

# 立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》  
(第 131 章)

## 牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/18

### 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《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17A》。該圖現重新編號為 S/K12/18，並載於附件 A。

### 《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》自發還後所作的修訂

2. 《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》於二零一一年十月四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《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》(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) 把位於牛池灣村毗鄰永定道的兩幅用地(牛池灣村用地)由「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 115 米及主水平基準上 130 米，以作擬議公營房屋發展(修訂項目 A)；

#### 其他修訂項目

- (b) 把毗鄰永定道及龍翔道的兩塊土地由「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方

改劃為「休憩用地」地帶，以闢設擬議公眾休憩用地(修訂項目 B)；以及

- (c) 把沿龍翔道的一塊狹長的土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映沿龍翔道的現有及擬議行車和行人路線(修訂項目 C)。

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(四份)

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。另有一份對修訂項目 B 表示支持的申述，由一名個別人士(R4)提交。該些表示支持的申述所提出的主要理由／意見及建議撮述如下—

#### 修訂項目 A

- (a) 發展項目可提供約 2 700 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) 位於牛池灣村用地內的萬佛堂可妥善地原址保留及活化再用，以供公眾享用；
- (d) 透過興建永定道擴展部分連接已規劃的綜合發展區發展項目及牛池灣市政大廈，改善區內的交通連接；
- (e) 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；

- (f) 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；
- (g) 發展項目在各技術範疇不會造成無法解決的問題；
- (h) 「休憩用地」地帶內的擬議公眾休憩用地會由房協設計及興建，以供公眾享用；以及

### **修訂項目 B**

- (i) 會在區內提供更多有質素的休憩用地。

### **表示反對的申述(四份)**

6. 除了上文第 5 段提及對修訂項目 B 表示支持的申述外，**R4** 亦提交了表示反對修訂項目 A 的申述。此外，當局亦收到其他三份表示反對修訂項目 A 的申述，分別由東九龍地產發展有限公司(**R5**)、Keyman One Development Limited(**R6**)和一名個別人士(**R7**)提交。另外，**R5** 亦提交了表示反對修訂項目 B 的申述。有關表示反對的申述所提出的主要理由／意見及建議撮述如下—

### **修訂項目 A**

#### 發展密度及關設休憩用地

- (a) 擬議公營房屋發展項目密集擠迫，密度過高，而且休憩用地供應不足，會影響該區的城市設計；

#### 技術事宜

- (b) 擬議發展項目會對交通造成負面影響；

#### 地區諮詢

- (c) 當局並無就擬議發展諮詢牛池灣村村民；

#### 就個別用地提出的建議

- (d) 由於擬議高密度公營房屋發展項目的建築物高度限為主水平基準上 115 米及主水平基準上 130 米，將對有關地

段的擬建屋宇的生活質素產生負面影響，因此建議把 **R6** 的地段及牛池灣村附近的足夠範圍剔除在「住宅(甲類)1」地帶之外；以及

### **修訂項目 A 及 B**

#### 就個別用地提出的建議

- (e) **R5** 建議採用優化方案，其主要特點摘述如下：
- (i) 提高牛池灣村用地的發展密度，方法是把位於修訂項目 A 用地的「住宅(甲類)1」地帶面積擴大 3 178 平方米，並納入涵蓋修訂項目 B 用地及部分現有休憩用地的毗鄰「休憩用地」地帶，以及現設有一個垃圾收集站連公廁、一段龍池徑及一個電力支站，並劃為「政府、機構或社區」地帶的一幅毗連的政府土地，以計算地積比率；
  - (ii) 政府在收地時應剔除擬議私營房屋用地，讓 **R5** 能夠與其他土地擁有人在該用地進行私營房屋發展。有關用地的最高總地積比率限為 9 倍，並增加建築物高度，以興建不少於 500 個私營房屋單位；以及
  - (iii) 擴大後的牛池灣村用地的餘下部分由房協進行發展。有關部分的總樓面面積與原本的房協方案相同，而建築物高度則有所增加，可興建 2 700 個公營房屋單位。

