

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10968 號

城市規劃委員會考慮日期：2024 年 4 月 26 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-LT/762

擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村麻布尾村丈量約份第 8 約地段第 623 號餘段
興建屋宇(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/NE-LT/762

擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村麻布尾村丈量約份第 8 約地段第 623 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

1. 背景

1.1 申請人黃家傑先生於二零二三年十一月十五日根據《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)。申請地點完全位於《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》上劃為「農業」地帶的範圍內(圖 R-1)。

1.2 二零二四年一月十二日，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) 大芒輦及麻布尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，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-LT/762 (附件 A) 號
- (b) 小組委員會二零二四年一月十二日 (附件 B) 會議記錄的摘錄
- (c) 城規會秘書於二零二四年一月二十 (附件 C) 六日發出的信件

2. 覆核申請

二零二四年二月十六日，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 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附件 D，現撮錄如下：

- (a) 申請地點是申請人所擁有唯一可發展小型屋宇的土地；以及
- (b) 由於土地擁有權的問題，麻布尾的「鄉村式發展」地帶內沒有可供其發展小型屋宇的土地。

4. 第 16 條申請

申請地點及其周邊地區(圖 R-1 至 R-4)

4.1 申請地點及其周邊地區在小組委員會考慮第 16 條申請時的情況載述於附件 A 第 7.1 及 7.2 段。申請地點及其周邊地區的情況至今沒有重大改變。

4.2 申請地點：

- (a) 目前空置，長滿自行播種的植物；

- (b) 完全坐落在麻布尾的「鄉村範圍」內；
- (c) 可由林錦公路經一條行人徑前往；以及
- (d) 位於上段間接集水區內。

4.3 周邊地區饒具鄉郊特色，夾雜村屋、農地、植物苗圃和零散的樹羣。麻布尾的村屋主要位於申請地點以北的「鄉村式發展」地帶內。該地帶涵蓋麻布尾和大芒輦兩條鄉村。樹羣則位於申請地點西北面。

規劃意向

4.4 有關「農業」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 8 段。「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。

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」)於二零零零年十一月二十四日首次頒布。於二零零七年九月七日頒布的「臨時準則」最新版本載於**附件 A** 附錄 II。

先前的申請

4.6 申請地點涉及一宗由另一名申請人提交的先前申請(編號 A/NE-LT/268)，擬作相同用途。該宗申請於二零零一年十二月七日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准，換言之是在城規會自二零一五年八月起正式採取更審慎的態度(即在考慮可用作應付小型屋宇發展需求的土地是否普遍供不應求時，會較着重由地政總署所提供的尚未處理小型屋宇申請數目)之前獲批准，主要理由包括擬議發展項目符合臨時準則的規定，擬議小型屋宇的覆蓋範圍 100%

位於麻布尾村的「鄉村範圍」內；與周邊的鄉郊村落環境相互協調；以及在考慮有關申請時，有關的「鄉村式發展」地帶內可用作應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求。

- 4.7 該宗先前申請的詳情撮錄於**附件 E**，所涉地點的位置在**圖 R-1** 及 **R-2 a** 顯示。

同類申請

- 4.8 自「臨時準則」首次頒布以來，截至小組委員會於二零二四年一月十二日考慮第 16 條申請當日，在同一「農業」地帶內或在橫跨同一「農業」地帶的地方，共有七宗同類的小型屋宇發展申請，而其後同類申請的數目並無改變。在這些同類申請中，有一宗獲批准，另有六宗被拒絕。

- 4.9 編號 A/NE-LT/465 的申請乃於二零一二年(在城規會自二零一五年八月起正式採取更審慎的態度前)獲批准，主要理由是有關申請符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內；在考慮有關申請時，相關的「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；以及擬議發展可以接駁至已計劃鋪設的污水收集系統。

- 4.10 至於六宗被拒絕的申請(編號 A/NE-LT/291、360、411、412、422 及 656)，則是於二零零三年至二零一九年間被小組委員會拒絕／經城規會覆核後被拒絕，主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及／或申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，而且不會對該區的水質造成不良影響。申請編號 A/NE-LT/656 亦因為不符合「臨時準則」而被拒絕，理由是申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的土力造成不良影響；以及相關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。

4.11 上述同類申請的詳情撮錄於**附件 F**，所涉地點的位置則在**圖 R-2 a** 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 V。

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」)維持其先前對第 16 條申請的負面意見，有關意見載於**附件 A** 第 9 段，並撮錄如下：

(a) 申請地點大致上已經荒廢，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。申請地點可用以進行農業活動，例如露天栽種、溫室、植物苗圃等；以及

