

二零二四年八月二十三日舉行的城市規劃委員會
第 1324 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

余偉業先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鍾錦華先生

葉頌文博士

葉文祺先生

鄧寶善教授

葉少明先生

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)
關家龍先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署副署長／一般事務
蔡囀珍女士

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

黃煥忠教授

陳振光教授

倫婉霞博士

何鉅業先生

呂守信先生

鄭楚明博士

潘樂祺先生

黃傑龍教授

黃煜新先生

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

高級城市規劃師／城市規劃委員會
梁凱俊先生

議程項目1

[公開會議]

通過二零二四年七月十九日第 1321 次和二零二四年七月二十六日第 1323 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 主席說，第 1321 次和第 1323 次會議的會議記錄草擬本已於會議前送交委員傳閱。委員同意通過這兩次會議的會議記錄。

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

2. 秘書報告，就考慮《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》的申述的聆聽會安排已於二零二四年八月十四日透過傳閱文件方式獲委員同意。秘書簡介，在二零二四年四月十二日，愉景灣分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到 50 份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二四年九月由城規會全體委員考慮有關申述。

3. 秘書亦報告，就考慮《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》的申述的聆聽會安排已於二零二四年八月二十一日透過傳閱文件方式獲委員同意。秘書簡介，在二零二四年三月二十二日，薄扶林分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 3 678 份

有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二四年九月由城規會全體委員考慮有關申述。

(ii) 撤銷對原訟法庭就第 12A 條申請編號 Y/TM-LTY Y/8 的司法覆核申請所作裁決提出的上訴(民事上訴案件 2021 年第 470 號)

4. 秘書報告，仲英有限公司(下稱「申請人」)對原訟法庭就司法覆核所作的裁決提出上訴(下稱「上訴」)。有關的司法覆核是因應城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定不同意一宗改劃屯門藍地一幅用地(下稱「有關用地」)供進行高密度私人住宅發展的第 12A 條申請(編號 Y/TM-LTY Y/8)(下稱「第 12A 條申請」)而提出的。申請人是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」)是第 12A 條申請的顧問公司。葉頌文博士和何鉅業先生已就此議項申報利益，因為他們與新鴻基公司和艾奕康公司目前有業務往來。

5. 委員備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。由於此議項只是報告撤銷上訴一事，無須進行討論，故委員同意葉頌文博士可留在席上。

6. 秘書簡介，有關用地位於屯門藍地康寶路。申請人提交第 12A 條申請，以把有關用地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以便進行高密度私人住宅發展。小組委員會備悉，政府正在進行有關用地的公營房屋發展研究，而申請人提出改劃土地用途地帶的修訂建議以便進行私人住宅發展的做法，並不符合把有關用地用作公營房屋發展的規劃意向，因此小組委員會在二零二零年四月二十四日決定不同意這宗第 12A 條申請。申請人在二零二零年七月二十三日就小組委員會所作的決定提出司法覆核。原訟法庭在二零二一年九月十五日駁回司法覆核，並同意城規會轄下的小組委員會在考慮這宗第 12A 條申請時，已獲悉政府把有關用地用作公營房屋發展的規劃意向，並已將之考慮在內。原訟法庭亦認同城規會所提出的

大部分重要法律原則，當中包括第 12A 條申請的相關考慮因素會較第 16 條申請的相關考慮因素廣泛。申請人在二零二一年十月十二日要求上訴法庭將原訟法庭的判決作廢。《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/11》和《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/38》分別在二零二一年和二零二三年展示，以供公眾查閱。兩份草圖納入的修訂包括把用地的有關部分改劃為「住宅(甲類)」地帶。收地程序現時正在進行。

7. 秘書進一步報告，申請人在二零二四年七月二十五日通知城規會有意撤回上訴。申請人聯同城規會提出撤銷上訴的申請後，上訴法庭在二零二四年七月三十日作出命令，撤銷這宗上訴。

8. 委員備悉，有關上訴已經撤銷。

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2023 年第 1 號
擬在劃為「農業」地帶的
新界大埔大窩村第 9 約地段第 857 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
申請編號 A/NE-KLH/611

9. 秘書報告，這宗上訴旨在對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/NE-KLH/611)的決定提出反對。該宗申請擬在九龍坑分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

10. 這宗覆核申請在二零二三年二月二十四日被城規會駁回，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及元嶺村、九龍坑村和大窩村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用作小型屋宇發展。

11. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二四年二月十九日就這宗上訴進行聆訊，並於二零二四年八月十二日駁回上訴，理由撮述如下：

- (a) 上訴人辯稱雖然申請地點位於劃為「農業」地帶的地方，但周邊均為小型屋宇發展。上訴委員會指出，儘管漁農自然護理署署長認為申請地點具復耕潛力的觀點欠缺說服力，而在申請地點復耕或許亦不切實際，或在經濟上不可行，也未能更善用土地資源，但上訴人就如何使用該幅土地而作的決定，不應成為城規會或上訴委員會的考慮因素。此外，上訴委員會亦不應以上訴人聲稱使用該幅土地作農業用途是浪費土地資源的說法給予任何比重，否則會立下不良先例。容許這種論證會向公眾傳達誤導的信息，以為若土地擁有人為免浪費土地資源而不打算使用申請地點作農業用途，則偏離「農業」地帶的規劃意向便可視為理所當然；
- (b) 上訴人聲稱當局自二零一五年起採取更審慎的做法，既不一致，亦不公平，上訴委員會不同意此說法。上訴委員會同意應更重視地政總署提供的尚未處理的小型屋宇申請數目，而非原居民代表提供的10年小型屋宇需求預測數字。地政總署無法核實有關數字，而且有關數字可能在短時間內出現波動；以及
- (c) 規劃署在估算可供興建小型屋宇的土地時採用的方法包括扣除不適合作小型屋宇發展的土地(例如草木茂生或作道路用途的土地)，並且不把土地所有權視為實質考慮因素。這種方法實屬合理。

