

供 1999 年 3 月 23 日審議

立法會規劃地政及工程事務委員會

城市規劃條例草案

目的

本文件旨在向議員闡述《城市規劃條例草案》的主要條文。

背景

2. 現時的《城市規劃條例》於 1939 年首次頒布。政府於 1996 年 7 月，將新規劃法例建議以白紙條例草案形式進行公眾諮詢。在 1996 年 7 月至 12 月的諮詢期間，當局與各公眾組織、專業團體和諮詢委員會共就白紙條例草案召開超過 30 個簡報會，並合共接獲 59 份書面意見書。當局亦於 1996 年 8 月 6 日向本委員會講述有關白紙條例草案建議。

3. 公眾對白紙條例草案的意見分歧，而某些問題更出現矛盾意見。一方面，公眾普遍均支持一個更為公開的規劃制度，以便可以在製圖過程和處理規劃申請的各個階段諮詢公眾，而另一方面，又有人關注到更為公開的制度可能會延誤發展和影響規劃程序的效率。

4. 為要更加審慎考慮和討論這些意見，我們於 1998 年決定就《城市規劃條例》作出臨時修訂，定出處理反對城市規劃草圖的法定時限（9 個月）。此舉旨在簡化當時的規劃程序，提高效率。這項修訂其後獲得通過，並於 1998 年 4 月生效。期間，當局徹底檢討公眾意見，並更進一步諮詢主要的參與人士，包括各專業團體和立法會議員。我們現時已經完成檢討有關條例草案，不久便提交行政會議，獲得通過後，然後再提交立法會審議。

條例草案的目標

5. 條例草案的目標概括如下：

- (a) 使規劃制度更公開，更具問責性；

- (b) 簡化程序，提高效率；
- (c) 使管制建築發展規劃的工作做得更好；
- (d) 在規劃過程中能夠考慮得更周詳；以及
- (e) 使針對違例發展的執法行動更有效和更具效率。

6. 這些目標大致符合市民的期望，但有些目標也有互相矛盾的地方，特別是我們要達到讓法定規劃程序更公開、更具透明度這個目標時，就必須進行更詳盡和更長時間的諮詢，以鼓勵市民參與，這樣無可避免地增加程序上的規定，或許會拖延發展速度，違背我們另一項同樣重要的施政方針，就是提高效率和加快發展。我們相信條例草案已經能夠盡量在這些目標中取得適當平衡。

條例草案的主要條文

7. 附件一將條例草案的主要條文與現時《城市規劃條例》和白紙條例草案作出比較。我們將會在會議上向議員簡介條例草案的條文細節。

未來路向

8. 我們計劃在 1999 年 4 月底將條例草案提交行政會議，獲得通過後，然後於 1999 年 5 月 12 日提交立法會首讀。

規劃環境地政局

1999 年 3 月

比較現行《城市規劃條例》、白紙條例草案，以及城市規劃條例草案的主要條文

<u>現行《城市規劃條例》</u>	<u>白紙條例草案</u>	<u>城市規劃條例草案</u>	<u>建議的目的</u>
1. <u>規劃架構</u>			
1.1 <u>行政長官會同行政會議</u>			
由行政長官會同行政會議核准草圖。	基本上與現行制度相同。行政長官會同行政會議亦獲授權，就沒有撤回的相逆申述作出最後決定，並可修訂草圖，以符合有關申述，以及核准草圖的部份。	與白紙條例草案相同。	使行政長官會同行政會議就草圖及沒有撤回的相逆申述作出最後決定時，可享有較大的靈活性。
1.2 <u>城市規劃委員會（城規會）</u>			
(a) 由官方和非官方成員組成。會議的法定人數為 5 人	(a) 與現行制度相同。非官方成員佔法定會議人數的大多數。委任一名或多於一名成員為副主席。	(a) 除白紙條例草案的建議外，城規會及其轄下委員會會議的法定人數分別增加至 9 人和 7 人。	(a) 使城規會更為獨立。

