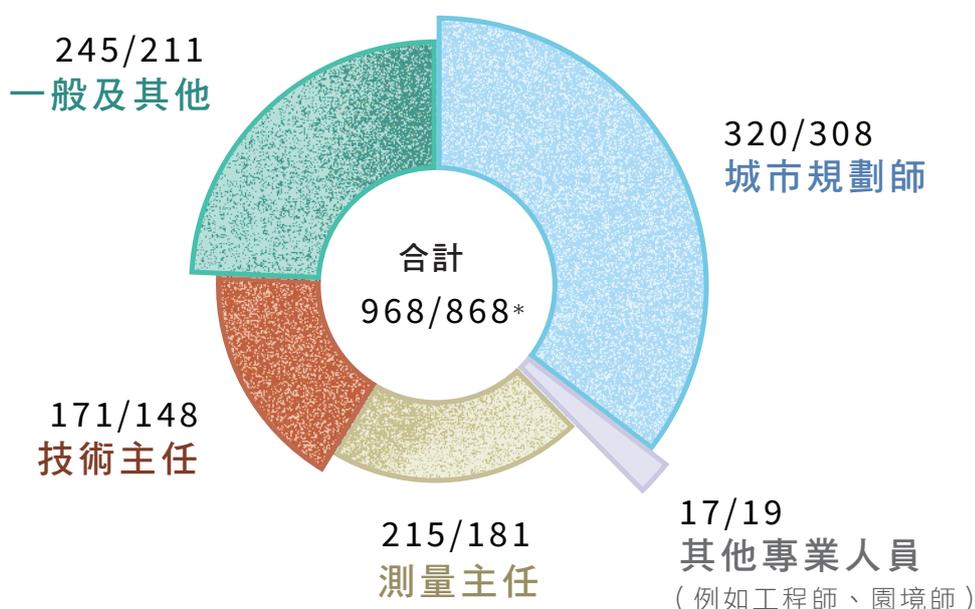


關於規劃署

本署在 2024 年 12 月 31 日的組織圖載於**附錄一**。



人手編制 / 在職人數 *
包括放取退休前假期人數

主要職責

本署負責制訂、監察及檢討市區和鄉郊地區的規劃政策和圖則，以及執行與建設本港實體環境有關的工作，並處理所有涉及全港的長遠發展策略和地區層面的土地用途規劃、發展管制，以及執行規劃管制。

本署亦為城規會提供專業支援及秘書處服務，使城規會根據條例的規定，履行其法定規劃職能。

市民大眾如欲進一步了解城規會的工作詳情，可瀏覽城規會的網站 (www.tpb.gov.hk)。

規劃制度

本署擬備全港發展策略和地區層面的各類法定和部門內部圖則。在擬備這些圖則時會參考《香港規劃標準與準則》。

全港發展策略

制定全港發展策略旨在提供概括土地規劃大綱，作為未來發展和進行策略性基礎建設的指引，並為主要發展樞紐的規劃和擬備地區圖則提供基礎。於 2021 年 10 月所公布《香港 2030+》，不但為未來的規劃、土地及基建發展提出策略性空間規劃框架，也塑造了香港跨越 2030 年都市和自然環境的輪廓。

