

# 立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》  
(第 131 章)

## 旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/38

### 引言

在二零二四年十月二十九日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/37A》。該圖現重新編號為 S/K3/38，並載於附件 A。

### 《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/36》自發還後所作的修訂

2. 《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/36》於二零二三年十二月十四日發還城市規劃委員會(城規會)以作修訂。二零二四年三月二十二日，城規會根據條例第 5 條展示已納入修訂的《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/37》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。納入分區計劃大綱草圖的修訂主要包括：

#### 改劃位於福全街的一幅用地的用途地帶，以進行住宅發展

- (a) 把位於福全街 56 號的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並將建築物高度限制由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 115 米，以容許在土地用途和設計方面更具彈性，以便日後進行發展／重建(修訂項目 A)；

#### 改劃旺角道遊樂場及其周邊的用地，以反映現有用途

- (b) 把位於旺角道遊樂場的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現況(修訂項目 B1)；

- (c) 把位於旺角道遊樂場以北的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 115 米及主水平基準上 20 米，以理順用途地帶的界線(**修訂項目 B2**)；以及
- (d) 刪除面向旺角道的垃圾收集站及公廁和面向廣東道的變電站所佔用的兩個「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，以盡量發揮用地潛力，並在設計上更具彈性，以供未來發展／重建作政府、機構及社區用途(**修訂項目 B3**)。

3. 關於修訂項目 A，根據城市規劃委員會規劃指引編號 17A，當局會每兩年就「綜合發展區」地帶用地進行一次檢討，以期密切監察發展計劃的進度。城規會轄下都會規劃小組委員會(小組委員會)於二零二三年五月五日考慮有關最近一次就「綜合發展區」地帶用地所作的檢討。小組委員會備悉修訂項目 A 用地現時為洪聖廟(三級歷史建築)及一幢唐樓，由民政事務局局長法團擁有，因而同意規劃署應就修訂項目 A 用地的計劃與民政及青年事務局(民青局)聯繫，以決定應否把用地保留為「綜合發展區(1)」地帶。其後，民青局表示目前並無計劃在修訂項目 A 用地進行重建。在進行一項土地用途檢討後，當局認為修訂項目 A 用地適合改劃為「住宅(甲類)」地帶，方便日後用作住宅發展並在樓宇低層作商業用途。

4. 分區計劃大綱草圖的《註釋》已因應上述改劃土地用途地帶及其他技術修訂作出相應修訂。分區計劃大綱草圖的《說明書》亦已作出相應修訂，以反映城規會就分區計劃大綱草圖各項土地用途地帶所訂的規劃意向和目的。

## 申述

5. 在展示分區計劃大綱草圖期間，城規會收到一份有效的申述。城規會在二零二四年七月二十六日的會議上考慮了有關的申述。

### 表示反對的申述(一份) (部分)

6. 一份由個別人士(**R1**)提交的申述反對修訂項目 A、B2 及 B3，主要理由及意見撮述如下：

### 修訂項目 A

- (a) 修訂項目 A 並非必要，以及當局應待具體方案備妥後再行提出。這次修訂工作予人的印象是當局隱瞞了一些問題；
- (b) 用地的現有建築物採用傳統弧形設計，在香港十分罕見，應予以保留，以提供視覺上的舒緩，並促進行人流通及通風；
- (c) 極有需要在該區增設社區設施，以幫助弱勢社羣，尤其是青少年。現有建築物最近已經活化，並用作解決有關設施不足的問題。倘民青局現時沒有計劃重建該建築物，實無必要修訂用地的土地用途地帶；
- (d) 區內的多種社區服務供應嚴重不足，計有幼兒中心(40%)、社區照顧服務設施(62%)、安老院舍(60%)、學前康復服務(40%)、日間康復服務(100%)等；
- (e) 社區用途與用地內的廟宇及成齡樹協調和諧。用地可改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明最高建築物高度及地積比率，不應改劃為「住宅(甲類)」地帶；

### 修訂項目 B2

- (f) 該項修訂不會惠及公眾，政府應澄清用地是否作賣地之用；以及

### 修訂項目 B3

- (g) 如刪除用地的建築物高度限制，在該用地進行重建時，重建的規模和形式將難以確定，因此應根據條例第 16 條提交申請，以供城規會考慮。此外，所提供的休憩用地面積亦會進一步減少。

7. 至於修訂項目 B1，**R1(部分)**表示如沒有修訂項目 B2 及 B3，便會支持該項目。

## 城規會的決定

8. 城規會在考慮有關申述後，備悉 **R1(部分)**就修訂項目 B1 提出的意見，並決定**不接納 R1(部分)**對其他項目的申述，以及同意**不應**順應申述而**修訂**分區計劃大綱草圖，理由如下：

### 修訂項目 A

- (a) 考慮到周邊地區主要劃作住宅用途這一點，並為了容許在土地用途和設計方面更具彈性，當局認為把用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並把最高住用地積比率及總地積比率限制分別訂為 8.5 倍和 9 倍，以及把最高建築物高度訂為主水平基準上 115 米，做法恰當。這些限制與現時旺角分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的發展限制一致。用地由政府擁有，任何重建計劃在落實前須經相關政府決策局／部門從交通、環境、文物和樹木保護方面進行審核。目前把有關用地劃為「住宅(甲類)」地帶實屬恰當，亦符合城規會於二零二三年進行的「綜合發展區」檢討中所作的決定；
- (b) 按照《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府決策局／部門的評估，旺角規劃區現有及已規劃的主要政府、機構及社區設施大致上足以應付區內規劃人口的需求，但部分社會福利設施則除外。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多福利服務；

### 修訂項目 B2

- (c) 修訂項目 B2 屬技術修訂，旨在理順毗鄰的現有住宅發展項目的「住宅(甲類)」地帶界線。該幅相關的狹長土地現時是有關住宅大廈的後巷；以及

### 修訂項目 B3

- (d) 餘下的「政府、機構或社區」地帶現時是現有的垃圾收集站暨公廁和變電站。刪除有關的建築物高度限制，旨在盡量發揮用地的潛力，以及使日後政府、機構及社區



發展／重建項目的設計更具彈性。從土地用途及用地是否地盡其用的角度而言，有關修訂實屬恰當。

## 建議的影響

9. 核准《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/37A》本身對公務員及性別議題方面沒有影響。修訂項目 A 及 B3 對經濟、財政、環境、可持續發展及家庭方面的影響載於下文。修訂項目 B1 及 B2 屬輕微修訂，主要是反映一個已落成發展項目已建成或現有的狀況，以及理順相關用途地帶的界線，因此，這些修訂所造成的影響微不足道。

10. 在經濟影響方面，修訂項目 A 及 B3 容許在土地用途和設計方面更具彈性，可進一步發揮有關用地的重建潛力。倘日後在這些用地進行重建，可更善用珍貴的土地資源，並提供額外土地及／或樓面面積以應付香港的社會經濟需要。

11. 在財政影響方面，由於修訂項目 A 及 B3 旨在反映現況，而現階段並無發展／重建計劃，所以核准分區計劃大綱草圖對財政方面沒有影響。倘需要進行發展／重建，當局會詳細考慮撥款安排，並會按既定機制申請撥款。當局無須就修訂項目 A 及 B3 進行收地及清理土地。

12. 就對環境方面的影響，預計修訂項目 A 及 B3 不會對環境造成無法克服的影響。當局會按照《香港規劃標準與準則》「環境」一章所訂定的相關環境指引和準則，規劃、設計、建造和落實日後在修訂項目 A 及 B3 用地內進行的發展／重建。

13. 關於可持續發展方面的影響，修訂項目 A 及 B3 可更善用土地資源，以應付房屋和社會需要。未來的擬議發展可能會對當區的環境造成影響，相關各方應落實適當的緩解措施，以減輕對環境可能造成的影響。

14. 在家庭影響方面，修訂項目 A 會方便在用地進行重建，以作住宅發展，故可改善部分家庭的生活環境，讓他們生活安穩，從而促進家庭和諧。根據修訂項目 B3 刪除建築物高度限制，可盡量發揮用地的潛力和使日後進行的發展／重建在設計上具彈性，以提供政府、機構及社區用途。此舉或有助應付家庭對此類服務及支援的需要。