註：以斜體顯示主要建議。

<u>現行《城市規劃條例》</u>	<u>白紙條例草案</u>	<u>城市規劃條例草案</u>	<u>建議的目的</u>
(b) 沒有條文規定城規會成員必須申報利益。	(b) 明文規定必須申報利益。	(b) 與白紙條例草案相同。	(b) 提高城規會的問責性及增加其運作的透明度。
(c) 擬備、修訂和公布法定圖則；考慮和聆訊就法定圖則提出的反對意見；向行政長官會同行政會議呈交草圖以待核准；考慮和覆核規劃許可申請；以及向行政長官會同行政會議提出收地建議。	(c) 除現有職能外，亦負責擬備和公布規劃研究書，以及覆核監督就規劃證明書所作的決定。	(c) 除現有職能外，亦負責擬備及公布規劃研究書，以及就建築事務監督以城市規劃理由所否決的建築圖則而提出的上訴，作出覆核。	(c) 使製圖過程更公開和更公平，並確保與城市規劃事宜有關的上訴，會由城規會考慮。
(d) 沒有明文規定城規會可以傳閱文件方式處理工作。	(d) 城規會可以傳閱文件方式處理工作。	(d) 與白紙條例草案相同。	(d) 使城規會的運作更有效率和更具靈活性。
1.3 <u>上訴委員會</u>			
(a) 考慮對城規會就規劃許可申請所作出的決定而提出的上訴。	(a) 除現有職能外，裁定針對監督就恢復原狀通知書所作決定而提出的上訴。	(a) 與白紙條例草案相同。	(a) 提供獨立機制以考慮這類上訴，根據現行條例的規定，根據現行條例的規定，這類上訴是由規劃環境地政局局長考慮的。
(b) 沒有設定時限，規定上訴	(b) 上訴委員會須在三個月內考	(b) 上訴委員會須在三個	(b) 提高審理上訴個案的效

<u>現行《城市規劃條例》</u>	<u>白紙條例草案</u>	<u>城市規劃條例草案</u>	<u>建議的目的</u>
委員會應在何時考慮有關上訴。	慮有關上訴。	月內考慮有關上訴，但在任何一方提出申請的情況下，可把三個月的期限延長。	率。
(c) 沒有條文規定，可根據書面陳詞對上訴作出裁定。	(c) 明文規定，在各方同意下，上訴委員會可根據書面陳詞對上訴作出裁定。	(c) 與白紙條例草案相同。	(c) 使審理上訴個案的工作更有效率和更具靈活性。
(d) 上訴委員會成員，除非有出席所有聆訊，否則不應參與決定。	(d) 儘管成員有變，對上訴的聆訊仍可繼續進行。	(d) 在獲得上訴各方同意的情况下，則儘管成員有變，對上訴的聆訊仍可繼續進行。	(d) 使審理上訴個案的工作更有效率和更具靈活性。
(e) 並無法定時限規定何時發出上訴委員會的決定。	(e) 須在一個月內把上訴委員會的決定通知上訴人。	(e) 與白紙條例草案相同。	(e) 使審理上訴個案的工作更有效率。
1.4 監督			
(a) 作為監督，規劃署署長須負責對違例發展採取強制執行行動。	(a) 與現行制度相同。	(a) 與現行制度相同。	(a) 維持這個確立已久的現行做法，使監督可有效地管制違例發展。
(b) 城規會可把權力轉授予監	(b) 進一步把權力轉授予監督，	(b) 與白紙條例草案相	(b) 精簡規劃程序及減輕城

