

二零二四年七月十二日舉行的城市規劃委員會
第 1322 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
廖凌康先生	副主席
黃幸怡女士	
劉竟成先生	
蔡德昇先生	
梁家永先生	
余偉業先生	
陳振光教授	
倫婉霞博士	
張李佳蕙女士	
何鉅業先生	
呂守信先生	
馬錦華先生	
徐詠璇教授	
陳遠秀女士	
鄭楚明博士	

鍾錦華先生

葉頌文博士

葉文祺先生

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

王國良先生

民政事務總署總工程師(工程)

張諾敏女士

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

譚燕萍女士

秘書

因事缺席

黃煥忠教授

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
李佳足女士

議程項目1

[公開會議]

通過二零二四年六月十四日第 1320 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1320 次會議記錄草擬本於二零二四年六月二十七日送交委員傳閱。在納入委員就第 9 和第 43 段提出的意見後，會議記錄於二零二四年七月五日獲得通過。

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，發展局局長於二零二四年六月十一日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/30》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二四年六月二十一日在憲報公布。

(ii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

3. 秘書報告，此議項旨在就考慮《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/17》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。秘書簡介，在二零二四年四月十二日，天水圍分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到兩份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二四年八月由城規會全體委員考慮有關申述。

4. 城規會同意上文第 3 段的聆聽會安排。

(iii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2024 年第 1 號
擬在劃為「農業」地帶的
新界大埔林村麻布尾村第 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)
申請編號 A/NE-LT/762

5. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二四年六月十一日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二四年四月二十六日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-LT/762)的決定提出上訴。該宗申請擬在《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》上劃為「農業」地帶的用地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

6. 這宗覆核申請被城規會駁回的理由如下：

- (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。

7. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會一如往常代表城規會處理這宗上訴。

(iv) 上訴個案的統計數字

8. 秘書報告，截至二零二四年七月四日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有兩宗，有待裁決的上訴個案亦有兩宗。

9. 上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	45
駁回	177
放棄／撤回／無效	214
尚未聆訊	2
有待裁決	2
<u>總數</u>	<u>440</u>

沙田、大埔及北區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/793

擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約地段第 391 號 A 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 10974 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

10. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

陳巧賢女士	—	沙田、大埔及北區規劃專員
黃保傑先生	—	高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
任世寧先生	—	申請人的代表

11. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

12. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助投影片，按城規會文件第 10974 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、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」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。由於自小組委員會考慮這宗第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署維持先前不支持這宗申請的意見。

[蔡德昇先生和陳遠秀女士在規劃署進行簡介期間到席。]

13. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

14. 申請人的代表任世寧先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點及其毗鄰用地數年前已取得小型屋宇發展的規劃許可，其後一幢小型屋宇在毗鄰用地建成。由於涉及申請地點的先前獲批申請(編號 A/NE-TK/476)的申請人(先前的申請人)已去世，地政總署就小型屋宇批建申請給予的批准已不再有效。就此，現時的申請人最近購入申請地點，並希望將之用作小型屋宇發展；
- (b) 申請地點已鋪築了硬地面，因此對樹木並無影響。申請地點的擬議小型屋宇發展不會對周邊地區造成負面的景觀影響；
- (c) 申請地點位於村落當中，南面和東面現時建有村屋，而北面和西面則有一些正在興建的村屋。由於申請地點四周現時均有小型屋宇和正在興建的村屋，獲批在申請地點興建小型屋宇不應被視為讓小型屋宇在「鄉村式發展」地帶範圍外擴散，亦不應被視為違反「綠化地帶」的規劃意向，有關意向是

