

# TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11065 號

供城市規劃委員會於 2026 年 7 月 3 日考慮

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的  
覆核規劃申請編號 A/YL-PH/1067

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉第 111 約地段第 3003 號 D 分段及第 3005 號餘段  
擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

**根據《城市規劃條例》第 17 條提出的  
覆核規劃申請編號 A/YL-PH/1067**

**擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」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)**

**1. 背景**

1.1 二零二五年五月九日，申請人鄧啓駿先生(由志科有限公司代表)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可(下稱「第 16 條申請」)，擬在申請地點興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點位於《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上部分劃為「住宅(丁類)」地帶(約 56%)及部分劃為「鄉村式發展」地帶的地方(約 44%)(圖 R-1 及圖 R-2 a)。

1.2 二零二五年七月四日，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」)決定拒絕有關的第 16 條申請，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。

1.3 在商議期間，大多數委員考慮到「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」)，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一般不會獲批准，因而不支持有關的第 16 條申請，然而，亦有委員關注到申請地點橫跨兩個發展地帶(即「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶)，從而提出該申請是否值得予以從寬考慮，以及倘若建議因不完全符合

「住宅(丁類)」地帶或「鄉村式發展」地帶的規劃意向而遭拒絕，該兩個地帶內的土地會否無法進行發展。就此，小組委員會備悉雖然該兩個地帶均為發展地帶，但「住宅(丁類)」地帶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，而拒絕有關申請不會剝奪申請地點的發展權，亦不會扼殺其發展潛力。小組委員會亦認為，由於「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可供興建小型屋宇，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，以供小組委員會按個別情況重新考慮申請。

1.4 現夾附下列文件，供委員參考：

- (a) 小組委員會文件第 A/YL-PH/1067 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二五年七月四日會議記錄 (附件 B) 的摘錄
- (c) 城規會秘書於二零二五年七月十八日發出 (附件 C) 的信件

## 2. 覆核申請

2.1 二零二五年八月六日，申請人根據條例第 17(1)條申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定(附件 D1)。為支持這宗覆核申請，申請人亦已提交下列文件：

- (a) 二零二五年十二月三十一日收到的進一步資料\* (附件 D2)
- (b) 二零二六年四月九日收到的進一步資料\* (附件 D3)

\* 獲接納並豁免公布及重新計算的要求

2.2 二零二五年十月三十一日及二零二六年三月二十日，城規會同意按申請人的要求，分別延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定。

### 3. 申請人提出的理據

申請人為支持其覆核申請而提出的理據詳載於附件 D1 至 D3，有關理據撮錄如下：

- (a) 申請地點是由申請人所屬祖堂分配且由申請人擁有的唯一一幅土地。申請人是橫台山永寧里的原居民，也是申請地點的唯一土地擁有人。在有關的「鄉村式發展」地帶內，大部分土地已予發展，用作興建小型屋宇或康樂／公共設施。在該「鄉村式發展」地帶內，未發展土地均屬私人擁有或當中有陡峭斜坡、墳墓或林地，不是無法供申請人使用，就是不適合興建小型屋宇。申請人已購置申請地點，且無能力購置其他私人地段或政府土地興建小型屋宇。此外，作為鄧氏宗族的後人，申請人只合資格在橫台山永寧里其祖堂所擁有的土地興建小型屋宇。由於其他鄉村的土地由不同的祖堂所擁有，而可供滿足他們對小型屋宇需求的土地亦有限，因此，就橫台山永寧里範圍以外的土地進行交易並不可行。
- (b) 申請人一直與地政總署元朗地政專員保持聯絡，並曾三度修訂建議，以確保小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍坐落在「鄉村式發展」地帶內，因為明白到該建議將更有可能獲城規會從優考慮。然而，從小組委員會文件第 A/YL-PH/1067 號(下稱「小組委員會文件」)可見，在審批申請時是基於整個申請地點的整個地盤範圍進行評估，而並非基於小型屋宇建築面積的覆蓋範圍。
- (c) 根據「臨時準則」，倘小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」內，則無需申請規劃許可。有關申請所涉的擬議小型屋宇發展符合這項準則，因此應無需申請規劃許可。然而，為確保擬議小型屋宇發展符合現行條例，並促進有關的小型屋宇申請，地政總署建議申請人向城規會申請規劃許可。
- (d) 根據小組委員會文件，估計在有關「鄉村式發展」地帶內約有 27.9 公頃土地可供興建小型屋宇。然而，這項估計似乎是基於整個「鄉村式發展」地帶估算出來，而非按照

