

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二四年八月二日下午二時三十分舉行的  
第747次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
葉子季先生

主席

劉竟成先生

副主席

梁家永先生

何鉅業先生

馬錦華先生

鄭楚明博士

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(新界西)  
謝銘業先生

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)  
龍漢基先生

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

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

鍾錦華先生

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  
曾永強先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
易淑儀女士

**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七月十九日第  
746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」)  
二零二四年七月十九日第 746 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 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 23 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. 小組委員會備悉，為臨時規劃許可續期的個案有七宗。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

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七宗。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，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。

## 西貢及離島區

### 議程項目3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-HC/6 申請修訂《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/11》，把位於西貢蠔涌第 210 約及第 244 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丁類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「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》(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-HC/6 號)

---

9. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署

鄭弘毅先生	—	西貢及離島規劃專員
江詩雅女士	—	高級城市規劃師／西貢及離島
葉浩洋先生	—	助理城市規劃師／西貢及離島

#### 申請人的代表

*耀泰企業有限公司*

黃仲澧先生  
陳鴻先生

*測建行有限公司*

袁誠亨先生  
林建昌先生

#### 簡介和提問部分

10. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着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／西貢及離島江詩雅女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、把申請地點

由「住宅(丁類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)3」地帶以便進行住宅發展的建議、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。申請人的代表黃仲澧先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議發展的最大地積比率訂為 0.75 倍，以及最高建築物高度訂為 12 米(一層開敞式停車間上加三層)，是參照了《香港規劃標準與準則》所訂的建築物密度指引。申請地點的綠化覆蓋率將不少於 20%。擬議發展與附近一帶其他擬議的低層住宅發展(最大地積比率訂為 0.75 倍)相協調；
- (b) 沿申請地點的地塊 A 及地塊 B 東面的區內道路(即鹿尾村路)位於申請人擁有的私人土地內。當局會在鹿尾村路現時所佔用的部分私人土地劃定通行權，用作車輛通道及行人徑，並開放予公眾使用，以便利區內交通；
- (c) 根據所呈交的交通影響評估，預計擬議發展不會造成負面交通影響。在西貢的道路擴闊工程完成後，該區會有足夠的交通承載力應付擬議發展所產生的交通流量；
- (d) 視覺評估顯示，在擬議發展完成後，仍可從申請地點看到較大的山景。預計擬議發展不會造成重大的負面視覺影響；以及
- (e) 從環境、交通、視覺及基礎設施的角度而言，擬議發展在技術上屬可行。

13. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦已完成陳述，主席遂請委員提問。

14. 副主席及一些委員提出以下問題：

### 建議及周邊用途

- (a) 擬議發展是否與附近多項住宅發展相協調；
- (b) 當局對「住宅(戊類)」地帶內緊鄰申請地點地塊 C 南面的亞洲電視有限公司製片廠是否有任何發展建議；
- (c) 倘若改劃土地用途地帶申請獲得批准，規劃署建議不對申請地點施加上蓋面積限制，這是基於什麼理據；

### 通路

- (d) 擬議發展竣工後，擬議發展範圍內指定可行使通行權往鹿尾村的通路(即鹿尾村路西面部分)是否屬公用道路；以及
- (e) 現時鹿尾村路的類別及情況。

15. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點四周為現有及擬議低層住宅發展項目，發展密度相若(即最高地積比率為 0.75 倍)，當中包括申請地點南面「綜合發展區」地帶內正在施工的擬議住宅發展及位於南邊圍的擬議住宅發展，該發展屬小組委員會於二零二四年六月通過將申請地點改劃為「住宅(丙類)」地帶的另一宗第 12A 條申請(編號 Y/SK-HC/7)。申請地點附近亦有其他低密度住宅發展，例如蠔涌的鄉村羣及匡湖居。擬議發展與周邊環境現有及已規劃的住宅發展相協調；
- (b) 有關亞洲電視有限公司製片廠的第 16 條規劃申請曾獲批准，但其規劃許可已失效。該製片廠現時空置，並無任何發展建議正在處理階段。由於所涉製片廠位於「住宅(戊類)」地帶內，在取得城市規劃

