

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/723

在劃為「農業」地帶的
新界打鼓嶺李屋村丈量約份第 82 約地段第 662 號 B 分段
擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

1. 背景

- 1.1 申請人李本善先生於二零二三年四月三日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，以便在申請地點擬建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點坐落在《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》上劃為「農業」地帶的地方(圖 R-1)。
- 1.2 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零二三年五月十九日考慮有關申請。小組委員會認為，申請地點以東一帶大部分範圍草木茂生，具復耕潛力；申請地點不應視為一幅單獨位於現有小型屋宇之間的個別土地；申請地點南面較遠處沿所涉「鄉村式發展」地帶東面邊界的範圍仍然空置，以及批准有關申請可能會導致小型屋宇發展在有關的「農業」地帶內進一步延伸。小組委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

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。

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-TKL/723號 (附件A)
- (b) 小組委員會二零二三年五月十九日的 (附件B)
會議記錄摘錄
- (c) 城市規劃委員會秘書二零二三年六月 (附件C)
九日的信件

2. 覆核申請

二零二三年六月二十六日，申請人根據條例第 17(1)條申請覆核小組委員會拒絕申請的決定(附件 D1)。二零二三年八月二日，申請人提交補充理據，以支持有關覆核申請(附件 D2)。

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申請書(附件 D1 及 D2)內。有關內容撮錄如下：

- (a) 申請人是李屋村的原居村民，應具備資格在村內興建小型屋宇以作自用；
- (b) 申請地點有部分範圍在過去曾劃為「鄉村式發展」地帶，於一九六八年被政府誤用作興建通道，直至二零一五年才交還予申請人；
- (c) 申請地點坐落在小型屋宇建築羣的範圍內；
- (d) 由於申請地點的用地面積細小、附近沒有水源可供使用，而且李屋村的原居村民都不熟悉耕作，因此申請地點並不適合用作農耕；以及

- (e) 反對有關第 16 條申請的李屋村居民代表獲批給許可¹，可在申請地點附近的丈量約份第 82 約地段第 645 號及第 650 號 B 分段擺放建築廢物。該擺放活動會對周邊地區造成污染。

4. 第 16 條申請

申請地點和周邊地區(圖 R-1 至 R-4)

4.1 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，有關情況並無重大改變。

4.2 申請地點：

- (a) 空置兼雜草叢生；
- (b) 可經由區內道路前往；以及
- (c) 西面是李屋村的鄉村範圍。

4.3 周邊地區饒具鄉郊特色，有村屋及休耕農地。

規劃意向

4.4 載於附件 A 第 8 段申請所涉的「農業」地帶的規劃意向沒有改變，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，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。

¹ 上述擺放建築廢物一事並沒有獲批給有效的規劃許可。環保署署長根據「第 354 章《廢物處置條例》一認收私人地段擁有人對擬擺放建築廢物給予的許可」，透過擬在丈量約份第 82 約地段第 645 號及第 650 號 B 分段擺放建築廢物的通知表格，認收有關許可。

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。

先前申請

4.6 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，截至小組委員會於二零二三年五月十九日考慮第 16 條申請當日，申請地點附近在同一「農業」地帶內有 15 宗同類申請，此後同類申請的數目沒有改變。在這些同類申請中，11 宗申請獲批准，4 宗申請則被拒絕。

4.8 在 11 份獲批准的申請中，有 10 份申請(編號 A/NE-TKL/216、218、221、222、223、359、360、361、466 及 493)於二零零二年九月至二零一四年十二月期間(即城規會自二零一五年八月²正式採取較為審慎的態度前)獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准，主要理由是擬建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；以及擬建小型屋宇發展項目與周邊饒富鄉郊特色的環境並非不相協調，而且不大可能會對周邊地區造成重大的負面影響。

