

**城市規劃的目的：**城市規劃的目標是通過引導和管制土地的發展和用途，以塑造優質生活和工作環境，推動經濟發展，並促進社區的健康、安全、便利和一般福祉。城市規劃依循可持續發展的原則，為市民締造一個組織完善、高效率 and 稱心的安居樂業之所。香港土地資源有限，因此在土地運用方面須力求平衡，以滿足住屋、工商業、運輸、康樂、自然保育、文物保護和其他社區設施等各方面的需求。

**城市規劃組織：**發展局轄下的規劃地政科主管香港有關規劃、土地用途、建築物和市區重建的政策事宜。規劃署按照發展局的政策指令，負責制訂、監管和檢討全港和地區的土地用途，開展專題研究，並對違例發展採取執行管制行動。

城市規劃委員會（城規會）是負責本港法定規劃的主要組織。城規會根據《城市規劃條例》成立，由規劃署提供服務，成員主要包括非官方人士，負責監察法定圖則草圖的擬備工作，以及考慮就這些草圖作出的申述及有關規劃許可和修訂圖則的申請。城規會轄下有两个常設委員會，分別是都會規劃小組委員會和鄉郊及新市鎮規劃小組委員會。城規會亦可根據上述條例的規定，委任其成員組成小組委員會，以考慮就法定圖則的草圖作出的申述。

**規劃制度：**本港的規劃制度包括訂定全港層面的發展策略和地區層面的各類法定圖則和部門內部圖則。擬備這些圖則時會考慮《香港規劃標準與準則》、相關的發展政策和原則、以及公眾意見。

**全港發展策略：**這套策略提供概括的規劃大綱，作為香港未來發展和進行策略性基建的指引，並為擬備地區圖則提供基礎。於2021年，政府公布了最新的全港發展策略《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》（《香港2030+》）。政府採取以人為本、積極務實及以行動為本的方針，為香港未來制訂穩健的發展策略，以提升香港成為宜居、具競爭力及可持續發展的亞洲國際都會。為此，《香港2030+》提出在三大元素下的一系列策略方針和一個「概念性空間框架」。三大元素分別是提升集約高密度城市的宜居度，迎接新的經濟機遇與挑戰，以及創造容量以達致可持續發展。在多管齊下和創造容量的方針下，政府提出了一系列可能供地項目。其中，北部都會區是未來發展的新引擎，將為香港注入新經濟動力，亦是未來房屋土地供應的其中一個主要來源。

**法定圖則：**法定圖則由城規會根據《城市規劃條例》的規定擬備和公布，共分為兩類。

分區計劃大綱圖屬第一類法定圖則，這類圖則顯示個別規劃區的土地用途地帶、發展限制和主要道路系統。圖則所

涵蓋的地區按土地用途分類，一般分為住宅、商業、工業、綠化地帶、休憩用地、政府、機構或社區用途、自然保育區，或其他指定用途。每份分區計劃大綱圖均附有《注釋》表，說明某個地帶經常准許進行的用途（第一欄的用途），以及其他必須先取得城規會的許可才能進行的用途（第二欄的用途）。

發展審批地區圖屬第二類法定圖則。擬備這類圖則的目的，是在擬備更詳細的分區計劃大綱圖前，為新界鄉郊地區提供中期規劃管制和發展指引。發展審批地區圖顯示概括的土地用途地帶，並附有《注釋》表，顯示第一欄和第二欄的用途。發展審批地區圖的有效期限為三年，並且會由分區計劃大綱圖取代。

《城市規劃條例》在2023年修訂，以精簡制訂圖則的程序及規劃申請的法定要求。經修訂的條例在2023年9月1日生效。

公眾可瀏覽城規會網站（<https://www.tpb.gov.hk/>）和法定規劃綜合網站3（<https://www.ozp.tpb.gov.hk/>），參閱有關法定圖則、規劃申請、相關的指引和程序，以及城規會及轄下小組委員會公開會議的議程、文件和決定的資料。公眾亦可親臨香港北角渣華道333號北角政府合署1樓的會議轉播室，觀看公開會議的進行情況。

**部門內部圖則：**發展大綱圖和發展藍圖均屬於行政規劃圖則，由當局依照法定圖則提供的大綱擬備。這類部門內部圖則涉及的範疇較廣，可提供更詳細的規劃參數，如地盤界線、出入口和行人天橋的位置，以及特定種類的政府或社區用途，以便協調各項公共工程、進行賣地和預留土地作特定用途。

在制定發展策略和擬備圖則時，公眾的意見是不可或缺的考慮因素。不同形式的公眾參與活動，如持份者諮詢會議、工作坊、展覽等，是規劃過程中非常重要的一環。

**《香港規劃標準與準則》：**這是一份政府參考手冊，列明用以厘定各類土地用途和設施規模、位置及用地規定的準則，旨在確保政府在規劃過程中預留足夠土地配合社會和經濟發展，並提供合適的公眾設施滿足市民需要。各決策局及部門會不時根據最新的政策考慮及措施，制訂、檢討和修訂其政策範疇內的規劃標準與準則。規劃署會協助各決策局及部門把已更新或新的標準與準則納入《香港規劃標準與準則》，並向公眾公布。

