

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二四年六月二十一日下午二時三十分舉行的  
第 744 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

何鉅業先生

馬錦華先生

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉文祺先生

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

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

潘樂祺先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

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  
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
賈櫻子女士

## 議程項目1

### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二四年六月七日第 743 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」)二零二四年六月七日第 743 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，在小組委員會於二零二四年六月七日討論有關臨時公眾停車場的申請後，規劃署就申請用途涉及公眾停車場所採用的詞彙以及對臨時停車場用途施加的規劃許可附帶條件的慣例作出檢視，結果及建議如下：

#### *申請用途涉及公眾停車場所採用的詞彙*

- (a) 就申請用途採用的詞彙是申請人的選擇。如有關用途在分區計劃大綱圖的相關土地用途地帶內屬於第二欄用途，申請人可採用標準詞彙「公眾停車場(貨櫃車除外)」，或採用反映擬議臨時用途的特定詞彙。舉例而言，申請人或有意剔除重型車輛，以盡量減低負面環境滋擾，從而處理區內人士及政府部門關注的問題。在任何情況下，小組委員會均會根據申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交的申請所用的詞彙評估有關申請；

#### *就臨時停車場用途施加規劃許可附帶條件*

- (b) 根據政府有關精簡發展審批流程的政策，倘所關注的事宜能夠以其他更合適的監管制度處理，則不應施加規劃許可附帶條件。如果規劃許可有就車輛類別、運作時間及／或提供電動車充電設施施加附帶

條件，未有遵守附帶條件即會導致規劃許可被撤銷。儘管這樣有助當局採取執管行動，但鑑於停車場用途的性質相對上不具爭議性，較恰當的做法是跟從精簡流程的方式，不用施加這些附帶條件。由於有關申請是按照申請人向城規會提交的内容予以批准，倘最終在申請地點內的用途與獲批的計劃不符，即屬未獲准許的用途，當局可採取執管行動(如適用)；

- (c) 如個案涉及重大的公眾關注及／或技術關注(例如關於環境及交通方面的關注)，則應考慮就車輛類別、運作時間及提供充電設施(如適用)加入規劃許可附帶條件，以便當局在規劃許可有效期內發現未有履行規劃許可附帶條件的情況時，可更有效採取執管行動；以及
- (d) 儘管如此，為處理相關政府部門所關注的技術事宜，規劃許可會加入指引性質的條款，要求申請人須留意並遵從不同技術範疇的既定守則。舉例來說，因應環境保護署的意見，申請人或須遵從經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的相關緩解措施和規定。

3. 委員備悉上述結果，並同意採納上文建議的做法。

## 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

4. 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 29 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

5. 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

6. 小組委員會備悉，為臨時規劃許可續期的個案有四宗。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、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 2**。

#### 商議部分

7. 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

8. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有九宗。規劃署不反對這些臨時用途的申請，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**。

9. 關於議程項目 41 涉及臨時公眾停車場用途的申請(編號 A/YL-PH/1008)，一名委員比對攝於二零二三年的航攝照片及攝於二零二四年的實地照片時，留意到申請地點有植物被清除，遂詢問會否有更多近期拍攝的航攝照片，以便更清楚了解這方面的轉變。就此，小組委員會備悉文件已展示最新的航攝照片。主席補充說，按文件所載，申請地點現時空置，不涉及任何現正處理中的規劃執管行動。

10. 關於議程項目 40、49 及 51 涉及臨時公眾停車場用途的申請(編號 A/YL-PH/1004、A/HSK/519 及 A/TM-SKW/125)，一名委員留意到議程項目 40 採用了標準詞彙「公眾停車場(貨櫃車除外)」，而議程項目 49 及 51 則採用特定詞彙「公眾停車場(私家車)」，遂詢問這些申請所採用的用途詞彙名稱是否由申請人選定，以及這些擬議／申請用途在相關土地用途地帶內是否屬於須先向城市規劃委員會申請規劃許可的第二欄用途。就此，小組委員會備悉秘書已在會議開始時解釋，申請所採用的用途詞彙是由申請人按照每宗個案的情況而作出的決定。上述申請涉及的擬議／申請公眾停車場用途，在相關的「鄉村式發展」地帶內屬於須先申請規劃許可的第二欄用途。

## 商議部分

### 申請編號 A/NE-TKL/757

11. 一名委員認為，不應把議程項目 23A 關於擬在申請地點關設臨時貨倉並進行相關填土工程的申請（編號 A/NE-TKL/757）納入精簡安排，而且由於相關政府部門就交通安排、排水、景觀和環境方面提出的問題／關注並未得到適當處理，申請人或須提交進一步資料以支持申請。此外，擬議貨倉用途應局限在申請地點附近的「工業（丁類）」地帶內，而不是擴散至附近地區，特別是靠近平原河一帶，而批准這宗申請可能會為同類申請立下不良先例。

12. 因應上述情況，小組委員會再次聽取關於把第 16 條申請納入精簡考慮安排的主要甄選準則的簡報。該等準則之前已於二零二二年及二零二三年獲小組委員會同意，包括(i)規劃署不表反對；(ii)申請地點並非位於與保育相關的地帶；(iii)擬議／申請用途屬特定用途類別，例如臨時商店及服務行業、休閒農場、貯物用途、貨倉等；(iv)政府部門沒有負面意見或政策局／政府部門所關注的問題可獲得適當解決；(v)沒有涉及作同一／同類用途而被拒的申請；以及(vi)沒有重大的負面公眾意見。由於申請編號 A/NE-TKL/757 符合上述甄選準則，建議納入精簡安排。

