

# 立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》  
(第 131 章)

## 慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖 編號 S/K11/31

### 引言

在二零二三年四月二十五日的會議上，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《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/30A》。該圖現重新編號為 S/K11/31，並載於**附件 A**。

**A**

### 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖編號 S/K11/29》 自發還後所作的修訂

2. 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/29》於二零一八年八月二十一日發還城市規劃委員會(城規會)以作修訂，城規會於二零二二年六月二十四日根據條例第 5 條展示納入了修訂的《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/30》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。就分區計劃大綱草圖所顯示事項作出的修訂包括：

#### 公營房屋發展

- (a) 把位於沙田坳道(包括沙田坳道以東的竹園聯合村和沙田坳道以西的一幅用地)的兩幅用地(竹園聯合村用地)，由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 120 米和主水平基準上 145 米，以作擬議公營房屋發展(修訂項目 A)；以及

## 其他修訂

- (b) 把竹園聯合村用地西面部分以南的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，成為現有的黃大仙廣場的一部分，以反映已建成的狀況(修訂項目 **B**)。

3. 分區計劃大綱草圖的《註釋》及《說明書》亦已作出修訂，包括就上述改劃建議作出的相應修訂，以及旨在反映《法定圖則註釋總表》最新版本的技術修訂。

## 申述和對申述提出的意見

4. 在展示該分區計劃大綱草圖期間，城規會收到八份有效申述和兩份就申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二二年十二月十六日的會議上考慮了各項申述和意見。

### 表示支持的申述(三份)

5. 三份表示支持修訂項目 **A** 的申述分別由香港房屋協會(房協)(**R1**)及個別人士(**R2** 及 **R3**)提交。該些表示支持的申述所提出的主要理由／意見撮述如下—

- (a) 發展項目可提供約 1 500 個公營房屋單位，以應付殷切的房屋需要；
- (b) 擬議土地用途和發展密度與周邊地區互相協調；
- (c) 在沙田坳道之上興建一條行人天橋連接各房屋用地，以及採用往來黃大仙廣場與黃大仙公共運輸總站之間的可行方案，使區內更為四通八達；
- (d) 綠化區佔用地面積不少於 20%，使發展項目範圍內的景觀變得多樣化；
- (e) 黃大仙祠不會受到影響，並應探討如何保育具價值的文化遺產項目；

- (f) 會提供社會福利設施(佔住用總樓面面積不少於 5%)，以及社區和零售設施；以及
- (g) 發展項目在各技術範疇不會造成無法解決的問題。

### 表示反對的申述(四份)

6. 四份表示反對修訂項目 A 的申述由個別人士(**R4 至 R7**)提交。該些表示反對的申述所提的主要理由／意見撮述如下—

#### 發展密度及闢設休憩用地

- (a) 擬議公營房屋發展密集擠迫，密度過高，而且休憩空間不足；
- (b) 應建議在竹園聯合村用地闢設園境美化地方／公園連接黃大仙祠，為區內居民提供休憩地方，以及／或成為旅遊景點；
- (c) 沙田坳道東面的用地應用作闢設供區內居民使用的休憩空間；
- (d) 建議應把沙田坳道西面的用地(包括修訂項目 A 緊鄰沙田坳道西面的用地及其西面的政府土地)用作公營房屋發展，並應把相關樓宇設於較遠離黃大仙祠的位置；
- (e) 應改為在摩士公園進行擬議公營房屋發展；

#### 城市設計、視覺及空氣流通方面

- (f) 擬議公營房屋發展項目會對視覺及空氣流通造成負面影響；
- (g) 擬議公營房屋發展項目會阻擋公眾從黃大仙廣場眺望獅子山的景觀；

#### 樹木保育

- (h) 砍伐竹園聯合村用地內的樹木但不保證補種足夠數目的樹木，累積影響所及，會導致成齡樹數目不斷減少。應

保留竹園聯合村用地內的大樹。擬議種植的新樹屬纖幼品種，長得不高；

### 提供社區服務

- (i) 應建議把沙田坳道以東的用地用作獨立的政府、機構或社區發展；
- (j) 闢設樓面面積不少於 5% 的社會福利設施並不足夠。區內亦缺乏社區服務設施；

### 生活質素

- (k) 擬在竹園聯合村用地進行的寮屋重建會降低受影響居民的生活質素，並削弱社區聯繫；

### 技術事宜

- (l) 擬議發展對交通造成負面影響；
- (m) 公營房屋發展的擬議建築物高度限制應比相鄰的建築物為低，使車輛駛經龍翔道時排放的污染物能更快速消散；
- (n) 擬議的隔音窗／梗窗令日後的居民／使用者無法把濕衣物晾曬在外，令他們須耗用額外能源和承擔額外費用，以及對他們的健康造成影響；以及
- (o) 擬設於住宅樓宇較低樓層的社會福利設施，根本無法符合有關天然照明、通風及供暖的規定。

### 提出意見的申述(一份)

7. 一份就修訂項目 A 提出意見的申述(**R8**)由民主建港協進聯盟黃大仙支部提交。該項申述的主要意見概述如下—

- (a) 應探討使用自動泊車系統，以便在擬議公營房屋發展項目的地下停車場提供更多泊車位；
- (b) 應改善交通及道路網絡，以疏導增加的交通量及盡量減低對區內居民造成的不良影響；

- (c) 應設置永久的有蓋無障礙公共行人通道，連接黃大仙公共運輸總站及黃大仙港鐵站。在施工階段，應提供具隔音隔塵功能的臨時有蓋行人通道，以保障公眾安全；
- (d) 應提供充足的社區設施，為新增人口提供服務；以及
- (e) 應就擬議公營房屋發展檢視基礎設施的承載力。

### 對申述的意見(兩份)

8. 城規會收到兩份分別由房協(C1(亦為 R1))及一名個別人士(C2(亦為 R7))提交的意見。這些意見提出的主要理由和意見，與申述所提出的內容大致相若。其他由 C2 提出而未有在申述中提及的主要意見概述如下—

- (a) 改劃土地用途地帶以發展房屋，成為政府增加土地及房屋供應的唯一方式；
- (b) 政府應研究其他方式以增加土地及房屋供應，包括購買內地的空置房屋單位供香港市民／單程證持有人入住，以騰出更多香港的公營房屋單位；以及推出協助年輕人置業的計劃；以及
- (c) 鑑於出現濫用公營房屋單位情況，而且現時並無誘因令公營房屋住戶在有家人遷出後遷至面積較小的單位，加上人口下降及經濟放緩，以及租者置其屋計劃成效不彰，因此質疑是否還需要發展新公營房屋單位。

### 城規會的決定

9. 城規會在考慮有關申述和意見後，備悉 R1 至 R3 表示支持的意見，以及 **R8** 所提的意見，並決定不接納 R4 至 R7 及同意不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下—

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加土地供應，以應付社會對房屋的殷切需求。項目 A 用地適宜作擬議的公營房屋發展連關設政府、機構及社區設施及商業用途(**R5 及 R7**)；

