

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、高效率及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。城規會轄下有兩個常設委員會，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，政府提出了一系列包括北部都會區以及交椅洲人工島的可能供地項目。

法定圖則：法定圖則由城規會根據《城市規劃條例》的規定擬備和公佈，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，或其他指定

用途。每份分區計劃大綱圖均附有《註釋》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《註釋》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，列明用以釐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。

市區重建和更新：政府制定新的《市區重建策略》，採納「以人為先，地區為本，與民共議」的方針，作為香港市區更新工作的指引。規劃署與市區重建局（市建局）緊密合作，規劃各個市區重建項目，進行相關的法定規劃程序，以及就市區重建研究提供規劃意見。在舊區推展市區重建項目有助回應市區老化的問題，改善市區內破舊地區的居住環境。

自市建局完成《油麻地及旺角地區研究》(油旺地區研究)後，規劃署一直與市建局合作無間，共同落實油旺地區研究所提出的建議，包括「地積比率轉移」的新規劃工具。就此，城市規劃委員會於2023年7月就試行地積比率轉移公布了新的城市規劃委員會規劃指引，目的在於為私人倡議項目提供誘因以加快在油麻地和旺角進行市區更新，並有助以更妥善的方式為這兩個舊區進行重整和重新規劃。與此同時，旺角及油麻地的分區計劃大綱圖已按照油旺地區研究的建議作出修訂，放寬了若干規劃限制，以增加規劃彈性。另外，市建局借鑒從油旺地區研究取得的經驗，為荃灣和深水埗展開類似研究和制訂地區重建計劃，預期於2024年下半年起分階段提出有關重整機遇的初步建議。規劃署一直就這兩項研究向市建局提供規劃意見和支援。

此外，位於九龍城區的衙前圍道/賈炳達道、明倫街/馬頭角道及土瓜灣道/馬頭角道的發展計劃圖已於2023及2024年獲行政長官會同行政會議核准。這些發展計劃旨在透過整體規劃重整這些地區的土地用途，達致更有效的土地利用，並為社區帶來規劃增益。為配合不斷轉變的市場需要，當局修訂了觀塘市中心一主地盤的發展計劃圖，以便在第4及第5發展區進行高密度、混合用途的「垂直城市」發展。有關的發展計劃圖已於2024年9月獲行政長官會同行政會議核准。油旺地區研究中建議的「水道城市水道發展節點」的第一期發展—洗衣街/花墟道發展計劃已於2024年3月展開。有關的發展計劃草圖已於2024年8月按城市規劃條例刊憲。規劃署將繼續協助市建局，推展已獲財政局司長批准的第23個業務綱領(2024-25至2028-29年度)，以及第23個業務計劃(2024-25年度)。

新市鎮和新發展區：七十年代初，政府開始在新界區進行大規模的新市鎮發展。規劃署一直與土木工程拓展署的地區拓展處緊密合作，為新市鎮擬備圖則，並監察新市鎮的發展。目前，全港有九個新市鎮，即荃灣、沙田、屯門、大埔、元朗、粉嶺/上水、將軍澳、天水圍和東涌。正處於不同發展或研究階段的新發展區/增長區包括東涌東及西、交椅洲人工島、將軍澳第137區、龍鼓灘及屯門西，以及位於北部都會區的古洞北/粉嶺北、洪水橋/厦村、流浮山、元朗南、新田科技城、新界北新市鎮(包括羅湖/文錦渡)及牛潭尾地區。

執行規劃管制：《城市規劃條例》賦予規劃事務監督權力，對發展審批地區圖(或取代發展審批地區圖的分區計劃大綱圖)涵蓋範圍內的違例發展採取執行管制行動。除此以外，根據2023年經修訂的條例，為保護鄉郊地區不受環境惡化影響及/或自然保育，發展局局長可指定分區計劃大綱圖內先前沒有發展審批地區圖涵蓋的新界鄉郊地區為「受規管地區」，使規劃事務監督可在這些「受規管地區」採取執行管制行動。就此，在2023年，指定了大嶼山南岸受規管地區及

梅子林受規管地區。在受規管地區及現時或過去被發展審批地區圖涵蓋的地區內，所有發展均屬違例，除非該項發展在發展審批地區圖刊憲前或「受規管地區」的關鍵日期前已經存在；或是根據相關的法定圖則准許進行；或已取得有效的規劃許可。

規劃署中央執行管制及檢控組負責採取執行管制及檢控行動，以管制違例發展。該組會調查市民的投訴和其他政府部門轉介的個案，並會定期執行巡查，以找出可能存在的違例發展。一旦確定某項發展屬違例，該組便會採取適當的法定執行管制和檢控行動。

專題研究：規劃署亦進行各類不同的專題研究。藉著2019年完成的「新界棕地使用及作業現況研究」，我們更全面地掌握新界棕地的性質、特徵、作業細節及整體分布；該研究也指出了一些較高潛力作公營房屋發展的棕地群。多個就棕地群發展潛力的相關工程可行性研究亦正在進行。

為了採納《香港2030+》的建議，規劃署於2023年完成了「促進健康生活的動態設計研究－可行性研究」及「重塑香港公共空間－可行性研究」。前者為規劃和發展過程加入「動態設計」以促進健康生活提供建議及指引。後者就提升休憩用地的質與量提出建議，並為日後修訂《香港規劃標準與準則》第四章有關休憩用地的章節提供基礎。

城市規劃資訊：位於香港中環愛丁堡廣場3號的展城館，彰顯香港在城市規劃及基建發展方面的成就，以及作為協作及交流規劃意見和公眾參與規劃過程的平台。如欲獲得更多有關城市規劃及展城館的資訊，可瀏覽規劃署及展城館網站(<https://www.pland.gov.hk>, <https://www.citygallery.gov.hk>)或親臨以下兩個規劃資料查詢處，地址：

- 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓
- 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓

如有查詢，請致電 2231 5000，或傳真至 2877 0389，或電郵至 enquire@pland.gov.hk。