

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1116/04-05(05)號文件

檔 號：CB1/PL/PLW

規劃地政及工程事務委員會
2005年3月22日舉行的會議

《2004年城市規劃(修訂)條例》

背景資料簡介

引言

現行《城市規劃條例》最初在1939年制定，該條例由制定至今，原有內容大致上一直維持不變。政府當局在1996年公布有關城市規劃的白紙條例草案以供進行公眾諮詢後，於2000年2月向立法會提交《城市規劃條例草案》(下稱“2000年條例草案”)。由於當時距離第一屆立法會任期屆滿的時間並不充裕，立法會無法完成2000年條例草案的審議工作。根據2000年條例草案的經驗，政府當局在2003年5月向立法會提交《2003年城市規劃(修訂)條例草案》(下稱“條例草案”)。條例草案的目的旨在加快制訂圖則的過程、提高審批規劃許可程序的透明度及讓公眾人士有更多機會參與其中、加強執法管制違例發展，以及提高城市規劃委員會(下稱“城規會”)的運作效率。條例草案在2004年7月7日獲立法會通過。《2004年城市規劃(修訂)條例》(下稱“修訂條例”)將於房屋及規劃地政局局長以憲報公告指定的日期起實施。

制訂圖則程序

2. 現行的制訂圖則程序分為3個階段，有關程序載於**附錄I**的流程圖。條例草案原建議將之修訂為1個階段的程序。經嚴謹的研究和考慮到團體代表的意見後，為審議條例草案而成立的法案委員會與政府當局達成共識，把制訂圖則程序修訂如**附錄II**所載的兩個階段程序。有關的修訂已納入修訂條例之內。

規劃申請及審批程序

3. 修訂條例亦就規劃申請及審批程序引入多項轉變，藉以讓公眾人士有更多機會參與其中，以及提高有關過程的透明度。主要的轉變如下——

- (a) 任何人均可向城規會申請修訂核准圖或草圖，目前該等申請是以行政方式處理；

- (b) 提出規劃許可申請或修訂圖則申請的申請人須取得現行土地擁有人同意或通知該人，或採取合理的步驟，以便在提出申請之前的一段合理時間之內取得同意或發出通知；
- (c) 規劃申請或修訂圖則申請均會公開讓市民提出意見；
- (d) 規劃許可或修訂圖則的申請人向城規會提交的所有文件均會讓公眾查閱；及
- (e) 對規劃許可作出的修訂共分兩類，分別為A類修訂及B類修訂。對規劃許可作出A類修訂，無須向城規會提交申請而當作已獲許可。B類修訂須呈交城規會根據經簡化的程序審批。

處理規劃許可和修訂圖則申請的新程序載於**附錄III**。

補償

4. 過去數年，在立法會議員與鄉議局議員舉行的會議上，鄉議局議員均一再提出當局須對因規劃行動而導致發展權有所減損的土地業權人作出補償的問題。鄉議局認為，當局在規劃過程中應確保私人權利和公眾利益都能得到充分考慮。政府當局的立場則是，與規劃行動有關的補償問題，在1992年已由補償及徵值特別委員會仔細考慮。該委員會的建議是最好以固有制度為基礎，即發展權因規劃行動而導致部份損失，仍然不會獲得補償。據政府當局表示，根據現行的《城市規劃條例》，受影響的土地業權人可反對土地用途的限制。城規會將會顧及一切公眾利益，並在公眾利益和私人業權之間取得合理的平衡。修訂條例已納入多項條文，以期使製備圖則的過程更為公開和公平。

5. 鄉議局議員要求政府當局應在《城市規劃條例》的下一輪檢討工作中，處理有關就發展權有所減損作出補償的問題。

執法管制違例發展

6. 根據《城市規劃條例》的規定，規劃事務監督獲授權就新界鄉郊地區的違例發展採取執法行動。過去多年來，規劃事務監督在執行其職務時曾遭遇若干技術性難題。為解決規劃方面的執法管制工作不足之處，修訂條例載有多項這方面的條文。其中一項主要條文規定，即使通知書收件人已提出規劃許可申請，亦必須中止違例發展，才符合強制執行通知書的規定。此舉可杜絕現行的濫用程序情況，就是強制執行通知書的收件人可能會利用申請規劃許可，作為其沒有遵從通知書所述規定的法定免責辯護。