橫台山永寧里的實際範圍計算。因此，有關估計不能準確反映橫台山永寧里的具體情況。

- (e) 申請地點在分區計劃大綱圖上橫跨「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶，在兩個地帶各佔面積接近一半。由於申請地點是申請人擁有的唯一土地，倘若不准在「住宅(丁類)」地帶內進行小型屋宇發展，申請人將無法行使興建小型屋宇的丁權。「住宅(丁類)」地帶旨在作低層、低密度的住宅發展，而擬議小型屋宇發展的外形和規模與這類發展相似。另外，毗鄰地段也涉及地政總署仍在審批的小型屋宇申請，而「住宅(丁類)」地帶內的周邊地區已予發展。因此，估計申請地點日後會形成已發展地方內的村落一部分。此外，申請地點僅佔「住宅(丁類)」地帶範圍的一小部分，批准這宗覆核申請不會妨礙整個「住宅(丁類)」地帶的長遠發展。考慮到這些情況，本宗申請應按其個別情況，獲予以從寬考慮。該小型屋宇申請已由地政總署處理超過 10 年。

#### 4. 第 16 條申請

##### 申請地點和周邊地區 (圖 R-1 至 R-4)

- 4.1 小組委員會考慮第 16 條申請時申請地點和周邊地區的情況載述於附件 A 第 8.1 及 8.2 段。申請地點和周邊地區的狀況至今沒有重大改變。
- 4.2 申請地點：
- (a) 現時空置，並長滿雜草；
  - (b) 位於認可鄉村橫台山永寧里東南面邊緣，並完全位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」以外；以及
  - (c) 可經由一條區內路徑前往錦田公路。
- 4.3 周邊地區以鄉郊特色為主，主要作露天貯物／貯物場(其中一個露天貯物場持有有效規劃許可)和貨倉用途，夾雜

一些住用構築物、停車場、汽車維修工場、空地、草地及林地。橫台山永寧里的鄉村村落位於申請地點北面。

#### 規劃意向

4.4 有關的「住宅(丁類)」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向沒有改變，此地帶的規劃意向載於**附件 A** 第 9 段。

4.5 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要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。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。

#### 評審準則

4.6 「臨時準則」在二零零零年十一月二十四日首次頒布。「臨時準則」的最新版本於二零零七年九月七日頒布，載於**附件 E**。

#### 先前申請

4.7 申請地點並不涉及任何先前的規劃申請。

#### 同類申請

4.8 在小組委員會於二零二五年七月四日考慮第 16 條申請時，備悉自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，位於同一「住宅(丁類)」地帶內或橫跨同一「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶申請地點附近的地方，有三宗涉及興建小型屋宇的同類申請。同類申請的數目此後並無改變。

4.9 在該三宗同類申請中，有一宗橫跨同一「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的申請(申請編號 A/YL-PH/540)，於二零零七年五月在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准(即在城規會自二零一五年八月起

正式採取較為審慎的態度審批小型屋宇申請前獲批<sup>1)</sup>，主要考慮因素是這宗申請大致符合「臨時準則」；擬議小型屋宇與周邊地區並非不相協調及與「住宅(丁類)」地帶的規劃意向並無牴觸；以及相關的政府部門對這宗申請沒有反對或沒有負面意見。

