

二零一八年四月二十七日舉行的城市規劃委員會
第 1170 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

環境保護署副署長(1)
區偉光先生

地政總署署長
陳松青先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
何偉基先生

規劃署署長
李啟榮先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

雷賢達先生

楊偉誠博士

何安誠先生

張國傑先生

李國祥醫生

侯智恒博士

蔡德昇先生

郭烈東先生

吳芷茵博士

列席者

規劃署助理署長／委員會

靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

招志揚先生

議程項目 1

通過二零一八年四月十三日第 1168 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書報告，二零一八年四月十三日第 1168 次會議記錄草擬本已送交各委員，並已在席上呈閱。如委員於二零一八年四月三十日或之前沒有提出修訂，該會議記錄將無須修訂而獲得通過。

[會後備註：截至二零一八年四月三十日，城規會並無就該會議記錄草擬本接獲修訂建議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號A/NE-KLH/539

擬在劃為「綠化地帶」的大埔南華莆村第9約的政府土地

關設鄉事委員會會所／鄉公所(南華莆鄉公所)

(城市規劃委員會文件第10418號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

3. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士 － 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

陳卓玲女士 － 規劃署高級城市規劃師／大埔

鄭倫光先生]

] 申請人的代表

余子賢先生]

4. 主席表示歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

5. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請時的情況、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。該等資料詳載於城市規劃委員會文件第10418號(下稱「文件」)。她接着以投影片作說明，表示申請人澄清，其書面覆核理據提及的那塊向地政總署申請批建小型屋宇的空置政府土地是毗鄰第9約地段第1578號，而不是第1588號。

6. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。鄭倫光先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議鄉公所是該村的重要設施，可以滿足村民對會議和聚會場地的需求，並可作政府用途，例如投票站、指揮中心或緊急情況的庇護中心；
- (b) 雖然南華莆的「鄉村式發展」地帶內有其他空置的政府土地，但該些土地都位處陡峭的斜坡或草木茂密的地方，不宜興建鄉公所。村內大部分其他空置的私人地段並非由祖／堂擁有，因此不能用作發展擬議鄉公所。由於每條鄉村只可設有一間鄉公所，因此批准這宗申請不會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例；
- (c) 在第 16 條階段商議這宗申請時，有些小組委員會委員認為位於申請地點西面斜坡頂的空置校舍也許可作擬議鄉公所之用。不過，該校舍四周都是陡峭的斜坡，因此建築費(包括進行土力工程和地盤平整工程的費用)會相當高昂，申請人和村民將無力負擔。此外，由於只可經由一條陡峭的區內小徑前往該空置校舍，長者或身體殘障的人士如要前往該處會感到相當不便；
- (d) 申請地點於一九九四年在發展審批地區圖上曾劃為「鄉村式發展」地帶。不過，由於毗鄰的麻笏河的水浸問題，村民建議申請地點四周的地方不應劃為「鄉村式發展」地帶。該區其後改劃為「綠化地帶」。現時麻笏河的雨水排放改善工程已經完成，排水道已經擴闊，申請地點不會再出現水浸問題。申請地點鄰近區內道路和村內的停車場，位置相當方便，適合興建鄉公所。村民不宜繼續使用基督教香港崇真會南華莆堂(下稱「教堂」)來進行鄉村的活動；以及
- (e) 村民的祖先於一九八四年向政府捐贈大片土地，發展成現時村內的兒童遊樂場和車輛通道。該村規劃完善，村民亦非常注重美化和綠化環境。

7. 沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

8. 主席、副主席和一些委員向沙田、大埔及北區規劃專員提出以下問題：

- (a) 鄉公所可否在政府土地或私人土地上興建；
- (b) 鄉公所的尺寸是否受制於新界豁免管制屋宇的尺寸規定；
- (c) 如果每條鄉村只可興建一間鄉公所，批准這宗申請是否真的會立下不良先例；
- (d) 規劃署在第 16 條階段並不反對有關申請，但現在卻不支持這宗覆核，改變立場的原因為何；
- (e) 「鄉村式發展」地帶內的空置政府土地是否受政府土地牌照涵蓋；
- (f) 根據規劃署的評估，南華莆的「鄉村式發展」地帶內是否有空置的政府土地適宜用來興建鄉公所；
- (g) 於二零零六年的《恐龍坑分區計劃大綱圖編號 S/NE-KLH/6》上，是否有新的土地改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (h) 申請地點附近「綠化地帶」內的土地屬什麼類別；以及
- (i) 申請地點南面「綠化地帶」內的停車場可否用來興建鄉公所。

9. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片，作出回應，要點如下：

- (a) 鄉公所可建於政府土地或私人土地。地政總署接着會處理興建鄉公所的短期租約／豁免書申請；

- (b) 分區計劃大綱圖沒有訂明鄉公所的尺寸限制。擬議的鄉公所若按新界豁免屋宇的規格興建，將可獲豁免，無須按規定提交建築圖則；
- (c) 九龍坑其他原居民鄉村的鄉公所大多位於相關的「鄉村式發展」地帶內。雖然南華莆不會有另一宗興建鄉公所的申請，但批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他發展立下先例，因而可能會影響「綠化地帶」的完整，最終令整體環境質素下降；
- (d) 在第 16 條申請階段，雖然規劃署沒有反對這宗申請，但小組委員會拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；南華莆的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用；以及批准申請會為其他同類申請立下不良先例。有些委員在商議時亦認為，擬議的鄉公所應設於「鄉村式發展」地帶內，或應善用位於該村西北面上坡位置的空置校舍用地來興建鄉公所。由於申請人沒有完全處理小組委員會關注的問題，規劃署不支持這宗覆核申請；
- (e) 剔除陡坡、樹羣、公眾遊樂場、通道／行人路等的地方後，南華莆的「鄉村式發展」地帶內仍有約 0.5 公頃的空置政府土地可用。根據規劃署實地視察結果，該「鄉村式發展」地帶內有六幅政府土地可用作興建鄉公所；
- (f) 雖然村內一些空置政府土地或領有政府牌照，但地政總署可因應需要而終止這些牌照；
- (g) 申請地點位於「綠化地帶」內，毗鄰一條通往南華莆村的通道。大部分緊貼申請地點的「綠化地帶」土地屬私人擁有。申請地點曾在發展審批地區圖上劃為「鄉村式發展」地帶，但在一九九四年公布的《九龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLH/1》上則改劃為「綠化地帶」。自此，申請地點一直保留作「綠化地帶」。另一方面，在一九九九年刊憲的分區計劃大綱圖編號 S/NE-KLN/6 上，有 1.7

公頃的地方改劃為「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇發展需求；以及

- (h) 申請地點南面的停車場位於「綠化地帶」內，若用作興建鄉公所，必須取得城規會的規劃許可。

10. 主席、副主席和一些委員向申請人的代表提出下列問題：

- (a) 南華莆以前沒有鄉公所的背景資料，以及現時提出這建議的理由；
- (b) 規劃署在「鄉村式發展」地帶內所覓得位於政府土地的其他用地是否都適合興建鄉公所；
- (c) 申請人的祖輩捐獻私人土地以興建兒童遊樂場一事的背景資料，以及曾否考慮利用遊樂場一部分地方來興建鄉公所；
- (d) 申請人是否牽涉經營兒童遊樂場旁邊的公眾停車場；
- (e) 擬議的鄉公所會否用作節慶活動(例如天后誕)場地；
- (f) 申請人曾否考慮把村內空置校舍闢作其他可能的用途；以及
- (g) 倘這宗申請獲得批准，申請人是否準備接受規管該用地用途的規劃許可附帶條件，以確保該處是為社區服務。

11. 鄭倫光先生作出回應，要點如下：

- (a) 前村代表沒有着手興建正式的鄉公所，因此村民只可偶然使用教堂進行各項鄉村活動。不過，長遠來說，不宜繼續沿用這做法，因為教堂主要是用作宗教用途。隨着鄉村人口增加，南華莆有設立鄉公所

的真正需要，以方便進行行政工作和存放文件。在政府進行雨水排放系統改善工程之前，申請地點坐落的地區受麻笏河的影響，容易出現嚴重水浸。村民於一九九四年提議把該區改劃為「綠化地帶」，正是基於這個原因。24 年後，隨着排水道建成，水浸問題已經解決。該區的特色亦經歷了重大轉變。申請地點現坐落的地方，有道路接達，交通方便。城規會考慮這宗申請時，應顧及這些最新情況。批准興建擬議的鄉公所，不會令「綠化地帶」的質素下降。南華莆鄉村委員會已採取積極行動，與民政事務總署合作，加強鄉村綠化；