13. 主席補充指，關於排水方面的關注，渠務署原則上不反對申請，但須施加以下規劃許可附帶條件，包括在展開任何建造工程或作業(包括地盤平整工程)前提交排水影響評估，在展開任何作業前設置排水設施，以及在規劃許可有效期內時刻保養已裝設的排水設施。就交通方面的關注而言，運輸署署長從交通工程的角度對這宗申請沒有負面意見，但表示須加入規劃許可附帶條件，規定申請人必須落實並維持申請人本身建議的交通管理措施。運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生補充指，申請人所提交的資料足以支持申請，包括車輛進出口安排，同時了解到倘申請獲得批准，當局會加入關於落實並維持交通管理措施的相關規劃許可附帶條件。

14. 一名委員關注到，申請人提交排水影響評估後，即使未得到渠務署批准，是否已可展開擬議用途的建造工程及／或作

業。主席作出回應，解釋指擬議用途必須符合所有有關提交排水影響評估及裝設排水設施的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合渠務署的要求，申請人方可展開擬議用途的建造工程及作業。一名委員亦表示附和，認為倘決定施加該等規劃許可附帶條件，申請人所提交的排水影響評估必須獲得渠務署批准，方可展開建造工程。

15. 兩名委員同意，這宗申請符合小組委員會先前同意的甄選準則，故可循精簡安排方式審議，至於包括排水及交通方面的技術問題，可通過施加相關的規劃許可附帶條件來處理。儘管如此，小組委員會備悉，雖然相關個案會合為一組以精簡方式陳述，但如有需要，委員仍可就個別個案提問、給予意見和作出考慮。經一番討論後，雖然有一名委員對支持這宗申請表示有所保留，但其他委員普遍不反對這宗申請。

#### *申請編號 A/NE-SSH/157*

16. 至於議程項目 13 關於闢設臨時私人停車場的申請(編號 A/NE-SSH/157)，一名委員留意到「公眾停車場(貨櫃車除外)」在「政府、機構或社區」地帶內屬第一欄用途，遂詢問擬議用途是否必須取得規劃許可；另外，倘批給臨時規劃許可，在規劃許可有效期屆滿後，有關用途如繼續進行，會否視作違例發展。就此，小組委員會得悉，雖然「公眾停車場」用途在有關「政府、機構或社區」地帶內屬經常准許用途，但這宗申請涉及的臨時私人停車場並不會開放予公眾使用，因此，必須取得規劃許可。一般而言，當臨時規劃許可有效期屆滿後，申請人繼續在申請地點進行擬議私人停車場用途，即屬違例發展，當局會視乎情況採取規劃執管行動。

17. 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，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

[黃煜新先生在商議納入精簡安排的個案期間到席。]



## 沙田、大埔及北區

### 議程項目3

#### 第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/NE-MKT/1 申請修訂《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/4》，把位於文錦渡第 82 約及第 86 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶、「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「創新科技產業園」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》

---

18. 秘書報告，這宗申請的審議日期已更改。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島周卓樑先生和江詩雅女士、城市規劃師／西貢及離島羅玉鈴女士和吳銘琛先生，以及助理城市規劃師／西貢及離島林樂欣女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目6

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCE/4 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶的大嶼山東涌第 133A 區、第 133B 區及第 133C 區的政府土地的地積比率及建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCE/4 號)

---

19. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。申請地點位於東涌。以下委員已就此議項申報利益：

- 區英傑先生      — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；以及
- 葉文祺先生      — 在東涌擁有一個物業，而其配偶在東涌擁有另外一個物業。

20. 小組委員會備悉，區英傑先生因事未能出席會議。由於葉文祺先生及其配偶的物業都並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／西貢及離島周卓樑先生借助投影片，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。

22. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 申請是否涉及放寬上蓋面積；
- (b) 香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)就鐵路噪音可能對擬議發展項目造成影響所提交的公眾意見的詳情，尤其是假如申請地點附近的已規劃發展項目(包括商業發展項目和政府、機構及社區發展項目)在發展進度方面未能與擬議發展配合，是否仍可作鐵路噪音的緩衝，以及申請人所提交的環境影響評估研究是否只對預測的噪音水平作定性評估，並沒有進行噪音影響評估；
- (c) 考慮到擬議發展帶來的人口增加可能對當地交通造成負荷，使交通情況惡化，擬議發展項目的發展時間表可否與附近主要道路工程項目(即 P1 公路和增建連接北大嶼山公路的路口)的施工時間表相配合；以及

- (d) 從文件得悉，申請地點位於飛機噪音預測等量線 25 的範圍以外，申請地點會否有可能受飛機噪音影響。

23. 高級城市規劃師／西貢及離島周卓樑先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 相關的分區計劃大綱圖並沒有就有關地帶施加上蓋面積限制。根據申請人提交有關擬議發展的初步計劃，15 米以下部分的上蓋面積不會超過 100%，而 15 米以上部分作住用及非住用用途的上蓋面積分別不會超過 40% 和 65%；
- (b) 港鐵公司提交的意見主要是關注到鐵路營運對申請地點未來的居民可能造成的噪音影響。根據申請人提交的鐵路噪音影響評估，預計不會對擬議發展造成負面的鐵路噪音影響。至於就附近起了隔音作用的發展項目和擬議發展有發展進度不一致的情況，有關方面已進行中期噪音測試，確認不會對擬議發展造成負面的鐵路噪音影響。環境保護署署長對鐵路噪音影響評估和中期噪音測試均沒有意見。此外，根據申請人提交的資料，在申請地點與為敷設已規劃的東涌線延線和新的東涌車站而改道的東涌線之間，將設有約 160 米的緩衝區；
- (c) 擬議發展暫計劃於二零二九／三零年度竣工。根據申請人進行的交通影響評估，為配合設計人口增加而規劃的區內道路和運輸網絡建成後，預計不會造成負面交通影響；以及
- (d) 申請地點位於香港國際機場預計飛機噪音預測 25 等量線範圍外。根據申請人提交的环境評估研究，預計擬議發展不會受到負面的飛機噪音影響。此外，目前亦有民航處的飛機噪音監察站等現行措施監察可能造成的飛機噪音影響。