[陳遠秀女士在城市規劃上訴個案匯報期間到席。]

(iv) 上訴個案統計數字

12. 秘書報告，截至二零二四年八月十六日，上訴委員會(城市規劃)尚未聆訊的個案有兩宗，而有待裁決的上訴個案有一宗。

13. 上訴個案統計數字詳列如下：

得直	45
駁回	178
放棄／撤回／無效	214
尚未聆訊	2
有待裁決	1
<hr/>	
總數	440

屯門及元朗西區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/17》的申述
(城市規劃委員會文件第 10979 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

14. 秘書報告，《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/17》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂項目 A(下稱「項目 A」)涉及改劃天水圍第 14 區一幅用地的用途地帶，以落實私人住宅發展。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行的工程可行性研究支持該項目，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)則為顧問公司。項目 B1 及 B2 旨在反映新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)兩個已落成的住宅發展項目。何鉅業先生和葉頌文博士已就此議項申報利益，因為他們目前與艾奕康公司和新鴻基公司有業務往來。

15. 委員備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。委員同意，由於葉頌文博士並沒有參與修訂項目或提交相關申述，因此他可留在席上。

16. 秘書亦報告，蔡德昇先生已申報利益，因為其配偶是天水圍一間小學的校董。委員同意，由於上述小學並非鄰近申述用地或與修訂項目有關，因此他可留在席上。

簡介和提問部分

17. 以下政府的代表(包括顧問)和申述人此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- | | |
|-------|------------------|
| 區晞凡先生 | — 屯門及元朗西規劃專員 |
| 招志揚先生 | — 高級城市規劃師／屯門及元朗西 |
| 郭敏行女士 | — 城市規劃師／屯門及元朗西 |

土拓署

- | | |
|-------|-----------|
| 吳國旋先生 | — 高級工程師／西 |
| 蔡志偉先生 | — 工程師／西 |

艾奕康公司

- | | |
|-------|------|
| 羅健華先生 |] 顧問 |
| 黃耀星先生 |] 顧問 |
| 鍾婉雯女士 |] 顧問 |

申述人

R 1— Mary Mulvihill

- | | |
|-------------------|-------|
| Mary Mulvihill 女士 | — 申述人 |
|-------------------|-------|

R 2— Tong Kin Fung

- | | |
|-------|-------|
| 唐健豐先生 | — 申述人 |
|-------|-------|

18. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而請申述人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。答問部分會在申述人完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表(包括顧問)或申述人提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表(包括顧問)及申述人離席。城規會將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

19. 主席繼而請政府代表向委員簡介申述的內容。

20. 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括修訂分區計劃大綱圖的背景、申述人提出的理由／意見／建議、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 10979 號（下稱「文件」）。修訂項目包括：

- (a) 項目 A—把位於天水圍第 14 區的一幅用地由「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)2」地帶；
- (b) 項目 B1—把位於天水圍第 115 區的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，並劃設非建築用地；
- (c) 項目 B2—把位於天水圍第 112 區的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，並劃設非建築用地；
- (d) 項目 B3—把位於天水圍第 112 及 115 區的兩塊狹長土地由「綜合發展區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；以及
- (e) 項目 C—把位於天業路與天葵路交界處的一幅用地由「其他指定用途」註明「電話機樓」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。

21. 主席繼而請申述人闡述其申述。

R 2 — Tong Kin Fung

22. 唐健豐先生作出陳述，要點如下：

項目 A

- (a) 他反對把用地改劃作私人住宅發展；

- (b) 除了工程可行性研究提供的理據外，委員在考慮土地用途地帶修訂時應顧及公眾對天水圍的整體觀感和區內的基礎設施及社區設施供應。假如政府把增加房屋供應的政策作為修訂土地用途地帶的唯一考量，天水圍則會被污名化為「人口堆填區」。批准目前的土地用途地帶修訂，亦會立下不良先例，並可能成為北部都會區(下稱「北都」)發展和管治的污點；
- (c) 將於用地供應的單位數目應略為減少。為補償所減少的單位供應，土地共享先導計劃下位於天水圍新市鎮以東的馮家圍的擬議發展，發展密度可為了公眾利益而增加；
- (d) 由於政府過去 20 年在增加土地及房屋供應方面的政策，天水圍有相當多的單位供應，但天水圍社區亦出現了一些社會和經濟方面的問題。區內的居民因天水圍的負面形象受到嚴重影響。鑑於北都的發展，以及天水圍鄰近洪水橋／厦村新發展區和流浮山，政府應從全港層面檢討天水圍的定位；

交通及運輸方面

- (e) 在分區計劃大綱圖上改劃該用地的土地用途後，該用地有規劃人口約 4 760 人的擬議私人住宅發展，再加上天慈路有規劃人口 25 000 人的新公營房屋發展項目，以及根據土地共享先導計劃在馮家圍所進行有 2 200 個房屋單位的擬議住宅發展項目，區內的交通及運輸網絡將不勝負荷；
- (f) 根據初步交通及運輸影響評估的結果，目前的公共運輸服務足以應付該用地的擬議私人住宅發展所帶來的新增人口的需求。然而，該區在水圍的天慈路、流浮山的天華路和沙江圍北等地已規劃了其他新的房屋發展項目，現時這個公共運輸服務水平能否應付這些發展項目未來人口所致的累積需求，實在存疑；