## 公眾諮詢

15. 分區計劃大綱草圖在憲報刊登後，當局已於二零二四年三月二十二日把一份資料文件送交油尖旺區議會議員傳閱。在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，油尖旺區議會議員獲邀就有關修訂向城規會秘書提出書面申述(如有的話)。城規會並無收到油尖旺區議會議員的申述。

## 宣傳安排

16. 《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/38》將會按照條例第9D(2)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

A  
A-I  
A-II

17. 《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/38》載於**附件 A** 供議員參閱。**附件 A 附錄 I** 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。**附件 A 附錄 II** 載有《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/38》的《說明書》。

## 查詢

18. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會鄧翠儀女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

二零二四年十一月

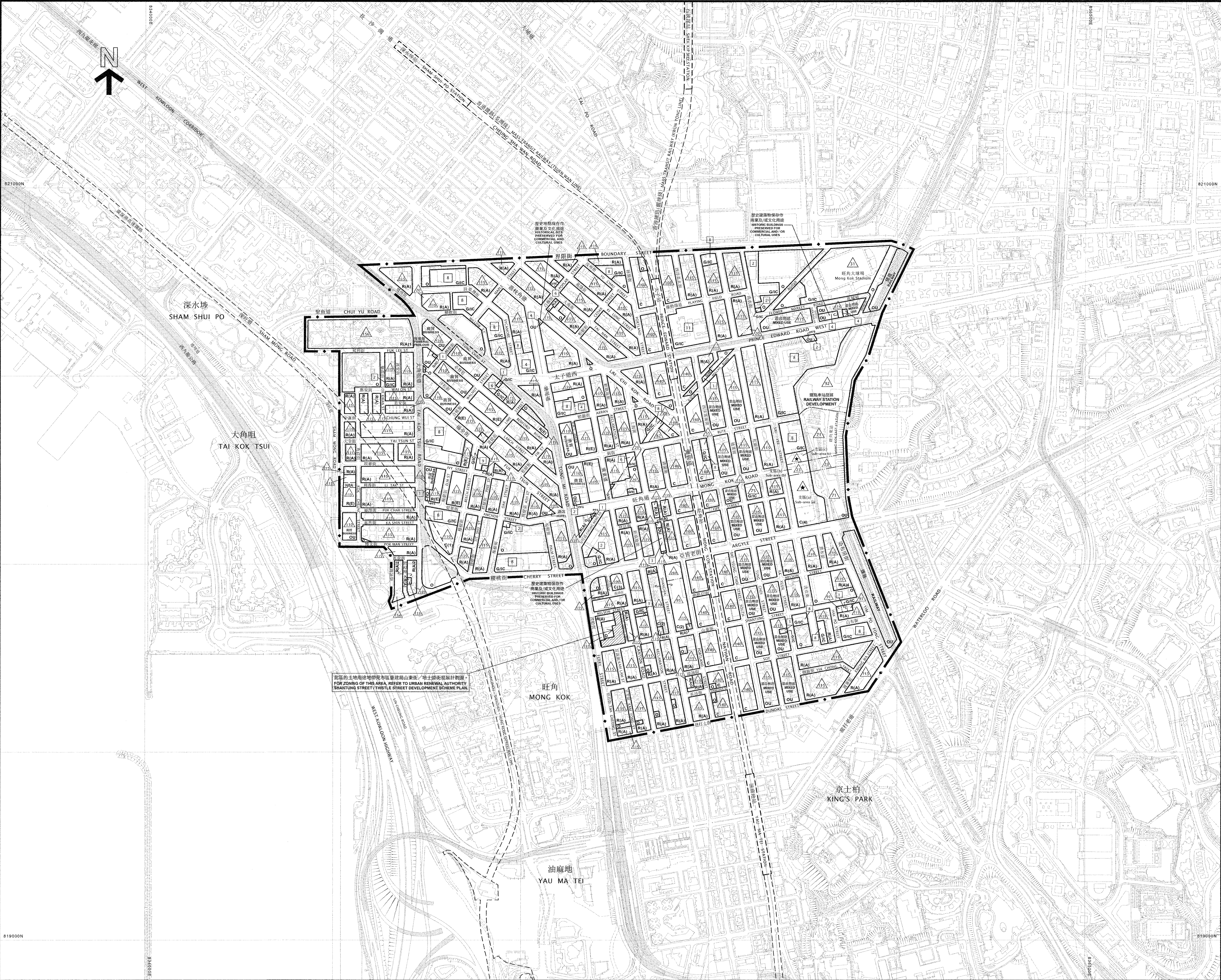
## 《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/38》

附件 A           《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/38》

附錄 I     ：《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/38》的  
              《註釋》

附錄 II    ：《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/38》的  
              《說明書》





圖例  
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	住宅（戊類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/C	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	RAIL STATION	鐵路及車站（地下）
MAJOR ROAD AND JUNCTION	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	ELEVATED ROAD	高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	市區重建局發展計劃範圍
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度（在主水平基準上若干米）
MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES	MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES	《註釋》內訂明最高建築物高度限制
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度（樓層數目）
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
COMMERCIAL	10.56	7.21	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	35.99	24.56	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP E)	2.82	1.92	住宅（戊類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	12.53	8.55	政府、機構或社區
OPEN SPACE	8.78	5.99	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	16.59	11.32	其他指定用途
MAJOR ROAD ETC.	58.97	40.26	主要道路等
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	0.28	0.19	市區重建局發展計劃範圍
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	146.52	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於2024年10月29日根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則  
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 29 OCTOBER 2024

Ms Carmen KONG 江嘉敏女士  
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的旺角（九龍規劃區第3區）分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
KOWLOON PLANNING AREA No. 3 - MONG KOK - OUTLINE ZONING PLAN

米 METRES 100 0 200 400 600 800 METRES 米

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備  
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號  
PLAN No. S/K3/38



### 九龍規劃區第3區

#### 旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/38

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

#### 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、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、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)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)。

九龍規劃區第3區

旺角分區計劃大綱核准圖編號S/K3/38

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(甲類)	4
住宅(戊類)	8
政府、機構或社區	13
休憩用地	15
其他指定用途	16

商業

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
救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆	商營浴室／按摩院
教育機構	分層住宅
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	醫院
酒店	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
資訊科技及電訊業	其他構築物(入口除外)
機構用途(未另有列明者)	加油站
圖書館	住宿機構
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	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為區域或地區的購物中心，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)



商業(續)

備註

- (1) 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／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 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，必須提供總數不少於 480 個私家車／貨車公眾停車位，其中不少於 120 個停車位須用作停泊貨車。就計算地積比率而言，任何純粹建造為或擬用作私家車／貨車公眾停車位的樓面空間，均應納入計算。
- (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／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 169 055 平方米，而其中不少於 6 547 平方米應用於提供政府、機構或社區設施。另外須提供一塊不少於 1 100 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 在指定為「商業(3)」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 9.0 倍。須闢設總樓面面積不少於 4 500 平方米的社區健康中心。
- (5) 在指定為「商業(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 141 600 平方米，以及不得引致圖則上所指定的支區(a)及支區(c)的最高建築物高度分別超過主水平基準上 320 米(包括天台構築物)及主水平基準上 40 米(包括天台構築物)。就支區(b)而言，須在建築物之間提供間距，而當中建築物的最高建築物高度限為主水平基準上 23 米。須提供整體總樓面面積不少於 4 940 平方米的政府、機構或社區設施，包括一個社區會堂及社會福利設施。此外，須提供一個公共交通交匯處、過境巴士上落客設施，以及不少於 130 個公眾停車位。另外須提供不少於 6 550 平方米的公眾休憩用地，而其中不少於 3 200 平方米須設於靠近亞皆老街及洗衣街交界處的地面。
- (6) 在指定為「商業(4)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的重建，都必須呈交一份發展藍圖，以供城市規劃委員會核准。該發展藍圖必須包括以下資料：
  - (i) 用地內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物(包括構築物)的性質、位置、尺寸和高度；