## 商議部分

24. 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六月二十一日止；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。

## 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-CWBS/48 擬在劃為「綠化地帶」的西貢第 233 約近下洋新村的政府土地關設公用事業設施裝置(高壓配電箱)，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/SK-CWBS/48 號)

---

25. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。葉文祺先生已就此議項申報利益，他是團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受中電公司的捐款。由於葉文祺先生並無參與由中電公司贊助並與此議項相關的項目，小組委員會同意他可留在席上。

## 簡介和提問部分

26. 助理城市規劃師／西貢及離島林樂欣女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議裝置、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。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

28. 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六月二十一日止；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。

## 議程項目10

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/292 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢北港路第222約的政府土地關設公用事業設施裝置(電線杆和地底電纜)，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/SK-PK/292B號)

---

29. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。葉文祺先生已就此議項申報利益，他是團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受中電公司的捐款。由於葉文祺先生並無參與由中電公司贊助並與此議項相關的項目，小組委員會同意他可留在席上。

## 簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／西貢及離島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、擬議裝置、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。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議裝置及相關挖土工程並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。「自然保育區」地帶的規劃意向，主要是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途。根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。申請人未能證明擬議裝置是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，以支持偏離「自然保育區」地帶的規劃意向；以及
- (b) 申請人未能證明擬議裝置及相關挖土工程不會對申請地點及周邊自然環境的景觀造成不良影響。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

## 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及黃楚娃女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區胡潔珊女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目12

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/692 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下黃宜坳  
第32約地段第353號餘段(部分)及第361號  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TP/692A號)

---

33. 秘書報告，申請地點位於大埔。以下委員已就此議項申報利益：

劉竟成先生 — 與配偶共同擁有一個位於大埔的物業；以及

倫婉霞博士 — 與配偶共同擁有一個位於大埔的物業。

34. 小組委員會備悉，劉竟成先生和倫婉霞博士因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

35. 城市規劃師／沙田、大埔及北區胡潔珊女士借助一些圖則，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。

#### *屋地性質*

36. 一些委員提出以下問題：

(a) 注意到文件第 10.1.1(c) 段所載地政總署的意見，申請地點的契約所分類的「屋棚」用途和「旱田」用途的意思是什麼；以及申請地點是否具有可令有關申請獲從優考慮的「屋地性質」；

(b) 「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」)之下「屋地性質」的定義為何，以及過往是否有任何申請是考慮到申請地點具有「屋地性質」，而該地點亦同時受集體政府租契所涵蓋且分類為「屋棚」，而獲批准；以及

(c) 集體政府租契下有哪些分類是具有屋地性質的。

37. 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) 地政總署指出，申請地點具有屋地性質，情況非常特殊，因此有關申請可根據臨時準則的評估準則第(c)項獲從寬考慮。考慮到地政總署的意見，規劃署不反對有關申請。如地政總署所指，申請地點受集體政府租契所涵蓋。至於分類為「屋棚」的部分，現時沒有與之矛盾的資料指出該部分的土地不具屋地性質；以及
- (b) 位於申請地點的西北邊有兩宗擬興建新界豁免管制屋宇的申請獲小組委員會批准，主要理由是該兩個申請地點均受集體政府租契所涵蓋，並分類為具有屋地性質的「屋宇」，因此可獲從寬考慮。根據署方記錄，在近年擬興建新界豁免管制屋宇的申請中，沒有涉及在集體政府租契下分類為「屋棚」用途的申請地點。不過，有一些先前在大埔擬興建新界豁免管制屋宇的申請涉及分類為「廁所」用途的用地。這些申請亦是因為有關的申請地點具有「屋地性質」而獲批。雖然臨時準則沒有指明「屋地性質」的定義，但該定義仍可視乎契約條文而作廣泛詮釋。

38. 地政總署助理署長／區域 3 陳承愀先生應主席邀請補充說，根據大埔地政專員在文件內提供的資料，申請地點由兩個根據集體政府租契持有的地段組成，而該兩個地段的狀況並不相同。關於地段第 353 號餘段，該地段在集體政府租契的《附表》中分類為「旱田」，並非作建築用途。至於地段第 361 號，則在集體政府租契的《附表》中分類為「屋棚」，可用作建築用途。集體政府租契的《附表》中就具有「屋地性質」的地段所作的其他分類包括「屋宇」、「廁所」和「廟宇」等。地政總署在處理各類土地申請時，會根據現有資料就每宗個案的個別情況作出評估。即使某個地段在集體政府租契的《附表》中具有「屋地性質」，仍需在地契方面取得批准，才可在用地上搭建構築物。

#### *新界豁免管制屋宇*

39. 注意到申請人聲稱他是下黃宜坳的原居村民，兩名委員詢問這宗申請的擬議新界豁免管制屋宇(非小型屋宇)的性質。



高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生回應說，新界豁免管制屋宇一般指位於新界的村屋，並主要按特定高度(即三層高)和有蓋面積(即不超過 700 平方呎)方面的條件設計和建造，因而獲得豁免不受《建築物條例》中部分條文所管制。供原居村民居住的小型屋宇亦屬新界豁免管制屋宇的一種。關於這宗申請，申請人雖然是原居村民，但他就具有屋地性質的申請地點提出申請興建新界豁免管制屋宇，而非小型屋宇。

