

規劃指引編號 39

城市規劃委員會規劃指引 就規劃大綱向區議會作出的諮詢

[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(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(熱線：2231 5000)(北角政府合署17樓及沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓)查詢。

城市規劃委員會可修訂這份指引，無須事先通知。]

1. 簡介

鑑於公眾殷切地希望規劃制度具有更高的透明度，能夠讓公眾多加參與，並且在當局就大型發展／重建計劃制訂發展規範時提供渠道給公眾提出意見，當局應就所有規劃大綱諮詢區議會的意見。本指引訂明就規劃大綱諮詢區議會的安排。

2. 規劃大綱

規劃大綱列明了有關地點發展時所須符合的規劃意向、指引及要求。一般而言，以下發展均須擬備規劃大綱：

- (a) 在分區計劃大綱圖內劃為「綜合發展區」用地的大型發展計劃；
- (b) 位於政府土地的發展計劃，而有關方面又認為該計劃十分龐大及／或重要，需要擬備規劃大綱，為草擬批地文件提供指引；
- (c) 香港房屋委員會¹或香港房屋協會(下稱「房協」)的建屋計劃；以及
- (d) 市區重建局(下稱「市建局」)的發展計劃。

¹ 房屋署只須列出主要的發展要求。

大部分的規劃大綱均是由規劃署擬備，但與公共房屋計劃及市建局發展計劃有關的規劃大綱則分別由房屋署／房協及市建局負責制訂。

3. 規劃大綱的格式及內容

- 3.1 規劃大綱並無固定格式，只需載有發展代理人所需知道關於發展地點及其附近一帶的所有基本資料，從而使代理人可以評估不同發展方案的可行性及涵蓋範圍。其內容須盡可能包括該地點的所有發展限制及機會，以及可提供諮詢的合適機構。
- 3.2 規劃大綱須具有適當彈性，可讓發展代理人提出創新的意念。規劃大綱可加入不同發展方案的說明草圖，以助顯示各項發展原則及說明理想設計應具備的質素。規劃大綱通常涵蓋的項目詳見於附錄 I。

4. 擬備規劃大綱的程序

- 4.1 所有可能與該地點或其發展有關係的政府部門、公共機構及公用事業設施公司均需獲得諮詢。在起草規劃大綱時，有關方面應盡力解決各項要求之間的矛盾，並把未能解決的矛盾提交予批核當局定奪。
- 4.2 所有規劃大綱均須提交予由一名規劃署助理署長擔任主席的地區規劃會議考慮及通過。所有由規劃署、房屋署／房協及市建局所擬備的規劃大綱均須諮詢有關區議會的意見。「綜合發展區」及大型發展計劃的規劃大綱在獲地區規劃會議通過後，仍須提交予城市規劃委員會（下稱「城規會」）。規劃大綱將作為以後擬備詳細的總綱發展藍圖的基礎。
- 4.3 至於市建局的發展計劃，有關的規劃大綱擬稿須首先提交予地區規劃會議通過。在展開發展計劃的公告根據《市區重建局條例》第 23 條公布後不久，規劃大綱擬稿將會連同根據《市區重建局條例》第 25(5)條提交的發展計劃草圖，一併呈交予城規會考慮。規劃大綱擬稿及發展計劃草圖將會存放於規劃署的規劃資料查詢處，以供公眾查閱，直至城規會作出考慮為止。公眾可在指定期限內向城規會提交意見。
- 4.4 市建局及規劃署將會盡早就規劃大綱擬稿、構思中的發展計劃及發展計劃草圖內的計劃範圍界線，諮詢有關區議會的意見。在諮詢區議會當日起計兩個月內，有關區

議會或其區議員可直接向城規會提出意見。城規會會在規劃大綱擬稿及發展計劃草圖提交予城規會當日起計的三個月內，考慮規劃大綱擬稿和發展計劃草圖，以及所接獲的區議會意見和其他公眾意見。

城市規劃委員會

二零零六年五月

規劃大綱的一般內容	
背景資料	<ul style="list-style-type: none"> • 該區的規劃歷史 • 對有關地點及附近地區的概述 • 有關地點的位置及面積 • 土地業權／批地／收地事宜
發展限制及機會	<ul style="list-style-type: none"> • 土地用途地帶及發展限制 • 在交通、基建設施及工程上的要求 • 城市設計原則 • 有關自然保育／保護文物的考慮因素
發展規範	<ul style="list-style-type: none"> • 計劃人口 • 地積比率及上蓋面積 • 最大總樓面面積及最高單位數目 • 最高建築物高度
在交通上的要求	<ul style="list-style-type: none"> • 泊車及上落客貨設施 • 公共交通設施 • 行人設施及行人流通情況
在環境上的要求	<ul style="list-style-type: none"> • 紓緩空氣污染及消滅噪音措施
提供政府、機構或社區設施及休憩用地	<ul style="list-style-type: none"> • 政府、機構或社區的要求及附屬社區設施 • 休憩用地及美化環境建議
其他設施	<ul style="list-style-type: none"> • 公用事業設施 • 康樂設施 • 商業／零售／街市設施
備註： 規劃大綱可利用文字或表格方式擬備，同時應在適當地方加入照片、數字、列表、圖則、模型等。	