

二零一九年八月二十三日舉行的城市規劃委員會  
第 1207 次會議記錄

---

出席者

黃仕進教授

副主席

張孝威先生

符展成先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

余偉業先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
葉冠強先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

地政總署署長  
陳佩儀女士

規劃署署長  
李啟榮先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

何立基先生

楊偉誠博士

侯智恒博士

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

蔡德昇先生

郭烈東先生

黃煥忠教授

### 列席者

規劃署助理署長／委員會

靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎惠儀女士

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零一九年八月九日第 1206 次會議的會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 城市規劃委員會二零一九年八月九日第1206次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

駁回就《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/25》向城市規劃委員會提出民事申索的上訴許可申請

---

2. 秘書報告，有關的申請地點位於大埔。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生      — 在大埔墟寶鄉街擁有一個單位

楊偉誠博士      — 其公司在大埔昌運中心擁有一個單位

劉竟成先生      — 與配偶在大埔馬窩路共同擁有一個單位

3. 委員備悉楊偉誠博士因事未能出席會議。此外，委員備悉此議項旨在就法庭所頒布的一項命令作出匯報，無須進行討論，因而同意張孝威先生和劉竟成先生可留在席上。

4. 秘書報告，當局曾於二零一九年六月十四日，向委員簡報有關汪裕祖先生就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》上大埔乾坑大埔道4770號的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶一事，向城市規劃委員會提出民事申索。由於有關的申索遭區域法院駁回，汪先生其後於二零一九年五月二十日就區域法院的判決向上訴法庭申請上訴許可。

5. 上訴法庭於二零一九年八月七日發出命令，指由於汪先生未能在上訴法庭訂定的限期前以適當途徑提交上訴文件，有關的上訴許可申請已被駁回。

6. 委員備悉上述上訴許可申請已被駁回。

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目3及4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/461

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的古洞南坑頭大布第 94 約地段第 409 號 AI 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/462

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的古洞南坑頭大布第 94 約地段第 409 號 AJ 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 10572 號)

[上述兩個議項以廣東話進行。]

7. 由於這兩宗申請擬作的用途相同，而且申請地點互為毗鄰，都是位於同一「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶內，委同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

8. 下列規劃署和申請人的代表此時獲邀到席上：

葉子季先生	—	規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
李煌新先生	—	申請人(申請編號 A/NE-KTS/462)
<i>羅迅測計師行有限公司</i> —		
李霧儀女士	]	申請人的代表
梁靄筠女士	]	

9. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡介覆核聆聽的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這兩宗覆核申請。

10. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第10572號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這兩宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這兩宗申請所作考慮，以及關於這兩宗申請的公眾意見、規劃考慮因素及評估。

11. 副主席繼而請申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。

12. 申請人的代表李霧儀女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點完全位於坑頭的「鄉村範圍」內，目前屬一幅面積較大用地的一部分。該用地用作露天貯存金屬框架。申請地點東面是雍翠苑(建有13幢小型屋宇)，南面是坑頭村的村落羣，而北面較遠處主要作露天貯物用途；
- (b) 根據小組委員會二零一九年一月四日會議的會議記錄第62段所載，地政總署的代表曾表示，該署通常不會批准在「鄉村範圍」的農地內興建非小型屋宇的批地申請。此外，據申請人所理解，在一宗獲准在元朗八鄉興建四間屋宇的申請個案(申請編號A/YL-KTS/500)中，地政總署告知個案的申請人，由於「鄉村範圍」內的土地主要預留作興建小型屋宇之用，該署不會處理其換地申請；
- (c) 根據文件第6.3段所載，規劃署預計坑頭村的「鄉村式發展」地帶內大約有4.42公頃可用土地，能提供176幅小型屋宇用地。然而，據申請人估計，在剔除政府土地、現有／獲批小型屋宇建成後餘下用作花園及／或泊車位的土地、區內通路及行人徑所佔用的土地，以及面積太小不足以興建小型屋宇的土地後，該「鄉村式發展」地帶內的可用土地只有

