

城市規劃委員會根據在 2004 年城市規劃(修訂)條例生效前
有效的城市規劃條例(第 131 章)第 7(1)條修訂
西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/16 的
修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項- 把劃為「綜合發展區」地帶的海麗邨及顯示為「道路」用地的土地改劃為「住宅(甲類)9」地帶。
- B 項- 把興華街西與連翔道交界處一塊劃為「綜合發展區」地帶的土地及顯示為「道路」用地的土地改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- C 項- 把海麗街由「綜合發展區」地帶改劃為「道路」用地。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂《註釋》說明頁中有關「任何土地或建築物的現有用途」及「現有建築物」釋義。
- (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「註釋」，以清楚列明指定為「住宅(甲類)9」支區的土地的發展限制。
- (c) 略為修訂「休憩用地」地帶的「註釋」內的規劃意向。
- (d) 略為修訂「工業」地帶的「註釋」第二欄有關「教育機構」、「娛樂場所」及「宗教機構」用途的規格。

城市規劃委員會

2005 年 10 月 21 日

九龍規劃區第 20 區

西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/17

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註 釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。

- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、行人捷運系統、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、地下鐵路車站入口、地下鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)，以及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K 20/17

土地用途表

	<u>頁次</u>
商 業	1
綜合發展區	3
住宅(甲類)	7
工 業	11
政府、機構或社區	13
休憩用地	14
其他指定用途	15

商 業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	政府垃圾收集站
食肆	地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
教育機構	加油站
展覽或會議廳	住宿機構
政府用途(未另有列明者)	
酒店	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地區或地方購物中心，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

備 註

(請看下頁)

商 業(續)

備 註

- (1) 在指定為「商業」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 8.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 84 900 平方米。在這土地範圍內，必須提供一塊面積不少於 3 900 平方米的公眾休憩用地、一個公共車輛總站和一間公廁。在計算總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共車輛總站和政府、機構或社區設施的樓面空間，可免計算在內。
- (3) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 41 000 平方米。在這土地範圍內，必須提供一塊面積不少於 2 930 平方米的公眾休憩用地、一個公共車輛總站、社會福利設施和一個公眾體育中心。在計算總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共車輛總站和政府、機構或社區設施的樓面空間，可免計算在內。
- (4) 為施行上文第(1)至(3)段而計算有關最高地積比率或總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(3)段所述的地積比率／總樓面面積限制。
- (6) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)至(3)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率或總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率或總樓面面積因而超過上文第(1)至(3)段所規定的有關最高地積比率或總樓面面積亦可。

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
	救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 分層樓宇 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 鐵路車站 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 住宿機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備 註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度及水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (2) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些基本資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、規劃設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。

備 註(續)

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (3) 除本文件另有規定外，在指定為「綜合發展區」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

<u>地點</u>	<u>限制</u>	
	作住宅用途的 最大總樓面面積 (平方米)	作商業用途(包括酒店) 的最大總樓面面積 (平方米)
機場鐵路奧運站的 綜合發展區	103 152	-
機場鐵路九龍站的 綜合發展區	547 026	543 000
介乎連翔道、佐敦道、 D1 道路與 D12 道路之 間的綜合發展區	296 250	226 400

- (4) 除本文件另有規定外，在指定為「綜合發展區」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

<u>地點</u>	<u>地積比率限制</u>	
	<u>住用</u>	<u>非住用</u>
介乎深旺道、興華街 西、東京街西與西九龍 公路之間的綜合發展區	6.5 倍	1.5 倍
介乎深旺道、東京街 西、欽州街西與西九龍 公路之間的綜合發展區	6.5 倍	1.5 倍
介乎荔康街、發祥街、 深旺道與西九龍走廊之 間的綜合發展區	6.5 倍	1.5 倍

備註(續)

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (5) 為施行上文第(3)和(4)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍、或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施、鐵路車站發展、或政府、機構、社區或社會福利設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)和(4)段所述的地積比率／總樓面面積限制。

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層樓宇 政府垃圾收集站(只限設於指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內) 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站(指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍者除外) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外)(指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍者除外) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，
包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的
非住宅部分，而兩者均不包括全層或主
要為停車位、上落客貨車位及／或機房
的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備 註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

地積比率限制

<u>支 區</u>	<u>住 用</u>	<u>非住用</u>
住宅(甲類)1	6.5 倍	1 倍
住宅(甲類)2	5 倍	1 倍
住宅(甲類)3	7.5 倍	1.5 倍
住宅(甲類)4	6.5 倍	1.5 倍

- (2) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 220 050 平方米，以及最大非住用總樓面面積超過 47 500 平方米。在這土地範圍內，須按政府規定提供一塊面積不少於 8 900 平方米的公眾休憩用地、一個街市、一個公共車輛總站和政府、機構或社區設施。在計算非住用部分的總樓面面積時，任何純粹建造成或擬用作政府規定的街市、公共車輛總站和政府、機構或社區設施的樓面空間，可免計算在內。
- (3) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 169 950 平方米。在這土地範圍內，亦須提供一塊面積不少於 4 871 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)7」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 145 625 平方米，以及最大非住用總樓面面積超過 5 799 平方米。此外，在這土地範圍內亦須提供總數不少於 140 個的公眾貨車停車位及一個總樓面面積為 992 平方米的社區會堂。

備 註(續)

