

# TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10958 號

考慮日期：2024 年 2 月 23 日

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的  
覆核規劃申請編號 A/SK-PK/282

擬在劃為「康樂」地帶的  
西貢沙角尾第 221 約地段第 307 號  
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/SK-PK/282**

**擬在新界西貢沙角尾第 221 約地段第 307 號**  
**興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)**

**1. 背景**

- 1.1 二零二三年三月七日，申請人黃承俊先生根據原有的《城市規劃條例》<sup>1</sup>(下稱「原有條例」)第 16 條申請規劃許可，要求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《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》上一處劃為「康樂」地帶的地方(圖 R-1)。
- 1.2 二零二三年五月五日，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「康樂」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及
  - (b) 沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇。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。

---

<sup>1</sup> 「原有條例」指在緊接二零二三年九月一日前生效的《城市規劃條例》。

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/SK-PK/282 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二三年五月五日的 (附件 B)  
會議記錄摘錄
- (c) 城規會秘書於二零二三年五月十九 (附件 C)  
日發出的信件

## 2. 覆核申請

2.1 二零二三年六月七日，申請人根據原有條例第 17(1)條申請覆核小組委員會拒絕申請的決定(附件 D1)<sup>2</sup>。

2.2 二零二三年八月十四日和二零二三年九月四日，城規會分別收到申請人的代表為支持這宗覆核申請而提交的書面申述(附件 D2 和附件 D3)。

## 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 D2 和附件 D3)內，現撮錄如下：

- (a) 申請地點由申請人的母親購入，讓申請人可以根據新界小型屋宇政策申請許可以興建一幢小型屋宇。申請人長久以來一直與父母同住並受他們照顧。擬議小型屋宇可讓申請人獲得一個安定的居所並維持他的生活，同時可以更靠近他的兄弟，以便未來能繼續獲得照顧和支持。申請人的父母衷心希望城規會考慮到申請人的特殊情況，對這宗申請從寬考慮；
- (b) 申請地點坐落在沙角尾的「鄉村範圍」內。擬議小型屋宇與周邊的用途(主要為村屋)互相協調。申請

---

<sup>2</sup> 根據《城市規劃條例》第 29(19)條，原有條例第 17 條適用於符合以下說明的申請：該申請尋求對城規會根據第 16 條作出的決定(就於二零二三年九月一日前根據第 16(1)條提出的申請而作出者)，進行覆核。

地點長期空置並長滿灌木。擬議發展規模細小，不會在視覺、環境和生態上對周邊地區造成不良影響。當局並無收到政府部門就有關的第 16 條申請提出反對；

- (c) 雖然申請地點劃為「康樂」地帶，但據觀察所得，附近並無康樂用途；以及
- (d) 這宗申請獲得當地村民和村代表的支持。

#### 4. 第 16 條申請

##### 申請地點和周邊地區(圖 R-1 至 R-4b)

- 4.1 申請地點及周邊地區於小組委員會考慮該宗第 16 條申請時的狀況載於附件 A 第 7.1 及 7.2 段。由那時候到目前為止，申請地點的規劃狀況並無任何重大改變。
- 4.2 至於周邊地區，位於同一「康樂」地帶內緊鄰申請地點東面有一個新建的戶外花園場地，以及一個設有四個板式網球場的康樂發展項目。
- 4.3 申請地點現時空置及長滿灌木，有部分地方是一條行人路。該地點完全坐落在沙角尾的「鄉村範圍」內，其西面是沙角尾村的主要鄉村羣，但被一條河道從中分隔。申請地點可經一條連接大網仔路的行人路前往。
- 4.4 周邊地區具有鄉郊特色，主要是村屋和灌木叢。申請地點被緊接其北面、西面和南面的一些兩三層高的村屋所包圍。申請地點的北面、西面和南面較遠處，有一條沿着相關「康樂」地帶邊界的河道。

##### 規劃意向

- 4.5 該「康樂」地帶的規劃意向(載於附件 A 第 8 段)沒有改變，此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發