(請看下頁)

商業(續)

備註(續)

- (ii) 各種用途及設施擬佔的整體總樓面面積；
  - (iii) 用地內擬提供的政府、機構或社區設施、停車、上落客貨及公共交通設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
  - (iv) 用地內擬建的任何行人天橋、高架行人道及道路的路線、闊度和水平度；
  - (v) 用地內的美化環境建議和城市設計建議；
  - (vi) 詳細的發展進度表；以及
  - (vii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (7) 在指定為「商業」、「商業(1)」、「商業(2)」及「商業(3)」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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (8) 必須從毗連砵蘭街及西洋菜南街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移至少三米。
- (9) 為施行上文第(1)至(5)段而計算有關的最高地積比率／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。
- (10) 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)、(3)、(4)或(5)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／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，縱使提高後地積比率／總樓面面積因而超過上文第(1)、(3)、(4)及(5)段所規定的有關最高地積比率／最大總樓面面積亦可。
- (11) 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(5)及(7)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制及所提供的私家車／貨車公眾停車位，以及減少上文第(3)至(5)段所述用作提供政府、機構或社區設施的整體總樓面面積。
- (12) 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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(8)段所述的後移規定。

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
<p>救護站 分層住宅 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) 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</p>	<p>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 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／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) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 訓練中心</p>

(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  
辦公室  
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

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)3」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，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超過下列規定：整幢為住用建築物的為8.5倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為9.0倍(建築物內住用部分的地積比率不得超過8.5倍)，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 建於指定為「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)3」的土地範圍內的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過9.0倍，但根據下文第(12)及／或(13)段獲准超過此地積比率者除外。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(1)段，在指定為「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)3」的土地範圍內，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／或重建計劃超過有關最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物是加建、改動及／或修改，或重建為與現時同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (ii) 倘現有建築物是加建、改動及／或修改，或重建為與現時不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)，則上文第(1)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過159 278平方米，以及最大非住用總樓面面積超過31 856平方米，其內須提供一個公眾停車場和一間幼稚園。另外須提供一塊不少於9 854平方米的公眾休憩用地。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過36 466平方米和最大非住用總樓面面積超過6 765平方米，而其中不少於1 850平方米應用於提供安老院。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，須提供總樓面面積不少於937平方米作政府、機構或社區設施。
- (7) 在指定為「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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過16 705平方米，以及最大非住用總樓面面積超過8 062平方米，而其中不少於3 337平方米應用於提供室內體育館，不少於2 282平方米則應用於提供青年中心。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (8) 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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (9) 必須從毗連砵蘭街及西洋菜南街的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少三米。
- (10) 為施行上文第(1)和(2)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (11) 為施行上文第(1)、(2)、(4)、(5)及(7)段而計算有關的最高地積比率或最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (12) 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)、(2)、(4)、(5)或(7)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，縱使提高後地積比率或總樓面面積因而超過上文第(1)、(2)、(4)、(5)及(7)段所規定的有關最高地積比率或最大總樓面面積亦可。
- (13) 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)、(2)及(4)至(8)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制，以及減少上文第(4)至(7)段所述有關政府、機構或社區設施的提供。
- (14) 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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(9)段所述的後移規定。

住宅(戊類)

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

附表 I：適用於露天發展或工業樓宇或工業－辦公室樓宇<sup>@</sup>  
以外的建築物

救護站	商營浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	醫院
	酒店
	屋宇
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／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
	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(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(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)  
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  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
社會福利設施  
訓練中心

(請看下頁)



住宅(戊類)(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

附表 II：適用於現有的工業樓宇或工業－辦公室樓宇<sup>®</sup>

救護站	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、
藝術工作室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	特別設計的獨立物流中心)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	工業用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府垃圾收集站	其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	場外投注站
資訊科技及電訊業	辦公室(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／	加油站
貯存危險品 <sup>△</sup> 的工業經營)	康體文娛場所(未另有列明者)
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)	私人會所
公廁設施	商店及服務行業(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	(只限設於地面一層；附屬陳列室 <sup>#</sup>
公用事業設施裝置	可能獲准設於任何一層，不在此限)
公眾停車場(貨櫃車除外)	汽車修理工場
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	批發行業
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	
貨倉(危險品倉庫除外)	

(請看下頁)

住宅(戊類)(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，把該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：

商營浴室／按摩院

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

食肆

教育機構

展覽或會議廳

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

宗教機構

學校(幼稚園除外)

商店及服務行業

訓練中心

⑥ 工業樓宇或工業－辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業－辦公室用途的建築物。

△ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

# 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，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

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，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超過下列規定：整幢為住用建築物的為8.5倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為9.0倍(建築物內住用部分的地積比率不得超過8.5倍)，或現有非工業樓宇的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 建於指定為「住宅(戊類)」的土地範圍內的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過 9.0 倍，但根據下文第(6)及／或(7)段獲准超過此地積比率者除外。
- (3) 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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 為施行上文第(1)和(2)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (5) 為施行上文第(1)和(2)段而計算有關的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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)或(2)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，縱使提高後地積比率因而超過上文第(1)和(2)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (7) 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／建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

政府、機構或社區

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
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	駕駛學校
教育機構	食肆(未另有列明者)
展覽或會議廳	分層住宅
郊野學習／教育／遊客中心	殯儀設施
政府垃圾收集站	度假營
政府用途(未另有列明者)	酒店
醫院	屋宇
機構用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
圖書館	場外投注站
街市	辦公室
康體文娛場所	加油站
政府診所	娛樂場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
公用事業設施裝置	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
公眾停車場(貨櫃車除外)	住宿機構
可循環再造物料回收中心	污水處理／隔篩廠
宗教機構	商店及服務行業(未另有列明者)
研究所、設計及發展中心	私人發展計劃的公用設施裝置
學校	
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目或以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 必須從毗連砵蘭街及西洋菜南街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移至少三米。
- (4) 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)段所述的建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(3)段所述的後移規定。

休憩用地

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
鳥舍 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 公廁設施 休憩處	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 娛樂場所 康體文娛場所 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 配水庫 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「鐵路車站發展」

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	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	其他構築物(入口除外)
酒店	加油站
圖書館	康體文娛場所
場外投注站	宗教機構
辦公室	
娛樂場所	
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)	
學校	
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，主要是提供土地發展香港鐵路旺角東站，有關土地上的發展包括商業／辦公室／酒店項目。

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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，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)段所述的建築物高度限制。

(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
----------------	--

只適用於「殯儀館」

殯儀設施

政府用途  
香港鐵路通風塔及／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，主要是提供土地發展殯儀館。此地帶內的發展的地積比率和建築物高度均受規管，以牽制現有發展羣的規模和盡量減低四周易受影響的建築物所受的視覺影響。

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 3.7 倍和最高建築物高度超過主水平基準上 23 米，或超過現有建築物的地積比率和建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，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。
- (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)段所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，縱使提高後地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (4) 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／建築物高度限制。

(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「商貿」

附表 I：適用於露天發展或工業樓宇或工業－辦公室樓宇<sup>@</sup>  
以外的建築物

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	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	酒店
政府用途(只限報案中心、郵政局)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
資訊科技及電訊業	其他構築物(入口除外)
機構用途(未另有列明者)	非污染工業用途(未另有列明者)
圖書館	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 <sup>^</sup> 的工業經營)	學校(未另有列明者)
場外投注站	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
辦公室	貨倉(危險品倉庫除外)
娛樂場所	批發行業
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)	
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	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校(不包括特別設計的獨立校舍及 幼稚園)	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(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「商貿」(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇<sup>®</sup>

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	工業用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府垃圾收集站	其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	場外投注站
資訊科技及電訊業	辦公室(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 <sup>△</sup> 的工業經營)	加油站
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	康體文娛場所(未另有列明者)
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	商店及服務行業(未另有列明者)
公用事業設施裝置	(只限設於地面一層；附屬陳列室 <sup>#</sup> 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公眾停車場(貨櫃車除外)	汽車修理工場
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	批發行業
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	
貨倉(危險品倉庫除外)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品<sup>△</sup>，經常准許的用途為：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(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，把該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：