- (g) 天水圍很多居民對於運輸署在回應市民對增加巴士班次和新巴士路線的要求時取態保守，造成延誤而表示擔憂。正如近期新聞報道所述，毗鄰香港濕地公園的兩個私人住宅發展項目，即 **Wetland Seasons Bay** 和 **Wetland Seasons Park**，落成已近三年，但公共運輸服務(包括專利巴士和輕便鐵路)仍然未足以應付居民的需求；

商業用地和政府、機構及社區設施

- (h) 有意見關注該用地缺乏社區及商業設施，以及有關設施與周邊發展的融合；
- (i) 雖然按照文件所述，天水圍是綜合規劃的新市鎮，有各項配套設施以應付當區的需要，而根據分區計劃大綱草圖，規劃區有接近 40% 的範圍劃為住宅用途，但商業用地範圍(約 3.44 公頃，不包括住宅發展項目內的商場)只佔規劃區約 0.85% 的範圍，遠低於將軍澳新市鎮(約 20.07 公頃作商業／住宅用途)和洪水橋／厦村新發展區(約 24.12 公頃作商業用途)所劃設的範圍。商業活動因天水圍商業用地供應有限而受到限制，當區居民須前往其他地區工作和購物；
- (j) 工程可行性研究缺乏資料闡述因該用地進行擬議私人發展而創造的新工作職位數目和產生的經濟效益；
- (k) 鑑於天水圍現時的政府、機構及社區設施短缺，除了長者設施外，亦應提供其他社區設施(例如幼兒照顧設施)，以應對日益增加的需求；
- (l) 天水圍餘下的政府、機構及社區用地已預留供醫院發展和警署擴建之用。社會福利設施只佔該用地的擬議私人住宅發展整體住用總樓面面積的 5%，並不足以滿足區內需求。鑑於地區內缺乏可發展土地，政府應採取更積極的方式，以及在該用地預留更多樓面空間，以便設置現時嚴重短缺的安老院

舍。當局亦應考慮在該用地的私人住宅發展中加入其他需求殷切的社會福利設施／服務，例如學前康復服務和住宿照顧服務；

使用地得以地盡其用而發展潛力得以盡量發揮

- (m) 該用地是天水圍為數不多預留作政府、機構及社區設施的用地之一。根據現有的建議，該用地的擬議私人住宅發展只會提供總樓面面積 5 000 平方米的零售設施和幼稚園，因此應有空間容納更多政府、機構及社區用途；
- (n) 鑑於該用地的周邊地方公共設施齊備(例如設有游泳池及運動場館)，因此值得研究把毗鄰的電話機樓和污水泵房用地納入擬議私人住宅發展用地內，使整個地區能發展成天水圍的新市中心／大型發展樞紐。雖然上述的土地合併建議為先前鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在其二零二四年三月的會議上考慮天水圍分區計劃大綱圖的擬議修訂時，由一名委員所提出，但規劃署回應時表示並無計劃把現有的電話機樓和污水泵房遷往他處。把電話機樓用地用作住宅發展，是土地供應專責小組在二零一八年提出的其中一個土地供應選項；

項目 B 1、B 2、B 3 及 C

- (o) 不反對項目 B 1、B 2、B 3 及 C；以及
- (p) 政府應預留彈性，以便在項目 C 用地提供更多天水圍居民急切需要的社區及商業設施。

R 1 — Mary Mulvihill

23. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

項目 A

土地用途

- (a) 她反對為進行私人住宅發展而對該用地所作的用途地帶修訂。該用地現時主要是以短期租約形式批租予九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)設置巴士廠。該用地應用作政府、機構及社區用途、公營房屋或居者有其屋計劃(下稱「居屋」)的發展；
- (b) 政府現正浪費公帑興建和管理過渡性房屋。過渡性房屋的單位成本幾乎與公營房屋的單位成本一樣高。現時，發展商正暫緩私人住宅項目的建造工程，因為有大量單位仍未售出。把擬議私人住宅發展的目標落成日期訂為二零二九年似乎不切實際，但若是進行居屋發展或闢設政府、機構及社區設施，則可以達到有關目標；
- (c) 由於該用地的周邊地方主要是住宅和各項政府、機構及社區設施，她同意 R2 的意見，認為該用地應發展為天水圍的新市中心或社區樞紐，吸引更多人流並為該區帶來活力，而非用作進行或未能與社區相融合的私人住宅發展；
- (d) 當局先前就對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂諮詢元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會。雖然部分元朗區議會議員就擬議發展密度表達關注，以及建議當局可考慮在該用地興建公營房屋，但他們對社區設施的供應沒有太大意見。她認為元朗區議會議員不能代表天水圍社區的利益，亦沒有在分區計劃大綱圖的修訂過程中履行其職責；

政府、機構及社區設施的供應

- (e) 按照天水圍的規劃人口，該區的政府、機構及社區設施有嚴重供應不足的情況，當中包括幼兒中心(現有及已規劃提供的 410 個名額比所規定的 1 166 個名額相對少 65%)、社區照顧服務設施(現有及已規劃提供的 412 個名額比所規定的 1 690 個名額

