

2025年7月4日城市規劃委員會鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/1067

擬在劃為「鄉村式發展」地帶
及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 3003 號 D 分段及
第 3005 號餘段興建屋宇
(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/YL-PH/1067 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生借助一些圖則，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。

46. 部分委員提出以下問題：

(a) 能否把擬建小型屋宇的覆蓋範圍限制於「鄉村式發展」地帶內，而無須佔用「住宅(丁類)」地帶；以及倘這宗小型屋宇申請可限制在「鄉村式發展」地帶內，是否仍須提交規劃申請；以及

(b) 是否有橫台山的「鄉村範圍」界線的資料。

47. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生借助一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署與申請人檢視這宗申請後，證實「鄉村式發展」地帶內沒有足夠空間可容納整個小型屋宇的覆蓋範圍。倘擬建小型屋宇可限制於「鄉村式發展」地帶內，便無須提交規劃申請；以及
- (b) 現時並無有關橫台山的「鄉村範圍」界線資料，但地政總署確定申請地點位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」以外。

48. 鑑於小型屋宇的覆蓋範圍有約 60% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，一名委員對小組委員會能否在不知道「鄉村範圍」界線何在的情況下妥為評審這宗申請表示關注。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生作出回應，重申地政總署就有關「鄉村範圍」所提出的上述意見，並作出解釋，指根據《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」)的評審準則(b)，倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在「鄉村範圍」外，但不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，在符合其他準則的情況下，申請可獲從優考慮。因此，目前這宗申請的主要問題，是相關的「鄉村式發展」地帶內是否出現「土地普遍供不應求」的情況。由於橫台山「鄉村式發展」地帶內有約 27.9 公頃土地(相等於大約 1 116 幅小型屋宇用地)可供使用，故有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請和未來十年的小型屋宇需求預測(分別為 85 宗及 1 020 幢)。因此，不建議對這宗申請予以從優考慮。主席補充說，這宗申請不符合臨時準則下獲從優考慮的條件。

商議部分

49. 一名委員提及先前一宗司法覆核個案，當中法庭許可的小型屋宇申請涉及橫跨兩個發展地帶的用地，法庭考慮到雖然相關的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可供使用，但申請人未能在該「鄉村式發展」地帶內買入合適土地興建小型屋宇。該名委員表示，申請地點所在的地段(即第 111 約地段第 3003 號 D 分段)橫跨「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶，實屬不幸。兩名委員留意到「屋宇」在「住宅(丁類)」地帶內屬第二欄用途，而「住宅(丁類)」地帶旨在作低層、低密度的住

宅發展，遂詢問應否因這宗申請的規劃背景而予以從寬考慮。一名委員認為，過往所進行的土地交易使新界的地段界線經常呈不規則形狀，因此需要審慎考慮。主席回應說，分區計劃大綱圖上的用途地帶界線屬概括性質，不會緊循個別地段的界線。過往也曾出現地段被土地用途地帶界線分割的同類個案，而小組委員會會按每宗申請的不同情況作出評估，並可能視乎申請的個別情況給予從寬考慮。就這宗申請而言，根據臨時準則的評審準則(b)項所作的主要考慮因素是，「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地可供興建小型屋宇。至於這宗申請所涉的「住宅(丁類)」地帶，不論興建低層住宅還是小型屋宇，均須獲城市規劃委員會批給規劃許可。秘書補充說，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，而非旨在作小型屋宇發展，小型屋宇發展應集中在「鄉村式發展」地帶內。

50. 一名委員追問，假如申請人申請在同一申請地點進行低層住宅發展，申請會否因不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向而遭拒絕。該名委員憂慮有可能會出現一種情況，就是「住宅(丁類)」地帶或「鄉村式發展」地帶內的土地雖旨在作發展用途，但又無法進行發展。主席在回應時解釋，每宗申請均會按個別情況予以考慮。委員應審慎考慮是否有充分有力的理據偏離既定評審準則，以及批准申請會否為同類申請立下先例。一名委員表示同意，認為小組委員會應着重申請人的意圖，即興建一幢小型屋宇。即使拒絕這宗申請，也不會剝奪申請地點的發展權，亦不會扼殺其發展潛力。另一名委員補充說，由於「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可應付小型屋宇發展需求，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。此外，由於「鄉村式發展」地帶內有土地可供使用，即使擬議小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50%(即約 60%)坐落在「鄉村式發展」地帶內，這宗申請也不符合可予從優考慮的評審準則。

51. 因應高等法院對上述司法覆核個案的判決，副主席詢問申請人是否能證明已致力在「鄉村式發展」地帶內物色合適用地或研究其他方案。主席回應時表示，司法覆核個案的情況特殊，與目前這宗申請不同。司法覆核個案的申請地點橫跨「鄉村式發展」地帶和「綜合發展區」地帶，並在「綜合發展區」地帶的核准總綱發展藍圖的涵蓋範圍以外，因此須予特別考

慮，否則無法用作發展。然而，目前這宗申請所涉地點情況並非如此特殊，因為「住宅(丁類)」地帶仍可用作發展。

52. 主席總結說，雖然委員對這宗申請意見分歧，但大多數委員不支持這宗申請，因為考慮到臨時準則，即當「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付小型屋宇的需求時，在「鄉村式發展」地帶外進行小型屋宇發展通常不會獲批准。司法覆核個案的申請地點部分坐落於「綜合發展區」地帶內，情況特殊，與目前這宗申請情況不同。這宗申請所涉地點部分坐落在「住宅(丁類)」地帶內，申請所涉相關地段仍有可能與相鄰地段合併以作發展。小組委員會按照臨時準則，決定拒絕這宗申請。倘若申請人選擇重新申請，應提交更多證據證明有實際困難，並應提出理據說明為何擬議小型屋宇發展不能局限於「鄉村式發展」地帶內，以供小組委員會視乎個別情況重新考慮個案。

[葉文祺先生在進行商議期間離席。]

53. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「橫台山的『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。]