

城市規劃委員會規劃指引  
擬在「政府、機構或社區」  
地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」  
用途以外的用途而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請

(重要提示：-

這份指引只供一般參考用。申請獲得批准與否，全由城市規劃委員會按每宗申請的個別情況及其他獨特考慮因素決定。

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：22315000)。

城市規劃委員會有權修訂這份指引，無須預先通知；在考慮應否批准申請時，是以當日的最新規劃指引為依據。)

## 1. 考慮範圍及指引的應用

- 1.1 在法定圖則上指定「政府、機構或社區」地帶的目的，是反映現有的「政府、機構或社區」用途，並預留土地以供日後提供「政府、機構或社區」設施，以達到《香港規劃標準與準則》的規定，從而滿足現時及日後的社區需求。有部分「政府、機構或社區」用途發展，尤其那些低建及低密度的發展，更可為高樓大廈密集的環境提供額外空間，以紓緩城市壓迫感。另有一些地點／用地劃為「政府、機構或社區」地帶的目的，是迎合未能預見的日後需求，而現時尚未有指定的「政府、機構或社區」用途可作配合。
- 1.2 過去數年，由於人口結構不斷轉變，在提供「政府、機構或社區」設施方面的標準及要求已予修訂，致使部分現有的或已計劃提供的設施出現過剩、不再適用或未充分利用的情況，而部分設施則須原址擴建或另覓地方重置，以配合目前及預計的運作需要。在這些情況下，部分「政府、機構或社區」用地或須發展／重建作非「政府、機構或社區」用途，或作「政府、機構或社區」及非「政府、機構或社區」混合用途。
- 1.3 倘在「政府、機構或社區」地帶內進行非「政府、機構或社區」用途，而此等用途屬該地帶的「註釋」所列的第二欄用途，發展者必須根據城市規劃條例第16條的規定，先向城市規劃委員會(下稱「委員會」)申請，並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准。藉着這個規劃許可審批制度，委員會便能對「政府、機構或社區」用地的土地運用作出充分的規劃管制，同時該制度亦容許足夠的靈活性，以切合不斷轉變的社區意願和需要；在某些情況下，更可達到地盡其用的要求。

- 1.4 對於在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作非「政府、機構或社區」用途的申請，委員會會依據下文第2段所述的主要規劃準則，按個別情況給予考慮。
- 1.5 按一般慣例，如擬在「政府、機構或社區」地帶內進行發展，擬議發展的大部分地方必須用於「政府、機構或社區」用途及其他公共用途(包括公眾休憩用地)，否則擬議發展即視為明顯偏離「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而除非擬議發展有極充分的理由支持及情況特殊，通常不會獲批給規劃許可。
- 1.6 若擬議發展主要用作非「政府、機構或社區」用途(例如地盤總面積或總樓面面積的50%以上是用作非「政府、機構或社區」用途，視屬何情況而定)，而發展計劃的倡議者能夠證明擬議發展已符合所有規劃準則的話，委員會或會考慮把該地點改劃為適當的用途地帶。透過修訂有關的法定圖則的用途地帶，可讓公眾知悉規劃意向的變更，並可讓公眾根據城市規劃條例的規定，就用途地帶修訂發表意見及提出反對，以供委員會考慮。
- 1.7 這份指引適用於在「政府、機構或社區」用地內作非「政府、機構或社區」用途的發展及重建計劃，包括「政府、機構或社區」及非「政府、機構或社區」混合用途。

## 2. 主要規劃準則

- 2.1 一般來說，「政府、機構或社區」地帶所提供的土地，預算只用來發展或重建作「政府、機構或社區」用途，只有在證實「政府、機構或社區」設施不會因而受到削減，而有關的政府部門又不反對撥出某幅「政府、機構或社區」用地或其中部分作非「政府、機構或社區」用途的情況下，始作別論。如擬就「政府、機構或社區」用地內發展／重建作非「政府、機構或社區」用途提出申請，申請人須充分證明能夠符合下列條件：
  - a. 如屬已有指定用途的「政府、機構或社區」用地：
    - i. 申請地點不再須要用作指定的「政府、機構或社區」用途，又或指定的「政府、機構或社區」用途已另有完善的重置安排(包括以原址重置或以另覓地方重置的方式進行)；及