商營浴室／按摩院  
食肆  
教育機構  
展覽或會議廳  
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  
宗教機構  
學校(幼稚園除外)  
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)

- ⑥ 工業樓宇或工業－辦公室樓宇指經建築事務監督批准分別興建或計劃分別作為工業或工業－辦公室用途的建築物。
- △ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。
- # 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，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

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，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超過 12.0 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) 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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 必須從毗連楓樹街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移至少三米。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，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) 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，縱使提高後地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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(1)及(2)段所述的地積比率／建築物高度限制。
- (7) 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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(3)段所述的後移規定。

(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「歷史建築物保存作商業及／或文化用途」

食肆	分層住宅
教育／遊客中心	酒店
政府用途	辦公室
機構用途(未另有列明者)	宗教機構
娛樂場所	
康體文娛場所	
公用事業設施裝置	
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保存現有建築物，並活化作商業及／或文化用途，以配合市民的需要。

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(附屬於經常准許的用途及與其直接有關的輕微改動及／或修改工程不在此限)，或現有建築物的重建，必須先取得城市規劃委員會的規劃許可。
- (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，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 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，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(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「歷史地點保存作商業及文化用途」

食肆	宗教機構
教育機構	社會福利設施
展覽或會議廳	
郊野學習／教育／遊客中心	
政府用途	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
康體文娛場所	
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，是把「雷生春」樓保存、修復和改動作區內歷史古蹟結合文化及商業設施的名勝，讓市民多一個消閒的去處。

備註

- (1) 現存「雷生春」樓的任何加建、改動及／或修改，必須獲得城市規劃委員會的規劃許可。
- (2) 任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 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，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(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「酒店」

酒店

商營浴室／按摩院  
食肆  
教育機構  
展覽或會議廳  
分層住宅  
政府用途  
機構用途  
香港鐵路通風塔及／或高出路面的  
其他構築物(入口除外)  
辦公室  
娛樂場所  
康體文娛場所  
私人會所  
公用事業設施裝置  
公眾停車場(貨櫃車除外)  
宗教機構  
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，主要是提供土地以發展酒店，並設附屬商業設施，配合旺角的地區商業活動及創造就業機會。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「酒店」(續)

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 9.0 倍和最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，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。
- (3) 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，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度及／或地積比率限制。

(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「混合用途」

救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	資訊科技及電訊業
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	機構用途(未另有列明者)
住宿機構	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	辦公室
社會福利設施	加油站
私人發展計劃的公用設施裝置	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)
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心
	批發行業

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

---

除以上所列，在(a)現有建築物的最低三層，包括地庫；或(b)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  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
公廁設施  
公眾停車場(貨櫃車除外)  
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。地帶內的用途力求靈活，容許在縱向樓宇內發展／重建／改建作住用用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括住宅／商業、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建建築物內的住宅部分及非住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

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，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超過下列規定：整幢為住用建築物的為7.5倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為9.0倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 建於用地內的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過9.0倍，但根據下文第(7)及／或(8)段獲准超過此地積比率者除外。
- (3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (4) 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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 必須從毗連西洋菜南街的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少三米。
- (6) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (7) 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)或(2)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，縱使提高後地積比率因而超過上文第(1)及(2)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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)、(2)及(4)段所述的地積比率及建築物高度限制。
- (9) 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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(5)段所述的後移規定。

(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「加油站」

加油站	政府用途 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，主要是發展加油站。

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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 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)段所述的建築物高度限制。

(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」

圖上指定的用途

政府用途  
香港鐵路通風塔及／或高出路面的  
其他構築物(入口除外)  
私人會所  
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，主要是為香港鐵路提供土地。

九龍規劃區第3區

旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/38

說明書

## 九龍規劃區第3區

### 旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/38

<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	2
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 重建策略	4
8. 建築物高度限制	4
9. 土地用途地帶	
9.1 商業	7
9.2 住宅(甲類)	9
9.3 住宅(戊類)	11
9.4 政府、機構或社區	12
9.5 休憩用地	13
9.6 其他指定用途	14
10. 市區重建局發展計劃區	17
11. 交通	17
12. 公用設施	18
13. 文化遺產	18
14. 規劃的實施	19

## 九龍規劃區第 3 區

### 旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K 3/38

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

### 說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

## **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《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K 3/38》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 首份涵蓋旺角地區的法定圖則，包括圖則編號 LK 2/18(油麻地)、圖則編號 LK 3/8(大角咀)及圖則編號 S/K 6/1(旺角及油麻地(東部))，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，分別於一九五五年十一月十一日、一九七三年六月一日及一九八五年五月十七日，在憲報公布。其後當局藉機重劃規劃區界線，以便與有關區議會的區界融合，而且為整個旺角擬備單一份分區計劃大綱圖。一九八七年十月九日，城規會根據條例第 5 條，展示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K 3/1》，以供公眾查閱。自此之後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 7 條對圖則作出八次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.2 一九九八年三月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，初次核准旺角分區計劃大綱草圖。一九九八年四月九日，《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K 3/11》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九八年九月二十九日，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/K 3/11 發還城規會以作出修訂。城規會其後根據條例第 5 條或第 7 條，對圖則進行了 12 次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零六年五月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准旺角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K 3/24。二零零八年六月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K 3/24 發還城規會以作修訂。為了反映不斷轉變的情況，城



規會其後根據條例第 5 條或第 7 條，對圖則進行了七次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零一九年十月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准旺角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K3/32。二零二零年十二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/32》發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條，對圖則進行了一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零二二年二月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准旺角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K3/34。二零二二年五月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/34》發還城規會以作出修訂。城規會其後根據條例第 5 條，對圖則進行了一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零二三年五月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准旺角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K3/36。二零二三年十二月十四日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii)條，把《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/36》發還城規會以作修訂。二零二三年十二月二十二日，發還分區計劃大綱圖一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.8 二零二四年三月二十二日，《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/37》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖的修訂主要涉及把位於福全街的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以及作出其他修訂，以反映現有用途並理順用途地帶的界線。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份申述。二零二四年七月二十六日，城規會在考慮有關的申述後，決定不接納有關申述，以及不順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 2.9 二零二四年十月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准旺角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K3/38。二零二四年十一月八日，《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/38》(下稱「該圖」)根據條例第 9D(2)條展示，以供公眾查閱。

### 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，以便把區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。

- 3.2 該圖旨在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，各運輸路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存旺角區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

#### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。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，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.tpb.gov.hk>)。

#### 5. 規劃區

- 5.1 規劃區(下稱「該區」)位於西九龍地區，北達界限街，東接港鐵東鐵線，南至登打士街，西臨深旺道和渡船街。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，其面積約為 147 公頃。
- 5.2 該區是全香港市區最舊的地點之一，土地用途以住宅用地為主。區內的住宅樓宇過往都是戰後初期興建的四至六層高樓宇，但現時區內則夾雜着一些較近期興建的多層樓宇，這些樓宇主要作商業／住宅混合用途。該區的商業發展主要集中在彌敦道沿路一帶的辦公大樓，大樓的低層設有商鋪。
- 5.3 花墟道、通菜街及花園街位於該區東部，以多層住宅發展為主，每條街均以匯聚同行的本地小商鋪而聞名。區內現有的工業樓宇主要集中在該區西部，例如介乎通州街、菩提街、福全街和大角咀道之間的地區。
- 5.4 該區舊樓林立，建築物日久失修，面對樓宇老化問題。透過推行全面的市區更新計劃及進行重建，以期改善居住環境。