4.10 其餘兩宗申請(編號 A/YL-PH/798 及 835)完全坐落在「住宅(丁類)」地帶內的同一申請地點，分別於二零一九年四月經城規會覆核後遭駁回，以及於二零二零年四月被小組委員會拒絕，理由主要是擬議小型屋宇不符合「臨時準則」；「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作小型屋宇發展；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，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適；以及沒有特殊情況支持當局批准這宗申請。

4.11 有關這些同類申請的詳情概述於**附件 A**的**附錄 III**，而所涉地點則於**圖 R-1**顯示。

## 5. 相關政府部門的意見

5.1 相關政府部門就有關的第 16 條申請提出的意見載於**附件 A**的第 10 段及**附錄 IV**。他們具指引性質的意見(如有)，則載於**附件 A**的**附錄 V**，並於**附件 F**重述。

5.2 關於這宗覆核申請，城規會已進一步諮詢相關政府部門。他們維持先前對第 16 條申請的意見，即不表反對或沒有負面意見。至於有關覆核申請，除了地政總署元朗地政專員有更新意見外，其他相關政府部門亦沒有進一步意見。

---

<sup>1</sup> 在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，除其他因素外，較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。

## 土地行政

### 5.2.1 地政總署元朗地政專員的意見：

- (a) 申請人是申請地點所屬地段唯一的註冊擁有人。當局已審視申請人申請興建小型屋宇的資格，確認申請人是原居民；
- (b) 當局於二零一五年收到關於申請地點的小型屋宇申請，而申請人修訂了擬建小型屋宇的覆蓋範圍／建議，以回應政府部門的意見；
- (c) 橫台山、梁屋村、羅屋村、竹坑和上輦(水澗石)未來十年的小型屋宇需求預測數字，是由這些鄉村的原居民代表提供的<sup>2</sup>；
- (d) 橫台山是元朗的認可鄉村之一，但尚未劃定其「鄉村範圍」的界線。因此，擬議的小型屋宇發展並不位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」內。可是，即使未有劃定橫台山「鄉村範圍」的界線，亦不會妨礙地政總署元朗地政專員處理該小型屋宇的申請。地政總署元朗地政專員會根據新界小型屋宇政策全權酌情審理所有小型屋宇申請，且不保證有關的小型屋宇會獲得批准；
- (e) 橫台山尚未處理的小型屋宇申請共有 93 宗(在考慮有關的第 16 條申請時為 85 宗)，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求量為 1 020 幢(與考慮有關的第 16 條申請時相同)。倘把其他位於同一「鄉村式發展」地帶內的相關認可鄉村(即的梁屋村、羅屋村、竹坑和上輦(水澗石))的數字也包括在內，尚未處理的小型屋宇申請則共有 181 宗，而預測未來 10 年的小型屋宇需求量則為 1 317 幢；以及

---

<sup>2</sup> 據地政總署元朗地政專員所述，未來十年的小型屋宇需求預測數字，是由有關鄉村的原居民代表估算和提供的，元朗地政處並未核實該等數字。

- (f) 毗鄰申請地點的五個私人地段(即地段丈量約份第 111 約第 3003 號 E 分段、第 3003 號 F 分段、第 3003 號 G 分段、第 3002 號 A 分段及第 3002 號餘段)有其他小型屋宇申請(圖 R-2 a)，由其他申請人提交(並非目前這宗覆核申請的申請人)。在這五宗小型屋宇申請中，位於地段第 3002 號餘段的申請目前正在處理中，至於地段第 3003 號 E 分段、第 3003 號 F 分段、第 3003 號 G 分段及第 3002 號 A 分段的申請人已獲通知須就其小型屋宇發展向城規會申請規劃許可。自此之後，元朗地政處並未獲悉任何與該四宗小型屋宇申請相關的規劃申請。此覆核申請是首宗申請地點坐落於「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的共同界線的申請個案。

