

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/534 號  
考慮日期：2024 年 5 月 10 日

根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃許可申請

申請編號 A/NE-KTS/534

- 申請人 : 廖景勇先生，由陳德慶測量有限公司代表
- 地點 : 新界上水坑頭第 94 約地段第 496 號 F 分段
- 地盤面積 : 125.42 平方米
- 契約 : 集體政府租契(批租作農業用途)
- 圖則 : 《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20》  
(現正生效)
- 《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/19》  
(提交申請時)
- 用途地帶 : 「農業」
- 申請事項 : 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

**1. 建議**

- 1.1 申請人自稱是上水鄉的原居村民<sup>1</sup>，現申請規劃許可，要求在上水坑頭的申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點坐落於《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20》的「農業」地帶上(圖 A-1 及 A-2a)。根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」在「農業」地帶屬於第二欄用途，必須取得城市規劃委

---

<sup>1</sup> 地政總署地政專員／北區表示，申請人是否符合資格獲批建造小型屋宇，仍有待確認。

員會(下稱「城規會」)的規劃許可。申請地點現時空置，部分範圍被雜物覆蓋，部分範圍則長滿雜草(圖 A-4a 及 A-4b)。

1.2 擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的詳情如下：

總樓面面積       ：195.09 平方米  
層數               ：三層  
建築物高度       ：8.23 米  
有蓋面積          ：65.03 平方米

1.3 擬建小型屋宇(包括化糞池)的布局設計圖載於繪圖 A-1。申請人表示，申請地點的露天位置會用作私家花園。申請地點沒有車輛通道連接。

1.4 申請地點涉及三宗先前申請。第一宗編號 A/NE-KTS/314 的申請由另一名申請人提交，擬興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。該宗申請在二零一一年獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有附帶條件的情況下批准。相關的規劃許可已在二零一五年失效。在二零一九年，現有申請的同一申請人提出編號 A/NE-KTS/468 及 A/NE-KTS/476 的申請，要求作相同的小型屋宇發展。小組委員會分別在二零一九年五月三日及二零一九年九月六日拒絕有關申請(詳情見下文第 6 段)。

1.5 申請人為支持其申請，提交了下列文件：

二零二四年三月十三日收到的申請表格   (附錄 I)  
連圖則

## 2. 申請人提出的理據

申請人為支持其申請而提出的理據，詳載於附錄 I。有關理據撮錄如下：

- (a) 申請人是上水鄉／上水圍的原居村民，希望可興建一幢小型屋宇。

- (b) 申請地點完全坐落於坑頭的「鄉村範圍」，鄰近「鄉村式發展」地帶。由於「鄉村式發展」地帶的地主不願出售土地，申請人不可能購入土地以令擬建小型屋宇的覆蓋範圍整個位於「鄉村式發展」地帶內。
- (c) 擬建小型屋宇與周邊的鄉郊環境協調，項目無需砍伐樹木或進行填土，亦不會對區內交通造成負面影響。
- (d) 申請地點附近並無水道或溝渠。申請地點已多年沒用以耕作，該處不可能復耕。
- (e) 申請地點先前曾獲批規劃許可。

### 3. 遵守有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定

申請人是唯一「現行土地擁有人」。有關的詳細資料會備存於會議席上，供委員查閱。

### 4. 評審準則

「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。「臨時準則」的最新版本則於二零零七年九月七日頒布，載於**附錄 II**。

### 5. 背景

申請地點現時並無涉及規劃執管行動。

### 6. 先前的申請

6.1 申請地點涉及三宗興建小型屋宇的先前申請，申請編號分別是 A/NE-KTS/314、468 及 476。有關先前申請的詳情概述於**附錄 III**，相關位置在**圖 A-1**顯示。

6.2 編號 A/NE-KTS/314 的申請由另一名申請人提出，於二零一一年八月十九日(即城規會在二零一五年八

月十四日開始正式採取更審慎的態度審批小型屋宇申請之前<sup>2</sup>)在有附帶條件的情況下獲得批准。批准申請主要是考慮到擬建小型屋宇的覆蓋範圍位於坑頭的「鄉村範圍」內，而且在考慮申請時，坑頭的「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，符合「臨時準則」；申請地點鄰近坑頭，附近亦有同類申請獲批；擬議小型屋宇與周邊的土地用途並非不相協調；以及周邊地區的交通、環境、排水及景觀不會受到嚴重負面影響。不過，有關的規劃許可已在二零一五年失效。

