

規劃指引編號 17A

城市規劃委員會規劃指引
指定「綜合發展區」地帶及
監察「綜合發展區」發展計劃的進度

(重要提示：

這份指引只供一般參考用。

任何人如對這份指引有疑問，應向城市規劃委員會秘書處(地址：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓－電話號碼 2231 4810 或 2231 4835)，或規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線：2231 5000)(北角政府合署 17 樓和沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓)查詢。

城市規劃委員會有權修訂這份指引，無須預先通知。)

1. 引言

1.1 當局於一九七六年開始把「綜合發展區」地帶(或前稱「其他指定用途」註明「綜合發展／重建區」地帶)納入分區計劃大綱圖內，其主要目的是促使市區重整，以及逐步淘汰互不協調及不符合規劃意向的用途。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 4(1)(f)條的規定，城市規劃委員會(下稱「委員會」)有權把某幅土地指定為「綜合發展區」地帶。

1.2 委員會在劃設「綜合發展區」地帶時，雖然會考慮個別物業擁有人的權利，但在一般情況下，委員會會基於公眾利益而把某幅土地指定為「綜合發展區」地帶。委員會作出這項決定時，會詳細考慮各方面因素，例如當局在有關地點的規劃意向、土地類別、業權，以及其他發展限制(包括落實發展的機會)。委員會只會在沒有其他更理想的機制可達致下

文第 3.1 段所載的規劃目標的情況下，才會把某幅土地指定為「綜合發展區」地帶。

- 1.3 為免「綜合發展區」地帶內的個別零碎發展項目須要暫停進行以致有人蒙受損害，委員會認為必須密切監察「綜合發展區」發展計劃的進度。委員會除會採取積極措施促使這些發展計劃的實施外，還會不時查察各個「綜合發展區」用地在落實發展計劃方面的進度。

2. 考慮範圍及指引的應用

這份指引可作為一份參考文件，為法定圖則上劃設「綜合發展區」地帶以及隨後監察「綜合發展區」發展進度的工作提供指引。劃設「綜合發展區」地帶的建議可以由政府、半官方機構或私人發展機構提出。

3. 指定「綜合發展區」地帶的主要準則

規劃意向

3.1 「綜合發展區」地帶的設立，旨在達致下列目標：

- a. 促使市區舊區進行市區重建及重整土地用途；
- b. 鼓勵殘舊地區(包括舊工業區)進行市區重整，並且淘汰不符合規劃意向的用途，例如鄉郊地區的露天貯物及貨櫃後勤用途；
- c. 提供合併土地及重整道路模式的機會，並確保各種土地用途及基礎設施互相配合，從而善用土地的發展潛力；
- d. 促使在交通、環境及基礎設施容量備受限制的地區，以及受到互不協調的土地用途鄰接的問題困擾的地區，以整體協調的規劃進行發展；

- e. 確保發展計劃所涵蓋的地區適時提供足夠的政府、機構或社區設施、運輸及公共交通設施和休憩用地，且在可能情況下，紓緩鄰近地區設施不足的情況；以及
- f. 確保極具景觀及美化環境價值的地區，以及別具設計特色或歷史意義的地點在整體發展規模及發展設計上均受到適當管制。

土地類別／擁有權／租用權

- 3.2 對於一些受較新的批地條款約束而尚未分配的政府土地，包括預算撥供香港房屋委員會興建公營房屋的土地，在受到特殊的環境限制或基於地區特色而需要委員會對其布局設計施加管制的特殊情況下，才會劃為「綜合發展區」地帶。
- 3.3 對於市區重建局(下稱「市建局」)發展計劃或香港房屋協會(下稱「房協」)的市區改善計劃所涵蓋的土地，一般都會指定為「綜合發展區」地帶，其中一個原因是防止這些地點進行零碎的發展／重建項目，以致無法有效地推行綜合重建及市區重整工作。
- 3.4 對於涉及私人土地的「綜合發展區」用地(撥供市建局或房協發展的「綜合發展區」除外)，基於業權分散會影響「綜合發展區」發展計劃的實施機會，故此，在劃為「綜合發展區」地帶時，大部分私人土地通常應由單一業權所擁有，不過，委員會是會按個別情況考慮每幅用地的。由於「綜合發展區」地帶的劃設或會影響第三者的發展／重建權利，發展商必須述明其擁有的土地以及是否有計劃收購綜合發展計劃的餘下土地。
- 3.5 在劃設「綜合發展區」地帶時，土地擁有權只是其中一個考慮因素，委員會還會考慮其他因素，例如是否需要促使市區舊區進行市區重建工作及重整土地用途，以及淘汰不相協調及不符合規劃意向的用途，尤其對於市建局發展計劃及房協的市區改善計

劃而言，由於在收地方面均設有機制，故此土地擁有權並非關鍵因素。

實施機會

- 3.6 委員會把某幅土地指定為「綜合發展區」地帶之前，必須有跡象顯示某幅土地的綜合發展計劃有機會落實。有關方面必須提供土地類別及輔助基礎設施的資料，並須進行初步評估，以證明擬議發展的技術可行性。倘若指定「綜合發展區」地帶的建議是由發展機構提出，則建議書內必須述明發展計劃的預計發展進度，以供委員會考慮。

面積

- 3.7 明顯地，發展計劃的土地面積愈大，在發展計劃內納入公共設施、重整土地用途(包括更改道路模式)及盡用發展潛力的機會愈大。不過，究竟面積多大的土地才足以進行綜合發展或重建計劃，則無嚴格的規則可循。委員會在作出決定時，會因應每幅用地的規劃意向及特色，按個別情況考慮每幅土地。