#### **提出反對意見的申述(一份)**

7. 當局收到一份提出反對意見的申述，由一名個別人士(**R8**)提交。該份申述的主要意見概述如下—

### **修訂項目 A**

#### 保育萬佛堂

- (a) 把萬佛堂出租作商業用途並不恰當，因為商業用途與佛堂原有用途並不相關，亦會令佛堂的圍建物受到破壞。建議把該佛堂用作政府、機構及社區設施；



### 提供社區服務

- (b) 關設樓面面積不少於 5% 的社會福利設施並不足夠。區內亦缺乏安老服務設施；

### 生活質素

- (c) 擬在牛池灣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

- (d) 砍伐牛池灣村用地內的樹木但不保證補種足夠數量的樹木，累積影響所及，會導致成齡樹數目不斷減少。擬議種植的新樹屬纖幼品種，長得不高；
- (e) 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；
- (f) 擬議的隔音窗／梗窗令日後的居民無法把濕衣物晾曬在外。在室內乾衣須耗用額外能源，以及對他們的健康造成影響；
- (g) 牛池灣村用地在通風方面有嚴重問題；
- (h) 並無資料顯示牛池灣村用地的賽馬會乳健中心日後的運作安排；以及

### **修訂項目 B**

- (i) 沒有資料顯示擬議公眾休憩用地將會設於地面或是平台。設於平台的公眾休憩用地並非真正的休憩用地。

### **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 R8))提交的意見。這些意見就修訂項目 A 和 B 提出的主要理由及意見，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 及 R4(部分)的支持意見，以及決定不接納 R4(部分)至 R8，並同意不應順應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房屋土地供應，以滿足市民對房屋的殷切需求。修訂項目 A 所涉用地適宜作擬議的公營房屋發展連關設政府、機構或社區設施及作商業用途(R4 及 R7)；
- (b) 申述人建議把涵蓋修訂項目 B 所涉用地的「休憩用地」地帶和部分現有的休憩用地，以及毗鄰的「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並在計算地積比率時把有關地帶納入其中，這建議不可接受。該兩幅用地並非牛池灣村的擬議公營房屋發展項目的一部分，而且該兩幅用地現時／將會由相關政府部門／公用設施代理機構負責管理和保養。「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶應予以保留，以分別反映已規劃的公眾休憩用地發展及現有的政府、機構或社區用途(R5)；
- (c) 劃設「住宅(甲類)1」地帶是為了方便落實綜合公營房屋發展項目。申述人建議把私營住宅發展項目納入該地帶內，會大幅增加其總樓面面積及建築物高度，亦會改變擬議公營房屋發展項目的整體設計，從而需要在各個技

術方面重新進行評估，導致發展項目的施工時間表有所延誤。申述人亦無就其聲稱指建議的私營房屋發展項目或可較房協的擬議公營房屋發展項目更快落實提供任何資料，以證明其聲稱屬實。申述人並無提出有力的理據支持應順應其建議而改劃有關地帶**(R5)**；

- (d) 劃設「住宅(甲類)1」地帶是為了方便落實綜合公營房屋發展項目。申述人建議把其地段及周邊範圍分割出來，此舉會影響擬議公營房屋發展項目的完整性、布局設計和規劃參數及其相關工程，從而需要在各個技術方面重新進行評估，導致發展項目的施工時間表有所延誤。申述人並無提出有力的理據支持應順應其建議而改劃有關地帶**(R6)**；
- (e) 當局就多方面(包括交通及運輸、環境、文化遺產、視覺、空氣流通、樹木及美化環境、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落實合適的緩解／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解決的技術問題**(R4、R6至R8)**；
- (f) 當局會在擬議公營房屋發展項目的較低樓層／平台闢設社會福利設施，提供長者及幼兒照顧服務。有關情況會符合相關的現行規例及標準。政府會繼續採取多管齊下的方式，物色合適的用地或處所，以提供更多福利設施**(R8)**；以及
- (g) 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**(R8)**。

## 建議的影響

10. 核准《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17A》一事本身對公務員沒有影響。修訂項目 A、B 及 C 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。

11. 關於對經濟的影響，修訂項目 A 有利當局在牛池灣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、B 及 C 所涉的改劃建議對土地收入沒有影響。位於牛池灣村用地的擬議公營房屋發展(修訂項目 A)、擬議公眾休憩用地(修訂項目 B)，以及毗鄰道路工程(修訂項目 C)的地盤平整及基礎設施工程所需的建設費用，當局會按既定機制向基本工程儲備基金申請撥款。