相對少 76%)、安老院舍(現有及已規劃提供的 271 個床位比所規定的 2 092 個床位相對少 87%)、學前康復服務(現有及已規劃提供的 67 個名額比所規定的 231 個名額相對少 71%)、日間康復服務(現有及已規劃提供的 408 個名額比所規定的 588 個名額相對少 31%)以及院舍照顧服務(現有及已規劃提供的 578 個名額比所規定的 920 個名額相對少 37%)。該些社區服務有迫切需求，但提供該等政府、機構及社區設施卻被標記為長遠目標。提供社區服務如發展房屋一樣重要；

- (f) 缺乏可以減輕父母照顧負擔的幼兒照顧服務，無助於提高出生率或鼓勵家庭生育更多孩子；
- (g) 其他社區服務，例如自修室，並未涵蓋在《香港規劃標準與準則》內。當局亦需提供更多樓面空間作政府、機構及社區設施，以服務越來越多面對精神健康問題的居民；
- (h) 鑑於天水圍的偏遠位置和人口結構，即使其現有人口未達《香港規劃標準與準則》所訂的門檻(即每 42 萬人設一間日間社區康復中心)，也應設置一間中心；

交通噪音和污染

- (i) 鑑於與該用地相關的交通噪音和污染問題，以及該用地鄰近現有的污水泵房，該用地更適合作政府、機構及社區用途而非住宅發展；

補償植樹

- (j) 由於當局建議把該用地上的 104 棵樹全部砍伐，而僅補種 98 棵新樹，因此無法達致 1：1 的補償種植比率。在計算補償比率時豁除不良樹種，將為其他發展項目立下不良先例；

土地污染

- (k) 該用地現時用作巴士廠，可能會遭受嚴重的土壤／土地污染，但文件中並未提及此事。在擬議私人住宅發展項目實施前，九巴應負責清理該用地，並且去除任何污染。為此，委員應詢問污染程度和所需的除污時間；

政府對分區計劃大綱圖作出修訂

- (l) 她詢問當局是否預算把該用地交由特定發展商進行發展；
- (m) 是次對分區計劃大綱圖作出的修訂由政府提出，以便在該用地進行私人住宅發展。這種安排省略了須提交第 12A 條規劃申請的法定程序，城規會於二零二四年五月考慮有關將軍澳分區計劃大綱圖的申述時亦曾就此安排作出討論。對於為利便落實私人發展項目而繞過適當程序的做法，當時有些委員在會議上表示關注，而主席回應時表示僅會考慮將精簡程序用於取得政策支持的私人發展項目；
- (n) 既然該用地擬招標作私人住宅發展，便無需花費公帑為一幅待售的熟地進行工程可行性研究，訂明詳細發展參數(例如擬議單車泊位數目)。發展商有責任自行擬訂建議。上述情況更加令人相信該用地是為配合特定發展商的需要而設；

項目 B 1、B 2 及 B 3

- (o) 這些項目屬內務管理工作；

項目 C

- (p) 支持此項目，但該處並無已規劃的政府、機構及社區用途以應對天水圍社區設施供應短缺的問題；

- (q) 該用地可發展為安老院舍，與毗鄰的天水圍(天業路)社區健康中心相配合。

24. Mary Mulvihill 女士亦提出其他與這份分區計劃大綱圖無關的意見。她表示城規會轄下兩個規劃小組委員會現時用以考慮規劃申請的精簡做法應予廢除。過去數月在兩個小組委員會的會議上考慮的規劃申請很多僅屬延期要求。因此，工作繁重再非以此做法處理規劃申請的理由。

25. 由於規劃署的代表及申述人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人或政府的代表(包括顧問)提問。然而，在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。主席繼而邀請委員提問。

項目 A

搬遷現有巴士廠

26. 一名委員詢問位於項目 A 用地的現有巴士廠將遷往何處。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片回應說，項目 A 用地現時設有露天巴士廠連配套設施(包括加油及清洗設施)。為騰出空間進行擬議私人住宅發展，目前位於項目 A 用地的巴士廠現有的部分功能會搬遷至屯門至赤鱗角連接路收費廣場騰出的地方。

房屋類型

27. 一名委員詢問，項目 A 用地目前在分區計劃大綱草圖中劃為「住宅(甲類)2」地帶，該用地是否准許發展公營房屋。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片回應說，根據工程可行性研究的結果，把該用地用作私人房屋發展的規劃意向已載於分區計劃大綱圖的非法定《說明書》。由於分區計劃大綱草圖的法定《註釋》並無指明擬議房屋類型，假如該用地最終用作公營房屋發展，亦無須再次經過法定制圖程序。

天水圍的公私營房屋比例和用作商業用途的土地

28. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 目前在水圍的公私營房屋比例是多少，以及是否有租住公屋和居屋單位的進一步分項資料；以及
- (b) 水圍的商業用地面積是多少。

29. 規畫署屯門及元朗西規畫專員區晞凡先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 水圍目前的公私營房屋比例為 76：24。項目 A 用地的擬議私人住宅發展落成後，即會提供約 1 760 個單位，加上在水圍地區其他已規畫的發展，有關比例將為 74：26。署方手上沒有關於水圍租住公屋和居屋單位的進一步分項資料；以及
- (b) 根據分區計劃大綱草圖，約 3.44 公頃的土地劃作商業用途，包括+WOO 嘉湖購物商場一期及二期和天一商城。此外，領展資產管理有限公司在公共屋邨所擁有的現有購物商場，以及位於私人住宅發展項目內的購物商場，亦為居民提供日常用品及服務；

