

諮詢文件
為實施《城市規劃(修訂)條例》
而進行的跟進工作

1. 簡介

1.1 《2004年城市規劃(修訂)條例》(修訂條例)已於二零零四年七月七日獲立法會通過，並於二零零四年七月二十三日在政府憲報刊登。修訂條例將於房屋及規劃地政局局長指定的日期開始生效。附錄 A 的資料小冊子載有修訂條例的主要條文的摘要。

1.2 為方便實施修訂條例，城市規劃委員會(城規會)有需要就新的程序及規定公布有關的城規會規劃指引。附錄 B 至 I 為當局所擬備的八份新／經修訂的規劃指引。本文件旨在於這些規劃指引擬稿定案前，徵詢相關人士的意見。

2. 新／經修訂的城市規劃委員會規劃指引

新制訂圖則程序中有關提交及公布申述、意見和進一步申述的規定

(附錄 B 所載的規劃指引編號 A)

2.1 在新的制訂圖則程序中，新的圖則及對圖則所作修訂的公布期劃一定為兩個月。在該兩個月期間，公眾可向城規會提交申述(不只限於反對意見)，而這些申述隨後亦會公布，以供公眾提出意見。規劃指引編號 A 訂明有關提交及公布申述、意見及進一步申述的規定和處理方法。

2.2 有關指引訂明在向城規會提出申述／意見／進一步申述時須提交的資料；提交的時限；以及申述／意見／進一步申述在什麼情況下會被視為無效。城規會正擬備有關表格供申述人、提意見人及進一步申

述人使用，以方便他們按規定提交申述、意見和進一步申述。

- 2.3 所有提交的資料(包括姓名，但不包括通信地址及電話號碼／傳真號碼／電郵地址)，均會於規劃署的兩個資料查詢處(分別位於北角及沙田)，供公眾查閱。城規會將發出通知，知會公眾有關提交申述、意見和進一步申述的期限及供公眾查閱有關資料的安排。有關通知將會在報章上刊登；上載於城規會網站；以及在城規會秘書處、有關的地區規劃處、民政事務處及鄉事委員會(如適合者)貼出。
- 2.4 有關就城規會的決定發出通知的安排，大致上會沿用現行方法。

有關公布各類申請及就各類申請提交意見的規定
(附錄 C 所載的規劃指引編號 B)

- 2.5 根據修訂條例，所有規劃申請(即規劃許可申請及修訂法定圖則的申請)，除了根據第 16A 條對批准的發展計劃作出 B 類修訂的申請外，均會公布，以供公眾提出意見。規劃指引編號 B 訂明有關公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請，以及就該等申請提交意見的一般處理方法及規定。
- 2.6 與制訂圖則程序的情況相若，城規會所收到有關各宗申請的資料(包括姓名，但不包括通信地址及電話號碼／傳真號碼／電郵地址)，均會於規劃署的兩個資料查詢處，供公眾查閱。城規會將發出通知，知會公眾有關這些申請、就申請提交意見的期限以及供公眾查閱有關資料的安排。有關通知將會在報章上刊登或在申請地點或附近的顯明位置貼出。有關通知並會上載於城規會網站；以及在城規會秘書處、有關的地區規劃處、民政事務處及鄉事委員會(如適合者)貼出，以公布周知。
- 2.7 而在行政措施方面，與申請地點相距 100 呎(約 30 米)以內的建築物的業主立案法團或其他管理處

(如適合者)亦會獲發給通知。若是與全港有關或具重大地區意義的申請，會同時在申請地點附近的路旁欄桿掛設有關通知。

- 2.8 與制訂圖則程序的情況相若，城規會將會擬備／修訂各份表格供申請人使用，以方便他們按規定提交申請。

「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定
(附錄 D 所載的規劃指引編號 C)