法定圖則

本署協助城規會，根據條例的規定擬備有法定效力的分區計劃大綱圖及發展審批地區及受規管地區圖。這些法定圖則的主要功能如下：

- 透過列明土地的准許用途及發展參數，以規管發展；
- 預留土地作各類用途的發展；以及
- 對新界鄉郊違例發展採取執法行動及檢控。

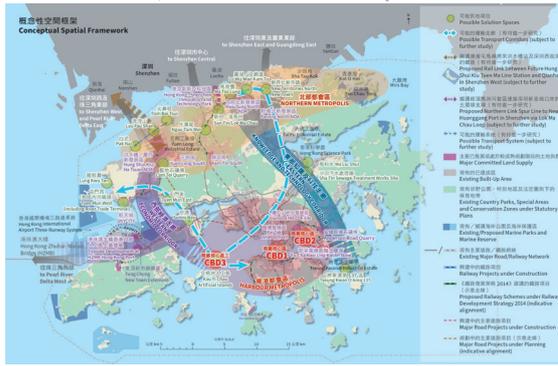
部門內部圖則

部門內部圖則以「發展大綱圖」及「發展藍圖」形式，提供更詳盡的規劃參數。

香港規劃標準與準則

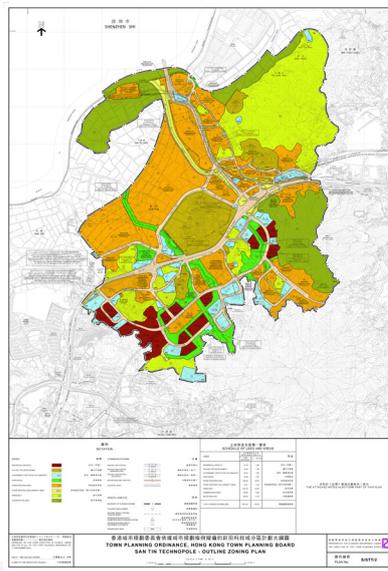
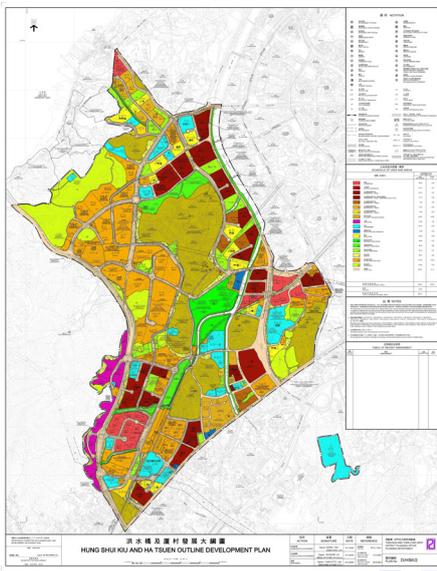
各決策局及部門會適時制訂、檢討和修訂相關的規劃標準與準則，為城市發展的不同範疇提供指引及參考。本署會協助各個決策局及部門在這方面的工作編輯及發佈《香港規劃標準與準則》。