## 6. 人口

根據二零二一年人口普查，規劃署估計該區的人口約為133 400人。該區的規劃人口預計約為161 100人。

## 7. 重建策略

- 7.1 面對樓宇急速老化，香港須採取更有效的政策手段，加快重建更新步伐。其中，市區重建局(下稱「市建局」)在二零一七年展開「油麻地及旺角地區研究」(下稱「油旺地區研究」)，為重整和重塑有關舊區制定藍圖，以提升土地使用效益，並增加重建潛力。為鼓勵市場參與，研究擬定由市建局及私營機構共同參與的全新市區更新策略，當中亦包括政策框架及實施機制，以在油麻地及旺角地區(下稱「油旺地區」)應用。
- 7.2 為把油旺地區重塑為一個宜居、可持續發展、多元化及具活力的都會核心區，並加強其作為擁有濃厚香港本土文化和傳承特色的地區，市建局制定了「正、負、零」三個概念藍圖方案。「正」方案的設定是增長與宜居，重點是促進經濟增長，旨在於基礎設施和規劃容量的限制下增加總樓面面積(較側重非住用總樓面面積)。「負」方案透過進行大規模重組和減少人口，創建一個宜居城市，此方案需要政府採取更多主導措施。「零」方案處於兩者之間，在維持現行分區計劃大綱圖容許的發展水平的基礎上，改善宜居度。概念藍圖方案的推行，視乎可供運用的資源而定。作為第一步，市建局將會在早期的項目採用「正」概念藍圖方案。若日後新的土地供應準備就緒，便可着手減少油旺地區的人口密度，發展模式亦會逐漸轉為「零」或「負」方案。

## 8. 建築物高度限制

- 8.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，九龍各分區計劃大綱圖須作出修訂，以加入建築物高度限制，為日後的發展／重建計劃提供指引。為免出現過高或不相協調的建築物，並管制該區的整體建築物高度輪廓，當局已為該圖的發展地帶訂定建築物高度限制。
- 8.2 建築物高度限制已顧及現有地形與地盤水平、山麓環境、地區特色、現有城市景致與建築物高度輪廓、區內風環境與建議的改善通風措施、區內景點、契約訂明的建築物高度限制、《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」和《可持續建築設計指引》。建築物高度限制方面，除洗衣街的「商業(4)」地帶(主水平基準上 320 米)、砵蘭街和上海街的「商業(2)」地帶內的朗豪坊和香港康得思酒店(分別為主水平基準上 260 米和主

水平基準上 179 米)、福利街的「住宅(甲類)1」地帶內的港灣豪庭(主水平基準上 156 米)、櫻桃街的「住宅(甲類)2」地帶內的海桃灣(主水平基準上 169 米和主水平基準上 154 米)外，該區的建築物高度級別大致由彌敦道兩旁的「商業」地帶(主水平基準上 160 米及主水平基準上 140 米)，向東面和西面的「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶漸次下降(主水平基準上 115 米)。擬議建築物高度輪廓有助締造梯級式高度輪廓，保持景觀開揚。

- 8.3 此外，「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的特定建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)主要是用以反映現有和規劃中發展的建築物高度。把有關限制收納在該圖內，主要目的是為該區提供視覺調劑和緩衝空間。
- 8.4 當局曾於二零一零年進行空氣流通專家評估(下稱「二零一零年空氣流通評估」)，藉以審視區內各發展用地的建築物高度可能對行人風環境所造成的影響。二零一零年空氣流通評估發現區內街道大致上以南北向及東西向的方格模式興建。街道的坐向與全年盛行的東北風及夏季盛行的西南風和東風平行。該區街道的方格模式構成重要的風道系統，應盡量予以保留。二零一零年空氣流通評估亦指出，橫向招牌會損害該區的通風表現，並建議凸出的招牌應屬垂直型而非橫向型，尤其是在行人流量高的地方更須如此。
- 8.5 更新的空氣流通評估在二零一八年進行。當局根據重建項目會依照《可持續建築設計指引》的假設，評估放寬分區計劃大綱草圖的「商業」用地、「住宅(甲類)」用地、「住宅(戊類)」用地及「其他指定用途」註明「商貿」用地建築物高度限制的影響，並檢討該草圖的非建築用地、建築物間距和後移規定。空氣流通評估確定，日後在該區採用《可持續建築設計指引》的設計措施，將可增加建築物之間的透風度，特別是在行人水平。不過，單靠《可持續建築設計指引》本身不足以確保有良好的通風。其他通風措施，例如在該區不同地方劃設非建築用地、加設建築物間距和實施後移規定，均可增加現有街道峽谷內的空氣流通，改善市區的透風度，有助氣流吹進區內，因此有關措施十分重要，故應維持，詳情載於第 8.9 及 8.10 段。為免令該區現有的通風表現進一步變差，日後的發展／重建項目也應依循《香港規劃標準與準則》所載的設計原則。
- 8.6 在二零二二年進行的空氣流通評估總結指，有關「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的擬議修訂，不會對該區的通風造成重大負面影響。為進一步改善該區(特別是「商業」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶)的通風，應鼓勵日後

的發展採用適當的透風設計，包括採用較細／梯狀平台、劃設更多建築物後移範圍／間距及在低層闢設露天空間，加強通風。

- 8.7 該圖《註釋》大體上已就各個地帶加入可略為放寬建築物高度限制的條文，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目。對於略為放寬建築物高度限制的申請，當局會按個別情況逐一考慮，有關準則如下：

- (a) 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；
- (b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；
- (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
- (d) 建築物之間保持距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達致分區計劃大綱圖所准許的地積比率；以及
- (f) 其他因素，例如保護樹木的需要，以及採用可改善城市景致和區內市容但不會構成負面景觀和視覺影響的創意建築設計和規劃優點。

- 8.8 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖所顯示或《註釋》所訂明的最高建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

8.9 建築物間距／建築物後移

建築物的適當設計和配置，使建築物之間保持距離，對構成氣道起着重要作用。

- (a) 位於楓樹街的氣道／風道將予以改善，方法是規定除九龍殯儀館及楓樹街變電站外，把毗連通州街與洋松街之間一段楓樹街的用地上的建築物(由平均街道水平起計 15 米的位置)後移三米，以便在重建後改善通風和增加景觀開揚度。
- (b) 位於詩歌舞街的亮賢居的平台西北角高度將予保留，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 20 米，以保留平台層以上的建築物間距，從而保留東西向的氣道／風道和景觀開揚度。

- (c) 為改善九龍半島內陸的南北向空氣流通，當局規定須把砵蘭街及西洋菜南街一帶用地的建築物(由平均街道水平起計 15 米的位置)後移三米。
- (d) 為使該區空氣更為流通，當局規定必須在洗衣街的「商業(4)」地帶及港鐵旺角東站的「其他指定用途」註明「鐵路車站發展」地帶主水平基準上 23 米以上的位置提供闊 30 米的建築物間距，該建築物間距須與旺角道成一直線，以便在發展／重建計劃完成後形成東西向氣道／風道，改善通風和增加景觀開揚度。
- (e) 為提升九龍半島內陸的通風表現，當局建議大角咀電話機房部分範圍、旺角機樓部分範圍、恒通大廈部分範圍及聖公會基榮小學部分範圍的建築物高度限制訂為主水平基準上 20 米，藉此在長旺道／水渠道之上構成東北至西南向的氣道／風道。

#### 8.10 非建築用地

因應君匯港南部的休憩用地，在毗連角祥街的「住宅(戊類)」地帶內劃設非建築用地，使該區空氣更為流通。在該「住宅(戊類)」用地內劃設與利得街並排且闊 13 米的非建築用地，是為了在重建後構成東西向氣道／風道，改善通風和增加景觀開揚度，而這項限制不適用於地面以下的發展。

- 8.11 在日後重新發展有關用地時，應顧及上述建築物間距／後移和非建築用地的規定。有關地帶的「註釋」內已加入略為放寬限制條款，以容許在特殊情況下略為放寬所述的建築物間距／後移規定和非建築用地限制。

### 9. 土地用途地帶

#### 9.1 商業：總面積 10.56 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為區域或地區的購物中心，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- 9.1.2 此地帶範圍主要包括彌敦道兩旁的土地，是旺角區的商業樞紐，很多土地已發展作商業用途，包括商店、百貨公司、電影院、酒樓餐廳和辦公室等。
- 9.1.3 一塊位於大角咀道與櫟樹街交界處的土地劃為「商業(1)」地帶，已興建一幢商業暨私家車／貨車多層停車

