

城市規劃委員會文件第 10924 號

城市規劃委員會考慮日期：2023 年 9 月 15 日

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/621

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
新界大埔九龍坑第 9 約地段第 94 號 G 分段第 8 小分段餘段、
第 94 號 G 分段第 9 小分段及第 324 號 B 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

**《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/621**

**擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
新界大埔九龍坑第 9 約地段第 94 號 G 分段第 8 小分段餘段、
第 94 號 G 分段第 9 小分段及第 324 號 B 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)**

1. 背景

1.1 申請人陳璟泉先生於二零二三年三月三十日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16條申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點位於《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KLH/11》上劃為「農業」地帶(約51.5%)及「鄉村式發展」地帶(約48.5%)的範圍內(圖R-1)。

1.2 二零二三年五月十九日，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，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) 九龍坑及元嶺的「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，會較為恰當。

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-KLH/621 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二三年五月十九日 (附件 B) 會議記錄的摘錄
- (c) 城規會秘書於二零二三年六月九日 (附件 C) 發出的信件

2. 覆核申請

二零二三年六月二十八日，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，並提交書面申述以支持其覆核申請，特別是小型屋宇的布局設計已予修訂，以盡量擴大小型屋宇覆蓋範圍座落於「鄉村式發展」地帶內(附件 D)。

3. 申請人提出的理據

申請人為支持有關覆核申請而提出的理據詳載於其書面申述(附件 D)內，現撮錄如下：

- (a) 小型屋宇的布局設計已予修訂，以盡量擴大小型屋宇覆蓋範圍座落於「鄉村式發展」地帶內 (約 86%¹)(繪圖 A-1)；
- (b) 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」)第 (A)(c)(iv)及(A)(b)段，倘小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50%坐落在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」內，可獲豁免，無須申請規劃許可，但由於申請地點位於集水區內，有關準則並不適用於這宗申請。然而，考慮到水務署的立場是不反對有關申請，而且經修訂的小型屋宇覆蓋範圍約有

¹ 規劃署根據申請人提交的繪圖作出估算，有關覆蓋範圍應約為78.1%。

86%¹ 坐落在「鄉村式發展」地帶內，申請人希望現時這宗覆核申請可獲從寬考慮；

- (c) 緊連申請地點東北邊界的狹長政府土地，闊 2 米，用作闢設公共污水收集系統。相信渠務署未必容許在該塊土地上興建屋宇；
- (d) 申請地點位於集水區內。環境保護署(下稱「環保署」)和水務署不反對這宗申請，條件是擬議發展須可接駁至現有的公共污水收集系統。基於以上因素，擬議發展不會對水質和周邊環境造成負面影響；
- (e) 現時這宗覆核申請與獲批准的申請編號 A/NE-KLH/519、533 及 540 的情況相似，當中的申請地點四周是現有村屋／已獲批准的小型屋宇申請，而且有關小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 坐落在「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內；
- (f) 申請人質疑有否就城規會自二零一五年八月正式採取較審慎的態度審批小型屋宇申請一事，諮詢鄉議局及區議會。上述取態對在這項措施的生效日期後提交的規劃申請造成不公。根據小組委員會文件第 A/NE-KLH/621 號(附件 A)第 9.1(3)段，九龍坑及元嶺村的小型屋宇需求為 876 幅小型屋宇用地，而在 98 宗尚未處理的小型屋宇申請中，74 宗所涉地點位於「鄉村式發展」地帶內。小型屋宇的需求與「鄉村式發展」地帶內尚未興建的小型屋宇數目之間相差甚遠，顯示村民難以在「鄉村式發展」地帶內覓地。申請人希望城規會明白「鄉村式發展」地帶內的土地供應不足，因為如村民尚未提交發展小型屋宇申請，他們不會出售「鄉村式發展」地帶內的私人土地；不可出售祖堂地；以及地產發展商囤地。有見及此，申請人希望城規會在考慮小型屋宇申請時，回復先前在二零一五年八月前所採取的態度。

