《2003年城市規劃(修訂)條例草案》委員會
公布圖則和規劃許可申請的現行和擬議措施

目的

在二零零四年一月六日和二月三日的法案委員會會議上，議員要求政府：

(a) 解釋公布草圖、就草圖和核准圖的修訂事項及規劃許可申請的現行措施，以及擬於通過《2003年城市規劃(修訂)條例草案》(下稱「條例草案」)後就公布有關資料而採用的措施；以及

(b) 考慮是否有需要在法例中明文規定，在申請地點張貼的通知或在本地報章刊登的通知的大小和格式，並考慮增訂上述規定是否切實可行。

本文件現載述有關資料。

就圖則諮詢公眾

2. 現行的《城市規劃條例》(下稱「條例」)中的條文，分別訂明城市規劃委員會(下稱「城規會」)須公布新草圖和就核准圖的修訂事項，以供公眾查閱和提出反對，爲期兩個月(第5條)，以及須公布草圖修訂事項，爲期三星期(第7條)。此外，城規會還須把圖則可供查閱的地點和時間，每星期一次(就根據第5條而展示的圖則而言)或每星期兩次(就根據第7條而展示的圖則而言)在一份本地報章刊登，和在每期憲報公布。城規會實際執行上述規定時，除了會在一份英文報章和兩份中文報章刊登通知外，還會發出新聞公告和把公告上存至城規會的網頁。

3. 目前，除遇有特別情況外[1]，城規會和規劃署還會在憲報公布圖則之前，採取行政措施，透過有關的區議會／鄉事委員會／分區委員會和公眾論壇，諮詢公眾。規劃署把草圖提交區議會後，會隨即把已提交的所有有關文件，全套存放於規劃署的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。在憲報公布圖則當日，除上文第 2 段所提及的通知及報章公告之外，城規會亦會在城規會秘書處以及有關的地區規劃處、民政事務處和鄉事委員會(只限於涵蓋新界土地的圖則)張貼通知，並把草圖存放於上述地點，以供公眾查閱。此外，在憲報公布圖則當日，有關通知和圖則的電子版亦會上存至城規會的網頁。

4. 條例草案建議把新草圖和草圖或核准圖修訂事項的展示期定爲一個月[2]，以便公眾提出申述(包括贊成和反對的意見)。城規會必須把有關資料，每星期在一份本地報章刊登一次，和在每期憲報公布。此外，城規會還須在圖則展示期屆滿後，把接獲的所有申述公開，以供公眾查閱和提出意見，以及須連續三個星期，每星期在一份本地報章刊登通知一次，指明有關申述可供公眾查閱的地點和時間。

5. 政府擬於條例草案獲得通過後，繼續按照慣例，每星期一次在兩份中文報章和一份英文報章刊登通知。除了沿用現行的行政措施，在憲報公布圖則後隨即把有關消息公布周知外，政府還正考慮採用以下方法，進一步提高通知機制的成效：

(a) 在憲報公布圖則之後，除了立即在有關的民政事務處和鄉事委員會張貼通知外，還會把通知寄給有關的分區委員會，通知分區委員會圖則可供公眾查閱的地點和時間，以及向城規會提交申述的時限；

(b) 如修訂事項涉及個別地點或發展，便會在切實可行的範圍內，於有關地點／發展或附近的顯明位置張貼通知；

---

[1] 除非圖則涉及敏感資料，以及過早披露有關資料可能會引發投機活動，導致擬議的規劃管制無法發揮作用(例如新的發展審批地區圖)，否則規劃署會盡可能在憲報公布圖則之前，諮詢公眾。遇有這種特別情況，規劃署則會在憲報公布圖則後，盡快諮詢有關的區議會。

[2] 政府已於二零零四年一月六日，向法案委員會建議透過委員會審議階段修正案，把圖則展示期延長至兩個月。

(c) 建議區議會成立地區規劃委員會，定期舉行會議以考慮規劃事宜，從而確保區議會可及時就規劃建議展開討論。規劃署會應地區規劃委員會的要求，派代表出席委員會的會議，解釋規劃建議；以及