利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展；

- (d) 申請地點已鋪築了硬地面，不能用作靜態康樂場地，因此在申請地點進行擬議小型屋宇發展，並不會偏離「綠化地帶」提供土地作靜態康樂場地的規劃意向；
- (e) 規劃署在估算「鄉村式發展」地帶內可供用作小型屋宇發展的土地時，已扣除道路、現有和已獲批的村屋、祠堂、墳墓等所佔用的土地。然而，基於種種因素，「鄉村式發展」地帶內實際可供用作小型屋宇發展的土地較規劃署估算的為少。舉例來說，祠堂和墳墓四周的土地不能用作小型屋宇發展，因為村民會反對在該處進行任何小型屋宇發展。鄰近「牌樓」的土地及位於龍尾一大幅預留作村公所發展的土地均不能用作小型屋宇發展。此外，即使是一幅面積為 1 500 平方呎的土地，都未必能夠容納兩幢小型屋宇，而地形亦會影響實際可容納的小型屋宇數目；以及
- (f) 如果城規會批准這宗申請，可施加規劃許可附帶條件，要求申請人進行環境美化工程，以改善環境。

15. 由於規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

用地狀況

16. 一些委員提出以下問題：

- (a) 文件附件 A 第 9 段把申請地點形容為「現時野草叢生，部分地方放置了一些建築材料」。就此，申請地點目前是否如申請人的代表所述般已鋪築硬地面，以及申請地點的西面和北面是否有排水管；
- (b) 「鋪築硬地面」的意思為何；以及

- (c) 申請地點是私人土地，並已鋪築硬地面，假如規劃申請被拒絕，該處會否回復為類似綠化地帶的環境。

17. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點現時已鋪築硬地面，部分地方長有野草和放置了建築材料及拖拉機。沿申請地點西面和北面邊緣鋪設了排水渠。申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/NE-TK/476)。該宗申請由另一名申請人提出，作相同用途，並於二零一三年獲小組委員會批准。雖然該宗先前獲批准申請的發展開展期限已延長至二零二一年十一月八日，但有關規劃許可仍於二零二一年十一月九日失效。先前的申請人於二零一四年獲地政總署批出小型屋宇土地，並進行一些基礎設施工程，例如鋪築申請地點的地面和鋪設排水渠。然而，由於先前的申請人離世，申請地點的小型屋宇批地不再有效。地政總署表示，現時並無涉及申請地點的有效小型屋宇批地申請；
- (b) 「鋪築硬地面」指申請地點已鋪築混凝土地面；以及
- (c) 由於申請地點位於私人地段，假如這宗申請被拒絕，申請地點不大可能會回復為類似綠化地帶的環境。

18. 一名委員參照文件附件 D 由申請人提交的照片，表示申請地點似乎被沙石覆蓋，並放置了一些建築材料，遂詢問申請地點是否已鋪築硬地面。申請人的代表任世寧先生回應說，申請地點目前已鋪築硬地面，至於在申請地點的沙石和建築材料從何而來，現時沒有相關資料。建築材料可能是由毗鄰施工中地盤的建築工人放置。

同類申請

19. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 緊鄰申請地點西北面有一宗獲批准的同類申請(編號 A/NE-TK/664)，而申請地點北面及西面亦有其他正在興建小型屋宇的地盤。由於該處周圍都有同類申請，該等小型屋宇的發展進度是否考慮目前這宗申請的相關因素；以及
- (b) 申請地點東北面較遠處的一宗同類申請(編號 A/NE-TK/580)獲批准的主要考慮因素。

20. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 緊鄰申請地點西北面的用地涉及一宗於二零一九年三月獲批的申請(編號 A/NE-TK/664)，該宗申請的發展開展期限獲延長至二零二七年三月。該處沒有正在由地政總署處理的小型屋宇批地申請。在考慮這宗申請時，申請地點及周邊地區的現況，以及申請地點涉及兩宗先前獲批申請一事，均會納入考慮範圍。根據「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」)的評審準則(d)，新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。一般而言，擬議發展如不符合準則的規定，通常不獲批准。倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或批建小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮。關於此方面，由於申請地點西北面有一片空地，北面和西面的已獲批准小型屋宇發展亦正在施工，因此申請地點不能視為現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤。此外，申請地點沒有正在處理的小型屋宇批地申請。因此，根據「臨時準則」的評審準則(d)，沒有特殊情況令這宗申請可獲從寬考慮；以及
- (b) 申請編號 A/NE-TK/580 主要是基於從寬考慮才於二零一六年獲小組委員會批准，原因是申請地點涉及一宗先前由同一名申請人提交並獲得批准的申