4. 第 16 條申請

建議

4.1 第16條申請及現時覆核申請所建議的小型屋宇發展詳情如下：

	第 16 條申請	現時的覆核申請
申請地點	約 48.5%(50.8 平方米) 位於「鄉村式發展」地帶內； 51.5%(54 平方米) 位於「農業」地帶內。	
擬議小型屋宇的覆蓋範圍	- 約62.5%(40.6平方米)位於「鄉村式發展」地帶內；37.5%(24.4平方米)位於「農業」地帶內。 - 約99%位於「鄉村範圍」內。	- 約78.1%(50.8平方米)位於「鄉村式發展」地帶內；21.9%(14.2平方米)位於「農業」地帶 - 100%位於「鄉村範圍」內。
總樓面面積	195.09 平方米	
層數	3 層	
建築物高度	8.23 米	
有蓋面積	65.03 平方米	

申請地點和周邊地區(圖 R-1 至 R-4)

4.2 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7.1及7.2段。自小組委員會考慮申請以來，申請地點和周邊地區的情況並無重大改變。

4.3 申請地點：

- (a) 大部分地方已鋪設地面，小部分範圍長滿灌木和植物；

- (b) 位於九龍坑村和元嶺村的「鄉村範圍」內；
- (c) 位於上游間接集水區內；以及
- (d) 可經區內路徑前往。

4.4 周邊地區以鄉郊特色為主，有村屋、常耕／休耕農地、臨時構築物和空地(圖R-2a及R-3)。

規劃意向

4.5 載於附件A第8段的「農業」地帶規劃意向沒有改變，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。

評審準則

4.6 「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A附錄II。

先前申請

申請地點不涉及任何先前的申請。

同類申請

4.7 自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，申請地點附近有19宗涉及發展小型屋宇的同類申請，其中有15宗獲得批准，四宗被拒絕。

4.8 在獲批准的個案中，申請編號A/NE-KLH/259在二零零一年二月二日，即在「臨時準則」的準則(i)²於二零零二年八月二十三日生效之前，獲得批

² 準則(i)規定，申請地點倘坐落在集水區內，則應該可接駁至該區現有／已計劃鋪設的污水收集系統。

准。另有八宗涵蓋五幅用地的申請(編號A/NE-KLH/347、372、397、400、442、471、472及473)是在二零零六至二零一五年間，即在城規會自二零一五年八月起正式以更審慎態度審批小型屋宇發展申請之前，獲得批准。

4.9 其後，在二零一六至二零一八年期間，有六宗申請獲得批准，其中五宗(編號A/NE-KLH/523、542、553、554及555)主要是基於從寬考慮而獲批，因為該等個案皆涉及先前獲批准的申請。餘下一宗申請(編號A/NE-KLH/519)主要亦是基於從寬考慮才獲小組委員會批准，因為毗鄰申請地點東面界線的地方曾有同類申請獲批准，而九龍坑「鄉村式發展」地帶以西的地方亦有數宗同類申請獲得批准。

4.10 至於四宗被拒絕的申請(編號A/NE-KLH/521、537、538及577)是在二零一七至二零一九年間被小組委員會拒絕或經城規會覆核後予以駁回，理由主要是申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而且在考慮申請時「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。申請編號A/NE-KLH/577亦被拒絕，理由是申請人未能證明擬議小型屋宇可接駁至公共污水收集系統。

4.11 至於申請人提及的三宗同類申請編號A/NE-KLH/519、533及540(圖A-2b)，申請編號A/NE-KLH/519詳情載於上文第4.9段；申請編號A/NE-KLH/533及540均於二零一七年基於從寬考慮而予以批准，因為有關小型屋宇的覆蓋範圍有多於90%坐落在「鄉村範圍」內，而兩個申請地點四周緊鄰現有村屋／已獲批准的小型屋宇申請。