4. 發展規範

- 4.1 在釐定一幅「綜合發展區」用地的界線及發展密度時，應顧及現有土地用途模式、最新的發展需求及基礎設施容量的限制。在適當情況下，發展計劃內應盡可能闢設政府、機構或社區設施、休憩用地、公共交通及停車設施，進行擴闊路面工程，以及提供互相貫連的行人通道網。
- 4.2 倘若有關地點面對交通及基礎設施容量有限、環境備受限制等問題，委員會會在分區計劃大綱圖的《註釋》內註明適當的發展組合及發展密度。規劃署通常會擬備一份規劃大綱，作為發展「綜合發展區」用地的指引。規劃大綱內會述明詳細的規劃要求，包括發展計劃必須採取適當的交通及環境緩解措施，並提供所需的政府、機構或社區設施、運輸和公共交通設施以及休憩用地。

5. 監察機制

5.1 為了密切監察發展計劃的進度，檢討「綜合發展區」地帶的工作應頻密進行。委員會在劃設一幅「綜合發展區」用地後，首次對該幅用地的檢討工作會在隨後的第三年年底進行，繼而每兩年檢討一次。

尚未擬備核准總綱發展藍圖／未能物色實施機構的「綜合發展區」地帶

5.2 在指定「綜合發展區」用地後的第三年年底，委員會會優先檢討那些尚未擬備核准總綱發展藍圖或未能物色實施機構的「綜合發展區」用地。進行檢討後，委員會或會因應情況的轉變採取下列措施：

- a. 把那些在實施方面有重大困難，且落實機會甚微的「綜合發展區」用地，改劃為其他用途；
- b. 在適當情況下，修訂「綜合發展區」用地的規劃及發展規範，以鼓勵發展商重新發展該幅用地，從而提高落實計劃的機會；
- c. 在有足夠理據支持的情況下，根據土地類別及業權的最新資料，修訂「綜合發展區」地帶的界線，或者把「綜合發展區」地帶細分為面積較小的用地，以便分期發展，冀能盡快實施；以及
- d. 修訂和更新「綜合發展區」用地的規劃大綱，以反映各方要求及環境的轉變。

已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」地帶

5.3 為查察發展計劃的落實進度，委員會會採取下列監察措施：

- a. 如果政府部門不同意發展商／代理在履行規劃許可的附帶條件方面所採取的措施，則應向委員會匯報；以及

- b. 委員會會每兩年一次向有關的發展商／代理發出表格，要求發展商／機構填寫，從而監察發展計劃的落實進度。

容許分期發展

5.4 對於並非由單一業權所擁有的「綜合發展區」用地，倘若發展商能夠提出證據，證明確已竭盡所能收購該幅用地的餘下土地以進行發展，但卻無法與土地擁有人達成協議，委員會會考慮容許發展計劃分期推行。在擬訂發展計劃的分期施工安排時，發展商必須證明：

- a. 「綜合發展區」地帶的規劃意向不會因而無法達成；
- b. 擬議發展的綜合發展模式不會因發展計劃改以分期實施方式推行而受到不利影響；
- c. 最終落成的發展必須在布局設計，所提供的休憩用地、適當的政府、機構或社區設施、運輸及其他基礎設施方面，仍能達到設施齊全，自給自足的目的；以及
- d. 在發展計劃的早期階段，在「綜合發展區」地帶內尚未收購的地段的發展潛力不應因而受到削弱，這些地段的通道應予保留，而個別地段的擁有人的土地權益亦不應受到不利影響。

6. 改劃「綜合發展區」地帶

6.1 「綜合發展區」發展計劃完成後，在某些情況下，把該幅用地改劃為其他用途，例如「住宅(甲類)」或「商業」地帶，可能會帶來好處，因為此舉可使該幅用地的土地用途其後作出修訂時能更靈活處理，而無須提交經修訂的總綱發展藍圖。委員會在定期檢討「綜合發展區」地帶的過程中，會因應每幅「綜合發展區」用地的特殊情況，考慮把業已竣工的「綜合發展區」用地改劃為其他用途地帶。

6.2 一般來說，委員會考慮是否改劃「綜合發展區」地帶時，會考慮下列因素：

- a. 當局對該區的整體發展保留全面管制的規劃意向不應受到影響。舉例來說，倘若一幅「綜合發展區」用地因受到環境因素限制，以致發展項目的布局設計必須闢設緩衝地帶，使免受環境問題滋擾，在這情況下，取消該緩衝地帶是不恰當的；
- b. 就組合發展計劃而言，尤其是多種用途共用一個平台的發展，如考慮把「綜合發展區」用地的不同部分改劃為不同的土地用途地帶，則這項措施只應在每個地帶均能清晰反映其規劃意向的情況下才可採用；以及
- c. 如把部分土地從「綜合發展區」地帶的範圍刪去，改劃為其他用途如「休憩用地」或「政府、機構或社區」地帶，則須確保該幅土地的最終發展密度不會超過分區計劃大綱圖的《註釋》或《建築物(規劃)規例》所訂明准許的密度。

6.3 委員會在考慮改劃「綜合發展區」地帶時，必須兼顧當地居民的意見，以盡量避免公眾對規劃意向存有不必要的誤解。

6.4 倘若「綜合發展區」地帶無法改劃為其他用途，則可採取其他措施，務使已落成的發展如須更改用途時，可以較簡化的程序進行。舉例來說，根據條例第 16A(2)條提交的輕微修訂核准總綱發展藍圖的個案，可由委員會授權規劃署署長、副署長及助理署長考慮，藉以加快程序。個別情況可參閱有關的城市規劃委員會指引。