委員會(下稱「城規會」)的規劃許可後，可進行住宅重建項目；

- (c) 《建築物條例》下的《建築物(規劃)規例》(下稱「規例」)已訂明上蓋面積限制，以便在建築物監管制度下控制建築物體積。根據在二零二一年八月頒布的聯合作業備考第七號所載的簡化措施，雖然規例所訂明的最大許可上蓋面積繼續適用，但規劃署如認為有需要，可對分區計劃大綱圖施加較規例所訂明更嚴格的上蓋面積限制，以便在選定的用地作特定規劃目的，例如在規劃管制制度下保留區內特色、改善空氣流通、視覺質素及提高透風度。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議發展屬低密度住宅發展，無須施加更嚴格的上蓋面積管制，並建議對最大總樓面面積／地積比率及最高建築物高度採取其他發展管制措施。倘若小組委員會同意有關改劃土地用途地帶的申請，對蠓涌分區計劃大綱圖的擬議修訂(包括擬議發展限制)將會提交城規會考慮，然後根據《城市規劃條例》刊登憲報；

### 通道

- (d) 申請人將須向地政總署申請換地。儘管申請人在改劃土地用途地帶階段已承諾把有關的通行權範圍給予公眾使用，但當局在諮詢相關政府部門後，可能會考慮在適當情況下，在土地契約中加入有關闢設通行權範圍及其管理和維修保養責任的條款，以確保其後申請人會履行承諾；以及
- (e) 鹿尾村路東段連接蠓涌北路及西貢公路，屬公共道路，現時由運輸署及路政署負責管理及維修保養，而西段則是區內道路，主要位於私人土地，另有部分位於申請地點的地塊 A 及 B 內，並通往北面的鹿尾村。

16. 關於日後管理和維修保養通行權範圍的問題，申請人的代表黃仲灃先生補充說，經申請人與村民／村代表溝通後，有

關通道已開放予公眾使用，而且多年來由申請人負責維修保養。由於申請地點的擬議住宅發展是供申請人自用，申請人承諾永久承擔管理和維修保養通行權範圍的責任。

17. 副主席和一名委員詢問污水處理系統的安排為何，以及會否在申請地點提供其他設施，例如會所。申請人的代表黃仲澧先生先生在回應時表示，鑑於申請地點現時位於未有敷設污水渠的地區，因此將會在原地設置由化糞池及污水滲水池組成的地下污水處理系統，以收集、處理及排放擬建屋宇的污水。當有公共污水渠可供使用，便會把擬議發展的排污系統接駁至公共污水渠。倘這宗改劃土地用途地帶申請獲得同意，擬議發展及其污水處理建議須符合《建築物條例》及其他規例，而有關法例規定申請人須妥善處理日後接駁公共污水渠的所有技術問題。此外，黃先生表示不會在申請地點設置會所設施。

18. 多名委員問及，位於申請地點的地塊 B 中部而現時在蠓涌分區計劃大綱核准圖上顯示為「道路」的地方，與已建的道路走線(即文件圖 Z-2 a 上的蠓涌北路)之間的差異。西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助一些投影片作出回應，他解釋指申請地點的地塊 B 內顯示為「道路」的地方，自一九九一年起在第一份蠓涌發展審批地區圖上已指定用作道路改善工程，包括現有道路的擴闊／改道工程。然而，在二零二一年建成的現有蠓涌北路的實際道路走線，已從分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方向南移，作為西貢公路改善工程第一期的一部分，以改善現有蠓涌路與鹿尾村路之間的交通暢達程度。當局會在適當時機修訂分區計劃大綱圖，以反映已建的道路走線，並會檢討目前顯示為「道路」的地方及其毗連土地，以劃設其他合適的土地用途地帶。

19. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，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。他們此時離席。