- ii. 該區在其他「政府、機構或社區」設施方面已十分充足，又或申請地點根本不適宜用作其他「政府、機構或社區」設施；或
  - b. 如屬未有指定用途的「政府、機構或社區」用地，則申請地點不再須要預留作任何的「政府、機構或社區」用途；及
  - c. 擬議發展／重建不會對該區的「政府、機構或社區」設施的長遠供應情況帶來不利影響。
- 2.2 擬議發展不得妨礙現有的「政府、機構或社區」設施的正常運作，倘在該「政府、機構或社區」用地內已計劃提供「政府、機構或社區」設施的話，則擬議發展不得阻延這些計劃的實施。在擬議發展落成之前，必須因應需要作出暫時重置設施的安排。
- 2.3 擬議發展必須在土地用途方面與該地點的「政府、機構或社區」用途(如有的話)及四周地區互相協調。
- 2.4 擬議發展的規模及密度必須與鄰近地區互相配合。在釐訂適當的規模及密度時，應兼顧法定圖則上對當地的同類發展所訂下的發展限制，以及政府當局在行政層面對附近的同類發展所訂下的發展限制(例如在特別發展管制區的發展限制及根據《香港規劃標準與準則》所訂的發展密度分區而訂下的地積比率)。
- 2.5 擬議發展的規模及設計必須兼顧四周地區建築物的特色及集結情況，不得嚴重破壞該區的市容景致。倘在該處現有／已指定提供的「政府、機構或社區」用途發展的規劃意向，包括了在高樓大廈密集的環境提供額外空間，或是在視覺上發揮調和作用，則擬議發展的設計必須避免與這規劃意向相抵觸。
- 2.6 當地及四周地區內現有及已計劃提供的基礎設施(例如排水及排污設施、道路、供水及公用設施)的容量，須足以應付擬議發展的需要。
- 2.7 擬議發展應備有充足的停車及上落客貨設施，而這些設施必須符合《香港規劃標準與準則》的規定及運輸署的要求；擬議發展亦須提供足夠的車路，而車路安排必須符合運輸署的要求。
- 2.8 該區已計劃提供的休憩用地及「政府、機構或社區」設施，須足以應付擬議發展的需要。
- 2.9 擬議發展不應直接或間接為四周地區帶來不利的環境影響，亦不應受附近污染源(包括交通繁忙的道路)所影響。不然，則應採取充足的紓緩、監察及審核措施。

- 2.10 倘有關的「政府、機構或社區」用地長滿豐茂樹木和植物，或是坐落甚具景觀或美化市容價值的地點，擬議發展的設計及布局便須達到與四周地區和諧協調的效果。擬議發展不得引致大量天然的草木遭清除，導致現有的自然景觀或四周自然環境的景觀受到破壞。申請人必須向委員會提交園景設計總圖(包括一份現有樹木的詳細勘察報告以及保護樹木、移植樹木及代償性栽種的建議；如有需要，須示明所有園景美化地方的擬議園景建築、斜坡及護土構築物)，供委員會考慮。
- 2.11 倘申請地點或毗連地點建有具歷史價值或建築特色的建築物，擬議發展的設計及布局必須作出配合，以保存這些建築物。
- 2.12 發展／重建計劃在支援其「政府、機構或社區」用途部分方面的融資需要、土地契約所訂明的土地類別及擬議發展所帶來的規劃效益，都會成為委員會評審建議時的考慮因素，但每項考慮因素所佔的比重，則視每宗個案的個別情況而定。在一般情況下，規劃方面的考慮，例如土地用途是否協調、交通和環境影響，以及景觀及城市設計等，會是較先決的考慮因素。
- 2.13 擬議發展必須符合有關政府部門所訂的其他法定或非法定規定。

### 3. 把「政府、機構或社區」用途樓宇原址改建作非「政府、機構或社區」用途

- 3.1 除上文第2.4、2.5、2.10及2.11段所載準則以外，這份指引亦適用於把「政府、機構或社區」地帶內現有的「政府、機構或社區」用途樓宇或其中部分原址改建作非「政府、機構或社區」用途。