4.9 有一宗申請(編號 A/NE-TKL/711)於二零二三年一月十三日(即城規會自二零一五年八月正式採取較為審慎的態度後)主要基於從寬考慮而獲小組委員會批

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。

准，理由是申請地點涉及一宗由同一申請人提交而獲批准的先前申請。

- 4.10 有四宗申請(編號 A/NE-TKL/591、592、593 及 594)在城規會於二零一八年十月二十六日經覆核後被拒絕，主要理由是這些申請不符合「農業」地帶的規劃意向；以及李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而有關土地主要計劃用作小型屋宇發展。
- 4.11 上述同類申請的詳情撮錄於附件 E，所涉地點的位置則在圖 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 附錄 IV 第 9 段。
- 5.2 關於這宗覆核申請，城規會已進一步諮詢相關政府部門。現把有關意見撮錄如下：

土地行政

5.2.1 地政總署北區地政專員的意見：

- (a) 李屋村尚未處理的小型屋宇申請的最新數字³是 34 宗(於第 16 條申請的階段是 44 宗)，而李屋村未來 10 年的小型屋宇需求量是 600 幢(於第 16 條申請的階段是 110 幢)；
- (b) 關於申請人提出的理據(見上文第 3(a)及(b)段)，根據於一九六八年十月九日在土地註冊處註冊的土地歸還契約(註冊摘要編號 162385)，第 82 約地段第 662 號的西部⁴(即

³ 根據北區地政專員的記錄，李屋村尚未處理的小型屋宇申請和未來 10 年的小型屋宇需求量分別是 44 宗及 110 幢(截至二零一八年十二月三十一日)以及 34 宗及 600 幢(截至二零二二年十二月三十一日)。

⁴ 第 82 約地段第 662 號是申請地點的主地段。

第 82 約地段第 662 號 A 分段)已於一九六八年歸還政府，以便在李屋村興建一條車輛通道，所歸還的面積為 3 218 平方呎。地政總署並無記錄顯示政府曾把任何已歸還的土地交還予申請人；以及

- (c) 比較一九九八年與二零二三年的土地類別圖，發現道路走線從有關地段向西移向毗鄰的政府土地。

環境

5.2.2 環境保護署署長的意見：

關於申請人提出的理據(見上文第 3(e)段)，「《廢物處置條例》(第 354 章)－認收私人地段擁有人對擬擺放建築廢物給予的許可」是一項預先通知機制，旨在對在私人土地上擺放建築廢物加強管制；識別在私人土地上非法擺放建築廢物的活動；以及提醒相關政府部門某一私人地段上可能開始出現擺放建築廢物的活動，讓他們可預先採取各項措施。一如其他個案的做法，署方已向就丈量約份第 82 約地段第 645 號及第 650 號 B 分段(圖 **R-2a**)提交通知表格的人士發出認收信，並轉達相關政府部門的關注／意見，以及提醒提交通知表格人士須遵從《廢物處置條例》(第 354 章)第 16B(3)條及所有其他相關香港法例的規定。環境保護署會監察上述地點。若發現有任何違反環境法例的情況，環境保護署會按照其職權範圍採取所須的執管行動。

農業

5.2.3 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見：

申請地點附近的農業活動非常活躍，常耕農地的面積超過 8 斗種⁵(即 5 395.76 平方米)。申請地點東部是一大片毗鄰水源的休耕農地／荒廢土地。若在該處進行復耕，可設置灌溉設施，向該休耕農地／荒廢土地(包括申請地點)提供灌溉水。因此，申請地點具復耕潛力。

5.3 下列政府部門維持先前的意見，對這宗覆核申請沒有意見／不表反對：

- (a) 路政署總工程師／新界東；
- (b) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (c) 渠務署總工程師／新界北；
- (d) 運輸署署長；
- (e) 消防處處長；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 土木工程拓展署土力工程處處長；以及
- (h) 民政事務總署北區民政事務專員。

6. 在法定公佈期內收到的公眾意見

6.1 城規會在二零二三年七月七日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到七份公眾意見，有六名個別人士表示反對這宗申請，主要理由是倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例；為使土地運用方面較具經濟效益，應把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內；申請人在李屋村「鄉村式發展」地帶內擁有其他土地；以及有關「鄉村式發展」地帶尚有土地可供使用。嘉道理農場暨植

