

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二四年十一月八日下午二時三十分舉行的
第 753 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

劉竟成先生

副主席

梁家永先生

倫婉霞博士

馬錦華先生

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(新界西)
岑蕙琳女士

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
陳承愀先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

何鉅業先生

鄭楚明博士

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
李建基先生

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十月二十五日 第 752 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」)二零二四年十月二十五日第 752 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，都會規劃小組委員會已決定採用類似鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)現時採用的精簡安排，考慮簡單易明的申請，並於二零二四年十一月八日同意精簡安排的甄選準則及符合採用精簡安排的用途／發展類別。經檢討後，為求一致，秘書借助投影片，請委員考慮應否把額外三類永久用途，納入小組委員會的適宜採用精簡安排的申請清單中，包括(i)在「住宅(戊類)」地帶內地面一層經營的商店及服務行業；(ii)在碼頭範圍內經營的商店及服務行業和食肆；以及(iii)在公營房屋發展項目內的公眾停車場，以便有關用途的申請在符合其他議定甄選準則的情況下合為一組審議。上述三類永久用途已獲都會規劃小組委員會同意採用精簡安排，當局亦認為適宜就新市鎮和鄉郊地區的情況採用精簡安排。

3. 秘書補充說，就有關在「住宅(戊類)」地帶內地面一層經營商店及服務行業的申請所考慮的因素，與有關在「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的申請所考慮的因素相若，而後者實行精簡安排已有一段時間。根據分區計劃大綱圖的相關《註釋》，當局把碼頭範圍內的小型商店及服務行業和食肆用途(受所設定的攤檔數目或總樓面面積上限限制)視為碼頭用途的附屬設施，無須取得規劃許可。對於所有這類個案和在碼頭範圍內須取得規劃許可的個案，包括運輸署和政府產業署等相關政府部門均有既定機制監察碼頭處所的使用情

況，並會考慮附屬用途的兼容性和規模，以及有關用途對渡輪營運的影響。與精簡安排下的其他申請類似，儘管免却規劃署的代表出席會議向委員簡介該些申請，但委員仍可在商議部分展開前就有關個案提問。經考慮後，小組委員會同意由下次會議開始，可透過精簡安排處理上文第 2 段所提及的三類申請。

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

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 17 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。

[余錦華女士此時到席。]

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

6. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 11 宗。規劃署不反對有關的臨時用途申請，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 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(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(如有的話)。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島周燕薇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/TKO/130 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的將軍澳唐俊街 11 號
寶盈花園商場 1 樓 15 及 15A 號舖闢設宗教機構(教堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/130 號)

8. 秘書報告，申請地點位於將軍澳。以下委員已就此議項申報利益：

鄭楚明博士 — 在將軍澳擁有一個物業；以及

葉文祺先生 — 他的配偶在將軍澳擁有一個物業。

9. 小組委員會備悉，鄭楚明博士因事未能出席會議，而葉文祺先生尚未到席。

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／西貢及離島周燕薇女士借助一些圖則，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。

11. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

12. 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十一月八日止；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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。她此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生此時獲邀到席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/158 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢北企嶺下新圍第 209 約的政府土地興建屋宇(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-SSH/158A 號)

簡介和提問部分

13. 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、擬議發展、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

14. 一名委員詢問，有關的小型屋宇批地申請所涉斜坡維修責任誰屬。地政總署助理署長／區域 3 陳承愷先生回應說，一般會在處理批地申請的階段處理此問題，當中亦會考慮相關政府部門的意見。視乎情況，當局未必會按《建築物條例(新界適用)條例》就地盤平整工程發出豁免證明書。

商議部分

15. 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十一月八日止；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13

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/821 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角
第23約地段第243號A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/821號)

簡介和提問部分

16. 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。

17. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

18. 主席扼要重述，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在「鄉村式發展」地帶及有關鄉村的「鄉村範圍」外，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」。

19. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外；以及
- (c) 磡頭角、布心排和圍下的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士此時獲邀到席上。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/543 擬在劃為「農業」地帶的
上水蕉徑陳屋埔第100約地段第1228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-KTS/543號)

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士借助一些圖則，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。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 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十一月八日止；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。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生及城市規劃師／屯門及元朗西朱家慶先生此時獲邀到席上。]

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/81 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥第 135 約的政府土地關設公用事業設施裝置(食水配水管)，以及進行填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/81 號)

簡介和提問部分

23. 城市規劃師／屯門及元朗西朱家慶先生借助一些圖則，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。

24. 一名委員詢問，擬議工程所服務的住宅民居是否現有用途。城市規劃師／屯門及元朗西朱家慶先生作出回應，指根據地政總署的記錄，由擬議食水配水管供水的構築物，與一幢作廚房和農業貯物用途的已登記寮屋有關。在該地區的首份法定圖則於憲報刊登之前，在申請地點所見的現有住用構築物已經存在。

商議部分

25. 主席表示，這宗申請是由水務署提交，即表示敷設擬議水管是為向區內居民供應食水而必須進行的基礎設施項目。

26. 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十一月八日止；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。

[會後備註：由於有兩份公眾意見沒有載於文件中，這宗申請將於下次會議提交小組委員會作進一步考慮。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/733 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗屏山第126約地段第115號餘段(部分)、
第116號餘段及第201號餘段(部分)
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PS/733號)

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生借助一些圖則，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。規劃署不支持這宗申請。