請；申請地點屬騰空地盤(所涉用地形狀狹長，並位於兩幢村屋之間)；以及處理小型屋宇的批建申請程序已處於後期階段。由於這宗申請的規劃情況與申請編號 A/NE-TK/580 不同，因此後者獲從寬考慮的相關因素，並不適用於這宗申請。

「臨時準則」及較審慎的態度

21. 一些委員提出以下問題：

- (a) 城規會採取較審慎的態度考慮小型屋宇發展申請的背景及詳情為何，以及現屆城規會是否受過往歷屆城規會的取態約束；
- (b) 城規會採取較審慎的態度一事，有否在任何公開文件中述明，以供公眾知悉；以及
- (c) 倘若小型屋宇發展申請不符合屬於騰空地盤的準則，處理小型屋宇的批建申請程序又並非處於後期階段，以及申請人與先前獲批申請的申請人不同，城規會會否拒絕有關申請。

22. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士作出回應，要點如下：

- (a) 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，會把多項因素納入考慮，包括由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目、由村代表提供的未來 10 年的小型屋宇需求量預算，以及「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地。由於無法核實由村代表提供的未來 10 年的小型屋宇需求量預算，城規會自二零一五年八月起正式採取較審慎的態度審批小型屋宇發展申請。由於採取較審慎的態度，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，會較着重地政總署正在處理的尚未處理小型屋宇申請數目；

- (b) 城規會在二零一五年八月十四日的會議上正式採取較審慎的態度，而城規會所作討論已記錄在相關的會議記錄內。自此以後，城規會一直以協調一致的方式，採取較審慎的態度考慮小型屋宇申請，這做法在相關申請文件及會議紀錄亦有所反映，而公眾理應知悉有關取態；以及
- (c) 城規會會按個別情況考慮每宗小型屋宇發展申請，適當顧及「臨時準則」、較審慎的態度及其他相關因素。

其他

23. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 申請人何時購入申請地點；以及
- (b) 申請人提交目前這宗申請的主要原因，是因為先前的申請人去世。就此，目前這宗申請可否獲得從寬考慮。

24. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據土地註冊處的記錄，申請人於二零二三年九月二十二日購入申請地點；以及
- (b) 土地擁有權並非重要的規劃考慮因素，而在審批小型屋宇發展申請時，「臨時準則」的規定會妥為遵守。

25. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 申請人購入申請地點，是否因為考慮到申請地點事實上已鋪築硬地面，而且現時該處周圍有一些小型屋宇／正在興建中的村屋；

- (b) 申請人有否細閱小組委員會拒絕申請的原因。由於用地狀況和規劃情況沒有重大改變，申請人有否提出任何新的資料以支持他的覆核申請，以及申請人是否預計城規會會根據這宗申請的個別情況作出考慮；
- (c) 申請人是否知悉城規會已正式以較審慎的態度審批小型屋宇發展申請；以及
- (d) 申請人有否聘請法律代表處理土地交易，因為法律代表通常應了解審批小型屋宇發展規劃申請的相關指引／準則。

26. 申請人的代表任世寧先生作出回應，要點如下：

- (a) 他澄清他是申請人的朋友，並非代理人／顧問。他代表申請人出席會議，沒有收取任何報酬。申請人無意先破壞申請地點然後才申請規劃許可。當申請人購入申請地點時，申請地點已鋪築硬地面，而且申請地點邊界亦已鋪設排水管。這些排水管是由毗連小型屋宇的業主鋪設，而該毗連小型屋宇原本是與申請地點的小型屋宇一同興建的，這樣做的目的是可按相關地契的規定，共同分擔管理和維修保養排水管的責任；
- (b) 申請人應已細閱小組委員會拒絕申請的原因，並明白用地狀況和規劃情況沒有重大改變。不過，在第16條申請階段，申請人沒有機會出席小組委員會會議，以闡釋他對這宗申請所持的理據。在第17條覆核申請階段，他可代表申請人向城規會解釋申請地點及周邊一帶的實際狀況(即申請地點已鋪築硬地面及現時周圍有一些小型屋宇／正在興建中的村屋，以及「鄉村式發展」地帶內實際可用作發展的土地少於規劃署估算的數量等)，而上述因素應足以令城規會從寬考慮這宗申請。他促請城規會根據每宗申請的個別情況作出考慮，而非以僵化的態度應用有關指引；

