

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

政府總部西翼十七樓

17/F, West Wing, Central Government Offices

本局檔號 Our Ref. L/M(3) to DEVB(PL-P)50/04/01

電話 Tel.: 3509 8841

來函檔號 Your Ref. CB4/HYK/11-12

傳真 Fax: 2868 4530

傳真文件

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

集體官契下新界農地的定義及其使用權被剝奪問題

謝謝貴秘書處於 11 月 28 日致發展局局長的來信。就標題所述事宜，本局已向規劃署了解有關情況，我獲授權回覆如下。

於 1991 年 1 月頒布的《城市規劃(修訂)條例 1991》(下稱「修訂條例」)將法定規劃管制的範圍擴展至香港的鄉郊地區。該修訂條例賦權予城市規劃委員會(下稱「城規會」)指定香港的鄉郊地區為發展審批地區，並為該等地區擬備法定的發展審批地區圖。該修訂條例並規定發展審批地區圖或已取代發展審批地區圖的分區計劃大綱圖所涵蓋的地方受《城市規劃條例》(下稱「條例」)的執行管制條文規管，規劃署署長則作為監督負責條例下的執行管制工作。

根據條例第 1A 條，「發展」是指在任何土地之內、其上、其上空或其下進行建築、工程、採礦或其他作業，或作出土地或建築物用途的實質改變。因此，任何作業例如填土或填塘均構成一項發展。根據條例，在發展審批地

區圖或已取代發展審批地區圖的分區計劃大綱圖中，任何發展均屬違例發展，除非該項發展：

- (a) 屬於現有用途；
- (b) 根據相關的法定圖則是准許進行的；或
- (c) 已根據條例的規定取得有效的規劃許可。

根據條例第 1A 條，「現有用途」就某發展審批地區而言，是指緊接該發展審批地區的草圖(或中期發展審批地區圖，如該土地曾為中期發展審批地區圖所涵蓋)的公告在憲報刊登前已存在的建築物用途或土地用途。「現有用途」在規劃執行管制中受到容忍，但並不是如鄉議局議員所說的唯一的合法用途。

在「農業」地帶及和自然保育有關的地帶內，「農業用途」是第一欄經常准許的用途。因此，在集體官契上准許的農業用途並不受到過度的限制。由於填土及填塘可能會對鄉郊地區有不良的排水及環境影響，城規會在有關法定圖則中的上述地帶及容易出現排水問題的地方制定管制，規定進行這些作業前須先取得規劃許可。未獲城規會規劃許可的填土及填塘作業，會構成違例發展及受條例的執行管制條文規管。在「農業」地帶內，為政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為耕種而鋪上厚度不超過1.2米的泥土，則獲豁免上述的管制。

根據條例第 23(3)條，監督可向任何因違例發展(包括違例填土或填塘)而獲送達強制執行通知書或停止通知書的人士，送達恢復原狀通知書，規定有關人士須在指定日期前，將該土地恢復至緊接該發展審批地區或中期發展審批地區(如有)生效前的狀況，或就獲送達該通知書的人士而言屬較為有利而監督認為滿意的其他狀況。

在一些針對違例填土或填塘的恢復原狀通知書中，規定在有關土地種草，是要把植物重新引進到受破壞的地盤、確保有關地盤的情況符合指定地帶的規劃意向及在鄉郊環境中回復綠化景觀。在一些個案中規定移除硬鋪面及種草，是要處理有關的排水問題。在有關土地種草並不與地契上准許的用途有所牴觸。對獲送達恢復原狀通知書的人士而言，在地盤種草的規定是比要恢復池塘或種植原有植物較為有利。如有關的恢復原狀工程已完成並為監督信納，規劃署會向有關人士送達完成規定事項通知書。有關地盤其後仍可用作相關法定圖則所經常准許的用途(包括農業用途，除非相關法定圖則另有規定)。根據條例第 24 條，任何人士若因監督送達恢復原狀通知書的決定感到受屈，可向發展局局長申請覆核，發展局局長可確認或推翻監督的決定，或作出監督本可因恢復原狀行動而作出的任何決定。

類似的查詢曾於近期的發展局與鄉議局的第 26 次及第 27 次規劃地政政策聯絡委員會會議上提出，規劃署署長已曾作出解釋及回應。規劃署亦曾在 2009 年 12 月 15 日舉行的鄉議局執行委員會會議上解釋條例下的執行管制及恢復原狀行動。

如有查詢，請致電 2158 6123 與規劃署中央執行管制及檢控組/總城市規劃師陳國榮先生聯絡。

發展局局長

(陸紫賢 代行)

2011 年 12 月 9 日

副本送

規劃署中央執行管制及檢控組 (經辦人：陳國榮先生) (傳真：2484 9997)