<u>現行《城市規劃條例》</u>	<u>白紙條例草案</u>	<u>城市規劃條例草案</u>	<u>建議的目的</u>
督，由他核准規劃許可的輕微修訂和發展審批地區內的臨時發展項目。	由他監察某項在批給規劃許可時附加的條件是否已予履行。	同。	規會的工作量。
2. <u>製備圖則的過程</u>			
2.1 <u>規劃研究書的公布</u>			
現行條例並無此項規定。	須就新圖則、替換圖則，或有需要時就修訂圖則擬備及公布規劃研究書，供公眾發表意見，為期三個月。	公布規劃研究書，供公眾發表意見，為期一個月。	使城規會能在製圖過程的初步階段，蒐集公眾意見。
2.2 <u>草圖的公布</u>			
(a) 須公布新草圖或替換草圖，為期兩個月。	(a) 與現行制度相同。	(a) 須公布新草圖或替換草圖，為期一個月。	(a) 精簡規劃程序，以及提高製圖過程的效率。
(b) 須公布對草圖所作出的修訂，為期三星期。	(b) 須公布對草圖所作出的修訂，為期六星期。	(b) 須公布對草圖所作出的修訂，為期一個月。	(b) 使公眾有足夠時間就草圖的修訂發表意見。

<u>現行《城市規劃條例》</u>	<u>白紙條例草案</u>	<u>城市規劃條例草案</u>	<u>建議的目的</u>
2.3 考慮反對／申述的程序			
(a) 只有受草圖影響的人士可提出反對。	(a) 任何人士均可提出申述。	(a) 只有受草圖影響的人士可提出申述，與現行制度相同。	(a) 維持現行的制度。現時，這個制度已能在製圖過程的效率和參與製圖過程的權利兩者之間，取得適當的平衡。
(b) 沒有條文規定須公布反對意見。	(b) 須公布申述，供公眾發表意見，為期一個月。	(b) 須公布申述，供公眾發表意見，為期兩星期。	(b) 使考慮申述的工作更公開和更公平。
(c) 城規會可在沒有反對者出席的情況下，對反對作出初步考慮。	(c) 基本上與現行制度相同。城規會可在沒有申述人和評論人出席的情況下，對申述和就申述而提出的評論作出初步考慮。	(c) 與白紙條例草案相同。	(c) 維持現行制度。
(d) 城規會須為沒有撤回的反對進行聆訊，而反對者可以出席該聆訊。城規會亦可設立特別委員會，以個別或集體形式舉行聆訊和審理有關反對。	(d) 城規會須為沒有撤回的申述和評論舉行單階段的研訊或綜合研訊。申述人和評論人有權出席研訊。城規會亦可設立特別委員會，以舉行研訊。	(d) 與白紙條例草案相同。	(d) 使城規會為針對草圖所提出的申述而展開的研訊更公開、更公平，以及更具效率。

<u>現行《城市規劃條例》</u>	<u>白紙條例草案</u>	<u>城市規劃條例草案</u>	<u>建議的目的</u>
<u>2.4 向行政長官會同行政會議呈交草圖</u>			
(a) 城規會須在公布草圖期間屆滿後的九個月內，將草圖和沒有撤回的反對意見的附表，呈交行政長官會同行政會議核准。	(a) 城規會須在公布草圖期間屆滿後的九個月內，將草圖和沒有撤回的申述，呈交行政長官會同行政會議作最後決定。	(a) 與白紙條例草案相同。	(a) 提高審理對草圖所提出申述的工作的效率和精簡有關程序。
(b) 行政長官可批准把九個月的期限延長不超過六個月。	(b) 與現行制度相同。	(b) 與現行制度相同。	(b) 使城規會可靈活地履行在法定時限內完成審理對草圖所作申述的規定。
<u>2.5 修訂法定圖則</u>			
(a) 城規會可於公布圖則後，考慮對草圖作出修訂。	(a) 與現行制度相同。	(a) 與現行制度相同。	(a)及(b) 使製圖過程更具靈活性和更有效率，並處理因規劃而引致損失的問題。
(b) 並無任何條文規定可申請修訂草圖或核准圖。	(b) 明文規定可申請修訂草圖或核准圖。	(b) 明文規定城規會須在三個月內考慮修訂草圖或核准圖的申請。	