- (b) 規劃署在文件和投影片中指出，已物色到六幅可用作興建鄉公所的政府土地。不過，這些土地被寮屋、廢棄物料或村民的私人花園所佔用。使用上述任何一幅土地興建鄉公所，都可能令村民間產生衝突，既不切實際亦不可取；
- (c) 申請人的祖先於一九三七年取得第 9 約地段第 599 號的土地。該土地於一九八四年交還政府，以闢設兒童遊樂場。村民有共識，不得在兒童遊樂場鄰接的土地興建新的建築物；
- (d) 雖然村內公眾停車場的營辦者會向鄉村作出小額捐獻／贊助，但申請人與他們沒有關聯，亦沒有參與停車場的營運；
- (e) 擬建的鄉公所可提供場地，供村民聚集、開會、接待村外賓客，以及在節日舉行慶祝儀式。選舉時，鄉公所可用作投票站。其他機構亦可使用鄉公所，為村民提供各項社區服務；
- (f) 空置校舍用地已空置超過 30 年，位於山坡頂部，交通不便，只可經由陡斜的區內小徑前往，沒有考慮用作其他用途；以及
- (g) 倘獲批規劃許可，地政總署可加入合適的規定，限制鄉公所的用途。

12. 地政總署署長陳松青先生表示，兒童遊樂場坐落的土地已批給康樂及文化事務署(下稱「康文署」)，遊樂場的範圍如有更改，須在憲報公布。至於「鄉村式發展」地帶內的未撥用政府土地，這些土地亦受短期租約或政府牌照涵蓋。

13. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完結。城規會會在申請人的代表離席後就覆核申請作進一步商議，並會在適當時候把城規會的決定告知申請人。主席感謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[黃煥忠教授此時離席。]

商議部分

14. 地政總署署長陳松青先生表示，每條認可鄉村通常都可興建一座鄉公所，但須得到民政事務總署支持。為確保能對鄉公所的用途實施適當的管制，鄉公所可以短期租約方式建於政府土地或以牌照／豁免書方式建於由祖／堂擁有的私人土地上。地政總署在批出興建鄉公所的短期租約或牌照時，會根據民政事務總署轄下相關民政事務處的意見，按情況施加適當的限制／條件。

15. 規劃署署長李啟榮先生表示，雖然根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展，但航攝照片顯示，多年來該處出現了重大轉變。麻笏河雨水排放系統改善工程完成後，現有一條人工排水道穿越該「綠化地帶」。

16. 一名委員關注到沒有政府的資助，要興建和保養維修該鄉公所在財政上未必可行。另一委員補充說，如沒有足夠的資助，申請人難以考慮利用空置校舍用地興建該鄉公所，因為在空置校舍用地興建鄉公所可能需要進行大型地盤平整和翻建工程。民政事務總署總工程師(工程)關偉昌先生回應時表示，政府會為鄉公所的保養維修提供一些資助，但對鄉公所的建造資助有限。

17. 一名委員表示，完成雨水排放系統改善工程，以及興建了一些主要道路穿越該「綠化地帶」後，該「綠化地帶」原來的天然環境已改變。另外兩名委員支持這看法，並補充說，在

規劃署提出的其他可供考慮用來興建鄉公所的用地中，大部分都被村民佔用作各種用途多年，假設這些用地可用來興建鄉公所或不切實際。

18. 一名委員認為，申請人提供的理據不夠說服力，不能證明申請人已充分考慮所有其他可供選擇的用地，沒有特殊情況支持申請人必須在該位於「綠化地帶」內的用地興建鄉公所。該名委員表示，與其容許在「綠化地帶」進行發展，倒不如利用現有兒童遊樂場的部分土地興建該鄉公所。政府應積極鼓勵善用土地資源提供各類社區設施。康文署應進行適當的檢討，探討是否可以一地多用，以善用土地資源。政府不應純粹因為所涉程序複雜而避免嘗試這樣做。另一名委員表示贊同，並認為只要在設計上採取適當的措施，即使割出該兒童遊樂場的部分用地來興建鄉公所，該兒童遊樂場亦不會受到不良影響。然而，一名委員對此有保留，因為康文署須先交回有關部分的用地，有關部分的用地才可用來興建鄉公所，而且村民很可能會強烈反對這建議。鑑於申請地點位於「綠化地帶」的邊緣，加上鄉公所性質特別，批准這宗申請應不會立下不良先例。