13. 擬議公營房屋發展(修訂項目 A)及擬議公眾休憩用地(修訂項目 B)的建築費用，將由房協承擔。

14. 為進行擬議公營房屋發展(修訂項目 A)，以及闢設擬議公眾休憩用地(修訂項目 B)，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。

15. 至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。

16. 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。

17. 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及公眾休憩用地有助更善用土地資源，以應付住屋及社會需要。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。

18. 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闢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。

19. 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

20. 在提交《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》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和地政總署，於二零二零年七月七日就擬在竹園聯合村用地和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。

21. 二零二一年五月四日，牛池灣村受影響村民／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牛池灣村的概括發展方案、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。

22. 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，以及牛池灣村和竹園聯合村的代表會面。經諮詢後，兩名黃大仙區議員及村代表均表示全力支持擬在牛池灣村用地、竹園聯合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

23. 《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/18》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 24. 《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/18》載於**附件 A** 供  
A-I 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  
A-II 向城規會申請可能獲批准的用途。**附件 A 附錄 II** 載有《牛池灣分區計

劃大綱核准圖編號 S/K12/18》的《說明書》。

## 查詢

25. 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

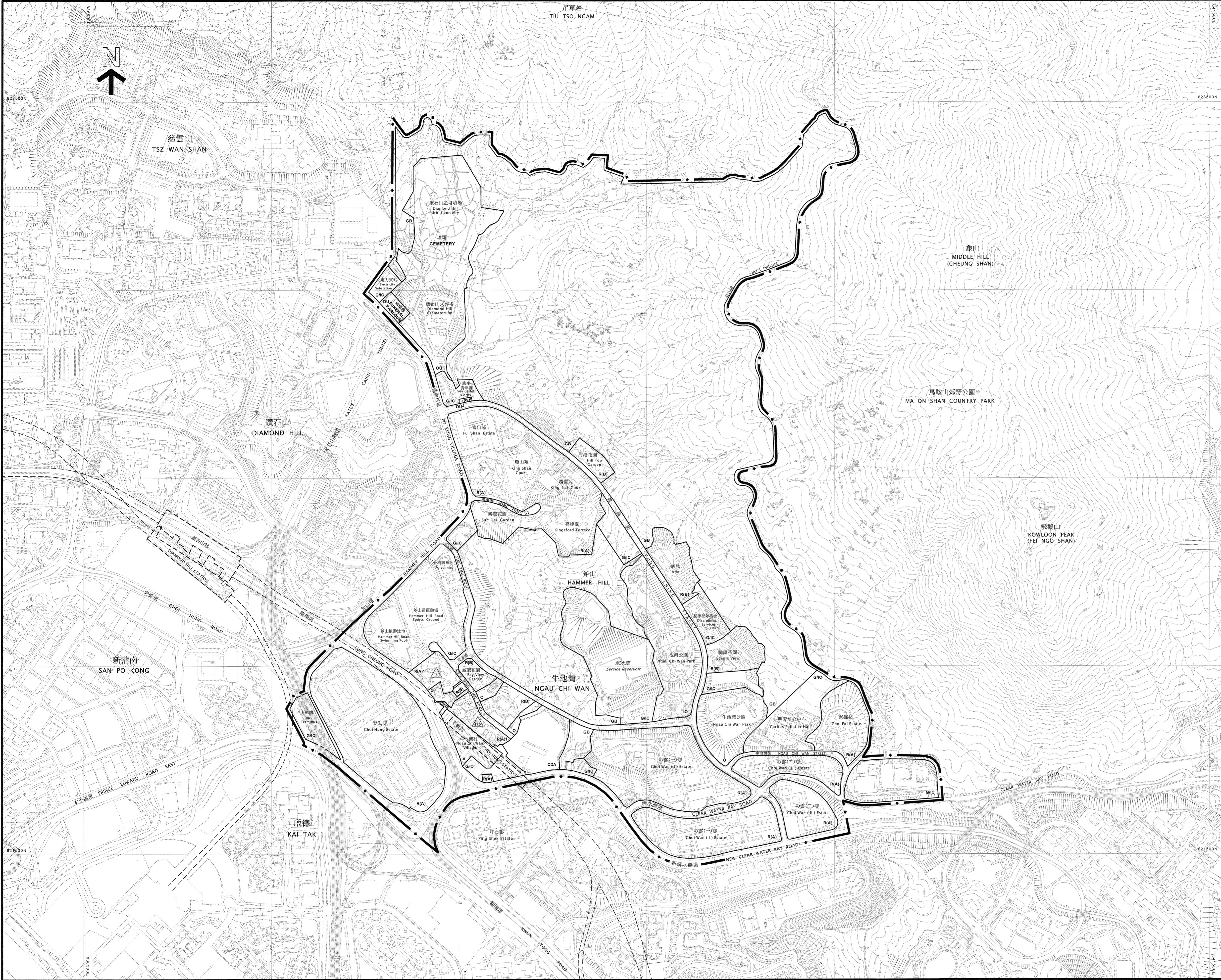
# 《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/18》

