

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/31

引言

在二零二二年九月十三日的會議上，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《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/30A》。該圖現重新編號為 S/K4/31，並載於附件 A。

A

自發還《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/29》後對該圖作出的修訂

2. 《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/29》於二零二一年一月五日發還城規會以作修訂。城規會於二零二一年八月二十日根據條例第 5 條展示了已納入修訂的《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/30》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。有關修訂涉及把一幅位於澤安道南毗鄰南昌街的用地(該用地)由「政府、機構或社區」及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米，以配合一項擬議公營房屋發展。此外，該分區計劃大綱草圖的《註釋》也有其他技術修訂。

申述及對申述的意見

3. 城規會在展示該分區計劃大綱草圖期間收到一份有效的申述和一份有效的意見，並於二零二二年五月十三日的會議上考慮有關申述和意見。

表示反對的申述

4. 有關申述所提出的主要理由／意見撮述如下—

- (a) 該用地不適宜作住宅或社區用途，尤其不適合長者，原因是該用地可能會受到噪音影響，而用地可能因設於該處的前工廠而受到土地污染，再者用地位置偏遠，交通不便；
- (b) 該用地的擬議發展會對四周的住宅發展帶來負面的視覺和通風影響，而該處約有80棵樹木會被砍掉；
- (c) 日後的發展內的擬議露天停車場應用作遊樂場用途，以避免把休憩用地置於建築物之下以及闢設有蓋球場；
- (d) 該用地提供的社會福利設施不足；
- (e) 澤安道南只作車輛進出口通道的用途，但已佔用有關用地的25%。當局應把有關通道置於地底，並在其上蓋進行社區和康樂用途；以及
- (f) 把駕駛考試中心重置在公營房屋發展的平台範圍內，會造成道路安全和污染問題。

意見

5. 有關意見 **C1**(亦由 **R1** 提交)所提出的主要理由／觀點撮述如下—

修訂分區計劃大綱圖的結果已早有決定，過程不容公眾參與。隨着許多立法會議員和區議會議員辭任後，地區和社區代表的人數明顯有所減少，社會各界未有充分注意到那些會影響低收入階層生活水平的發展計劃。當局應採取其他措施，以確保有真正的公眾諮詢。

城規會的決定

6. 城規會在考慮有關申述和意見後，決定不支持申述編號 R1，並認為不應修訂分區計劃大綱草圖以順應申述，理由如下：

申述用地適宜劃作「住宅(甲類)2」地帶以作擬議公營房屋發展，原因是該用地不但鄰近公私營房屋發展項目和政府、機構及社區設施，而且設有完善的公共交通和行人設施。根據相關技術評估的結果，在該用地發展公營房屋發展項目和關設政府、機構及社區配套設施並不會帶來無法克服的技術問題。

建議的影響

7. 核准《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/30A》一事本身對公務員沒有影響。

8. 就經濟方面，有關用地將提供約 1 000 個單位，有助應付本港整體的住屋需要。

9. 就財政方面，擬議公營房屋發展應對土地收入沒有影響。當局將按照既定機制向基本工程儲備基金申請撥款支付擬議公營房屋發展的地盤平整和基礎設施工程的建設費用，並須待立法會財務委員會撥款批准。興建擬議公營房屋發展的費用將由香港房屋委員會負責。同時，當局將按照既定機制向基本工程儲備基金申請撥款支付重置澤安路駕駛考試中心的建設費用，亦會按既定機制就擬議公營房屋發展項目內將會提供的社會福利設施的建設費用及經常費用申請撥款。

10. 當局在工程可行性研究下進行了多項包括初步環境檢討的技術評估，以評估擬議公營房屋發展所帶來的多方面影響，包括環境影響。在實施初步環境檢討擬議的緩解措施後，預計不會產生負面的環境問題。

11. 就可持續發展方面，擬議公營房屋發展可有助善用土地資源，以應付房屋需要。擬議公營房屋發展或會對該區造成環境影響，但採取適當的緩解措施可減輕有關影響。

12. 就家庭影響而言，增加可負擔的住屋單位，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項目內提供的擬議社會福利設施可以滿足有此類服務需要的家庭，以及幫助弱勢社群提高家庭累積資產的能力。