(b) 從農業角度而言，申請地點具復耕潛力，因此不支持這宗申請。

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。因應這宗覆核申請的情況，地政總署大埔地政專員的最新意見載述如下：

土地行政

5.3.1 地政總署大埔地政專員的意見：

- 麻布尾尚未處理的小型屋宇申請總數為三宗(在考慮第 16 條申請時為五宗)，而大芒輦尚未處理的小型屋宇申請總數為 13 宗(在考慮第 16 條申請時為 21 宗)。這兩條鄉村未來 10 年的小型屋宇需求量預算為 200 幢(與在考慮第 16 條申請時相同)。除了以上所述，該署先前提出的意見仍然有效。

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> 應付大芒輦及麻布尾的小型屋宇需求所需的土地：約 5.4 公頃(相等於 216 幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請為 16 宗 ¹ ，而預計未來 10 年的小型屋宇需求為 200 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 1.96 公頃(相等於 78 幅小型屋宇用地)(圖 R-2b)。
	「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

6.1 城規會於二零二四年三月一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。

6.2 城規會在第 16 條申請階段收到一份公眾意見，表示反對這宗申請。該份意見載於**附件 A** 第 10 段。

¹ 在該 16 宗尚未處理的小型屋宇申請中，13 宗所涉地點完全位於或大部分範圍位於「鄉村式發展」地帶內，另有三宗所涉地點位於「鄉村式發展」地帶外。該三宗所涉地點位於「鄉村式發展」地帶外的申請當中，兩宗獲城規會批給有效的規劃許可。

7. 規劃考慮因素及評估

- 7.1 小組委員會於二零二四年一月十二日拒絕該第 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；以及大芒輦及麻布尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇。為支持這宗覆核申請，申請人提交了載於上文第 3 段的書面陳述。自小組委員會於二零二四年一月考慮有關申請以來，規劃情況並沒有重大改變。載列於附件 A 第 11 段的規劃考慮因素及評估仍然有效。

「農業」地帶的規劃意向

- 7.2 這宗申請擬在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點興建一幢小型屋宇。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。漁護署署長維持其先前的負面意見，即從農業的角度而言不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動；有道路及水源等農業基礎設施；以及申請地點具有復耕潛力。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。

「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地

- 7.3 至於「臨時準則」方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於麻布尾的「鄉村範圍」內。地政總署大埔地政專員表示，大芒輦及麻布尾尚未處理的小型屋宇申請為 16 宗，而未來十年的小型屋宇需求預計為 200 幢。根據規劃署最新的估算，有關「鄉村式發展」地帶內可提供約 1.96 公頃土地(相等於 78 幅小型屋宇用地)。雖然「鄉村式發展」地帶內的土地不足以完全應付未來的小型屋宇需求，但足夠應付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更審慎的態度審批小型屋宇發展申請。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，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。關於申請人聲稱申請地點是他所擁有的唯一一塊可用作興建小型屋宇的土地，以及由於土地擁有權的問題，麻布尾「鄉村式發展」地帶內沒有可供其發展小型屋宇的土地，申請人應留意，土地擁有權可作改變，因此並非重要的規劃考慮因素。

先前申請

- 7.4 如上文第 4.6 段所述，申請地點涉及一宗先前申請（編號 A/NE-LT/268），該宗申請於城規會自二零一五年八月正式採取較為審慎的態度前獲小組委員會批准。在第 16 條申請階段，申請人聲稱他是先前獲批准申請和興建小型屋宇申請人的兒子，惟申請人當時因財務和技術困難而未落實有關發展。應注意的是，該宗先前申請由另一名申請人提出，而在二零零一年獲批的規劃許可的有效期限亦於二零零四年屆滿。根據「臨時準則」，申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，會按個別情況考慮，而從寬考慮的做法不適用於目前申請。

8. 規劃署的意見

- 8.1 根據第 7 段所作的評估，再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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 大芒嶺和麻布尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，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，建議申請的許可有效期應至二零二八年四月二十六日止。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**附件 G**。

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)，以及許可的有效期限應於何時屆滿。

10. 附件

- 圖 R - 1 位置圖
- 圖 R - 2 a 平面圖
- 圖 R - 2 b 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
- 附件 A 小組委員會文件第 A / NE - LT / 762 號
- 附件 B 小組委員會二零二四年一月十二日會議記錄的摘錄

- 附件 C 城規會秘書於二零二四年一月二十六日發出的信件
- 附件 D 城規會於二零二四年二月十六日收到申請人申請覆核小組委員會決定的信件
- 附件 E 先前申請
- 附件 F 同類申請
- 附件 G 建議的指引性質的條款

規劃署

二零二四年四月