5.2.2 鑑於地政總署元朗地政專員的最新意見，關於小型屋宇發展所需土地及可供使用土地的評估(載於附件 A 第 10.1(3)段)修訂如下：

	準則	是	否	備註
3.	「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付小型屋宇需求(尚未處理的小型屋宇申請和未來十年的小型屋宇需求)？		✓	所需土地 <sup>3</sup> — 應付位於同一「鄉村式發展」地帶內的相關認可鄉村(分別為橫台山、梁屋村、羅屋村、竹坑和上輦(水潤石))的小型屋宇需求所需的土地：約 37.45 公頃(相等於 1 498 幅小型屋宇用地)。上述鄉村尚未處理的小型屋宇申請數目為 181 宗，預計該些鄉村未來十年的小型屋宇需求量約為 1 317 幢。
	「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請？	✓		

<sup>3</sup> 單就橫台山而言，應付小型屋宇需求所需的土地約為 27.83 公頃(相等於 1 113 幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請數目為 93 宗，預計未來十年的小型屋宇需求量約為 1 020 幢。

	準則	是	否	備註
				可供使用土地 - 在上述鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇需求的土地：約 27.4 公頃(相等於 1 096 幅小型屋宇用地)(圖 R-2b)。

## 6. 在法定公布期內收到的公眾意見

6.1 城規會在二零二五年八月二十二日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到一份來自橫台山永寧里原居民代表的公眾意見，表示支持這宗覆核申請，主要理由是申請地點是申請人作為原居民唯一獲祖堂分配作小型屋宇發展的土地，而村內無其他可供使用的土地；地政總署審批這宗小型屋宇申請已超過 10 年，較公共租住房屋的平均輪候時間還要長；以及城規會應就這宗覆核申請給予從寬考慮(附件 G)。

6.2 城規會在第 16 條申請階段收到一份來自個別人士的意見，表示對這宗申請的關注。有關意見的撮要載於附件 A 第 11 段。

## 7. 規劃考慮因素及評估

7.1 這宗申請旨在覆核小組委員會於二零二五年七月四日拒絕一宗第 16 條申請的決定。有關申請擬在分區計劃大綱圖上部分劃為「住宅(丁類)」地帶(56%)及部分劃為「鄉村式發展」地帶(44%)的申請地點進行小型屋宇發展，申請被拒絕的原因載述於上文第 1.2 段。為支持這宗覆核申請，申請人提交了書面申述，所提出的理據載於上文第 3 段。經考慮書面申述及該區規劃情況的最新資料後，這宗覆核申請的規劃考慮因素及評估詳載於下文。

「臨時準則」

(A) 豁免規劃許可的準則

7.2 申請人聲稱擬議小型屋宇發展符合有關豁免規劃申請的「臨時準則」，申請人應留意，根據「臨時準則」的評審準則(A)(b) (附件 E)，倘擬議小型屋宇發展的申請地點橫跨「鄉村式發展」地帶和其他土地用途地帶，如小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」內，則無須申請規劃許可。正如地政總署元朗地政專員所述，由於尚未劃定橫台山「鄉村範圍」的界線，擬議小型屋宇的覆蓋範圍並非位於任可認可鄉村的「鄉村範圍」內(圖 R-2a)。因此，就目前這宗覆核申請而言，雖然小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，但根據「臨時準則」，豁免規劃許可的準則並不適用。

(B) 從優考慮

7.3 此外，申請人聲稱，根據「臨時準則」的評審準則(B)(b)，倘根據小型屋宇的覆蓋範圍進行評審，由於小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，目前這宗覆核申請應可獲從優考慮。不過，根據「臨時準則」的評審準則(B)(b)，倘申請所涉的擬建小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在「鄉村範圍」外，即使有不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內(如目前這宗覆核申請的情況)，仍須符合「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這項條件，並在符合其他準則的情況下(於下文第 7.4 至 7.6 段闡述)，申請才可從優考慮；

(C) 可供使用土地

7.4 申請人亦聲稱，估算可供小型屋宇發展的土地時，應僅限於橫台山永寧里的範圍，不應把涉及橫台山的整個「鄉村式發展」地帶計算在內。關於這點，應注意的是，在分區計劃大綱圖上劃設「鄉村式發展」地帶，主要是供原居民興建小型屋宇之用。在估算可供小型屋宇發展的土地時，