2.15公頃，能提供85幅小型屋宇用地。該等數字並未計及由祖／堂和私人發展商擁有的土地、山坡或為日後發展預留的通道等；

- (d) 批准這兩宗申請不會為該「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。擬議的小型屋宇發展符合小型屋宇政策和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有助滿足對小型屋宇的殷切需求、與申請地點四周的鄉村環境能互相協調、有助逐步淘汰現時不符合規定的露天貯物用途、可減少重型貨車帶來的交通流量，以及不會對交通造成負面影響；以及
- (e) 位於申請地點旁邊的雍翠苑建有13幢小型屋宇，於一九九九年獲批給有附帶條件的規劃許可(申請編號A/NE-KTS/80)。其中一項附帶條件與提供泊車位和車輛通道有關。因此，就這兩宗申請批給附帶同類條件的規劃許可，可應付因不良交通累積影響而對周邊地區的交通情況造成影響的關注。

13. 由於規劃署及申請人的代表已陳述完畢，副主席請委員提問。

[余烽立先生此時到席。]

14. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請地點及其周邊地方由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶的背景、先前申請的資料和申請地點現時的用途；
- (b) 在「住宅(丁類)」地帶內，住宅項目與新界豁免管制屋宇兩者的發展限制有何不同，以及新界豁免管制屋宇會否有較高的地積比率帶來不同的交通流量；
- (c) 有否就該「住宅(丁類)」地帶制訂任何落實計劃，以及政府可有策略增加整體房屋供應；

- (d) 當「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可應付小型屋宇的需求，當局有否採取一致的方式審批小型屋宇的建屋申請，以及評估小型屋宇申請所側重的考慮因素這些年來有何改變；
- (e) 請澄清規劃署和申請人在可供發展小型屋宇土地數量方面的估算差異；
- (f) 法庭最近就一宗小型屋宇政策司法覆核案件作出的裁決，對評審小型屋宇發展項目的規劃申請是否有任何影響；
- (g) 有關位於「鄉村範圍」內「住宅(丁類)」地帶的私人土地分割成多個細小地段(見文件圖R2-b)的資料，包括於何時分割、擁有權的改變、申請人於何時購入申請地點；以及
- (h) 就批建小型屋宇而言，「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」有何分別，以及有否就批建小型屋宇制訂指引。

15. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

*改劃該區的歷史背景*

- (a) 一幅位於大埔坑頭的用地自一九九四年開始已劃為「康樂」地帶，但一直沒有在該地帶內落實任何康樂用途。二零一二年十二月七日，小組委員會同意一宗第12A條申請(編號Y/NE-KTS/5)，把該「康樂」地帶的東北部改劃為「綜合發展區」地帶，以便發展一個有30幢獨立屋宇的低層、低密度住宅項目。小組委員會同時要求規劃署就整個「康樂」地帶進行土地用途檢討，以確定合適的土地用途；
- (b) 位於申請地點以東的雍翠苑，是一個於一九九九年獲批准興建13幢小型屋宇的發展項目(申請編號



A/NE-KTS/80)。有關的發展現時已經完成。為配合該項已核准的計劃，雍翠苑所在的用地於二零一七年三月二十四日由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)1」地帶，其住宅部分只限設於地盤的南部，而園景區連附屬停車設施及公用專業設施裝置只限設於地盤北部的一處地方。除「綜合發展區」地帶及「住宅(丁類)1」地帶等修訂外，該「康樂」地帶的餘下部分(主要是空地或作露天貯物及貨倉用途)於二零一七年三月二十四日亦改劃為「住宅(丁類)」地帶，以鼓勵逐步淘汰現有的臨時構築物／把現有的臨時構築物重建為低層／低密度的永久住宅發展，達致改善這些臨時構築物的目的。有關的土地用途檢討和該宗已獲批准的12A條申請已進行概括技術評估，確認有關的修訂在各方面(包括交通和基建)均屬可行；