初步交通及運輸影響評估

30. 關於唐健豐先生(R2)在其口頭陳述中所提出的意見，一名委員提出了以下問題：

- (a) 交通及運輸影響評估是否亦已考慮項目 A 用地附近的已規畫發展所造成的交通影響；以及
- (b) 根據交通及運輸影響評估的結果，現時提供的公共運輸服務是否足以為項目 A 用地日後的居民提供服務。若否，是否有剩餘的道路容量可引入新的巴士路線，而落實此舉又需要多少時間。

31. 土拓署的顧問羅健華先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 就項目 A 而言，初步交通及運輸影響評估已考慮項目 A 用地附近的已規劃和已批准發展，以及正在興建的擬議發展，包括唐健豐先生(R2)在其口頭陳述中所提及的發展。評估亦已考慮區內其他項目將實施的道路改善計劃。初步交通及運輸影響評估的結果顯示，擬議私人住宅發展不會對周邊的道路網造成負面影響；以及
- (b) 項目 A 用地有專營巴士和小巴連接，交通完善。評估顯示，該等服務足以滿足用地日後居民的需要。現時小巴服務的班次為每 30 分鐘一班。當局可尋找機會，適時按需要改善小巴服務。

土地污染

32. 關於一名委員提出關注項目 A 用地的土地污染一事，土拓署高級工程師／西吳國旋先生回應說，土拓署已按照環境保護署(下稱「環保署」)的規定進行土地污染評估。土拓署根據土地污染評估進行了地盤勘測，而從該用地抽取的土壤和地下水樣本的檢測結果顯示，該處並無土地污染超標的情況。環保署對污染評估報告並無意見。

社會福利設施的供應

33. 一些委員提出以下問題：

- (a) 考慮到天水圍不論長者還是幼兒設施的供應均出現短缺，項目 A 用地只提供長者設施是出於什麼主要考慮因素；
- (b) 關於 Mary Mulvihill 女士(R1)在其口頭陳述中提出的政府、機構及社區設施供應短缺問題；以及當局根據《香港規劃標準與準則》就政府、機構及社區設施的供應進行評估時所採用的服務範圍，有別於社

會福利署(下稱「社署」)評估社會福利設施供應是否足夠時所採用的範圍，規劃署有何回應；

- (c) 能否在項目 A 用地提供更多社會福利設施，以及是否應該在賣地之前決定有關設施的供應量。

34. 規劃署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) 項目 A 用地所提供的社會福利設施／服務類型由社署根據用地特點及區內相關供求而定；
- (b) 天水圍一些社會福利設施有供應短缺的情況。社署在評估社會福利設施的供應時所採用的範圍／地區不同／較大，與分區計劃大綱圖規劃區的範圍並不一致。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮；以及
- (c) 根據社署在現階段所提出的要求，項目 A 用地將設有三類社會福利設施，包括設有 150 個名額的安老院舍及設有 30 個名額的長者日間護理中心、長者鄰舍中心，以及一隊為體弱長者而設的家居照顧服務隊。這些設施的總樓面面積相當於該用地的整體住用總樓面面積約 5%。當局會在詳細設計階段及擬備土地文件階段進一步就是否更新相關要求的事宜諮詢社署。如有需要，現時仍有空間增加社會福利設施的供應或更改設施組合。

35. 主席憶述，委員會最近曾討論有關檢視政府、機構及社區設施供應表的服務範圍，以便評估社區設施供應情況的事宜。有關事宜將另行跟進，以決定政府、機構及社區設施供應表所示的服務範圍是否需要擴大至區域規模，與相關政府部門所採用的服務範圍一致，方便委員考慮在有關地區提供的政

府、機構及社區設施。關於項目 A 用地，主席請屯門及元朗西規劃專員向社署轉達委員建議在該用地加入幼兒照顧／託兒設施，有助減輕照顧者（通常是女性）的負擔和支持他們投身工作。

「人口堆填區」及天水圍周邊地方的新發展區

36. 一名委員向唐健豐先生(R2)作出以下提問：

- (a) 他是否天水圍的居民；以及
- (b) 闡釋他在口頭陳述中用以描述天水圍現狀的「人口堆填區」一詞。

37. 唐健豐先生(R2)作出回應，要點如下：

- (a) 他是天水圍的居民，並已在該區居住很長時間；
- (b) 「人口堆填區」是部分元朗區議會議員若干年前因為對天水圍新公營房屋發展項目大幅增加表示高度關注而用的用詞。多年來，天水圍一直與很多負面標籤掛鉤，甚至被稱作「悲情城市」。天水圍深沉的氛圍，歸咎於缺乏政府、機構及社區設施和作商業發展的地方，因而缺乏就業機會；以及
- (c) 部分元朗區議會議員曾反對在水圍進行新的住宅發展，但預留的用地仍用作住宅發展。

38. 就同一名委員提出的跟進問題，即唐健豐先生(R2)是否支持在項目 A 用地進行擬議的私人住宅發展，以達致均衡的社區及人口多樣性，唐先生回應時表示，堅持反對修訂項目 A 用地的土地用途地帶以作私人住宅發展。

39. 主席說，天水圍是一個新市鎮，規劃的主要目的是處理房屋需求，而非打造主要的商業或就業中心。儘管如此，隨着在多項政策下推行最新發展措施，以及就較大的範圍而言，位於天水圍附近的洪水橋／厦村新發展區和流浮山、尖鼻咀及白泥地區已計劃發展多個產業，將會為天水圍的居民創造充足的