應以整個相關「鄉村式發展」地帶為基礎。因此，就目前這宗覆核申請而言，在估算可供使用土地時，已考慮涉及橫台山的兩個相鄰的「鄉村式發展」地帶。

- 7.5 關於申請人聲稱「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地均屬私人擁有或已被佔用，故未能或不宜作興建小型屋宇之用，應注意的是，在估算可用作小型屋宇發展的土地時，已扣除現有小型屋宇、墳墓、林地、樹羣、斜坡、行人路、道路、河流、魚塘、康樂及公眾設施，以及已獲地政總署批准興建小型屋宇等的土地。換言之，預計可供使用的土地是適合作小型屋宇發展。
- 7.6 關於尚未處理的小型屋宇申請數目及未來十年的小型屋宇需求量預測所作的評估，已予檢視和更新，並已考慮到橫台山及位於同一相關「鄉村式發展」地帶內的附近認可鄉村(即梁屋村、羅屋村、竹坑和上輦(水澗石))的數據。根據地政總署元朗地政專員提供的資料，上述鄉村尚未處理的小型屋宇申請數目為181宗，而預計未來十年的小型屋宇需求量約為1317幢。自二零一五年八月起，城規會正式採取更審慎的態度審批小型屋宇發展的申請，在考慮可供應付小型屋宇需求的土地是否普遍供不應求時，會更着重地政總署元朗地政專員所提供的尚未處理小型屋宇申請數目。根據規劃署的最新估算，在相關的「鄉村式發展」地帶內約有27.4公頃土地(相等於大約1096幅小型屋宇用地)可供使用(圖R-2b)。雖然有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付未來的小型屋宇需求，但足以應付尚未處理的小型屋宇申請。
- 7.7 根據「臨時準則」及上文第7.2至7.6段所評估可供使用的土地，由於有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，一般而言，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，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

#### 對申請人進一步申述的考慮

- 7.8 儘管有上文各項因素，在評估目前這宗覆核申請時，亦有進一步考慮是否有任何特殊情況，值得予以從寬考慮。如

第 1.3 段所述，在審議第 16 條申請時，小組委員會備悉，倘若申請人能就發展面對的實際困難，以及為何擬議小型屋宇發展無法局限在「鄉村式發展」地帶內進行提供更多證明及理據，小組委員會將會按個別情況重新考慮申請。就此，申請人在其書面申述中，就上文第 3 段概述有關土地收購的困難及場地環境，為申請地點的擬議小型屋宇發展提供了進一步理據。地政總署元朗地政專員亦就有關鄰近申請地點的私人地段的小型屋宇申請的情況提供最新資料。

7.9 申請地點橫跨「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶，土地用途地帶的界線幾乎將地盤平分，而申請地點所佔「鄉村式發展」地帶的面積不足以容納一幢小型屋宇。申請人表示，他已購入申請地點，並無能力再負擔購買其他私人地段或取得政府土地興建小型屋宇，而且已三度修訂發展建議，確保小型屋宇超過 50% 的建築面積坐落在「鄉村式發展」地帶內。地政總署元朗地政專員提供的最新資料顯示，「鄉村式發展」地帶內毗鄰申請地點西南面和西北面的土地已涉及數宗由其他申請人提交並正在處理階段的小型屋宇申請(圖 R-2a)。故此，申請人實難以在申請地點周圍另覓土地，將該擬議小型屋宇作出遷移並局限於「鄉村式發展」地帶內。

