

《2003 年城市規劃(修訂)條例草案》法案委員會
就修訂圖則和規劃許可申請提交進一步資料

目的

在二零零三年十一月二十八日和十二月三日的法案委員會會議上，委員討論有關申請人就修訂圖則和規劃許可申請提交進一步資料的擬議條文，並要求政府：

- (a) 說明有沒有同類的海外法例，採用相同的「重大改變」準則來考慮是否接納就修訂圖則和規劃許可申請提交的進一步資料；
- (b) 提供有關「重大改變」的釋義的案例(如有的話)；
- (c) 就申請人按照現行機制，為補充其修訂圖則或規劃許可申請而向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交的進一步資料，按它們的性質分類；以及
- (d) 考慮是否需要就條例草案提出擬議修訂，給予城規會酌情權，決定是否應該因申請人提交進一步資料而延長處理該修訂圖則或規劃許可申請的法定時限。

本文件現載述條例草案的建議背後的政策目的，委員要求的資料，以及我們因應團體的關注而建議的修訂。

條例草案中的建議

2. 根據條例草案第 16(2I)條，只有符合以下的規定，城規會方可接納申請人就其規劃許可或修訂圖則申請而提交的「進一步資料」：

- (a) 該等資料是在城規會審議該申請之前提交的；以及
- (b) 城規會認為把該等資料包括在該申請內，不會令有關申請的「性質有重大改變」。

3. 換句話說，如果城規會認為申請人提交的進一步資料會令申請的「性質有重大改變」，該申請會被視為新的申請，並須符合取得土地擁有人同意或通知土地擁有人，以及公布申請讓公眾提出意見的規定。

4. 假使城規會基於進一步資料不會令申請的性質有重大的改變，而接納資料為原本的申請的一部分，條例草案建議該等資料仍須供公眾查閱和提出意見。這個安排與增加透明度的目標一致。在上述的情況下，該申請須視為在收到該等進一步資料時提交的，而審議該申請的法定時限也會延長。這個規定旨在確保公眾有機會就有關的進一步資料提交意見，並讓政府有足夠時間作出審議，因此，申請人提交的進一步資料一經城規會接納，處理該申請的時間便會重新計算。

團體的關注

5. 審議有關建議時，一些團體（地產建設商會、規劃顧問協會及香港律師會）和一位法案委員會委員認為第 4 段所述的條文過於約束，並可能會拖延規劃審批程序。為協助委員進一步考慮這事項，當局已分析了處理過的進一步資料的種類，並適當地參考了外國的情況。

向城規會提交進一步資料的性質

6. 政府曾就 5 宗於二零零三年九月至十一月期間審議的修訂圖則申請和 21 宗於二零零三年十月一次會議中審議的規劃許可申請，進行資料分析。在這 26 宗申請中，只有 6 宗申請（23%）沒有在提出申請後提交進一步資料（該等申請均屬規劃許可申請），其餘的申請（77%）均曾一次或多次提交進一步資料。此外，大部分申請人都是在提出申請後一個月才提交進一步資料。有關的進一步資料現按性質分類如下：

- (a) 澄清申請的個別部分（例如申請人的身分、地盤面積、地段編號、總樓面面積、層數、建築物高度、通道安排、停車位、康樂設施的供應）（33%）；

- (b) 提供進一步理據(例如新的或經修訂的技術評估報告(32%))；
- (c) 修訂發展計劃(例如修訂總綱發展藍圖、樓面平面圖)(22%)；
- (d) 糾正編輯上的錯誤(例如排印錯誤)(5%)；以及
- (e) 其他(例如提供行政摘要報告的中文譯本)(8%)。

7. 上述統計數字顯示，申請人提交進一步資料的情況非常普遍。

海外的例子

8. 按委員的要求，政府曾就美國、英國和澳洲新南威爾士州的城市規劃法例和案例進行研究。

美國的制度

9. 大部分法例都沒有就規劃申請提交「進一步資料」作出明文規定，但是一些法例則有提及修訂申請的條文。例如美國聖何塞的《區劃條例》(Zoning Ordinance)訂明，規劃許可的申請人可在當局公開聆訊其申請之前，就申請作出修訂，但涉及下列情況除外：