就業機會。在落實新發展區及周邊地區的發展後，亦會加強流浮山與天水圍北部之間的連接，以便日常出行。

40. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生應主席的邀請，借助一些投影片補充說，天水圍、元朗、流浮山和洪水橋／厦村新發展區位於新界西，屬北都的一部分。位於香港鐵路(下稱「港鐵」)天水圍站南鄰的是洪水橋／厦村新發展區，其定位是連接毗鄰深圳南山和前海的高端專業服務樞紐。該新發展區計劃設有多種土地用途，包括物流和與商業相關的設施，涉及約 200 萬平方米的商業總樓面面積，並提供約 15 萬個就業機會。日後設於洪水橋／厦村新發展區市中心的新港鐵站正在施工，與天水圍站只是一站之隔。此外，流浮山、尖鼻咀及白泥地區位於天水圍以西明渠的另一邊。當局現正就有關地區進行土地用途檢討研究，並視之為該新發展區的擴展部分。有關地區的定位是數碼科技樞紐，為初創企業提供孵化基地連配套設施。根據土地用途檢討研究的初步結果，流浮山、尖鼻咀及白泥地區會帶來約五萬個就業機會。預計天水圍的就業人口可提供支持新發展區及其擴展部分所需的勞動人口。

項目 B1、B2 及 B3

41. 一名委員詢問是否有必要改劃項目 B1、B2 及 B3 的用地，以反映已落成的發展項目。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片回應時表示，規劃署每兩年會就劃設為「綜合發展區」地帶超過三年的用地進行一次檢討，並把結果提交兩個規劃小組委員會考慮，而有關做法已獲城規會同意。項目 B1 及 B2 的兩幅用地位於濕地公園路的東面，已在分區計劃大綱草圖上由「綜合發展區」地帶分別改劃為「住宅(乙類)3」地帶及「住宅(乙類)4」地帶，以反映兩個分別在二零二零年及二零二二年落成的住宅發展項目。按照現行做法，在擬議發展落成後，相關用地會改劃為適當的用途地帶，以反映已落成的發展項目。現時項目 B1 及 B2 的「住宅(乙類)」地帶會為發展商提供適當的彈性，以便日後就相關發展作出微調，而無須向城規會取得進一步的規劃許可。當局亦藉此機會，在項目 B3 下把兩塊緊鄰上述用地的狹長土地改劃為顯示為「道路」的地方，以反映已建成的情況。

42. 由於委員再無提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。她多謝申述人和政府部門的代表(包括顧問)出席會議。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。申述人和政府部門的代表(包括顧問)此時離席。

商議部分

43. 主席請委員提出意見。

44. 委員普遍支持項目 A，認為該用地適合作私人住宅發展，這樣有助建立人口組合多元而更為均衡的社區、刺激經濟發展，以及在水圍創造更多就業機會。委員並不反對項目 B1、B2 及 B3，因為這些修訂是為反映已落成住宅發展和已建成的情況而作的技術修訂。委員亦不反對項目 C，因為有助善用該用地作政府、機構及社區用途。

45. 一名委員留意到在分區計劃大綱草圖上僅約 3.44 公頃土地(即佔規劃區約 0.85%)劃為「商業」地帶作商業用途，遂建議擴展天水圍的地理界線，納入一些毗鄰的新發展區，既可整體改善天水圍的基礎建設和政府、機構及社區設施的供應，亦可避免令公眾對該地區有錯誤觀感。

46. 委員普遍認同天水圍的政府、機構及社區設施需求甚大，並有以下觀察／建議：

- (a) 就公共屋邨而言，房屋委員會或會興建服務大樓以容納為區內居民而設的政府、機構及社區設施。至於私人住宅發展，發展商則未必會興建這類服務大樓或提供更多政府、機構及社區設施；
- (b) 本港經濟活動的面貌變化巨大，特別是近深圳和大灣區一帶，跨境經濟活動如火如荼，對政府、機構及社區設施的需求可能與其他地區頗為不同。因此，當局或有需要專就這些地區更新／檢視與政府、機構及社區設施相關的標準和數據。此外，當局日後亦應在考慮分區計劃大綱圖的修訂時，向委

員提供更多關於政府、機構及社區設施供應的資料；

- (c) 社署採用這樣大的範圍／地區(例如新界西，包括元朗、天水圍和屯門)作為評估社會福利設施供應的基礎，未能完全令人信服；
- (d) 不同地區對社會福利設施需求不一。例如，觀塘、黃大仙和深水埗等較舊的地區需要較多長者設施。當局應檢視相關的規劃指引，並徵詢社會福利界的意見，以反映對政府、機構及社區設施的實際需求；以及
- (e) 除了社署，私營界別或也願意為社區提供幼兒設施和幼兒園服務。