- (c) 申請人是一名村民，並無發展小型屋宇的經驗，他只知道在「綠化地帶」內進行小型屋宇發展，便須提交規劃申請。申請人可能對「臨時準則」及較審慎的態度所知甚少；以及
- (d) 相信申請人已聘請法律代表處理土地交易。不過，關於該名法律代表是否曾就須取得規劃許可一事向申請人提供意見，他沒有相關資料。

27. 由於委員再無提問，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就覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

28. 秘書應主席的邀請，就委員對「臨時準則」及較審慎的態度的關注作出回應，要點如下：

- (a) 城規會是根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 2 條成立的法定組織，其運作須符合條例的條文。城規會在考慮規劃申請時，須遵從分區計劃大綱圖《註釋》等的法定文件；
- (b) 城規會不時會公布城規會規劃指引及評審準則，例如在二零零七年公布的「臨時準則」，以及在二零二二年公布的「根據《城市規劃條例》第 16 條提出安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則」。這些指引／評審準則旨在讓城規會以協調一致的方式，評審不同發展／用途(例如新界豁免管制屋宇／小型屋宇和太陽能光伏板)的規劃申請。這些指引／評審準則亦可就各種事項(例如城規會在考慮規劃申請時所採用的原則／準則)向公眾提供指引。雖然有關的指引／評審準則並非法定文件，但這些是城規會在考慮規劃申請時會顧及的相關文件。批准申請與否，完全由城規會根據相關指引／評審準則、訂定土地用途時所考慮的其他規劃因素，以及每宗申請的個別情況作出決定；以及

- (c) 城規會有空間就「臨時準則」作彈性詮釋，例如如何詮釋「臨時準則」評審準則(d)項所提及的「現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤」。然而，若作出任何會令城規會考慮規劃申請的既定做法出現不一致情況的決定，則須提供具說服力的理由，以及有充分理據支持。舉例而言，在二零一六年，一宗同類申請(編號 A/NE-TK/580)基於從寬考慮才獲得批准，小組委員會當時認為相關的申請地點形狀狹長，所在位置位於兩幢分別在該處東面及西面的村屋之間，因此在此特殊情況下，申請地點可視為騰空地盤。最近，城規會已就如何詮釋「現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇」進行討論，並認為這應是指已經存在的新界豁免管制屋宇／小型屋宇。就現時這宗申請而言，雖然緊鄰申請地點西北面的用地涉及一宗已獲批准的申請(編號 A/NE-TK/664)，而有關的規劃許可有效期至二零二七年，但該處沒有正在由地政總署處理的小型屋宇批地申請，而相關用地的小型屋宇發展亦未予以落實。城規會應根據先前的討論及考慮因素，考慮這種情況可否視為「現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤」。

29. 主席表示：

- (a) 於二零零七年公布的「臨時準則」是一份公開文件，列明城規會在考慮小型屋宇發展的規劃申請時所採用的主要原則及準則。根據「臨時準則」的評審準則(a)項，倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且「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，申請則或可從寬考慮。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，已把以下因素納入考慮，包括由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目、由村代表提供的未來 10 年的小型屋宇需求量預算，以及「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地。由於相關政府部門無法核實由村代表提供的未來 10 年的小型屋宇需求量預測，而且預測的準確

性及依據成疑，城規會自二零一五年八月起便正式採取較審慎的態度審批小型屋宇發展申請。由於採取較審慎的態度，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，會較着重地政總署正在處理的尚未處理小型屋宇申請數目。雖然較審慎的態度並無在「臨時準則」內列明，但已載於自當時起發出有關小型屋宇發展規劃申請的相關文件／會議記錄；以及