## 商議部分

20. 主席表示，把申請地點由「住宅(丁類)」地帶及「住宅(戊類)」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶的建議有其需要，主要是因為最高地積比率已由 0.2/0.4 倍增至 0.75 倍。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是改善鄉郊環境；而「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，則主要是透過進行重建計劃，逐步淘汰現有的工業用途。擬議「住宅(丙類)3」地帶的最高地積比率和最高建築物高度均高於「住宅(丁類)」地帶及「住宅(戊類)」地帶，故可促進申請地點的重建，並改善該區整體的居住環境。此舉符合蠔涌的整體規劃意向，即提供低層、低密度的住宅，使發展模式較具條理，以及幫助逐步取締不協調及雜亂無章的土地用途。已提交的技術評估證明，在交通、排水、視覺及環境方面，改劃用途地帶在技術上是可行的。申請人已承諾會負責通行權範圍的管理及維修保養，而詳細安排則可按適當情況，根據土地行政機制另行透過換地或契約修訂作出處理。主席邀請委員就這宗申請表達意見。

21. 副主席及委員在考慮土地用途是否協調、更加善用土地資源及改善鄉郊環境等方面後，普遍支持這宗申請。一些委員有以下觀察／建議：

- (a) 任何涉及申請地點南面「住宅(戊類)」地帶內的亞洲電視有限公司製片廠的重建建議，均須顧及其毗連地方的已規劃／已承諾發展項目(包括這宗改劃申請在內)，以作出更理想的土地用途規劃；
- (b) 雖然申請人已承諾會承擔通行權範圍的管理及維修保養事宜，並把通行權範圍給予市民使用，但當局應制訂適當的機制(例如透過租契條款)，以確保倘若申請地點其後細分為多幅用地後，有關通行權範圍日後的管理及維修保養責任不會轉嫁給個別業主；以及
- (c) 由於小組委員會在審批第 12A 條規劃申請時不會施加規劃許可附帶條件，因此有委員質疑申請人日後會否落實接駁申請地點至公共污水渠。從環境的角度而言，接駁至公共污水渠的做法較為理想。

22. 主席在回應一名委員的提問時表示，小組委員會應按每宗規劃申請的個別情況作出評估。倘有任何透過第 16 條規劃申請提出的重建建議是涉及位於「住宅(戊類)」地帶內的亞洲電視有限公司製片廠，小組委員會會按多項因素作出評估，當中包括擬議的發展參數、理據、在技術上是否可行，以及周邊發展等。

23. 小組委員會備悉，通行權範圍的管理及維修保養事宜可另行按土地行政機制作出處理。地政總署助理署長／區域 3 陳承愀先生表示，關於通行權範圍的安排(如有的話)，地政總署會在處理擬議發展的換地申請時作出考慮，當中亦會諮詢相關政府部門，尤其是就與土地有關的條件，諮詢對有關事宜訂下規定並作出管轄的政府部門。儘管如此，普遍的做法不會規定可能其後對有關發展沒有任何興趣的申請人須永遠承擔通行權範圍的管理及維修保養事宜。此外，或無必要把通道的範圍納入在換地的範圍內。關於排污接駁，小組委員會亦備悉，雖然環境保護署對在申請地點興建地下污水處理系統以作為臨時措施的做法沒有負面意見，但申請人承諾日後會盡可能把擬議發展接駁至公共污水渠。

24. 一名委員詢問，分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方與已建成的道路走線為什麼有所不同。主席就此解釋說，兩者有所不同並非罕見，主要原因是規劃情況有所改變，以及當局在落實道路工程的階段考慮收回土地等。《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 13A 條訂明，行政長官會同行政會議根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)授權進行的道路方案，須當作為根據條例獲得核准，以省卻按照道路工程及規劃制度處理重複的法定程序的需要。當局會在適當時機在分區計劃大綱圖上反映及標示獲授權進行的道路方案及其相關走線。秘書補充說，在二零一九年，白沙灣分區計劃大綱圖已反映部分獲授權進行的「清水灣道與匡湖居之間西貢公路分隔車道工程及蠓涌區內通路改善工程」道路計劃，而其他相關分區計劃大綱圖(包括現時所涉的分區計劃大綱圖)亦會予以檢討及相應作出修訂，以反映已完成的道路工程(即現時蠓涌北路的走線)。

25. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。對蠓涌分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂，連同經修訂的《註釋》及

《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。

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生和黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目4

##### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/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》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/5 號)

---

26. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

#### 議程項目6

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/832 擬在劃為「農業」地帶的北區軍地第 83 約地段第 690 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/NE-LYT/832 號)

---

### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助一些圖則，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。

28. 一名委員留意到粉嶺區鄉事委員會反對這宗申請，理由是申請人未獲同意使用毗連私人土地的通行權，遂問到上述與土地有關的事宜會否構成相關的規劃考慮因素。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生表示，申請人已提交進一步資料，證明已獲得毗連私人地段(即第 83 約地段第 690 號 B 分段、第 693 號 C 分段及第 690 號餘段)相關土地擁有人同意。有關資料夾附在文件內以供委員考慮。倘這宗規劃申請獲得批准，地政總署會按既定機制處理與土地有關的事宜(例如有區內人士表示反對小型屋宇批地申請)。

### 商議部分

29. 主席表示，這宗申請或可予以從寬考慮，因為申請涉及先前一宗由同一申請人在二零一六年提交並獲批准的申請，而地政總署現時仍在處理該宗申請的批地事宜。雖然申請人已提交第 16A 條規劃申請，申請把展開發展的時限延長至二零二四年八月二十六日，但地政總署仍須更多時間處理小型屋宇批地申請，而規劃許可行將失效。主席又表示，按照慣例，與土地有關的事宜如通行權，應視乎情況在地政制度下單獨處理。委員普遍認為目前這宗申請可予批准。

30. 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八月二日止；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/NE-LK/161 擬在劃為「康樂」地帶的沙頭角鹽灶下村第 39 約地段第 2048 號 B 分段(部分)闢設臨時公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LK/161 號)

---

### 簡介和提問部分

31. 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、申請裝置、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。

32. 據悉申請人未有履行先前獲批的申請中有關排水建議的規劃許可附帶條件(有關申請由同一申請人就相同用途提出)，然而，如文件夾附的實地照片所示，申請人已在申請地點裝設一些太陽能電池板，一名委員遂詢問申請人提交現時這宗申請的理由／理據。主席解釋說，先前的申請於二零二零年在有附帶條件下獲批給許可，惟申請人未有履行有關提交並落實排水建議的規劃許可附帶條件，因而規劃許可隨後被撤銷，以致遭當局就申請地點的違例發展採取規劃執管行動。同一申請人遂提交一份包括排水建議的新申請。從公共排水角度而言，渠務署不反對這宗申請。

### 商議部分

33. 主席表示，有關申請在發展參數、布局和規劃考慮因素方面均與先前獲批的申請大致相同。由於申請人已證明盡力履行相關規劃許可附帶條件(即提交排水建議以支持有關申請)，因此或可從寬考慮現時這宗申請。主席知悉委員的關注，遂建議加入一項額外的指引性質的條款，確保申請人妥為履行現時這宗申請的規劃許可附帶條件。若小組委員會決定批准這宗申請，會告知申請人倘再次未有履行有關規劃許可附帶條件而導

致規劃許可被撤銷，則其再提出的任何進一步申請未必會獲從寬考慮。委員對上述建議表示同意。

34. 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，有效期為五年，至二零二九年八月二日止，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，以及下列額外附加的指引性質的條款：

「倘申請人再次未有履行有關規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，則其再提出的任何進一步申請未必會獲從寬考慮。」

## 議程項目9

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/760 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺坪洋村第79約地段第1094號A分段第4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-TKL/760號)

---

### 簡介和提問部分

35. 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。規劃署不支持這宗申請。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

37. 主席扼要重述，擬在申請地點進行的小型屋宇發展橫跨「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶，不符合有關「擬在綠化

地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，亦不符合「綠化地帶」的規劃意向，因根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此外，有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理小型屋宇申請，故這宗申請未能符合「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」。

38. 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。此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 坪洋的「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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/330 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的  
元朗南生圍第 104 約地段第 3719 號  
I 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業  
(汽車陳列室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/330 號)

