋規劃及興建一所安老院舍。

由於梁家永先生擁有的物業並非直接望向項目 39 的申請地點，而馬錦華先生並無參與項目 46 的申請，小組委員會同意他們可留在席上。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 740 次會議記錄
(會議日期：二零二四年四月十九日)

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
3	Y/MOS/7	第二次^
8	A/NE-FTA/238	第二次^
9	A/NE-FTA/240	第二次^
10	A/NE-FTA/242	第一次
12	A/NE-LYT/825	第一次
14	A/NE-KLH/637	第二次^
17	A/NE-TK/796	第一次
19	A/YL-KTN/967	第二次^
23	A/YL-KTN/997	第一次
24	A/YL-KTN/998	第一次
25	A/YL-KTN/999	第一次
26	A/YL-KTN/1000	第一次
27	A/YL-KTN/1001	第一次
29	A/YL-KTS/980	第二次^
30	A/YL-KTS/985	第二次^
31	A/YL-KTS/996	第一次
32	A/YL-PH/978	第二次^
34	A/YL-PH/994	第一次
35	A/YL-PH/995	第一次
43	A/YL-SK/365	第一次
45	A/HSK/499	第二次^
47	A/HSK/510	第一次
48	A/HSK/511	第一次
51	A/YL/315	第一次
53	A/YL-PS/708	第一次
59	A/YL-HTF/1171	第一次
64	A/YL-TT/637	第一次
66	A/YL-TT/639	第一次
67	A/YL-TT/640	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) 規劃署要求延期的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數	延期的期限
41	A/YL-ST/661	第二次 [#]	有待相關分區計劃大綱圖的展示期結束，以確定有沒有涉及申請地點的申述。

註：

[#]第一次延期要求由申請人提出，申請人要求延期兩個月。

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
3	申請地點位於馬鞍山。	— 王國良先生在馬鞍山擁有一個物業。
45、47 及 48	申請地點位於洪水橋。	— 馬錦華先生是裕正投資有限公司的策略顧問。該公司目前正於洪水橋規劃及興建一所安老院舍。

由於王國良先生擁有的物業並非直接望向項目 3 的申請地點，而馬錦華先生並無參與項目 45、47 及 48 的申請，小組委員會同意他們可留在席上。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/740_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 740 次會議記錄
(會議日期：二零二四年四月十九日)

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/YL-PH/989	在劃為「露天貯物」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1863 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時有蓋停車場(私家車及輕型貨車)用途	二零二四年五月五日至二零二七年五月四日
38	A/YL-PH/999	在劃為「露天貯物」地帶、「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的元朗八鄉近錦泰路的政府土地作臨時過渡性房屋發展及康體文娛場所(休閒農場)用途	二零二四年四月十九日至二零二七年四月十九日*
40	A/YL-NTM/472	在劃為「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗牛潭尾第 102 約地段第 826 號餘段(部分)、第 827 號、第 828 號及第 829 號，以及第 105 約地段第 296 號、第 297 號餘段、第 298 號餘段、第 299 號餘段、第 396 號餘段(部分)及第 397 號(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)、汽車修理工	二零二四年五月五日至二零二七年五月四日

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
		場、露天存放建築材料及附屬辦公室用途	
44	A/YL-SK/366	在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1289 號餘段(部分)作臨時商店及服務行業(汽車音響商店)及附屬辦公室用途	二零二四年六月二十六日至二零二七年六月二十五日
57	A/YL-TYST/1261	在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 989 號(部分)及第 990 號(部分)作臨時貨倉存放機械、零件及建築材料用途	二零二四年五月五日至二零二七年五月四日
*小組委員會已批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為文件所建議的期限。			