- (b) 當局就多方面(包括交通及運輸、環境、視覺、空氣流通、樹木及景觀、排水、排污、供水、公用設施和土力)進行的技術評估證實，倘在有關用地提供配套基礎設施及合適的緩解／改善措施，在項目 A 用地進行高層公營房屋發展不會造成無法克服的技術問題(**R4 至 R7**)；
- (c) 為了在提供更多公營房屋單位和政府、機構及社區設施之間取得平衡，當局會通過採取「一地多用」原則，在項目 A 用地的擬議公營房屋發展項目的低層／平台闢設符合相關現行規例及標準的社會福利設施，提供長者、幼兒照顧及康復服務。政府會繼續採取多管齊下的方式，物色合適的用地或處所，以提供更多福利服務。在休憩用地方面，根據《香港規劃標準與準則》的要求，現有和已規劃的休憩用地供應均已足夠(**R4、R5 及 R7**)；以及
- (d) 寮屋區居民的生活環境將因重建而有所改善。當局亦會根據現行政策作出合適的補償及安置安排。就該區整體而言，擬議公營房屋發展項目提供的社會福利設施、政府、機構及社區設施、休憩用地、綠化空間和康樂設施，可創造優質生活環境(**R7**)。

## 建議的影響

10. 核准《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/30A》一事本身對公務員沒有影響。修訂項目 A 對經濟、財政、環境、可持續發展、家庭及性別議題方面的影響載於下文。修訂項目 B 屬技術性質的修訂，主要旨在反映已建成的狀況，因此修訂項目 B 所造成的影響微不足道。

11. 關於對經濟的影響，修訂項目 A 有利當局在竹園聯合村用地進行擬議公營房屋發展，有助應付本港的房屋需求。

12. 關於對財政的影響，修訂項目 A 及 B 的改劃建議對土地收入沒有影響。關於竹園聯合村用地的擬議公營房屋發展（修訂項目 A），現階段未知地盤平整及基礎設施工程預計所需的建設費用。當局會按既定機制向基本工程儲備基金申請所需的撥款。擬議公營房屋發展項

目的建築費用將由房協承擔。

13. 在竹園聯合村用地進行擬議公營房屋發展(修訂項目 A)，須進行收地及清拆。現階段尚未有收地／清拆費用的預算金額。當局會在提交撥款申請前評估有關預算金額。當局會向基本工程儲備基金整體撥款申請撥款以支付所需的費用。

14. 關於擬議公營房屋發展內提供的社會福利設施，現階段未知預計所需的建設費用及經常費用。當局會按既定機制申請撥款資助。

15. 關於對環境的影響，當局已為公營房屋發展進行多項技術評估(包括初步環境評審)，以評估建議修訂對環境可能造成的影響。初步環境評審所得結論是，在實施擬議緩解措施後，預計擬議發展不會對環境造成無法克服的影響。

16. 關於對可持續發展的影響，擬議公營房屋發展連社會福利設施能更善用土地資源，以應付房屋及社會需求。擬議公營房屋發展可能會對區內環境造成影響，因此當局應落實適當的緩解措施，以紓緩任何可能出現的影響。

17. 關於對家庭的影響，增加房屋供應有助改善一些家庭的居住環境，從而促進家庭和諧。在擬議公營房屋發展內關設擬議社會福利設施(例如長者及幼兒照顧設施)，有助應付各個家庭對這類服務的需要，並提升其財政能力。

18. 關於對性別議題的影響，在擬議公營房屋發展項目提供社會福利設施(例如長者及幼兒照顧設施)的建議如落實推行，可為有需要的人提供服務，而他們的照顧者通常為婦女。因此，有關建議應有助減輕照顧者的負擔，讓他們可投身工作。

## 公眾諮詢

19. 在提交《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/29》的建議修訂予城規會轄下都市規劃小組委員會考慮前，規劃署聯同土木工程拓展署及地政總署，於二零二零年七月七日就擬在竹園聯合村用地及牛池灣村用地進行的公營房屋發展諮詢黃大仙區議

會。黃大仙區議會原則上不反對竹園聯合村用地和牛池灣村用地的擬議發展。

20. 二零二一年五月三日，竹園聯合村受影響人士／業務經營者獲邀出席一個簡介會。該簡介會由土木工程拓展署、地政總署及規劃署聯合安排。當局在簡介會上闡釋竹園聯合村的概括發展方案、發展時間表和有關的補償及安置安排。出席者所提出的關注，主要與補償及安置安排有關。

21. 二零二二年五月十三日，規劃署聯同土木工程拓展署及地政總署，與兩名時任黃大仙區議員，以及竹園聯合村和牛池灣村的代表會面。經諮詢後，兩名黃大仙區議員及村代表表示全力支持擬在竹園聯合村用地、牛池灣村及黃大仙社區中心用地進行的公營房屋發展，以及對分區計劃大綱圖作出的建議修訂。上述黃大仙區議員在會上就擬議公營房屋發展對區內交通及行人流量所造成的影響，以及附屬泊車設施和社區設施的供應提出了一些關注。村代表則主要關注與竹園聯合村和牛池灣村有關的補償和安置問題，以及文化遺產方面的事宜。

## 宣傳安排

22. 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31》將會按照條例第 9(5)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  
23. 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31》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《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31》的《說明書》。

## 查詢

24. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會任雅薇女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