- 2.9 修訂條例規定，在提交修訂圖則申請或規劃許可申請時，申請人須取得擁有人的同意，或向擁有人發給通知，或已為取得該同意或發給通知事宜而採取城規會所要求的合理步驟。規劃指引編號 C 闡明「現行土地擁有人」的釋義；須提交的證明文件；以及如何按照規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知。
- 2.10 在修訂條例中，「現行土地擁有人」界定為「在城規會於憲報刊登的公告所指明的在提出該申請前的某段期間開始時，其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人的人」。鑑於一些剛進行交易的擁有人尚未正式註冊，並考慮到土地註冊處處理土地文件註冊的程序，現建議指明「某段期間」為提出申請前的「四星期」。申請人按規定提交在土地註冊處註冊的土地擁有人的名單時，若屬更新近的名單，亦會獲得接納。
- 2.11 在提出申請時，申請人須提交全套有關的土地註冊處記錄，並且須提供：
- (a) 由每一名「現行土地擁有人」簽署的同意書；或
 - (b) 發出通知的記錄，以證明他已經以掛號郵遞或本地記錄派遞向「現行土地擁有人」發給通知；以及已發給擁有人的通知的複本；或
 - (c) 證明他已採取以下合理步驟的證據：

- (i) 向「現行土地擁有人」發出同意書(例如郵遞記錄)；或
- (ii) 曾在兩份本地中文報章及一份本地英文報章刊登通知；及在申請地點或附近的顯明位置貼出通知或把一份關於該申請的通知郵寄給建於申請地點的建築物的業主立案法團或其他管理處或有關的鄉事委員會(如適合者)。

城規會可要求申請人為按照規定取得擁有人的同意／向擁有人發出通知而採取其他合理步驟。

- 2.12 修訂條例亦規定，申請人須在提出申請前的一段合理期間內按規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知。何謂「合理期間」要視乎每宗個案的個別情況而定，並須考慮申請人所提供的理據。一般而言，如果在提出申請前的一年取得擁有人的同意／向擁有人發給通知，便可視為合理的有效期。不過，該擁有人必須仍屬「現行土地擁有人」。
- 2.13 按照《釋義及通則條例》(第 1 章)第 40(2)(c)條，若發現申請人曾就其申請作出虛假聲明或陳述，城規會可撤回就該申請所作的決定。根據《刑事罪行條例》(第 200 章)、《宣誓及聲明條例》(第 11 章)及／或其他有關條例，任何人明知而故意作出虛假聲明或陳述，可被檢控。

提交進一步資料

(附錄 E 所載的規劃指引編號 D)

- 2.14 根據修訂條例，申請人可就修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料，以作補充。根據修訂條例第 2(5)(c)條，城規會可將決定接受進一步資料的權力轉授予城規會秘書。規劃指引編號 D 訂明處理申請人所提交的進一步資料的一般方法。

- 2.15 進一步資料一般可分為：

- (a) 會令申請的性質有「重大改變」的資料，因而須重新提交申請；
- (b) 可接受為包括在申請內的資料，但該等新增資料須予以公布以供公眾提出意見，因而須由收到進一步資料當日起重新計算考慮申請的法定期限；及
- (c) 可接受為包括在申請內的資料，但該等資料只涉及輕微改動，因此可豁免公布該等資料的要求，而申請會連同進一步資料，按原定安排提交城規會考慮。

2.16 評審各類資料的一般準則建議如下：

- (a) 若進一步資料會導致如(i)原計劃的擬議地積比率、總樓面面積、上蓋面積或建築物高度出現超過 10% 的改變；(ii)就修訂圖則申請而言，土地的面積或界線、擬議土地用途地帶、用途及發展限制出現重要改變；(iii)就規劃許可申請而言，申請地點的面積及形狀、擬議用途、計劃的設計及布局、及所要求的規劃許可的性質出現重要改變等情況，便屬於關乎「重大改變」的進一步資料；及
- (b) 若獲接受的進一步資料關乎對申請背景或技術資料的澄清；對編輯錯誤的修正；或就擬議計劃在內部布局、休憩用地位置、建築物形式及布局方面作出輕微更改等情況，則可豁免公布進一步資料的要求。

