

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10911 號
城市規劃委員會考慮日期: 2023 年 7 月 21 號

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-FTA/222

在劃為「農業」地帶的新界上水上水華山第 52 約地段
第 208 號 A 分段、B 分段及 C 分段
興建三幢屋宇（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/NE-FTA/222

在劃為「農業」地帶的新界上水上水華山第 52 約地段
第 208 號 A 分段、B 分段及 C 分段
興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

1. 背景

- 1.1 二零二三年一月三十一日，申請人廖錦海先生、廖智傑先生及廖智康先生由錢本安先生代表，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，要求在申請地點興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》(現已生效)¹上劃為「農業」地帶(圖 R-1)。
- 1.2 二零二三年三月三十一日，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」)決定拒絕有關申請，理由如下：
- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。
「農業」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，以及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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 華山村的「鄉村式發展」地帶內，仍有土地可供使用，而有關土地主要預算用作小型屋宇發

¹ 申請人提交申請時，申請地點在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/16》上劃為「農業」地帶。此「農業」地帶在現有分區計劃大綱圖編號 S/NE-FTA/17 並無改動。

展。為使發展模式較具條理，和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現有村落附近會較為合適。

1.3 現夾附下列文件，供委員參考：

- (a) 小組委員會文件第A/NE-FTA/222號 (附件A)
- (b) 小組委員會二零二三年三月三十一日會議記錄摘錄 (附件B)
- (c) 城市規劃委員會秘書於二零二三年四月二十一日發出的信件 (附件C)

2. 覆核申請

二零二三年四月二十五日，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)。為支持覆核申請，申請人的代表在二零二三年七月六日提交了補充理據(附件 D2)。

3. 申請人的理據

為支持覆核申請，申請人的代表提出理據。有關理據詳載於附件 D1 及 D2 的申述文件，並撮錄如下：

- (a) 申請人是上水圍內村的原居村民。申請地點是申請人所擁有唯一可發展小型屋宇的土地；
- (b) 申請地點已空置多年，沒有水源連接，場內亦無農業活動，不適合作農業用途；
- (c) 整個申請地點坐落於華山村的「鄉村範圍」內。申請地點附近曾有同類申請獲批規劃許可。批准申請不會為同類申請立下不良先例；
- (d) 預料擬議發展不會對環境及交通造成影響。政府部門對申請亦無負面意見；

- (e) 大部分華山村適合作小型屋宇發展的土地由上水祖堂擁有，因此不能使用；以及
- (f) 申請人與其家人會從加拿大回流香港，有確實的居住需要。

4. 第 16 條申請

申請地點和附近地區(圖 R-1 至 R-4)

4.1 小組委員會考慮第 16 條申請時的申請地點和附近地區的情況，載述於附件 A 第 7.1 及 7.2 段。有關情況此後並無重大改變。

4.2 申請地點：

- (a) 現時空置，長滿雜草；
- (b) 位於華山村以西，整個用地坐落於該村的「鄉村範圍」內；以及
- (c) 只能經行人徑前往。

4.3 周邊地區富鄉郊特色，有常耕／休耕農地、空地、村屋、露天貯物用地及一個廁所。通往華山村村落的行人徑位於申請地點的東面較遠處。

規劃意向

4.4 一如附件 A 第 8 段所載，有關「農業」地帶的規劃意向並無改變。該「農業」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，以及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。

評審準則

- 4.5 「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」)在二零零零年十一月二十四日首次頒布；最新版本則於二零零七年九月七日頒布，載於**附件 A**的附錄 II。

先前的申請

- 4.6 申請地點是一宗先前申請(編號 A/NE-FTA/191)所涉地點的部分範圍。該宗先前申請由三名現有申請人及另外兩人提出，擬建五幢新界豁免管制屋宇。城規會在二零一九年經覆核後拒絕該宗申請，理由與現有申請相同。該先前申請的詳情摘述於**附件 E**，所涉地點的位置在**圖 R-1**及**R-2a**顯示。

