

討論文件

2002 年 12 月 6 日

立法會
規劃地政及工程事務委員會
城市規劃（修訂）條例草案

目的

本文件旨在就《城市規劃（修訂）條例草案》（修訂條例草案）的立法建議，徵詢議員的意見。

背景

2. 現行《城市規劃條例》於 1939 年制定。我們於 2000 年 2 月向立法會提交《城市規劃條例草案》（條例草案），建議徹底修訂法定城市規劃制度，但由於條例草案所涉及的議題極其複雜，因此立法會的法案委員會最終未能在上個立法會會期內完成審議工作，在舉行了 9 次會議後解散。

3. 我們已經仔細研究公眾人士和法案委員會的意見，我們注意到社會上有強烈的共識認為須簡化城市規劃程序和鼓勵公眾參與。但另一方面，法案委員會及有關人士就其他一些事項例如城市規劃委員會（城規會）的運作；指定特別設計區、環境易受影響的地區及指定發展；建築發展的規劃管制；以及中期發展管制等議題則意見紛紜。除非經過另一段長時間的諮詢和討論，否則要就條例草案的所有建議取得共識，

實在非常困難。有鑑於此，《城市規劃條例》的修訂工作宜分階段進行，應優先處理一些在社會上已有普遍共識及能為市民帶來即時益處的修訂。

建議

4. 我們計劃分以下階段修訂《城市規劃條例》：

- (a) **第一階段** - 包括簡化和縮短城市規劃程序、提高規劃制度的透明度、以及加強規管違例發展項目的修訂建議。
- (b) **第二階段** - 政府內部須再作審議及／或須再諮詢業界人士的修訂建議，例如是城規會的運作；指定特別設計區、環境易受影響的地區及指定發展等。這些事項會在第一階段的修訂工作完成後考慮。
- (c) **第三階段** - 檢討甚具爭議性的事項，例如中期發展管制及建築發展的規劃管制等。

在第一階段建議的修訂

5. 在第一階段建議的修訂詳列於附件，現扼述如下：

- (a) 加快城市規劃程序，新制定圖則及修訂圖則的公布期將劃一為一個月，讓市民發表意見；亦會壓縮處理反對意見的程序，將現時最長 9 個月的調解期，縮短至 6 個月；

- (b) 簡化程序，已核准的發展計劃如要作輕微修訂，將無須再向當局申請規劃許可。此外，城規會將進一步轉授權力予轄下的小組委員會及規劃署署長；
- (c) 讓公眾人士更容易參與城市規劃程序，明文列明市民可申請修改法定圖則，而申請人亦可親自向城規會提出申述；
- (d) 使整個程序更加公開，規定申請規劃許可或修改法定圖則的人士，必須通知受影響地點的業權人，或得到業權人同意；
- (e) 提高透明度，公布所有規劃申請及修改法定圖則的申請，包括在受影響的地點張貼告示，或在報章上刊登公告，以徵詢公眾對有關申請的意見；
- (f) 按收回成本的原則，向提出規劃申請或修改法定圖則申請的人士徵收費用；以及
- (g) 堵塞現行條例在技術上的漏洞，藉以加強規管郊區的違例發展。

第一階段修訂對市民的裨益

6. 簡化城市規劃程序將會加快公營和私營發展項目的批核程序。提高批核程序的效率會為社會帶來經濟利益，並有助於發展和建造業創造更多就業機會。此外，修訂條例草案建議在毋須延長規劃程序的情況下，讓市民有更多機會參與規劃程序，令制度更加公平公開及提高問責性。加強有關違例發展的執法條

文，將有助改善鄉郊環境。

未來路向

7. 我們計劃在 2003 年 3 月向立法會提交修訂條例草案。

附件： 《城市規劃（修訂）條例草案》內的建議

房屋及規劃地政局
2002 年 11 月

城市規劃（修訂）條例草案內的建議

建議

現行條例／慣例

建議的目標

(I) 加快制定圖則的過程

1.1 草圖公布期

- 新圖則或修訂圖則的公布期劃一為 **1 個月**。

新圖則或修訂核准圖則的公布期為 **2 個月**；修訂草圖的公布期則為 **3 個星期**。

劃一新圖則與修訂草圖的公布期。

建議

現行條例／慣例

建議的目標

1.2 考慮反對意見

- 採用單一程序處理市民的反對意見以加快整個過程。所有在指定時限內提出反對意見和就反對提出評論的人士，均有權出席聆訊，並在席上發言。因應反對意見而提出的任何修訂建議，必須連同草圖提交行政長官會同行政會議，以便作出最後決定。
- 所有反對人士均須在聆訊前的指定時限內，提交書面意見。

反對意見會分 **3 個階段** 處理。城市規劃委員會(城規會)會在反對人士不在場的情況下，先行初步考慮反對意見，然後再為反對人士召開會議聆聽反對意見；如因應反對意見而提出的修訂建議刊憲後，當局仍收到進一步的反對意見，則會再進行聆訊。