任何獲接受的進一步資料，若不屬於上文(a)或(b)的情況，便須公布，以供公眾提出意見。

2.17 在有關法定期限屆滿後才向城規會提出的申述、意見及進一步申述會視為不曾提出。申述人、提意見人及進一步申述人有責任在向城規會提交有關文件時，提供足夠資料。修訂條例內並沒有條文，讓城

規會接受在有關法定期限屆滿後，申述人、提意見人及進一步申述人提交進一步資料。

延期要求的處理

(附錄 F 所載的規劃指引編號 E)

- 2.18 規劃指引編號 E 訂明，在處理關於就申述、意見、進一步申述及申請延期作出決定的要求時，所採用的一般程序及方法。在某些情況下或在接獲要求時，城規會可押後至另一日期才作出有關決定。
- 2.19 在作出延期要求時，須有合理理由以作支持，而且不可以把日期無限期押後。如要求再次延期，則必須是情況非常特殊，才會獲得批准。城規會可主動或在考慮該等要求後，基於下列理由決定延期就申請作出決定：
- (a) 須向有關政府部門作進一步諮詢；
 - (b) 尚未取得對考慮申請而言甚為重要的補充資料；
 - (c) 政府的重要規劃研究或基礎設施計劃，即將提出可能對申請地點造成重大規劃影響的建議；或
 - (d) 任何城規會認為適當的合理理由。
- 2.20 若城規會接受為補充有關申請而提交的進一步資料並重新編定考慮日期，或申請地點的土地用途地帶尚有反對申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，城規會亦可延期就有關申請作出決定。
- 2.21 然而，正如上文第 2.17 段所解釋，修訂條例並沒有就制訂圖則過程中提交進一步資料的事宜訂定條文。延期進行申述聆訊的要求通常不會受理，因為這樣會影響與聆訊有關的其他人士，而且把草圖呈交行政長官會同行政會議考慮的法定期限為九個月，時間緊迫。倘屬絕對無法不予延期的情況，城規會在考慮每宗個案的有關因素及情況後，可批准

延期最多四星期。有關指引訂明處理延期要求的程序。

有關臨時用途的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限

(附錄 G 所載的規劃指引編號 F)

2.22 臨時用途的規劃許可是就一個特定的許可期而批給的。在大多數情況下，就新界的臨時露天貯物及港口後勤用途所批給的許可，會同時訂立提交改善措施建議及實施有關措施的有時限附帶條件。規劃指引編號 F 就臨時用途的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限的申請，訂明申請程序及評審準則。

2.23 所有臨時用途的規劃許可續期申請將會根據條例第 16 條處理，而現時提議採用一個精簡方式來處理有關提交申請的要求。若有關申請的規劃情況自上次批給許可後並無重大改變，申請人將無須提交新的技術評估以支持其申請，只須提交有關評估的最新資料即可。

2.24 就臨時用途要求延長履行規劃許可附帶條件的期限，屬於 B 類修訂的申請，須按照條例第 16A 條提出。然而，履行規劃許可附帶條件的期限無論如何都不能延長至超出臨時許可原來的有效期。這類申請最遲應在指定時限屆滿日期的四星期前提交。倘若規劃許可的附帶條件並未在指定期限內履行，而城規會又沒有收到或批准延長時限的申請，有關規劃許可便會撤銷。在這情況下，申請人須按照現存的法定圖則的規定，重新根據第 16 條提出申請。

2.25 這類申請的評審準則與現行的規劃指引編號 21A 所訂明的相若。

延長展開發展的期限

(附錄 H 所載的規劃指引編號 G)