47. 一名委員就分配更多總樓面面積(即超過整體住用總樓面面積的 5%)作社會福利設施作出提問。主席回應時表示，如《二零二零年施政報告》所公布，對於合適的公營房屋項目，當局會供應相等於整體住用總樓面面積約 5%的處所作福利用途。當局預計，隨着更多公營房屋在中長期落成，將可提供更多的政府、機構或社區設施。這個有關福利設施的供應比率，近期已在適合作私人住宅發展項目的賣地計劃用地中獲採納為基準，而項目 A 用地是採納此供應比率的賣地計劃用地之一。根據現行安排，發展商須負責興建基本處所，有關處所會由社署接管，隨後編配給合適的非政府機構，以便提供社會福利服務／設施。雖然在計算私人發展項目的整體總樓面面積時，用作該等社會福利設施的 5%總樓面面積可獲豁免計算在內，但相關的建築成本須由發展商承擔。如要求增加有關用途的總樓面面積，可能會削弱出售用地的吸引力並影響賣地收入。從分區計劃大綱圖的政府、機構及社區設施供應表中備悉，社會福利設施，包括長者和幼兒護理設施，存在一些供應不足的情況。儘管如此，單靠項目 A 用地是無法解決有關不足的。至於 R2 提出增加項目 A 用地社會福利設施總樓面面積的建議，則須與社署進一步討論，並考慮發展局及地政總署對土地收入影響的意見。另外，也可就項目 A 用地私人住宅發展所提供的社會福利設施組合諮詢社署的意見，作出檢討。

48. 鑑於天水圍被視為「悲情城市」，而且該區出現不少社會及家庭問題，一名委員認為政府應提供更多居屋單位，以促進年輕人向上流動。不過，兩名委員表示，天水圍的居住環境多年來已有顯著改善。隨着近期私人住宅發展項目(即項目 B1 和 B2 用地)落成，更多中等收入家庭願意在天水圍居住。儘管現時該區的就業機會有限，但其公共交通服務足以應付日常出行。

49. 應主席邀請，規劃署署長鍾文傑先生從就業機會、交通連繫和社會福利設施供應，以及毗鄰新發展區土地用途規劃工作幾方面，提供有關天水圍新市鎮最新規劃情況的資料，內容撮述如下：

- (a) 天水圍是香港其中一個第三代新市鎮，在一九八七年開始發展，起先是要發展為居住性質的市鎮。該區以住宅用途為主，當區居民日常上班必須乘搭交通工具；
- (b) 根據《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》的研究結果和二零二一年公布的《北部都會區發展策略》，香港將有兩個都會區，分別是維多利亞港都會區和北都。這為香港未來的發展訂定新的策略性規劃框架。當局規劃新發展區時，應同時考慮住屋和就業機會，以達致職住平衡和盡量減少跨區工作的需要。北都全面發展後，將可容納約 250 萬人口，創造約 50 萬至 60 萬個新的工作職位。至於洪水橋／廈村新發展區，則規劃提供約 15 萬個工作職位，工種涵蓋多個產業，包括商業、物流和工業；
- (c) 天水圍是發展成熟的社區，要在市中心物色合適土地以發展新的經濟集聚點為當地社區服務十分困難。因此，政府須推展上述土地用途規劃新措施，落實新發展區，以創造更多就業和發展機會，配合天水圍居民的需要；
- (d) 關於交通運輸方面，運輸及物流局於二零二二年公布「三鐵三路」方案，包括港深西部鐵路、中鐵線

和將軍澳線南延線，以及北都公路、沙田繞道和將軍澳—油塘隧道。擬建的北都公路是三大幹道之一，會成為新的東西走廊，貫通北都各個重點發展區，以支援北都的長遠發展。在該基礎上，建議興建其他新項目，包括「兩鐵一路」（即北環線東延線、新界東北線和北都公路(新界北新市鎮段)），以完善新界北的交通運輸網絡，進一步提升北都內部的連繫，有利於天水圍的發展；

- (e) 關於社會福利設施供應方面，根據《二零二零年施政報告》，公營房屋項目會預留 5% 的整體住用總樓面面積作福利用途。由於近年不少土地已改劃作公營房屋發展，更多社會福利設施會設置於已預留的樓面空間。一些私人房屋用地，例如啟德用地及項目 A 用地等，亦訂有須設置社會福利設施的規定；
- (f) 參考分區計劃大綱草圖的《註釋》，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的政府、機構及社區設施，則可免計算在內(即獲豁免計入總樓面面積)。分區計劃大綱草圖的《註釋》已提供彈性，俾能進一步增加政府、機構及社區設施的供應。當局可與社署及其他相關決策局／部門進一步聯絡，在賣地前為項目 A 用地制訂最佳的計劃；
- (g) 在「一地多用」的模式下，政府致力促進混合式發展，而此模式亦已在新發展項目中廣泛採用。過往常見的做法是由單一用途佔用整幅政府、機構及社區用地。在目前的政府政策下，由規劃署就個別政府、機構及社區用地制訂參考地積比率，可在單一用地中加入較多政府、機構及社區用地用途(例如採用聯用綜合大樓的形式)，以盡量善用土地。例如，屯門診所的用地將重建為聯用大樓，以容納多項政府、機構及社區設施。批准略為放寬安達臣道的政府、機構及社區用地的建築物高度限制的規劃申請，亦利便發展包含多項政府、機構及社區設施和一個地庫公眾停車場的聯用大樓；以及

- (h) 按人口計算社會福利設施供應的規定於多年前制訂，其後廢棄，但於數年前復用。該等以人口為基礎的規定為公眾提供清晰的參考，以檢視供應是否短缺。政府於近年已致力提供更多政府、機構及社區設施(包括社會福利設施)，以紓緩短缺的問題。社署和規劃署在評估政府、機構及社區設施供應時所採用的服務範圍不同，而醫院管理局則按聯網而非以分區計劃大綱圖為基礎規劃其服務(例如醫院病床)，規劃署會與相關決策局／部門進一步聯絡，對政府、機構及社區設施的供應進行更好的分析，供委員日後考慮分區計劃大綱圖修訂時作為參考。