- (b) 關於委員關注應否把申請地點視為「騰空地盤」，根據「臨時準則」的評審準則(d)項，新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。一般而言，擬議發展如不符合準則的規定，通常不獲批准。不過，倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮。評審準則(d)項引用現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，以及／或處理小型屋宇的批建申請程序已處於後期階段為例，說明這些理由或可獲城規會從寬考慮。城規會可在考慮「臨時準則」所列的評審準則後，酌情決定批准或拒絕有關申請。

30. 一名委員表示，這宗申請或可予從優考慮，因為申請地點位處村屋羣之中；申請地點已鋪築硬地面，無法回復為類似綠化地帶的環境；以及政府已改劃一些「綠化地帶」用地作房屋發展，以應付殷切的房屋需求。

31. 不過，副主席及大部分委員均認為不應批准這宗申請，並提出以下的意見／建議：

- (a) 申請人並無提供任何實質的新資料支持這宗覆核申請，而且自小組委員會考慮有關的申請以來，規劃情況並無重大改變；
- (b) 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，大原則是把小型

屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內。倘沒有非常有力的理據，不應鼓勵小型屋宇在「鄉村式發展」地帶的範圍外擴散；

- (c) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。政府把部分「綠化地帶」用地改劃作房屋發展的政策，是得到可行性研究和技術評估支持的，不能與目前這宗擬在「綠化地帶」興建小型屋宇的申請相提並論；
- (d) 城規會應貫徹始終，採用二零零七年公布的「臨時準則」所訂的原則和評審準則，以及秉持城規會在二零一五年同意採用較審慎的態度審批申請；
- (e) 這宗申請並不符合「臨時準則」，倘若純粹基於這宗申請本身的個別情況而給予批准，便應充分考慮該如何應對此舉為同類申請立下不良先例所帶來的影響；
- (f) 關於「臨時準則」的評審準則(a)，在二零一五年八月之前，在考慮「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，由地政總署所提供的尚未處理小型屋宇申請數目，以及由村代表提供的未來 10 年小型屋宇需求量預算均會納入考慮。不過，據觀察所得，相關政府部門無法核實由村代表提供的未來 10 年小型屋宇需求量預測，因此預測的準確性及依據成疑。城規會在二零一五年八月的會議上認為，更務實的做法是採用較審慎的態度審批申請，當中會較着重地政總署正在處理的尚未處理小型屋宇申請的實際數目。城規會應繼續採用較審慎的態度審批申請；以及
- (g) 根據「臨時準則」的評審準則(d)，倘有關用地屬「現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤」，而且處理小型屋宇的批建申請程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮。城規會應妥為遵從先前的討論結果，即「現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇」是指實際存在的新界豁免管制屋宇／小型

屋宇。就目前這宗申請而言，由於申請地點周邊仍有空置的範圍及用地，而且也有獲批准的小型屋宇申請正在進行工程，因此申請地點不能視作「現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤」。此外，申請地點亦不處於處理小型屋宇的批建申請程序的後期階段。基於以上所述，這宗申請不會獲從寬考慮。倘緊鄰申請地點西北面的擬議小型屋宇發展(申請編號 A/NE-TK/664)日後得以落實，城規會在考慮涉及申請地點的小型屋宇申請時，便可顧及目前的規劃情況。

32. 地政總署署長黎志華先生表示，興建小型屋宇的規劃申請及批准建造小型屋宇的申請，是根據規劃及土地行政機制分開處理，兩個機制的考慮因素並非完全相同。申請人取得城規會興建小型屋宇的規劃許可後，仍須向地政總署申請批准建造小型屋宇，而且只有原居村民才可獲批准建造小型屋宇。此外，新界的土地有其市場價值，有關的價值因應土地的位置及發展潛力，可以有很大差異。就這宗個案而言，申請人在二零二三年購入申請地點，應該對城規會的主要考慮因素、城規會在考慮擬在「綠化地帶」內興建小型屋宇的規劃申請時所採用的原則，以及土地價值應反映發展限制這個情況有相當認識。