城市規劃委員會

7. 據政府當局表示，條例草案是分階段進行的《城市規劃條例》修訂工作的第一階段，而城規會的運作事宜則擬於第二階段修訂工作中進行檢討。然而，修訂條例亦就城規會的程序提出多項改善建議，藉以提高其效率。有關建議包括——

- (a) 容許城規會以傳閱文件的方式處理其任何會務；
- (b) 讓城規會可授權城規會常設委員會考慮修訂圖則及修訂規劃許可的申請；及
- (c) 使城規會可把若干權力轉授予公職人員。

8. 在條例草案的審議過程中，法案委員會委員接獲不少團體要求公開城規會會議的意見。經深入討論後，政府當局同意委員的意見，在法例中明文規定除關乎考慮申述／意見及規劃申請的討論部分及其他會議的若干指明情況外，所有城規會會議須向公眾人士開放。該等指明情況當中，包括城規會認為會議以公開形式進行並不符合公眾利益，以及性質敏感或受法律專業保密權涵蓋的資料可能在會議上披露的情況。

9. 現時，城規會的成員(包括主席及副主席)均由行政長官委任。法案委員會的委員促請政府當局在《城市規劃條例》第二階段修訂中，全面而審慎地檢討城規會的成員組合和運作情況。委員尤其關注到，城規會現時的成員數目為39人，但其會議法定人數卻僅為5名成員。

修訂條例

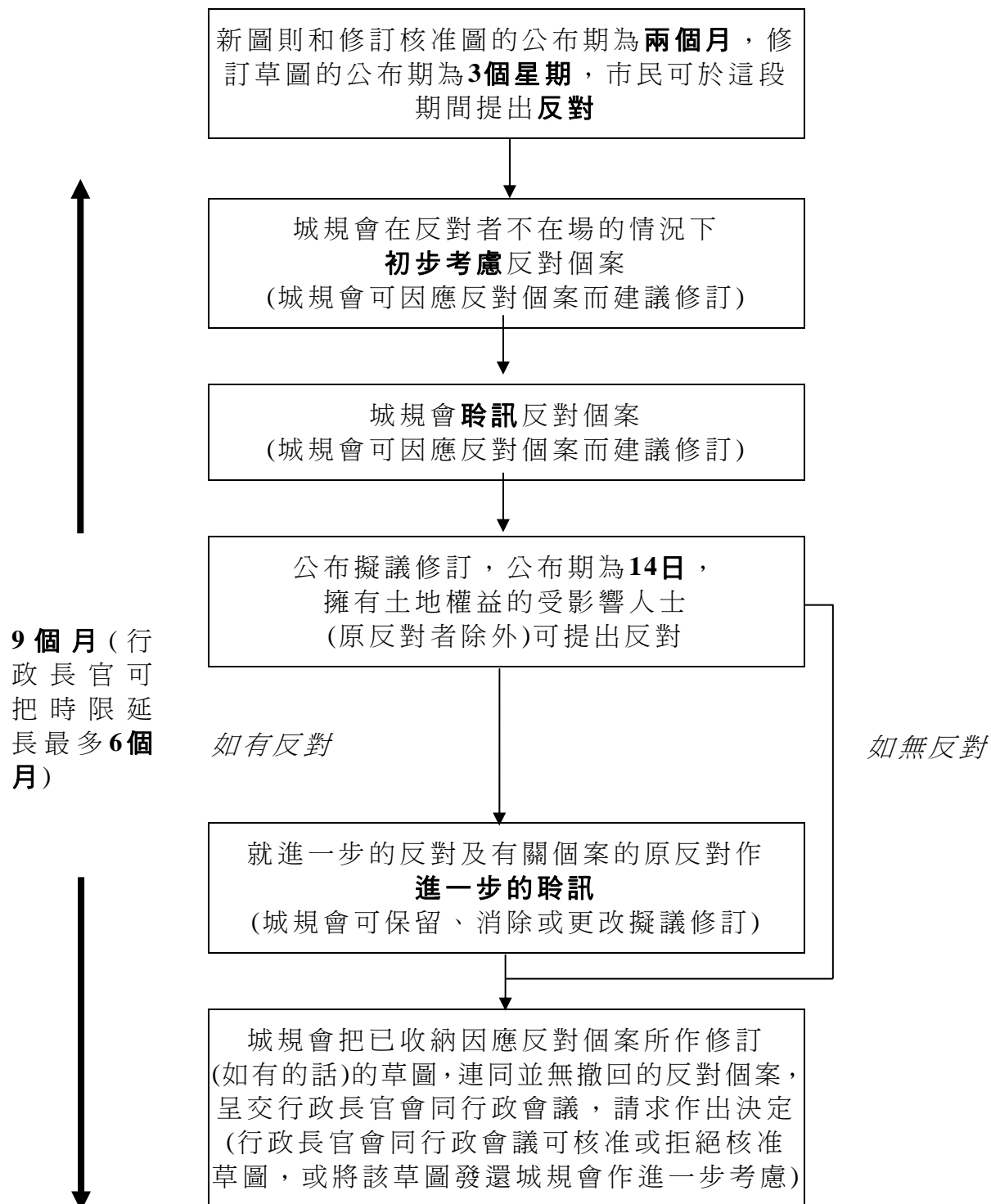
10. 政府當局曾向法案委員會承諾，會就修訂條例各個不同範疇的事宜向規劃地政及工程事務委員會匯報。政府當局須作匯報的事宜表列於**附錄IV**。

