

香港北角
英皇道625號20樓
劉炳章議員

傳真號碼：2561 0389

劉議員：

立法會規劃地政及工程事務委員會
法定圖則上的“綜合發展區”地帶

關於介紹上述事項的資料文件，本會對有關事宜的意見如下：

- (a) 在分區計劃大綱圖劃設‘綜合發展區’，一如劃定其他土地用途地帶，是一種對發展作出管制的措施，主要目的是方便進行綜合發展／重建和設計。
- (b) 如擬在綜合發展區地帶進行發展，申請人須按照規劃署擬備的規劃大綱提交總綱發展藍圖。該等規劃大綱列明各項有助擬備總綱發展藍圖的規劃參數和規定。
- (c) 本會認為劃設‘綜合發展區’有不少好處：
 - 可採用多元化的布局設計。
 - 提供一定數目的政府、機構和社區設施，滿足地區需要。
 - 作為對發展綱領的批准，以便有關方面其後提交契約及一般建築圖則。
 - 賦予申請人根據《城市規劃條例》第17條申請覆核及根據第17B條提出上訴的法律權利。
 - 處理申請的程序須在法定期限內完成，方便研究複雜的發展方案。
- (d) 劃設綜合發展區原擬作為一項協助徵集土地的積極措施，但過往只得一次能完全發揮此方面的效益。根據《城市規劃條例》第4(2)條，城市規劃委員會可宣布某幅土地對根據總綱發展藍圖進行發展造成干擾，並可將收回該等妨礙發展的土地視作符合公眾利益。皇后大道東胡忠大廈綜合發展區計劃便是按此條文進行。徵集土地工作往往因合法業權方面的問題而不能順利完成，故此，該等問題一直是進行綜合發展區發展計劃的障礙。上述綜合發展區條文的有利元素經常被人忽略，甚少發揮作用。

- (e) 有人曾批評處理和提交圖則的程序規定，即使對核准總綱發展藍圖作輕微修訂，亦須經過繁複的程序。然而，處理修訂圖則的期限為兩個月，而憑藉獲轉授的權力，該期限可縮短至4星期。這與在《建築物條例》下對圖則提出修訂的情況相若，而且較根據土地管理程序進行契約修訂更快。招致這種批評，往往是因為發展商或建築師忽略總綱發展藍圖在發展管制方面的功能，而在提交修訂建築圖則前又沒有參考上一份核准總綱發展藍圖。若進行妥善管理，作為發展過程的一部分，便不會存在問題。
- (f) 總綱發展藍圖存放在地政處之後便成為公共記錄，有助公眾人士了解綜合發展區地帶將會進行的發展。因此，凡對該等圖則作任何改動，必須循正式程序處理；而註冊的總綱發展藍圖，亦必須是最新核准的一份。
- (g) 城市規劃委員會近年一直監察綜合發展區發展計劃的實施情況。發展計劃一旦完成，便不再需要綜合發展區地帶。在此情況下，城市規劃委員會把該等地帶改劃為發展限制較小的地帶。
- (h) 現時，授權批准對總綱發展藍圖作輕微修訂的程序尚可再作改善；而劃設綜合發展區在協助徵集土地方面，仍可發揮更積極的作用。雖然如此，本會大致認為劃設綜合發展區是一項重要而有效的規劃和執行政策的措施。

閣下如須聽取本會進一步闡釋上述意見，請致電2588 2633與本人聯絡。

香港規劃師學會
鄧文雄

特別副本致(正本並無註錄)：伍謝淑瑩女士(傳真號碼：2522 9060)
李禮賢先生 (傳真號碼：2858 2468)
陳巧賢女士 (傳真號碼：2877 0245)

2002年5月15日

M3590