28. 申請人聲稱申請地點主要用作供車輛迴轉及存放／停泊起重機，作為已獲批准申請編號 A/YL-PS/711 所涵蓋的現有露天貯物用途的延伸部分。就此，一名委員詢問目前這宗申請的背景，以及批准申請編號 A/YL-PS/711、697 及 680(所涉地點位於申請地點北鄰和東北鄰)的理由。高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生在回應時表示，從近期拍攝的航攝照片可見，申請地點主要用作露天存放建築材料及機械，另有部分空間作車輛迴轉之用。根據申請人提交的資料，整幅用地用作露天存放建築材料及機械，因此應基於申請作露天貯物的主要用途來考慮這宗申請。申請編號 A/YL-PS/711、697 及 680 所在的用地大部分劃為「政府、機構或社區」地帶和「住宅(甲類)6」地帶，屬於城市規劃委員會規劃指引編號 13G 的第 2 類地區。該三宗申請獲得批准，主要是考慮到有關用途符合相關城市規劃委員會規劃指引，以及把三幅用地作臨時用途，不會對落實已規劃的公營房屋發展和該三幅用地的長遠規劃意向有任何影響。相反，申請地點屬於第 4 類地區，同時位於蝦尾新村的「鄉村範圍」，而目前這宗申請的申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦與發展完善的「鄉村式發展」地帶的現有鄉村環境不相協調。

29. 同一名委員詢問關於申請地點的地勢。高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生回應說，雖然申請地點所在位置較蝦尾新村路為低，但由於該處接近上述道路以南的民居，因此預計申請用途會造成環境滋擾。

[葉文祺先生在答問環節期間返回席上。]

商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向主要是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，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) 申請用途不符合有關「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(規劃指引編號 13G)，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明申請用途不會對附近地區的環境造成不良影響。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 37

其他事項

[公開會議]

31. 餘無別事，會議在下午三時十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 753 次會議記錄
(會議日期：二零二四年十一月八日)

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
3	Y/NE-LYT/16	第一次
4	Y/HSK/1	第一次
10	A/NE-MTL/11	第一次
11	A/NE-LT/774	第一次
14	A/NE-TKL/777	第一次
15	A/NE-TKLN/90	第一次
17	A/YL-KTN/1018	第二次 [^]
18	A/YL-KTN/1032	第二次 [^]
19	A/YL-KTN/1050	第一次
23	A/YL-SK/387	第一次
24	A/YL-SK/388	第一次
27	A/TM-SKW/130	第一次
28	A/YL-HTF/1180	第一次
29	A/YL-LFS/522	第二次 [^]
30	A/YL-LFS/523	第二次 [^]
31	A/YL-LFS/533	第一次
33	A/YL-LFS/535	第一次

註：
[^]第二次延期是最後一次延期，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	
4	艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。	— 何鉅業先生目前與艾奕康公司有業務往來
30	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

小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議，而葉文祺先生尚未到席。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/753_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 753 次會議記錄
(會議日期：二零二四年十一月八日)

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，至二零二七年十一月八日止

項目編號	申請編號	規劃申請
5	A/SK-HC/356	擬在劃為「綜合發展區」地帶、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 244 約多個地段關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
7	A/NE-FTA/253	在劃為「農業」地帶的上水缸瓦甫第 87 約地段第 360B 號 A 分段(部分)、第 360B 號餘段(部分)、第 360C 號 A 分段(部分)、第 360C 號餘段(部分)、第 360D 號 A 分段(部分)、第 360D 號餘段(部分)及第 360E 號(部分)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，以及進行相關的填土工程
8	A/NE-HLH/76	在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 87 約地段第 173 號(部分)及第 175 號餘段(部分)臨時露天存放建築機械及材料，以及進行相關的填土工程
9	A/NE-LYT/826	擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 807 號 E 分段、第 827 號餘段(部分)及第 828 號餘段關設臨時私人停車場(只限私家車)
20	A/YL-KTN/1052	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉路第 107 約地段第 956 號及第 959 號餘段關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，以及進行相關的填土工程
21	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，以及進行相關的填土工程
22	A/YL-KTS/1027	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路 182 號第 109 約吉慶圍地段第 208 號(部分)及地段第 407 號 B 分段(部分)經營臨時食肆
26	A/YL-TT/678	擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 580 號 N 分段(部分)及第 580 號餘段(部分)和第 119 約地段第 1790 號 F 分段(部分)及第 1835 號(部分)經營臨時商店及服務行業，以及進行相關的填土

項目編號	申請編號	規劃申請
		工程
36	A/YL-TYST/1284	在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「休憩用地」地帶、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗唐人新村第 119 約地段第 324 號(部分)、第 325 號、第 326 號(部分)、第 327 號 E 分段餘段(部分)、第 1420 號餘段及第 1421 號(部分)臨時露天存放回收物料(金屬、塑膠和紙張)、建築器材／材料及電器，並闢設附屬工場及辦公室

- (b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二九年十一月八日止

項目編號	申請編號	規劃申請
25	A/YL-TT/665	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1756 號(部分)闢設臨時動物寄養所連附屬設施，以及進行相關的填土工程
32	A/YL-LFS/534	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1530 號、第 1539 號(部分)、第 1540 號、第 1542 號、第 1543 號(部分)及第 1549 號(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及經營商店及服務行業，並闢設附屬設施，以及進行相關的填塘及填土工程