4.12 有關同類申請的詳情概述於附件E，相關位置在圖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 條申請提出的意見載於**附件 A** 第 9 段及附錄 IV。他們的指引性質意見(如有的話)載於**附件 A** 的附錄 VI，並扼要重述於**附件 F**。
- 5.2 關於這宗覆核申請，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)維持原先對第 16 條申請的反對意見(載於**附件 A** 第 9 段)，有關意見重述如下：

- 申請地點位於「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內。申請地點附近有活躍的農業活動，並配備道路及水源等農業基礎設施。申請地點適合作農業復耕用途，以進行各種農業活動，例如露天栽種、植物苗圃、溫室等。從農業角度而言，他不支持擬議發展。

- 5.3 所有其他相關政府部門均維持原先對第 16 條申請的意見，且對這宗覆核申請沒有進一步意見。地政總署大埔地政專員的意見已因應覆核申請予以更新：

土地行政

5.3.1 地政總署大埔地政專員的意見：

- 九龍坑村及元嶺村尚未處理的小型屋宇申請總數為 91 宗(在考慮第 16 條申請時為 98 宗)及未來 10 年的小型屋宇需求量預算為 730 幢(在考慮第 16 條申請時為 778 幢)。除此之外，該部門先前的意見仍然有效。

- 5.3.2 因應地政總署大埔地政專員的最新意見，所需土地及可供興建小型屋宇的土地的經修訂評估(載於**附件 A** 第 9.1(3)段)載述如下：

	準則	是	否	備註
3	「鄉村式發展」地帶有沒有足夠土地應付小型屋宇的需求(尚未處理的小型屋宇申請加上未來10年的小型屋宇需求)?		✓	<u>所需土地</u> 應付九龍坑村及元嶺村 ³ 的小型屋宇需求所需的土地：約20.5公頃(相等於821幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請為91宗 ⁴ ，而未來10年的小型屋宇需求量預算為730幢。 <u>可供使用的土地</u> 有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇需求的土地：約6公頃(相等於239幅小型屋宇用地)(圖R-2c)。
	「鄉村式發展」地帶有沒有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請?	✓		

6. 在法定公布期內收到的公眾意見

城規會於二零二三年七月十四日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會沒有收到任何公眾意見。

7. 規劃考慮因素及評估

7.1 小組委員會於二零二三年五月十九日拒絕該第 16 條申請，主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及九龍坑村和元嶺村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作小型屋宇發展。為支持

³ 地政總署大埔地政專員表示，在小型屋宇批建申請中，申請地點位於九龍坑村的覆蓋範圍內。

⁴ 在該91宗尚未處理的小型屋宇申請中，73宗所涉地點位於「鄉村式發展」地帶內，另外18宗所涉地點橫跨「鄉村式發展」地帶與其他地帶或位於「鄉村式發展」地帶外。

這宗覆核申請，申請人已提交書面申述，詳情概述於上文第 3 段。自小組委員會考慮第 16 條申請後，有關規劃情況一直沒有重大改變，因此附件 A 第 11 段所列述的規劃考慮因素和評估維持有效。

7.2 這宗申請建議在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的申請地點發展小型屋宇(圖 R-1)。擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。該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。申請人聲稱經修訂小型屋宇的覆蓋範圍有大約 86% 位於「鄉村式發展」地帶內。根據規劃署的估計，情況應予澄清，相關覆蓋範圍約有 78.1% 位於「鄉村式發展」地帶內。漁護署署長維持其觀點，不支持目前這宗覆核申請，理由是申請地點具復耕潛力。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。

7.3 至於「臨時準則」方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於九龍坑村及元嶺村的「鄉村範圍」內(圖 R-2 a)，而且位於集水區內的擬議發展可接駁到公共污水收集系統。根據地政總署大埔地政專員的記錄，九龍坑村及元嶺村尚未處理的小型屋宇申請總數為 91 宗(在考慮第 16 條申請時為 98 宗)，而未來 10 年這兩條鄉村的小型屋宇需求量預計為 730 幢(在考慮第 16 條申請時為 778 幢)。根據規劃署的最新估算，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內約有六公頃的土地(相等於約 239 幅小型屋宇用地)可供使用(圖 R-2 b)。就此方面，雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付這兩條鄉村未來興建合共 730 幢小型屋宇的需求，但相關的可用土地足以應付目前 91 宗尚未處理的小型屋宇申請。應注意的是，城規會自二零一五年八月起正式採取較審慎的態度考慮小型屋宇發展申請。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。因此，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。