#### *與申請地點有關的先前申請*

- (c) 申請地點及其毗連的較大範圍地方曾涉及先前三宗申請(編號A/NE-KTS/31、A/NE-KTS/81及A/NE-KTS/208)。小組委員會就這些申請作出考慮時，有關的用地在規劃上屬「康樂」地帶。擬作酒店連康樂設施的申請(編號A/NE-KTS/31)於一九九五年被拒絕，主要理由是發展規模過大和密度太高。擬作度假營連體育訓練設施的申請(編號A/NE-KTS/81)於一九九九年經覆核後獲得批准，但申請人並沒有落實獲准進行的發展，而有關的規劃許可於二零零八年屆滿。擬作安老院的申請(編號A/NE-KTS/208)於二零零五年被拒絕，主要原因是有關申請不符合當時「康樂」地帶的規劃意向；

#### *規劃意向和落實情況*

- (d) 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。在這個規劃地帶內的住

宅發展項目(新界豁免管制屋宇除外)，其最高地積比率不得超逾0.4倍；

- (e) 「住宅(丁類)」地帶的最高地積比率限為0.4倍，但擬建小型屋宇(每幢的總樓面面積合共為195平方米)的地積比率約為1.9倍。基於人口增加，預計交通流量亦會較大。除經一些鄉村小徑接駁外，該處只能經由坑頭路前往，但該道路的容量有限，未能應付更密集的發展；
- (f) 該「住宅(丁類)」地帶內目前未有已建成的永久住宅發展項目。不過，由於該地帶於二零一七年才進行改劃，位於該處的發展將會逐步落實，而這過程可能會跨越一段較長時間；
- (g) 政府已採取多管齊下方式增加房屋土地供應，並正積極落實各項措施，包括釋放棕地的發展潛力及更好利用位於新界的私人擁有土地，以配合有關的土地需求；

#### *小型屋宇發展規劃申請*

- (h) 城規會擬備的「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」(下稱「臨時準則」)已載列小型屋宇發展規劃申請的主要評審準則。根據臨時準則，在某些情況下，例如當相關鄉村的「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，或可從寬考慮有關申請。城規會近年已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，較着重尚未處理的小型屋宇申請數目。對於目前這兩宗申請，由於相關的「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，為使發展模式較具條理，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為恰當。城規會在評估位於其他分區計劃大綱圖上「鄉村範圍」內涉及「住宅(丁類)」地帶的其他同類申請時，會採用相同的考慮因素，而且一般會按照臨時準則進行評估；

- (i) 在估算「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地數量時，規劃署一直採用同一方法評估所有分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶內的可用土地，而不適合用作發展小型屋宇的土地，例如已用作發展、建有車輛通道和配套設施，以及屬斜坡的土地，均會從評估中剔除。根據規劃署的最新估算，坑頭村的「鄉村式發展」地帶內大約有4.42公頃可用土地(相等於大約176幅小型屋宇用地)。在這4.42公頃土地當中，約83%為私人土地，只有17%為政府土地。因此，即使扣除政府土地，仍有3.7公頃土地可供使用，足以應付尚未處理的小型屋宇申請；
- (j) 至於法庭最近就一宗小型屋宇政策司法覆核案件所作裁決所帶來的影響，請委員備悉，有關的裁決涉及地政總署實施的小型屋宇政策，並不影響城規會根據《城市規劃條例》審批規劃申請的職能。此外，該宗司法覆核案件的相關訴訟程序目前尚未完成。有鑑於此，城規會應根據相關的規劃因素，審批小型屋宇的發展規劃許可申請，並就是否批給規劃許可作出決定；以及
- (k) 根據已有資料，有關的土地在分割前屬於同一地段，由一間私人公司擁有。經分割後，一些被分割出來的地段仍然由一間私人公司擁有，而另一些地段則由個別人士私人購入。

16. 申請人的代表李霧儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人經過一段時間找尋適合他們興建小型屋宇的土地後，於二零一七年購入申請地點。由於申請地點的位置非常接近他們所屬鄉村的範圍和其他親屬的居住地點，申請人認為相關用地對他們一家來說十分合適。這兩幅用地位於一幅露天貯物用地的邊緣，批准這兩宗申請有助改善他們所屬鄉村的環境；