### *斜坡安全*

40. 注意到申請人提交的土力規劃檢討報告指出，申請地點在土力方面受嚴重限制，不太適合進行發展，而且距離申請地點約 20 米的地方曾發生山泥傾瀉事故。就此，一名委員詢問，申請人是否須按文件附錄 1a 圖 5，在展開工程之前提交天然山坡災害研究。此外，倘天然山坡災害研究認為申請地點不適合進行發展，可否落實興建擬議的新界豁免管制屋宇。

41. 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回應說，規劃署建議施加兩項規劃許可附帶條件，分別是在工程展開前提交天然山坡災害研究報告，以及落實報告所建議的緩解措施，而兩者的有關情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長的要求。倘這宗申請獲得批准，申請人須在展開建造工程之前，符合上述兩項規劃許可附帶條件，以回應斜坡安全方面的關注，而有關情況必須符合土力工程處處長的要求。

### 商議部分

42. 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六月二十一日止；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 22A

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/755 第 16 條申請編號 A/NE-TKL/755

擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 84 約地段  
第 9 號 A 分段(部分)、第 9 號 B 分段(部分)、  
第 10 號 A 分段、第 10 號 B 分段(部分)及  
第 11 號(部分)闢設臨時中型貨車及貨櫃車拖頭/  
拖架停泊場連附屬設施(為期三年),  
以及進行相關的填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/755 號)

---

### 簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助一些圖則，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。

44. 一名委員詢問，「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(下稱「城規會」)規劃指引(下稱「規劃指引編號 13G」)是否適用於這宗申請。他亦注意到申請地點位於第三類地區範圍內，而申請地點先前從未獲批給規劃許可作類似用途，因此詢問為何當局建議批准這宗申請。

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士回應時表示，規劃指引編號 13G 是關乎涉及露天貯物及港口後勤用途的申請。由於這宗申請涉及貨櫃車拖頭／拖架停泊場，因此規劃指引編號 13G 適用。一般而言，城規會通常不會從優考慮在第三類地區內的申請，除非申請地點位於先前曾獲批給規劃許可的用地內。儘管如此，規劃指引編號 13G 亦列明，一些受政府發展計劃收回土地和清拆行動影響的用途／作業的重置申請，只要相關決策局在政策上支持有關申請、沒有收到政府部門負面意見，以及附近居民不予反對，或受關注的問題可透過規劃許可附帶條件而獲得解決，城規會則可從寬考慮有關申

請。申請人表示，這宗規劃申請旨在重置他在古洞受古洞北新發展區的發展所影響的業務，而發展局局長已為這宗申請提供政策上的支援。因此，當局認為這宗申請大致上符合規劃指引編號 13G 關於給予從寬考慮的準則。

46. 關於委員就當局根據規劃指引編號 13G 給予上述從寬考慮的理據所作的提問，秘書回應時補充指，雖然政府無意鼓勵露天貯物及港口後勤用途侵佔第三及四類地區，但由於在先前兩次檢討相關規劃指引時留意到近年一些棕地用地因須配合落實新發展區而被收回，而政府亦有意為棕地作業者提供適當支援，包括把受影響的作業重置到適當地點，因此決定把有關從寬考慮納入指引。除了第一及二類地區之外，亦可考慮在第三類地區重置這類用途。發展局局長在給予政策上的支持之前，會仔細審視每宗申請。另外，這些申請在技術方面的情況亦應妥善處理，以及沒有收到政府部門負面意見，或所關注的問題可透過規劃許可附帶條件而獲得解決。考慮到上文提出的理據，規劃署認為可以建議為這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年。

#### 商議部分

47. 委員普遍同意可以根據規劃指引編號 13G 為處於第三類地區內的申請給予從寬考慮，因為有關申請受古洞北新發展區的發展所影響。兩名委員亦對根據規劃指引編號 13G 給予從寬考慮表示支持，因為有助透過規劃申請機制妥善重置受影響的棕地作業。

48. 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，至二零二七年六月二十一日止，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。]

[會議小休 5 分鐘。]

## 粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生、馮武揚先生及梁樂施女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林達良先生、黃熙麗女士及李穎琛女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 25

[公開會議]

擬修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/24 號)

---

49. 秘書報告，對南生圍分區計劃大綱圖作出的擬議修訂涉及改劃位於元朗蠔洲路的一幅用地，以便進行土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)之下的擬議公營及私營房屋發展(修訂項目 A 至 D)。富任發展有限公司、誠君有限公司和合域有限公司是先導計劃發展的申請人。這些公司均為新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是先導計劃發展申請人的其中一間顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；以及

馬錦華先生 — 為先導計劃顧問小組的成員。

50. 由於何鉅業先生涉及直接利益，因此應請他就此議項暫時離席。雖然先導計劃顧問小組負責向政府就按先導計劃收到的申請提供意見，屬諮詢性質，馬錦華先生亦就此議項暫時離席。

[何鉅業先生和馬錦華先生此時暫時離席。]

## 簡介和提問部分

51. 除了上文第 49 段前所列規劃署的代表外，下列政府的代表和顧問此時亦獲邀到席上：

### 發展局

- 周文康先生 — 土地共享辦事處總監
- 許自明先生 — 助理秘書長(規劃及地政)
- 梁以邦先生 — 高級工程師(規劃及地政)
- 郭仲傑先生 — 城市規劃師(規劃及地政)

### 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)

- 黃金欣博士 — 高級自然護理主任(北區)(署任)

### 顧問

艾奕康公司  
楊百鈞先生  
蔡天行先生  
梁凱榕先生

### *奧雅納工程顧問*

趙祖強先生

### *生態系統顧問有限公司*

賴志誠先生

### *盧緯綸建築規劃有限公司*

胡韻然女士  
官晨暉先生

52. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對分區計劃大綱圖作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。修訂項目(下稱「項目」)A1 至 D 與先導計劃發展有關，項目 E 則是為了落實一宗已獲城市規劃委員會(下稱「城規

