

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓

17/F, West Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. L/M (40) to DEVB(PL-L) 89/02/13

電話 Tel.: 3509 8831

來函檔號 Your Ref. CB4/HYK/11-12

傳真 Fax: 2845 3489

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處秘書長
(經辦人：朱靄儀女士)

朱女士：

立法會議員與鄉議局議員
於 2012 年 1 月 12 日舉行的會議

檢討劃訂村界及鄉村式發展地帶(“V-zone”)的政策
以解決小型屋宇申建困難

謝謝貴處於 11 月 28 日致發展局局長的來信。就標題所述事宜，本局已向地政總署及規劃署了解有關情況，我獲授權回覆如下。

1972 年起實施的新界小型屋宇政策，讓新界原居村民得以一生一次向當局申請批准，在其所屬的鄉村內的合適土地構建一所小型屋宇。一般而言，可興建小型屋宇的土地須位於「認可鄉村範圍」(Village Environs)及法定規劃圖則內的「鄉村式發展」地帶(Village Type Development Zone (“V” Zone))。

1978年，當時的新界政務司就實施小型屋宇政策一事與鄉議局進行討論。其後，當時的新界政務司與鄉議局澄清劃訂「認可鄉村範圍」的一般性準則，即在認可鄉村內准許興建小型屋宇之地點，乃為於1972年12月1日實施小型屋宇政策之前，在該等鄉村興建之最後一間鄉村屋之邊沿起計三百呎之範圍。由此可見，1978年時政府已與鄉議局討論及澄清就實施小型屋宇政策制訂「認可鄉村範圍」的準則。政府並無計劃就現行做法作出檢討。

「鄉村式發展」用途地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。

因應個別地點的規劃考慮，在法定規劃圖則內的「鄉村式發展」地帶的界線不一定與「認可鄉村範圍」界線完全重合。規劃當局在制訂大綱圖「鄉村式發展」地帶的界線時，除參照鄉村範圍未來十年的小型屋宇需求量，亦會因應其他個別地點的規劃因素如地理位置、地勢及環境限制等一併考慮在內，例如地形崎嶇、草木茂盛、有特殊生態價值的地方，以及溪澗和墓地等，不會納入在「鄉村式發展」地帶內。

申請興建小型屋宇的地點如在「認可鄉村範圍」內但不在「鄉村式發展」地區，申建小型屋宇人士須先獲城市規劃委員會的規劃許可；但如申建小型屋宇地點超出「認可鄉村範圍」，但位於已劃為「鄉村式發展」的用地，而該「鄉村式發展」用地是包圍或與該「認可鄉村範圍」重疊，則申請亦可獲得考慮。

如上述，「鄉村式發展」地帶的界線不一定與「認可鄉村範圍」界線完全重合。然而鄉村範圍及「鄉村式發展」地帶涵蓋不一的情況，卻令部份不符合一般要求的小型屋宇申請（即小型屋宇所在位置只有少於50%位於「認可鄉村範圍」內，但該位置位於「鄉村式發展」地帶內，而「鄉村式發展」地帶包圍或與「認可鄉村範圍」重疊），仍可得到地政總署的考慮，實際上增加了可興建小型屋宇的土地。

一如以往，規劃署在制定「鄉村式發展」地帶時，會繼續按既定做法，考慮包括小型屋宇發展需要在內的不同因素，務求在提供土地予小型屋宇發展及社會其他需求之間取得合適平衡。

發展局局長

(賴子堅 代行)

二零一一年十二月十九日

副本送：

地政總署署長 (經辦人：楊桂民先生)

規劃署署長 (經辦人：王愛儀女士)