<u>現行《城市規劃條例》</u>	<u>白紙條例草案</u>	<u>城市規劃條例草案</u>	<u>建議的目的</u>
3. <u>申請規劃許可</u>			
3.1 <u>取得土地擁有人的同意或通知土地擁有人</u>			
現行條例並無此項規定。	申請人須就該幅申請土地取得擁有人的同意或已通知擁有人。	與白紙條例草案相同。	確保該幅申請土地的擁有人知悉有關申請，以及增加規劃申請制度的透明度。
3.2 <u>公布申請</u>			
現行條例並無此項規定。	城規會須公布規劃申請，為期一個月，供公眾發表意見。	城規會須公布有關選定用途的申請，供公眾發表意見。城規會會在憲報刊登須予公布的規劃許可申請一覽表。	使規劃申請制度更公開。
3.3 <u>考慮申請</u>			
(a) 城規會在接獲申請後兩個月內，須考慮該申請。	(a) 考慮期延長至三個月。	(a) 城規會須在三個月內考慮須予公布的申請，以及在兩個月內考慮毋須公布的申請。	(a) 維持城規會審理毋須公布的規劃申請的效率。

<u>現行《城市規劃條例》</u>	<u>白紙條例草案</u>	<u>城市規劃條例草案</u>	<u>建議的目的</u>
(b) 並無法定時限規定何時發出城規會的決定。	(b) 須在一個月內把城規會的決定通知申請人和評論人。	(b) 與白紙條例草案相同。	(b) 提高審理規劃申請的效率。
(c) 如規劃申請所涉及的地點遭到反對，而尚待作出決定，城規會仍可考慮該項申請。	(c) 圖則公布期限屆滿後才對規劃申請作出決定；如申請所涉及的地點有第三者提出相逆申述，則須在行政長官會同行政會議對申述作出決定後，才可對有關申請作出決定。	(c) 與白紙條例草案相同。	(c) 確保城規會及行政長官會同行政會議就草圖及申述所作的決定，不會因規劃申請已獲批准而受到影響，同時亦提供另一途徑，使城規會即使在有人提出相逆申述的情況下，仍可批准規劃申請。
(d) 有關審理臨時發展或輕微修訂規劃許可的申請，並無特別安排。	(d) 以快速處理方法，在 45 天內審議有關申請。	(d) 與白紙條例草案相同。	(d) 精簡規劃程序及提高審理規劃申請的效率。

3.4 執行規劃條件

現行條例無訂定明確條文。	如有關人士未有遵守規劃條件，建築事務監督會拒絕發出伙紙。	城規會可徵收“履約保證金”，以確保有關人士遵守城規會訂定的規劃條	確保履行了城規會在批給規劃許可時所附加的規劃條件，從而提高規劃制度的成效。
--------------	------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------

現行《城市規劃條例》

白紙條例草案

城市規劃條例草案

建議的目的

件。

4. 對建築工程的規劃管制

(a) 建築事務監督有酌情權核准違反《城市規劃條例》的規定的建築圖則。

(a) 取得規劃證明書，是核准建築圖則的先決條件。

(a) 相應修訂《建築物條例》，以確保建築事務監督不會核准任何違反《城市規劃條例》的規定的建築圖則。

(a) 對建築工程實施更有效的規劃管制。

(b) 如建築圖則所涉及的地點遭到反對，而尚待作出決定，建築事務監督仍可核准有關圖則。

(b) 在圖則展示期間，不會簽發規劃證明書；以及如申請涉及的地點有人提出相逆申述，則須在行政長官會同行政會議對申述作出最後決定後，才核准圖則。

(b) 在圖則展示期間，不會核准建築圖則；以及如申請涉及的地點有人提出相逆申述，則須在行政長官會同行政會議對申述作出最後決定後，才核准圖則。

(b) 確保城規會及行政長官會同行政會議就草圖及申述所作的決定，不會因建築圖則已獲核准而受到影響，同時亦提供另一途徑，使建築事務監督即使在有人提出相逆申述的情況下，仍可核准建築圖則。

