

**城市規劃委員會規劃指引**  
**指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及**  
**擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展**  
**而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請**

---

(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，應向香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓規劃署規劃資訊及專業行政小組查詢(電話號碼：2231 5000)。

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 二零零一年，規劃署完成「新界北部鄉郊土地用途檢討」。該項檢討提出的建議之一，是引入新的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，主要目的是保存鄉郊地區的景觀／特色，以及提供土地作小規模的鄉郊和靜態康樂用途(例如公園、花園、休憩處、海濱長廊、休閒活動地點、兒童遊樂場、緩跑徑和健身徑等美化休憩空間)，以及歇息空間。由於該項檢討只定出一個概括的方向，故在評審地區層面的改劃用途地帶建議時，須進行較詳細的規劃評估。當局其後把三塊位於大棠的土地改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，以衡量公眾對這新的土地用途地帶區劃機制的看法。二零零三年，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮過所接獲的反對後，認為應該就這方面擬定城規會規劃指引，以便更清楚地說明將土地劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的準則、有關在這地帶內進行發展而提出規劃申請的規定，以及評審這些申請的準則。

- 1.2 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，主要是保存鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀相協調的用途或發展，例如一些特定的鄉郊和康樂用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准，以期改善有關地區的環境，或為當地社區提供支援。一般而言，鄉郊的景觀或特色是許多特質相互作用而形成的，包括風水林、樹木或綠化地帶、常耕或休耕農地、傳統和現有的村屋及文物古蹟、靜態康樂場地和休憩用地、低建低密度住宅發展、相關的政府、機構或社區用途、以及配套基礎設施。在劃定這用途地帶和評審在這用途地帶內的規劃申請時，應參考《香港規劃標準與準則》第 10 章的一般保育原則。
- 1.3 部分鄉郊地區依然存在一些獲得當局容忍或違例的臨時工廠、工業用途或工場、貯物場和停車場，導致環境質素大幅降低和雜亂無章。這地帶的規劃意向，並非為了保留這些不理想的情況，而是要透過鼓勵措施和足夠的強制執行行動，將這些不協調和不能接受的用途／發展逐步淘汰。
- 1.4 在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內，有利於鄉郊特色的用途，及與鄉郊環境相協調的靜態康樂用途，會列為有當然權利進行的用途（即第一欄用途）。為能靈活規劃以善用土地資源，一些與鄉郊景觀相協調的低建低密度（最高地積比率不超過 0.4 倍）發展（例如特定的動態康樂用途和低建低密度住宅發展），會列作這用途地帶「註釋」內的第二欄用途<sup>(1)</sup>。如擬進行這類用途或發展，須申請規劃許可。申請人須證明擬議用途或發展符合有關的規劃考慮因素，並在生態、環境和基礎設施方面均符合可持續發展的原則，其申請始會獲城規會批給許

---

<sup>(1)</sup> 在考慮把一塊土地改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶時，城規會會考慮有關地區的情況，並參考法定圖則註釋總表，以決定列為有當然權利進行的用途（第一欄用途），以及須向城規會申請規劃許可的用途（第二欄用途）。

可。

- 1.5 在這用途地帶內的發展，其最高地積比率限為 0.4 倍，以及最高建築物高度(連停車場在內)限為 3 層(或 9 米，如屬適當)。

## 2. 適用範圍及應用

這份指引旨在列明在法定圖則上劃定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，以及評審在這地帶內的規劃申請的規劃準則。

## 3. 劃定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的主要規劃準則

- 3.1 一般而言，在評審有關土地是否適宜改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶時，會採用以下規劃準則。

### 土地用途的協調

- 3.2 在物色適宜劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的土地時，須充分考慮有關地點的特色，包括改劃用途地帶是否有助保存鄉郊地區的整體特色，以及／或其後在該地帶內進行的發展，是否會與四周現有和已計劃的土地用途相協調。

### 現有的土地用途和狀況

- 3.3 須考慮現有的土地用途和狀況。散布了現有臨時構築物或棄置豬欄或不符合有關圖則規定的「現有用途」<sup>(2)</sup> (例如貨櫃車停車場、露天貯物場、工場和貨

---

<sup>(2)</sup> 「現有用途」是指緊接在有關的中期發展審批地區圖／發展審批地區草圖首次公告之前，已經存在的土地或建築物用途，而該用途由展開以來一直持續進行。該用途即使不符合現行的法定規劃圖則的規定，在城市規劃條例下亦會獲容忍。

倉) 的地方，可考慮改劃爲此用途地帶，以助逐步淘汰不符合圖則規定的用途，使環境獲得改善。

- 3.4 不過，在評審修訂圖則申請的改劃用途地帶建議時，上述因素只是其中一個考慮因素。任何人士如進行任何違例發展或蓄意令環境質素下降，企圖藉此取得城規會同意把有關土地改劃爲「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，則有關當局(包括規劃事務監督)可就此等情況採取強制執行行動，而城規會在評審有關改劃用途地帶的建議時，不會從寬考慮。
- 3.5 優質或常耕的農地應保留作農業用途，這方面應諮詢漁農自然護理署(下稱「漁護署」)。把質差或荒廢的農地改劃用途地帶的要求，不一定會獲得從寬考慮，因爲有關方面須就每塊土地的所有特點作出全面評審。