19. 副主席表示對申請人的論據有保留。具體而言，對於規劃署提出「綠化地帶」內可考慮的其他用地，有人非法佔用政府土地和政府土地存在土地糾紛等問題，不應是阻礙申請人進一步研究該些用地有沒有一幅適合用來興建鄉公所的主要理由。一名委員不同意此看法，認為假設有關於政府土地無須經過冗長的土地清理程序便可以用來興建鄉公所，是不切實際的想法。另一方面，如沒有政府資助，申請人和村民很可能無法負擔把空置校舍翻新作鄉公所的費用。

20. 一名委員認為，根據規劃署和申請人提供的資料，有關方面已盡力研究是否可以利用「鄉村式發展」地帶內的政府土地興建鄉公所。該名委員表示，整體而言，這宗申請可以接受，但關注批准這宗申請會否為該「綠化地帶」內申請地點四周的私人土地的發展立下先例。主席回應時表示，鄉公所的性質特別，批准這宗申請不大可能會為「綠化地帶」內的其他類型發展立下不良先例。

21. 一名委員認為，該兒童遊樂場似乎不多人使用，而且設施有限，利用該兒童遊樂場的部分土地興建鄉公所的建議並非

不可取。鑑於申請地點所在的那部分「綠化地帶」保育價值較低，該委員對這宗申請沒有很大意見。一名委員在回應時質疑城規會是否適宜建議申請人利用部分遊樂場用地興建鄉公所，因為申請人現申請在另一用地進行這項發展的規劃許可。另一委員表示贊同，並指出城規會的主要考量應是申請人是否有足夠理據令城規會批准其覆核申請，而不是指示申請人應在哪處進行建議的發展。

22. 一名委員表示，該兒童遊樂場並非當地居民的重要設施，而村民有真正需要在南華莆興建鄉公所。先前曾討論的「鄉村式發展」地帶內六幅政府土地，似乎沒有一幅能實際地替代申請地點。鑑於多年來申請地點和四周劃為「綠化地帶」的地方景觀出現了重大變化，加上同一鄉村不大可能會再申請增建另一鄉公所，因此，批准這宗申請應不會構成先例，城規會應從寬考慮這宗申請。兩名委員支持此看法，認為應批准這宗覆核申請。一名委員表示支持興建鄉公所，但必須有適當的機制，確保鄉公所不會被濫用成為少數村民聚集的地方。

23. 一名委員表示，鑑於擬議鄉公所是為區內居民服務的設施，而非為申請人的個人利益而設，這宗申請可獲從寬考慮。城規會必須清楚說明此從寬考慮之舉並不適用於涉及在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇的建議。

24. 一名委員詢問可否施加限制該鄉公所的用途的規劃許可附帶條件。秘書回應說，如申請獲得批准，有關的規劃許可會在獲批准的發展完成後失效。對於在規劃許可有效期屆滿後仍須繼續監察或須申請人承擔長期責任的事宜，較適合的做法是在地政總署將批出的短期租約或建屋牌照中訂明這些規定。

25. 對於主席和一名委員的意見，規劃署署長李啟榮先生回應說，民政事務局已就興建擬議鄉公所一事給予政策上的支持。土地用途地帶會在有需要時進行檢討。目前，並無計劃檢討南華莆的「鄉村式發展」地帶。

26. 主席接着總結委員的意見，表示擬議鄉公所對鄉村非常有用，而且饒具意義，每一條認可鄉村只會有一間鄉公所。委員普遍認為「鄉村式發展」地帶內其他政府土地並非隨時可供興建鄉公所之用。申請地點緊鄰一條道路，而且由於鄉公所性