⁵ 根據漁護署署長所指，「斗種」是量度農地面積的單位。1 斗種相等於 674.47 平方米。

物園公司表示關注，認為城規會在作出決定前應考慮「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。

- 6.2 城規會在第 16 條申請階段共收到三份公眾意見(一份表示沒有意見；一份提出反對意見；以及一份表示關注)。這些意見載於附件 A 第 10 段。

7. 規劃考慮因素及評估

- 7.1 有關申請於二零二三年五月十九日被小組委員會拒絕，理由詳載於上文第 1.2 段。為支持覆核申請，申請人提交了書面申述(攝錄於上文第 3 段)。小組委員會在二零二三年五月考慮有關申請以來，相關的規劃情況並無重大改變。儘管如此，規劃署因應申請人就覆核申請所提出的理據作出以下的規劃考慮及評估。

申請人是否符合興建小型屋宇的資格

- 7.2 申請人自稱是李屋村的原居村民，具備資格在村內興建一幢小型屋宇。地政總署北區地政專員表示，他是否具備資格獲批准興建小型屋宇，仍有待核實(請參閱附件 A 的註 1)。

申請地點先前是否被劃為「鄉村式發展」地帶

- 7.3 申請人聲稱申請地點有部分土地以往曾被劃為「鄉村式發展」地帶，但政府於一九六八年誤將有關土地用作興建通道，直至二零一五年才把土地歸還給申請人。地政總署北區地政專員表示，第 82 約地段第 662 號 A 分段(在申請地點範圍以外)於一九六八年交還給政府。然而，政府沒有記錄顯示曾把已交還的土地歸還給申請人。

申請地點是否適合用作發展小型屋宇

- 7.4 申請人聲稱申請地點位於小型屋宇建築羣內，而且不適合用作農耕。擬議發展並不符合「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，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，因為申請地點附近有非常活躍的農業活動。申請地點的東面部分是一大幅休耕／荒置土地，並有水源在旁。倘該幅休耕／荒置土地(包括申請地點)能用作復耕，可設置灌溉設施提供灌溉水(見上文第 5.2.3 段)。申請書內並無有力的理據，以支持偏離有關規劃意向。

- 7.5 在評審這宗申請時，須參照「臨時準則」(附件 A 附錄 II)。地政總署地政專員／北區表示，李屋村尚未處理的小型屋宇申請有 34 宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求量為 600 幢。根據規劃署最新的估算，有關的「鄉村式發展」地帶有約 1.56 公頃土地(相等於 62 幅小型屋宇用地)可供使用。雖然「鄉村式發展」地帶的土地(圖 R-2b)不足以完全滿足未來的小型屋宇需求，但有關土地可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在考慮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，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。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。這應列為不支持這宗覆核申請的理由之一。
- 7.6 至於申請人聲稱申請地點位於小型屋宇建築羣內，應注意的是，申請地點似乎並非一幅單獨位於現有小型屋宇之間的土地，而且申請地點南面較遠處沿所涉「鄉村式發展」地帶東面邊界的範圍仍然空置。此外，申請地點以東一帶大部分範圍草木茂生，具有復耕潛力。申請地點西鄰及北鄰分別有一條通道及一幢小型屋宇。因此，申請地點似乎並非處於小型屋宇建築羣內。

- 7.7 申請人聲稱反對有關第 16 條申請的李屋村居民代表獲批准在申請地點附近擺放建築廢料(圖 R-2a)。應注意的是，此事並非與這宗覆核申請相關的規劃考慮。
- 7.8 關於上文第 6 段所述反對及表示關注這宗覆核申請的公眾意見，上述的政府部門的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，規劃署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) 李屋村的「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覆核申請，建議申請的許可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 G。

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 - 2 a 平面圖

圖 R - 2 b 李屋村的「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-TKL/723 號

附件 B 小組委員會二零二三年五月十九日會議記錄的摘要

附件 C 城市規劃委員會秘書於二零二三年六月九日發出的信件

附件 D1 二零二三年六月二十六日收到申請人要求覆核小組委員會決定而發出的信件

- 附件 **D2** 二零二三年八月二日收到申請人發出的信件，
就支持覆核申請而提交進一步理據
- 附件 **E** 同類的申請
- 附件 **F** 公眾意見
- 附件 **G** 建議的指引性質的條款

規 劃 署

二零二三年九月