二零二三年五月

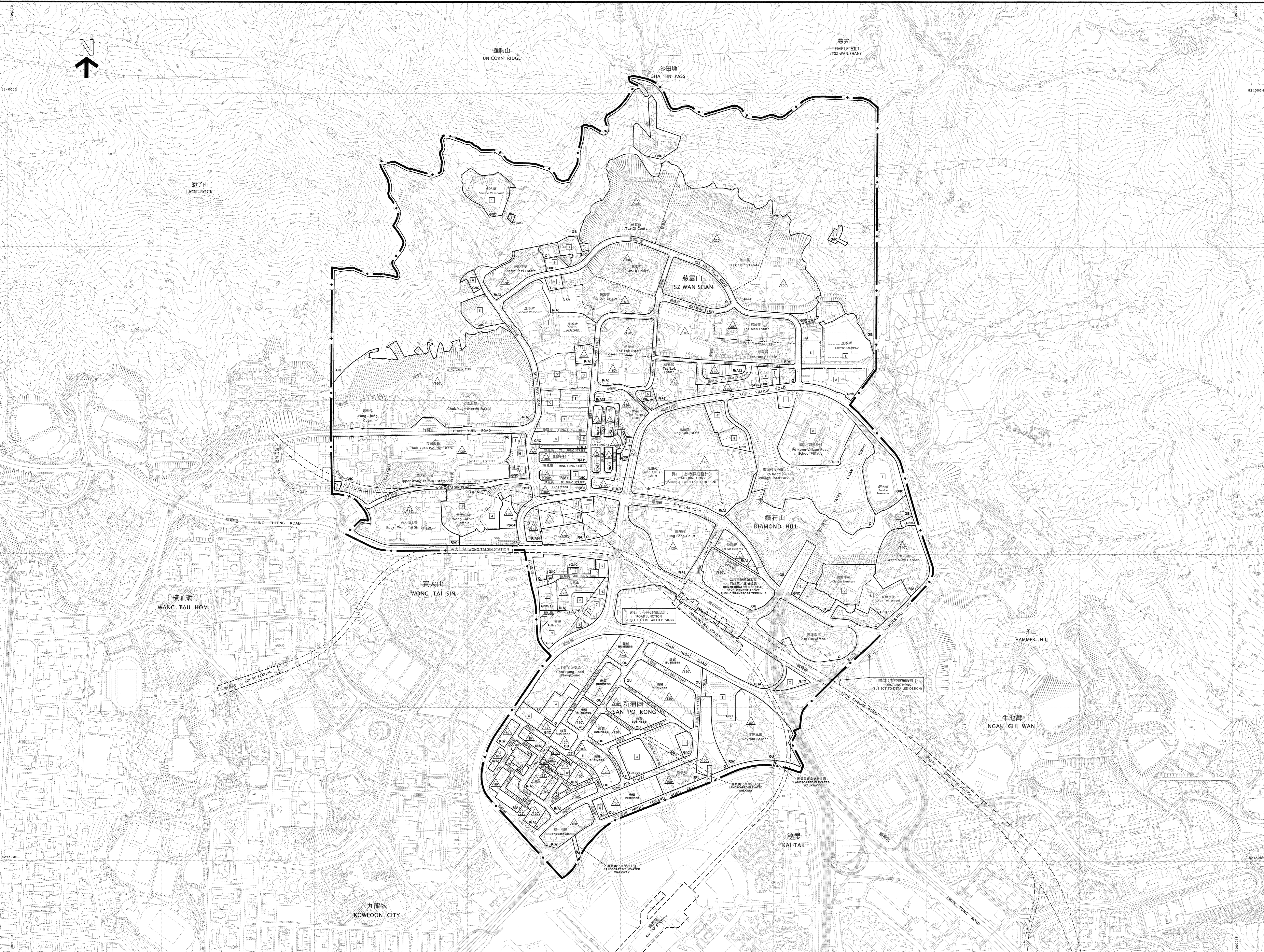


# 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31》

附件 A 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號  
S/K11/31》

附錄 I : 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖  
編號 S/K11/31》的《註釋》

附錄 II : 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖  
編號 S/K11/31》的《說明書》



圖例 NOTATION

ZONES		地帶
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	RIA(A)	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	RIE(E)	住宅(戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
<b>COMMUNICATIONS</b>		
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)		鐵路及車站(地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
<b>MISCELLANEOUS</b>		
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	100	最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	8	最高建築物層數(樓層數目)
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

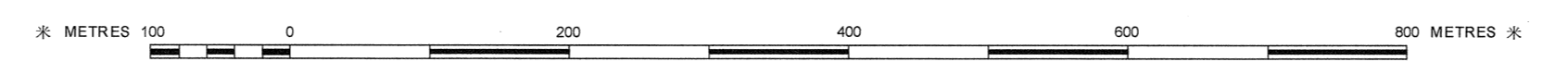
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	百分比 PERCENTAGE	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	7.18	2.21	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	108.96	32.91	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	0.93	0.29	住宅(戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	45.73	14.07	政府、機構或社區
OPEN SPACE	29.02	8.93	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	13.82	4.25	其他指定用途
GREEN BELT	70.43	21.67	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	50.97	15.67	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	326.04	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2023年4月25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 25 APRIL 2023

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慈雲山、鑽石山及新蒲崗(九龍規劃區第11區)分區計劃大綱圖  
 TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
 KOWLOON PLANNING AREA No. 11 - TSZ WAN SHAN, DIAMOND HILL & SAN PO KONG - OUTLINE ZONING PLAN



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/K11/31

九龍規劃區第 11 區慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31

(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：
- 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 11 區

慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31

土地用途表

	頁次
綜合發展區	1
住宅(甲類)	4
住宅(戊類)	8
政府、機構或社區	11
休憩用地	15
其他指定用途	16
綠化地帶	24

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
	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
	香港鐵路通風塔及／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)
	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

(請看下頁)

綜合發展區(續)

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

- (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、闊度和水平度；
  - (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。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (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、布局設計原則、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。
- (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／或重建計劃的最大總樓面面積超逾 314 700 平方米，其中用作非住用用途的總樓面面積不應超逾 127 500 平方米。
- (4) 為施行上文第(3)段而計算有關最大總樓面面積時，任何樓面空間如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，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或使其受益，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。任何樓面空間如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，亦可免計算在內。



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) 公眾停車場(貨櫃車除外) (只限在指定為「住宅(甲類)4」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 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) (未另有列明者) 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

(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)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」和「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。除非根據本「備註」第(13)及／或(14)段獲准超過該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過7.5倍。
- (2) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」和「住宅(甲類)3」的土地範圍內，擬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(13)及／或(14)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)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」和「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，或重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過有關的最高住用及／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) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類（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) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類（即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物）時，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) 除本文件另有規定外，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，或重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用和非住用總樓面面積超過以下所規定的面積：

<u>支區</u>	<u>最大</u> <u>住用總樓面面積</u>	<u>最大</u> <u>非住用總樓面面積</u>
住宅(甲類)4	75 000 平方米	15 000 平方米

- (5) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」和「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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，面積為 400 平方米或以上的用地，容許的最高建築物高度限制為主水平基準上 120 米。
- (7) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，面積為 400 平方米或以上的用地，容許的最高建築物高度限制為主水平基準上 140 米。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (8) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，面積為 400 平方米或以上的用地，容許的最高建築物高度限制為主水平基準上 160 米。
- (9) 在圖則上所示由爵祿街橫過崇齡街和彝倫街伸延至寧遠街劃為建築物間距的闊 12 米土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外)或現有建築物的重建，不得超過主水平基準上 22 米的最高建築物高度限制。
- (10) 在圖則上所示朝向環鳳街劃為建築物間距的闊 15 米土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外)或現有建築物的重建，不得超過主水平基準上 54 米的最高建築物高度限制。
- (11) 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。
- (12) 為施行上文第(1)、(2)及(4)段而計算有關最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如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，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或使其受益，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。在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (13) 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，在上文第(1)、(2)或(4)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，縱使提高後的地積比率／總樓面面積因而超過上文第(1)、(2)及(4)段所規定的有關最高地積比率／最大總樓面面積亦可。
- (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)段所述的發展限制。
- (15) 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，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制及上文第(9)及(10)段所述的建築物間距限制。

住宅(戊類)

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 政府用途(未另有列明者) 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 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 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