- (b) 該兩幅用地目前用作露天存放金屬框架，而這用途屬分區計劃大綱圖上現時可予容忍的用途。申請人對位於「鄉村範圍」內「住宅(丁類)」地帶的土地的分割歷史或擁有權一無所知；
- (c) 由於「鄉村範圍」內的土地主要預留作興建小型屋宇之用，地政總署通常不會受理在「鄉村範圍」內興建非小型屋宇的換地申請。基於這個原因，如申請地點位於「鄉村範圍」內，申請人便無法落實「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。
- (d) 據他們自行作出的估算，坑頭村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的用土地只有85幅。如計及土地擁有權和山坡等問題，有關的土地數量應該更少；以及
- (e) 為回應所引起的交通疑慮，可就規劃許可施加附帶條件，要求申請人提供泊車位和車輛通道。

17. 地政總署署長陳佩儀女士就小型屋宇發展土地事宜作出補充如下：

- (a) 認可鄉村的「鄉村範圍」不屬規劃土地用途地帶。「鄉村範圍」的界線，是指一九七二年實施小型屋宇政策之前，在相關認可鄉村興建的最後一間鄉村式屋宇邊沿起計300呎之處劃設的界線；
- (b) 當局一般會以簽發建屋牌照方式批出私人農地上的小型屋宇土地契約，但在某些情況下，或會以原址換地方式批出有關契約。在以原址換地方式批出契約的個案中，土地擁有人可藉交出一個現有地段，以換取政府重新批出一個新地段，而該地段的地界會予以輕微修改，並加入新的批地條件，以反映最新的規劃情況及其他要求。根據現行做法，如非小型屋宇發展獲准在農業地段上進行，有關發展一般會以原址換地方式進行；以及

- (c) 由於「鄉村範圍」內的土地主要預留作興建小型屋宇之用，當局通常不會批准以換地或修訂契約方式在「鄉村範圍」內進行非小型屋宇發展。儘管如此，過去亦曾有這類非小型屋宇發展個案基於其個別情況和原因獲得批准。總括而言，在「鄉村範圍」內的非小型屋宇建屋申請應按每宗個案的個別情況，例如區內人士的反應、規劃意向、現行土地政策等，作出個別考慮。

18. 由於委員再無提問，副主席表示這兩宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將會在申請人及其代表離席後進一步商議這兩宗覆核申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。副主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

19. 委員的主要意見如下：

- (a) 城規會應集中按臨時準則(由城規會擬備並載列小型屋宇申請的主要評審準則)審批小型屋宇發展申請。城規會近年已採取更審慎的態度審批小型屋宇發展申請。在考慮小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會較側重尚未處理的小型屋宇申請數目；
- (b) 就小型屋宇發展而言，「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」分屬兩個不同制度。「鄉村範圍」只屬土地管理上的界線而非土地用途地帶。即使這兩宗申請完全坐落於「鄉村範圍」內，亦無有力的規劃理據支持批准這兩宗申請。把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶，以令發展模式較具條理，會較為恰當，而把有關的村落羣進一步擴展至「鄉村式發展」地帶以外，並不可取；
- (c) 應考慮批准這兩宗申請能否帶來規劃增益。現時這兩宗小型屋宇申請所涉及的發展密度，比該「住宅(丁類)」地帶內其他住宅發展的密度為高。批准有關的申請，會令該區的整體發展密度增加；

- (d) 批准這兩宗申請對該「住宅(丁類)」地帶內的同類申請會造成先例效應，尤其是現已知悉區內該幅私人土地已被分割成多個面積剛好適合作小型屋宇發展的細小地段。出現先例效應最終會令該「住宅(丁類)」地帶變為鄉村擴展區，與原來的規劃意向相悖；以及
- (e) 至於在「鄉村範圍」內不能提出換地申請以發展非小型屋宇這個問題，地政總署或可從寬考慮符合分區計劃大綱圖上土地用途地帶規劃意向的換地申請，藉以減低能否落實核准計劃的不確定程度。