展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

#### 評審準則

4.6 二零零七年九月七日所頒布「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」的最新版本，載於**附件 A**的附錄 II。

#### 先前及同類的申請

4.7 在考慮第 16 條申請時所參考的相關先前及同類申請載於**附件 A**的第 5 和 6 段及其附錄 III。

4.8 在發出這份文件之後，小組委員會將於二零二四年二月十六日考慮另一宗同類申請（編號 A/SK-PK/293）。所有同類申請的詳情概述於**附件 E**，相關位置在**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**的第 9 段及其附錄 IV。他們的指引性質意見（如有的話）載於**附件 A**的附錄 VI，並於**附件 G**重述。

5.2 關於這宗覆核申請，規劃署已進一步徵詢相關政府部門的意見。所有相關政府部門均維持原先對第 16 條申請的意見，即不表反對／沒有負面意見，對這宗覆核申請亦沒有進一步意見。因應這宗覆核申請的情況，地政總署西貢地政專員的最新意見載述如下：

#### 土地行政

5.2.1 地政總署西貢地政專員的意見：

- 一 沙角尾尚未處理的小型屋宇申請中，所涉地點在「鄉村式發展」地帶內和「鄉村式發展」地帶外／橫跨「鄉村式發展」地帶與其他地帶的宗數分別為 41 宗和 8 宗(在考慮第 16 條申請時則分別為 45 宗和 9 宗)。除此之外，先前的意見仍然有效。

5.2.2 因應地政總署西貢地政專員的最新意見，小型屋宇發展所需的土地及可供興建小型屋宇的土地的經修訂評估如下：

	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)?	(沒有未來十年的小型屋宇需求資料)		<u>所需土地</u> 應付沙角尾的小型屋宇需求所需的土地：約 1.23 公頃(相等於 49 幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請有 49 宗 <sup>3</sup> ，而西貢地政專員並無沙角尾未來十年的小型屋宇需求預測數字，因為有關原居民代表自二零零八年十二月二十二日後再無提供有關數字 <sup>4</sup> 。  <u>可供使用的土地</u> 沙角尾可供應付小型屋宇需求的土地：約 4.89 公頃(相等於 195 幅小型
	「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?	✓		

<sup>3</sup> 在該 49 宗尚未處理的小型屋宇申請中，41 宗所涉地點在「鄉村式發展」地帶內，八宗所涉地點(不包括申請地點)在「鄉村式發展」地帶外／橫跨「鄉村式發展」地帶與其他地帶。該八宗位於「鄉村式發展」地帶外／橫跨「鄉村式發展」地帶與其他地帶的申請當中，有一宗申請獲城規會批給有效的規劃許可。

<sup>4</sup> 根據地政總署的記錄，截至二零零八年十二月二十二日止，沙角尾村原居民代表提供的未來十年小型屋宇申請預測(即二零零九年至二零一八年)數字為 260 宗。

	準則	是	否	備註
				屋宇用地)(圖A-2b)。

## 6. 在法定公布期內收到的公眾意見

- 6.1 城規會分別於二零二三年六月十六日及二零二三年八月十八日公布這宗覆核申請及書面申述，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會合共收到 26 份公眾意見(附件 F)。
- 6.2 城規會共收到 20 份表示支持的公眾意見，包括一份來自西貢區議員李家良先生、四份來自沙角尾原居民代表、14 份來自沙角尾村民(以兩款內容劃一的信件提交)，以及一份來自個別人士。支持這宗申請的主要理由包括申請人為沙角尾原居村民，患有殘疾，他的情況足以讓城規會給予從寬考慮；申請地點一直長期空置，村民未有用作康樂用途，興建擬議小型屋宇更能善用土地資源；申請地點位於「鄉村範圍」內，四周皆有村屋；以及沙角尾「鄉村式發展」地帶的大部分土地為祖／堂所擁有，在村內難以取得土地以發展小型屋宇。
- 6.3 五份由個別人士以劃一格式提交的公眾意見，表示不反對有關的屋宇發展建議，但提出申請地點不應佔用現時村民使用的通道。另有一份公眾意見與申請無關。
- 6.4 在第 16 條申請階段，城規會收到一份由個別人士提交關於有關申請的公眾意見，表示反對該宗申請。詳細意見載於附件 A 第 10 段。