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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過6.0倍。
- (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)超過圖則訂明的限制。
- (3) 須從地段界線提供下列非建築用地：
  - (i) 緊連景福街，最少闊3米；以及
  - (ii) 緊連太子道東，最少闊1.5米。
- (4) 為施行上文第(1)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為或擬用作停車位、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。
- (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予提高；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會超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦然。
- (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)段所述的發展限制。
- (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，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則所顯示及上文第(3)(i)及3(ii)段所述的非建築用地限制。

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

---

只適用於「政府、機構或社區」及「政府、機構或社區(1)」

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	靈灰安置所
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	練靶場
政府垃圾收集站	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	直升機加油站
圖書館	度假營
街市	酒店
康體文娛場所	屋宇
政府診所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
公廁設施	場外投注站
公共車輛總站或車站	辦公室
公用事業設施裝置	加油站
公眾停車場(貨櫃車除外)	娛樂場所
可循環再造物料回收中心	私人會所
宗教機構	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
研究所、設計及發展中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
學校	住宿機構
配水庫	污水處理／隔篩廠
社會福利設施	商店及服務行業(未另有列明者)
訓練中心	私人發展計劃的公用設施裝置
批發行業	動物園

(請看下頁)



政府、機構或社區(續)

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。

備註

- (1) 在指定為「政府、機構或社區」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、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(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外)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)超過圖則所指定的限制。
- (3) 在圖則上所示由爵祿街至彝倫街劃為建築物間距的闊 12 米土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外)或現有建築物的重建，不得超過主水平基準上 22 米的最高建築物高度限制。
- (4) 在圖則上所示朝向蒲崗村道劃為建築物間距的闊15米土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外)或現有建築物的重建，不得超過主水平基準上54米的最高建築物高度限制。
- (5) 為施行上文第(1)和(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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(1)和(2)段所述的建築物高度限制。
- (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，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制及上文第(3)及(4)段所述的建築物間距限制。

(請看下頁)

政府、機構或社區(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「政府、機構或社區(2)」

食肆(只限食堂)	食肆(未另有列明者)
教育機構	展覽或會議廳
郊野學習／教育／遊客中心	分層住宅
政府用途	度假營
機構用途(未另有列明者)	酒店
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)
康體文娛場所	辦公室
政府診所	娛樂場所
公廁設施	私人會所
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	住宿機構
學校	宗教機構
社會福利設施	商店及服務行業
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，主要是提供一個青少年全人成長中心，當中包括青年中心、表演場地、旅舍及公眾休憩用地，配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港提供服務。

備註

- (1) 任何新發展，必須取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，但現有建築物的改動及／或修改除外。
- (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) 必須提供不少於 3 530 平方米的公眾休憩用地，當中不少於 2 000 平方米設於地面。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註(續)

- (4) 必須從面向七寶街及景福街的地段界線分別後移至少 15 米及 16 米。
- (5) 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。
- (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(2)段所述的建築物高度限制。
- (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(4)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 燒烤地點 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 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 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 帳幕營地 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。

備註

在圖則上所示由爵祿街至彝倫街劃為建築物間距的闊 12 米土地範圍內，任何新發展均不得超過主水平基準上 22 米的最高建築物高度限制。

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「商貿」

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業－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
商營浴室／按摩院	電影製作室
食肆	貨物裝卸及貨運設施
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	政府用途(未另有列明者)
政府用途(只限報案中心、郵政局)	酒店
資訊科技及電訊業	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
機構用途(未另有列明者)	其他構築物(入口除外)
圖書館	非污染工業用途(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)	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／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站	場外投注站
政府用途(未另有列明者)	辦公室(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	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)	康體文娛場所(未另有列明者)
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	私人會所
公廁設施	商店及服務行業(未另有列明者)(只限設於地面一層；附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，不在此限)
公共車輛總站或車站	汽車修理工場
公用事業設施裝置	批發行業
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	
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>，經常准許的用途亦包括：

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：

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)

- Ⓔ 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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

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。

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) 須從地段界線提供下列非建築用地：
  - (i) 緊連大有街和景福街，最少闊3米；以及
  - (ii) 緊連彩虹道、爵祿街、雙喜街、三祝街、四美街、五芳街、六合街、七寶街、八達街和太子道東，最少闊1.5米。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如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，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。
- (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予提高；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會超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦然。

(請看下頁)



其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

備註(續)

- (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)段所述的發展限制。
- (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，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬上文第(3)(i)及3(ii)段所述的非建築用地限制。

(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「公共車輛總站上蓋的商業／住宅發展」

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	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
公眾停車場(貨櫃車除外)	其他構築物(入口除外)
住宿機構	辦公室
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	加油站
社會福利設施	娛樂場所
私人發展計劃的公用設施裝置	私人會所
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	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

---

除以上所列，在現有建築物特別設計的非住宅部分，但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

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「公共車輛總站上蓋的商業／住宅發展」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是在公共車輛總站上蓋平台的住宅發展納入商業用途。在商業和住宅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) 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逾 107 500 平方米及最大非住用總樓面面積超逾 52 200 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(1)段而計算有關最大總樓面面積時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是提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或使其受益，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。任何樓面空間如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，亦可免計算在內。
- (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，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的發展限制。

(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「園景美化高架行人道」

園景美化高架行人道  
政府用途

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供園景美化高架行人道，以締造優美的行人環境，連接新蒲崗與啟德。

綠化地帶

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
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 電纜車路線及終站大樓 靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 度假營 屋宇 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 加油站 康體文娛場所 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) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 宗教機構 住宿機構 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

九龍規劃區第 11 區

慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31

說明書

## 九龍規劃區第 11 區

### 慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備圖則的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 區內建築物高度限制	4
8. 土地用途地帶	
8.1 綜合發展區	5
8.2 住宅(甲類)	6
8.3 住宅(戊類)	9
8.4 政府、機構或社區	10
8.5 休憩用地	11
8.6 其他指定用途	12
8.7 綠化地帶	13
9. 交通	14
10. 公用設施	16
11. 文化遺產	16
12. 規劃的實施	16

## 九龍規劃區第11區

### 慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31

(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《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解圖則的內容。

#### 2. 擬備圖則的權力依據及程序

2.1 一九五八年四月二十五日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報公布首份涵蓋九龍規劃區第 11 區部分地區的法定發展藍圖編號 L/K11/36/3。其後於一九五八年九月二日，當時的總督會同行政局根據條例第 8 條核准發展藍圖。一九六零年五月十三日，城規會根據條例第 5 條，在憲報公布涵蓋九龍規劃區第 8 區及第 11 區的發展大綱圖編號 LK 11/41B。一九六零年十二月六日，當時的總督會同行政局根據條例第 8 條，核准發展大綱草圖。一九六三年七月十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 11 條，把發展大綱核准圖編號 LK 11/41C 發還城規會以作修訂。城規會其後對圖則作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。一九六四年一月二十八日，當時的總督會同行政局根據條例第 8 條，核准發展大綱草圖。