場發展(即新九龍廣場)，當局規定必須在該塊土地內提供不少於480個私家車／貨車公眾停車位。

- 9.1.4 北臨亞皆老街，東至砵蘭街，南接山東街，西達新填地街的土地，先前屬於《土地發展公司亞皆老街／上海街發展計劃核准圖編號S/K3/LDC1/2》所涵蓋的範圍，已劃作「商業(2)」地帶，並已發展為一個商業／辦公室／酒店發展項目(即朗豪坊)，當中包括一塊公眾休憩用地及政府、機構或社區設施。此地帶的最大整體總樓面面積限為169 055平方米，而有關用地內不少於1 814平方米、1 239平方米及3 494平方米的總樓面面積，須分別設置公共小巴總站、鄰里社區中心及熟食中心。另外亦須提供一塊不少於1 100平方米的公眾休憩用地。
- 9.1.5 位於廣東道與亞皆老街交界處的前旺角街市用地劃為「商業(3)」地帶，最高地積比率限為9.0倍，建築物高度限為主水平基準上100米，並須闢設總樓面面積不少於4 500平方米的社區健康中心。該社區健康中心擬透過公營機構、私營機構和為社區提供醫療服務的非政府機構通力合作，為公眾提供更全面而協調得宜，以及更以人為本的跨專科基本護理服務。有關服務會包括基本醫療／牙科護理、母嬰健康服務、中藥及其他跨專科醫療支援。該社區健康中心將設於有關建築物的低層，有獨立入口和升降機／扶手電梯以方便病人，並有上落客貨和停車設施。此外，有關用地內須設置連接點，以連接日後的亞皆老街行人天橋系統。
- 9.1.6 位於洗衣街一幅劃為「商業(4)」地帶的用地會予以重建，主要發展作商業用途。此地帶內的發展的最大總樓面面積限為141 600平方米，而支區(a)和支區(c)的最高建築物高度則分別限為該圖所指定的主水平基準上320米(包括天台構築物)和主水平基準上40米(包括天台構築物)。就支區(b)而言，須在建築物之間提供闊30米的間距，當中的建築物／構築物的最高建築物高度不得超越主水平基準上23米。此外，須提供整體總樓面面積不少於4 940平方米的政府、機構或社區設施，包括社區會堂及社會福利設施，以配合區內社區的需要和期望；亦須闢設一個公共小巴的公共交通交匯處、過境巴士上落客設施，以及不少於130個公眾停車位。此外，須提供不少於6 550平方米的公眾休憩用地，而其中不少於3 200平方米設於靠近亞皆老街及洗衣街交界處的地面。另外，應通過統一的設計、便利的行人接駁系統和連貫的視覺效果，使公眾休憩用地的設計彼此呼應，妥為融合。在該用地闢設公眾休憩用地，可加強空氣流通及景觀開揚度，特別是在行人道及較低矮的地方。此外，用地內的

現有古樹名木及兩棵具古樹名木特色的樹木須予保留，並會融入地面公眾休憩用地的設計中。在設計洗衣街的發展項目時，加強景觀開揚度和避免遮擋毗連港九潮州公會中學的光線應列為考慮因素。

- 9.1.7 「商業(4)」地帶以兩條橫跨聯運街的高架美化行人道連接毗連的「其他指定用途」註明「鐵路車站的發展」地帶。此外，為改善區內現有的交通情況，緊連「商業(4)」地帶的洗衣街、亞皆老街及聯運街路段會進行道路／行人路擴闊工程。為方便行人往來，將會為此地帶的發展項目興建兩條新天橋，一條連接現有旺角道行人天橋；另一條橫跨亞皆老街連接用地南面的旺角地區，並有連接點接駁日後沿亞皆老街興建的行人天橋系統。
- 9.1.8 「商業(4)」地帶的發展要求及城市設計的考慮因素已在規劃及設計大綱載述，作為日後重建的指引。用地的任何新發展或現有建築物的重建，都必須以發展藍圖的形式呈交城規會核准，以確保在開展有關發展前，用地的發展項目布局周全，並可配合周邊發展。發展藍圖必須按照規劃及設計大綱的要求，訂明擬議的土地用途組合、政府、機構或社區設施、休憩用地、車輛通道、行人流通及連接、美化環境及保護樹木等。
- 9.1.9 「商業」地帶內的大部分發展的建築物高度限制均限為主水平基準上140米，而介乎亞皆老街與旺角道及介乎界限街與太子道西的「商業」地帶的建築物高度限制則訂得較高，限為主水平基準上160米。這些較高的建築物、朗豪坊和洗衣街重建用地使建築物高度高低有致，令風向下吹往行人水平，從而提升區內的通風表現。
- 9.1.10 然而，如任何現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。
- 9.1.11 為提升區內的通風表現，建築物必須從毗連砵蘭街及西洋菜南街的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少三米。

## 9.2 住宅(甲類)：總面積35.99公頃

- 9.2.1 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，商店、服務行業和食肆等商業用途屬經常准許的用途。



- 9.2.2 除彌敦道兩旁的住宅發展外，該區的現有住宅發展差不多全部在此地帶內。
- 9.2.3 鑑於油旺地區研究建議給予更大彈性，容許住用和非住用地積比率互換，以便為重建提供誘因以及增加房屋供應，因此，除於「註釋」中另有規定外，此地帶內的發展或重建計劃須受到特定的地積比率管制，即整幢為住用建築物的最高地積比率為8.5倍，或住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為9.0倍(建築物住用部分的最高地積比率不得超過8.5倍)，或非住用建築物的最高地積比率限為9.0倍。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。
- 9.2.4 遇有《建築物(規劃)規例》第22條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該規例第22條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 9.2.5 位於福全街與菩提街交界處的用地內有現時由民政事務局局長法團擁有的住宅發展及洪聖廟建築羣。用地現有的廟宇、成齡樹及露天前院應予保留，並向公眾開放。日後在用地進行重建時應顧及保留廟宇和成齡樹的因素，以確保能達致融合設計。此外，項目倡議人在用地進行發展／重建計劃前，須按相關政府部門的要求，提交噪音影響評估、空氣質素影響評估、排污影響評估和交通影響評估，以證明從環境及交通角度而言，擬議發展可以接受，並在有需要的情況下，界定所需採取的緩解措施。
- 9.2.6 位於福利街與大角咀道交界處的一塊用地劃為「住宅(甲類)1」地帶。該塊土地已進行綜合發展(名為港灣豪庭)，包括一個商住項目(連一間具備四個課室的幼稚園)、一個公眾停車場(可容納100輛私家車和130輛輕型貨車的停車位)，以及公眾休憩用地。
- 9.2.7 位於櫻桃街的用地先前屬於《土地發展公司櫻桃街發展計劃核准圖編號S/K3/LDC3/2》所涵蓋的範圍。該用地劃作「住宅(甲類)2」地帶，已發展為一個附有政府、機構或社區設施的商住發展項目(名為海桃灣)，最大住用及非住用總樓面面積分別限為36 466平方米和6 765平方米，而用地內不少於1 850平方米的總樓面面積須設置安老院。

- 9.2.8 位於豉油街與上海街交界的前豉油街熟食中心用地劃為「住宅(甲類)3」地帶，最高地積比率限為9.0倍，並規定須提供總樓面面積不少於937平方米的社會福利設施。該社會福利設施將設於有關建築物的低層，有獨立入口及升降機／扶手電梯以方便使用人士。
- 9.2.9 位於染布房街的用地已發展為一個附設政府、機構或社區設施的商住發展項目(名為麥花臣匯)。該用地劃為「住宅(甲類)4」地帶，最大住用及非住用總樓面面積分別限為16 705平方米和8 062平方米，而用地內不少於3 337平方米的總樓面面積須設置室內體育館，以及不少於2 282平方米的總樓面面積須設置青年中心。
- 9.2.10 在「住宅(甲類)」地帶內，任何新發展／重建計劃如果是位於主要道路旁，便須考慮採取措施以紓緩交通噪音的影響。對付噪音也須從源頭減低噪音水平，例如在路面鋪設減音防滑層。
- 9.2.11 除指定為「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」的土地範圍外，此地帶內的發展的最高建築物高度限為主水平基準上115米。
- 9.2.12 然而，如任何現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。
- 9.2.13 為提升區內的通風表現，建築物必須從毗連砵蘭街及西洋菜南街的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少三米。
- 9.2.14 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)4」地帶的地積比率／總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

