

資料文件

《2003年城市規劃(修訂)條例草案》委員會

就新界鄉郊地區的規劃和土地事宜執行管制

目的

在二零零四年三月十八日的會議上，委員要求政府以表列方式，開列由規劃事務監督依據《城市規劃條例》及／或其他地政當局依據其他條例，負責執行管制行動的規劃和土地事宜。本文件現載述有關資料。

背景

2. 有關新界鄉郊地區的規劃和土地事宜，政府可依據法規或土地契約採取執行管制行動。

依據法規執行管制

3. 附件所載的一覽表，顯示主管當局根據《城市規劃條例》(第131章)、《建築物條例》(第123章)、《廢物處置條例》(第354章)和《土地(雜項條文)條例》(第28章)可以執行的管制行動。《建築物條例》和《廢物處置條例》適用於全港各區，但前者並不包括未批租的政府土地；《城市規劃條例》只適用於那些指定為「發展審批地區」的地區(通常在新界鄉郊地區內，但新市鎮除外)；而《土地(雜項條文)條例》的相關條文則只適用於未批租土地。大體上，《城市規劃條例》處理涉及「發展^{*}」的事宜，而《廢物處置條例》則處理與「廢物」有關的事宜。《建築物條例》主要處理涉及私人土地或相關私人發展的建築工程和危險山坡的事宜，

^{*} 根據《城市規劃條例》第1A條，「發展」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。

而《土地(雜項條文)條例》則主要處理有關不合法佔用和挖掘未批租土地的情況。

依據土地契約執行管制

4. 在新界鄉郊地區，大部分私人土地都是根據「集體政府契約」(前稱「集體官契」)持有的。在 AG v Melhado Investment Ltd [1983] HKLR 327 一案中，上訴法庭裁定，在契約《附表》中，「地段說明」項下所列的用途(例如「稻田」、「荒地」、「墳墓」和「旱田」)，只屬描述性質，不會對土地的使用構成任何限制。

5. 不過，地政總署可根據集體政府契約的條款，就土地上建造的任何違例構築物採取執行管制行動。在實際處理有關情況時，地政總署會提醒有關的土地擁有人向該署申請豁免書。倘若申請人能遵守一些規劃事宜的規定，地政總署便會在適當的情況下，發出有追溯力的豁免書，把該構築物納入管制範圍。如一些違例構築物在未有申請或取得豁免書之前已經建造，地政總署可在豁免書內清楚指明，豁免書不會使這些觸犯《建築物條例》的構築物／建築物合法化，建築事務監督會保留對有關構築物進行執行管制的權利。在另外一些情況下，豁免書可明確規定豁免書持有人在進行任何建築工程之前，向建築事務監督提交建築圖則。因此，未取得建築事務監督的許可而建造任何構築物，除了觸犯《建築物條例》的規定，還違反豁免書的條件，地政總署原則上可以：

- (a) 撤銷有關的豁免書；以及
- (b) 規定土地擁有人移走有關的構築物／建築物，如果他／她拒絕遵守有關規定，地政總署可以重收該地段。

房屋及規劃地政局
規劃署
二零零四年四月

依據法規就規劃和土地事宜採取執行管制

條例	主管當局	備註
城市規劃條例 (第 131 章)	規劃事務監督 (規劃署署長)	- 有關條文只適用於指定為「發展審批地區」的地區，而有關地區通常位於新界鄉郊地區內(即不包括新市鎮)。 - 有關條文只用來處理與「發展」有關的事宜，在條例第 1A 條中，「發展」指： (a) 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 (b) 作出土地或建築物用途的實質改變。 - 在下列情況下，一項「發展」會被視作違例： (a) 在緊接有關發展審批地區圖或中期發展審批地區圖刊登憲報之前，該發展並不存在； (b) 該發展根據有關的法定圖則是不獲許可的；以及 (c) 進行該發展並未有取得根據條例第 16 條發出的許可。 - 根據條例第 20(7)和 21(1)條，規劃事務監督已獲賦權檢控任何在發展審批地區內進行或繼續進行違例發展的人。 - 根據條例第 23(1)條，規劃事務監督亦可向土地擁有人、佔用人及／或負責違例發展的人送達通知書，規定在指明的日期或之前中止該違例發展。根據條例第 23(6)條，通知書收受人如沒有採取一切

條例	主管當局	備註
		合理的步驟按通知書的規定辦理，即屬犯罪。
建築物條例 (第 123 章)	建築事務監督 (屋宇署署長)	- 有關條文適用於全港各區，未批租的政府土地除外。 - 就新界鄉郊的規劃及土地事項而言，有關條文主要用來處理涉及私人土地或相關私人發展的「建築工程」及「危險山坡」，後者可能由地盤平整工程所引致。 - 根據條例第 14 條，任何人不可在未取得建築事務監督的許可或同意之前，展開或進行建築工程，違反這條條文的人已觸犯條例第 40(1)條的罪行。根據條例第 23 及 24(1)條，建築事務監督亦可發出命令，規定收受人停止、拆卸、移去或改動一些違例或危險的建築工程，如收受人在無合理辯解的情況下沒有按命令的規定辦理，即觸犯了條例第 40(1B)(b)的罪行。 - 就涉及私人土地或相關私人發展的危險山坡，建築事務監督可根據條例第 27A 條發出命令，如收受人在無合理辯解的情況下沒有按命令的規定辦理，亦觸犯了條例第 40(1B)(b)的罪行。
廢物處置條例 (第 354 章)	環境保護署署長 (下稱「環保署署長」)	- 有關條文適用於全港各區。 - 有關條文只用來處理涉及「廢物」方面的事宜，而根據條例第 2 條，「廢物」指任何扔棄的物質或物品，並且包括動物廢物、化學廢物、住戶廢物、禽畜廢物、街道廢物及行業廢物。(「行業廢物」

條例	主管當局	備註
		指來自任何行業、製造業或商業的廢物，或任何建築業或土木工程業的廢料，但不包括動物廢物及化學廢物。） - 根據條例第 16(1)條，環保署署長已賦權檢控未獲簽發有關牌照而使用或准許他人使用任何土地或處所處置化學廢物的人。條例第 38 條規定第 16 條並不適用於其他種類的廢物。 - 根據條例第 16A 條，環保署署長亦獲賦權檢控無合法權限或辯解而將任何廢物存放，促使或准許存放在下列地方的人： (a) 公眾地方； (b) 任何政府土地上；或 (c) 沒有有關的擁有人或佔用人同意下而在任何並非政府土地的土地上。
土地(雜項條文)條例(第 28 章)	地政監督 (不同地區的 地政監督 請參閱條例的 《附表》)	- 有關條文適用於全港各區內所有未批租土地。有關土地通常指政府土地。 - 有關條文主要用來處理不合法佔用和挖掘未批租土地的情況。 - 根據條例第 6(4A)、7 和 8 條，地政監督已獲賦權檢控作出下列事項的人： (a) 參與、安排或指示在未批租土地上建造任何違例構築物； (b) 未有移走准許證而採掘或移走未批租土地的泥土、草皮或石頭；或

條例	主管當局	備註
		(c) 未有挖掘准許證而在未批租土地範圍內進行或維持挖掘工作。 - 如果有任何不合法佔用未批租土地的情況出現，地政監督可根據條例第 6(1)條發出通知，飭令停止佔用該土地。根據條例第 6(4)條，沒有按通知的規定辦理者觸犯條例第 6(4)條的罪行。