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (5) 在指定為「住宅(甲類)8」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 141 840 平方米，以及最大非住用總樓面面積超過 5 600 平方米。此外，在這土地範圍內亦須提供總數不少於 140 個的公眾貨車停車位。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)9」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 279 910 平方米，以及最大非住用總樓面面積超過 8 210 平方米。在這土地範圍內，須按政府規定提供一個公共車輛總站。在計算非住用部分的總樓面面積時，任何純粹建為或擬用作政府規定的公共車輛總站的樓面空間，可免計算在內。
- (7) 為施行上文第(1)至(6)段而計算有關最高地積比率或總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (8) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(6)段所述的地積比率／總樓面面積限制。
- (9) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)至(6)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率或總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率或總樓面面積因而超過上文第(1)至(6)段所規定的有關最高地積比率或總樓面面積亦可。

工 業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 食肆(只限食堂、熟食中心) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 工業用途(未另有列明者) 資訊科技及電訊業 辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室) 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 可循環再造物料回收中心 研究所、設計及發展中心 商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業) 私人發展計劃的公用設施裝置 汽車修理工場 貨倉(危險品倉庫除外)	播音室、電視製作室及／或電影製作室 貨物裝卸及貨運設施 混凝土配料廠 危險品倉庫 教育機構(只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制) 展覽或會議廳 工業用途(只限漂染廠、電鍍／印刷電路板製造廠、金屬鑄造及處理廠／工場) 船隻加油站 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 場外投注站 厭惡性行業 辦公室(未另有列明者) 露天貯物 加油站 娛樂場所(只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制) 康體文娛場所 私人會所 宗教機構(只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制) 商店及服務行業(未另有列明者) (只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制； 附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，亦不在此限) 訓練中心 批發行業

(請看下頁)

工 業(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。

備 註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 2.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率限制。
- (3) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率或總樓面面積因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 碼頭 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 懲教機構 危險品倉庫 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層樓宇 殯儀設施 度假營 屋宇 船隻加油站 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	地下鐵路通風塔及／或高出路面的
野餐地點	其他構築物(入口除外)
運動場	碼頭
散步長廊	娛樂場所
公廁設施	康體文娛場所
休憩處	私人會所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	商店及服務行業
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「貨物裝卸區、批發市場及工業-辦公室」用地

貨物裝卸及貨運設施(只限貨物裝卸區) 政府用途(未另有列明者)

貨櫃存放

食肆(只限食堂)

政府垃圾收集站

政府用途(只限報案中心)

公廁設施

公用事業設施裝置

私人發展計劃的公用設施裝置

批發行業

除以上所列，在建築物的最低三層(包括地庫但不包括全層或主要為私家車／貨車停車位、上落客貨車位、機房及／或走火空間的樓層)以上的樓層，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在建築物的最低三層(包括地庫但不包括全層或主要為私家車／貨車停車位、上落客貨車位、機房及／或走火空間的樓層)以上的樓層，進行下列用途須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准：

貨物裝卸及貨運設施(只限貨運服務)

工業用途(重工業、厭惡性工業及

厭惡性行業除外)

資訊科技及電訊業

商店及服務行業(只限服務行業)

貨倉(危險品倉庫除外)

播音室、電視製作室及／或電影製作室

食肆

展覽或會議廳

場外投注站

政府診所

公眾停車場(貨櫃車除外)

商店及服務行業

訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作批發市場及有關的工業用途和貨物裝卸用途。

備註

(請看下頁)

其他指定用途(續)

備 註

- (1) 在建築物最低三層（包括地庫但不包括全層或主要為私家車／貨車停車位、上落客貨車位、機房及／或走火空間的樓層）以上的樓層進行發展，不得引致整體非住用總樓面面積超過 140 000 平方米。
- (2) 為施行上文第(1)段的規定而計算有關最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作作私家車／貨車停車位、上落客貨車位、機房、走火空間、管理員辦事處和管理員宿舍的樓面空間，若是建築物最低三層以上樓層的用途的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「西區海底隧道繳費廣場」

圖上指定的用途

海底隧道通風塔
政府用途
地下鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作西區海底隧道繳費廣場。

只適用於「碼頭」

政府用途
碼頭

食肆
展覽或會議廳
船隻加油站
商店及服務行業(汽車陳列室除外)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以發展碼頭。

備註

當局視為數不超過10個，每個面積不超過10平方米的「商店或服務行業」攤檔為「碼頭」附屬用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「鐵路車站」

鐵路車站

展覽或會議廳
食肆
政府用途(除非另有列明)
商店及服務行業
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以設置機場鐵路車站。

只適用於「公用事業設施維修及工具存放廠包括電力支站」

電力支站

公用事業設施維修及工具存放廠

政府用途(除非另有列明)

非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以設置維修廠設施和電力支站。

備註

任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超逾 7 230 平方米。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「藝術、文化、商業及娛樂用途」

救護站	分層樓宇
海底隧道通風塔	政府用途(未另有列明者)
食肆	直升機升降坪
教育機構	船隻加油站
展覽或會議廳	加油站
政府用途(只限消防局、報案中心／ 警崗，以及郵政局)	學校(未另有列明者)
政府垃圾收集站	社會福利設施
酒店	訓練中心(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
遊艇停泊處	
地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)	
辦公室	
碼頭	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校(只限與藝術文化有關)	
商店及服務行業	
訓練中心(只限與藝術文化有關)	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍發展為一個融合文娛藝術與商業用途而且形象鮮明的地區，使能獲得足夠的群聚效應，而區內會有各項配套的商業、辦公室、零售、住宅、酒店及其他政府、機構或社區設施。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「機構設施和旅舍用途」