- 6.3 編號 A/NE-KTS/468 及 A/NE-KTS/476 的申請由現有申請的同一申請人提出。兩宗申請分別在二零一九年五月三日及二零一九年九月六日被拒絕，主要原因包括擬建小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；坑頭的「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；以及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」地帶會較為合適。

## 7. 同類的申請

- 7.1 自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，有 26 宗興建小型屋宇的同類申請位於／部分位於坑頭申請地點附近的同一「農業」地帶內。
- 7.2 在城規會於二零一五年八月正式採取更審慎的態度審批申請之前，小組委員會考慮了共 23 宗申請，涉及 17 幅用地。當中有 21 宗申請（編號 A/NE-KTS/135、136、138 至 144、146、209 至 213、255、279、280、329、330 及 358）在二零零一年至二零一四年間獲得批准。批准有關申請主要是考慮到擬建小型屋宇整個／大部分覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內，符合「臨時準則」；以及「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇發展需求。

---

<sup>2</sup> 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，會更着重地政總署所提供的尚未處理小型屋宇申請數字。

其餘兩宗申請(編號 A/NE-KTS/368 及 388)則在二零一四年被拒絕，主要原因包括申請地點及／或擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，而且「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用，不符合「臨時準則」；擬建小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；以及批准申請會立下不良先例，為區內的交通及景觀帶來累積的負面影響。

7.3 城規會在二零一五年正式採取更審慎的態度審批申請後，有三宗申請獲小組委員會批准。當中兩宗申請(編號 A/NE-KTS/444 及 445)在二零一七年獲批，主要是考慮到相同的申請人先前曾獲批准在同一地點作相同用途(分別為申請編號 A/NE-KTS/329 及 330)。另外一宗申請(編號 A/NE-KTS/479)在二零二零年獲小組委員會批准，是由於小組委員會從寬考慮了有關申請，認為申請地點屬於現有小型屋宇之間的騰空地盤；擬建小型屋宇與周邊土地用途並非不相協調；以及預料周邊地區不會受到負面影響。

7.4 同類申請的詳情概述於附錄 IV，相關位置則於圖 A-2 a 顯示。

## 8. 申請地點和周邊地區(圖 A-1、A-2 a、載於圖 A-3 的航攝照片，以及載於圖 A-4 a 及 A-4 b 的實地照片)

### 8.1 申請地點：

- (a) 大致上平坦，已空置，部分範圍被雜物覆蓋，部分範圍則長滿雜草；
- (b) 東鄰坑頭村落，整個範圍坐落於坑頭的「鄉村範圍」內；以及
- (c) 可經由申請地點西面的行人路前往，沒有車輛通道連接。申請地點西南面約 120 米處有一條鄉村道路，可通往坑頭路。

8.2 周邊地區主要為鄉郊土地，有村屋、苗圃及常耕／休耕農地，特色如下：

(a) 緊接的北面與東面有村屋。北面、東北面、東面及南面的較遠處主要有苗圃、休耕農地／空置土地及零散的住用構築物；以及

(b) 西南面及西面是坑頭村落及常耕農地。

## 9. 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。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。

## 10. 相關政府部門的意見

10.1 這宗申請已根據附錄 II 所載的評審準則予以評估。有關評估撮錄於下表：

|    | 準則            | 是    | 否    | 備註                                     |
|----|---------------|------|------|----------------------------------------|
| 1. | 在「鄉村式發展」地帶內？  |      |      | — 申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在「農業」地帶內。          |
|    | — 申請地點        | —    | 100% |                                        |
|    | — 擬建小型屋宇的覆蓋範圍 | —    | 100% |                                        |
| 2. | 在「鄉村範圍」內？     |      |      | — 地政總署地政專員／北區表示，申請地點整個範圍坐落於坑頭的「鄉村範圍」內。 |
|    | — 申請地點        | 100% | —    |                                        |
|    | — 擬建小型屋宇的覆蓋範圍 | 100% | —    |                                        |

