

## 規劃指引編號 16A

### 城市規劃委員會規劃指引 擬在「政府、機構或社區」地帶內進行發展／重建 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。

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(熱線電話號碼：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. 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、機構及社區用途，並預留土地以供日後提供政府、機構及社區設施及其他公共用途，以達到《香港規劃標準與準則》的規定或政府決策局／部門的要求，從而服務社區。有部分政府、機構及社區用途發展，尤其是低層及低密度的發展，或可在高樓大廈密集的環境發揮「舒緩空間」及／或視覺緩衝的作用。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、機構及社區用途可作配合。

1.2 過去數年，由於人口結構不斷轉變，在提供政府、機構及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」用地或有機會進行發展／重建作實益用途。

- 1.3 倘在「政府、機構或社區」地帶內作第二欄用途，申請人須根據《城市規劃條例》(第 131 章)(下稱「條例」)第 16 條向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出申請，而有關申請可能在有附帶條件或無附帶條件的情況下獲得批准。藉着這個規劃許可審批制度，城規會便能對「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；在一些情況下亦可達到地盡其用。
- 1.4 對於在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作第二欄用途的申請，城規會會按個別情況及依據下文第 2 段所述的主要規劃準則予以考慮。
- 1.5 這份指引適用於在「政府、機構或社區」用地內作發展及重建計劃的申請。

## **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，預算用來發展或重建作政府、機構及社區用途，只有在證實政府、機構及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」用地或其中部分作其他用途的情況下，始作別論。如擬就「政府、機構或社區」用地內發展／重建作第二欄用途提出申請，申請人須提供理由並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、機構及社區用途，又或指定的政府、機構及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、機構及社區設施方面已十分充足；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、機構及社區用途；及
  - c. 擬議發展／重建不會對該區的政府、機構及社區設施及休憩用地的長遠供應情況帶來負面影響。
- 2.2 擬議發展不得妨礙現有的政府、機構及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、機構及社區設施的話，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、機構及社區用途(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(例如在發展大綱圖／發展藍圖的發展限制，以及根據《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 擬於「政府、機構或社區」用地內進行的發展，其規模及設計須顧及周邊地區建築物的特色及密集程度，不得對該區的市容及通風造成顯著不良的通風及／或視覺影響。
- 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 擬議發展不應直接或間接為四周地區帶來負面的環境影響，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。
- 2.9 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。如有需要，申請人須按照《根據條例第 16 條提出規劃許可申請-申請須知》附件 B 所載述提交景觀評估。
- 2.10 倘申請地點或毗連地方建有具歷史或建築價值的建築物，擬議發展的設計及布局須作出配合，以保存這些建築物。
- 2.11 一般而言，城規會或會從優考慮或能為社區帶來規劃增益的擬議發展。
- 2.12 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**

- 3.1 這份指引亦適用於把「政府、機構或社區」地帶內現有的政府、機構及社區用途樓宇或其中部分原址改建作第二欄用途，惟須視乎實際情況而定。

城市規劃委員會  
二零二六年三月