- (a) 申請地點界線的修改，而該修改會影響當局所須通知出席公開聆訊的人數(即申請地點 300 呎範圍內的物業擁有人和佔用人)；或
- (b) 規劃局局長(Director of Planning)認為有關修改並非先前就該申請批給的環境許可¹(environmental clearance)所涵蓋的範疇。

然而，該條例沒有就審議規劃申請訂明法定時限，因此也不清楚當局是否必須在一定時限內審議一宗申請。

¹ 根據《聖何塞市政法規》(San Jose Municipal Code)，所有規劃申請均須取得規劃局局長發出的環境許可或獲得豁免。

英國的制度

10. 雖然英國的《城市及鄉郊規劃法》(Town and Country Planning Act)及其附屬法例並無任何條文是與修訂申請或提交進一步資料有關的，但是在 British Telecommunications Plc v Gloucester City Council [2001] EWHC Admin 1001 一案中，英國高等法院裁定，在當局審理申請之前，地區當局應以「務實的態度」審議申請人就規劃申請而作出的修訂。重點在於有關修改是否非常重大，以致當局必須規定申請人重新提出申請，才可以公平而適切地審議該申請。一旦地區規劃當局接納就申請提出的修訂後，當局並沒有法定責任公布這些修訂，當局可運用酌情權決定是否合適再次公布有關申請。

澳洲的制度

11. 澳洲新南威爾士州的《環境規劃及評估規例 2000》(Environmental Planning and Assessment Regulation 2000)有制定涉及修訂規劃申請的條文，訂明申請人所作的任何修訂均須取得當局的同意。不過，該條文未有提述接納有關修訂是否會相應延遲審議該申請的法定時限²。

以更務實的方式處理所提交的進一步資料

12. 部分團體代表認為，如果申請人在城規會審議其申請之前，就瑣細事項提交進一步資料，並獲城規會接納，城規會便要重新計算審議該規劃申請的時間，這樣會造成不必要的延誤。我們並非完全不體恤他們的意見。條例草案的目的之一是精簡程序，上述安排可能與此目的背道而馳。此外，這亦可能使申請人不願就申請書在編輯或打印上的錯誤提出修正。

13. 有見及此，我們考慮採取一個更務實的處理方式。倘若申請人向城規會提交的進一步資料不會對其規劃申請的本質造成重大影響，例如上文第 6(d)和(e)段所載有關細微錯誤或雜項資料的修正，申請人便可獲豁免，無須就該等資料作出公布，因此亦無須「重新計算處理該申請的時間」。

² 審議一宗規劃申請的法定時限，是由當局接受該申請當日起計 40 天內(須作出公布的指定發展項目則為 60 天)。

14. 要在法例中列明在哪些情況下，申請人所提交的進一步資料會視為細微或不重要的修正，實際上幾近不可能。倘若委員認為以更務實的方式處理規劃申請有其好處，我們建議就條例草案提出修訂，倘若所提交的進一步資料屬細微的修正，並獲城規會接納，城規會可酌情決定是否豁免申請人就該等資料作出公布。我們同時建議准許城規會把有關酌情權轉授予公職人員。上述修訂與英國的做法一致，英國也是由地區規劃當局決定是否適宜就所提交的資料再作公布。如果所提交並獲接納的進一步資料並無理據支持可獲豁免，申請便須作出公布，以便公眾提交意見。

15. 為有效行使有關的酌情權，並讓所有人知道哪類進一步資料須作出公布，城規會將會制定一套準則，並在修訂法例正式生效時，以城規會規劃指引方式公布有關準則。視乎委員對上述修訂建議的意見，我們會開始就條例草案擬備委員會審議階段修訂建議。

房屋及規劃地政局

規劃署

二零零四年一月