**市区重建和更新：**政府制定新的《市区重建策略》，采纳「以人为本，地区为本，与民共议」的方针，作为香港市区更新工作的指引。规划署与市区重建局（市建局）紧密合作，规划各个市区重建项目，进行相关的法定规划程序，以及就市区重建研究提供规划意见。在旧区推展市区重建项目有助回应市区老化的问题，改善市区内破旧地区的居住环境。

自市建局完成《油麻地及旺角地区研究》(油旺地区研究)后，规划署一直与市建局合作无间，共同落实油旺地区研究所提出的建议，包括于2023年7月公布了有关「地积比率转移」先导计划的新城规会规划指引，目的在于为私人倡议项目提供诱因以加快在油麻地和旺角进行市区更新，修订旺角及油麻地的分区计划大纲图以放宽若干规划限制，增加规划弹性，以及制订洗衣街／花墟道发展计划。市建局借鉴从油旺地区研究取得的经验，正在为荃湾和深水埗进行类似研究和制订地区重建计划。规划署一直就这两项研究向市建局提供规划意见和支援，并将继续协助市建局，推展已获财政司司长批准的第24个业务纲领（2025-26至2029-30年度），以及第24个业务计划（2025-26年度）。

香港的市区老化问题因楼宇快速老化所致。楼宇老化的速度远超市建局和私人市场的重建速度。政府必须以新的思维及创新的方法加快城市更新的步伐。就此，规划署正建议放宽现行的同区「地积比率转移」安排，允许跨区「地积比率转移」等措施。有关的城规会规划指引将在咨询持份者后进行修订。

**新市镇和新发展区：**七十年代初，政府开始在新界区进行大规模的新市镇发展。规划署一直与土木工程拓展署的地区拓展处紧密合作，为新市镇拟备图则，并监察新市镇的发展。目前，全港有九个新市镇，即荃湾、沙田、屯门、大埔、元朗、粉岭／上水、将军澳、天水围和东涌。正处于不同发展或研究阶段的新发展区／增长区包括东涌东及西、将军澳第137区、龙鼓滩及屯门西，以及位于北部都会区的古洞北／粉岭北、洪水桥／厦村、流浮山、元朗南、新田科技城、新界北新市镇、牛潭尾及凹头地区。

**执行规划管制：**《城市规划条例》赋予规划事务监督权力，对发展审批地区图（或取代发展审批地区图的分区计划大纲图）涵盖范围内的违例发展采取执行管制行动。除此以外，根据2023年经修订的条例，为保护乡郊地区不受环境恶化影响及／或自然保育，发展局局长可指定分区计划大纲图内先前没有发展审批地区图涵盖的新界乡郊地区为「受规管地区」，使规划事务监督可在这些「受规管地区」采取执行管制行动。就此，在2023年，指定了大屿山南岸受规管地区及梅子林受规管地区。在受规管地区及现时或过去被发展审批地区图涵盖的地区内，所有发展均属违例，除非该项发展在发展审批地区图刊宪前或「受规管地区」的关键日期前已经存在；或是根据相关的法定图则准许进行；或已取得有效的规划许可。

规划署中央执行管制及检控组负责采取执行管制及检控行动，以管制违例发展。该组会调查市民的投诉和其他政府部门转介的个案，并会定期执行巡查，以找出可能存在的违例发展。一旦确定某项发展属违例，该组便会采取适当的法定执行管制和检控行动。

**专题研究：**规划署亦进行各类不同的专题研究。借着2019年完成的「新界棕地使用及作业现况研究」，我们更全面地掌握新界棕地的性质、特征、作业细节及整体分布；该研究也指出了一些较高潜力作发展的棕地群。

为了采纳《香港2030+》的建议，规划署于2023年完成了「促进健康生活的动态设计研究 - 可行性研究」及「重塑香港公共空间 - 可行性研究」。前者为规划和发展过程加入「动态设计」以促进健康生活提供建议及指引。后者就提升休憩用地的质与量提出建议，并为修订《香港规划标准与准则》第四章有关休憩用地的章节提供基础。

**城市规划资讯：**位于香港中环爱丁堡广场3号的展城馆，彰显香港在城市规划及基建发展方面的成就，以及作为协作及交流规划意见和公众参与规划过程的平台。如欲获得更多有关城市规划及展城馆的资讯，可浏览规划署及展城馆网站（<https://www.pland.gov.hk>及 <https://www.citygallery.gov.hk>）或亲临以下两个规划资料查询处，地址：

- 香港北角渣华道333号北角政府合署17楼
- 新界沙田上禾輦路1号沙田政府合署14楼

如有查询，请致电 2231 5000，或传真至 2877 0389，或电邮至 [enquire@pland.gov.hk](mailto:enquire@pland.gov.hk)。