附件 A           《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/18》

附錄 I    : 《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/18》  
          的《註釋》

附錄 II   : 《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/18》  
          的《說明書》





圖例  
NOTATION

ZONES		地帶
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅(乙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
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
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
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)
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站

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

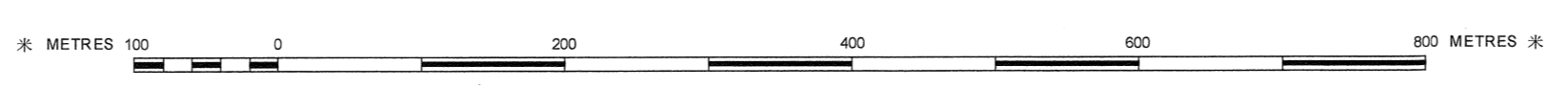
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	2.17	1.13	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	37.28	19.33	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	5.00	2.59	住宅(乙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	1.06	0.55	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	22.42	11.62	政府、機構或社區
OPEN SPACE	7.99	4.14	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	9.60	4.98	其他指定用途
GREEN BELT	91.21	47.29	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	16.14	8.37	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	192.87	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牛池灣(九龍規劃區第12區)分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
KOWLOON PLANNING AREA No. 12 - NGAU CHI WAN - 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/K12/18



九龍規劃區第 12 區

牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/18

(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。
- (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則除外：
- (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、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)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 12 區

牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/18

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
住宅(甲類)	4
住宅(乙類)	7
鄉村式發展	9
政府、機構或社區	10
休憩用地	11
其他指定用途	12
綠化地帶	14

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
	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)
	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。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。
- (4) 為施行上文第(3)段而計算有關最高地積比率時，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。

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)1」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) 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) (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

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

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

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)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(7)及／或(8)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)」及「住宅(甲類)1」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(7)及／或(8)段獲准超過此地積比率者除外。
- (3) 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)段，在指定為「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)1」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) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物(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) 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，則上文第(1)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。

(請看下頁)



住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (5) 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。
- (6) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，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。在指定為「住宅(甲類)1」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。
- (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，在上文第(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，縱使提高後的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)至(3)段所述的發展限制。

住宅(乙類)

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
分層樓宇 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 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) 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 學校(未另有列明者) 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，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

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5.0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。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，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。
- (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)段所述的地積比率限制。

鄉村式發展

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 分層樓宇 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 機構用途(未另有列明者)# 加油站 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) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

- 食肆
- 圖書館
- 學校
- 商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有鄉村及方便其擴展，並預留土地用以重置受政府計劃影響的村屋。在屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，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。

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 電纜車路線及終站大樓 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 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 配水庫 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) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層樓宇 殯儀設施 直升機升降坪 直升機加油站 度假營 酒店 屋宇 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(未另有列明者) 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。

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 地下鐵路通風塔及／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。

其他指定用途

---

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「墳場」

靈灰安置所 火葬場 殯儀設施 政府用途(未另有列明者) 墳墓 公廁設施 小食亭	康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 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，主要是提供墳場，以配合市民大眾的需要。

