

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10929 號
城市規劃委員會考慮日期: 2023 年 10 月 6 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-MUP/186

在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
新界沙頭角大塘湖村丈量約份第 46 約地段第 144 號 A 分段
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-MUP/186**

**擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
新界沙頭角大塘湖村丈量約份第 46 約地段第 144 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)**

1. 背景

1.1 二零二三年四月十二日，由許軍兒先生代表申請人陳瑞清先生，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，以在位於大塘湖的申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(圖 R-1 及 R-2a)。申請地點在《萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MUP/11》上劃為「農業」地帶(約佔申請地點 98%的範圍)及「鄉村式發展」地帶(約佔申請地點 2%的範圍)¹的地方。

1.2 二零二三年六月九日，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) 大塘湖村的「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

¹ 申請地點有大約 4 平方米(即 2%)範圍位於「鄉村式發展」地帶內，會視作界線略為調整，並不會納入規劃評審的範圍內。

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現有鄉村羣附近會較為合適。

1.3 隨文夾附下列文件，以供委員參考：

- (a) 小組委員會文件第 A/NE-MUP/186 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二三年六月九日的會議 (附件 B) 記錄摘錄
- (c) 城規會秘書於二零二三年六月二十三日 (附件 C) 發出的信件

2. 覆核申請

二零二三年七月七日，申請人的代表根據條例第 17(1) 條申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定(附件 D)。申請人未有提交任何書面申述以支持其覆核申請。

3. 第 16 條申請

申請地點及其周邊地區(圖 R-1 至 R-4)

3.1 小組委員會在考慮第 16 條申請時，申請地點及周邊地區的情況載述於附件 A 第 7.1 及 7.2 段。有關情況至今沒有重大改變。

3.2 申請地點：

- (a) 地勢平坦，長滿雜草，大部分範圍空置；以及
- (b) 可由沙頭角公路－禾坑段經一條區內路徑前往。

3.3 周邊地區具有鄉郊景觀特色，夾雜長滿植物的地方、村屋及林地。申請地點東北面有一間汽車修理工場，規劃事務監督正就此進行監察。

規劃意向

- 3.4 「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

- 3.5 「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。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

- 3.6 申請地點涉及兩宗擬作相同用途的先前申請(編號 A/NE-MUP/65 及 175)。申請編號 A/NE-MUP/65 由另一名申請人提出，並於二零一一年五月六日(即城規會自二零一五年八月²正式採取更審慎的態度前)獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准，主要理由是有關申請大致上符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分坐落在「鄉村範圍」內。該項規劃許可於二零一八年五月七日失效。編號 A/NE-MUP/175 的申請由現時這宗申請的同一申請人提出，並於二零二三年一月十三日被小組委員會拒絕，理由與現時這宗申請相同。

- 3.7 有關先前申請的詳情概述於**附件 E**，而所涉地點則載於**圖 R-2a**。

同類申請

- 3.8 自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，截至小組委員會於二零二三年六月九日考慮有關的第 16 條申請當日，申請地點附近有三宗同類申請(編號 A/NE-MUP/41、43 及 66)，所

² 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，城規會較着重地政總署所提供的尚未處理小型屋宇申請數目。

涉地點位於／有部分範圍位於同一「農業」地帶內。同類申請的數目此後並無改變。這些申請於二零零二年至二零一一年期間(即城規會自二零一五年八月正式採取更審慎的態度前)獲小組委員會批准，獲批准的主要理由是，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內；在考慮有關申請時「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬議小型屋宇不大可能會對周邊地區造成重大負面影響。

3.9 這些同類申請的詳情概述於附件 F，而所涉地點則載於圖 R-2 a。

4. 相關政府部門的意見

4.1 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。

4.2 關於這宗覆核申請，規劃署已進一步諮詢相關政府部門。所有相關政府部門維持先前就第 16 條申請提出的意見，對這宗覆核申請沒有進一步意見，除了以下由民政事務總署北區民政事務專員轉達的意見：

他已諮詢區內人士對這宗覆核申請的意見。大塘湖原居民代表表示支持這宗申請。沙頭角區鄉事委員會主席、選區 N16 的現任北區區議員及大塘湖居民代表對這宗申請沒有意見。

4.3 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)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，例如露地栽種、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。

5. 在法定公布期內收到的公眾意見(附件 G)

- 5.1 城規會在二零二三年七月二十一日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到一份公眾意見。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。
- 5.2 城規會在第 16 條申請階段收到三份公眾意見(一份表示沒有意見，兩份提出反對的意見)。這些意見載於附件 A 第 10 段。

6. 規劃考慮因素及評估

- 6.1 該宗第 16 條申請在二零二三年六月九日被小組委員會拒絕，主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及大塘湖村的「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。自小組委員會在二零二三年六月考慮有關申請以來，規劃情況並無重大改變。附件 A 第 11 段所載的規劃考慮因素及評估仍然適用。申請人並無提交任何書面申述以支持這宗覆核申請。

「農業」地帶的規劃意向

- 6.2 這宗申請擬於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。從農業角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。目前這宗申請的申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。

「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地

- 6.3 地政總署北區地政專員表示，大塘湖尚未處理的小型屋宇申請有 19 宗，而該區未來 10 年的小型屋宇

需求量預算為 110 幢。根據規劃署的最新估計，有關「鄉村式發展」地帶內約有 1.27 公頃的土地(相等於 50 幅小型屋宇用地)可供使用。雖然大塘湖村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但足夠應付尚未處理的小型屋宇申請(圖 R-2b)。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。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。

6.4 如上文第 5 段所詳述，城規會沒有收到公眾對這宗覆核申請提出負面意見。

7. 規劃署的意見

7.1 根據第 6 段所作的評估，並考慮到第 5 段所述的公眾意見，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) 大塘湖村的「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。

- 7.2 反之，倘城規會決定批准這宗覆核申請，建議有關許可的有效期應至二零二七年十月六日止。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，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

建議的指引性質的條款載於**附件 H**。

8. 請求作出決定

- 8.1 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。
- 8.2 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。
- 8.3 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。

9. 附件

- | | |
|------------------|------------------------------|
| 圖 R - 1 | 位置圖 |
| 圖 R - 2 a | 平面圖 |
| 圖 R - 2 b | 大塘湖「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 - 4	實地照片
附件 A	小組委員會文件第 A/NE-MUP/186 號
附件 B	小組委員會二零二三年六月九日會議記錄摘錄
附件 C	城市規劃委員會秘書於二零二三年六月二十三日發出的信件
附件 D	二零二三年七月七日收到申請人的代表申請覆核小組委員會的決定的信件
附件 E	先前申請
附件 F	同類申請
附件 G	公眾意見書
附件 H	建議的指引性質條款

規劃署
二零二三年十月