

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 2 號
政府總部西翼

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
來函檔號 Your Ref. CB4/HYK/12-13

電話 Tel.: 3509 8831
傳真 Fax: 2186 8919

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 2013 年 2 月 21 日舉行的會議

有關新界小型屋宇政策及小型屋宇申建困難的事宜

謝謝貴處於 1 月 17 日致發展局局長的來信。就標題所述事宜，我獲授權回覆如下。

認可鄉村範圍及鄉村式發展地帶

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興建一所小型屋宇。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 (“VE”))及有法定規劃圖則涵蓋情況下的「鄉村式發展」地帶(Village Type Development Zone (“V” Zone))。

事實上，當時的新界政務司於 1978 年就實施小型屋宇政策一事與鄉議局進行討論，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，政府已與鄉議局討論及釐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。

現時新界 642 條認可鄉村中，共有 453 條鄉村的鄉村範圍已獲確定，涉及 424 張鄉村範圍界線圖，地政總署已將有關的界線圖交予鄉議局參閱。其餘 189 條認可鄉村則由於地形限制、鄉村界線重疊或村民對界線有爭議等因素，其鄉村範圍尚待確定。地政總署會繼續進行確定鄉村範圍的工作。

「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。

因應個別地點的地理環境及規劃考慮，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」界線完全脗合。規劃當局在制訂大綱圖「鄉村式發展」地帶的界線時，會參照鄉村範圍未來十年的小型屋宇需求量，及考慮其他個別地點的規劃因素如地理位置、地勢及環境限制等因素，例如地形崎嶇、草木茂盛、有特殊生態價值的地方以及墓地等，不會納入在「鄉村式發展」地帶內。

就認可鄉村未來十年的小型屋宇需求，由於政府並沒有掌握每條鄉村合資格人士對小型屋宇的需求，當規劃署在制定法定規劃圖則的「鄉村式發展」地帶，或城規會審議與小型屋宇發展有關的規劃申請時，會按個案透過地政總署諮詢相關的村代表。村代表對其鄉村的情況有直接了解，獲悉的資料是用作城規會考慮個案的其中一個因素。

如前述，可興建小型屋宇的土地一般須位於「認可鄉村範圍」及有法定規劃圖則涵蓋情況下的「鄉村式發展」地帶。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」地帶，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，則申請亦可獲得地政總署考慮。

如上述，「鄉村式發展」地帶的界線不一定與「認可鄉村範圍」界線完全脗合。然而鄉村範圍及「鄉村式發展」地帶涵蓋不一的情況，則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。就此而言，有關安排實質上會令到有額外土地可供申請興建小型屋宇。

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規劃因素，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。

鄉村擴展區建議

1999 年，政府當局因應小型屋宇政策檢討，決定暫緩執行當時尚未開展相關工務工程的鄉村擴展區計劃。現時涉及的鄉村擴展區有十個，當中包括兩個已完成收地及八個尚未收地的擴展區。

就兩個已完成收地的擴展區，政府當局現正按早前與鄉議局取得的共識進行相關程序爭取撥款，以期啟動有關工程。至於八個尚未收地的擴展區，政府當局正研究鄉議局的建議，考慮在不涉及政府收地的前題下，釋放擴展區內私人土地予合資格原居村民申建小型屋宇。我們在和鄉議局跟進與鄉村擴展區有關的建議時，會一併考慮各個擴展區的情況，並繼續與有關的持分者溝通。

多層式小型屋宇建議

就容許小型屋宇向高空發展的建議，有關建議可能觸及規劃、建築物管制、城市設計、環境和地形限制，以及基建設施配套等問題。此外，小型屋宇目前可被豁免於《建築物條例》下某些管制，亦是基於小型屋宇的高度和面積等，若容許小型屋宇向高發展，將涉及建築安全的考慮。政府當局會保持一貫的開放態度，小心研究每一項建議。

發展局局長

(賴子堅



代行)

二零一三年二月五日

副本送：

地政總署署長 (經辦人：楊桂民先生)