20. 規劃署署長李啟榮先生提出下列補充資料，供委員參考示。城規會最近曾拒絕兩宗在屯門「住宅(茂類)」地帶興建小型屋宇的覆核申請，主要原因是「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。

21. 在總結委員對這兩宗申請的意見時，副主席備悉委員普遍認為應採取更審慎的態度考慮小型屋宇的建屋申請。由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，委員普遍不支持這兩宗申請。

22. 在得悉申請地點的規劃情況沒有重大改變後，委員認為小組委員會提出的拒絕理由(載於文件第1.3段)仍然有效。

23. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 坑頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內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，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現有村落羣附近，會較為合適；以及
- (b) 批准這宗申請會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例，批准同類申請的累積影響所及，會對周邊地區的交通造成負面影響。」

沙田、大埔及北區

議程項目 5 及 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-SSH/127

擬在劃為「綜合發展區」地帶的西貢北十四鄉峯下村

第 218 約地段第 1109 號 A 分段第 1 小分段及

第 1124 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，

並略為放寬總樓面面積限制

覆核規劃申請編號 A/NE-SSH/128

擬在劃為「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶的

西貢北十四鄉峯下村第 218 約地段第 1109 號 A 分段餘段及

第 1124 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，

並略為放寬總樓面面積限制

(城市規劃委員會文件第 10573 號)

---

[這兩個議項以廣東話進行。]

24. 委員備悉，這兩宗申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，都是位於同一「綜合發展區」地帶內，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

[雷賢達先生此時離席。]

簡介和提問部分

25. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士	—	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
洪樹平先生	]	
李雲開先生	]	申請人的代表
李馬田先生	]	

26. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡單解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這兩宗覆核申請。

27. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第10573號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這兩宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這兩宗申請時的情況、公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。

[黎庭康先生在簡介進行時離席。]

28. 副主席繼而邀請申請人的代表闡釋這兩宗覆核申請。

29. 申請人的代表洪樹平先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點涉及先前兩宗規劃申請(編號A/NE-SSH/96及97)，這兩宗申請於二零一五年四月十日獲得批准。在展開發展的期限屆滿前，申請人於二零一九年一月二十三日提交第16A條申請，要求延長規劃許可的期限。不過，有關申請並非由原申請人提出，故不獲接納。申請人獲告知，他們應重新提出申請。在先前的規劃許可有效期屆滿前不久，申請人獲告知，倘獲得原申請人授權，他們可根據《城市規劃條例》第16A條提交有關延長展開發展期限的申請。由於時間緊絀，在先前的規劃許可有效期屆滿前，申請人未能獲得原申請人授權；以及
- (b) 有人假冒輦下村公所提交反對意見，該些公眾意見實質並非由輦下村公所提交。至於有些村民關注到有關發展可能會阻礙他們進出屋宇，這問題可藉修築新通路解決。

30. 申請人的代表李雲開先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是兩名申請人的父親、平洲洲尾村的原居民代表和西貢北約鄉事委員會委員；
- (b) 平洲所有小型屋宇申請均遭拒絕，因為島上沒有配套基礎設施、電力和食水供應。平洲島屬於郊野公園範圍，位於地質公園內，被海岸公園環抱；



- (c) 由於在平洲興建小型屋宇十分困難，因此當身為平洲洲尾村原居村民的兩名申請人知悉十四鄉峯下村有兩塊土地已獲批興建小型屋宇的規劃許可時，便購入那兩塊土地以興建小型屋宇。兩名申請人以為這只是土地業權改變的簡單土地事宜。他們向地政總署提交在申請地點興建小型屋宇的新申請；
- (d) 除土地業權改變外，申請地點的狀況和規劃情況沒有改變。城規會應理解兩名申請人的情況，批給他們規劃許可；
- (e) 峯下村公所已發信澄清，有人假冒其名義提交反對意見；以及
- (f) 申請人不了解有關延長展開獲批准發展期限的要求，否則這兩項規劃許可仍然有效。