機構用途	展覽或會議廳
住宿機構(只限旅舍和宿舍)	政府用途(未另有列明者)
	地下鐵路通風塔及／或高出路面的
	其他構築物(入口除外)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是預留土地以供發展香港女童軍總會總部及相關的旅舍用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 21 360 平方米，當中用於機構用途和宿舍的面積須不少於 6 500 平方米。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致最高建築物高度超過主水平基準上 107.5 米。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

適用於所有未列於上文的其他指定用途用地

圖上指定的用途	政府用途(除非另有列明) 地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 非附屬於指定用途的公用設施裝置
---------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作特定用途，包括長沙灣綜合批發市場、油麻地公眾貨物裝卸區、機場鐵路通風大樓、西區海底隧道通風大樓和一個貨物裝卸區。

九龍規劃區第20區

西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/17

說明書

西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/17

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
1. 引 言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	4
4. 該圖的《註釋》	4
5. 規劃區	4
6. 人 口	4
7. 土地用途地帶	
7.1 商 業	4
7.2 綜合發展區	5
7.3 住宅(甲類)	7
7.4 工 業	9
7.5 政府、機構或社區	9
7.6 休憩用地	10
7.7 其他指定用途	10
8. 交 通	13
9. 避風塘	15
10. 公用設施	15
11. 規劃的實施	16

九龍規劃區第20區

西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/17

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為草圖的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/17》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九九二年六月十七日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第3(1)(a)條，指示城規會為九龍半島西南部的西九龍填海區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.2 一九九二年十二月四日，城規會根據條例第5條，展示分區計劃大綱草圖編號S/K20/1，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九六年十二月十日，當時的總督會同行政局根據條例第9(1)(a)條，核准西南九龍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/K20/3。一九九七年十一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號S/K20/3發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第5或7條對圖則作出五次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零零年七月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准西南九龍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/K20/9。二零零零年七月二十一日，《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號S/K20/9》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.5 二零零零年十月十日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號S/K20/9發還城規會以作修訂。二零零零年十月二十日，圖則發還修訂一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。

- 2.6 二零零零年十月二十七日，城規會根據條例第 5 條，展示分區計劃大綱草圖編號 S/K20/10，以供公眾查閱。該圖收納了從《註釋》中刪去「附服務設施住宅」一詞的修訂。在圖則展示期間，城規會接獲一份反對，但該份反對其後由反對者撤回。
- 2.7 二零零一年九月二十一日，城規會根據條例第 7 條，展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/11》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目包括把位於欽州街西的「工業(2 類)」地帶改劃為「工業」地帶；修訂《註釋》說明頁以便清楚地闡釋城規會處理規劃區內「現有用途」的意向；在「商業」地帶的「註釋」的第一欄中，加入「教育機構」用途；以「工業」地帶的「註釋」取代「工業(2 類)」地帶的「註釋」；以及在「政府、機構或社區」地帶的「註釋」內，把「住宿機構」用途從第一欄移至第二欄。在圖則展示期間，城規會接獲一份反對，但該份反對其後由反對者撤回。
- 2.8 二零零二年六月二十八日，城規會根據條例第 7 條，展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/12》，以供公眾查閱。該圖收納了在「住宅(甲類)」地帶的「註釋」的第二欄中，加入「辦公室」用途的修訂。在圖則展示期間，城規會接獲一份反對，而所反對事項與上述分區計劃大綱圖的修訂項目並無關係。二零零二年九月六日，城規會在考慮過該份反對後，裁定其無效。
- 2.9 二零零三年一月三日，城規會根據條例第 7 條，展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/13》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，主要是把機場鐵路奧運站毗連的三塊用地，由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」、「商業(2)」、「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)6」地帶，以反映現有用途，以及修訂「商業」、「綜合發展區」和「住宅(甲類)」地帶的「註釋」。在圖則展示期間，城規會接獲兩份反對。經考慮後，城規會決定針對該兩份反對的部分而建議對圖則作出修訂。
- 2.10 二零零三年五月九日，城規會根據條例第 6(7)條，在憲報上公布為針對該兩份反對的部分而建議對《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/13》作出的修訂。在圖則展示期間，城規會並無接獲就擬議修訂提出的反對。二零零三年六月六日，城規會根據條例第 6(9)條，確認這些修訂為《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/13》的一部分。該兩份反對其後由反對者撤回。
- 2.11 二零零三年七月十一日，城規會根據條例第 7 條，展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/14》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要是把尖沙咀消防局綜合大樓(原屬尖沙咀分區計劃大綱圖的範圍)納入規劃區。該消防局所在的土地

連同位於規劃區最南端的海旁用地，改劃為「其他指定用途」註明「藝術、文化、商業及娛樂用途」地帶，以方便西九龍文娛藝術區的規劃。該圖的《註釋》亦作出修訂，以反映經城規會通過的《法定圖則註釋總表》修訂本。在圖則展示期間，城規會接獲 11 份反對。經考慮後，城規會決定不針對反對而建議對圖則作出修訂。不過，城規會同意修訂圖則的《說明書》，以清楚反映城規會分兩個階段進行西九龍文娛藝術區的規劃的意向。