會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃委員會(下稱「小組委員會」)同意的第 12A 條申請。擬議修訂包括：

- (a) 項目 A1 — 把位於蠓洲路北面的一幅用地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶；
- (b) 項目 A2 — 把位於蠓洲路北面的一幅用地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶；
- (c) 項目 B — 把位於蠓洲路北面的一幅用地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「抽水站」地帶；
- (d) 項目 C — 把位於蠓洲路北面的一塊狹長土地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (e) 項目 D — 把位於蠓洲路北面的一個小圓丘，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「綠化地帶」；以及
- (f) 項目 E — 把位於青山公路一潭尾段西面的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶。

53. 規劃署的代表簡介完畢，主席繼而請委員提問。委員提出以下問題，主要與項目 A1 及 A2 的先導計劃發展有關。

#### 房屋組合

54. 一名委員留意到，先導計劃發展的準則之一是撥作公營及私營房屋發展的住用總樓面面積須按 70:30 的比例增加，遂參照文件第 4.4 段的列表詢問如何計算項目 A1 及 A2 下擬議先導計劃發展的房屋比例。粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生借助投影片回應說，部分先導計劃用地範圍涉及一宗先前獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NSW/4)，把有關的「住宅(丁類)」地帶的一部分改劃為「住宅(丁類)2」地帶，並把最大總樓面面積訂為約 10 150 平方米。該已獲批准的總樓面面積目前已納入先導計劃的發展計劃，並反映於項目 A2 擬

議「住宅(甲類)2」地帶的私營房屋部分的住用總樓面面積計算之中(如文件第 4.4 段的列表所顯示)。就此，該 10 150 平方米的總樓面面積不應視為新增的住用總樓面面積。在扣除有關總樓面面積後，先導計劃發展的公私營房屋的住用總樓面面積比率將約為 70:30。

#### 平均單位面積

55. 一名委員留意到私營房屋發展的平均單位面積(即約 39.8 平方米)遠小於公營房屋發展的平均單位面積(即約 50 平方米)，遂詢問此單位面積假設背後的理據是什麼。顧問胡韻然女士回應說，公營房屋發展的平均單位面積(即約 50 平方米)是以先導計劃申請指引中政府規定對該計劃發展的假設為基礎。關於私營房屋發展，平均單位面積則在參考了私營房屋市場的趨勢後，按照多個不同單位面積組合而制訂的發展計劃所得出。先導計劃發展的技術評估是按上述單位面積假設而進行。

56. 主席補充，分區計劃大綱圖對平均單位面積並無限制。正如顧問剛才解釋，平均單位面積假設是用作進行相關技術評估。擬議發展的細節(包括單位面積)須視乎先導計劃申請人在詳細設計階段進行的進一步研究結果而定。

#### 交通方面及單車泊位供應

57. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 留意到一些公眾人士關注先導計劃發展可能造成的交通影響，擬議交通措施的細節為何；以及
- (b) 考慮到區內市民可能對單車設施有需求，為何私營房屋發展所提供的單車泊位(即 85 個)遠少於公營房屋發展所提供的單車泊位(即 274 個)。

58. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 先導計劃申請人會沿青山公路一潭尾段的通道進行兩項道路／路口改善工程，以應付額外的交通需求，包括在南生圍路提供掉頭設施，以及在青山公路一潭尾段／南生圍路的路口提升並設置交通燈，讓前往元朗區的南行交通可由南生圍路右轉駛入青山公路一潭尾段；以及
- (b) 如文件第 4.4 段的列表所示，公營及私營房屋部分的單位數目分別為 1 868 個及 1 261 個，而估計人口則分別為 5 231 人及 3 153 人。鑑於估計人口有差異，因此私營房屋部分擬設的單車泊位較少。此外，單車泊位的供應是根據相關規定及所作的評估而定。運輸署對上述供應量沒有提出反對。

59. 顧問胡韻然女士同意粉嶺、上水及元朗東規劃專員的解釋，即單車泊位的供應量是根據先導計劃發展公營和私營房屋部分的擬議單位數目及估計人口而得出的。

60. 應主席邀請，粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生解釋，對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，主要是改劃有關用地的土地用途地帶，以便進行先導計劃發展，而主要發展參數的限制(包括最大總樓面面積和最高建築物高度)亦已納入其中。至於其他發展參數，包括單車泊位供應量，則須待先導計劃申請人與相關政府部門(包括地政總署及運輸署)在詳細設計及落實階段再作進一步考慮和討論。

61. 主席建議，先導計劃申請人應留意委員對單車泊位供應量的關注，並在稍後階段與相關政府部門進一步聯絡。就此，顧問胡韻然女士同意在詳細設計階段繼續與相關政府部門(包括規劃署和運輸署)聯絡。

#### 生態方面

62. 一名委員問及文件第 4.14 段所提及東成里鷺鳥林荒廢一事，粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生在回應時表示，根據先導計劃申請人提交的生態影響評估，該鷺鳥林是自然荒廢的。漁護署高級自然護理主任(北區)(署任)黃金欣博士



補充說，據漁護署和先導計劃申請人觀察所得，該鷺鳥林自二零二一年起已自然荒廢，沒有發現任何築巢及繁殖活動。

63. 一名委員留意到，先導計劃發展位於后海灣地區濕地緩衝區的範圍內，而先導計劃申請人將會在私營房屋部分闢設補償濕地，並詢問補償濕地的日後管理及保養詳情如何。顧問胡韻然女士在回應時表示，根據所進行的調查，在先導計劃用地內發現了總面積約為 6 900 平方米的池塘，而這些池塘將會受到先導計劃發展影響。先導計劃申請人會在私營房屋部分闢設約 6 900 平方米的補償池塘，以達致「不會有濕地淨減少」。補償濕地會在日後的私營房屋發展下作管理及保養。