5. 執行規劃管制：違例發展

(a) 對違例發展採取強制執法行動。

(a) 與現行制度相同。透過以下途徑擴大強制執行的權力：

(a) 與白紙條例草案相同，唯一不同的是不

(a) 提高對違例發展所採取的強制執行行動的效率

<u>現行《城市規劃條例》</u>	<u>白紙條例草案</u>	<u>城市規劃條例草案</u>	<u>建議的目的</u>
	<ul style="list-style-type: none">— 送達的通知書須隨土地轉移，並對土地業權的繼承人具約束力。— 使土地擁有人、根據《新界條例》第15條註冊的司理，以及公司董事均須負上法律責任。— 航攝照片獲接納為呈堂證據。— 訂立監禁刑罰。	<p>會有監禁刑罰，以及會提高最高罰款額。</p>	<p>和成效。</p>
(b) 由規劃環境地政局局長覆核監督就恢復原狀通知書所作出的決定。	(b) 由上訴委員會覆核監督就恢復原狀通知書所作出的決定。	(b) 與白紙條例草案相同。	(b) 提供獨立機制以考慮這類上訴。

<u>現行《城市規劃條例》</u>	<u>白紙條例草案</u>	<u>城市規劃條例草案</u>	<u>建議的目的</u>
6. <u>其他主要新條文</u>			
(a) 現行條例並無此項條文。	(a)(i) 城規會可指定“指定發展”、“環境敏感地區”和“特別設計區”。規定在這些地區進行發展須獲得城規會的規劃許可。如申請涉及指定發展，或在環境敏感地區進行的發展，申請書必須附連一份環境報告。如申請涉及在特別設計區進行的發展，申請書須附連一份城市設計圖。	(a)(i) 與白紙條例草案相同。唯一不同的是環境報告改名為主要環境及規劃問題報告。	(a)(i) 在規劃過程中，更加着重對環境及城市設計方面的考慮。
	(ii) 所有規劃申請書均須附連一份環境陳述書。	(ii) 所有須予公布的規劃申請須附連一份環境陳述書。	(ii) 與上文(a)(i)項相同。
	(iii) 除非已取得城規會的規劃許可，否則不可把某一地帶內的未用盡的樓面面積力轉移至同一地盤內的另一地帶。	(iii) 與白紙條例草案相同，而提出的修改更能反映有關係文的意向。	(iii) 對發展建議實施更明確和更有效的規劃管制。

<u>現行《城市規劃條例》</u>	<u>白紙條例草案</u>	<u>城市規劃條例草案</u>	<u>建議的目的</u>
-------------------	---------------	-----------------	--------------

- | | | | |
|--------------------|-------------------------|---|-------------------------------------|
| (b) 現行條例沒有此項
條文 | (b) 設立規劃登記冊，以
便市民查閱。 | (b) 就所有與法定規劃事
宜有關的記錄，包括法
定圖則、獲核准的總綱
發展藍圖，設立規劃登
記冊，以供公眾查閱。 | (b) 使規劃資訊更公開，
以及確保公眾可索閱
這些資訊。 |
|--------------------|-------------------------|---|-------------------------------------|

城市規劃條例草案

城市規劃條例草案

「促進社區的衛生、安全、便利及一般福利和改善環境」

目標

- * 使規劃制度更公開和向公眾更負責
- * 精簡規劃程序和提高效率及成效
- * 使規劃過程中能夠考慮得更周詳
- * 改善對建築發展的規劃管制
- * 提高對違例發展強制執行的效率及成效

白紙條例草案—建議 使規劃制度更公開和向公眾更負責

- * 城規會的成員須申報利益。
- * 公布規劃研究書，供公眾發表意見。
- * 所有申述均會予以公布，供公眾發表意見。
- * 規劃許可的申請人須取得土地擁有人的同意或已將申請通知土地擁有人。
- * 公布所有規劃申請，供公眾發表意見。

白紙條例草案—建議 精簡規劃程序和提高效率及成效

- * 城規會可組成特設的委員會，對沒有撤回的相逆申述進行單階段研訊，申述人和評論人均有權出席研訊。
- * 在圖則公布後九個月內向行政長官會同行政會議呈交圖則（已包括在 1998 城規（修訂）條例內）。
- * 有關輕微修訂規劃許可和臨時發展的申請可循快捷途徑在 45 天內處理。
- * 上訴委員會在三個月內審議上訴個案。
- * 在一個月內就城規會和上訴委員會的決定發出通知。