33. 由於委員再沒有論點要提出，主席總結說，大部分委員並不支持這宗覆核申請，他們的主要意見載於上文第 31 段。由於申請人並無提供任何實質的新資料支持這宗覆核申請，而且自小組委員會拒絕有關申請以來，規劃情況並無重大改變，因此不應批准這宗覆核申請。

34. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 龍尾及大尾督的「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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。」

[張李佳蕙女士及黎志華先生在進行商議期間離席。]

[會議小休 5 分鐘。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-TK/792

擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾鄰近第 28 約地段第 840 號的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 10975 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

35. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

黃保傑先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

36. 主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人及其代表已表示不會出席會議。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

37. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10975 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、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」)的決定、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。由於自小組委員會考慮這宗第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署維持先前意見，不支持這宗申請。

38. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

39. 委員沒有提問。主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

40. 主席請委員表達意見。委員普遍同意小組委員會拒絕這宗申請的決定。一名委員表示，申請人沒有提供任何實質的新資料以支持這宗覆核申請。另一名委員留意到申請地點位於政府土地，遂詢問在考慮小型屋宇發展的規劃申請時，土地類別是否相關的考慮因素。主席在回應時表示，小型屋宇發展的規劃申請和小型屋宇批地申請是分別在兩個獨立的制度下處理。城規會會按規劃制度考慮坐落於「綠化地帶」內的申請地點是否適宜作小型屋宇發展，而申請地點的土地類別是地政總署在土地行政制度下處理小型屋宇批地申請時考慮的相關因素。

41. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關地帶的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，這些土地主要打算用作興建小型屋宇。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。」

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-LT/765

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩第 8 約地段第 567 號 D 分段及第 573 號 G 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 10976 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

42. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

劉家榮先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

43. 主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人及其代表已表示不會出席會議。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

44. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10976 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、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」)的決定、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。由於自小組委員會考慮這宗第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署維持先前意見，不支持這宗申請。

45. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

先前申請

46. 一名委員從文件中觀察到申請地點涉及一宗由現時這宗申請的同一名申請人提交、擬作相同小型屋宇用途的先前申請(編號 A/NE-LT/758)。該宗申請於二零二三年十月十三日被

小組委員會拒絕。申請人隨即於二零二四年一月十七日(即先前申請被拒絕約三個月後)提交現時這宗申請。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士在回應該名委員的提問時確認，申請人沒有就小組委員會拒絕上述先前申請的決定提交覆核申請。

同類申請

47. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 留意到小組委員會曾批准 20 宗同類申請，主要是考慮到可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。上述 20 宗同類申請是否全部在小組委員會於二零一五年八月採取較審慎的態度前獲得批准；
- (b) 雖然當局於二零二二／二三年度曾就水窩及沙壩的「鄉村式發展」地帶內的若干小型屋宇發展批給規劃許可，但近年有關地帶內可供用作興建小型屋宇的土地普遍維持不變，理由為何；以及
- (c) 留意到有若干申請地點位於同區的小型屋宇發展規劃申請全部獲得批准，有關申請是否獲當局從寬考慮。

48. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 該 20 宗同類申請並非全部在二零一五年之前獲小組委員會批准，其中有 15 宗(即編號 A/NE-LT/718 至 724、740 至 745、747 及 754)於二零二二至二三年間獲小組委員會批准，主要有多項考慮，包括可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，即「鄉村式發展」地帶內約有 0.94 公頃的土地可供使用，相等於 36 幅小型屋宇用地，而地政總署在小組委員會考慮該 15 宗申請時所提供的尚未處理小型屋宇申請的數目為 39 至 41 宗不等；

- (b) 可供發展小型屋宇的土地指水窩及沙壩的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地，而獲批准的同類申請全部位於「鄉村式發展」地帶以外；以及
- (c) 小組委員會會根據「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」)，按每宗小型屋宇申請的個別情況作出考慮。