### 總結

64. 委員並無就其他項目提出問題，並普遍認為所有對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂均屬可以接受。

65. 主席表示，對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂主要旨在促進先導計劃的發展及反映一宗已獲小組委員會同意的第 12A 條申請。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱圖將會刊憲供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會，以供考慮。

66. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對南生圍分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/8A》(展示時會重新編號為 S/YL-NSW/9)及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/8A》(展示時會重新編號為 S/YL-NSW/9)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

67. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝發展局和漁護署的代表及有關的顧問出席會議。他們此時離席。]

[何鉅業先生及馬錦華先生此時回到席上。]

## 議程項目27

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/359 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗下新圍  
第104約地段第2261號S分段第8小分段(部分)、  
第2261號S分段餘段(部分)、  
第2262號餘段(部分)、第2265號A分段、  
第2265號B分段、第2265號C分段、  
第2265號D分段及第2265號E分段餘段(部分)  
闢設臨時學校(幼稚園暨幼兒中心)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-MP/359B號)

---

68. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔擁有一項物業。由於梁家永先生所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

69. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林達良先生借助一些圖則，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。

70. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生在回應一名委員的提問時確認，上次批給的規劃許可未獲履行的附帶條件是與消防安全和排水方面有關。

#### 商議部分

71. 一名委員就同一名申請人沒有履行上次批給作相同幼稚園及幼兒中心用途的規劃許可有關消防安全的附帶條件事宜表示關注，並考慮應否縮短這宗申請有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件為期九個月的履行期限。另一名委員對此表示附和，指申請人作為一所教育機構，應承擔責任，妥善落實核准計劃和規劃許可附帶條件。就此方面，小組委員會備悉建議的九個月履行期限已顧及落實消防裝置時的實際需要。

72. 一名委員觀察到，現有的幼稚園已根據《教育條例》(第279章)註冊為學校，而學校在註冊時有若干規定需要遵守，包括有關安全和衛生的規定。該名委員亦表示，落實消防裝置有時可能需要一段頗長的時間。因此，只要申請人顯示有切實努力履行規劃許可附帶條件，他會支持這宗申請。

73. 主席建議規劃署應向申請人轉達委員的意見，以作跟進，而小組委員會表示同意。

74. 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，至二零二七年六月二十一日止，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 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/104 擬在劃為「農業(1)」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的古洞第 89 約及第 95 約的政府土地為土地平整工程進行填土／填塘工程，以作准許的農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/KTN/104 號)

---

75. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為申請人的顧問。何鉅業先生已就此議項申報利益，因為他目前與艾奕康公司有業務往來。由於何鉅業先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

76. 除上文第 49 段前所列出的規劃署代表已在席上外，以下政府代表此時獲邀到席上：

#### 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)

張煒權先生 — 高級農業主任(農場發展)

吳昭榆女士 — 自然護理主任(北區)

#### 簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士借助投影片，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。規劃署不反對這宗申請。

78. 一名委員留意到，這宗申請涉及為申請地點的地盤平整工程進行填土／填塘工程，以便發展一幢多層大廈作禽畜養殖用途，遂詢問該擬議多層大廈是否香港首幢這類型的大廈，以及申請人提交的生態影響評估是否只涵蓋擬議地盤平整工程但不涵蓋該多層大廈。

79. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生回應時確認，該多層式禽畜養殖場會是香港首個。就這宗申請而進行的生態影響評估，只涵蓋擬議地盤平整工程。然而，如文件第 1.6 段所載，漁護署作為日後多層式禽畜養殖場的統籌者，會與畜牧業界跟進多層式禽畜養殖場的發展，屆時將要求項目倡議人就該多層大廈提交補充生態影響評估，以確定日後的禽畜養殖場不會對生態造成無法克服的影響。

80. 一名委員參考文件第 9.1.3(d) 段，表示日後的多層式禽畜養殖場預計可能會產生強烈的氣味滋擾，尤其會影響鄰近的羅湖懲教所，遂詢問日後的多層式禽畜養殖場將使用的現代科技和自動化設備以解決潛在氣味滋擾的詳情。

81. 漁護署高級農業主任(農場發展)張煒權先生回應說，有別於傳統的開放式或半開放式禽畜養殖場，日後的多層式禽畜養殖場將完全密封，以環保和現代化的方式營運，並採用科技和自動化設備，例如空氣淨化系統和中央污水及廢物處理系統，以處理潛在的環境滋擾(包括氣味影響)，以及提升禽畜養殖場的生物保安水平，以避免疾病爆發。他手頭上沒有關於目前的設備可過濾氣味的確切數目的資料。明白到氣味幾乎無法被完全過濾，初步方案中的多層大廈設計已考慮到這一點，因此排氣口會安裝於遠離羅湖懲教所的位置。

#### 商議部分

82. 一名委員詢問，由私營機構提出在農地興建多層式禽畜養殖場，是否須支付土地補價，以及相關地契會如何定義有關用途。地政總署助理署長／區域 3 陳承愀先生回應說，除非有相關政策支持並以特定政策獲得豁免，否則一般須繳付土地補價才可修訂契約。一般而言，倘擬在根據集體政府租契批出作農業用途的土地上闢設構築物，須向地政總署提出申請。關於多層式禽畜養殖場用途在地契會訂明作什麼用途，他未能憶起有任何先例。地政總署在擬備土地文件時，會視乎情況諮詢相關政府決策局／部門。

83. 一名委員詢問，當局會否就多層式禽畜養殖場制訂一套設計指引，以載列建築物的設計規定，例如建築物高度和樓層高度，以及所需的技術和設備以回應可能造成的環境滋擾(例如