同類的申請

- 4.7 由「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布開始，至小組委員會於二零二三年三月三十一日考慮有關的第 16 條申請為止，申請地點附近的同一「農業」地帶內，有七宗同類申請。同類申請的數目此後並無改變，而該七宗同類申請中，有五宗獲批准，兩宗被拒絕。
- 4.8 獲批准的申請中，有三宗(編號 A/NE-FTA/90、95 及 132)是在二零零九年至二零一四年間獲批准，時間是在城規會正式採取較審慎態度審批申請(即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，會更着重由地政總署所提供的尚未處理小型屋宇申請數目)之前。有關申請大致上符合「臨時準則」，包括擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50%坐落在「鄉村範圍」內；在考慮申請時，「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬建小型屋宇不大可能對周邊地區造成嚴重負面影響。城規會在二零一五年八月正式採取較審慎態度審批申請之後，有兩宗申請(編號 A/NE-FTA/164 及 219)分別在二零一六年及二零

二二年獲小組委員會批准。批准原因主要是申請地點先前曾獲發相關規劃許可(A/NE-FTA/90 及 132)，因此小組委員會從寬考慮了有關申請。

4.9 其餘兩宗申請(編號 A/NE-FTA/188 及 204)分別在二零一九年及二零二一年被小組委員會拒絕，主要理由是有關申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而且「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。

4.10 上述同類申請的詳情摘述於**附件 F**，所涉地點的位置在**圖 R-2a** 顯示。

5. 相關政府部門的意見

5.1 相關政府部門就第 16 條申請所提的意見載於**附件 A** 第 9 段及附錄 V。

5.2 關於這宗覆核申請，城規會再次諮詢了相關政府部門。他們全部維持先前就第 16 條申請提出的意見，對覆核申請沒有進一步意見。漁農自然護理署署長的意見重述如下：

— 申請地點位於「農業」地帶內，現時已荒廢。附近一帶有活躍的農業活動，並配備道路及水源等農業基礎設施。申請地點可用以進行農業活動，例如露天栽種、溫室、苗圃等。由於申請地點具復耕潛力，從農業的角度而言，他不支持這宗申請。

6. 在法定公布期內收到的公眾意見

6.1 城規會在二零二三年五月五日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到分別來自北區區議會議員與嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)的公眾意見書(**附件 G**)。該名北區區議員表示對申請沒有意見。嘉道理農場

則反對申請，理由包括擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及申請地點涉及先前一宗擬作相同用途的被拒申請。

- 6.2 城規會在第 16 條申請階段收到的三份公眾意見(一份表示沒有意見，兩份提出負面意見)，載於**附件 A**第 10 段。

7. 規劃考慮因素及評審

- 7.1 有關的第 16 條申請在二零二三年三月三十一日被小組委員會拒絕，主要是由於申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而且華山村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。為支持覆核申請，申請人提交了書面申述，稱(i)申請地點是申請人所擁有唯一可發展小型屋宇的土地；(ii)申請地點已空置，沒有水源連接，不適合進行農業活動；(iii)申請地點附近曾有同類作小型屋宇發展的申請獲批；(iv)預料擬議發展不會對環境及交通造成負面影響，政府部門對申請亦無負面意見；(v)華山村的土地大部分由祖堂擁有，因此不能使用；以及(vi)申請人與家人會從海外回流香港，有確實居住需要。小組委員會在二零二三年三月考慮第 16 條申請以來，相關的規劃情況並無重大改變。載於**附件 A**第 11 段的規劃考慮因素及評估仍然適用。

「農業」地帶的規劃意向

- 7.2 申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於分區計劃大綱圖上的「農業」地帶內。擬議小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」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，以及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。由於申請地點配備道路及水源等農業基礎設施，加上申請地點具備復耕潛力，漁護署署長不支持申請。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。