- 2.12 二零零四年三月二十六日，城規會根據條例第 7 條，展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/15》，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，主要是把位於海庭道的三塊土地改劃為「休憩用地」地帶，把佐敦道與渡船街交界處附近的一塊土地改劃為「其他指定用途」註明「機構設施和旅舍用途」地帶，以及把西九龍填海區位於南部及中部的兩個擬建碼頭，從西南九龍規劃區刪去。另外，「其他指定用途」註明「藝術、文化、商業及娛樂用途」地帶的「註釋」已作修訂。圖則亦已加入「其他指定用途」註明「機構設施和旅舍用途」地帶的「註釋」，以及根據城規會所通過的《法定圖則註釋總表》修訂本修訂了《註釋》的內容，以反映最新的修訂。《說明書》亦已作出進一步修訂，清楚說明城規會分兩個階段進行西九龍文娛藝術區的規劃的意向。在圖則展示期間，城規會並無接獲反對。在圖則展示期結束後，城規會接獲一份反對及一份陳述書。二零零四年五月二十一日，城規會裁定該份反對無效。
- 2.13 二零零五年一月十四日，城規會根據條例第 7 條，展示分區計劃大綱草圖編號 S/K20/16，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要是把麗翔道與海泓道交界處附近的一塊土地，由「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，把位於荔枝角道 863 號及 833 號的新九龍內地段第 6320 號及 6328 號，由「綜合發展區」地帶分別改劃為「住宅(甲類)7」地帶及「住宅(甲類)8」地帶，以反映現有用途，修訂「綜合發展區」和「住宅(甲類)」地帶的「註釋」，以及略為修訂「工業」地帶「註釋」第二欄有關「商店及服務行業」用途的詳述。在圖則展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.14 二零零五年十月二十一日，城規會根據條例第 7 條，展示分區計劃大綱草圖編號 S/K20/17(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要是把介乎深旺道、興華街西及西九龍公路之間的土地由「綜合發展區」地帶分別改劃為「住宅(甲類)9」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「道路」用地，以反映現有及規劃用途。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把規劃區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明各個地帶內經常准許的用途，和必須先取得城規會的許可方能進行的用途。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及更有效地管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區(下稱「該區」)坐落九龍半島西南部，涵蓋西九龍填海區及深水埗和油麻地區的部分前海旁地點。該區的界線在圖上以粗虛線顯示；其面積共約 402 公頃，其中陸地佔 332 公頃，避風塘佔 70 公頃。
- 5.2 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。提出任何影響該類土地的發展建議時，必須妥為顧及城規會所公布的「維多利亞港理想宣言」及《保護海港條例》(第 531 章)的規定。

6. 人口

根據二零零一年的人口普查，當時該區的人口約有 28 000 人。預料該區的計劃人口約為 227 800 人。

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積 3.54 公頃

- 7.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地區或地方購物中心，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

- 7.1.2 該區可提供的整體商用樓面面積備受運輸網的容量所限制，因此，當局已把此地帶的最高地積比率定為8.0倍，以抑制交通增長。「都會計劃」已就該區的酒店及辦公樓宇供應量訂下明確目標。為達致這些目標，當局會規定每塊商業用地的最理想發展組合，並在政府土地契約中訂明。
- 7.1.3 指定為「商業(1)」的用地，以深旺道、博文街和海景街為界，亦即滙豐中心所在的地點。商業發展的最大總樓面面積，為84 900平方米。在這用地範圍內，必須提供一塊面積不少於3 900平方米的公眾休憩用地、一個公共車輛總站和一間公廁。滙豐中心與機場鐵路奧運站，由兩條高架行人路連接。
- 7.1.4 海帆道與海城一期和奧海中心所在的地點，指定為「商業(2)」用地。商業發展的最大總樓面面積，為41 000平方米。在這用地範圍內，必須提供一塊面積不少於2 930平方米的公眾休憩用地、一個公共車輛總站、社會福利設施(包括一間日間託兒所、一間日間護理安老院、一個老人中心和一個家務助理中心)和一個公眾體育中心。該公眾體育中心須包括一個總樓面面積不超過5 700平方米的室內體育館，以及面積不少於5 900平方米的空間，用以闢設戶外康體設施。奧海城一期／奧海中心與機場鐵路奧運站，由兩條高架行人路連接。
- 7.1.5 為免交通設施負荷過重，當局不鼓勵發展商在「商業」地帶以外地方個別進行小規模商業發展，並會嚴格管制這類發展。因此，酒店及辦公室只有當然權利設於劃作「商業」地帶的土地範圍內。
- 7.1.6 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率／總樓面面積的限制；城規會只會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.2 綜合發展區：總面積32.94公頃

- 7.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

- 7.2.2 此地帶內的用地面積相對較大，所在地點均鄰近主要運輸通道，包括西九龍走廊、西九龍公路、機場鐵路及連翔道。
- 7.2.3 依據條例第4(A)1及4(A)2條，在這些「綜合發展區」地帶內進行的任何發展計劃，都必須根據條例第16條提出規劃申請並取得城規會的許可。申請人須擬備總綱發展藍圖，並連同環境影響評估報告及該圖《註釋》規定的其他資料，呈交城規會核准。依據條例第4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖的複本，會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

該區南部的「綜合發展區」(21.42公頃)