質特別，應不會為其他發展(例如在「綠化地帶」內興建小型屋宇)立下不良先例。對於一些委員促請康文署一地多用及改善該兒童遊樂場的設計，這些意見會傳達給康文署考慮。

27. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。有關的規劃許可有效期至二零二二年四月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

28. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附件 G 所載的指引性質的條款。

[黃令衡先生及余偉業先生於此時離席。]

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-LYT/641

擬在劃為「農業」地帶的粉嶺流水響

第 85 約地段第 586 號 B 分段第 3 小分段興建屋宇

(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10419 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

29. 以下規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士	—	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
馮天賢先生	—	高級城市規劃師／北區
李樂恆先生	—	申請人
李觀養先生]	
]	
李觀仁先生]	申請人的代表
]	
李商正先生]	
]	
雷德俊先生]	

30. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

31. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10419 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請時的考慮、政府部門的意見和公眾意見，以及相關的規劃考慮因素及評估。

32. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。申請人李樂恆先生作出陳述，要點如下：

- (a) 擬建的小型屋宇是為應付申請人本身的住屋需要。申請地點附近現有三幢小型屋宇，批准擬議小型屋宇申請不會立下不良先例；以及
- (b) 正如流水響的原居民代表在提交予城規會的公眾意見書所指，該地區並無復耕的計劃。

33. 沙田、大埔及北區規劃專員以及申請人和其代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

34. 主席、副主席及一些委員向沙田、大埔及北區規劃專員提出以下的問題：

- (a) 位於申請地點以北「農業」地帶內三幢現有小型屋宇的背景；
- (b) 由於申請地點位於「農業」地帶內，是否有農業及自然保育方面的關注問題；
- (c) 由於申請地點附近有一條天然河道，處理由擬建小型屋宇排放的污水的建議措施為何；以及
- (d) 地政總署收到的小型屋宇批建申請數目。

35. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 位於申請地點以北「農業」地帶內的三幢現有小型屋宇，在城規會公布「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」）之前，於一九九七年獲城規會批准興建。自二零零零年公布臨時準則後，該「農業」地帶內已無同類小型屋宇申請獲得批准；

- (b) 正如航攝照片所顯示，該區尚有一些活躍的農業活動。漁農自然護理署署長表示，軍地河有一段距離申請地點約 25 米。為保護該河溪的自然生境，擬建小型屋宇與該河道之間必須保留至少 15 米的緩衝區；
- (c) 根據環境保護署的意見，以化糞池及滲水井系統收集和處理由擬建小型屋宇所排放的污水屬於可以接受，但該系統必須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，並應盡量遠離該河道；以及
- (d) 地政總署尚待處理的流水響村小型屋宇批建申請為 26 宗。

36. 主席、副主席及一些委員向申請人提出以下的問題：

- (a) 申請地點是否由申請人或其家人所擁有，或是於近期才購入該幅土地；以及
- (b) 他有否探討利用其他「鄉村式發展」地帶內的合適土地來發展該擬建小型屋宇。

37. 申請人李樂恆先生，其代表李觀養先生及李觀仁先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人於二零一三年購入申請地點，該地點是他擁有的唯一土地；
- (b) 申請地點附近現有三幢小型屋宇，位於「農業」地帶內。「鄉村式發展」地帶內的大部分土地屬於私人地段。雖然申請人希望在「鄉村式發展」地帶內物色一幅合適的土地作擬建小型屋宇之用，但他沒有金錢向這些土地擁有人再購入另一幅土地。此外，這些擁有人不大可能會出售他們的地段，因為他們會將土地留給後人發展小型屋宇；

- (c) 雖然有超過 100 名流水響村民合資格獲批准建小型屋宇，但「鄉村式發展」地帶內可供發展的土地十分有限，不能應付需求。大部分「鄉村式發展」地帶內的土地均為政府土地或私人地段，而且所在地點地勢陡峭，因此不能用以發展小型屋宇；以及
- (d) 由於申請地點距離軍地河約 25 米，預計不會對河道的生態造成負面影響。此外，該河道的水位自區內的水庫興建後已顯著下降。

[黎庭康先生在答問環節期間離席。]

38. 由於委員沒有進一步問題要提出，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人及其代表離席後就這宗覆核申請作進一步商議，並會於稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人、申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