49. 秘書補充說，城規會由二零一五年八月起採取較審慎的態度，並在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，較為着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會核實申請人是否符合原居村民資格。

50. 由於委員再無提問，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

51. 主席請委員提出意見。由於自小組委員會考慮有關申請以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人亦沒有為支持這宗覆核申請提交任何實質的新資料，故委員同意維持小組委員會的決定，駁回這宗覆核申請。

52. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，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) 水窩及沙壩的「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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。」

53. 委員在是次會議商議覆核申請時，就臨時準則及城規會在考慮小型屋宇申請時採取較審慎的態度提出若干一般性問題。

「臨時準則」及較審慎的態度

54. 一些委員關注到公開文件是否已清晰列明城規會考慮小型屋宇申請的主要準則，讓公眾尤其是提出小型屋宇申請的申請人(即村民)知悉城規會在審議小型屋宇申請時的主要考慮因素和原則。該等主要準則包括(i)正式採取較審慎的態度考慮小型屋宇發展申請(即在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目)；以及(ii)倘申請地點屬騰空地盤，或由先前申請的同一申請人提交，而批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請可予從寬考慮。一些委員提出以下意見／建議：

- (a) 城規會應向公眾清晰說明審議小型屋宇申請時的主要考慮因素和原則，例如可向新界鄉議局／鄉事委員會作更詳盡的解釋，以便他們向村民有效傳達相關訊息。城規會或可考慮擬備資料單張，並在單張內概述審議小型屋宇申請時的主要考慮因素、原則和「不可行」的情況。此舉可為原居村民提供申請流程概覽資料，並以舉例的方式說明在不同情況下取得規劃許可的可能性的資料；
- (b) 倘有需要，或可考慮檢討「臨時準則」，例如可在評估準則第(a)項加入「尚未處理」一字，令句子讀作「... 該村「鄉村式發展」地帶內的土地普遍未能滿足「尚未處理」的小型屋宇發展需求」；以及
- (c) 有興趣的委員或可參與擬訂建議，提出更多向公眾發放資料的有效方法。

55. 秘書應主席要求，作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然城規會有空間可靈活詮釋「臨時準則」，但首要原則是把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，使發展模式較具條理。審議在「鄉村式發

展」地帶外的小型屋宇發展時，其中一項主要考慮因素是「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求，而城規會過往已就此作出充分討論。城規會於二零一五年八月十四日舉行的會議上，在續議事項部分已就「對新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展規劃申請的考慮」的文件進行討論。與會者同意，在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，取態應更為審慎。在採取較審慎的態度評估小型屋宇需求時，應較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目，因為當局無法核實由村代表提供的 10 年小型屋宇需求預測。有關的討論內容已記錄在相關會議記錄，公眾可於城規會網站查閱；以及

- (b) 自二零一五年八月正式採用較審慎的態度後，有關小型屋宇申請的小組委員會／城規會文件已清晰述明已正式採用有關做法。因此，各持份者(包括申請人、村民和鄉事委員會／鄉議局)應已完全知悉城規會已採取較審慎的態度審批申請。

56. 規劃署署長鍾文傑先生作出補充，要點如下：

- (a) 規劃署各地區規劃處的同事一直與當地社區(包括多個鄉事委員會)保持緊密聯繫。透過多次對話，持份者與當地村民應已更熟知臨時準則的內容，並知悉城規會已採取較審慎的態度審批申請；
- (b) 當局為只涉及興建新界豁免管制屋宇的申請提供專用的申請表格(即表格編號 S16-II)，亦提供了臨時準則及申請須知，以便向提交規劃申請的申請人提供資訊及指引。所有上述資料均已載於城規會網站；以及
- (c) 規劃署過去在新的法定圖則上劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，向來都會把未來 10 年的小型屋宇需求預測及尚未處理小型屋宇申請數目納入考慮。不過，根據法庭先前在司法覆核所作的裁決，由於無法核實由村代表提供的未來 10 年小型屋宇需求