|    | 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)？ |   | ✓ | <u>所需土地</u><br>— 應付坑頭的小型屋宇需求所需的土地：約 81.2 公頃(相等於 3 249 幅小型屋宇用地)。坑頭尚未處理的小型屋宇申請有 49 <sup>3</sup> 宗，預計該村未來十年的小型屋宇需求為 2 900 至 3 200 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？<br><br>(圖 A-2b)     | ✓ |   | <u>可供使用土地</u><br>— 坑頭「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇需求的土地：約 3.95 公頃(相等於 158 幅小型屋宇用地) (圖 A-2b)。                                                           |
| 4. | 符合「農業」地帶的規劃意向？                                    |   | ✓ | — 從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。申請地點位於「農業」地帶，基本上已荒廢，被一些廢料佔用。附近一帶有活躍的農業活動，亦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，例如用作露地栽種、溫室、植物苗圃等。申請地點具有復耕潛力。 |

<sup>3</sup> 在 49 宗尚未處理的小型屋宇申請中，26 宗所涉地點在「鄉村式發展」地帶內，另外 23 宗所涉地點橫跨或不屬於「鄉村式發展」地帶，當中有兩幅用地獲小組委員會批出有效的規劃許可。

|    | 準則                 | 是 | 否 | 備註                                                                                                                                                      |
|----|--------------------|---|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. | 與周邊地區／發展項目互相協調？    | ✓ |   | — 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指申請地點所在地區具鄉郊內陸平原景觀特色，有村屋、農地、空地及樹羣。                                                                                                   |
| 6. | 在集水區內？             |   | ✓ | — 水務署總工程師／建設不反對這宗申請。                                                                                                                                    |
| 7. | 佔用已規劃的道路網及公共工程的範圍？ |   | ✓ |                                                                                                                                                         |
| 8. | 有需要設置消防裝置及緊急車輛通道？  |   | ✓ | — 消防處處長不反對這宗申請，但擬建屋宇不得佔用任何現有緊急車輛通道，或計劃設置的緊急車輛通道。消防處經地政總署收到正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。                                                                          |
| 9. | 影響交通？              | ✓ |   | <p>— 運輸署署長表示，小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預期擬議發展不會令交通量大增，但若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通的累積負面影響可以很大。</p> <p>— 儘管如此，這宗申請僅涉及建造一幢小型屋宇，從交通角度可予容忍。</p> |

|     | 準則                    | 是 | 否 | 備註                                                                                                                        |
|-----|-----------------------|---|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10. | 影響排水？                 |   | ✓ | — 從公共排水的角度而言，渠務署總工程師／新界北不反對這宗申請。                                                                                          |
| 11. | 影響排污？                 |   | ✓ | — 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，由於擬議發展規模小，單是這宗申請不大可能造成嚴重污染。<br><br>— 化糞池及滲水井系統是可以接受的污水收集、處理和排放方法。                                  |
| 12. | 影響景觀？                 |   | ✓ | — 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。<br><br>— 申請地點已空置，被雜物和可自行播種的植被覆蓋。申請地點內並未發現任何極易受影響的重要景觀資源。預料擬議發展不會對申請地點內的景觀帶來嚴重負面影響。 |
| 13. | 由北區民政事務專員轉達的區內人士反對意見？ |   | ✓ | — 民政事務總署北區民政事務專員表示，北區區議會有兩名議員支持申請。上水區鄉事委員會主席、兩名原居民代表、坑頭居民代表和七名北區區議員則對申請沒有意見。另外 14 名                                       |

|  | 準則 | 是 | 否 | 備註             |
|--|----|---|---|----------------|
|  |    |   |   | 北區區議員在限期前未有回覆。 |

10.2 上文第 10.1 段已收錄下列政府部門的意見，這些政府部門提出的其他詳細意見(如有的話)載於附錄 V。

- (a) 地政總署地政專員／北區；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 環保署署長；
- (d) 渠務署總工程師／新界北；
- (e) 水務署總工程師／建設；
- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (g) 消防處處長。