白紙條例草案—建議 使規劃過程中能夠考慮得更周詳

- * 所有規劃申請均須附同環境陳述書，以顯示建議的發展對環境造成的影響。
- * 指定「指定發展」、「環境敏感地區」及「特別設計區」。
- * 進行「指定發展」及在「環境敏感地區」及「特別設計區」內進行發展，須向城規會申請規劃許可。
- * 申請進行「指定發展」以及在「環境敏感地區」內進行發展，須附同「環境報告」。

白紙條例草案—建議 改善對建築發展的規劃管制

- * 取得規劃證明書，是核准建築圖則的先決條件。
- * 城規會覆核就規劃事務監督拒絕簽發規劃證明書而提出的上訴。

白紙條例草案—建議

提高對違例發展強制執行的效率及成效

- * 加入監禁刑罰。
- * 土地擁有人、根據新界條例第十五條註冊的司理，以及公司董事都會因涉及違例發展而觸犯法例。
- * 所發出的通知書將隨土地轉移並對土地業權的繼承人具約束力。
- * 上訴委員會有權覆核規劃事務監督就簽發恢復原狀通知書所作的決定。
- * 航攝照片將可獲接納為呈堂證據。

使規劃制度更公開和向公眾更負責

白紙草案

任何人士均可對圖則提出申述

公布所有規劃申請，供公眾評論

條例草案

只有受圖則影響人士可提出申述

公布對鄰舍有不良影響的用途的申請