13. 就性別議題方面的影響而言，在擬議房屋發展項目內提供的擬議社會福利設施(初步為老人及家庭服務設施)，一旦落實，將會為有需要的人士(不論男女)提供服務，而照顧者通常是婦女。因此，有關建議將有助減輕照顧者的負擔，讓他們加入職場。

公眾諮詢

14. 把分區計劃大綱圖的修訂提交城規會轄下都會規劃小組委員會(小組委員會)考慮前，規劃署聯同土木工程拓展署於二零二一年六月二十九日就有關修訂諮詢深水埗區議會。雖然深水埗區議會議員原則上不反對擬議公營房屋發展，但他們提出以下主要關注，包括在該用地重置駕駛考試中心可能對交通造成的影響；在施工期內於白雲街關設臨時駕駛考試中心可能造成的交通及安全問題；附近的泊車位供應短缺；以及將在該用地提供的社會福利設施不足。城規會轄下小組委員會已於二零二一年七月二十三日考慮深水埗區議會議員的觀點和意見。

15. 在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，深水埗區議會議員曾獲邀就有關修訂向城規會提出書面意見，但城規會沒有收到由深水埗區議會議員提交的申述或意見。

宣傳安排

16. 《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/31》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 17. 《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/31》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** 載有分區計劃大綱核准圖的《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／委員會任雅薇女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