10.3 下列政府部門對這宗申請沒有意見：

- (a) 路政署總工程師／新界東；
- (b) 土木工程拓展署北拓展處處長；以及
- (c) 警務處處長。

## 11. 在法定公布期內收到的公眾意見

城規會在二零二四年三月十九日公布這宗申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到四份來自個別人士(包括一名當區村民)的公眾意見。一名個別人士支持申請，其餘三人(包括該名當區村民)反對申請。反對理由包括(i)申請地點在雨季會出現水浸，現有排水系統未能應付擬建小型屋宇的需要；(ii)興建小型屋宇對毗鄰沒有帶來任何好處；以及(iii)「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。

## 12. 規劃考慮因素及評估

12.1 這宗申請擬在「農業」地帶內的申請地點興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。擬議發展與「農業」地帶的規劃意向並不相符。「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。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點配備道路及水源等農業基礎設施，亦可用以進行農業活動，具有復耕潛力。申請書沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。

12.2 申請地點完全位於坑頭的「鄉村範圍」內，部分範圍被雜物覆蓋，部分範圍則長滿雜草。周邊地區具鄉郊特色，有村屋、農地、空地及樹羣，與擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)並非不相協調。從景觀規劃的角度而言，預料擬議發展不會對申請地點內的景觀造成重大影響，因此規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。此外，環保署署長、渠務署總工程師／新界北和消防處處長亦不反對這宗申請。鑑於申請僅涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為這宗申請可予容忍。

12.3 「臨時準則」(附錄 II)方面，根據地政總署地政專員／北區的記錄，坑頭尚未處理的小型屋宇申請有 49 宗，而預計未來十年的小型屋宇需求量为 2 900 至 3 200 幢。規劃署最新的估算顯示，坑頭的「鄉村式發展」地帶有約 3.95 公頃土地(相等於約 158 幅小型屋宇用地)可供使用(圖 A-2b)。雖然「鄉村式發展」地帶的土地不足以完全滿足未來的小型屋宇需求，但可應付目前尚未處理的小型屋宇申請。值得注意的是，城規會自二零一五年八月起，正式採取更審慎的態度審批小型屋宇申請，特別是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，會更着重地政總署所提供的尚未處理小型屋宇申請數字。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。

12.4 編號 A/NE-KTS/314 的申請擬在申請地點作相同用途。該宗申請在二零一一年(即城規會正式採取更審慎的態度審批申請之前)獲得批准。主要考慮因素是擬建小型屋宇的覆蓋範圍位於坑頭的「鄉村範圍」

內，而且在考慮申請時，坑頭的「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，符合「臨時準則」。城規會正式採取更審慎的態度審批申請後，有兩宗擬在申請地點作相同用途的申請（編號 A/NE-KTS/468 及 A/NE-KTS/476），在二零一九年被小組委員會拒絕，主要原因包括擬建小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；坑頭的「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；以及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」地帶會較為合適。拒絕該兩宗較近期的先前申請時的規劃情況，適用於現有申請。

12.5 有 26 宗興建小型屋宇的同類獲批申請位於／部分位於申請地點附近的同一「農業」地帶內。在二零零一年至二零一四年間（即城規會正式採取更審慎的態度審批申請之前），有 21 宗申請獲得批准，兩宗被拒。城規會正式採取更審慎的態度審批申請後，小組委員會在二零一七年至二零二零年間僅批准三宗申請，當中兩宗申請（編號 A/NE-KTS/444 及 445）獲批，主要是考慮到相關地點先前曾獲批規劃許可作相同用途。另一宗申請（編號 A/NE-KTS/479）獲批准，則是由於小組委員會從寬考慮了有關申請，包括認為申請地點屬於小型屋宇之間的騰空地盤。由於城規會正式採取更審慎的態度審批申請後，不曾有涉及現有申請地點的先前申請獲得批准，加上申請地點並非小型屋宇之間的騰空地盤，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請，因此現有申請的規劃情況與獲批同類申請的情況並不相同。

12.6 第 11 段詳述了城規會在法定公眾查閱期收到三份表示反對的公眾意見。關於這些意見，上述規劃評估和政府部門的意見亦適用。

### 13. 規劃署的意見

13.1 根據第 12 段所作的評估，並考慮到第 11 段所載的公眾意見，規劃署不支持這宗申請，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) 坑頭的「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。