預測，因此城規會較着重尚未處理小型屋宇申請數目，而非未來 10 年的小型屋宇需求預測。不過此舉並不代表城規會僅會以尚未處理申請的數目為依據，而不考慮申請的規劃情況。公眾應要充分了解這一點。

57. 主席借助實物投影機作出補充，要點如下：

- (a) 臨時準則的評審準則(d)中已訂明從寬考慮小型屋宇申請的依據，即倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮；
- (b) 臨時準則的評審準則(a)訂明，倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的鄉村範圍內，而且「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，申請則或可從寬考慮。儘管仍有空間就「發展小型屋宇的需求」提供更詳盡的定義，但對臨時準則所作的任何修訂均須審慎考慮；以及
- (c) 雖然鄉事界已清楚了解臨時準則及審批申請時所採取較審慎的態度，但當局感謝委員提出要向公眾發放更清楚資訊的意見／建議，並會視乎情況作出適當考慮。

規劃申請機制

58. 一些委員關注到，部分多次重複提出的申請顯示有人可能濫用規劃申請機制及浪費公共資源。儘管有關申請獲得規劃許可的機會極微，但現時並無任何限制，禁止申請人在先前的申請被小組委員會拒絕後的短時間內提交新的第 16 條申請。在這些個案中，申請人無須提供額外資料回應小組委員會先前所提出的關注，亦無須就覆核程序提供新的資料。這些委員遂詢問是否有方法防止這類規劃申請提交予城規會。他們亦認為加強宣傳或有助解決問題。

59. 主席澄清說，根據二零二三年九月一日生效的經修訂《城市規劃條例》(下稱「條例」)，倘申請人欲就城規會轄下規劃小組委員會就第 16 條申請所作的決定，提出第 17 條覆核申請，則該名申請人須述明提出覆核申請的理由。在某些申請中，儘管申請人沒有提供新的資料支持有關的覆核申請，但可能已符合提出覆核申請理由的這項規定。雖然部分用地涉及多次重複提出的規劃申請，但申請人有權根據條例提交第 16 條申請，或提出覆核申請；未經審慎考慮，不應限制此項權利。當局會視乎情況，考慮委員就加強向公眾發放城規會主要考慮因素及小型屋宇申請評估原則等資訊所提出的建議。

小型屋宇政策

60. 據悉為使發展模式較具條理，小型屋宇發展應集中在「鄉村式發展」地帶內。就此一名委員遂詢問，當「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時，當局容許原居村民在「鄉村式發展」地帶範圍外興建小型屋宇的理據為何。另一名委員表示，長遠而言或許需要檢討小型屋宇政策。由於香港的土地契約將於二零四七年屆滿，現時是政府檢討小型屋宇政策的時機。

61. 主席提出以下各點：

- (a) 當局於一九七二年十二月推出小型屋宇政策。興建小型屋宇屬原居村民的傳統權益之一，得到憲法保障。根據《基本法》第四十條，「新界」原居民的合法傳統權益應受香港特別行政區的保護。為鼓勵有秩序發展小型屋宇，以及在原居村民與普羅市民的房屋用地需求之間取得平衡，政府的政策是把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內。然而，若在「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，政府或會容許原居村民透過申請，在「鄉村式發展」地帶範圍外興建小型屋宇。在這種情況下，申請人須提出充分而有力的理據以支持其申請。當局於二零零七年公布臨時準則，提出考慮在「鄉村式發展」地帶範圍外興建小型屋宇的規劃申請的評估準則；以及

- (b) 小型屋宇政策檢討十分複雜，當中涉及多個範疇的考慮因素，包括法律、環境、房屋、土地用途規劃和土地供應等，必須經審慎考慮。由於政府當下面對其他更加迫切的造地及建屋問題，現階段並無計劃進行小型屋宇政策檢討。

[蔡德昇先生、葉少明先生和陳振光教授於商議部分進行期間離席。]

議程項目 6

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

62. 餘無別事，會議於上午十一時五十分結束。