總結

50. 主席總結，委員支持分區計劃大綱圖的所有修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖，並同意文件所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表(包括顧問)在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有論據。儘管天水圍新市鎮的規劃在早期階段確有些不足之處，但隨着鄰近的新發展區(例如洪水橋／厦村新發展區)逐漸成形，便可為天水圍居民提供更多就業機會和政府、機構及社區設施，因此該區日後的發展仍然前景可期。

51. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1(部分)**對項目 C 表示支持的意見，以及 **R1(部分)**對項目 B1、B2 及 B3 的意見，並決定不接納 **R1(部分)**及 **R2** 的意見，以及同意不應順應申述而修訂天水圍分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A」

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式，循序漸進地提供足夠的公營和私人房屋用地，以滿足市民對房屋的殷切需求。相關措施包括持續進行各項土地用途檢討工作。申述用地位於天水圍新市鎮東南部，區內有住宅、政府、機構及社區和休憩用地用途。改劃申述用地的土地用途地帶作住宅用途，以便增加房屋土地供應，做法恰當(**R1** 及 **R2**)；

- (b) 政府已進行工程可行性研究，當中涵蓋交通、環境、排水、排污、視覺、景觀和空氣流通等各方面，確定在申述用地進行私人住宅發展並無任何無法克服的技術問題。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條對分區計劃大綱圖作出修訂，藉此展開改劃申述用地的土地用途地帶，做法恰當**(R1)**；以及
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，除部分長者設施、幼兒中心、康復及住宿照顧服務，以及醫院病床外，政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付天水圍地區規劃人口的需求。有關私人住宅發展項目亦會適當地提供社會福利設施，以滿足區內居民的需要。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的供應情況**(R1)**。」

52. 城規會亦同意，天水圍分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《條例》第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議小休 15 分鐘。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/534
擬在劃為「農業」地帶的上水坑頭第 94 約地段第 496 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 10980 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

53. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

馮武揚先生	—	粉嶺、上水及元朗東規劃專員
梁樂施女士	—	高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
廖景勇先生	—	申請人
岑志輝先生]	申請人的代表
蔣志勝先生]	

54. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

55. 規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士借助投影片，按城規會文件第 10980 號詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。由於自小組委員會考慮這宗第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署維持先前不支持這宗申請的意見。

56. 主席繼而請申請人及申請人的代表闡述這宗覆核申請。

57. 申請人的代表蔣志勝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 把申請地點恢復作農業或魚塘用途並不可行，因為申請地點面積細小，而且四周是現有屋宇。預計附近的居民會就申請地點的農業及漁業活動作出投訴，因為該等活動會造成環境及氣味滋擾；
- (b) 有關的「農業」地帶位於坑頭的「鄉村式發展」地帶外，已建有一些屋宇；
- (c) 申請地點涉及先前一宗獲批准作小型屋宇發展的規劃申請。這宗申請被拒絕，是因為政府在審批擬興建小型屋宇的規劃申請方面政策有變。申請人希望委員可彈性考慮這宗申請，並考慮到申請人已就落

實擬議小型屋宇發展等候多時，而且申請地點四周是現有屋宇；以及

- (d) 拒絕這宗申請的其中一個理由，是坑頭的「鄉村式發展」地帶內仍有用作興建小型屋宇的土地可供使用。事實上，坑頭大部分可供使用的土地現時主要由私人擁有，並用作貯物用途。預計這些土地在未來 10 至 20 年內不會用作發展小型屋宇。在過去 10 年，有關「鄉村式發展」地帶內鮮有新建的小型屋宇。

58. 由於規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

59. 一名委員詢問，申請地點先前曾於二零一一年獲批規劃許可興建小型屋宇(申請編號 A/NE-KTS/314)是否申請人在二零一四年購入申請地點的主要原因之一，以及申請人是否由於當局先前曾批給規劃許可，因此亦預期自己可以取得規劃許可，在申請地點興建小型屋宇。申請人的代表蔣志勝先生回應時表示，鑑於坑頭的「鄉村式發展」地帶外已建有一些小型屋宇，而且申請地點先前曾於二零一一年獲批規劃許可興建小型屋宇，申請人遂於二零一四年花費大筆金錢購入申請地點，以便興建小型屋宇。申請人備悉城規會自二零一五年起採取更審慎態度考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請，故請求城規會從優考慮這宗申請。

60. 一名委員質疑，儘管位於「農業」地帶內的土地並非預算用作興建小型屋宇，但申請人仍要求城規會以較具彈性的方式考慮這宗申請。申請人的代表蔣志勝先生回應時重申，申請人在二零一四年購入申請地點，是基於申請地點先前曾於二零一一年獲批規劃許可興建小型屋宇，以及預期這宗有關興建小型屋宇的申請亦可獲批。儘管他明白政府的政策、法例及規例或會隨時間轉變，但仍然認為城規會可酌情批准這宗申請。

61. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人及申請人的代表離席後就覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多

謝規劃署的代表、申請人和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

62. 由於申請人沒有提供任何實質的新理據或資料支持其覆核申請，委員普遍同意，城規會沒有理由偏離小組委員會的決定，這宗覆核申請應予駁回。

63. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 坑頭的「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。」

議程項目5

[公開會議]

要求延期覆核申請編號A/YL-NSW/293(第二次延期)
擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍第103約和第115約
多個地段進行綜合住宅發展連商業用途及社會福利設施
(城規會文件第10981號)

[此議項以廣東話進行。]

64. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和蘇龍律師事務所是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