氣味和噪音影響)，以助禽畜業界了解有關規定及相關政府部門考慮涉及興建多層大廈的建議。就此而言，小組委員會備悉，獲漁護署農業持續發展基金資助的一間農業機構已就多層式禽畜養殖場制訂一套建築設計指引，並已在近期公布了該套指引。該套指引訂明了設計規定，例如多層大廈選址的考慮因素、最低樓層高度，以及處理氣味所需的技術及設備等。

84. 一些委員注意到，多層式禽畜養殖場屬新的土地用途概念，而且有關需求有潛力增加，但現有的土地用途詞彙未必能配合相關用途。因此，長遠而言，或可考慮是否須就多層式禽畜養殖場制訂新的土地用途詞彙，或修訂現有的土地用途詞彙，情況與先進製造或水耕的個案相似，目的是確保從土地用途和土地行政角度作出妥善監管，並提供彈性作附屬用途。一名委員注意到，多層式禽畜養殖場將涉及多層大廈發展。該名委員雖然支持多層式養殖的概念，但認為與其把有關用途視作「農業」地帶「經常准許的」用途，反而應考慮規定有關用途須取得規劃許可並進行技術評估(包括生態影響評估)，正如環保團體提出的一些公眾意見所述，多層大廈發展可能會對環境造成影響。

85. 主席表示，委員普遍支持為土地平整工程進行擬議的填土／填塘工程，以闢設擬議的多層式禽畜養殖場，而政府將負責統籌工程項目的落實情況。此外，相關政府部門(包括漁護署、地政總署和規劃署)須就這些多層大廈用途的營運模式、詳細設計及技術評估再作進一步討論。

86. 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六月二十一日止；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。

[主席多謝漁護署的代表出席會議。他們此時離席。]

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/294 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)12」地帶的粉嶺馬適路第 51 約多個地段和毗連政府土地的地積比率及建築物高度限制，以作准許的分層住宅發展連闢設社會福利設施及公眾停車場  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/294A 號)

---

#### 簡介和提問部分

87. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李穎琛女士借助投影片，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。

88. 馬錦華先生就此議項申報利益，因為他在粉嶺居住。由於他的住所並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

89. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 是否所有採用組裝合成建築法建造的樓宇都會自動獲得 10% 的樓面面積豁免；
- (b) 鑑於區內尚有其他正在進行或新落成的房屋發展項目，要求提供有關交通情況及擬議發展的潛在交通影響的資料；以及
- (c) 關於被申請地點環繞但不屬於申請地點的兩幅用地的現況如何和擬略為放寬「住宅(甲類)」12」地帶的發展限制的建議是否適用於這兩幅不屬申請地點的用地，以及有否為該處的發展預留車輛通道／通行權。

90. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生和高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 豁免計算 10% 組裝合成樓面面積的安排會在契約內列明。倘獲豁免的樓面面積會導致發展規模超過分區計劃大綱圖上的發展限制，申請人便須申請規劃許可。就這宗申請而言，獲豁免的 10% 樓面面積並不會計入整體總樓面面積，但會計入擬議發展的建築體積和高度；
- (b) 根據這宗申請，把住用地積比率限制由 5.0 倍略為放寬至 6.0 倍的建議，會令擬議發展項目增加約 316 個單位。根據申請人所提交的交通影響評估，擬議發展預計不會造成無法克服的交通影響。運輸署從交通工程的角度而言並不反對這宗申請；以及
- (c) 兩幅不屬於申請地點的地段並不列入申請地點涵蓋的範圍，也不構成這宗申請的擬議發展的一部分。有關分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)12」地帶現時的發展限制適用於該兩幅地段。這宗申請的擬議發展計劃已預留通往該兩幅地段的車輛通道。相關的通行權要求可按情況載入申請地點的契約內。

91. 主席詢問，倘兩幅不屬於申請地點的地段日後被納入擬議發展內，申請人是否需要提出新的規劃申請。粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生和高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應時指出，申請人並無表示有意收購該兩幅地段以納入擬議發展。由於該兩幅地段並不構成這宗申請的擬議發展的一部分，倘現時這宗申請獲得批准，該兩幅地段將不屬任何略為放寬地積比率和建築物高度限制的規劃許可所涵蓋的範圍。倘兩幅地段日後被納入擬議發展內，並且同樣擬略為放寬地積比率和建築物高度限制，申請人則須提出新的規劃申請。

92. 秘書應主席的要求作出補充，表示根據聯合作業備考第八號，一幢新建築物可根據建築物制度豁免把 10% 組裝合成樓面面積計入發展項目的整體總樓面面積內，而規劃署在計算總



樓面面積時亦會採用同樣的豁免原則。儘管如此，倘根據這個原則豁免計算總樓面面積後，建築物高度增加的程度超過了相關法定圖則所准許的建築物高度限制，便須提出規劃申請，以略為放寬建築物高度限制。

### 商議部分

93. 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六月二十一日止；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 35

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/1012 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 1046 號、第 1047 號 A 分段、第 1047 號餘段、第 1049 號 A 分段、第 1049 號 B 分段餘段(部分)、第 1049 號餘段(部分)及第 1054 號關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬辦公室(為期三年)，以及進行相關的填土工程

---

94. 秘書報告，這宗申請的審議日期已更改。

### 議程項目 36

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/993 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 403 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時物流中心(為期三年)，以及進行填土工程

---

95. 秘書報告，這宗申請的審議日期已更改。

[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

[規劃統籌主任／屯門及元朗西劉志庭先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 54

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/649 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠  
第 119 約地段第 1775 號 O 分段(部分)、  
第 1775 號 Q 分段、第 1775 號 R 分段及  
第 1775 號 S 分段(部分)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/649 號)