13.2 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議許可有效期應至二零二八年五月十日止。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。建議的指引性質的條款載於**附錄 VII**。

### 14. 請求作出決定

14.1 請小組委員會考慮這宗申請，以決定批給還是拒絕批給許可。

14.2 倘小組委員會決定拒絕這宗申請，請委員建議應給予申請人什麼拒絕理由。

14.3 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，請委員考慮是否須在規劃許可加上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。

## 15. 附件

|             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| 附錄 I        | 二零二四年三月十三日收到的申請表格連圖則            |
| 附錄 II       | 相關的「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」 |
| 附錄 III      | 先前的申請                           |
| 附錄 IV       | 同類的申請                           |
| 附錄 V        | 相關政府部門的詳細意見                     |
| 附錄 VI       | 公眾意見書                           |
| 附錄 VII      | 建議的指引性質的條款                      |
| 繪圖 A-1      | 擬議布局設計圖                         |
| 圖 A-1       | 位置圖                             |
| 圖 A-2a      | 平面圖                             |
| 圖 A-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 A-3       | 航攝照片                            |
| 圖 A-4a 及 4b | 實地照片                            |

規劃署

二零二四年五月

相關的「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」

---

(於二零零七年九月七日頒布)

- (a) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的鄉村範圍內，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；
- (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，申請則可從優考慮；
- (c) 倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50% 坐落在鄉村範圍和「鄉村式發展」地帶外，申請通常不獲批准，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質為屋地，或批准有關申請有助達到某些規劃目標，例如淘汰合法但厭惡性的現有用途等)；
- (d) 新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。一般而言，擬議發展如不符合準則的規定，通常不獲批准。不過，倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮；
- (e) 倘申請地點會興建多於一幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇，上述準則的應用以每幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇為基礎；
- (f) 擬議發展不應影響申請地點所在地帶的規劃意向；
- (g) 擬議發展應在土地用途、規模、設計和布局各方面與附近地區／發展互相協調；
- (h) 擬議發展不應佔用已規劃作道路網的土地，也不應在交通、環境、景觀、排水、污水收集和土力工程各方面，對附近地區造成不良影

響。任何上述可能出現的不良影響應予以紓緩，直至情況符合有關政府部門的要求；

- (i) 擬議發展倘坐落在集水區內，則應該可接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質為屋地，或申請人能證明該集水區內的水質不會受擬議發展所影響\*)；
- (j) 倘有需要提供消防裝置和緊急車輛通道，有關裝置和通道必須配合發展規模和符合相關標準；以及
- (k) 申請必須符合有關政府部門所有其他法定或非法定的要求，並因應申請地點所屬的土地用途地帶類別，遵守其他相應的城市規劃委員會規劃指引。

\* 即申請人能證明由擬議發展產生的排放物符合《水污染管制條例》技術備忘錄所訂定的排放物標準。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/534 號附錄 III

涵蓋申請地點的先前申請

獲批准的申請

| 申請編號         | 用途／發展                   | 考慮日期                                     |
|--------------|-------------------------|------------------------------------------|
| A/NE-KTS/314 | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2011 年 8 月 19 日<br>(於 2015 年 8 月 20 日失效) |

被拒絕的申請

| 申請編號         | 用途／發展                   | 考慮日期           | 拒絕理由    |
|--------------|-------------------------|----------------|---------|
| A/NE-KTS/468 | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2019 年 5 月 3 日 | (1)及(2) |
| A/NE-KTS/476 | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2019 年 9 月 6 日 | (1)及(2) |

拒絕理由

- (1) 不符合「農業」地帶的規劃意向。
- (2) 坑頭的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。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，會較為合適。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/534 號附錄 IV

擬在完全／部分位於坑頭同一「農業」地帶內  
申請地點附近一帶的地方興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的同類申請