---

39. 秘書報告，申請地點位於米埔附近。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔擁有物業。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

40. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東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。規劃署不反對這宗申請。

41. 鑑於申請人聲稱會提交排水及消防裝置建議以緩解擬議發展可能造成的影響，一名委員詢問，申請人有否就目前這宗申請提交相關建議。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生回應時表示，申請人尚未提交這些建議，但已建議施加相關規劃許可附帶條件，包括要求申請人提交並落實排水及消防裝置建議，以確保妥為落實合適的設施／裝置，而有關情況必須符合相關政府部門的要求。

### 商議部分

42. 主席扼要重述，申請地點位於有關「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶邊緣，在首份法定圖則刊憲時已經平整。一些擬在該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內經營商店及服務行業的類似申請曾獲

小組委員會批准，因此批准目前這宗申請大致符合小組委員會過往所作的決定。

43. 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，至二零二七年八月二日止，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。他此時離席。]

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 33

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/320 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗鳳攸南街 9 號好順利大廈一樓(部分)闢設宗教機構連經營附屬商店及服務行業和食肆，並闢設辦公室  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/320 號)

#### 簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助一些圖則，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。

45. 一名委員詢問該宗教機構的背景，高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士回應時表示，根據申請人的資料，該宗教機構由九十年代起一直在未取得有效規劃許可的情況下運作。

## 商議部分

46. 主席表示，申請用途可能對附近居民造成的滋擾已獲解決，因為要從街道到有關建築物(即好順利大廈)平台上的住宅部分，以及從街道到商業平台第一層的申請處所(下稱「該處所」)，是分別從街上不相連的通道直接前往的。有關這宗申請的背景，小組委員會備悉在該處所的宗教機構附屬於慈善機構，根據《稅務條例》第 88 條獲豁免繳稅，以及申請獎券基金的先決條件須符合相關法例要求。此外，如涉及未獲豁免的改動及加建工程／建築物用途出現重大更改，有關建築圖則便須獲得批准。小組委員會亦備悉，沒有證據顯示有關宗教機構在首份法定圖則在憲報刊登之前已經存在，而申請人亦未有就此提交資料。

47. 一名委員詢問會否對該處所內的懷疑違例發展採取執管行動，主席回應時表示，對於先前不是／屬於發展審批地區圖或「受規管地區」涵蓋範圍內的地區，《城市規劃條例》的條文未有賦予強制執行權力。對於大部分是市區及新市鎮(包括該處所位處的元朗市中心)的地區，執管行動主要是根據《建築物條例》、土地契約及其他發牌制度作出規管。就這宗個案而言，申請用途未必違反只限作非工業用途的相關契約。倘這宗申請獲得批准，當局可透過要求提交建築圖則及／或施加其他牌照規定(視乎何者適用)，以查核是否符合規定。

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。這項規劃許可的有效期至二零二八年八月二日止；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。她此時離席。]

## 議程項目 45

### 其他事項

[公開會議]

49. 餘無別事，會議於下午三時五十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 747 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年八月二日)

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
5	A/SK-PK/295	第一次
8	A/NE-MUP/204	第一次
9A	A/NE-TKL/761	第一次
11	A/NE-TKL/763	第一次
13	A/YL-KTN/1001	第二次 <sup>^</sup>
14	A/YL-KTN/1012	第一次
15	A/YL-KTN/1021	第一次
16	A/YL-KTN/1022	第一次
17	A/YL-KTN/1023	第一次
18	A/YL-KTN/1024	第一次
20	A/YL-KTS/993	第二次 <sup>^</sup>
23	A/YL-MP/365	第二次 <sup>^</sup>
24	A/YL-MP/372	第一次
25	A/YL-PH/988	第二次 <sup>^</sup>
26	A/YL-PH/1015	第一次
27	A/YL-SK/376	第一次
28	A/HSK/515	第二次 <sup>^</sup>
30	A/HSK/526	第一次
31	A/HSK/527	第一次
32	A/YL/319	第二次 <sup>^</sup>
34	A/YL-HTF/1168	第二次 <sup>^</sup>
37	A/YL-PS/722	第一次
41	A/YL-TYST/1273	第一次