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，主要是提供加油站，以配合當地居民和其他市民的需要。

(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」

殯儀館

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，主要是提供殯儀館，以配合市民大眾的需要。

備註

- (1) 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／或重建計劃的最高地積比率超過 3.85 倍及最高建築物高度超過主水平基準上 98.0 米，或超過現有建築物的地積比率和高度；兩者中以數目較大者為準。
- (2) 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)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因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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)段所述的發展限制。



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 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 分層樓宇 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 地下鐵路通風塔及／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 12 區

牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/18

說明書

## 九龍規劃區第 12 區

### 牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/18

<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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 土地用途地帶	
7.1 綜合發展區	4
7.2 住宅(甲類)	4
7.3 住宅(乙類)	6
7.4 鄉村式發展	6
7.5 政府、機構或社區	7
7.6 休憩用地	7
7.7 其他指定用途	8
7.8 綠化地帶	8
8. 交通	9
9. 公用設施	9
10. 文化遺產	9
11. 規劃的實施	10

## 九龍規劃區第 12 區

### 牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K 12/18

(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《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K 12/18》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 一九六七年九月八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，公布首份涵蓋牛池灣地區的法定圖則編號 LK 12/44。一九六九年七月八日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條，把《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 LK 12/45》發還城規會以再作考慮和修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示。
- 2.2 一九七二年四月四日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)條，核准《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 LK 12/49》。一九七五年九月二十三日，當時的總督會同行政局根據條例第 12 條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九三年十月二十六日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條，把《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K 12/5》發還城規會以再作考慮和修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 一九九八年四月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准牛池灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K 12/8。一九九九年四月十三日，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 12/8 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。
- 2.5 二零零零年三月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准牛池灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編

號為 S/K 12/10。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/K 12/10 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零二年十一月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准牛池灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K 12/14。二零零三年七月八日，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/K 12/14 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。
- 2.7 二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准牛池灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K 12/16。二零一一年十月四日，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/K 12/16 發還城規會以作修訂。二零一一年十月十四日，有關發還該分區計劃大綱核准圖一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 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《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K 12/17》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂主要包括把香港鐵路(下稱「港鐵」)彩虹站以北的牛池灣村由「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以作房屋發展暨政府、機構或社區設施；以及把毗鄰永定道及龍翔道的兩塊土地由「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶，以作公眾休憩用地。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，核准牛池灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K 12/18。二零二三年五月五日，《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K 12/18》(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，以保存牛池灣地區特色和景致，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 該區位於東九龍的黃大仙區，東以飛鵝山及象山為界，北達大老山，南及新清水灣道和觀塘道，西面則以斧山道及蒲崗村道為限。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，佔地約 193 公頃。
- 5.2 該區大部分地方不適宜作密集發展，並已預留作綠化地帶。這些地方包括在該區北部和東北部的陡峭山坡，以及在斧山四周的區域。
- 5.3 現有發展主要集中在該區南部和沿主要道路一帶，即斧山道、蒲崗村道、龍翔道、清水灣道和新清水灣道沿路一帶。如能實施適當的交通改善配套計劃，豐盛街沿路一帶便可逐漸進行發展。

## 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 84 800 人。該區的規劃人口預計約為 96 400 人。

## 7. 土地用途地帶

### 7.1 綜合發展區：總面積 2.17 公頃

7.1.1 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。位於牛池灣村以東、彩雲邨以西一塊先前用作聖若瑟安老院的土地在此地帶內。

7.1.2 為了確保該地點的發展密度受到法定規劃管制，該圖的《註釋》已訂明最高住用和非住用地積比率的限制。安老院內有三幢歷史建築(即屬二級歷史建築的前聖約瑟安老院門樓、別墅及宿舍 A)，將來在此「綜合發展區」地帶內進行發展，必須先行諮詢發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。

7.1.3 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《註釋》訂明的要求，呈交總綱發展藍圖，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。

### 7.2 住宅(甲類)：總面積 37.28 公頃

7.2.1 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，商業用途屬經常准許的用途。

7.2.2 彩虹邨、彩雲邨、彩輝邨及富山邨均在此地帶之內。為配合各公共租住屋邨居民的需要，這些公共租住房屋發展項目設有商業、社區和休憩用地等必需設施。

7.2.3 此地帶亦包括瓊山苑、瓊麗苑、瓊軒苑及嘉峰臺(居者有其屋計劃)；新麗花園(私人機構參建居屋計劃)；以及現時坐落龍翔道與新清水灣道交界處附近，毗連港鐵彩虹站入口的一個小型私人房屋發展項目。