- 7.4 關於目前這宗覆核申請或可獲從寬考慮的理由，根據臨時準則(B)(a)項，倘擬建小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在相關鄉村的「鄉村範圍」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，申請則或可從寬考慮。就目前這宗覆核申請而言，雖然擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落於「鄉村範圍」內，但九龍坑村和元嶺村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(即約六公頃土地，相等於約 239 幅小型屋宇用地)足以應付目前 91 宗尚未處理的小型屋宇申請。因此，申請未必可獲從寬考慮。
- 7.5 申請人聲稱相關政府部門(包括水務署和環保署)不反對這宗申請，條件是擬議發展將可接駁至現有的公共污水系統。應留意的是，小組委員會並非以排污理由拒絕目前這宗覆核申請。
- 7.6 關於獲批准的同類申請編號 A/NE-KLH/519、533 及 540，申請編號 A/NE-KLH/519 主要是基於從寬考慮而獲批准，因為毗鄰申請地點東面界線的地方有同類申請獲得批准，以及九龍坑的「鄉村式發展」地帶以西亦有數宗同類申請獲得批准。申請編號 A/NE-KLH/533 及 540 也是基於從寬考慮獲得批准，因為多於 90% 的小型屋宇覆蓋範圍坐落於「鄉村式發展」地帶內，而且申請地點四周緊鄰現有村屋／已獲批准的小型屋宇申請(圖 R-2b)。後兩宗獲批准的申請所在地點夾在九龍坑村與元嶺村之間。關於目前這宗覆核申請，雖然申請地點以北現時有屋宇，但應留意的是，申請地點位於九龍坑村和元嶺村「鄉村範圍」的邊陲，西南面和南面較遠處四周緊鄰常耕／休耕農地。基於上文所述，相關同類申請的規劃考慮因素不適用於目前這宗覆核申請。

- 7.7 關於申請人對於城規會自二零一五年八月起正式採取更審慎態度考慮小型屋宇申請一事所提出的意見，應注意的是，城規會按照於二零零零年十一月二十四日首次頒布的「臨時準則」，評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請。「臨時準則」的最新版本於二零零七年九月七日頒布。

8. 規劃署的意見

- 8.1 根據第 7 段所作的評估，加上自小組委員會考慮有關申請以來，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，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 九龍坑村及元嶺村的「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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。

- 8.2 反之，倘城規會決定批准這宗申請，建議這項許可的有效期應至二零二七年九月十五日止。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。此外，也建議下列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，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

指引性質的條款

8.3 建議加入的指引性質條款載於**附件 F**。

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 倘城規會決定駁回這宗覆核申請，請委員建議應給予申請人的駁回理由。

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(如有的話)，以及許可的有效期應於何時屆滿。

10. 附件

繪圖 R-1 申請人提交的布局設計圖

圖 R-1 位置圖

圖 R-2a 平面圖

圖 R-2b 申請人提及於九龍坑的同類規劃申請

圖 R-2c 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 無人駕駛飛機航攝照片

圖 R-4 實地照片

附件 A 小組委員會文件第A/NE-KLH/621號

附件 B 小組委員會二零二三年五月十九日會議記錄摘錄

附件 C 城市規劃委員會秘書於二零二三年六月九日發出的信件

附件 D 城市規劃委員會於二零二三年六月二十八日收到申請人申請覆核小組委員會的決定的信件連書面

	申述
附件 E	同類申請
附件 F	建議的指引性質的條款

規劃署

二零二三年九月