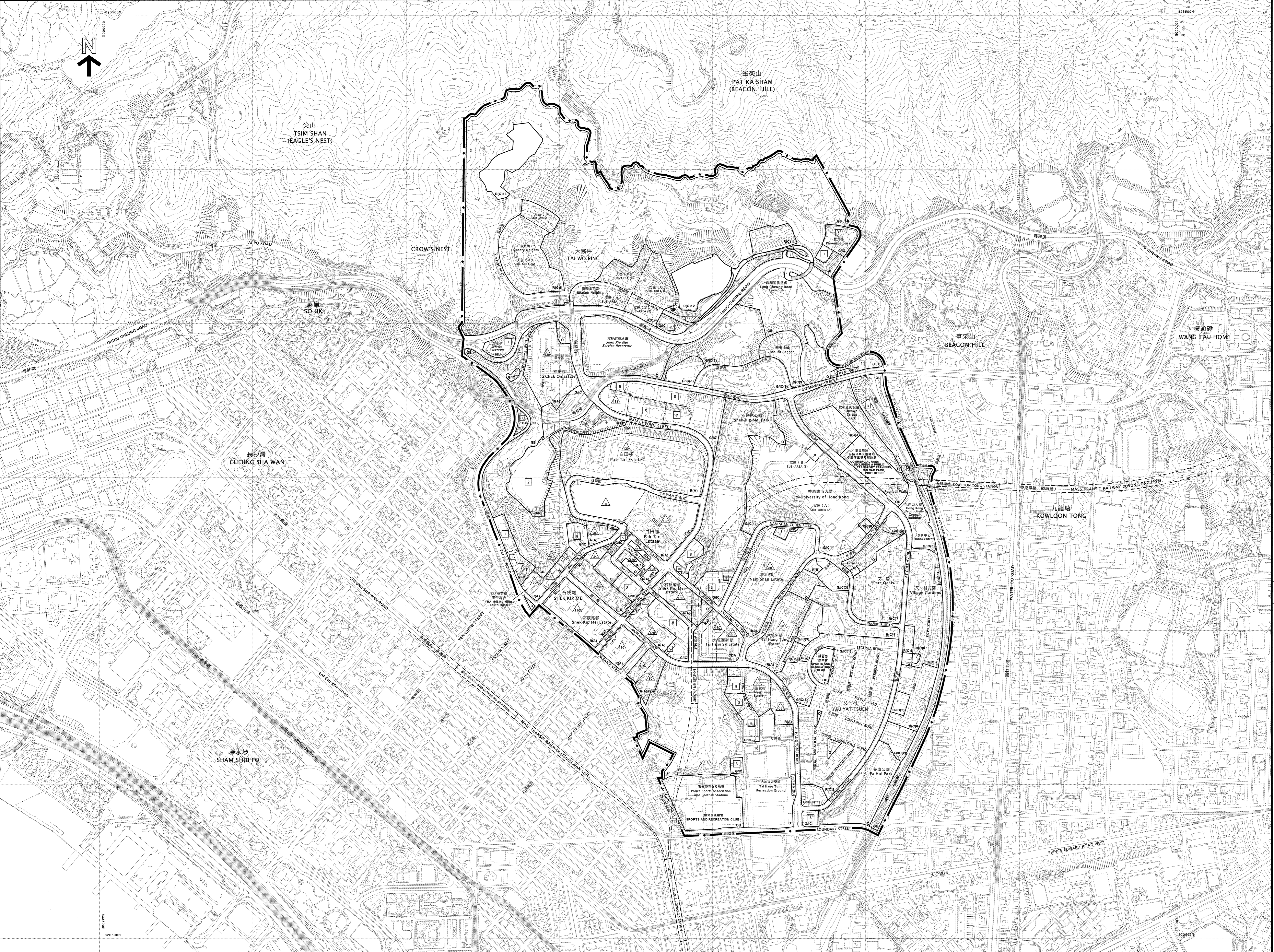
規劃署
二零二二年九月

《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/31》

附件 A 《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/31》

附錄 I： 《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/31》的《註釋》

附錄 II： 《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/31》的《說明書》



圖例
NOTATION

- ZONES** 地帶
- COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA CDA 綜合發展區
 - RESIDENTIAL (GROUP A) (RA) 住宅 (甲類)
 - RESIDENTIAL (GROUP B) (RB) 住宅 (乙類)
 - RESIDENTIAL (GROUP C) (RC) 住宅 (丙類)
 - 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
- COMMUNICATIONS** 交通
- 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
- MISCELLANEOUS** 其他
- 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) 最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
 - MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS) 最高建築物高度 (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

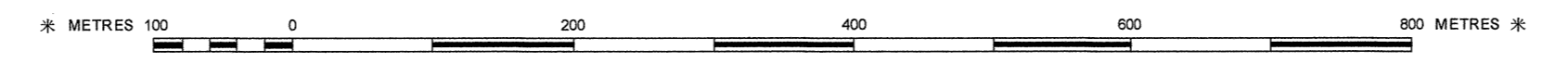
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	2.09	0.80	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	39.20	14.94	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	0.17	0.06	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	41.33	15.75	住宅 (丙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	42.94	16.36	政府、機構或社區
OPEN SPACE	38.24	14.57	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	12.65	4.82	其他指定用途
GREEN BELT	58.23	22.19	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	27.56	10.51	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	262.41	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2022年9月13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
13 SEPTEMBER 2022

Carmen Kong
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石硤尾(九龍規劃區第4區)分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KOWLOON PLANNING AREA No. 4 - SHEK KIP MEI - 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. **SK/4/31**

九龍規劃區第4區

石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/31

(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4區

石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/31

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
住宅(甲類)	4
住宅(乙類)	8
住宅(丙類)	10
政府、機構或社區	13
休憩用地	16
其他指定用途	17
綠化地帶	21

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 屋宇 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、景觀、交通、基礎設施和空氣流通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、機構及社區設施、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；
 - (x) 視覺影響評估和空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能遇到或造成的景觀和空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xi) 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／或重建計劃的最高總地積比率超過 5.5 倍。
- (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超過圖則上所指定的限制(以主水平基準上若干米計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。附屬停車位必須設於地庫。
- (5) 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。任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構及社區設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (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，在上文第(3)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(3)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(3)及(4)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。

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)2」 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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」及「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(9)及／或(10)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) 建於該地盤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(9)及／或(10)段獲准超過此地積比率者除外。
- (3) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」及「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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，必須設置政府診所。
- (5) 為施行上文第(1)段，在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」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

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (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。
- (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) 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。
- (8) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面空間，可免計算在內。
- (9) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在上文第(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。
- (10) 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。
- (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。

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
教育機構 分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 宗教機構 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	救護站 食肆 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) 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 學校(未另有列明者) 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。

(請看下頁)

住宅(乙類)(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／或重建計劃的最高總地積比率超過 5 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 3.5 倍)，以及最高建築物高度超過主水平基準上 51 米；或超過現有建築物的地積比率及建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高總地積比率時，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的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／建築物高度限制。

住宅(丙類)

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
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 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) 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) 加油站 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 住宿機構 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，主要是作低密度的住宅發展；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、最大上蓋面積、最高建築物高度、最大總樓面面積超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積、建築物高度、總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