- 7.2.4 為配合屋邨內居民的需要，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，其中屬於獨立式社區設施的開列如下：

<u>屋邨名稱</u>	<u>獨立設施的數目</u>
彩虹邨	一間小學 兩間中學
彩雲邨	一間小學 一間社區會堂 一個庇護工場

這些學校和政府、機構或社區設施，在分區計劃大綱圖上均劃入「住宅(甲類)」地帶，以便這些大面積住宅用地可以靈活進行綜合規劃及發展。

- 7.2.5 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，除於《註釋》中另有規定外，此地帶內的發展或重建計劃在地積比率方面須受到特定的管制，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。
- 7.2.6 按該圖所訂，位於港鐵彩虹站北面的「住宅(甲類)1」用地的規劃意向是作住宅發展，其整體地積比率限為 9.0 倍、最高住用地積比率限為 7.5 倍、最高建築物高度限為主水平基準上 115 米／主水平基準上 130 米，
- 7.2.7 在計算指定為「住宅(甲類)1」地帶的土地範圍的有關最高地積比率時，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，以便提供政府、機構或社區設施。
- 7.2.8 位於「住宅(甲類)1」用地內的三級歷史建築萬佛堂會原址保留及活化再用。當局會在地盤平整及基礎設施工程的設計階段，按現行的政府技術通告進行文物影響評估，並會諮詢發展局轄下的古蹟辦。
- 7.2.9 當局已在《黃大仙盈鳳里、黃大仙社區中心及牛池灣村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)1」用地進行初步空氣流通專家



評估，該評估建議採取若干緩解措施(例如闢設建築物間距、把建築物／平台後移，以及在較低樓層加設通風窗口)，以減輕發展項目對四周風環境可能造成的空氣流通影響。當局須視乎進一步檢討的結果及詳細設計，在擬議發展中加入這些措施，以改善空氣流動。

7.2.10 為使設計／建築上具有彈性，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／建築物高度的限制。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。

7.2.11 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。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。

7.2.12 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)1」地帶的地積比率管制會視作「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。

### 7.3 住宅(乙類)：總面積 5.00 公頃

7.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。此地帶內的現有發展包括在豐盛街的海港花園、曉暉花園和峻弦，以及位於永定道的威豪花園、怡發花園、怡富花園和消防處已婚人員宿舍。另有一塊面向擬議的平定道擴展部分的土地，亦在此地帶的範圍內，並已預留作發展私人住宅之用。

7.3.2 在此地帶內建築物的最高地積比率限於 5.0 倍，以限制交通增長，避免現有的道路網負荷過重。

7.3.3 為使設計／建築上具有彈性，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率限制。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。

### 7.4 鄉村式發展：總面積 1.06 公頃

7.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有鄉村及方便其擴展，並預留土地用以重置受政府計劃影響的村屋。此地帶包括因建造港鐵彩虹站而進行重建的牛池灣村的部分範圍。

- 7.4.2 在屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。為了維持鄉村的低層發展特性，此地帶內的建築物發展或重建計劃(若干用途除外)的最高建築物高度限為三層(8.23 米)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 7.4.3 為使設計／建築上具有彈性，讓發展項目能採用配合地盤特點的建築設計，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。

#### 7.5 政府、機構或社區：總面積 22.42 公頃

- 7.5.1 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。
- 7.5.2 現有的主要政府、機構或社區設施包括蒲崗村道的電力支站、平定道的東九龍分科診療所、豐盛街的紀律部隊已婚人員宿舍、善牧會、香港海事訓練學校、牛池灣消防局、彩虹巴士總站、斧山的牛池灣食水配水庫及牛池灣上食水配水庫、清水灣道旁的牛池灣食水抽水站、牛池灣市政大廈、斧山道運動場、斧山道游泳池以及多間中小學。此外，有兩個公共車輛總站，坐落於豐盛街和蒲崗村道交界處，及清水灣道旁牛池灣食水抽水站附近。
- 7.5.3 當局已在「住宅(甲類)1」用地的擬議住宅發展項目內預留地方發展社區會堂。在瓊東街嘉峰臺以東的一塊土地，亦已預留作興建一間中學之用。豐盛街曉暉花園以南的用地，則已預留供興建一間小學。