(d) 在提出大型發展建議(例如東南九龍發展計劃)時，除了在規劃研究階段諮詢公眾外，如認爲恰當，還可透過新聞界和其他媒體發表特別或專題報告。

就規劃許可申請諮詢公眾

6. 在現行條例中，並沒有任何條文規定要就規劃許可申請諮詢公眾。根據法律意見，城規會不宜在未經申請人的同意下，向公眾披露第三者的資料。不過，政府採取了行政措施，透過有關的民政事務處就規劃許可申請諮詢公眾。規劃署會擬備一份規劃許可申請概覽，列出各項基本發展參數，例如擬議土地用途、地盤面積、總樓面面積和建築物高度，以及所提供的政府及社區設施和停車場或上落客貨設施等，方便民政事務處就規劃許可申請諮詢有關的地區團體。遇有複雜或富爭議的申請，民政事務處會安排舉行特別會議，讓規劃署代表解釋有關申請的詳情。規劃署會把有關申請連同民政事務處收集所得的當地居民意見，一併提交城規會考慮。

7. 根據條例草案，所有規劃許可申請，即根據第 12A 條提出的修訂圖則申請、根據第 16 條提出的規劃許可申請和根據第 17 條提出的覆核申請，均須公開以供公眾查閱和提出意見。申請人如非申請地點的唯一土地擁有人，就必須在提出申請之前，先取得申請地點擁有人的同意，或先通知有關擁有人。另一方面，城規會在接獲申請後，也須立即把申請公開，以供公眾查閱和提出意見。城規會還須在申請地點或申請地點附近的顯明位置張貼通知，或者連續三星期，每星期在一份本地報章刊登通知一次，指明有關申請可供公眾查閱的地點和時間，以及告知公眾可於指明的三星期內，就有關申請向城規會提交意見。

8. 待條例草案獲得通過後，城規會便會頒布詳細的指引，解釋申請人提出規劃許可申請時須遵守的規定。假如申請人並非申請地點唯一的土地擁有人，城規會會請申請人要求擁有人簽署表格以示同意，或請申請人根據土地註冊處註冊的現行擁

有人姓名和地址，以掛號方式寄出通知，以通知擁有人有關消息。如申請人未能辦妥，便須證明他在提出申請前，已採取合理步驟通知擁有人，所謂合理步驟可包括：

(a) 使用速遞服務，把通知送達有關申請地點／單位；以及在本地報章(城規會會指明兩份中文報章和一份英文報章)刊登通知；***或者***

(b) 以掛號方式，把通知寄給業主立案法團(如適用的話)；在申請地點張貼通知；以及在本地報章(城規會會指明兩份中文報章和一份英文報章)刊登通知。上述方法適用於以下情況：申請地點涉及的單位數目 (如屬建築物)或擁有人人數(如屬空地)相當多，要向有關單位或擁有人一一發出通知，不但責任過於繁苛，費用也過高。

9. 訂立有關法定條文和頒布上述行政指引後，規劃許可申請制度將會遠較從前公開和透明。然而，規劃署仍會繼續與有關的民政事務處聯絡，並且在有需要時派代表出席特別會議或地區規劃委員會的會議，解釋大型規劃許可申請的詳情。除在申請地點張貼通知，或在兩份中文報章和一份英文報章刊登通知外，還可考慮採取下列行政措施，以進一步提高通知機制的成效：

(a) 發出通知給毗鄰申請地點一百呎之內的各座建築物的業主立案法團；

(b) 發出通知給有關分區的區議員；

(c) 在區內的社區中心或民政事務專員建議的其他合適地點張貼通知；

(d) 在城規會秘書處以及有關的地區規劃處、民政事務處和鄉事委員會張貼通知，並把通知上存至城規會的網頁；以及

(e) 在適當的情況下，把通知寄給有關的分區委員會，通知分區委員會規劃許可申請可供公眾查閱的地點和時間，以及向城規會提交意見的時限。

10. 訂立有關法定條文和採取上述行政措施後，審批規劃許可申請的程序將會遠較從前公開和透明。由於規劃許可申請可能涉及面積廣闊的空地，又可能只涉及某座建築物內的一個小單位，因此，要在法例中訂明通知的大小和格式，以切合不同情況的需要，實在困難。爲了提供彈性，政府認爲在城規會規劃指引中訂明通知的大小和格式，較爲恰當。其實，海外不少規劃事務當局和香港部分發牌當局(例如酒牌局)，都採用這種行政做法。

房屋及規劃地政局
規劃署
二零零四年二月