

土地及建設諮詢委員會規劃小組委員會
於 2003 年 8 月 27 日舉行的第 54 次會議記錄
 (節錄中譯本)

Present :	Mr. Bosco Fung	PlanD (Chairman)
	Mr. Steve Yiu	HKIP
	Mr. Augustine Wong	REDA
	Mr. Gordon Ongley	REDA
	Mr. Sandy Duggie	HKILA
	Mr. Francis Lam	HKIS
	Mr. Vincent Ng	HKIA
	Mr. Bosco Ho	AAP
	Mr. K. S. Yip	EPD
	Mrs. Agnes Yuen	TDD
	Miss Ophelia Wong	PlanD
	Mr. Jimmy Leung	PlanD
	Mr. W. W. Chan	PlanD (Secretary)
In attendance:	Ms. Jacinta Woo	PlanD for item 4
Absent with :	Mr. Conrad Wong	HKCA
Apologies	Ir. William Chan	HKIE
	Mr. T. W. Ng	HPLB
	Mr. Howard Yam	HD
	Ms. Connie Lai	HD
	Mr. H. W. Law	LandsD

4. 《2003 年城市規劃(修訂)條例草案》(規劃小組委員會文件第 8/2003 號)

4.1 主席請 Ms Jacinta Woo 簡介文件內容。Ms Jacinta Woo 表示，修訂條例草案的目的有三方面：(i)簡化和縮短規劃程序；(ii)使規劃制度更公開公平；以及(iii)加強對新界鄉郊地區違例發展的執行管制。

4.2 Ms Jacinta Woo 接着重點介紹修訂條例草案的主要建議。有關制定圖則程序的建議包括：(i)將圖則公布期，由三個星期或兩個月劃一為一個月，讓公眾就圖則提交申述；(ii)公布所有申述，讓公眾有三星期時間提交意見；(iii)准許申述者在圖則公布期屆滿後四個星期內，提交進一步的書面申述；(iv)採用單一聆訊程序，在同一會議內考慮所有申述和意見；以及(v)把處理申述的時限由九個

月縮短至六個月，並把行政長官可批給的延長時限由六個月減少至三個月。

4.3 Ms Jacinta Woo 繼續闡釋涉及申請規劃許可和修改圖則的建議。有關建議包括：(i)把現行處理申請修改圖則的行政安排列為法定程序，並容許申請人出席城規會會議和作出申述；(ii)規定申請人如非申請地點的土地擁有人，須獲得土地擁有人同意或通知土地擁有人有關申請；(iii)規定城規會公布所有申請，包括在申請地點張貼告示，或在本地報章刊登通告，為期三個星期，讓公眾提交意見；(iv)把規劃許可的某些輕微修訂列為豁免項目，使申請人無需為該類修訂再次提交申請；(v)徵收申請費用，以收回政府提供服務的成本；以及(vi)授權城規會成立小組委員會，以覆核某些規劃申請。

4.4 Ms Jacinta Woo 繼而解釋有關執行管制的建議。有關建議包括：(i)訂明只有中止違例發展，才算是遵從強制執行通知書的規定，以杜絕現行制度可能遭人濫用的情況，因為有人會藉提出規劃申請、覆核申請及上訴，拖延檢控行動；(ii)明文規定把祖堂的司理視為條例所述的土地擁有人，使他們也須為有關違例發展的罪行負上法律責任；以及(iii)授權規劃事務監督發出通知書，要求接獲通知書的人士提供資料，以助調查涉嫌違例的發展。

4.5 主席 告知委員，立法會已為修訂條例草案成立法案委員會及邀請規劃小組委員會就修訂條例草案提出意見。他歡迎委員就有關建議發表意見。

獲得土地擁有人同意或通知土地擁有人有關申請

4.6 就申請人如非申請地點的土地擁有人，須獲得土地擁有人同意或通知土地擁有人有關申請的規定，Mr Bosco Ho 查詢「同意」與「通知」兩者的分別，以及兩者的分別會否成為有關申請的一個實則考慮因素。主席 回答說，不論是獲得土地擁有人的同意或只是通知土地擁有人，均符合修訂條例草案中的規定，這項建議是因應社會人士要求建立公開透明的規劃制度而提出的。Mr Jimmy Leung 補充，一般來說，獲得土地擁有人的同意並非規劃申請