31. 申請人的代表李馬田先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是峯下村的原居民代表。申請人向前土地擁有人購入土地。前土地擁有人已獲批給規劃許可，可在申請地點興建小型屋宇。先前的申請人因未能履行有關提交申請的規定，已撤銷小型屋宇批建申請；
- (b) 他身為原居民代表，一直為峯下村爭取興建正規通道和緊急車輛通道，只是部分村民沒有留意到將會改善的地方；以及
- (c) 申請地點附近亦有一宗同類申請獲小組委員會批准。

32. 申請人的代表洪樹平先生補充表示，先前獲批給規劃許可的其中一名申請人已撤銷小型屋宇批建申請，因為他不願意在當局處理其小型屋宇批建申請前就放棄現有的公屋單位租住權。

[潘永祥博士、李國祥醫生和吳芷茵博士此時離席。]

33. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，副主席請委員提問。

34. 委員提出以下問題：

- (a) 申請地點先前的申請是否在城規會考慮小型屋宇發展申請時取態更為審慎後獲得批准的；
- (b) 關於延長展開核准發展期限的規劃申請，在申請人的資格方面是否設有限制；以及
- (c) 假如原申請人在規劃許可有效期屆滿後提交小型屋宇申請，會否獲得從寬考慮。

35. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點的先前申請於二零一五年四月十日獲城規會經覆核後批准，當時城規會仍未在考慮小型屋宇發展申請時取態更為審慎。原申請人於二零一六年撤回向地政總署提交的小型屋宇批建申請。目前的申請人於二零一七年四月購入申請地點，並於二零一七年五月向地政總署提交小型屋宇批建申請；
- (b) 根據有關「對核准發展計劃作出A類及B類修訂」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號36B)，如要申請延長展開發展的期限，必須根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16A(2)條提交申請。條例訂明，只可由獲批給規劃許可的人提交第16A條申請。城規會所頒布的第16A條申請須知已列明此項規定。規劃指引編號36B清楚述明，若土地擁有權有所改變，原申請人可授權該用地其後的擁有人為其代表，提交第16A條申請。規劃指引編號36B屬公開文件，已載於城規會網站供公眾查閱。此外，許可通知書亦有列明先前規劃許可的有效期屆滿日期；

- (c) 根據條例，任何人士均可提交第16條規劃申請。假如原申請人在獲批給的規劃許可有效期屆滿後提交小型屋宇申請，只要理據充足，例如在落實發展的過程中出現申請人無法控制的重大限制，則該小型屋宇申請或可獲從寬考慮；以及
- (d) 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。一般而言，擬議發展如不符合「臨時準則」的規定，通常不會獲批准。倘個案情況特殊，申請則或可獲從寬考慮。目前這兩宗申請並不涉及特殊情況。

36. 申請人的代表洪樹平先生回應說，申請人並不知道申請延長展開核准發展的期限，只可由獲批給有關許可的人提出。此外，他們亦未獲通知若土地擁有權改變，原申請人可授權用地其後的擁有人為其代表，提交第16A條申請。最重要的是，既然兩個申請地點的狀況及規劃情況並沒有改變，現在這兩宗申請應當獲得批准。

37. 由於委員沒有進一步提問，副主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後進一步商議有關的覆核申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

38. 秘書回應一些委員的提問時提供以下資料：

- (a) 第16條申請和第16A條申請是分別依據條例的不同條文提交。第16條申請旨在為把土地作某些用途而申請許可。第16A條申請則是對核准發展計劃作出修訂，因此只可由獲批給有關許可的人或其授權的代表提出；
- (b) 城規會考慮及批准先前的兩宗申請時，參考了規劃署當時的估計，即峯下的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不但足以應付尚未處理的小