39. 一名委員認為，村內可發展小型屋宇的土地有限，可能引致地價上升，但並無充分理據支持批准這宗覆核申請。副主席表示，申請地點位於流水響村的「鄉村式發展」地帶以外。即使該地帶內實在沒有其他土地可供使用，申請人亦應探討於一幅較接近該地帶的土地發展該擬建小型屋宇的可能。正如文件中圖 R-2a 所示，根據尚未處理的小型屋宇批准申請資料，當中很多位於「鄉村範圍」沿路一帶，遠離「鄉村式發展」地帶。在考慮該地帶以外的小型屋宇發展申請時，應採用逐步增加的方式，把這些發展局限在現有村落附近，避免小型屋宇發展隨意擴散至「鄉村式發展」地帶以外。一名委員擔心，倘批准這宗申請，將會湧現涉及申請地點以北接近流水響道附近土地的同類申請。

40. 委員備悉，「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(約 0.43 公頃或相等於 17 幅小型屋宇用地)不足以應付 26 宗尚未處理的小型屋宇申請及未來 180 宗的小型屋宇預測需求(共約 5.15 公頃或相等於 206 幅小型屋宇用地)。規劃署署長李啟榮先生回應主席的提問時表示，正如文件所指出，「鄉村式發

展」地帶內的可供使用的土地預計可以容納 17 幢額外小型屋宇，而至於目前正由地政總署處理的 26 宗小型屋宇申請，其中 10 宗的申請地點位於「鄉村式發展」地帶內。近年來，小組委員會及城規會在考慮小型屋宇申請時的取態較為審慎。現有三幢位於申請地點北面坐落「農業」地帶內的小型屋宇於一九九七年獲城規會批准，而自二零零零年頒布臨時準則後，已再無同類申請獲批。在第 16 條申請階段，小組委員會已充分考慮該「鄉村式發展」地帶內小型屋宇發展的實際進展情況。從文件的圖 R-3 所提供的航攝照片可見，由於大部分已提交予地政總署的小型屋宇申請尚待批核，該地帶的大部分範圍仍未發展。秘書補充說，兩宗同類申請(編號 A/NE-LYT/569 及 571)於二零一五年被拒絕時，地政總處尚未處理的小型屋宇申請數目為 4 宗，期後數目增加至二零一七年的 26 宗。由此可見，大部分尚未處理的小型屋宇申請都是在近兩三年向地政總署提交。副主席補充說，從一般角度而言，公眾擔心原居民代表所提供的未來十年小型屋宇需求預測數字的可信性，城規會在考慮小型屋宇發展申請時的取態應更為審慎。

41. 一名委員詢問，如申請人能找到一幅合適的土地，他可否在其他鄉村興建擬議小型屋宇。地政總署署長陳松青先生回應說，倘該鄉村屬於同鄉鄉村，而有關的村代表及村民又不表反對，地政總署可考慮跨村小型屋宇申請。

42. 一名委員表示，很多在該「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展申請正由地政總署處理，而該「鄉村式發展」地帶內的大部分土地其實仍然空置。在落實這些小型屋宇發展後，屆時可較明確顯示該「鄉村式發展」地帶確實短缺的土地情況，而如有需要，為該區的土地用途進行檢討，會是較恰當的做法。

43. 一名委員詢問，現時有否管制「鄉村式發展」地帶以外的村屋增長秩序及模式，使申請人更容易依循。規劃署署長李啟榮先生表示，雖然並非所有鄉村都有顯著的發展模式，但根據一般原則，城規會會考慮將發展局限在現有村落附近或曾獲批小型屋宇發展規劃許可的用地，令發展模式較具條理，以及在土地運用及提供基礎設施和服務方面較具經濟效益。

44. 委員大致上同意，雖然流水響「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請及未來的預測需求，但該「鄉村式發展」地帶內只有相對較小部分的土地已經發展。「鄉村式發展」地帶內仍有可供小型屋宇發展的土地，而為確保發展模式較具條理，在考慮小型屋宇申請時，採用逐步增加的方式會較為恰當。

45. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議的發展不符合龍躍頭及軍地南地區「農業」地帶的規劃意向。有關的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，並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。申請人並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境及景觀質素下降。」

議程項目 5

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

46. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。