支區	規限
住宅(丙類)1	最高地積比率為1.65倍，最大上蓋面積為55%，最高建築物高度為10.67米
住宅(丙類)2	最大總樓面面積為61 900平方米，最高建築物高度為主水平基準上46米
住宅(丙類)3	最大總樓面面積為21 324平方米，最高建築物高度為主水平基準上70米
住宅(丙類)4	最大住用總樓面面積為65 745平方米，最大非住用總樓面面積為1 000平方米 支區(A) — 最高建築物高度為主水平基準上121.9米 支區(B) — 最高建築物高度為主水平基準上137.1米 支區(C) — 最高建築物高度為主水平基準上152.4米
住宅(丙類)5	最大總樓面面積為67 611平方米 支區(A) — 最高建築物高度為主水平基準上131米 支區(B) — 最高建築物高度為主水平基準上194米
住宅(丙類)6	最高地積比率為3倍，最高建築物高度為主水平基準上46米
住宅(丙類)7	最高地積比率為3倍，最高建築物高度為主水平基準上51米
住宅(丙類)8	最高地積比率為3倍，最高建築物高度為主水平基準上70米
住宅(丙類)9	最大總樓面面積為27 980平方米，最高建築物高度為主水平基準上100米
住宅(丙類)10	最高地積比率為1.65倍，最大上蓋面積為55%，最高建築物高度為主水平基準上46米
住宅(丙類)11	最大總樓面面積為10 812平方米，最高建築物高度為主水平基準上166.3米
住宅(丙類)12	最大總樓面面積為31 844平方米，最高建築物高度為主水平基準上162.7米
住宅(丙類)13	最大總樓面面積為58 750平方米，最高建築物高度為主水平基準上210米

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率、最大上蓋面積、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／總樓面面積／上蓋面積／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 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) 分層住宅 殯儀設施 直升機加油站 直升機升降坪 度假營 酒店 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) 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、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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)超過該圖所指定的限制，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)」、「政府、機構或社區(2)」、「政府、機構或社區(3)」、「政府、機構或社區(4)」、「政府、機構或社區(5)」、「政府、機構或社區(6)」、「政府、機構或社區(7)」和「政府、機構或社區(8)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率、最高建築物高度、最大總樓面面積超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率、建築物高度、總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

支區	規限
政府、機構或社區(1)	最高建築物高度為 10.67 米
政府、機構或社區(2)	最高建築物高度為主水平基準上 46 米
政府、機構或社區(3)	最高建築物高度為主水平基準上 51 米
政府、機構或社區(4)	支區(A) — 最高建築物高度為主水平基準上 70 米 支區(B) — 最高建築物高度為主水平基準上 119.5 米
政府、機構或社區(5)	最大總樓面面積為 27 400 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 112 米
政府、機構或社區(6)	最高地積比率為 3.37 倍，最高建築物高度為主水平基準上 134.9 米
政府、機構或社區(7)	最高建築物高度為主水平基準上 112 米
政府、機構或社區(8)	最高建築物高度為主水平基準上 38 米

- (3) 為施行上文第(1)段而計算有關最大樓層數目時，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／總樓面面積／建築物高度限制。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註(續)

- (5) 在指定為「政府、機構或社區(5)」的土地範圍內，上文第(2)段所列的最高建築物高度可最高增至主水平基準上 135 米，但必須根據《城市規劃條例》第 16 條提出申請及獲城市規劃委員會批准，並須提交視覺和景觀影響評估及城市規劃委員會要求的任何其他資料來支持申請。
- (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。

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 公廁設施 休憩處 動物園	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。

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「體育及康樂會」

食肆(只限食堂) 康體文娛場所 運動場 私人會所 私人發展計劃的公用設施裝置	食肆(只限酒樓餐廳) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 商店及服務行業(只限零售商店) 社會福利設施 非附屬於指定用途的公用設施裝置
--	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是設置體育及康樂會。

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超過 10.67 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。

(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
<u>只適用於「商業用途(包括公共車輛總站、多層停車場、郵政局)」</u>	
圖上指定的用途 私人會所	政府用途(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) 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，主要是作商業用途，包括設置公共車輛總站、多層停車場和郵政局各一個。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 138 422 平方米，以及最高建築物高度超過主水平基準上 70 米，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，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)段所述的總樓面面積／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「加油站」