## 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五日拒絕涉及在分區計劃大綱圖上劃為「康樂」地帶的申請地點興建一幢(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請。現時這宗申請是覆核小組委員會的有關決定。該宗申請被

拒絕的理由主要是擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，而且沙角尾的「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，申請人提交了上文第 3 段撮錄的書面理據。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，不過，在申請地點東鄰同一「康樂」地帶內增加了一個新建的戶外花園場地，以及一個設有四個板式網球場的康樂發展項目。

### 「康樂」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「康樂」地帶的申請地點興建一幢小型屋宇(圖 R-1)。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。「康樂」地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。近年一直有康樂用途進駐有關的「康樂」地帶(圖 R-4b)。申請人並無提出有力的理據，以支持偏離「康樂」地帶的規劃意向。

### 「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，擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在沙角尾的「鄉村範圍」內。根據地政總署西貢地政專員表示，沙角尾尚未處理的小型屋宇申請共有 49 宗(小組委員會在考慮第 16 條申請時有 54 宗)，但他並無未來 10 年的小型屋宇需求預測數字，因為沙角尾原居民代表自二零零八年十二月二十二日起再無提供有關數字。二零一五年八月起，城規會採取較審慎的態度審批小型屋宇發展申請。在考慮可用作應付小型屋宇需求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。規劃署最新的估算顯示，沙角尾的「鄉村式發展」地帶內，可提供約 4.89 公頃土地(相等於 195 幅小型屋宇用地)用作小型屋宇發展。由此可見，「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。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，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。

#### 對申請人覆核申請理據的回應

- 7.4 對於申請人聲稱申請地點附近沒有康樂用途，據當局觀察所得，在同一「康樂」地帶內，申請地點東鄰有一個新建的戶外花園場地和一個設有四個板式網球場的康樂發展項目。考慮到申請地點和在同一「康樂」地帶內的空置土地地勢相對平坦及出入方便，其實適合作康樂發展。
- 7.5 根據臨時準則，倘申請地點**涉及有效期已屆滿的規劃許可**及屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，申請則或可從寬考慮。然而，由於申請地點**並沒有先前批准**，及申請地點的北面、南面和東面並沒有現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇，申請地點並非上述的騰空地盤(圖 R-2 a)。當局備悉申請人的情況，但在評審小型屋宇發展的申請時，個人困難並非規劃考慮因素之一。
- 7.6 雖然相關政府部門對這宗申請的技術部分並沒有負面意見，但基於上述評估和考慮到「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，這宗申請不獲支持。
- 7.7 至於上文第 6 段詳述的公眾意見，當局備悉支持的意見，但上述評估亦屬相關因素。對於有意見指擬議屋宇阻塞行人路，地政總署會在小型屋宇申請的階段根據現行的程序處理這個問題。

## 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 段所述的公眾意見，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「康樂」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為

市民提供所需設施。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇。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。

8.2 反之，倘城規會決定批准這宗覆核申請，建議這項規劃許可的有效期應至二零二八年二月二十三日止。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。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 a 及 R - 4 b	實地照片
附件 A	小組委員會文件第 A/SK-PK/282 號
附件 B	二零二三年五月五日小組委員會會議記錄的摘錄

附件 C	城規會秘書於二零二三年五月十九日發出的信件
附件 D 1	城規會於二零二三年六月七日所收到申請人就申請覆核發出的信件
附件 D 2	城規會於二零二三年八月十四日收到的書面申述
附件 D 3	城規會於二零二三年九月四日收到的書面申述
附件 E	同類申請
附件 F	公眾意見書
附件 G	建議的指引性質的條款

規劃署

二零二四年二月