區域協調



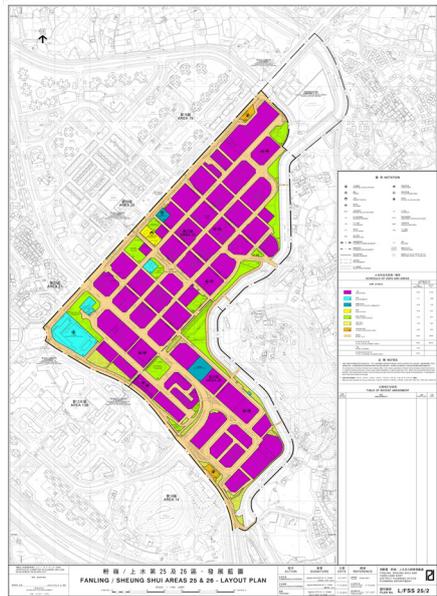
全港發展策略《香港 2030+》建議的概念性空間框架

《香港規劃標準與準則》

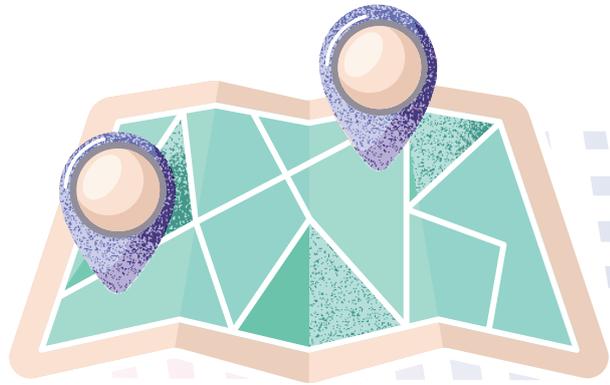


發展大綱圖

法定圖則



詳細藍圖

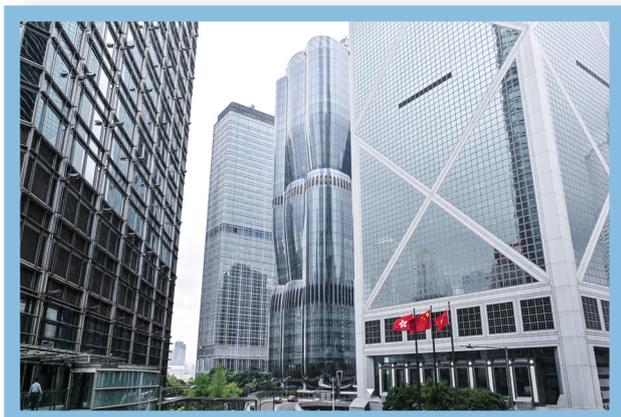


預留土地

本署透過擬備規劃圖則，預留合適土地作各類用途，在滿足社會和經濟需求之餘，亦同時減低對環境的負面影響。



房屋用地



商業用地



政府、機構或社區設施用地



創科用地



休憩用地

市區更新

在本港老化樓宇越來越多的情況下，本署依照發展局的政策指引，一直與市區重建局（下稱「市建局」）及相關持份者緊密合作，應對市區老化問題，藉機改善舊區的居住環境。

政府於 2011 年公布的新《市區重建策略》，倡議「以人為先，地區為本，與民共議」的方針，為本港的市區更新工作提供指引。基於這個策略，油麻地、旺角、土瓜灣、深水埗、九龍城及荃灣等舊區在市區更新都是以側重「規劃主導」和「地區為本」的方式進行。

城規會於 2023 至 24 年度共處理 7 份由市建局提交的發展計劃，包括明倫街／馬頭角道發展計劃圖、土瓜灣道／馬頭角道發展計劃圖、靠背壟道／浙江街發展計劃圖、衙前圍道／賈炳達道發展計劃圖、經修訂的觀塘市中心－主地盤發展計劃圖、昌華街／長沙灣道發展計劃圖和洗衣街／花墟道發展計劃圖。

明倫街／馬頭角道發展計劃圖及土瓜灣道／馬頭角道發展計劃圖旨在全面重新規劃該區的土地用途以達致更多的規劃裨益。除房屋發展外，計劃範圍內也會設有海濱長廊、零售帶、其他商用樓面空間，以及政府、機構或社區設施，以滿足社會需要和方便公眾享用海濱空間。



明倫街／馬頭角道發展計劃區



土瓜灣道／馬頭角道發展計劃區



靠背壟道／浙江街發展計劃是市建局推展的其中一個公務員建屋合作社重建試點計劃。有關計劃旨在發展高密度住宅、公眾停車場、多項政府、機構或社區設施、步行街／活動廣場，以及公眾休憩用地。



靠背壟道／浙江街發展計劃區



衙前圍道／賈炳達道發展計劃區

衙前圍道／賈炳達道發展計劃旨在全面重新規劃該發展計劃區的土地用途，透過非原址重建各項現有的政府、機構或社區設施，把現有「政府、機構或社區」用地與毗鄰地方規劃作綜合住宅發展，並透過「連接地盤」方式，提供低密度零售設施及門戶廣場以連接啟德。此外，該區亦將提供更多的政府、機構或社區設施及地面綠化多元空間，以滿足社區需要。

為應對不斷轉變的市場情況，觀塘市中心－主地盤發展計劃圖已作出修訂，以便在第四及第五區作高密度混合用途的發展。有關修訂使發展組合（包括多類商業用途及私人住宅）更具彈性，亦能盡量發揮這幅毗鄰港鐵觀塘站的黃金地段的發展潛力。



觀塘市中心－主地盤
（第四及第五發展區）

洗衣街／花墟道發展計劃圖旨在推進《油麻地及旺角地區研究》（下稱「《油旺研究》」）建議的「水渠道城市水道」發展節點第一期發展。發展計劃涉及「連接地盤」的方式轉移地積比率，從而達致地盡其用。除了進行住宅及商業發展外，發展計劃會採用「一地多用」模式興建一幢多用途綜合大樓，內有升級／新設的體育、康樂、醫療及社會福利設施。此外，亦會提供大型公眾休憩用地（即水道公園）和公眾停車場。