- 7.2.4 在海輝道以南預留了三塊「綜合發展區」用地，其中兩塊將與機場鐵路奧運站及九龍站綜合發展，餘下的一塊「綜合發展區」用地則介乎連翔道、佐敦道、D1道路與D12道路之間。機場鐵路九龍站所在的「綜合發展區」用地，是特別預算用於發展為西九龍區新的次要辦公樓宇及酒店中心。城規會於一九九四年七月十五日核准機場鐵路九龍站「綜合發展區」地帶的首份總綱發展藍圖，而最新修訂的總綱發展藍圖於二零零五年七月二十九日獲得核准。城規會於一九九四年八月十九日核准機場鐵路奧運站「綜合發展區」地帶的首份總綱發展藍圖，而最新修訂的總綱發展藍圖於二零零五年一月二十九日獲得核准。
- 7.2.5 該圖對各個「綜合發展區」的發展密度作出限制，在《註釋》內規定建築物的最大總樓面面積。在施行《註釋》所規定的最大總樓面面積限制方面，計算總樓面面積時，建築事務監督根據《認可人士及註冊結構工程師作業備考第111號》就酒店發展所給予的豁免，均不計算在內。

該區北部的「綜合發展區」(11.52公頃)

- 7.2.6 在欽州街西以北預留了三塊「綜合發展區」用地。
- 7.2.7 一個劃為「綜合發展區」地帶的地點，是把荔發街新九龍內地段第6003號餘段及6052號的兩塊倉庫用地合併而成的。此地帶的「註釋」對這地點的發展訂有明確的地積比率限制，即最高住用地積比率為6.5倍，最高非住用地積比率為1.5倍。城規會於二零零零年四月十四日核准這塊用地的首份總綱發展藍圖，其後於二零零一年六月二十八日核准最新修訂的藍圖。

7.2.8 餘下兩塊「綜合發展區」用地，都是介乎深旺道與西九龍公路之間。此地帶的「註釋」對這些地點的發展訂有明確的地積比率限制，即最高住用地積比率為 6.5 倍，最高非住用地積比率為 1.5 倍。該兩塊「綜合發展區」用地將用作住宅發展，並輔以其他政府、機構或社區設施。位於西鐵南昌站的「綜合發展區」用地將用於發展私人住宅樓宇；城規會於一九九九年十二月十七日核准這塊用地的首份總綱發展藍圖，其後於二零零四年十月十五日核准最新修訂的藍圖。

7.2.9 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率／總樓面面積的限制；城規會只會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.3 住宅(甲類)：總面積46.27公頃

7.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。在建築物的最低三層，「商店及服務行業」(例如銀行、快餐店和零售商店)為經常准許的用途。在其上各層的「商店及服務行業」，以及辦公室用途，均須先取得城規會的規劃許可。

7.3.2 兩塊位於大角咀毗連舊區以南海泓道兩旁的土地(富榮花園及海富苑)及介乎深旺道與東京街西之間的一塊土地(富昌邨)，已劃為「住宅(甲類)」地帶，預算用作興建公營房屋，包括私人機構參建居屋計劃發展及租住公屋。公營房屋用地的發展密度及要求已在規劃大綱內予以規定，而這些大綱是由規劃署聯同房屋署及其他有關政府部門共同擬備的。

7.3.3 位於海帆道的一塊土地、海輝道以西的兩塊住宅用地、海泓道與欣翔道交界處附近的一塊土地，以及櫻桃街與海泓道交界處附近的一塊土地，均劃為「住宅(甲類)1」地帶；兩塊位於D1道路以東介乎佐敦道與D12道路之間的土地，已劃為「住宅(甲類)2」地帶；一塊介乎西九龍走廊與興華街西之間的土地，以及在其西面較遠處的一塊土地，已劃為「住宅(甲類)3」地帶；另一塊位於深旺道與興華街西交界處的土地，則已劃為「住宅(甲類)4」地帶。

7.3.4 鑑於西九龍填海區在環境及交通方面均備受限制，在「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」地帶內，最高住用地積比率分別限定為6.5倍及5倍，而這兩個地帶內的最

高非住用地積比率則限定為1倍。在「住宅(甲類)3」地帶內，最高住用地積比率限於7.5倍，最高非住用地積比率限於1.5倍，而在「住宅(甲類)4」地帶內，最高住用地積比率限於6.5倍，最高非住用地積比率限於1.5倍。對非住用地積比率作出限制，有助保持較佳的住宅環境，防止商業及其他非住宅用途過度滲入該區。