關於反對人士在召開聆訊前提交進一步的書面意見，當局並未為此設定法定時限，調解反對意見的程序往往因而受到延誤。

加快調解反對意見的程序，同時保留市民提出反對／意見和在聆訊會議發言的權利。

給反對人士更多時間提出書面意見，同時確保城規會在聆訊前，早已取得與反對意見有關的所有資料及評論，避免延誤調解程序。

建議

現行條例／慣例

建議的目標

1.3 向行政長官會同行政會議呈交草圖，以及把核准圖則發還城規會修訂

- | | | |
|---|--|---------------------|
| <ul style="list-style-type: none">● 城規會須在草圖公布期屆滿後的 6 個月內(行政長官可把時限延長最多 3 個月)，把草圖連同未有撤回的反對意見，以及因應反對意見而擬備的修訂建議，一併呈交行政長官會同行政會議考慮。 | <p>當局必須在 9 個月內(行政長官可把時限延長最多 6 個月)，把草圖呈交行政長官會同行政會議考慮。</p> | <p>加快調解反對意見的程序。</p> |
| <ul style="list-style-type: none">● 行政長官會同行政會議可授權行政長官把核准圖則發還城規會，以便作出修訂／替換。 | <p>城規會如欲修訂核准圖則必須經過行政長官會同行政會議同意把圖則發還城規會修訂。</p> | <p>加快製備圖則的程序。</p> |

建議

現行條例／慣例

建議的目標

(II) 簡化規劃許可程序

2.1 輕微修訂

- 城規會就發展計劃發出規劃許可後，如該已核准的發展計劃有某些輕微修訂，將無須向當局再申請規劃許可。

所有輕微修訂均須根據第16條提交申請，以供當局審批。縱使城規會已授權規劃署署長處理部分這類申請（有關細節詳載於城市規劃指引內）。

避免因輕微修訂阻礙發展進程，同時節省在審批過程中所涉及的費用。

建議

現行條例／慣例

建議的目標

2.2 權力的轉授

- 容許城規會擴大向轄下小組委員會及規劃署署長轉授權力及職能的範圍。

在覆核規劃申請方面，城規會不得轉授權力及職能。

城規會轉授轄下小組委員會的權力及職能可涉及：擬備草圖或修訂圖則，以及考慮根據第 16 條所提出的申請，及根據第 6(6)、6(7)、6(8)及 6(9)條處理反對意見。

城規會轉授規劃署署長的權力及職能可涉及：審批輕微修訂的申請，以及審批在發展審批地區內作最多 6 個月的臨時發展用途的申請。

提高城規會的效率，並讓城規會調配更多時間討論重要事項。

建議

現行條例／慣例

建議的目標

(III) 使規劃制度更公開，方便市民參與

3.1 申請修改法定圖則

- 列明條文容許市民申請修改法定圖則，而城規會須在3個月內審批有關申請。此外，申請人可向城規會提出申述。

現時並無明文規定可提出有關申請。按照現行的行政安排，城規會會在3個月內審批這些申請，申請人不可出席會議提出申述。

列明條文，使現行的行政安排變成正式的法定程序，使規劃制度更公開。

3.2 業權人的同意

- 倘若申請規劃許可或修改法定圖則的人士並非有關申請地點的業權人，則申請人必須獲得業權人同意，或通知該業權人。

按照現時的規定，提出有關申請的人士無須獲得業權人同意，亦無須通知業權人。

使規劃制度更加公平和公開。

建議

現行條例／慣例

建議的目標

3.3 公布規劃申請，以徵詢公眾的意見

- 明文規定，所有因申請規劃許可及修改法定圖則而提交城規會的資料，除私人資料外，可予以公布，以徵詢公眾意見。

現時並無明文規定城規會可就規劃申請事宜徵詢公眾的意見。城規會只透過行政手段，通過有關的民政事務處收集公眾對申請個案的意見。此外，現時亦無相關條文，容許城規會在有關申請的地點張貼告示，發放有關申請的資料。

就申請規劃許可及修改法定圖則等事宜，改善在公眾諮詢方面不足之處，以及使規劃制度更公開。

- 規定城規會公布所有有關規劃許可及修改法定圖則的申請，包括在有關申請的地點或鄰近地方張貼告示，或在報章上刊登公告，以徵詢公眾意見。

建議

現行條例／慣例

建議的目標

(IV) 收回處理規劃申請的成本

- 凡申請規劃許可或修改法定圖則的人士，須按房屋及規劃地政局局長的規定繳付費用。

現時政府並沒有就處理規劃申請收取費用。

收回政府服務的成本。

(V) 加強管制違例發展

- 規定收到強制執行通知書的人士，必須中止違例發展，才能符合通知書的規定。
- 向違例發展發出的通知書，將隨土地轉移及約束土地業權的繼承人。

現時若有關人士按照條例第 16 條申請規劃許可，亦算遵行強制執行通知書的規定。

現時並無有關條文。

堵塞現時條例的漏洞，使針對新界鄉郊地區違例發展的執法行動，能夠發揮應有效能和更具效率。

增強管制行動的效能和提高行動的效率。

建議

- 將‘祖／堂’的司理視作土地業權人，須就違例發展負上法律責任。

現行條例／慣例

雖然《城市規劃條例》並無明文指明業權人包括‘祖／堂’的司理在內，但《新界條例》將這些司理視作土地業權人。此外，上訴法庭曾於一宗有關執法行動的案件中，裁定這些司理亦屬土地業權人，當局可向他們採取執法行動。

建議的目標

明文指出‘祖／堂’的司理亦被視作土地業權人。