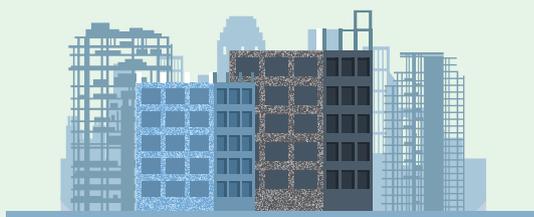


洗衣街／花墟道發展計劃區



馬頭圍道／落山道發展項目

馬頭圍道／落山道項目毗鄰市建局的靠背壟道／浙江街發展計劃。因此，市建局現正探討可否綜合規劃該兩幅用地，以發揮協同效應。



隨着市建局完成《油旺研究》，本署繼續與市建局緊密合作推展研究的建議。繼旺角分區計劃大綱圖於 2022 年作出修訂後，油麻地分區計劃大綱圖亦於 2023 年作出修訂，以促進該區的市區更新。此外，有關「地積比率轉移」的城規會規劃指引已於 2023 年 7 月公布，為涉及地積比率轉移的規劃申請提供指引。地積比率轉移是一項新的規劃工具，旨在鼓勵私人在油麻地及旺角地區進行重建。除了《油旺研究》外，本署一直就進行中的荃灣和深水埗地區研究向市建局提供規劃支援，協助市建局制訂市區更新大綱發展概念藍圖。本署會繼續協助市建局落實獲財政司司長批准的業務綱領和業務計劃。

規劃研究

在制訂發展策略和規劃標準，以及在擬備規劃圖則時，規劃研究是不可或缺的一環。規劃研究主要用作檢視、分析和回應規劃問題，以及制訂規劃願景、意向或概念。同時，規劃研究也作為制訂和評審規劃建議的基礎。本署截至 2024 年 12 月 31 日委聘顧問公司進行的主要研究載於 **附錄二**。

促進與粵港澳大灣區城市更緊密互動

本署和粵港澳大灣區內地城市一直保持緊密聯繫，並透過不同途徑，定期就城市規劃事項進行交流。

自香港與內地在2023年初全面通關後，本署訪問團到訪了深圳、廣州、佛山、東莞、中山、惠州、江門、肇慶、珠海及橫琴等地考察，與當地官員會面交流，介紹香港北部都會區及交椅洲人工島的規劃發展，並了解各市在國土空間規劃方面的工作。訪問團亦考察了各地主要發展項目，包括新區開發、產業園區、重大交通和物流基建、創科平台、文物保育和活化，以及生態保育項目等。



考察產業園區



考察深中通道



深港城市規劃聯席會議

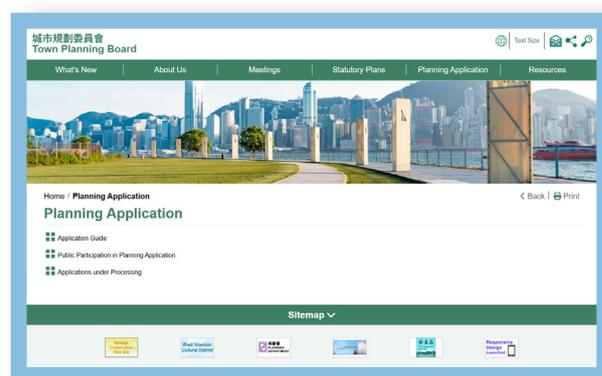
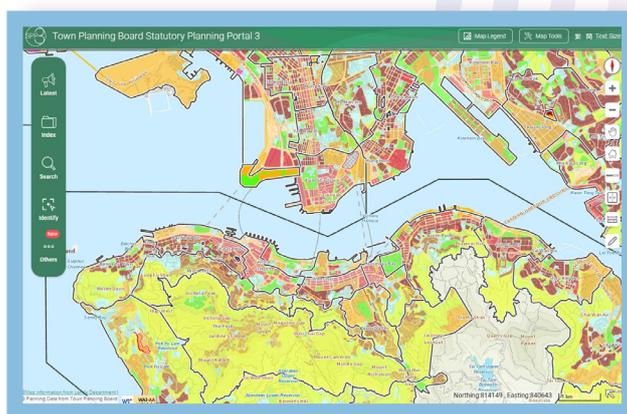