11. 為實施修訂條例，政府當局已就新的程序及規定擬備8份新訂／經修訂的城規會規劃指引擬稿。規劃指引一覽表載於**附錄V**。規劃指引擬稿的公眾諮詢工作已於2004年9月至12月進行。

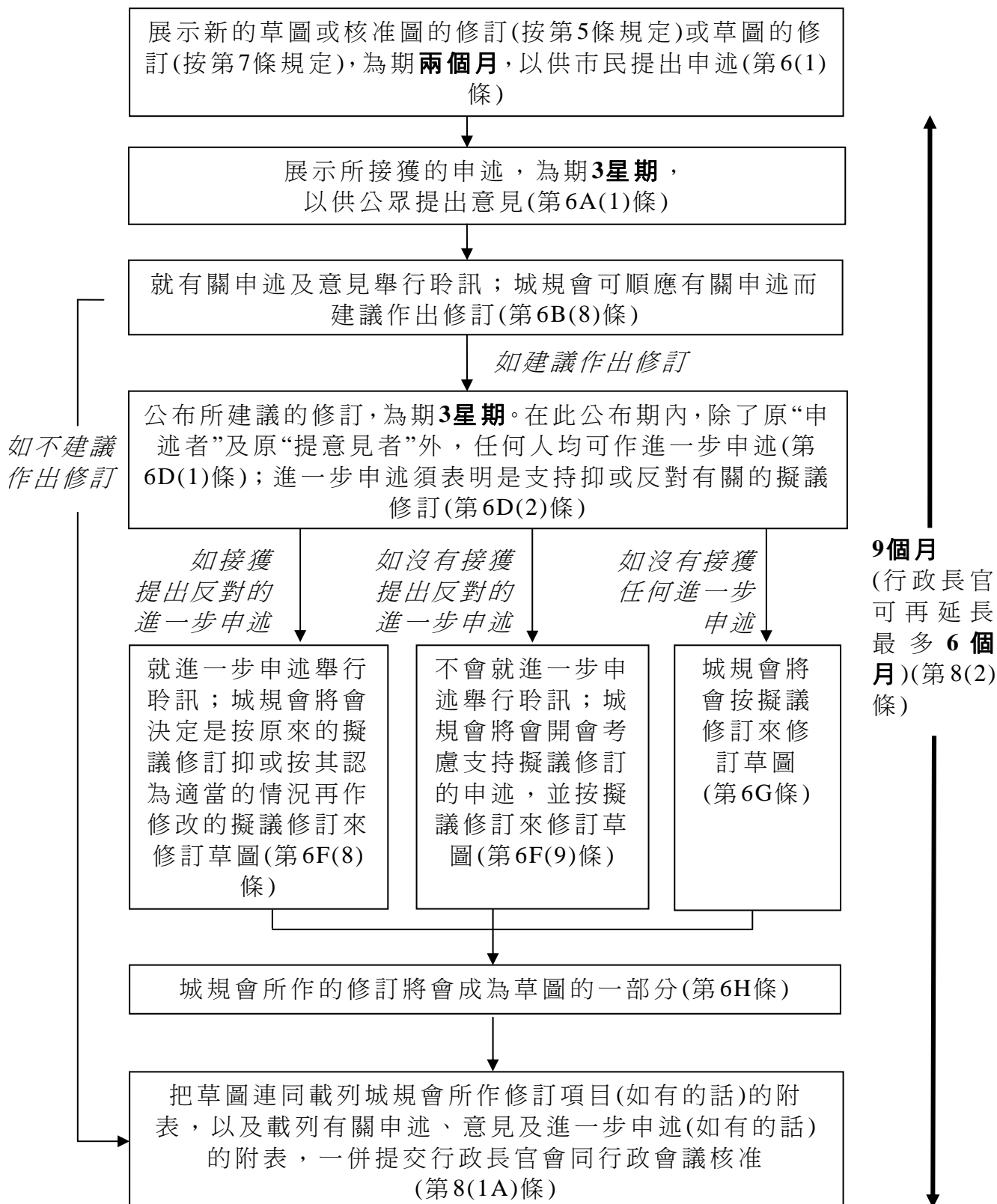
12. 相關文件一覽表載於**附錄VI**，該一覽表附有連結到立法會網站上相關資料文件的超文本連結。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年3月21日

