

檔案編號：三十／四／一四四六號

日期：二〇〇二年八月九日

敬啓者：

鄉議局對法定圖則上的“綜合發展區”地帶的意見

貴會 5 月 17 日來函收悉。就法定圖則上的“綜合發展區”地帶，本局提出意見如下：

據規劃署於 2002 年 4 月提供予 貴會的討論文件（下稱討論文件）中的第 4 段提及：「在『綜合發展區』地帶進行發展，須獲得城規會給予規劃許可。有關申請須以總綱發展藍圖的形式提交，以確保申請人進行全面規劃。」但本局認為這個總綱發展藍圖的製訂牽涉範圍及技術層面廣泛，當中包括新界地區交通、環境及土地發展等各項的考慮，假如一個小區的建設計劃，卻要以整個地區甚至整個新界作為考慮，使其伸延面過大，或作出過分的考慮或要求，對於一些小規模的發展商或新界業權人來說，實難以作出配合。因此，本局認為在技術層面的考慮，應有所規範。

討論文件中的第六段提及，根據表 2 顯示的資料，「按半官方機構及私人發展商要求指定的用途」，獲批准總綱發展藍圖的用地成功率高達百分之六十九；而「因應就法定圖則提出的反對意見而指定的用途」，獲批准總綱發展藍圖的用地成功率為百分之四十五；但其中兩項「為確保可實施全面規管而指定的用地」以及「原為改善鄉郊地區的環境而指定但其發展密度及土地用途須予檢討的用地」的成功率則為零。有關數據反映了半官方機構的申請最容易獲得批准。本局認為，在審批問題上，政府應該存有主動性，對未能成功獲批准總綱發展藍圖的申請予以詳細檢討，並詳細列出有關原因，否則容易讓外界

認為在審批事宜上，準則不一，有欠公允。

討論文件中的第八段提及，「在鄉郊地區，有些土地往往因為缺乏或沒有足夠的基礎設施，或因為存在不相協調和不符合規劃的土地用途，以致發展潛力受到限制」，其實，鄉郊地區的發展很多時因為缺乏甚至沒有足夠的基礎建設，任憑土地業權人如何申請，亦只能以較低密度的方式發展，缺乏經濟效益。本局認為，假如鄉郊基礎建設依賴私人資源的投放，將會失去平衡，規模亦有所限制。加上，某些鄉郊土地的業權人難以接觸，即使發展商意欲收購該等土地興建有關設施，亦難以實行。因此，應由政府主動投放資源建造，為整體鄉郊發展提供大方向。

討論文件中第十二段提及在發展商提出要求時，城規會會考慮容許把有關的「綜合發展區」用地計劃分為面積較小的用地，以便落實發展計劃。本局對此處理方法表示支持，並希望城規會能以更靈活的手法處理，容許較小的「綜合發展區」。

討論文件中第十三段提及，城規會自 1998 年起，每年均檢討所有已指定為「綜合發展區」用地超過 3 年的土地。本局認為，經過 3 年這一段長時間，有關土地周邊的基礎設施、環境均已有不少改變及發展，城規會對有關土地作出檢討時，應該盡量把該等土地的用途作出更為明確的規劃，例如訂明商業或住宅用途等，以免浪費土地資源。

討論文件附錄 I「指定『綜合發展區』地帶的準則」中的 3.1 項提及「綜合發展區」地帶的設立，旨在促使市區舊區重建及重整土地用途，以及鼓勵殘舊地區進行市區重整。本局認為有關當局應嘗試以較為靈活、開放的態度考慮何謂市區重整的範圍，以使荃灣、粉嶺等一些新界殘舊地區亦可被納入重整範圍。

此外，討論文件附錄 I 的 3.5 提及，在劃設「綜合發展區」地帶時，土地擁有權只是其中一個考慮因素，但討論文件附錄 I 的 3.4 亦說明，在劃為「綜合發展區」地帶時，大部分私人土地通常應由單一

業權所擁有，可見土地業權仍是一個主要考慮點。但事實上，部分被規劃為綜合發展區的土地，由於業權並非集中於一、二人或地產商手上，而是由眾多個別業權人各自擁有，即使有發展商有意在某幅土地進行綜合發展，亦難以將其他土地的業權收歸手上，在此情況下，“綜合發展區”只能成為「紙上談兵」的理想概念，而難以付諸實行。

為免土地因而被荒廢，本局認為在考慮有關申請時，當局應以發展計劃在時間上或地區上是否適合，作為重點。事實上，部分「綜合發展區」的申請，即使在一些面積相對較少的土地上亦可有發展空間，當局如能予以較具彈性的手法處理，既可避免有關發展因土地業權問題而無法進行，亦可配合社會發展及實際環境的需要。

此外，本局建議當局應採取主動，立即就現時已被劃為“綜合發展區”地帶的土地進行檢討，將業權較為分散的土地改變為其他用途，例如住宅或商業用途，以使該等土地能作個別或單棟發展。又或者把一些位於較佳景觀或位置而又被規劃為綜合發展區用地的土地，由政府主動聯絡業權人，進行收地，俾能進行大型發展。

專此奉達，敬祈 察閱。

謹致
立法會
規劃地政及工程事務委員會
鄧兆棠主席

新界鄉議局主 席： 劉皇發
副主席： 林偉強
彭鏗然
(秘書處代行)