### 9.3 住宅(戊類)：總面積2.82公頃

- 9.3.1 此地帶旨在促使工業用途得以逐步淘汰，並提供機會，讓現有殘舊工業樓宇重新發展。在此地帶內進行住宅發展，必須先向城規會提出規劃申請，並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。發展者必須提交足夠資料，證明其住宅發展計劃在環境及交通方面，是可持續發展；並會在有需要時採取適當的緩解措施，以解決因工業與住宅樓宇為鄰而可能產生的問題。

- 9.3.2 在此地帶內的現有工業用途，仍會獲當局容忍，但現有工業樓宇不得重建為新的工業樓宇，以避免在重建過程中，因工業樓宇與新住宅樓宇毗鄰而建所產生的問題仍繼續存在，甚至更趨惡化。此外，倘欲把現有工業樓宇內的非工業用途轉作工業用途，必須先取得城規會的許可。
- 9.3.3 位於旺角西部的「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，是逐步淘汰剩餘的工業用途。
- 9.3.4 此地帶內的建築物發展受到特定的地積比率及建築物高度管制，與「住宅(甲類)」地帶的類似。有關管制已於圖則上或該圖《註釋》中訂明。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供學校或其他政府、機構或社區設施的特別設計的獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。
- 9.3.5 遇有《建築物(規劃)規例》第22條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該規例第22條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 9.3.6 此地帶內的發展的最高建築物高度限為主水平基準上115米。
- 9.3.7 然而，如任何現有建築物的地積比率／建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。
- 9.3.8 為讓更多西風吹進旺角區(特別是其內陸)，當局在毗連角祥街的「住宅(戊類)」用地內，於大同新邨大利樓南面與利得街並排的位置劃設闊13米的非建築用地。
- 9.3.9 住宅(戊類)地帶的地積比率管制，會視為根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》所訂對「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

#### 9.4 政府、機構或社區：總面積12.53公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，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。這些發展(尤其是低矮的發展)可為區內稠密的環境提供視覺調劑和緩衝空間。

- 9.4.2 現有主要設施包括鄰近洗衣街與界限街交界處的旺角大球場和兩所室內運動場、太子道西與彌敦道交界處的旺角區警察總部、旺角道與花園街交界處的街市和室內運動場、福全街的政府綜合大樓、塘尾道的消防局及區內各處的多間中小學校。
- 9.4.3 此地帶的發展和重建計劃必須符合該圖所指明或該圖《註釋》所訂明的建築物高度限制(以樓層數目計算(不包括地庫樓層)或以米為單位從主水平基準起計算),或現有建築物的高度,兩者中以數目較大者為準。除較高層的政府、機構或社區用途(例如位於山東街的香港中文大學專業進修學院大樓)外,大部分「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制均以樓層數目計算,以反映現時的建築物高度及／或就建築物高度輪廓作出更明確的管制。
- 9.4.4 然而,如任何現有建築物的建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》所訂明的有關限制,根據一般推定,除非情況特殊,否則不應批准略為放寬限制的申請。
- 9.4.5 為提升區內的通風表現,建築物必須從毗連砵蘭街及西洋菜南街的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少三米。

## 9.5 休憩用地: 總面積8.78公頃

- 9.5.1 此地帶的規劃意向,主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途,以配合當地居民和其他市民的需要。
- 9.5.2 現有的主要休憩用地包括界限街運動場、奶路臣街的麥花臣遊樂場、樂群街公園及在柳樹街、晏架街、塘尾道／廣東道、旺角道、地士道街、洗衣街和埃華街等幾處地點的遊樂場。
- 9.5.3 沿水渠道先前用作加油站的兩塊用地,已改劃作「休憩用地」地帶。位於水渠道與西洋菜南街交界處的用地已根據油尖旺區議會的地區小型工程計劃發展為休憩處,而位於水渠道與通菜街交界處的用地則會根據市建局建議的旺角街區活化計劃發展為公眾休憩用地。市建局表示會就建議的活化計劃進行進一步的可行性／設計研究。

9.6 其他指定用途：總面積16.59公頃

- 9.6.1 此地帶的範圍包括所有劃作特定用途的土地。
- 9.6.2 此地帶內的發展計有楓樹街的殯儀館；晏架街、塘尾道、旺角道及太子道西的加油站；以及鐵路用地。位於港鐵旺角東站的商業／辦公室／酒店發展(包括設置一所老人中心)已經落成。這些發展的建築物高度限為主水平基準上23米至92米及一至兩層，以反映現有建築物的高度。計算樓層數目時，地庫樓層可免計算在內。
- 9.6.3 位於荔枝角道與塘尾道交界處的一塊土地(即「雷生春」樓)，劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作商業及文化用途」地帶。該地帶的規劃意向，是把「雷生春」樓保存、修復和改動作區內歷史古蹟結合文化及商業設施的名勝，讓市民多一個消閒的去處。其建築物高度限為四層。計算樓層數目時，地庫樓層可免計算在內。
- 9.6.4 位於太子道西與園藝街交界處的兩塊土地，先前屬於《市區重建局太子道西／園藝街發展計劃核准圖編號S/K3/URA2/2》所涵蓋的範圍，已劃作「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作商業及／或文化用途」地帶。該地帶的規劃意向，是保存現存屬二級歷史建築的戰前樓宇，並活化作商業及／或文化用途，以配合市民的需要。該地帶的建築物高度限為四層，或現有建築物的高度，以反映現有建築物的高度。
- 9.6.5 另一塊位於上海街的土地，先前屬於《市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃核准圖編號S/K3/URA3/2》所涵蓋的範圍，已劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作商業及／或文化用途」地帶。該地帶的規劃意向，是保存現存屬二級歷史建築的戰前樓宇(即上海街600至606號、612至614號及620至626號)，並活化作商業及／或文化用途，以配合市民的需要。該地帶的建築物高度限為三層，或現有建築物的高度，以反映現有建築物的高度。
- 9.6.6 位於晏架街與福全街交界處的土地，先前屬於《市區重建局晏架街／福全街發展計劃核准圖編號S/K3/URA1/2》所涵蓋的範圍，已發展為酒店項目。該塊土地劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，最高地積比率限為9.0倍，而建築物高度限為主水平基準上105米。

- 9.6.7 有兩區土地劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。其中一區土地南臨太子道西，西靠洗衣街，北鄰花墟道，東接園圃街；另一區則西臨西洋菜街，東鄰花園街，南接登打士街，北至水渠道。此地帶的規劃意向，主要是作高密度的住宅發展。地帶內的用途力求靈活，容許在縱向樓宇空間內發展／重建／改建作住用用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括住宅／商業、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建建築物內的住宅部分及非住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內進行發展，最高建築物高度限為主水平基準上115米，住用建築物的最高地積比率限為7.5倍，或住用和非住用各佔部分的建築物的最高地積比率限為9倍，或非住用建築物的最高地積比率限為9倍。為了闢設更多商業樓面空間，使商業用途的組合更見多元化，容許把現有建築物最低三層(包括地庫)或建築物內特別設計的非住宅部分作非住用用途。此地帶的地積比率管制，會視為根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》所訂對「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。
- 9.6.8 在指定為「其他指定用途」註明「殯儀館」的土地範圍內，建築物的最高地積比率限定為3.7倍，最高建築物高度限為主水平基準上23米，這是現有建築物的體積，以此為規限是防止此地日後重建時出現體積妨礙視線的建築物。
- 9.6.9 劃作「其他指定用途」註明「商貿」的土地約2.6公頃。商貿地帶的規劃意向，主要是進行一般商貿用途。在此地帶內，新設「商貿」樓宇經常准許進行資訊科技及電訊業、非污染工業、辦公室及其他商業用途。但是，為確保有關的消防安全及環境問題能獲得適當的處理，在現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇，只有那些具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，才會列為經常准許的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，在現有的工業樓宇或工業－辦公室樓宇完全改作容納非污染商貿用途之前，在同一現有樓宇內，必須確保各種用途得以相容。此地帶的樓宇可能需要後移，以配合未來交通需要的增長。此地帶的發展應參照有關的城規會指引。指定為「其他指定用途」註明「商貿」的土地會作為一個緩衝區，把「住宅(甲類)」及「住宅(戊類)」地帶與殯儀館及沿大角咀道、通州街以及塘尾道的高架道路分隔開。在此地帶內，建築物的最高地積比率限定為12.0倍，而建築物高度限為主水平基準上110米。

