

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓

17/F, West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. L/M(3) to DEVB(PL-P) 50/04/01
來函檔號 Your Ref. CB4/HYK/12-13

電話 Tel: 3509 8841
傳真 Fax: 2868 4530

立法會秘書處
香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處秘書長
(經辦人：朱藹儀女士)

朱女士：

立法會議員與鄉議局議員
於 2013 年 2 月 21 日舉行的會議

有關新界土地規劃政策及土地發展的事宜

謝謝你於 1 月 17 日致發展局局長的來信，轉達鄉議局對新界土地規劃政策及土地發展事宜的關注及意見。我獲授權回覆如下：-

跟進《城市規劃條例》(“城規條例”)凍結新界私人土地的用途、或規劃作「公共用途」而不予以賠償的問題

我們曾於2009年12月23日就鄉議局提出的有關意見作出詳細解釋，並於2011年1月11日的回覆重申當局的立場，在此不贅。

至於鄉議局表示，自城規條例推出，大量新界私人土地被規劃

為濕地、綠化地帶或其他公共用途，損害新界私人土地的發展，對土地業權人並不公平。我們在上文提及的回覆中均已詳細解釋，按城規條例制定的分區計劃大綱圖，主要是提供一個概括的土地用途大綱。對於新界土地大部分屬於農地的私人土地，把這些土地劃作濕地或「綠化地帶」並不會影響農業用途的進行。至於大綱圖上預留作公共用途的土地，相關部門會按既定機制及相關法例落實有關計劃。而在大綱圖首次刊憲時已存在的用途可以繼續進行，不會受大綱圖上的土地用途地帶影響。

根據城規條例，公眾人士（包括受影響的土地擁有人）均可以就城市規劃委員會（下稱「城規會」）公布的法定圖則和圖則的修訂提出申述和就申述提意見。而城規會會根據條例的規定進行聆訊，讓申述人及提出意見者直接向城規會就土地用途地帶的規劃表達意見，供城規會考慮。

跟進毗鄰郊野公園 77 幅的不包括土地被納入法定圖則規管，令私人土地使用權和發展權被剝奪的問題

2010-11年度施政報告公布，當局會將餘下毗鄰郊野公園而尚未有法定規劃的土地，根據有關地點的實際情況，包括該地點的保育價值、景觀及美學價值、地理位置、現有民居的規模，以及面對發展壓力等因素，考慮將其納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立其合適用途，以照顧保育和社會發展的需要。

在2012年，規劃署公布了4份新的發展審批地區草圖涵蓋4幅「不包括的土地」。因應鄉議局及相關村民關注，新制訂的發展審批地區草圖已納入初步劃定的「鄉村式發展」地帶。在這地帶內，發展小型屋宇是經常准許的用途，原居民無須向城規會申請。按照城規條例的規定，發展審批地區圖有效期為3年。在適合透過法定規劃程序確立土地用途地帶的地方，規劃署會在3年內制訂分區計劃大綱圖以取代發展審批地區圖。

規劃署於去年已致函相關的鄉事委員會，邀請各鄉事委員會就制訂分區計劃大綱圖提供地區意見，其後會綜合其他持分者的意見，預備分區計劃大綱圖的初稿供城規會考慮。經城規會的同意後，規劃署會以公開形式就初稿諮詢公眾人士。在參考公眾諮詢結果和