註：

<sup>^</sup>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	
23 及 24	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業
28 及 41	申請地點位於鄰近洪水橋。	— 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大道村附近規劃及興建一間安老院舍

由於梁家永先生所擁有的物業並非直接望向項目 23 和 24 的申請地點，而馬錦華先生並無參與項目 28 和 41 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/747\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/747_rnt_agenda.html))。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 747 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年八月二日)

續期個案

(a) 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
12	A/NE-TKL/764	在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺沙頭角公路嶺仔第 76 約地段第 1507 號 B 分段餘段(部分)、第 2022 號 B 分段餘段(部分)、第 2036 號(部分)、第 2037 號、第 2038 號、第 2039 號、第 2040 號(部分)、第 2041 號(部分)及第 2042 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料用途	二零二四年八月四日至二零二七年八月三日
21	A/YL-NSW/324	在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍第 115 約地段第 1347 號餘段作臨時駕駛學院連附屬用途	二零二五年九月六日至二零二八年九月五日
25A	A/YL-PH/1009	在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1864 號餘段(部分)、第 1865 號(部分)、第 1866 號(部分)、第 1867 號(部分)、第 1868 號(部分)、第 3047 號(部分)及第 3048 號(部分)作臨時露天存放建築材料用途	二零二四年八月八日至二零二七年八月七日
29	A/HSK/525	在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)4」地帶	二零二四年八月二十八日至

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
		的元朗洪水橋洪安里第 124 約的政府土地作臨時過渡性房屋發展用途	二零二七年八月二十七日
38	A/YL-PS/723	在劃為「露天貯物」地帶的元朗屏山橫洲第 123 約地段第 664 號(部分)、第 669 號(部分)、第 670 號(部分)、第 671 號(部分)、第 672 號、第 673 號、第 714 號(部分)、第 715 號(部分)、第 716 號(部分)、第 717 號(部分)、第 723 號 A 分段(部分)、第 724 號、第 727 號(部分)、第 728 號(部分)、第 731 號(部分)、第 734 號(部分)、第 762 號 D 分段(部分)及第 768 號，以及第 126 約地段第 558 號(部分)及第 562 號(部分)和毗連政府土地作臨時貨櫃存放場連附屬貨櫃車及拖架修理工場用途	二零二四年八月八日至 二零二七年八月七日
39	A/YL-PS/724	為批給在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 123 號(部分)及第 124 號餘段(部分)作臨時公眾停車場(私家車)	二零二四年九月二十五日 至 二零二七年九月二十四日

## (b) 為臨時規劃許可續期五年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
43	A/YL-TT/654	在劃為「康樂」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 2030 號和毗連政府土地作臨時動物寄養所用途	二零二四年八月十七日至 二零二九年八月十六日

## 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	
29	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近大道村規劃及興建一所安老院舍。

由於馬錦華先生並無參與項目 29 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 747 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年八月二日)

納入精簡安排的個案

下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二七年八月二日止

項目編號	申請編號	規劃申請
10	A/NE-TKL/762	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯第 84 約地段第 207 號關設臨時貨倉連附屬設施，並露天存放建築材料，以及進行相關的填土工程
19	A/YL-KTN/1025	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 1020 號(部分)關設臨時私人停車場(貨櫃車除外)，以及進行填土工程
35	A/YL-PS/720	擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 31 號餘段及第 32 號餘段經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)及汽車測試中心，並關設附屬辦公室
36	A/YL-PS/721	在劃為「康樂」地帶的元朗屏山馮家圍第 126 約地段第 280 號(部分)、第 282 號(部分)、第 284 號(部分)、第 285 號(部分)、第 286 號(部分)、第 287 號(部分)及第 320 號(部分)臨時露天存放建築材料(金屬)
40	A/YL-TYST/1271	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1578 號(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車)，以及進行挖土工程
42	A/YL-TT/653	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大旗嶺第 116 約地段第 4058 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
44	A/TM-LTYYY/467	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 1972 號(部分)、第 1973 號及第 1974 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)