現行《城市規劃條例》所規定的
3個階段制訂圖則程序



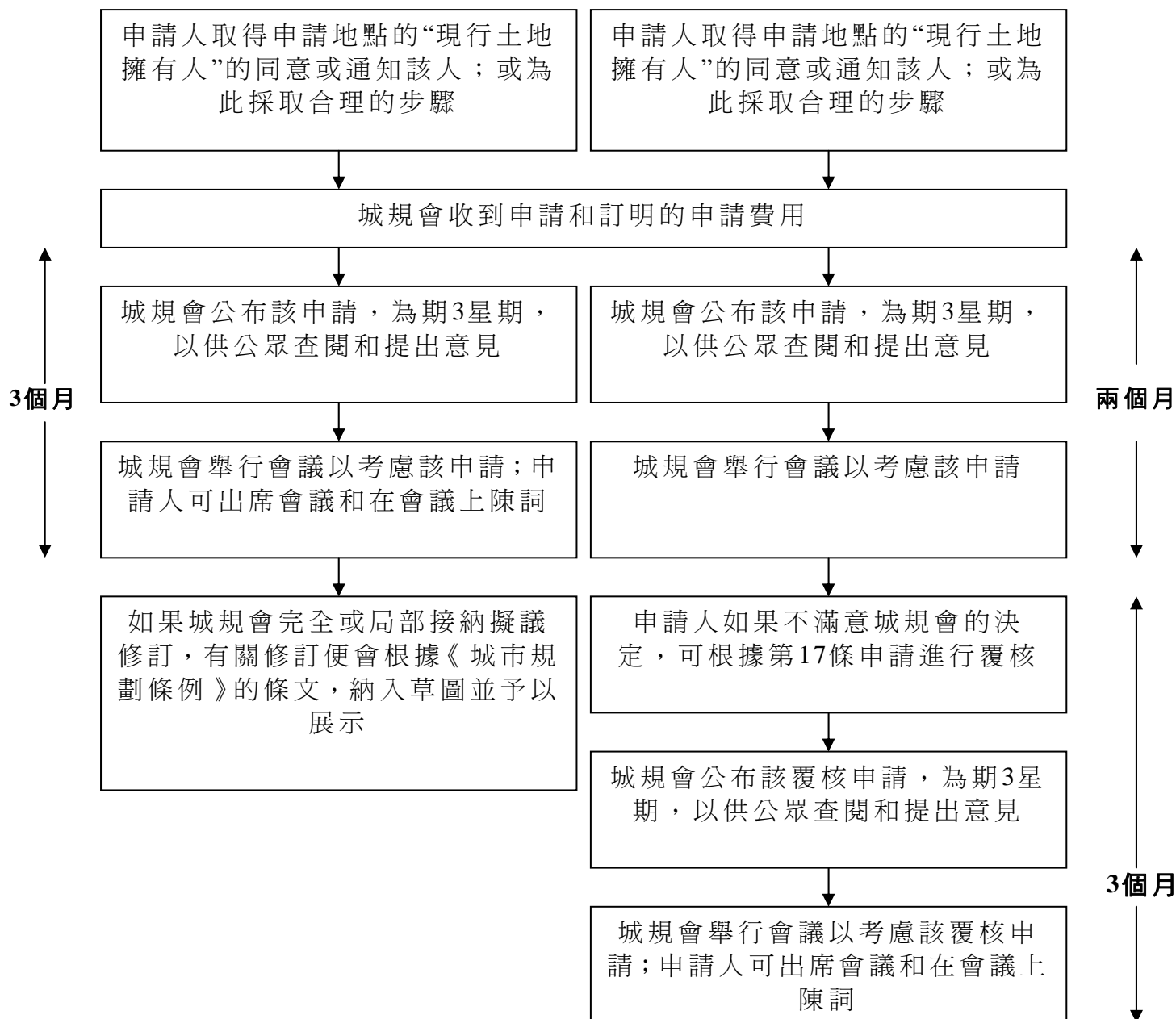
《2004年城市規劃(修訂)條例》所規定的
兩個階段制訂圖則程序



處理規劃許可和修訂圖則申請的新程序

修訂圖則申請(第12A條)

規劃許可申請(第16條)



**政府當局須就
《2004年城市規劃(修訂)條例》
向規劃地政及工程事務委員會匯報的事宜**

在《2003年城市規劃(修訂)條例草案》委員會進行審議工作期間，委員曾要求政府當局向規劃地政及工程事務委員會匯報下列事宜——

- (a) 在有關地點張貼通知。城市規劃委員會(下稱“城規會”)會盡可能安排將關於規劃申請的通知，在顯明位置貼出或在報章刊登。張貼通知的地點應為人流多的地方，以廣周知；
- (b) 現行土地擁有人的定義。城規會會在徵詢業界意見後，在憲報公布一段提出規劃申請之前的期限，以便確定現行土地擁有人是否已在土地註冊處註冊；
- (c) 確保規劃申請通知一直貼出。政府當局會與民政事務總署聯絡，對通知定期進行巡查，盡量確保有關通知一直貼出；
- (d) 城規會委員在未聆訊所有有關申述的情況下進行表決。部分委員關注到，若城規會委員在未聆訊所有有關申述的情況下，就某一事項進行表決，城規會作出的決定可能會受質疑；
- (e) 與自然保育相關的用途地帶內的土地用途。一位委員關注到審批與自然保育相關的用途地帶內的土地用途所採用的準則；及
- (f) 城規會在諮詢各利益相關者後，就向土地擁有人發給通知一事，規定須採取的“合理的步驟”的定義。

新訂／經修訂的城市規劃委員會規劃指引一覽表

1. 城市規劃委員會規劃指引編號A擬稿 —— 根據《城市規劃條例》提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述
2. 城市規劃委員會規劃指引編號B擬稿 —— 根據《城市規劃條例》公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見
3. 城市規劃委員會規劃指引編號C擬稿 —— 按照《城市規劃條例》第12A條及16條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知
4. 城市規劃委員會規劃指引編號D擬稿 —— 就根據《城市規劃條例》提出的修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料
5. 城市規劃委員會規劃指引編號E擬稿 —— 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
6. 城市規劃委員會規劃指引編號F擬稿 —— 有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限
7. 城市規劃委員會規劃指引編號G擬稿 —— 延長展開發展的期限
8. 城市規劃委員會規劃指引編號H擬稿 —— 對核准發展計劃作出A類及B類修訂

《 2004年城市規劃(修訂)條例 》

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
《 城市規劃條例草案 》委員會	--	報告 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/hc/papers/c1-1726c.pdf)
《 2003年城市規劃(修訂)條例草案 》委員會	--	立法會參考資料摘要 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bills/brief/b52_brf.pdf) 背景資料簡介 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bc/bc12/papers/bc120918cb1-2390-1c.pdf) 報告 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/hc/papers/hc0625cb1-2213c.pdf) (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bc/bc12/reports/bc12cb1-2256-c.pdf)
規劃地政及工程事務委員會	--	立法會CB(1) 566/02-03(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/plw/papers/plwcb1-566-1c.pdf) 立法會CB(1) 1932/03-04(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/plw/papers/plwcb1-1932-1c.pdf) 立法會CB(1) 1932/03-04(02)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/plw/papers/plwcb1-1932-2c.pdf)