---

獲批准的申請

|     | 申請編號                        | 用途／發展                   | 考慮日期             |
|-----|-----------------------------|-------------------------|------------------|
| 1.  | A/NE-KTS/135 <sup>(1)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2001 年 12 月 7 日  |
| 2.  | A/NE-KTS/136 <sup>(2)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2001 年 12 月 7 日  |
| 3.  | A/NE-KTS/138                | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2001 年 12 月 7 日  |
| 4.  | A/NE-KTS/139                | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2001 年 12 月 7 日  |
| 5.  | A/NE-KTS/140 <sup>(3)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2001 年 12 月 21 日 |
| 6.  | A/NE-KTS/141 <sup>(4)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2001 年 12 月 21 日 |
| 7.  | A/NE-KTS/142 <sup>(5)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2001 年 12 月 21 日 |
| 8.  | A/NE-KTS/143                | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2001 年 12 月 21 日 |
| 9.  | A/NE-KTS/144                | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2001 年 12 月 21 日 |
| 10. | A/NE-KTS/146                | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2001 年 12 月 21 日 |
| 11. | A/NE-KTS/209 <sup>(5)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2005 年 6 月 24 日  |
| 12. | A/NE-KTS/210 <sup>(4)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2005 年 6 月 24 日  |
| 13. | A/NE-KTS/211 <sup>(2)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2005 年 6 月 24 日  |
| 14. | A/NE-KTS/212 <sup>(3)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2005 年 6 月 24 日  |

|     | 申請編號                        | 用途／發展                   | 考慮日期             |
|-----|-----------------------------|-------------------------|------------------|
| 15. | A/NE-KTS/213 <sup>(1)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2005 年 6 月 24 日  |
| 16. | A/NE-KTS/255                | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2007 年 11 月 30 日 |
| 17. | A/NE-KTS/279                | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2009 年 9 月 4 日   |
| 18. | A/NE-KTS/280 <sup>(6)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2009 年 9 月 4 日   |
| 19. | A/NE-KTS/329 <sup>(7)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2012 年 11 月 9 日  |
| 20. | A/NE-KTS/330 <sup>(8)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2012 年 11 月 9 日  |
| 21. | A/NE-KTS/358 <sup>(6)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2014 年 3 月 7 日   |
| 22. | A/NE-KTS/444 <sup>(7)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2017 年 2 月 3 日   |
| 23. | A/NE-KTS/445 <sup>(8)</sup> | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2017 年 2 月 3 日   |
| 24. | A/NE-KTS/479                | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2020 年 3 月 6 日   |

備註

- (1) 編號 A/NE-KTS/135 及 A/NE-KTS/213 的申請涉及同一用地。
- (2) 編號 A/NE-KTS/136 及 A/NE-KTS/211 的申請涉及同一用地。
- (3) 編號 A/NE-KTS/140 及 A/NE-KTS/212 的申請涉及同一用地。
- (4) 編號 A/NE-KTS/141 及 A/NE-KTS/210 的申請涉及同一用地。
- (5) 編號 A/NE-KTS/142 及 A/NE-KTS/209 的申請涉及同一用地。
- (6) 編號 A/NE-KTS/280 及 A/NE-KTS/358 的申請涉及同一用地。
- (7) 編號 A/NE-KTS/329 及 A/NE-KTS/444 的申請涉及同一用地。
- (8) 編號 A/NE-KTS/330 及 A/NE-KTS/445 的申請涉及同一用地。

被拒絕的申請

|    | 申請編號         | 用途／發展                   | 考慮日期             | 拒絕理由        |
|----|--------------|-------------------------|------------------|-------------|
| 1. | A/NE-KTS/368 | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2014 年 6 月 13 日  | (1)、(2)及(3) |
| 2. | A/NE-KTS/388 | 擬建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2014 年 12 月 12 日 | (1)、(2)及(3) |

拒絕理由：

- (1) 不符合「農業」地帶的規劃意向。
- (2) 會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，對區內的交通及／或景觀帶來累積負面影響。
- (3) 申請地點及／或擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%位於坑頭的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，不符合「臨時準則」。坑頭的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，村屋發展應盡量靠近村落中心區。這宗申請沒有特殊理據支持小組委員會批給許可。