2.2 一九六九年八月十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(i)條，把發展大綱核准圖編號 LK 11/63 及發展藍圖核准圖編號 L/K11/36/3 發還城規會，由兩份新的圖則取代。一九七八年五月十九日，城規會根據條例第 5 條在憲報公布涵蓋九龍規劃區第 11 區的《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 LK 11/75》。其後，城規會根據條例第 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.3 一九八九年七月四日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條，審議分區計劃大綱草圖編號 S/K11/3，並同意把圖則發還城規會再作考慮及修訂。城規會其後根據條例第 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 一九九七年十一月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K11/9。一九九九年二月九日，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/K11/9 發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出 12 次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零七年十一月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K11/22。二零零八年四月八日，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/K11/22 發還城規會以作修訂。自此以後，城規會根據條例第 5 或 7 條對該大綱圖作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零一零年一月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K11/25。二零一四年一月七日，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/K11/25 發還城規會以作修訂。自此以後，城規會其後根據條例第 5 條對該大綱圖作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一六年十二月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖，並於其後重新編號為 S/K11/29。二零一八年八月二十一日，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/K11/29 發還城規會以作修訂。二零一八年八月三十一日，該大綱核准圖發還修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.8 二零二二年六月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/30》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂主要包括把竹園聯合村和附近用地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)4」地帶，作房屋暨政府、機構或社區設施發展。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到八份有效申述。二零二二年九月九日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會收到兩份有效意見。二零二二年十二月十六日，城規會考慮有關申述和意見後，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 二零二三年四月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K11/31。二零二三年五月五日，《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)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(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把該區內的土地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，並為該區的詳細規劃提供指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各運輸路線和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，以保存慈雲山、鑽石山及新蒲崗地區的特色和景致，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》，分別說明該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 該區位於東九龍的黃大仙區，東及東南至斧山，北至雞胸山及慈雲山，西接獅子山，南臨啟德地區。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，其面積共約 325 公頃。
- 5.2 龍翔道及蒲崗村道以北多屬住宅用地，主要建有公共屋邨。彩虹道以南是新蒲崗商貿區，原建有不少分層工廠大廈，現正出現種種轉變，以適應工業和商貿行業需求的變化。在新蒲崗西南部介乎彩虹道、爵祿街與景福街之間的地點，除主要作商住混合用途外，也是區內的商業中心。大磡村及元嶺村一帶的寮屋已經清拆，以作綜合發展之用，主要作住宅用途，並附設休憩用地和一些商業／零售及社區設施。

## 6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約有 224 900 人。該區的規劃人口預計約為 237 500 人。

## 7. 區內建築物高度限制

- 7.1 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，以收納建築物高度限制，作為日後發展／重建計劃的指引。隨着前啟德機場搬遷及機場高度管制放寬後，該區面對重建壓力，尤以新蒲崗商業區為然。為免出現不協調的高聳建築物，並顧及區內現存的建築物高度輪廓，當局已作檢討，以確保在該圖內的「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶設有適當的建築物高度限制。
- 7.2 建築物高度限制旨在保存從鰂魚涌公園瞭望點眺望獅子山、慈雲山和飛鵝山的山脊線景觀。規劃區內所採納的梯級狀建築物高度概念，已考慮城市設計指引、整體的天然地形、區內情況、區內風環境、現有建築物高度輪廓，以及確保在較大範圍內保持建築群外觀和諧協調的需要。該區的「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」和「其他指定用途」地帶共分為 10 個主要高度級別(即主水平基準上 80 米、100 米、120 米、140 米、145 米、160 米、180 米、200 米、220 米及 240 米)。擬議的建築物高度級別有助締造梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善透風和通風的情況。
- 7.3 此外，「政府、機構或社區」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或以樓層數目計算)已收納在該圖內，主要是為了反映現有發展和已規劃發展的建築物高度。對於不高於 13 層的政府、機構或社區建築物，在訂定建築物高度管制時，將會以樓層數目作出限制，以便在設計上較具靈活性，並符合具體功能要求。至於高於 13 層的政府、機構或社區發展項目，建築物高度限制將以米為單位從主水平基準起計算。
- 7.4 當局在二零零八年已進行空氣流通專家評估(下稱「二零零八年空氣流通評估」)，藉以審視該區發展用地的擬議建築物高度對行人風環境可能造成的影響。該圖所顯示的建築物高度級別、非建築用地和建築物間距已顧及二零零八年空氣流通評估的建議。
- 7.5 該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，為具設計優點／規劃增益的發展／重建項目提供靈活性。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。考慮略為放寬建築物高度限制的準則如下：

- (a) 把面積較細土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；
- (b) 符合《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，以加強空氣流通和視覺的滲透度；
- (e) 納入建築物設計配合應對個別地盤的限制，以達致該圖所准許的地積比率；
- (f) 在斜坡地區提供明確的高度輪廓；以及
- (g) 其他因素，例如保護樹木的需要、採用具創意的建築物設計，以及規劃優點，藉以改善城市景致和區內市容，但前提是有關具創意的建築物設計不得破壞景觀和視覺效果。

7.6 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖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. 土地用途地帶

### 8.1 「綜合發展區」：總面積7.18公頃

- 8.1.1 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。
- 8.1.2 香港鐵路(下稱「港鐵」)鑽石山站以南介乎龍翔道與彩虹道之間的土地，已劃為此地帶。這塊土地預算作綜合發展之用，當中包括公營房屋附連商業和政府、機構或社區設施、活水公園、文化園景大道、宗教設施和休憩用地，以及重置的公共運輸交匯處。
- 8.1.3 為確保該項發展計劃的發展密度受到法定規劃管制，在《註釋》中「綜合發展區」地帶內已訂明此地帶的最大總樓面面積限制，當中已包括最大非住用總樓面面積限制。
- 8.1.4 依據條例第4A(1)條，發展者在「綜合發展區」地帶內進行發展，必須根據條例第16條向城規會申請規劃許可。申

請者必須依據條例第4A(2)條，按照該圖的《註釋》」的要求，提交總綱發展藍圖，供城規會核准。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。

## 8.2 「住宅(甲類)」：總面積106.96公頃

8.2.1 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，商業用途(例如商店、服務行業和食肆)屬經常准許的用途。

8.2.2 現有的公共屋邨位於該區北部，包括竹園(南及北)邨、鳳德邨、黃大仙上邨(第1、第3和第4期)、沙田坳邨、慈樂邨、慈正邨、慈康邨和慈民邨。現有的居者有其屋計劃屋苑位於該區的中部和北部，包括龍蟠苑、鵬程苑、鳳鑽苑、鳳禮苑、慈愛苑、慈安苑和盈福苑。

8.2.3 「住宅(甲類)」地帶內的公屋發展的高度級別介乎主水平基準上120米、140米、160米、180米、200米和240米。當局因應不同平整平台的大型公屋地盤施加不同的建築物高度級別。慈樂邨的兩個高度級別為主水平基準上160米和180米。慈安苑的高度級別為主水平基準上180米和200米。慈正邨的高度級別為主水平基準上200米和220米。慈愛苑的高度級別為主水平基準上200米和240米。