#### 生態和保育的價值

- 3.6 具有生態／保育價值或高景觀價值<sup>(3)</sup>、可能劃作自然保育區，或者毗連或有利於這些重要公眾資產和優美環境的土地，都不會考慮改劃爲「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。關於這些土地和毗鄰土地的生態、保育和景觀價值，應諮詢漁護署、環境保護署(下稱「環保署」)和規劃署園境小組<sup>(4)</sup>。
- 3.7 把土地改劃爲「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶時，除該塊土地本身的生態和保育價值外，亦應充份考慮日後在該塊土地進行的任何發展所可能對其四周造成的生態影響。毗連或接近自然保育

---

(3) 這通常會包括「具特殊科學價值地點」、「郊野公園」、「自然保育區」、「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶、特別地區，以及景色優美的地方。

(4) 這方面亦應參考《香港規劃標準與準則》第 10 章、規劃署園境小組爲自然保育而指定的獨特地區或重要地區(「1998 年全港發展策略檢討－配合轉變迎接挑戰最後行政報告」圖 4)，以及 1995 年全港發展策略檢討最後技術報告內有關景觀策略的部分。

區、具特殊科學價值地點、綠化地帶、郊野公園、特別地區、常耕農地、河溪、濕地、沼澤、林地、重要生境、風景區和步行徑或遊客路線的土地，如改劃為這用途地帶後會令上述這些地區受到不良影響，則有關土地便不會考慮改劃為這用途地帶。

### 文化古蹟

- 3.8 在考古、歷史、文化和建築方面具有重大價值的地點，不會考慮改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。這方面應徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。視乎該辦事處有何意見，有關地點如屬文化古蹟整體特色和風貌的一部分，可能亦不宜改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。

### 交通暢達程度和交通容量

- 3.9 有關土地所在的地點應該交通方便，最好接近主要的道路／交通網絡，而且相對上容易提供或接駁排水、供水和污水處理等基礎設施。區內或區域的交通網絡應有足夠的交通容量，以應付改劃用途地帶後如進行發展，預計有關發展所帶來的交通需求量。

### 基礎設施的提供

- 3.10 在處理改劃用途地帶時，需考慮到現有和已計劃提供的基礎設施，例如該處的排水或污水處理量和供水量，應足以應付這些發展所帶來的需求。擬議改劃用途地帶的地點應位於相對上較容易提供或接駁基礎設施的地區。

## **4. 評審規劃申請的主要規劃準則**

- 4.1 只有與鄉郊環境相協調的用途，始有當然權利進行。「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶「註釋」第二欄所列的發展，須向城規會申請規劃許

可。擬在該地帶進行這類發展而提出的申請，須證明擬議發展符合該地帶的規劃意向，不會對該區及其四周的鄉郊環境、鄉郊景觀的保育，以及鄉郊特色的保存造成不良影響，亦不會令該區現有和已計劃提供的基礎設施(例如交通運輸、排水、污水處理和供水)超出負荷。每項發展建議均會按個別情況加以評審，尤其會考慮其生態、環境和基礎設施方面是否符合可持續發展原則。

- 4.2 評審「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的規劃申請時，主要的準則如下。

#### 發展密度

- 4.3 在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的發展，其最高地積比率限為 0.4 倍，以及最高建築物高度(連停車場在內)限為 3 層(或 9 米，如屬適當)。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述限制，城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 4.4 擬議發展的規模、密度和建築形式，應與有關地點附近的現有用途、其四周的整體環境，以及該處一帶的鄉郊景觀和鄉郊特色相協調，不會對自然景觀造成不良影響。

#### 所在地點及土地用途的協調

- 4.5 預期會帶來龐大交通量或需倚賴附近其他配套的政府、機構或社區設施的擬議發展(例如住宅用途)，其選址一般應接近新市鎮或主要道路，以便可以利用這些地方現有／已計劃提供的基礎設施。其他動態康樂用途(例如「高爾夫球場／高爾夫球練習場」和「度假營」)，由於用途的性質，或有需要設於較為偏僻的地方，遠離主要的人口聚居處，但不應在具有天然或鄉郊景觀的地方，或其他具有保育價值的地方，因這些地方易受到噪音、殺蟲劑的污染或

受光線滋擾。在決定這些動態康樂用途的地點時，應考慮有關地區的基礎設施容量及交通暢達程度，能否應付運作需要及預計的遊客量。

#### 景觀及整體計劃的設計

- 4.6 擬議發展的設計和布局，應與其四周的環境、鄉郊景觀和鄉郊特色相協調而且充份融合。擬議發展不應涉及大規模地盤平整工程及大量清除現有天然植物，亦不應為其四周景觀或視覺方面帶來負面的影響。視乎當地特色和有關土地的狀況，申請人或須進行視覺和景觀影響評估及／或樹木和生態調查，並可能須提交美化環境建議<sup>(5)</sup>，包括樹木和植物的保存計劃，以及環境美化的工程或植物屏障的設置。如有必要，有關景觀和整體計劃的設計事宜可諮詢規劃署。