- 7.3.5 預料此地帶的其中一些土地，可能須用於紓緩西九龍毗連舊區人口過擠的情況。
- 7.3.6 位於海庭道的柏景灣、帝柏海灣和奧海城二期購物中心，指定為「住宅(甲類)5」地帶。住宅／零售混合發展的最大住用總樓面面積為220 050平方米，而最大非住用總樓面面積為47 500平方米。在此地帶內，須按政府規定提供一塊面積不少於8 900平方米的公眾休憩用地、一個街市、一個公共車輛總站和政府、機構或社區設施。奧海城二期與機場鐵路奧運站，由一條高架行人路連接。海泓道則建有一條行人天橋，連接柏景灣與海富苑。
- 7.3.7 海帆道的維港灣，劃為「住宅(甲類)6」地帶。住宅發展的最大總樓面面積為169 950平方米。在此地帶內，須提供一塊面積不少於4 871平方米的公眾休憩用地。位於海輝道的兩條現有行人天橋，提供行人通道，連接維港灣與海輝道西面劃為「住宅(甲類)1」地帶的兩塊住宅用地。
- 7.3.8 位於荔枝角道新九龍內地段第6320號及6328號的長沙灣船廠舊址已分別發展為兩個住宅物業，即泓景臺及昇悅居。泓景臺劃為「住宅(甲類)7」地帶，最大住用總樓面面積為145 625平方米，最大非住用總樓面面積為5 799平方米。此外，此地帶內並須提供總數不少於140個的公眾貨車停車位及一個總樓面面積為992平方米的社區會堂。昇悅居的所在地則劃為「住宅(甲類)8」地帶，最大住用總樓面面積為141 840平方米，最大非住用總樓面面積為5 600平方米。此外，此地帶內並須提供總數不少於140個的公眾貨車停車位。
- 7.3.9 介乎深旺道、興華街西及西九龍公路之間的海麗邨已落成，並劃為「住宅(甲類)9」地帶。該用地的最大住用總樓面面積及最大非住用總樓面面積分別為279 910平方米及8 210平方米。海麗邨內設有一個公共車輛總站。
- 7.3.10 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考

慮略為放寬地積比率／總樓面面積的限制；城規會只會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.4 工業：總面積2.11公頃

7.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。然而，「商店及服務行業」(只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制；附屬陳列室可能獲准設於任何一層，亦不在此限)例如銀行、快餐店和零售商店，以及辦公室用途，必須先取得城規會的規劃許可。獲准設於現有建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分者則不在此限。

7.4.2 位於欽州街西的一塊土地，已劃為「工業」地帶，其內建築物發展的最高地積比率限於2.5倍。此地帶現已發展為倉庫及露天貯物用地。

7.5 政府、機構或社區：總面積30.65公頃

7.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。當局是根據《香港規劃標準與準則》，評定應提供政府、機構或社區設施的準則，但如果有關標準不適用，則在與有關政府部門磋商後，才釐定所需設施。在可行及適當的情況下，當局已一併顧及在西九龍鄰近舊區內政府、機構或社區設施的不足情況。該區預留作政府、機構或社區設施用途的土地面積，大致上足夠應付計劃人口的需要。

7.5.2 將於此地帶內設置的主要政府、機構或社區設施，包括政府倉庫、街市、公眾停車場、診療所、警署、社會福利設施、學校、室內康樂中心、裁判法院、電力支站、電話機樓、抽水站、牽引配電站及煤氣喉管清理站等。

7.5.3 在「住宅(甲類)」及「綜合發展區」地帶內，亦會設有地區性的政府、機構或社區設施。

7.6 休憩用地：總面積23.17公頃

- 7.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 7.6.2 該區各處均設有大型休憩用地，以配合計劃人口的需要，而在「住宅(甲類)」、「商業」及「綜合發展區」用地內，亦設有鄰舍休憩用地。
- 7.6.3 預留作休憩用地的土地，是按照《香港規劃標準與準則》所規定的標準提供的。該圖預留的休憩用地，應足以應付該區計劃人口的需要。

7.7 其他指定用途：總面積78.69公頃

- 7.7.1 此地帶涵蓋撥作某些特定用途的土地，包括兩個批發市場、碼頭、西區海底隧道繳費廣場、貨物裝卸區、鐵路車站、通風大樓、公用事業設施維修及工具存放廠(包括電力支站)，以及擬議的西九龍文娛藝術區。
- 7.7.2 該區北部有兩塊主要的「其他指定用途」用地，分別用作發展長沙灣綜合批發市場第一期及第二期。綜合批發市場第一期於一九九三年九月落成，緊貼欽州街西的西北面，提供入口蔬菜、蛋類及魚類的批發設施。綜合批發市場第二期預算用來容納批發市場及有關的工業用途和貨物裝卸用途。
- 7.7.3 「其他指定用途」地帶內還包括下列特定用途：
 - (a) 設於長沙灣海旁，用以配合長沙灣批發市場作業的五個碼頭；
 - (b) 設於緊貼避風塘東面的油麻地公眾貨物裝卸區，以及另一個設於長沙灣海旁，現由私人營運的貨物裝卸區；
 - (c) 機場鐵路的奧運站和南昌站；
 - (d) 一塊位於該區西南面末端附近的土地，已指定作西區海底隧道繳費廣場；
 - (e) 設於油麻地交匯處以北一塊土地的機場鐵路通風大樓；

- (f) 設於渡華路一塊土地的公用事業設施維修及工具存放廠(包括電力支站)；
- (g) 佐敦道與渡船街交界處附近的一塊土地，供發展香港女童軍總會總部大樓及相關的宿舍和旅舍用途；以及
- (h) 一塊位於柯士甸道西和西區海底隧道繳費廣場以南的土地，面積約 40 公頃，現擬作綜合藝術、文化、商業及娛樂用途，以發展西九龍文娛藝術區。此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍發展為一個融合文娛藝術與商業用途而且形象鮮明的地區，而各項用途均會達致足夠的群聚效應，區內並會設置各項配套的商業、辦公室、零售、住宅、酒店連不少於 20 公頃的休憩用地，以及其他必要的政府、機構或社區設施。