8.2.4 為配合屋邨居民的需要，這些屋邨內備有多類政府、機構或社區設施，例如小學、社區會堂、鄰舍休憩用地、街市及購物中心等，其中有些是獨立設施，列舉如下：

<u>屋邨名稱</u>	<u>獨立設施</u>	<u>層數</u>
竹園南邨	一間小學	7
鳳德邨	一間特殊學校 一間社區會堂	7 5
慈正邨	一間小學	7
慈樂邨	兩間小學	7

在大型公共屋邨內，應保留獨立的政府、機構或社區設施作為建築群的歇息空間和視覺調劑。這些政府、機構或社區設施的任何重建不應超逾其現有建築物高度。

8.2.5 為保存慈愛苑以西和慈樂邨界線以內現有約1.09公頃的露天遊樂場和綠化區作為稠密的已建設地區的歇息空間，當局將其劃為非建築用地。

- 8.2.6 現有的私人房屋發展劃為「住宅(甲類)」地帶，其高度級別為主水平基準上 80 米、100 米、120 米、140 米和 160 米，包括龍翔道近黃大仙站的現有發展項目、新蒲崗介乎爵祿街、景福街與彩虹道之間的土地、介乎睦鄰街與親仁街之間的現崇山、緊連太子道東的譽·港灣、位於龍蟠街與鳳德道交界處的夾心階層房屋悅庭軒、位於蒲崗村道與斧山道交界處的私人機構參建居屋計劃屋苑宏景花園，以及介乎太子道東與彩虹道之間的采頤花園。位於雙鳳街的一塊用地則預留作政府員工宿舍發展，其最高建築物高度限為主水平基準上 145 米。
- 8.2.7 現有的私人房屋發展分別劃為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」和「住宅(甲類)3」地帶，包括鳳德道／沙田坳道以北的鳳凰新村、金鳳街和環鳳街附近的土地、位於蒲崗村道的匯豪山及蒲崗村道以北毓華里附近的土地。
- 8.2.8 「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」和「住宅(甲類)3」地帶的發展和重建計劃的最高建築物高度限制，分別為主水平基準上 100 米、120 米和 140 米。為免在細小地段內發展又高又窄的建築物，並鼓勵合併土地作綜合發展，包括提供停車位和上落客貨位及其他支援設施，有關地帶內面積為 400 平方米或以上的土地的最高建築物高度限制，獲准訂為主水平基準上 120 米、140 米和 160 米。
- 8.2.9 「住宅(甲類)4」用地擬議作住宅房屋發展之用。該圖訂明，該用地的最大住用總樓面面積為 75 000 平方米，最大非住用總樓面面積為 15 000 平方米，而最高建築物高度則為主水平基準上 120 米／145 米。在計算指定為「住宅(甲類)4」地帶的土地範圍的有關最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。在有關發展用地西面部分的範圍內，應提供一條連接黃大仙公共運輸總站和黃大仙廣場／港鐵站的公眾行人通道。
- 8.2.10 根據二零零八年空氣流通評估研究，由於街道狹窄，故此新蒲崗區空氣流通環境較差。為了讓夏季盛行風由南面的彩虹道吹入北面的大有街，在該圖上「住宅(甲類)」地帶內部分劃為建築物間距的土地加入建築物高度限制，其最高建築物高度訂定為主水平基準上 22 米。有關建築物間距是位於一塊闊 12 米的狹長土地，由北面的爵祿街橫過崇齡街和彝倫街伸延至南面的寧遠街。
- 8.2.11 根據二零零八年空氣流通評估研究，在「住宅(甲類)2」地帶內朝向環鳳街的一塊劃為建築物間距的闊 15 米狹長土地，其最高建築物高度限制訂為主水平基準上 54 米。此舉可形成一條由蒲崗村道伸延至金鳳街休憩處的風道。

- 8.2.12 當局已在《黃大仙盈鳳里、黃大仙社區中心及牛池灣村的擬議公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程—可行性研究》就「住宅(甲類)4」用地進行初步空氣流通專家評估。該評估提出數項緩解措施(如關設建築物間距及樓宇／平台後移)，以減輕發展項目對四周風環境可能造成的空氣流通影響。擬議發展可視乎詳細設計納入這些措施，以促進通風。
- 8.2.13 由於當局考慮到二零零二年年初完成的「九龍建築物密度研究檢討」預期整體交通、環境及基礎設施方面有限制，以及須提供足夠的社區設施，因此，「住宅(甲類)」地帶及其支區內的發展或重建計劃須受到《註釋》中訂明有關地積比率的具體規定所限制，即整幢為住用建築物的最高地積比率為 7.5 倍，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。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上，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。
- 8.2.14 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／總樓面面積可以根據該規例第 22 條准許超逾的幅度予以提高。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。
- 8.2.15 就大型房屋發展用地(包括公屋用地)而言，必須在同一建築物高度級別內提供多元化的建築物高度輪廓，以免產生屏風效應，同時令用地增加變化，有助風從地面滲透。
- 8.2.16 為提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況，考慮略為放寬地積比率／總樓面面積限制。此外，對於具特別設計優點的發展項目，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，會按其優點及上文第 7.5 段及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。
- 8.2.17 在非建築用地內不得有高於地面的構築物；然而，美化環境設施、採用高透氣度設計的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，或可准予設於非建築用地內。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，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬非建築用地及建築物間距限制。
- 8.2.18 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)4」地帶的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。

### 8.3 住宅(戊類)：總面積 0.93 公頃

- 8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建(或改建)計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。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。
- 8.3.2 新蒲崗商貿區大部分地方預料會逐步改作商貿式發展。二零零六年八月，房屋署委託顧問就景福街新蒲崗分層工廠大廈舊址的土地用途檢討進行研究。因應該研究建議南面用地已發展作住宅用途(即景泰苑)。
- 8.3.3 此地帶內的建築物發展受到特定的地積比率管制，有關地積比率的管制已於《註釋》中此地帶內訂明，即任何新發展或重建的最高地積比率不得超過 6 倍。此外，此地帶內的建築物發展和重建受到主水平基準上 100 米的最高建築物高度限制管制，有關限制已於該圖中訂明。
- 8.3.4 二零零八年的空氣流通評估研究建議，現有的東啟德遊樂場和其西面的用地是讓南風吹入新蒲崗商貿區不同部分的重要入口。此地帶東北部劃設一塊闊 12 米狹長土地，以形成一條由八達街橫過「休憩用地」地帶伸延至太子道東的風道。同時，在此地帶內，必須從地段界線提供緊連景福街最少闊 3 米的非建築用地，以及緊連太子道東最少闊 1.5 米的非建築用地。此舉大致上配合運輸署於二零零一年提出新蒲崗工業用地交通改善工程，規定沿公共道路劃設後移範圍以便日後作擴闊路面之用。
- 8.3.5 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地處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 8.3.6 為提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況，考慮略為放寬地積比率限制。此外，對於具特別設計優點的發展項目，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，會按其優點及上文第 7.5 段及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。