- 2.26 大多數永久發展的規劃許可訂有發展須於一個指定日期展開的有時限附帶條件。規劃指引編號 G 就延長展開發展的期限的申請，訂明申請程序及處理申請所採用的評審準則。
- 2.27 把展開發展的期限延長一次或以上後，不得引致累積的延長期超過核准發展計劃原來的展開發展限期。此等延期申請亦屬 B 類修訂的申請，須按照第 16A 條提出。這類申請最遲應在指定期限屆滿日期的四星期前提交。若經批准的發展沒有在指定期限內展開，而城規會又沒有收到或批准延長期限的申請，有關的規劃許可即告失效。在這情況下，申請人須按照現存的法定圖則的規定，重新根據第 16 條提出申請。
- 2.28 這類申請的評審準則與現行的規劃指引編號 21A 所訂明的相若。

對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂
(附錄 I 所載的規劃指引編號 H)

- 2.29 根據修訂條例，核准發展計劃的修訂分為 A 類和 B 類修訂。作出屬 A 類修訂的改變時，無須取得規劃許可，但若要作出屬 B 類修訂的改變，則須根據第 16A 條提出申請並取得城規會的批准。規劃指引編號 H 訂明修訂的類別；以及對核准發展計劃作出 B 類修訂的申請程序及評審有關申請的準則。
- 2.30 附錄 I 的附件 1 載有建議的 A 類及 B 類修訂(將以憲報公告的形式公布)的附表，全表合共有 21 個分類。這些分類大致上參照與關於輕微修訂核准發展計劃的現行規劃指引編號 19B 所採用的類別來擬定，並已為配合新的分類制度而作出所需的修改。
- 2.31 城規會在考慮根據第 16A 條提出對核准發展計劃作出 B 類修訂的申請時，會採用與現行方法相若的做法，把有關權力轉授予規劃署署長。申請人會在六星期內獲通知由規劃署署長負責處理的申請所

作的決定。不獲有關政府部門接納的申請，會提交城規會在兩個月內作出考慮。

2.32 B 類修訂的申請只可由獲批給有關規劃許可的人提交。若申請人感到不滿，可申請進行覆核及提出上訴。「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」及公布申請讓公眾查閱的規定，不適用於 B 類修訂的申請。

2.33 與現行的安排相似，若核准發展計劃因履行規劃許可的附帶條件而有所修訂，但有關修訂不會對原先的批准計劃造成重大影響，則無須就這些修訂另行提出規劃申請。若申請人與有關政府部門在規劃許可附帶條件的履行問題上出現意見分歧，便須交由城規會考慮有關事項。

3. 諮詢業界人士

3.1 本署會在二零零四年九月底至十一月中諮詢業界人士。在考慮業界人士所給予的意見後，規劃指引的擬稿會作出修訂，然後提交城規會作進一步考慮，並決定是否通過採納。

3.2 歡迎就附件 B 至 I 所載的八份新／經修訂的規劃指引給予意見，並請最遲於二零零四年十一月十九日提出意見。如提出書面意見，請送交城規會秘書處：

地址：香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

或

傳真：2877 0245 或 2522 8426

或

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

規劃署
二零零四年九月

附件

- 附錄 A 《2004 年城市規劃(修訂)條例》小冊子
- 附錄 B 城市規劃委員會規劃指引編號 A 擬稿 - 根據城市規劃條例(第 131 章)提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述
- 附錄 C 城市規劃委員會規劃指引編號 B 擬稿 - 根據城市規劃條例(第 131 章)公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見
- 附錄 D 城市規劃委員會規劃指引編號 C 擬稿 - 按照城市規劃條例第 12A 條及 16 條的規定取得擁有人的同意 / 向擁有人發給通知
- 附錄 E 城市規劃委員會規劃指引編號 D 擬稿 - 就根據城市規劃條例(第 131 章)提出的修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料
- 附錄 F 城市規劃委員會規劃指引編號 E 擬稿 - 延期對根據城市規劃條例提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定
- 附錄 G 城市規劃委員會規劃指引編號 F 擬稿 - 有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限
- 附錄 H 城市規劃委員會規劃指引編號 G 擬稿 - 延長展開發展的期限
- 附錄 I 城市規劃委員會規劃指引編號 H 擬稿 - 對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