向內地官員介紹北部都會區的最新發展

推動智慧規劃

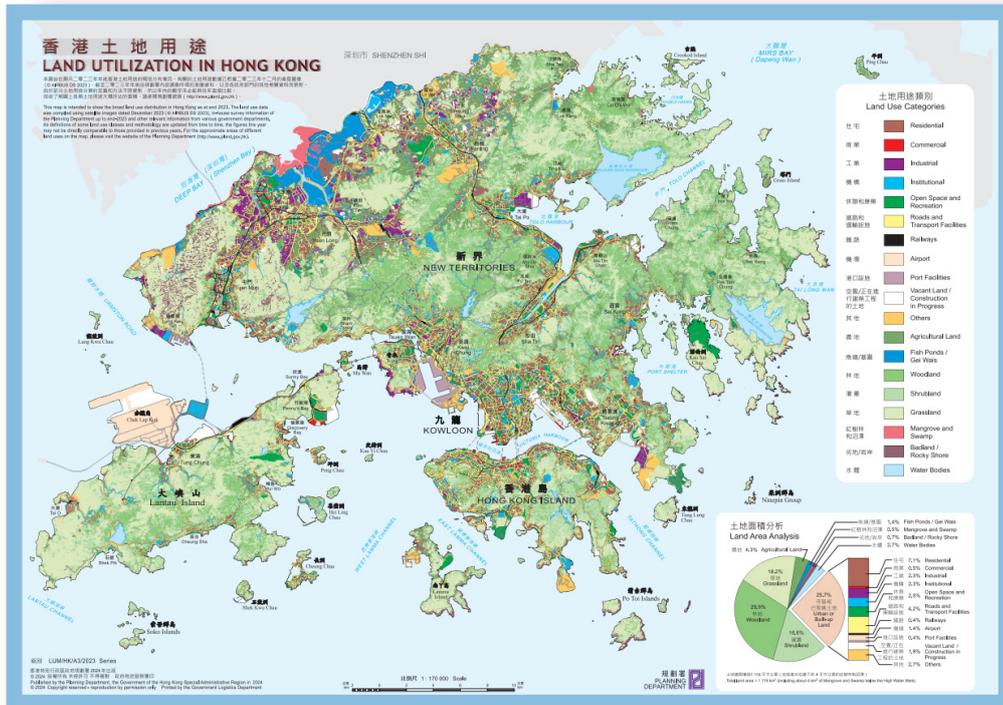
本署致力於應用創新科技，推動智慧規劃，提升工作效率與決策質量，為香港市民提供高質素的規劃服務。

於 2023 年，經重新設計的「法定規劃綜合網站 3」（www.ozp.tpb.gov.hk）正式推出，除了本署及城規會提供的詳盡資料外，亦可利用多樣化的地理資訊系統功能，獲取由其他部門提供，更豐富及全面的規劃相關地理資訊。同年，經重新設計的本署網頁（www.pland.gov.hk）及城規會網頁（www.tpb.gov.hk）亦分別正式推出，讓公眾瀏覽及搜尋規劃資訊的過程更快捷方便。



經重新設計的「法定規劃綜合網站 3」及規劃署和城規會網頁

本署自 2001 年起運用衛星影像和遙感技術，為全港土地用途進行年度分類及分析，並制定「香港土地用途圖」。通過地理資訊系統的整合，數據在日常的規劃工作發揮了重要作用，深入支援規劃的決策。最新的「香港土地用途圖」已於 2024 年 9 月上載至本署網頁 (www.pland.gov.hk/file/outreach/educational/pdf/LUM2024.pdf)。



「香港土地用途圖」(2024 出版)

本署早於 2013 年已開始試行引入無人駕駛飛行系統以提高視察場地和搜集證據的效率。截至 2024 年年底，本署共有 215 名同事獲民航處編配為「進階等級」小型無人機操作的遙控駕駛員。



無人駕駛飛行系統視察場地和搜集證據