8.3.7 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，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬非建築用地限制。

8.4 「政府、機構或社區」：總面積 45.73 公頃

8.4.1 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。

8.4.2 大部分現有設施集中在區內不同地點。主要設施包括沙田坳道的黃大仙警署、東華三院黃大仙醫院及聖母醫院、雙鳳街的伍若瑜診療所、斧山道的志蓮淨苑及安老院和真鐸學校、新蒲崗的兩個室內運動場，以及鑽石山的一座室內康樂中心。此地帶內的設施，還有慈雲山以西的三座有蓋配水庫、黃大仙道的黃大仙廟、鳳德道的分區消防局和救護站、黃大仙公共運輸總站，以及多間中小學校。

8.4.3 當局已預留用地，以便日後發展多項社區設施。這些設施大部分將設於鑽石山、大磡和新蒲崗區，暫定的設施包括一間診療所、一座配水庫和抽水站，以及若干中小學校。黃大仙廟東鄰的一塊約 0.4 公頃的土地，預留作發展宗教用途及配套用途，加強該區作為旅遊景點的吸引力。

8.4.4 於「政府、機構或社區」用地進行的發展及重建計劃受該圖所指定的最高建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算(地庫樓層除外))所規限。「政府、機構或社區」用地所指定的建築物高度限制，大都以樓層數目計算；位於爵祿街的香港考試及評核局擬議重建項目，以及位於鳳德道的消防處黃大仙員佐級已婚人員宿舍，最高建築物高度分別為主水平基準上 75 米和 100 米，以反映擬議和現有建築物的高度。

8.4.5 為了維持沙田坳道兩邊的通風，位於沙田坳道「政府、機構或社區(1)」地帶內樓高 30 層的現有黃大仙紀律部隊宿舍，在重建時的最高建築物高度將訂為 9 層。有關用地重建時不得超逾建築物高度限制或達至現有建築物的高度。

8.4.6 一塊介乎景福街、三祝街及七寶街之間的用地劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，建築物高度限制訂為 4 層。該「政府、機構或社區(2)」地帶的規劃意向，是提供一個青少年全人成長中心，當中包括青年中心、表演場地、旅舍及公眾休憩用地，為當地居民及／或該地區、區域，

以至全港提供服務。該用地必須提供不少於 3 530 平方米的公眾休憩用地，當中不少於 2 000 平方米設於地面。此外，亦須從面向七寶街及景福街的地段界線分別後移至少 15 米及 16 米，以助改善沿該兩條街道的通風。為了回應城規會對擬議全人成長中心的設施和設計，以及提供公眾休憩用地方面的關注，任何新發展均須取得城規會根據條例第 16 條批給的許可，但現有建築物的改動及／或修改除外。在提交第 16 條申請時，申請人須就發展計劃內接達公眾休憩用地的方便程度、為發展計劃擬備的美化環境及城市設計方案和其他相關事宜提供資料。

- 8.4.7 為了讓夏季盛行南風吹入新蒲崗區，在「政府、機構或社區」地帶內部分劃建築物間距的地方，加入建築物高度限制，其最高建築物高度限制訂定為主水平基準上 22 米。有關建築物間距位於一塊闊 12 米的狹長土地，由北面的爵祿街伸延至南面的彝倫街。此舉有助改善該區重建後的空氣流通情況。
- 8.4.8 為容許東風從蒲崗村道經環鳳街花園向下吹至金鳳街休憩處，當局在「政府、機構或社區」地帶內朝向蒲崗村道處把一塊闊 15 米的狹長土地劃為建築物間距，最高建築物高度限制訂定為主水平基準上 54 米。
- 8.4.9 為增加南北向氣流進入鑽石山內部地區，四美街的「政府、機構或社區」地帶西面邊界劃定闊 15 米的非建築用地，並將用地的餘下部分的建築物高度限制訂為 8 層。
- 8.4.10 對於具特別設計優點的發展項目，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，會按其優點及上文第 7.5 段及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。
- 8.4.11 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，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬後移規定、建築物間距／非建築用地限制。

#### 8.5 「休憩用地」：總面積 29.02 公頃

- 8.5.1 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。
- 8.5.2 現有的大型休憩用地主要設在新蒲崗及慈雲山，包括黃大仙警署對面的彩虹道遊樂場、六合街的東啟德遊樂場、睦鄰街遊樂場、崇齡街和仁愛街的兒童遊樂場、慈雲山邨中央遊樂場、樂華街休憩花園、黃大仙廣場內現有的廟宇庭

院和露天景觀美化地方、鳳德道公園、志蓮淨苑對面的「南蓮園池」及蒲崗村道公園。其他土地用途地帶內亦闢有一些鄰舍休憩用地和較小塊的休憩場地。

- 8.5.3 一塊在四美街側的休憩用地已預留作市區公園及其他康樂用途。該休憩用地內可能興建一條連接啟德區與彩虹道的道路。
- 8.5.4 位於六合街的東啟德遊樂場，作為新蒲崗商貿區核心的工廠作業與太子道東「住宅(戊類)」地帶之間的緩衝，以供在商貿區上班人士享用，並配合「住宅(戊類)」地帶內景泰苑所帶來額外人口的需要。
- 8.5.5 根據二零零八年空氣流通評估研究，位於景福街和四美街的「休憩用地」地帶內的一塊闊12米狹長土地被劃為非建築用地，以形成一條由西北面的八達街伸延至東南面的太子道東的風道。此外，在該圖上位於崇齡街「休憩用地」地帶內一塊由北面的爵祿街伸延至南面的彝倫街劃為建築物間距闊12米的狹長土地加入建築物高度限制，其最高建築物高度訂為主水平基準上22米，讓夏季盛行風得以從南面吹入新蒲崗區。在非建築用地內不得有高於地面的構築物；然而，美化環境設施、採用高透氣度設計的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，或可准予設於非建築用地內。

#### 8.6 「其他指定用途」：總面積13.82公頃

- 8.6.1 此地帶涵蓋已撥作特別用途的土地。
- 8.6.2 位於龍翔道的商業／住宅發展(即荷里活廣場和星河明居)，劃作「其他指定用途」註明「公共車輛總站上蓋的商業／住宅發展」地帶。為確保這項發展計劃的發展密度受到法定規劃管制，該圖的《註釋》已訂明其住用與非住用最大總樓面面積。至於公共車輛總站則為港鐵鑽石山站提供乘客轉車設施。
- 8.6.3 該區約10.96公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。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。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-辦公室樓宇內，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，才列為有當然權利而經常准許的用途。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，在整區改作容納新的非污染商貿用途之前，在同

一現有的工業或工業-辦公室樓宇內及在新蒲崗區內，必須確保各種用途得以相容。此地帶內發展計劃的最高地積比率為12.0倍。在此地帶進行發展計劃，應參照有關的城市規劃委員會指引。