#### 生態

- 4.7 擬議發展如涉及一些可能具有生態價值而值得予以保育或保存的土地／地區或位於其附近，應事先諮詢漁護署。視乎漁護署的意見，申請人或須進行基本生態資料檢討及最新的全面調查，以確定有關地點及其四周地區的生態價值，以評估擬議發展可能造成的生態影響，如情況適合，並應建議必要的紓緩措施以支持其申請。

#### 文化古蹟

- 4.8 擬議發展如涉及可能具有考古／歷史價值而值得予以保護或保存的土地／地區或位於其附近，應諮詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處。視乎古物古蹟辦事處有何意見，申請人或須進行調查，以確定有關土地／地區的考古／歷史價值，以及因應調查結果採取必要的紓緩措施。除可能根據上文第

---

<sup>(5)</sup> 在美化環境建議內，若實際情況許可，應盡量採用土生植物和樹木。

4.6 段作出的規定外，這類紓緩措施亦可包括對有關土地及任何擬議新建築物的設計作出特定的要求。

### 環境

4.9 擬議發展不應造成不能接受的環境影響，除非有足夠的紓緩措施，否則亦不應受到污染源頭造成的惡劣環境所影響。

4.10 康樂用途，包括「高爾夫球場／高爾夫球練習場」、「度假營」、「康體文娛場所」和「私人會所」，或住宅發展，可能會造成不良的環境影響，例如噪音、水污染和光線滋擾。申請人或須進行環境評估，以證明擬議用途不會造成不良的環境影響，並須建議足夠的環境影響紓緩措施，以減輕這類可能出現的影響。不過，在某些情況下，有些第二欄用途可能會構成《環境影響評估條例》的指定工程項目，或須取得環境許可證。關於擬議發展的環境影響，可諮詢環保署。

### 交通運輸

4.11 雖然上文第 4.5 段列明選址方面的考慮因素，或仍須進行交通影響評估，以證明所帶來的交通量，特別是來自康樂或旅遊用途的交通量，並不超過區內道路網的容量，或證明擬議紓緩措施，例如道路路口改善工程，是實際可行而且有效的。如果建議作康樂或旅遊用途，應就區內道路網在周末和公眾假期的車輛交通和行人流通情況進行影響評估。在發展項目內，應設有足夠的停車和上落客貨設施，以應付繁忙時間的交通需求量。關於擬議發展的交通影響，可徵詢運輸署的意見。

### 排水

4.12 擬進行發展而提出規劃許可申請時，應證明擬議發展不會對上游、毗鄰和下游一帶造成不良的排水影

響。特別是，在容易水浸的地區內的發展，或會引致其上游、毗鄰或下游一帶的水浸威脅增加至令人無法接受的程度的發展，申請人應在其規劃申請內附連排水影響評估，以及按情況提出必要的水浸威脅紓緩措施，以證明擬議發展對該區的排水狀況不會造成不良影響，或令水浸情況惡化。為避免帶來不必要的水浸威脅，有關發展不應貼近現有河道。申請人可諮詢渠務署，以確定擬議發展在排水方面可否接受。

### 污水處理

- 4.13 廢水應妥為收集並接駁到公共污水渠再引導至政府污水處理廠處理。不過，新界鄉郊地區有許多地方尚未敷設公共污水渠。在這些情況下，申請人或有需要自行提供污水處理設施，把污水處理至可接受的標準，使能直接排到承受水域。或者，申請人可敷設新的污水渠，把擬議發展接駁到政府污水處理設施，但這方面須獲得環保署同意，並須就接駁點諮詢渠務署。如在后海灣集水區的鄉郊地帶內進行發展，申請人必須證明易受污染的后海灣不會因新發展而出現污染量淨增加的情況。在評估擬議發展的排污影響時，應徵詢環保署的意見。有關地點或容許設置化糞池連滲水系統，但這項設施不得位於集水區內，而且土地條件必須適合，例如地下水位低、與地面／易受污染水體和斜坡有足夠的距離，以及土壤有足夠滲透能力等。

### 供水

- 4.14 申請人應諮詢水務署，以確定在發展地點附近，是否有供水設施。如有必要，當局可要求申請人把其敷設的主水管延長至最接近的政府主水管，以及解決在私人地段上敷設主水管所涉及的土地事宜。有關發展如位於鄉郊地帶的集水區之內或附近，申請人應就擬議發展對集水區的潛在影響徵詢水務署的意見。

政府、機構或社區設施的提供

- 4.15 擬議發展所帶來的政府、機構或社區設施和休憩用地預計需求，一般應以有關地區的現有／已規劃的設施予以滿足。視乎規劃情況而定，申請人或須提出擬議措施，以解決設施不足的問題，避免該區由政府、機構或社區設施、休憩用地和康樂設施不勝負荷。有關在地區提供這些設施的事宜，可徵詢規劃署的意見。

規劃增益

- 4.16 申請人必須證明其發展不會對當地社區造成不良影響，如適用的話，並須證明其發展會為社區帶來規劃增益。

城市規劃委員會

二零零五年十一月