型屋宇申請，而且還足以應付預計未來10年的需求。就現在這兩宗申請而言，情況大致相同，即可供應付小型屋宇需求的土地並非普遍供不應求；以及

- (c) 正如文件第4.14段所載，該兩宗先前的申請經覆核後獲城規會批准，主要是因為擬議的小型屋宇發展僅涉及「綜合發展區」地帶邊緣面積相對較小的土地、與獲批准的綜合發展並非不相協調，以及不會對全盤落實有關發展有重大影響。

39. 部分委員對這兩宗申請持同情的態度，並提出以下意見：

- (a) 與先前獲批給規劃許可的申請相比，申請的用途沒有改變。批准這兩宗申請會為該「綜合發展區」地帶內同類申請立下不良先例的機會很微；以及
- (b) 與自然保育區地帶和農業地帶的其他小型屋宇申請相比，現時這兩宗申請位於發展地帶，可予從優考慮。批准這兩宗申請，可以增加民居供應。

40. 一些委員不支持這兩宗申請，並提出以下意見：

- (a) 「鄉村式發展」地帶是規劃作原居村民興建小型屋宇之用。城規會考慮涉及「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展時，取態已更為審慎。城規會所採用的考慮準則應保持一致；
- (b) 「鄉村式發展」地帶內可用作應付小型屋宇需求的土地並非供不應求。只要「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，為使發展模式較具條理，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；
- (c) 第16A條申請須知和規劃指引編號36B已清楚說明有關規定，即第16A條申請只可由原申請人或其授權的代表提交。該兩份由城規會發出的文件為公開

文件，可供公眾查閱；以及

- (d) 目前這兩宗申請並不涉及可予從寬考慮的特殊情況。申請人不能以不了解申請程序為藉口，要求城規會從寬考慮。此外，授權理應可在短時間內取得。

41. 規劃署署長李啟榮先生總結申請地點過往的規劃申請如下：

- (a) 先前的申請(編號A/NE-SSH/96及97)涵蓋該兩個申請地點，於二零一五年四月十日經城規會覆核後獲批准，主要是因為城規會從寬考慮有關申請；
- (b) 自二零一五年八月起，城規會在審批小型屋宇發展申請時取態更為審慎；
- (c) 先前獲批准的規劃申請的原申請人撤回他們的小型屋宇批建申請。現時這兩宗申請的申請人是於二零一七年向他們購入土地；
- (d) 兩宗申請的申請人聲稱沒有足夠時間取得先前獲批准的規劃申請的申請人的授權，在先前的規劃許可有效期屆滿前獲准延期展開發展，於是在二零一九年提交新的申請；以及
- (e) 自城規會在批給先前的規劃許可以來，有關情況已有所改變，因為城規會之前仍未採取更為審慎的態度，而且該等申請是由不同的申請人提交的。

42. 副主席作出總結，表示較多委員認為應把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內。他們並認為不應支持這兩宗申請，因為峯下的「鄉村式發展」地帶內的土地不但可應付尚未處理的小型屋宇申請，而且還可滿足預計未來10年的需求。委員普遍認為文件第1.2段載述的拒絕理由仍然適用。

[符展成先生於此時離席。]

43. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這兩宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「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」，因為峯下的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非供不應求；以及
- (b) 峯下的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內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，並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。」

## 議程項目7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TP/662

擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村第 21 約

地段第 83 號 C 分段餘段及第 470 號 D 分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10574 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

44. 秘書報告，申請地點位於大埔，而下列委員已就此議項申報利益。

張孝威先生 — 於大埔墟寶鄉街擁有一個單位

楊偉誠博士 — 其公司在大埔昌運中心擁有一個單位

劉竟成先生 — 與配偶在大埔馬窩路共同擁有一個單位

45. 委員備悉楊偉誠博士因事未能出席會議。此外，委員備悉張孝威先生及劉竟成先生的物業並非直接望向申請地點，並同意他們可留在席上。

46. 委員備悉，申請人的代表於二零一九年七月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持這宗覆核申請。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

47. 委員備悉，申請人要求延期的理由符合城市規劃委員會規劃指引有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。申請人並非要求把日期無限期押後，以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

48. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所需提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目8

[公開會議]

### 其他事項

49. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。