「鄉村式發展」地帶可供使用的土地

- 7.3 根據地政總署地政專員／北區的資料，華山村尚未處理的小型屋宇申請有 42 宗，而估算未來十年的小型屋宇需求為 430 幢。規劃署最新的估算顯示，有關的「鄉村式發展」地帶可提供約 2.47 公頃土地(相等於約 98 幅小型屋宇用地)。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付未來興建小型屋宇的需求，但可應付尚未處理的小型屋宇申請(圖 R-2b)。應注意的是，城規會由二零一五年八月起，在審批小型屋宇發展申請時正式採取較為審慎的態度。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，會較著重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。因此，為使發展模式較具條理，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。

對於申請人就覆核申請所提理據的回應

- 7.4 申請人聲稱申請地點沒有連接水源，因此不適合進行農業活動；及政府部門對申請亦無負面意見。應注意的是，從農業的角度，漁護署署長維持他的看法，不支持這宗申請。他認為申請地點具復耕潛力，附近一帶有活躍的農業活動，而且配備農業基礎設施(見上交第 5.2 段)。雖然其他獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，但擬建小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書亦無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。
- 7.5 申請人指申請地點是他們所擁有唯一可發展小型屋宇的土地，而華山村「鄉村式發展」地帶的土地大部分由祖堂擁有，不能使用。關於這方面，應留意的是，土地擁有權可以改變，並非考慮規劃申請的關鍵因素。

7.6 至於申請人指整個申請地點坐落於華山村的「鄉村範圍」內；及附近一帶亦曾有同類作小型屋宇發展的申請獲批。應留意的是，「鄉村式發展」地帶內可供使用土地足以應付現時尚未處理的小型屋宇申請。因此，為使發展模式較具條理，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」地帶內會較為合適(見上文第 7.3 段)。此外，涉及申請地點附近三幅土地的五宗曾獲批准申請，是在二零零九年至二零二二年間獲小組委員會批准的(圖 R-2 a)。在該等獲批准的申請中，有三宗是在城規會正式採取較審慎態度審批申請之前獲得批准；而其餘兩宗獲得批准，主要是申請地點涉及先前曾獲發相關許可，因此小組委員會從寬考慮了有關申請(見上文第 4.8 段)。現有申請的規劃情況，與這些獲批個案並不相同。

7.7 關於上文第 6 段所述公眾反對這宗覆核申請的意見，以上政府部門意見及規劃評估亦適用。

8. 規劃署的意見

8.1 根據上文第 7 段所作的評估，並考慮到上文第 6 段所載的公眾意見，加上自小組委員會考慮有關的申請以來，規劃情況並無重大改變，規劃署維持先前的意見，不支持這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。
「農業」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，以及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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 華山村的「鄉村式發展」地帶內，仍有土地可供使用，而有關土地主要預算用作小型屋宇發展。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。

- 8.2 反之，倘城規會決定批准這宗覆核申請，建議申請的許可有效期應至二零二七年七月二十一日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關的許可已續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。此外，下列為建議的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，供委員參考：

規劃許可附帶條件

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市規劃委員會的要求。

指引性質的條款

- 8.3 建議加入的指引性質的條款載於**附件 H**。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會考慮有關覆核小組委員會決定的申請，並決定是否批准申請。
- 9.2 倘城規會決定拒絕這宗覆核申請，請委員建議應給予申請人什麼拒絕理由。
- 9.3 反之，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)，以及臨時許可的有效期應於何時屆滿。

10. 附件

- | | |
|--------|-----|
| 圖 R-1 | 位置圖 |
| 圖 R-2a | 平面圖 |

圖 R-2b	「鄉村式發展」地帶內預計可供發展小型屋宇的土地數量
圖 R-3	航攝照片
圖 R-4a 及 4b	實地照片
附件 A	鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/222 號
附件 B	鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二三年三月三十一日會議記錄的摘要
附件 C	城市規劃委員會秘書於二零二三年四月二十一日發出的信件
附件 D1	二零二三年四月二十五日收到申請人代表要求覆核小組委員會決定而發出的電郵
附件 D2	二零二三年七月六日收到申請人代表為支持覆核申請而提交的進一步理據
附件 E	先前的申請
附件 F	同類的申請
附件 G	公眾意見
附件 H	建議的指引性質的條款

規劃署
二零二三年七月