其他部門意見後，會以分區計劃大綱圖形式按條例刊憲，讓公眾人士在法定機制下能提出申述，務求在保育和發展之間取得平衡。

此外，根據環境局提供的最新資料，現時將“不包括的土地”納入郊野公園的進展如下：

- (a) 當局經詳細評估後，認為於大浪西灣的“不包括的土地”具高景觀及美觀價值，擬議將該處納入西貢東郊野公園內。當局在開展有關法定程序前，曾於 2012 年 2 月至 7 月期間就有關建議諮詢西貢區議會，並參與區議會成立的專責小組，詳細向議員解釋當局的建議。為回應西貢區議會提出的關注事項，漁農自然護理署擬備了一份題為“郊野公園不包括土地納入郊野公園後當中土地的用途或發展的註釋”的文件。這份文件旨在向位於“不包括的土地”內的已批租土地的擁有人、佔用人或村民，提供當“不包括的土地”被納入郊野公園後，其已批租土地的用途或發展有關的資料。有關文件亦提交專責小組參考。據了解，專責小組在 2012 年 7 月 17 日向西貢區議會提交報告並作出多項建議。
- (b) 此外，當局亦建議將金山及圓墩的“不包括的土地”分別納入金山郊野公園及大欖郊野公園內。及後，當局於 2012 年 5 月 3 日就指定金山“不包括的土地”的建議諮詢沙田區議會轄下發展及房屋委員會，並於 2012 年 5 月 29 日就指定圓墩“不包括的土地”的建議諮詢荃灣區議會。兩個區議會原則上支持有關的建議。
- (c) 在 2012 年 10 月 9 日，行政長官會同行政會議根據《郊野公園條例》第 15(1)條，把已予批准的西貢東郊野公園、金山郊野公園及大欖郊野公園地圖交予郊野公園及海岸公園管理局總監(總監)(即漁農自然護理署署長)以由新地圖取代，以分別納入西貢、金山及圓墩“不包括的土地”到西貢東郊野公園、金山郊野公園及大欖郊野公園。已按照《郊野公園條例》，擬備了相關的未定案地圖，供公眾在 60 天內（2012 年 10 月 26 日至 12 月 24 日）查閱並提出其反對的書面陳述。漁農自然護理署署長於 2012 年 11 月 5 日致函新界鄉議局主席有關安排，副本亦抄送至西貢

區議會、荃灣區議會和沙田區議會的主席，以及西貢鄉事委員會、荃灣鄉事委員會和沙田鄉事委員會主席。公眾查閱期結束後，郊野公園及海岸公園委員會秘書已安排於2013年2月7日及8日，就公眾查閱期內收到的書面反對進行聆訊。

檢討「鄉郊用途」地帶政策的成效

現時新界的分區計劃大綱圖中有4幅土地劃作「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，其中3幅在大棠，佔地約25公頃，另外一幅在錦田南，佔地約23.6公頃。城規會在2011年6月17日批准在錦田南「鄉郊用途」地帶內一幅土地發展10幢3層高屋宇發展。2011年9月23日，城規會亦根據城規條例第12A條考慮擬議人建議將上水古洞南一幅約1.9公頃的土地由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」或「綜合發展區」地帶，發展低密度屋宇。城規會在考慮有關因素後把該土地用途修改為「綜合發展區」地帶。上述個案反映因應地區的情況，「鄉郊用途」地帶的規劃概念在不同程度上逐漸得以落實。

至於鄉議局對「鄉郊用途」地帶提出的建議，由於新界各地區的基礎建設和規劃情況不同，全面放寬「鄉郊用途」地帶的地積比率並不可行，但擬議人可向城規會提出修訂法定圖則並提供相關的技術評估和建議予城規會就個別申請作出考慮。此外，新界元朗地區有2幅「鄉郊用途」地帶已被納入元朗南房屋用地規劃及工程研究範圍內。該研究已於2012年11月展開，目的是檢討具發展潛力區(約200公頃)內現時主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作房屋發展用途的潛力，以配合香港整體社會和經濟發展需要。該研究的第一階段社區參與將於2013年上半年展開。

檢討新界土地規劃政策，以更善用土地資源

規劃是一項持續不斷的工作，我們會在適當平衡社會發展及保育下，不斷檢討鄉郊土地用途以增加土地應付香港的各項發展需要。

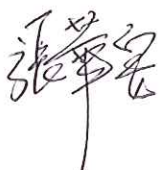
規劃署早於2001年完成「新界北部鄉郊土地用途檢討」。該

項檢討其中一項主要建議是將一些生態價值又不高的土地，可考慮劃作其他用途地帶，例如「其它指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，以配合鄉郊發展。在現時的法定圖則，新界已有 48.6 公頃土地被改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。

此外，當局亦在新界各區物色合適的土地以應付香港長遠的發展需要。以新界東北新發展區為例，按照 2012 年 6 月新發展區規劃及工程研究的第三階段公眾參與活動時所公布的規劃，新發展區將提供約 533 公頃可發展土地。而另一項正在進行的洪水橋新發展區規劃及工程研究，初步估計亦可提供超過 400 公頃可發展土地。

剛公布的施政報告提出，當局會加快規劃修訂工作，使沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」(約 57 公頃) 經檢討後逐步釋放作興建房屋用途，有關檢討亦涉及新界土地。同時，政府會加快研究新界北區和元朗主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地，以盡快釋放合適土地作房屋發展用途。

發展局局長

(張華安  代行)

2013 年 2 月 5 日

副本抄送

環境局局長	(經辦人：李文恩女士)	(傳真：2136 3304)
規劃署署長	(經辦人：王愛儀女士)	(傳真：2421 9875)
	(經辦人：譚燕萍女士)	(傳真：2877 0245)