8.6.4 約有0.18公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供園景美化高架行人道，以締造優美的行人環境，連接新蒲崗區與啟德。

8.6.5 由於土地用途改變會導致交通流量上升，因此經詳細設計及進一步研究後，會採取適當的交通改善措施，例如擴闊道路和把建築物後移等。為方便政府部門進行保養維修工作，此地帶內的後巷也須擴闊。

8.6.6 根據二零零八年空氣流通評估研究，當局已採取措施加強新蒲崗商貿區內的風道和改善風環境。當局並藉此機會改善區內的整體街景。在此地帶內，必須從地段界線緊連大有街和景福街提供最少闊3米的非建築用地，以及緊連彩虹道、雙喜街、三祝街、四美街、五芳街、六合街、七寶街、八達街、爵祿街和太子道東最少闊1.5米的非建築用地。此舉大致上配合運輸署於二零零一年起提出的新蒲崗工業用地交通改善工程，規定沿公共道路劃設後移範圍，以便日後作擴闊路面之用。

8.6.7 遇有《建築物(規劃)規例》第22條所列的情況，上文所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地處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

8.6.8 為提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可按個別情況，考慮略為放寬最高地積比率／最大總樓面面積限制。此外，對於具特別設計優點的發展項目，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，會按其優點及上文第7.5段及7.6段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。

8.6.9 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，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬非建築用地限制。

## 8.7 「綠化地帶」：總面積70.43公頃

8.7.1 此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進

行發展。當局會對此地帶內的發展審慎地施加管制，並會參照有關的城市規劃委員會指引，按個別情況審批每宗發展建議。

- 8.7.2 此地帶主要包括不適宜作市區發展的陡峭山坡，因此，這些地點仍保留天然景致，但部分地點或可發展作靜態康樂用途。
- 8.7.3 竹園和慈雲山的公共屋邨以北及鑽石山北面志蓮淨苑以北的陡峭山坡，均在此地帶內。

## 9. 交通

### 9.1 道路

- 9.1.1 龍翔道大部分路段越過該區中部，是北九龍的一條市區幹路。太子道東是在該區南部邊緣的一條市區幹路，把東西九龍連接起來。
- 9.1.2 該區的地區幹路網由彩虹道、部份竹園道與龍翔道之間的沙田坳道、馬仔坑道、黃大仙道、慈雲山道、蒲崗村道、斧山道及鳳德道組成。
- 9.1.3 大老山隧道把沙田新市鎮的小瀝源與該區的鑽石山連接起來，然後再連接觀塘繞道，經東區海底隧道通往港島的東區走廊，成為貫通港島及新界東北部的幹道系統的一部分。
- 9.1.4 啟新道是一條地區幹路，可提供方便的路線，連接新蒲崗區和啟德發展。

### 9.2 香港鐵路

- 9.2.1 現有的港鐵觀塘線沿龍翔道地底穿越該區中部，並在區內設有兩個車站，即港鐵黃大仙站及鑽石山站，前者方便黃大仙和竹園的屋邨居民，後者則方便大磡及新蒲崗兩區的居民。
- 9.2.2 港鐵沙田至中環鐵路線計劃在二零一二年三月二十七日獲行政長官會同行政會議批准，而設於區內的鐵路路軌及車站現已竣工。依據條例第 13A 條，獲行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第 519 章)批准進行的鐵路計劃，須視作為根據條例獲得核准。在該圖上顯示設於區內的鐵路路線、車站及構築物只供參考之用。

### 9.3 公共車輛總站

當局在龍翔道的「其他指定用途」註明「公共車輛總站上蓋的商業／住宅發展」地帶內興建一個公共車輛總站，內設巴士總站、公共小型巴士總站及的士站，為港鐵鑽石山站提供乘客轉車設施。當局在黃大仙道與沙田坳道交界的「政府、機構或社區」地帶內興建一個公共車輛總站，內設旅遊巴士停車場及公共小型巴士總站，為港鐵黃大仙站提供乘客轉車設施。

### 9.4 與啟德發展的行人連接設施

9.4.1 為加強新蒲崗區與啟德發展之間的行人連繫，當局建議發展一個全面的行人連接系統，而有關系統已顯示於該圖上。建議中的行人連接系統包括行人隧道及園景美化高架行人道等形式的公眾通道，讓行人可方便、舒適及愉快地往來各地。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)完成的啟德發展工程研究已審視這個全面的行人連接系統的設計細節。新蒲崗與啟德之間連接點的詳情如下：

- (a) 改善太子道東與彩虹道交匯處的現有行人隧道，以連接工業貿易大樓及啟德社區會堂。
- (b) 連接譽·港灣與工業貿易大樓及啟德社區會堂的弧形園景美化高架行人道會進一步伸延，以連接啟德日後的發展項目。
- (c) 現有一條行人隧道和啟新道以連接新蒲崗的七寶街及景福街與啟德的太子道東行人道(西行方向)。該行人隧道會進一步伸延，以連接啟德站。
- (d) 太子道東地底現時已有一條行人隧道連接東九龍總區總部及行動基地暨牛頭角分區警署。
- (e) 太子道東近東啟德遊樂場的路段之上關設園景美化高架行人道。
- (f) 已完成太子道東近采頤花園路段之上的園景美化高架行人道，以連接啟德城中心。

9.4.2 依據條例第 13A 條，行政長官會同行政會議於二零零九年三月三十一日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)授權進行的道路計劃，即上文第 9.4.1(b)及(f)段所提及的高架行人道路線，須視作根據條例獲得核准。

## 10. 公用設施

該區有完備的食水供應、排水及污水渠系統，也有電力和煤氣供應及電話服務。為配合鑽石山及大磡日後的發展，當局已預留土地，以便興建配水庫和抽水站。當局或須改善現有的基礎設施，例如增加食水和排污系統的容量，以應付日後發展的需求。

## 11. 文化遺產

黃大仙廟(一級)、機槍堡(二級)及前皇家空軍飛機庫(三級)，是位於區內已評級的歷史建築物。二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布 1 444 幢歷史建築物的名單，區內的一些建築物／構築物已獲評級。除這 1 444 幢歷史建築物外，古諮會亦公布一些新項目，須待古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物和新項目的詳情，已上載至古諮會的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。任何發展、重建或改劃用途地帶的建議，如可能影響上述已獲評級的歷史建築物／構築物及須待評級的新項目、由古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定的政府文物地點(名單載於 <https://amo.gov.hk>)，以及任何其他歷史建築物／構築物(不論地面或地底)及其周邊地區，須先諮詢古蹟辦。

## 12. 規劃的實施

- 12.1 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。
- 12.2 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，土拓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。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢黃大仙區議會的意見。
- 12.3 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。申請書須輔以城規會認為適當的資料，俾城規會作出考慮。

城市規劃委員會  
二零二三年五月