文娛藝術區在藝術、文化、商業和娛樂方面提供的機會，可豐富香港的文化藝術生活，更可為香港開闢一個著名的旅遊景點，以及建立一個獨特的地標。計劃的目標，是透過這項發展，提高香港作為亞洲首要文娛藝術中心的地位，同時為維多利亞港帶來新的面貌。地帶內主要的擬議藝術和文化設施，包括劇院綜合大樓、多用途演藝場館、海天劇場、博物館群、藝展中心和藝術工作室，以及一連串的露天廣場區。此外，區內預料會作為不同類型的娛樂／零售／酒樓餐廳用途，以及進行商業、辦公室、酒店和住宅發展，使該區更添生氣和動感。區內也會有消閒和康樂的發展項目，以及必要的政府、機構或社區設施和公用設施，作為西九龍文娛藝術區的配套。

發展區至少有 55% 會為一個別具特色的天篷所覆蓋。天篷的高度，預計由主水平基準上約 130 米(位於西九龍文娛藝術區西部的文化設施區)，至主水平基準上約 50 米(位於藝術區東部的附近)。除了東面近廣東道的商業門廊會建有摩天大樓外，藝術區內的建築物均不得高於該天篷。

政府於二零零三年九月五日發出的西九龍文娛藝術區發展建議邀請書(下稱「邀請書」)發展簡介，已載列西九龍文娛藝術區的所有發展要求。根據邀請書，建議者必須擬備初步總體發展計劃，並且付上初步的技術評估，以證明有關的發

展建議可以接納。中選的建議者將會拆去及重置廣東道現有的尖沙咀消防局綜合大樓。

為落實西九龍文娛藝術區的發展，城規會會分兩個階段處理該分區計劃大綱圖的用途地帶修訂。在圖則修訂程序的兩個階段均已結束後，有關分區計劃大綱圖始會呈交行政長官會同行政會議核准。

為了讓建議者有設計彈性，以便構想出與上述發展目標最相宜的發展方案，在第一階段，城規會清楚表明該塊土地的規劃意向是發展為綜合藝術和文化區，所以只劃設大體的「其他指定用途」地帶，並附加適當的註解，已經恰當。

當局在完成評審建議者按邀請書的規定所提交的發展建議書後，屬意的發展方案連初步總體發展計劃會先提交城規會考慮，獲城規會同意後才呈交政府批准。及後，政府才會與中選者簽訂臨時協議。

在政府批准中選的方案，而當局又與中選者簽妥臨時協議後，城規會會進行第二階段的用途地帶修訂。該分區計劃大綱圖會相應地作出修訂，以收納就中選方案所協定的發展規範，包括發展組合和密度，即諸如不同用途的總樓面面積、可容許的地積比率、最高建築物高度和休憩用地的規定等，並發布予公眾查閱和評議。經修訂的分區計劃大綱圖會經過正常的聆訊反對個案程序，然後呈交行政長官會同行政會議核准。

在考慮西九龍文娛藝術區的初步總體發展計劃及其後的反對個案(如有)時，城規會將充分顧及其維港理想宣言及《保護海港條例》的要求。

待法定規劃程序完成後，政府才會敲定和落實計劃協議。有關規劃和發展的管制會以經核准的分區計劃大綱圖為依據。日後如要改動該項計劃的發展規範，就必須先對核准的分區計劃大綱圖再作修改，而修改程序必須按照《城市規劃條例》的規定處理。

8. 交通

8.1 道路

- 8.1.1 該圖只顯示主要的道路，包括主幹路、主要幹路和幹路等，地區道路及次要道路則沒有在圖上顯示。
- 8.1.2 西九龍公路在該區自北向南伸展，是貫通該區的重要通道。經西區海底隧道的接駁，該公路亦成為直接連貫位於赤鱗角的機場與港島的主要幹路的一部分。
- 8.1.3 西九龍公路美孚新邨至櫻桃街以北的一段為高架道路，櫻桃街以南的一段為地面道路及半低於地面的道路。連接此公路的油麻地交匯處將建有接駁路，連接西九龍走廊、擬議的中九龍幹線及該區的地區道路。
- 8.1.4 擬建的八號幹線(之前稱為九號幹線)為將會伸展至該區，連接青衣至長沙灣和長沙灣至沙田。該段八號幹線會興建為高架道路，並且在荔灣交匯處併入西九龍公路。新路線預定在二零零七／零八年落成。
- 8.1.5 依據條例第13A條，前運輸局局長於二零零零年九月十一日和行政長官會同行政會議於二零零一年七月十日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)授權進行的道路計劃，須當作為根據條例獲得核准。該圖所顯示的八號幹線路線只供參考。
- 8.1.6 該圖把沿主要道路兩旁的美化市容地帶歸納為整個道路網的一部分。

8.2 鐵路

- 8.2.1 該區已敷設機場鐵路。該鐵路由兩條路線組成，分別是機場快線及東涌線。機場快線來往赤鱗角的機場與港島之間，東涌線則提供經該區來往東涌與港島之間的地區服務。
- 8.2.2 鐵路專用範圍大部分地方可容四條路軌，在西九龍公路下面沿地面通往機場鐵路奧運站。由櫻桃街開始，路軌偏離西九龍公路，然後進入地下，但仍與連翔道平行，與機場鐵路九龍站連接。
- 8.2.3 機場鐵路九龍站分別設機場快線車站及東涌線車站，亦有為前往赤鱗角的機場的乘客提供市區內預辦登機手續的設施。機場鐵路的奧運站和南昌站均屬東涌線車站。