- 9.6.10 在指定為「其他指定用途」註明「鐵路車站發展」的土地範圍內，須在現有旺角政府合署南面的港鐵旺角東站平台提供一塊不少於3 200平方米的公眾休憩用地，並須闢設兩條橫跨聯運街的高架美化行人道連接毗鄰「商業(4)」地帶。目前，港鐵旺角東站平台有部分地方空置，有部分地方則用作旺角政府合署的露天停車場。
- 9.6.11 遇有《建築物(規劃)規例》第22條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該規例第22條准許的幅度予以提高。
- 9.6.12 然而，如任何現有建築物的地積比率／建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。
- 9.6.13 為提升通風表現，當局規定必須在港鐵旺角東站的位置提供與旺角道成一直線闊30米的建築物間距，而該處的建築物／構築物的最高建築物高度不得超過主水平基準上23米。
- 9.6.14 此外，建築物必須從毗連西洋菜南街與楓樹街的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少三米。
- 9.6.15 在向城規會提交有關「雷生春」樓的規劃申請時，申請人須參閱發展局轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)制定的《保護指引》所載的保育原則。
- 9.7 就可申請略為放寬相關限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可根據發展或重建計劃的個別情況，考慮略為放寬上文相關段落所述的地積比率／建築物高度／總樓面面積限制。上文第8.7段和第8.8段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 9.8 就可申請略為放寬相關限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可在特殊情況下，考慮略為放寬上文相關段落所述的非建築用地及後移限制，而有關申請須附有空氣流通評估以作支持。非建築用地限制不適用於位處該圖所訂明的非建築用地內的地下發展，而園境設施、街道設施、地下構築物、邊界圍欄／圍牆、行人天橋及有蓋行人道可准予設置。

## 10. 市區重建局發展計劃區：總面積3.21公頃

- 10.1 兩塊土地已指定為「市區重建局發展計劃區」。該兩塊土地的用途地帶已在相關的市區重建局發展計劃圖上顯示，並將由市建局予以落實。
- 10.2 山東街／地士道街發展計劃圖涵蓋的範圍約 0.28 公頃。有關用地主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或與地下廣場連接的建築物的特別設計非住用部分，商業用途屬經常准許的用途。
- 10.3 洗衣街／花墟道發展計劃圖涵蓋的範圍面積約為 2.93 公頃。此發展計劃圖採用綜合發展及「一地多用」的模式，提供住宅/酒店/辦公室/零售等混合用途及大型公共休憩空間(即水道公園)。多項擬議新建及更新的體育、康樂、醫療服務和社會福利設施，可改善該區的整體居住環境，並為花墟一帶增添活力。於「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶的土地範圍內亦將設置一個公眾停車場，以緩解該區泊車位短缺的情況。

## 11. 交通

### 11.1 道路

區內道路的布局大體上成方格型。主要的東西幹路計有亞皆老街、櫻桃街、旺角道、太子道西及界限街，南北幹路則有彌敦道、上海街、塘尾道、荔枝角道及大角咀道。

### 11.2 鐵路

- 11.2.1 港鐵荃灣線沿彌敦道地底行走該區，沿線設有兩個車站，即旺角站和太子站，車站各出入口的位置均適中方便。
- 11.2.2 港鐵東鐵線沿該區東面邊緣鋪築，旺角東站可經亞皆老街、弼街及太子道西前往，提供往返金鐘、紅磡、九龍塘和新界東北的火車服務。
- 11.2.3 廣深港高速鐵路香港段為跨界客運線，以西九龍站為起點，連接國家高速鐵路網。廣深港高速鐵路香港段會以隧道形式穿越該區西部地底。該段鐵路線已於二零一八年投入服務。



### 11.3 巴士服務

該區的巴士服務充足，區內的巴士總站設於東鐵線旺角車站內。

### 11.4 行人流動

11.4.1 把東鐵線旺角車站與沿洗衣街及旺角道的荃灣線旺角站連接起來的一個行人天橋系統，已經竣工。旺角道橫跨彌敦道的行人天橋西延部分亦已完成，以進一步改善區內的行人天橋系統。

11.4.2 為把西九龍填海區與旺角區內的地點連接起來，當局興建了多條橫過渡船街、櫻桃街、連翔道、深旺道及西九龍公路的行人天橋。這些行人天橋成為東涌線奧運站的社區設施和主要商業發展地點連接至區內其他地方的主要通道。

11.4.3 為改善行人通道的環境，當局已在旺角較擁擠的地點推行行人環境改善計劃，這些地點包括沿西洋菜南街、通菜街、花園街、豉油街、山東街及奶路臣街的路段，該計劃有助加強行人的安全和流動情況，以及改善街道景觀。

11.4.4 為提升彌敦道和亞皆老街這兩條區內的主要行人通道，重建時，面向彌敦道和亞皆老街的樓宇須後移，以符合《香港規劃標準與準則》的要求。

## 12. 公用設施

該區的自來水供應、排水及污水收集系統良好，而電力、煤氣及電話服務亦一應俱全。油旺地區研究的排污影響評估顯示，晏架街污水泵房及深水埗一期和二期污水隔篩廠，以及油旺地區的一些污水幹渠未必有足夠容量應付該區日後發展項目所產生的污水。由於日後進行發展可能令產生的污水有所增加，為應付上述情況，或須按照排污影響評估所建議般進行污水系統改善工程。有關工程會視乎相關政府部門的意見及是否同意而定。

## 13. 文化遺產

13.1 該區有一幢名為「雷生春」樓的法定古蹟，亦有不少已評級建築，包括太子道西的舊九龍警察總部(二級)；染布房街的聖公會諸聖座堂(三級)；福全街的洪聖廟(三級)；山東街的水月宮(三級)，以及位於太子道西190號、192號、194號、196號、198號、200號、202號、204號、210號、212號(二級)；上

海街600號、602號、604號、606號、612號、614號、620號、622號、624號、626號(二級)；太子道西177號(三級)；太子道西179號(三級)；運動場道1號及3號(三級)；彌敦道729號(三級)；廣東道1235號(三級)和廣東道1166號及1168號(三級)的騎樓式唐樓。法定古蹟及已評級建築的名單會不時更新。

- 13.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布了1 444幢建築物的名單，並就該區的一些建築物／構築物給予評級。古諮會亦公布了一些有待古諮會進行評級的新項目。1 444幢建築物的名單連同新項目的詳細資料已上載至古諮會的官方網站。
- 13.3 如有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築物及地點、具考古研究價值的地點或由古蹟辦界定的政府文物地點、上文第13.2段提及的新項目，或任何建於地面和地底並已界定為具有歷史價值的歷史建築物／構築物及其四周環境，必須事先徵詢古蹟辦的意見。至於法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築物及地點、具考古研究價值的地點及由古蹟辦界定的政府文物地點的資料，可瀏覽古蹟辦的官方網頁。

#### 14. 規劃的實施

- 14.1 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，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。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。
- 14.2 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，例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油尖旺區議會的意見。
- 14.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，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、發展藍圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存於規劃署，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，或向城規會秘書處和規

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，以及規劃署的專業事務部及有關地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會

二零二四年十一月