的一個實則考慮因素。假如申請人未能獲得土地擁有人的同意，便無法落實規劃許可。Miss Ophelia Wong 也舉例說明這一點，她指出在審議申請修改土地用途為「綜合發展區」地帶時，申請地點的業權形式會被視為相關資料，因為城規會關注申請人能否落實有關地帶的規定。

- 4.7 Mr Gordon Ongley 表示，申請人基於種種原因，有時候並不容易就其申請獲得土地擁有人的同意或通知土地擁有人。他認為既然城規會必然會公布申請，以徵詢公眾的意見，申請人便無需通知有關土地擁有人。他感覺通知土地擁有人的建議是重複公眾諮詢的工作。Mr Augustine Wong 也有同感，他建議政府在提出修訂圖則時，也遵守類似的規定。Mr Steve Yiu 表示，通知土地擁有人的建議是否切實可行，仍需要審慎考慮。Mr Francis Lam 說，申請人要就共有業權的申請地點，遵行有關的規定，會承受沉重的擔子。他還指出，把祖堂的司理當作土地擁有人的建議，可能會惹起法律爭議，因為祖堂的司理只是獲委任管理有關土地，並非真的是有關土地的擁有人。

- 4.8 Ms Jacinta Woo 澄清，申請人只是規定要通知申請地點的土地擁有人，而不必通知毗鄰申請地點的土地及／或樓宇單位的土地擁有人，因為城規會在申請地點張貼申請的告示具有這個效用。Mr Jimmy Leung 表示，有些土地擁有人可能並非住在申請地點附近或其範圍內(這種情況在新界尤其普遍)，他們未必會留意到城規會邀請公眾人士就申請提出意見的告示。因此，規定申請人必須獲得土地擁有人同意或通知土地擁有人其申請，可確保申請地點的土地擁有人知道涉及其土地的發展計劃。城規會稍後會頒布有關通知土地擁有人的方式。Miss Ophelia Wong 解釋，通知土地擁有人和公布申請各具作用，前者的作用是確保土地擁有人的權利，特別是確保那些不知道有人就其土地提出申請的土地擁有人(新界的臨時用途申請個案中便會出現這種情況，而該區土地遭非法闖入的問題嚴重)，而後者則是廣泛地向公眾公布申請。Miss Ophelia Wong 又指出，規劃署作為城規會的執行部門，在向城規會提交更改土地用途的建議之前，通常已就修訂建議徵詢公眾意見，這是擬備和檢討圖則程序中的一项工作。

擬備圖則的程序

- 4.9 Mr Vincent Ng 認為，圖則公布期只有一個月，並不足夠，建議把公布期定為兩個月。Mr Augustine Wong、Mr Vincent Ng 和 Mr Sandy Duggie 均認為，現行於九個月內分三個階段審議申述的程序比較公平和周詳。Mr Augustine Wong 指出，確有需要採用進一步考慮申述的程序。他並表示在單一聆訊程序下，如「申述者」和「提意見者」人數眾多，各人便不可能有充裕的時間作出陳詞。Mr Gordon Ongley 認為，審慎考慮後的決定，總勝過倉卒作出的決定。因此，就現行程序和擬議程序而言，現行於九個月內分三個階段審議申述的程序較為可取，因為土地擁有人有更多機會就城規會的修訂建議提出意見。主席表示，現行程序和擬議程序各有優劣，但大家要在縮短規劃程序與建立更公開公平的規劃制度之間取得平衡。

申請人在提交規劃申請後再提交陳述

- 4.10 Mr Steve Yiu 指出，申請人在提出規劃申請後，再提交一些資料，並非屬不尋常情況。修訂條例草案卻硬性規定有關申請會在接獲再提交陳述的日期起計兩個月內處理，這規定令再提交的陳述變相被視為新的規劃申請，實在過於嚴格。Mr Augustine Wong 也有類似的顧慮，認為有關規定可能會延長處理規劃申請的時間。他表示，申請人有時候會在城規會會議上提交補充資料，以澄清一些簡單和只涉及事實的問題。Mr Steve Yiu 指出，有些公職人員可能為了爭取更多時間處理規劃申請，或會要求申請人提交補充資料。

獨立的城規會主席／秘書處

- 4.11 Mr Gordon Ongley 表示，城規會應由一個獨立的秘書處提供服務，並由一名獨立人士擔任主席，使規劃制度更公開。修訂條例草案應包括此基本事項。Mr Vincent Ng 和 Mr Francis Lam 均持相同意見。