#### 7.6 休憩用地：總面積 7.99 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 現有休憩用地包括豐盛街的牛池灣公園。此外，當局建議在「住宅(甲類)1」地帶內的擬議住宅發展中間的一幅用地以及永定道「住宅(乙類)」地帶附近的兩幅用地闢設額外的鄰舍休憩用地。

7.6.3 各公共屋邨內亦設有鄰舍休憩用地。

7.7 其他指定用途：總面積 9.60 公頃

7.7.1 此地帶涵蓋撥作特定用途的土地，包括墳場、殯儀館和加油站。

7.7.2 「其他指定用途」註明「墳場」地帶的規劃意向，主要是提供墳場，以配合市民大眾的需要。豐盛街以北蒲崗村道的鑽石山火葬場和鑽石山金塔墳場均在此地帶內。

7.7.3 「其他指定用途」註明「殯儀館」地帶的規劃意向，主要是提供殯儀館，以配合市民大眾的需要。鑽石山殯儀館及擬在豐盛街以北的蒲崗村道興建的殯儀館，亦在此地帶內。為確保發展密度受法定規劃管制約束，《註釋》規定最高地積比率限為 3.85 倍及最高建築物高度限為主水平基準上 98.0 米。遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上述規定最高地積比率可以根據該規例第 22 條予以提高。這項安排的目的，是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。

7.7.4 豐盛街的一塊土地劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，其規劃意向主要是提供加油站，以配合當地居民和其他市民的需要。

7.7.5 為使設計／建築上具有彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／建築物高度的限制。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。

7.8 綠化地帶：總面積 91.21 公頃

7.8.1 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，此地帶內不宜進行發展。當局會對此地帶內的發展審慎地施加管制，並會參照有關的城規會指引，按個別情況審批每項發展建議。

7.8.2 此地帶主要包括斧山的陡峭山坡和飛鵝山山麓的斜坡，這些地點不適宜作市區式發展。當局會保留其天然狀況，並在適當地點闢建步行徑和公園設施。

## 8. 交通

### 8.1 道路

8.1.1 觀塘道、龍翔道和新清水灣道是穿越該區南部的三條主要幹路，在彩虹邨附近的分層道路交匯處匯合，連接觀塘、西貢、九龍中部和西部。

8.1.2 該區的大老山隧道及其引道，把沙田和新界東部與九龍東部連接起來，再由東區海底隧道連接港島。

8.1.3 該區目前的區域幹道只有貫通區內東西交通的清水灣道，但當局已計劃延長平定道和豐盛街作為區內的區域幹道。

### 8.2 公共交通工具

8.2.1 該區屬港鐵的覆蓋範圍，區內設有港鐵彩虹站；在坪石邨附近並有巴士和綠色專線小巴提供接駁服務。

8.2.2 除有港鐵外，該區有各類公共運輸工具，包括巴士和公共小型巴士，公共運輸服務完善。

## 9. 公用設施

該區除有食水、煤氣及電力供應外，排水及污水收集系統，以及電話設施，亦一應俱全。預料該區在應付日後的需求方面，應無任何困難。

## 10. 文化遺產

10.1 區內有清水灣道前聖約瑟安老院的門樓、別墅和宿舍 A 獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評定為二級歷史建築物，而牛池灣村的萬佛堂則獲評為三級歷史建築物。二零零九年三月十九日，古諮會公布 1 444 幢歷史建築物的名單，區內一些建築物／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>)。

10.2 任何發展、重建計劃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、由古蹟辦界定的政府文物地點(名單載於 <https://www.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。

## 11. 規劃的實施

- 11.1 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。
- 11.2 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黃大仙區議會的意見。
- 11.3 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及城規會所頒布的指引。發展大綱圖存放在規劃署，供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則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，供城規會考慮。

城市規劃委員會  
二零二三年五月