相關政府部門的意見

1. 土地行政

地政總署地政專員／北區的意見：

- (a) 申請地點完全位於坑頭村的「鄉村範圍」內；
- (b) 申請人自稱是上水村的原居村民，但他是否符合資格獲批建造小型屋宇，仍有待確定；
- (c) 申請地點並無任何修訂租約／建屋牌照涵蓋；
- (d) 申請地點屬於由集體政府租契持有的舊批農地；
- (e) 坑頭村尚未處理的小型屋宇申請數目有 49 宗。據坑頭原居民代表在二零一七年五月三十一日提供的數字，整個坑頭村未來十年的小型屋宇需求數目為 2 900 至 3 200 幢；以及
- (f) 現有申請人曾提出涵蓋申請地點的小型屋宇申請，但在二零二二年十二月十二日被拒。

2. 交通

運輸署署長的意見：

- (a) 小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預期擬建小型屋宇不會令交通量大增，但若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通的累積負面影響可以很大；以及
- (b) 儘管如此，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，從交通的角度可予容忍。

### 3. 環境

#### 3.1 渠務署總工程師／新界北的意見：

申請地點所在之處並無公共污水收集系可供接駁。

#### 3.2 環境保護署署長的意見：

- (a) 鑑於擬議發展規模小，單是這宗申請不大可能造成嚴重污染；以及
- (b) 化糞池及滲水井系統是可以接受的污水收集、處理和排放方法，惟系統的設計和建造須遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 1/23 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的規定，並且必須由認可人士核證。

### 4. 排水

渠務署總工程師／新界北的意見：

從公共排水的角度而言，他不反對這宗申請。

### 5. 供水

水務署總工程師／建設的意見：

- (a) 他不反對這宗申請；以及
- (b) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂的標準。

## 6. 景觀

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (a) 從景觀規劃的角度而言，她不反對這宗申請；
- (b) 根據在二零二三年拍攝的航攝照片，申請地點所在地區具鄉郊內陸平原景觀特色，有村屋、農地、空地及零散的樹羣。參照攝於二零二三年及二零二零年的航攝照片，可見申請地點周邊地區的景觀特色並無重大改變。擬議發展與附近的景觀布局並非不相協調；以及
- (c) 攝於二零二四年三月十九日的實地照片顯示，申請地點已空置，被雜物和可自行播種的植被覆蓋。申請地點內並未發現任何極易受影響的重要景觀資源。預料擬議發展不會對申請地點內的景觀帶來重大影響。

## 7. 消防安全

消防處處長的意見：

- (a) 他不反對這宗申請，但申請人須確保擬建屋宇不會佔用任何現有緊急車輛通道，或計劃設置並已向地政總署提出申請的緊急車輛通道；以及
- (b) 申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處經地政總署收到正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

建議的指引性質的條款

- (a) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城市規劃委員會申請規劃許可；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，化糞池及滲水井系統是可以接受的污水收集、處理和排放方法，惟系統的設計和建造須遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 1/23 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的規定，並且必須由認可人士核證；
- (c) 留意水務署總工程師／建設的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂的標準；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署發布的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處經地政總署收到正式的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

二零二四年五月十日第 741 次鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
會議記錄的摘錄

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/534      擬在劃為「農業」地帶的  
上水坑頭第 94 約地段第 496 號 F 分段  
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/NE-KTS/534 號)

---

簡介和提問部分

31.      高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士借助一些圖則，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。

32.      兩名委員提出以下問題：

(a) 從文件第 7.3 段得悉，自城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年正式採取較為審慎的態度審批申請後，有三宗同類的規劃申請曾獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准。申請編號 A/NE-KTS/479 的用地是否涉及先前由同一名申請人提交作同一用途並獲批准的規劃申請；以及

(b) 留意到坑頭的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可應付小型屋宇需求，可供使用的土地數量是如何推算出來。此外，申請人聲稱他無法購入「鄉村式發展」地帶內的土地，因為土地擁有人均不願意出售土地，當局有否關於這方面的資料。

33. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士作出回應，表示申請編號 A/NE-KTS/479 的用地沒有涉及先前曾獲批准的申請。粉嶺、上水及元朗東規劃專員吳劍偉先生借助一些圖則作出補充，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」)載列的評審準則，倘有關的「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。自二零一五年正式採取較為審慎的態度審批申請後，城規會在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會較着重尚未處理的小型屋宇申請數目。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。當局不鼓勵把小型屋宇發展擴展至「鄉村式發展」地帶之外。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士參考文件的圖 A-2b 補充說，在估算「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地數目時，主要會先扣除現有村屋、獲批准的小型屋宇批地申請所涉用地、道路、斜坡及樹羣所佔用的土地，而且土地類別並非相關的考慮因素。

34. 主席表示，土地業權並非評審這宗申請的實質規劃考慮因素。

#### 商議部分

35. 一名委員從文件的圖 A-2a 中觀察到，一些正在處理的小型屋宇批地申請位於申請地點附近一帶，因而問及申請地點會否變成騰空地盤，使這宗申請可獲從寬考慮。秘書在回應時澄清，臨時準則中的評審準則(d)所述的「現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇」一般是指實際存在的新界豁免管制屋宇／小型屋宇。倘用地被現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇包圍，則可視為騰空地盤。參考文件的圖 A-3，雖然同類申請(編號 A/NE-KTS/479)所處用地位置四周有現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇，但由於申請地點南面的土地仍然空置，並有植被覆蓋，因此不能把申請地點視為騰空地盤。主席表示，按照文件詳載的內容，規劃署不支持這宗申請。小型屋宇發展應集中在「鄉村式發展」地帶內，不應鼓勵沿「鄉村式發展」地帶外「鄉村範圍」的邊緣興建分散的小型屋宇，因為此舉可能會

為小型屋宇發展擴展至「鄉村式發展」地帶外鋪路。同一名委員表示同意主席的意見。

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，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) 坑頭的「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。」

**城 市 規 劃 委 員 會**

香港北角渣華道三百三十三號  
北角政府合署十五樓

**TOWN PLANNING BOARD**

15/F., North Point Government Offices  
333 Java Road, North Point,  
Hong Kong.

傳 真 Fax: 2877 0245 / 2522 8426

電 話 Tel: 2231 4810

來函檔號 Your Reference:

覆函請註明本會檔號

In reply please quote this ref.: TPB/A/NE-KTS/534

郵遞及傳真函件(2658 8757)

新界大埔  
普益街 37 號地下  
陳德慶測量有限公司  
(經辦人：陳德慶)

先生／女士：

**擬在劃為「農業」地帶的  
上水坑頭第 94 約地段第 496 號 F 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)**

我曾於二零二四年三月十八日發信給你。

城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮這宗申請後，  
決定拒絕這宗申請，理由是：

- (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) 坑頭的「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。

就這宗申請擬備的城規會文件，已上載於城規會網站的連結([https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/741\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/741_rnt_agenda.html))。現隨函付上二零二四年五月十日城規會會議記錄的相關摘錄的中英文本，以供參閱。

根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(1)及第 17(1A)條，申請人如因城規會的決定而感到受屈，可以書面方式向城規會申請對有關決定進行覆核，並須列明覆核的理由。如欲提出覆核申請，你須在本信發出日期起計的 21 天內(即二零二四年六月十四日或之前)通知我，並提供覆核的理由。其後，我會與你聯絡，邀請你及／或你的獲授權代表出席城規會的聆聽會議。城規會須在收到覆核申請的日期起計三個月內考慮覆核申請。所有覆核申請均須予公布，為期三個星期，讓公眾提出意見。

根據條例，城規會在覆核聆聽會議上，只可因應申請人的進一步書面及／或口頭申述，重新考慮原來的申請。如你在現階段決定對原來建議作出重大修改，便應根據條例第 16 條就該建議向城規會提交新的申請。

如對上述決定有任何疑問或需要進一步資料，請與粉嶺、上水及元朗東規劃處梁樂施女士聯絡(電話：3168 4035)。

城市規劃委員會秘書  
(梁靜思代行)

二零二四年五月二十四日

建議的指引性質的條款

- (a) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城市規劃委員會申請規劃許可；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，化糞池及滲水井系統是可以接受的污水收集、處理和排放方法，惟系統的設計和建造須遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 1/23 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的規定，並且必須由認可人士核證；
- (c) 留意水務署總工程師／建設的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂的標準；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署發布的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處經地政總署收到正式的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。