設立小組委員會

- 4.12 Mr Vincent Ng 原則上同意授權城規會設立小組委員會以覆核規劃申請，但提出忠告，指出小組委員會應由適當數目的委員組成，以確保其決議獨立和公正無私。Mr Steve Yiu 建議，小組委員會的成員應與第一次考慮有關規劃申請的成員不同。主席 表示，城規會將進一步研究小組委員會的設立和運作細節。

以傳閱文件方式處理會務

- 4.13 Mr Steve Yiu 注意到，有建議以傳閱文件方式處理會務。他建議修訂條例草案應清楚列明會按這種方式處理的會務類別。Miss Ophelia Wong 澄清說，這項建議並無意讓城規會以傳閱文件方式決定規劃申請和制定圖則的事宜。

申請費用

- 4.14 Mr Gordon Ongley 詢問，申請費用會按什麼準則釐定。Mr Vincent Ng 建議，非牟利組織應獲豁免繳付申請費用，情況與建築事務監督可酌情豁免建築圖則申請的費用相若。

其他

- 4.15 Mr Vincent Ng 表示，應制訂指引，訂明甚麼類別的輕微修訂規劃許可，可獲豁免重新提交申請。他不反對有關強制執行規劃管制的建議。

- 4.16 Mr Gordon Ongley 表示，在覆核規劃申請階段，城規會是不需要就該申請再徵詢公眾的意見。他認為有關程序並非方便營商。

- 4.17 Mr Augustine Wong 表示，根據過往經驗，在三個月內獲城規會批准的申請修改圖則個案數量不多。他憂慮這項建議會迫使城規會為符合三個月的規定期限而不批准有關申請。

4.18 Mr Steve Yiu 表示，應加快第二和第三階段《城市規劃條例》修訂。他詢問可否以簡單的措辭重新草擬修訂條例草案，使條文容易明白。Mr Sandy Duggie 亦察覺到修訂條例草案的內容難以理解。Mr Bosco Ho 表示，修訂條例草案內容複雜，可能會產生不明確之處。主席 建議把輯納了擬議修訂的現有條例副本，送交各委員以便參閱。

4.19 Mr Vincent Ng 和 Mr Gordon Ongley 分別把香港建築師學會和香港地產建設商協會就修訂條例草案提交的意見書副本交給秘書，以便參考。

4.20 Mr Jimmy Leung 因應委員的要求，總結與會的非官方委員就修訂條例草案大體上所達成的共識意見，包括：

- (i) 無必要規定申請人就其申請規劃許可和修訂圖則，獲得有關土地擁有人的同意或通知有關土地擁有人，因為由城規會公布所有申請以便公眾提交意見的程序已達至這個規定的目的；
- (ii) 由於經城規會同意修訂的圖則必須刊登憲報，所以有關規定申請人在提交申請修訂圖則前須就其申請獲得有關土地擁有人的同意或通知土地擁有人，是重複公眾諮詢的工作；
- (iii) 倘若採納有關規定申請人在提交申請修訂圖則前須就其申請獲得有關土地擁有人的同意或通知有關土地擁有人，則這項規定應同時適用於由政府提交的申請；
- (iv) 較諸以單一聆訊程序在六個月內考慮申述的擬議制度，委員屬意在九個月內分三個階段考慮申述的現有制度；
- (v) 圖則公布期應劃一為兩個月；
- (vi) 修訂條例草案不應包括規定凡申請人提交規劃申請後，如就該申請再提交陳述，則處理該申請的兩個月限期便由再提交陳述當日起重新計算。原因是這項規定會阻延發展進程；以及

(vii)除了 Mr.Francis Lam 關注到有關把祖堂司理視作土地擁有人的建議外，委員不反對有關強制執行規劃管制的主要建議。

4.21 由於部分非官方委員所代表的機構未有討論有關獨立的城規會主席/秘書處議題，所以非官方委員沒有就這議題達成全面的共識意見。雖然如此，部分非官方委員包括代表香港地產建設商協會、香港建築師學會及香港測量師學會都認為要達至規劃過程真正公開，獨立的城規會主席/秘書處是基本及重要的需求。故此，第一階段的《城市規劃條例》修訂應包括需要設立獨立的城規會主席/秘書處。

4.22 主席 多謝委員就修訂條例草案發表意見。他表示，會議記錄會以傳閱方式送交各委員，獲得通過後，便會提交立法會法案委員會參閱。