

二 零 零 零 年 二 月 十 四 日
立 法 會 民 政 事 務 委 員 會 會 議

規 劃 、 發 展 及 改 善 鄉 郊 地 區

目 的

本文件旨在告知各委員鄉郊地區的規劃、發展和改善架構，以及不同政府部門所負責的工作。

新 界 地 區 的 規 劃 、 發 展 和 改 善 架 構

2. 基本上，香港的規劃分兩層次。長遠發展一般依照全港發展策略進行；至於短期方面，當局會擬備較詳細的法定分區計劃大綱圖和行政方面的發展大綱圖。這兩類大綱圖除了提供土地用途的指標，管制發展外，還有助發展基礎建設和政府、機構或社區設施。

3. 城市規劃委員會負責草擬、研究和審批全港的分區計劃大綱圖。規劃署是城市規劃委員會的執行部門，負責制訂、監督和檢討規劃圖則和規劃政策，以及監察發展項目是否依照城市規劃委員會所核准的圖則進行。所有發展項目，無論是政府或私人發展商的，都必須符合城市規劃委員會的核准圖則，或事先已獲城市規劃委員會許可，方可進行。

4. 拓展署負責監督新市鎮土地開拓和基礎建設的工程設計和建造。該署也統籌政府部門和公用事業公司在提供基礎建設和公用設施方面的工作，以確保居民入住新市鎮時可使用。

5. 拓展署也是負責鄉郊規劃及改善策略(鄉郊策略)大型工程計劃的工程部門；鄉郊策略是一九八九年由當時的行政局批准，十年內在鄉郊地區進行基礎建設和環境改善工程。民政事務總署即是鄉郊策略小型工程計劃的執行部門，負責推行費用少於 1,500 萬元的工程。由於鄉郊策略計劃將於二零零零年三月三十一日正式結束，我們已於一九九九年展開鄉郊小工程計劃，在鄉郊地區繼續進行小型環境及基礎建設改善工程。

6. 規劃署負責確保所有改善工程都符合《城市規劃條例》的規定，並同時會照顧地區需要，擬備發展藍圖，使改善工程在預定的規範下實施。由於建議改善工程一定會獲准進行，因此這類工程不用通過城市規劃委員會的審批。至於個別的發展計劃，如果符合分區計劃大綱圖和是有合適通路的，發展商可把有關建築圖則直接送交屋宇署審批；如果是屬新界豁免管制建築物，則須向地政總署申請豁免證明書。如果計劃不符合分區計劃大綱圖，發展商便須獲得城市規劃委員會的批准，這些批准可能有附帶條件。如果私人發展計劃涉及政府土地，或公共發展計劃涉及私人土地，有關方面便必須諮詢地政總署。此外，如果城市規劃委員會批准的發展計劃令契約核准的土地用途有所改變，地政總署或許要修改有關土地的現有契約。不過，部分鄉郊社區領袖認為，當局未有妥善處理因大量新住宅樓宇在毗連現有鄉村的地點上興建，對鄉郊地區造成的不良影響。

7. 就社區人士憂慮發展計劃對鄉郊環境造成影響，我們在下文列舉幾個屯門區的例子，說明有關當局和發展商如何處理這個問題。

政府發展計劃

8. 當局計劃在屯門第 54 區開拓一幅房屋用地。這幅土地將會由拓展署負責開發，用以興建 33 幢樓宇，提供約 13 700 個住宅單位給大約 44 000 人居住。在這幅建議用作房屋發展用地內有五條村，計為

紫田村、寶塘下村、小坑村、麒麟圍和礦山村，而新慶村則位於土地範圍以北。

9. 在屯門第 54 區，有部分位置為洪患黑點。在鄉郊策略計劃下，有關方面已計劃在現有兩條河道的下游部分進行改善工程，作為緩和洪患的臨時措施。排水系統的全面改善工程則會納入拓展署負責管理的第 54 區房屋發展建議內。作為紓緩洪患的整體計劃一部分，有關的發展建議將包括更長期的改善工程。這即是說，發展建議落實後，情況會大為改善。發展建議也包括在現有鄉村的北部興建一條新的雙程雙線分隔車道。這條新車道將無可避免地穿過部分現有的通路。受影響的通路將在適當的交界處妥善地接連新車道。為顧及交通安全，當局並不可能把每條被新車道穿過的鄉村通路接連新車道。如果遠離主要道路的鄉村通路需要進行改善工程，工程可以在鄉郊小工程計劃下進行。拓展署和規劃署分別在一九九八年十二月和一九九九年一月首次就該項發展建議諮詢屯門臨時區議會和屯門鄉事委員會(屯門鄉委會)。由於鄉郊社區人士需要更多關於房屋發展計劃在施工期間和房屋落成後對毗鄰鄉村可能造成的影響的資料，包括交通和洪患等等問題，因此，屯門民政事務處再召開會議，讓有關部門提供更詳盡的資料，以及處理地區人士所關注的問題。當局聽取議員和委員的意見後，修訂了第 54 區的總綱發展藍圖，並分別在一九九九年八月十一日的屯門鄉委會和一九九九年八月十三日的屯門臨時區議會上再提交該總綱發展藍圖。在該兩次會議席上，議員和委員再沒有對建議的通路和排水系統表示反對。

私人發展計劃

10. 綠怡居(藍地)和帝濤灣(小欖)等私人發展計劃，情況大致上也與上述屯門第 54 區的計劃相似。這兩項計劃的發展商起初只專注其住宅發展計劃，直至受影響村民向他們提出，發展商才留意到計劃對鄰近鄉郊的影響。

結論

11. 政府非常重視鄉郊的規劃、發展和改善，並會考慮社區人士的需要，繼續致力提高鄉郊地區(不論是新或現有發展)的生活水平。

民政事務總署

二〇〇〇年二月十日