建議的目標

在提高效率與參與權利之間取得適當平衡

平衡分歧的公眾意見，公布一些有需要供公眾作出評論的申請

使規劃制度更公開和向公眾更負責

白紙草案

沒有明文規定城規會主席須為官方或非官方成員

城規會會議的法定人數為 5 人

條例草案

與白紙草案相同

法定會議人數增至 9 人

建議的目標

保留靈活性，讓行政長官可委任官方或非官方成員任城規會主席

加強城規會會議的代表性

精簡規劃程序和提高效率及成效

白紙草案

設定法定時限

圖則及申述的公布

- 二個月（新草圖）
- 六星期（修訂圖）
- 一個月（申述）

處理申請

- 三個月（規劃申請）

條例草案

縮短及提出新的法定時限

圖則及申述的公布

- 一個月（新草圖及修訂圖）
- 二個星期（申述）

處理申請

- 二個月或三個月（規劃申請）
- 三個月（修訂圖則的申請）

建議的目標

在不影響使制度更公開的目標下，儘可能提高效率

精簡規劃程序和提高效率及成效

白紙草案

城市規劃上訴委員會須在三個月內考慮上訴

若沒有遵守規劃條件，建築事務監督會拒絕發出入伙紙

條例草案

上訴委員會須在三個月內考慮上訴，但若任何一方提出申請，可把三個月的期限延期