- 8.2.4 此外，九廣鐵路公司的西鐵服務已伸展至該區。西鐵是連接屯門市中心與西九龍的客運路線，已於二零零三年年底竣工，終站為南昌站。西鐵於南昌站設有轉車處，接駁東涌線。
- 8.2.5 九廣鐵路公司的九龍南線服務亦會伸展至該區。九龍南線屬西鐵的延伸部分，起自南昌站，連接東鐵尖沙咀支線的尖東站。九龍南線可為西鐵在新界西北沿線的乘客提供直接來往九龍市區的服務。九龍南線在柯士甸道西附近將會設有一個新的九龍西站。該路線的建築工程已經展開，並會於二零零九年完成。
- 8.2.6 依據條例第13A條，行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第519章)批准的九龍南線鐵路方案，須當作為根據條例獲得核准。由於九龍南線已於二零零五年六月二十一日獲行政長官會同行政會議批准，故此該圖所顯示的九龍南線路線只供參考。

8.3 其他公共交通設施

- 8.3.1 該區會設有多條巴士及綠色專線小巴路線，為居民提供服務。當局已在機場鐵路奧運站毗連的發展項目內，以及計劃在機場鐵路九龍站的「綜合發展區」發展項目及其他「綜合發展區」、「住宅(甲類)」和「商業」用地內，設置多個公共車輛總站。
- 8.3.2 日後西九龍文娛藝術區的發展商，可能會興建一個行人捷運系統，橫貫擬議西九龍文娛藝術區。該系統大概會建於高架路軌上，因此，該系統與附近現有和已計劃興建的鐵路設施，或能連接起來。

8.4 行人設施

- 8.4.1 當局會在機場鐵路奧運站與毗連的商業發展之間，設立高架行人路系統，把這些地點連貫起來，並可用以分隔行人及車輛交通。系統內建有兩條高架行人路，橫跨深旺道，連接東面的滙豐中心，一條橫跨連翔道，通往南面的奧海城二期，而另有兩條，則橫跨西九龍公路，連接至西面的奧海中心／奧海城一期。
- 8.4.2 柏景灣與海富苑兩處的住宅發展，由一條行人天橋連接，而海帆道維港灣的住宅發展與海輝道西面劃作「住宅(甲類)1」地帶的兩塊住宅用地之間，亦已興建兩條行人天橋。

8.4.3 機場鐵路奧運站所在的「綜合發展區」用地，亦會連接至其附近地區的現有發展項目。該塊「綜合發展區」用地的發展商須提供連接部份，相連一段橫跨西九龍公路的高架行人路，由奧海城一期連接至該塊「綜合發展區」用地。此外，該塊「綜合發展區」用地的發展商亦須興建一條行人天橋連接深旺道的滙豐中心，以及興建兩條行人天橋連接現有的大角咀區。

8.4.4 為方便行人來往西九龍填海區及其鄰近舊區之間，當局已在多個路口興建／計劃興建行人天橋／隧道，這些路口計有深旺道／埃華街、深旺道／海輝道、窩打老道／渡船街、佐敦道／渡船街、櫻桃街／亞皆老街／渡船街。這些行人天橋／隧道設施，是貫連機場鐵路奧運站和九龍站一帶的休憩用地、主要商業發展及社區設施與鄰近舊區的主要通道。該區北部亦會設有四通八達由行人天橋組成的分層行人通道網，橫跨深盛路、深旺道和東京街西。

9. 避風塘

油麻地避風塘已遷往該區內較西的地點，而原址亦已進行填海。新油麻地避風塘面積約70公頃，是香港最大的避風塘，附屬設施包括公眾貨物裝卸區及其他政府、機構或社區設施，例如海事處牌照辦事處及食水售賣亭等。

10. 公用設施

10.1 用 水

該區的水管一般會敷設在行車道下面，而美化市容地帶及休憩用地下面亦會敷設一些水管。由於西九龍公路及機場鐵路沿線不能敷設供水幹管，因此該區的食水已由白田邨西面的配水庫供應。

10.2 煤 氣

西區海底隧道進路附近已預留一塊土地，以便興建一個煤氣喉管清理站。行車道下面、沿路旁美化市容地帶及連翔道的路旁一帶，將會敷設煤氣管道。

10.3 電 力

行人徑或行車道下面會敷設電纜；在某些情況下，並須為此在休憩用地劃出5米闊的預留用地。該區已預留五塊電力支站用地。

10.4 電 話

行人徑或行車道下面會敷設電話線。該區將設有兩座電話機樓。

10.5 污水及排水系統

10.5.1 該區排出的污水，將利用引力排水方法，經多個抽水站，流入長沙灣及深水埗污水隔濾廠，或流入昂船洲污水處理廠。該區南部的污水將會經引力污水渠流入在旺角新建的污水截流管。

10.5.2 排水設施專用範圍內不得進行建築工程。

11. 規劃的實施

11.1 當局會因應該區的發展需要，訂定鋪築幹路、敷設排水系統及安裝公用事業設施的時間。

11.2 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的更改或任何其他擬進行的發展／重建計劃都必須符合該圖有關地帶的規定。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

11.3 該圖提供一個概括的土地用途大綱，規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如路政署及建築署負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢深水埗及油尖旺區議會的意見。

11.4 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，以供城規會考慮。