7.10 在用地環境方面，如上文所述，申請地點西南面和西北面的「鄉村式發展」地帶內，有數宗由地政總署元朗地政專員處理中及已獲審批的小型屋宇申請(圖 R-2a)。因此預計擬議小型屋宇將成為日後形成的村落一部分。根據因應第 16 條申請所作的評估，申請地點目前空置，並長滿雜草，位於橫台山永寧里東南面邊緣，周邊地區以鄉郊特色為主，主要作露天貯物／貯物場和貨倉用途，夾雜一些住用構築物、停車場、汽車維修工場、空地及草地，故擬議小型屋宇發展並非與「鄉村式發展」地帶和「住宅(丁類)」地帶內的周邊地區不相協調。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗覆核申請沒有負面意見，並認為擬議發展不會對景觀造成嚴重負面影響。

7.11 「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，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。雖然擬議小型屋宇發展並非完全符合此規劃意向，但屬低層住宅發展，亦有助改善鄉郊環境，與「住宅(丁類)」地帶的規劃意向和准許的發展密度亦無牴觸。此外，申請地點僅佔整個「住宅(丁類)」地帶(約 11 公頃)邊緣範圍的極小部分(約 65 平方米)，而且申請地點的擬議小型屋宇發展規模相當小，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。

7.12 鑑於上文第 7.8 至 7.11 段所列的所有考慮因素，目前這宗覆核申請具備特殊情況，值得予以從寬考慮。雖然申請地點西南面有五宗正由地政總署元朗地政專員處理的小型屋宇申請，其中四宗申請所涉地點亦橫跨「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶，有可能須取得規劃許可，但須強調城規會會按每宗申請的個別情況，逐一審議每宗規劃申請。

#### 相關政府部門的意見

7.13 運輸署署長認為，雖然批准擬在「鄉村式發展」地帶外進行的小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，但目前這宗覆核申請僅涉及興建一幢小型屋宇，因此從交通角度而言可予容忍，並不反對這宗覆核申請。城規會已諮詢其他相關政府部門，包括環境保護署署長、渠務署總工程師／新界北和消防處處長，這些政府部門均維持先前對這宗覆核申請的立場，不表反對或沒有負面意見。

#### 同類申請

7.14 申請地點附近有一宗小型屋宇發展的同類申請，橫跨同一「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶。該宗申請在二零零七年五月獲小組委員會批准，但當時城規會尚未如上文第 4.9 段所述，在二零一五年八月起正式採取更審慎的態度審批申請。

## 8. 規劃署的意見

- 8.1 根據上文第 7 段所作的評估，規劃署不反對這宗覆核申請。
- 8.2 倘城規會決定批准這宗申請，建議有關許可的有效期應至二零二零年七月三日止。除非在該日期前，所批准的發展已經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。此外，建議的指引性質的條款載於**附件 F**，供委員參考。
- 8.3 反之，倘城規會決定駁回這宗覆核申請，建議加上以下的駁回理由，以供委員參考：

橫台山、梁屋村、羅屋村、竹坑及上輦(水澗石)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。

## 9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會考慮這宗覆核小組委員會決定的申請，並決定是否接納申請。
- 9.2 倘城規會決定批准這宗覆核申請，請委員考慮須在規劃許可加上哪些附帶條件和指引性質的條款(如有的話)，以及許可的有效期應於何日屆滿。
- 9.3 反之，倘城規會決定駁回這宗覆核申請，請委員建議應給予申請人什麼駁回理由。

## 10. 附件

- 附件 A 小組委員會文件第 A/YL-PH/1067 號
- 附件 B 小組委員會二零二五年七月四日會議記錄的摘錄
- 附件 C 城規會秘書於二零二五年七月十八日發出的信件
- 附件 D1 城規會於二零二五年八月六日收到申請人申請覆核小組委員會的決定的信件
- 附件 D2 於二零二五年十二月三十一日收到的進一步資料
- 附件 D3 於二零二六年四月九日收到的進一步資料
- 附件 E 「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」
- 附件 F 建議的指引性質的條款
- 附件 G 公眾意見
- 圖 R-1 位置圖
- 圖 R-2a 平面圖
- 圖 R-2b 估計在「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地數量
- 圖 R-3 航攝照片
- 圖 R-4 實地照片

規劃署

二零二六年七月