可徵收履約保證金

建議的目標

提高審理上訴個案的效率，並保留靈活性以處理一些較複雜個案

確保規劃條件獲得遵守

使規劃過程中能夠考慮得更周詳

白紙草案

所有規劃申請須附同環境陳述書

條例草案

只有須公布的申請須附同環境陳述書

建議的目標

精簡程序，確保只有對鄰舍有不良影響的申請才須附同環境陳述書

改善對建築發展的規劃管制

白紙草案

規劃證明書制度

條例草案

建議撤回。但對建築物條例作出相應修訂，規定建築事務監督須拒絕核准違反城規條例規定的建築工程圖則。

建議的目標

回應公眾意見，透過另一途徑加強對建築發展的規劃管制

提高對違例發展強制執行的效率及成效

白紙草案

可對違例發展判以監禁
刑罰

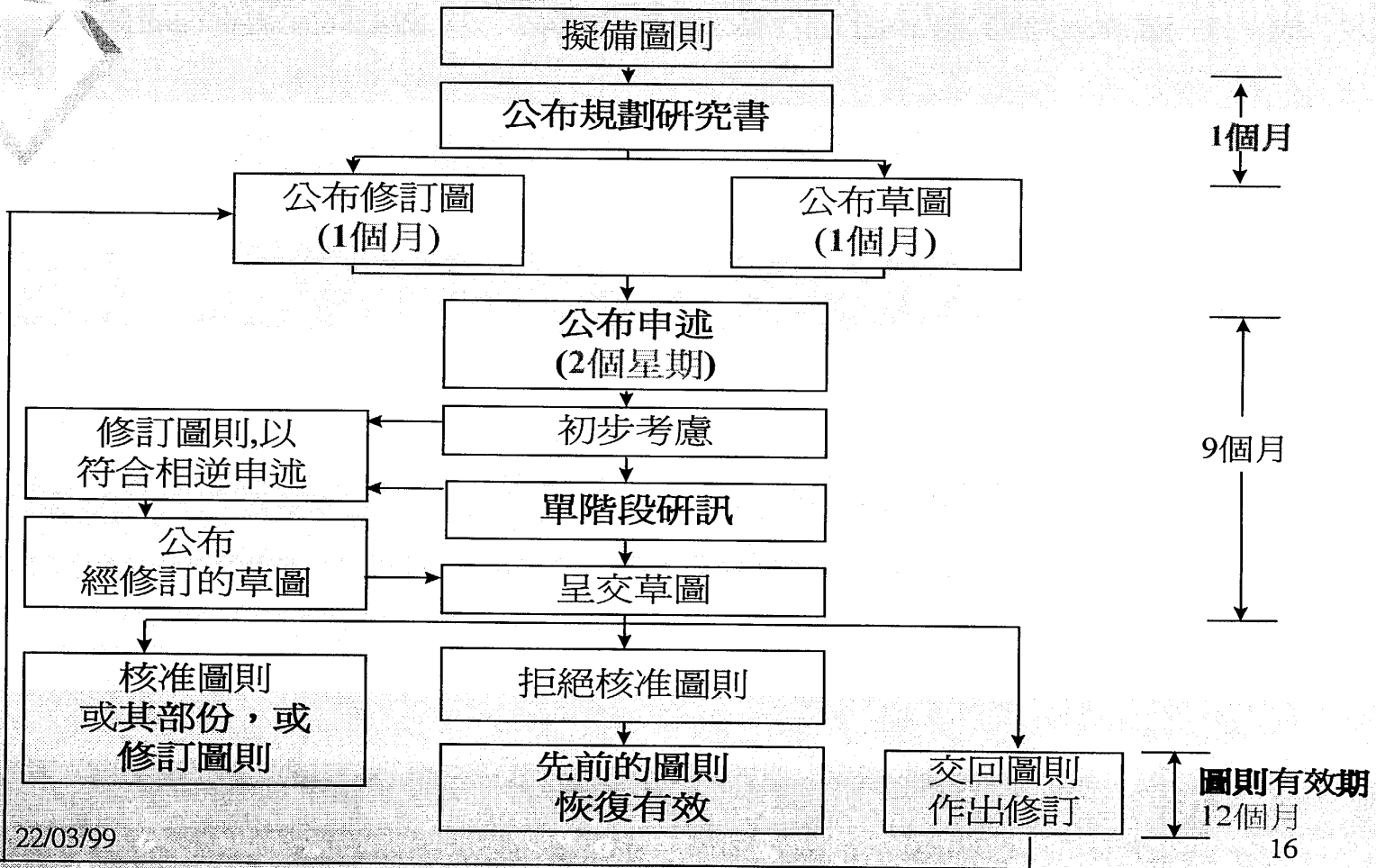
條例草案

建議撤回。但提高最高罰
款額

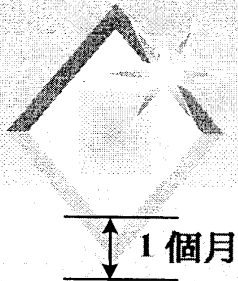
建議的目標

平衡分歧的公眾意見，透
過另一途徑加強阻嚇作
用

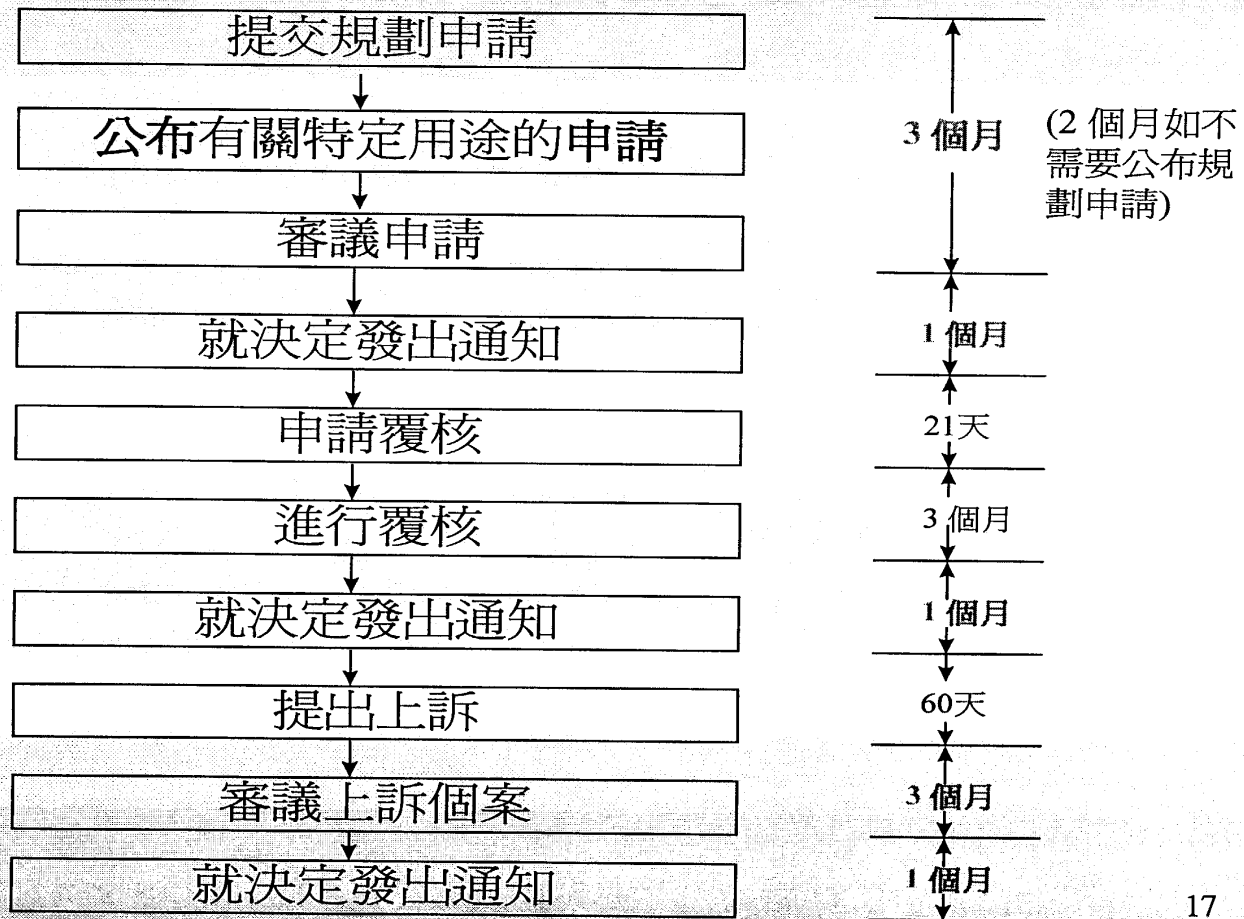
建議的製圖過程



22/03/99



建議的規劃申請制度



22/03/99