---

#### 簡介和提問部分

96. 規劃統籌主任／屯門及元朗西劉志庭先生借助一些圖則，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。規劃署不支持這宗申請。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。  
該地帶的規劃意向，主要是供原居村民興建小型屋

字之用。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；以及

(b) 擬議用途與周邊住宅區的特色並不協調。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

### **議程項目 56**

#### **其他事項**

[公開會議]

99. 餘無別事，會議於下午五時二十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 744 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年六月二十一日)

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，至二零二七年六月二十一日止

項目編號	申請編號	規劃申請
13	A/NE-SSH/157	擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的西貢北西徑第 209 約地段第 281 號 E 分段餘段、第 299 號餘段及第 301 號餘段闢設臨時私人停車場(只限私家車)
17	A/NE-FTA/238	擬在劃為「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的上水虎地坳第 89 約地段第 408 號 A 分段餘段(部分)、第 408 號 B 分段餘段(部分)、第 409 號、第 410 號、第 411 號、第 412 號、第 413 號、第 414 號、第 416 號、第 417 號餘段、第 418 號 A 分段、第 418 號 B 分段、第 423 號、第 424 號、第 425 號餘段及第 436 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
23A	A/NE-TKL/757	擬在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的打鼓嶺第 84 約地段第 5 號、第 6 號 A 分段、第 6 號 A 分段第 1 小分段、第 7 號、第 8 號 A 分段、第 8 號 B 分段、第 9 號 A 分段(部分)、第 9 號 B 分段(部分)、第 10 號 B 分段(部分)及第 11 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
39	A/YL-PH/992	擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約多個地段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施，以及進行填土工程
40	A/YL-PH/1004	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行填土工程

項目編號	申請編號	規劃申請
41	A/YL-PH/1008	擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 372 號餘段(部分)及第 374 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行填土工程
48	A/HSK/510	在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)2」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心連附屬辦公室及食堂
49	A/HSK/519	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1111 號(部分)、第 1112 號餘段(部分)、第 1113 號餘段(部分)、第 1116 號餘段(部分)及第 1117 號 A 分段闢設臨時公眾停車場(私家車)，以及進行填土工程

- (b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二九年六月二十一日止

項目編號	申請編號	規劃申請
51	A/TM-SKW/125	在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 270 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)

### 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	
48、49	申請地點位於洪水橋。	— 馬錦華先生擔任一間公司的顧問，而該公司目前正於洪水橋規劃及興建一所安老院舍

由於馬錦華先生並無參與項目 48 及 49 的申請，小組委員會同意他可留在席上。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 744 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年六月二十一日)

延期個案

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
4	Y/NE-STK/5	第二次^
5	Y/YL-PN/11	第一次
8	A/SK-HC/353	第一次
9	A/SK-HC/354	第一次
11	A/ST/1028	第一次
14	A/NE-LYT/824	第二次^
15	A/NE-LYT/825	第二次^
16	A/NE-LYT/827	第一次
18	A/NE-MKT/33	第二次^
19	A/NE-MKT/34	第二次^
20	A/NE-MKT/36	第一次
21	A/NE-MKT/37	第一次
22	A/NE-MUP/202	第一次
23	A/NE-TKL/756	第一次
24	A/NE-TKLN/85	第一次
26	A/YL-NSW/329	第一次
30	A/NE-KTS/538	第一次
32	A/YL-KTN/987	第二次^
33	A/YL-KTN/989	第二次^
34	A/YL-KTN/991	第二次^
37	A/YL-KTS/1003	第一次
38	A/YL-PH/986	第二次^
42	A/YL-PH/1009	第一次
44	A/YL-PH/1012	第一次
45	A/YL-SK/360	第二次^
46	A/YL-SK/365	第二次^
47	A/YL-SK/371	第一次
52	A/TM-LTYYY/472	第一次
55	A/YL-TT/650	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

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	
11	申請地點位於沙田火炭。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 何鉅業先生與配偶在沙田火炭擁有一個聯名物業</li> <li>— 鍾錦華先生在沙田火炭擁有一個物業和一個泊車位</li> <li>— 陳承愀先生在沙田火炭擁有一個聯權共有物業</li> </ul>
26	中華電力有限公司(下稱「中電公司」)是這宗申請的申請人。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 葉文祺先生為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受中電公司的捐款</li> </ul>

由於何鉅業先生、鍾錦華先生和陳承愀先生擁有／聯名擁有的物業並非直接望向項目 11 的申請地點，而葉文祺先生並無參與涉及項目 26 由中電公司贊助的項目，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/744\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/744_rnt_agenda.html))。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 744 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年六月二十一日)

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
29	A/NE-KTS/537	在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水坑頭第 94 約地段第 382 號 A 分段、第 382 號 B 分段、第 382 號 C 分段、第 382 號 D 分段及第 382 號餘段作臨時社會福利設施(私營殘疾人士院舍)用途	二零二四年七月二十一日至二零二七年七月二十日
43	A/YL-PH/1010	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 101 號 J 分段(部分)、第 179 號 A 分段餘段(部分)、第 179 號 E 分段餘段(部分)及第 179 號 D 分段、F 分段、G 分段及 I 分段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放待售貨車用途	二零二四年七月十八日至二零二七年七月十七日
50	A/HSK/520	在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約多個地段作臨時物流中心及附屬輪胎維修工場用途	二零二四年七月四日至二零二七年七月三日
53	A/TM-LTYT/473	在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門順風圍第 124 約地段第 3674 號餘段作臨時商店及服務行業用途	二零二四年七月二十四日至二零二七年七月二十三日



## 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	
50	申請地點位於洪水橋。	— 馬錦華先生擔任一間公司的顧問，而該公司目前正於洪水橋規劃及興建一所安老院舍

由於馬錦華先生並無參與項目50的申請，小組委員會同意他可留在席上。