加油站	政府用途(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) 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，主要是設置加油站。

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)超過該圖所指定的限制，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)段而計算有關最大樓層數目時，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 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「鐵路」

圖上指定的用途

政府用途(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)
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，主要是提供土地供香港鐵路九龍塘站使用。

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)超過該圖所指定的限制，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)段而計算有關最大樓層數目時，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。

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 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 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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區或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 4 區

石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K 4/31

說明書

九龍規劃區第 4 區

石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/31

<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	4
6. 人口	4
7. 區內建築物高度限制	4
8. 非建築用地	6
9. 土地用途地帶	
9.1 綜合發展區	8
9.2 住宅(甲類)	10
9.3 住宅(乙類)	12
9.4 住宅(丙類)	13
9.5 政府、機構或社區	15
9.6 休憩用地	16
9.7 其他指定用途	16
9.8 綠化地帶	17
10. 交通	17
11. 公用設施	18
12. 歷史及文化遺產	18
13. 規劃的實施	18

九龍規劃區第 4 區

石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/31

(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《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/31》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九七一年五月二十七日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報上公布首份涵蓋石硤尾地區的法定圖則，圖則編號 LK4/26。一九七二年一月十八日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准《石硤尾分區計劃大綱圖編號 LK4/26》。一九七六年一月二十日，分區計劃大綱核准圖編號 LK4/26 根據條例第 12(1)(b)(ii)條發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.2 一九八九年十二月五日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/3。一九九三年七月六日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/3 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。
- 2.3 一九九七年六月十七日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/7。一九九八年二月十日，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/K4/7 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 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 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/10。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/K4/10 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零三年九月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/17。二零零三年十二月九日，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/K4/17 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 二零零六年十二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/21。二零零八年一月十五日，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/K4/21 發還城規會以作修訂。城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零八年十一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/23。二零零九年二月十日，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/K4/23 發還城規會以作修訂。城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一一年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/25。二零一一年七月五日，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/K4/25 發還城規會以作修訂。城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零一二年六月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/27。二零一二年六月十五日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27》，以供公眾查閱。二零一四年二月十八日，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/K4/27 發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.10 二零一五年七月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/29。二零二一年一月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/29》發還城規會以作修訂。二零二一年一月十五日，

發還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。

- 2.11 二零二一年八月二十日，城規會根據條例第 5 條，展示《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/30》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括把澤安道南的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶和「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶。在為期兩個月的展示期內，收到一份申述書。二零二一年十二月十日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的三個星期內，收到一份意見書。二零二二年五月十三日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不接納有關申述。
- 2.12 二零二二年九月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/31。二零二二年九月二十三日，《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/31》(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 該圖目的在顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶及主要交通運輸網，以便把該區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示該區內概括的發展原則，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，各交通運輸路線及各個土地用途地帶的界線，可能須略為調整。
- 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，例如限為非建築用地或限於用作花園、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，以保存石硤尾區的特色和景致，並避免使該區的道路網絡負荷過重。

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，規劃署的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 該區位於西九龍的深水埗行政區內，東及香港鐵路（下稱「港鐵」）東鐵綫，南達界限街，西至巴域街和大埔道，北面以大窩坪的筆架山山麓為界。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，佔地約262公頃。龍翔道眺望處是受歡迎的觀景處，可以眺望整個九龍半島。
- 5.2 該區大部分地點已經發展。該區的中部和西部主要是公共屋邨，計有白田邨、石硤尾邨、澤安邨、大坑東邨及南山邨。在該區東南部位於港鐵東鐵綫西面是中等高度的私人住宅發展，即又一村花園和又一居，而達之路以西是一些低矮的「又一村花園住宅區」樓宇和香港城市大學（下稱「城大」）。此外，其他大型私人住宅發展包括有龍翔道以北大窩坪的畢架山花園和帝景峰，以及位於歌和老街近達之路的畢架山峰。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計資料，規劃署估計當時該區的人口約為84 200人。估計該區的規劃人口約為117 200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，並配合公眾對改善生活環境日益增多的訴求，九龍各分區計劃大綱圖須作出修訂，以加入適當的建築物高度限制，作為日後發展／重建計劃的指引。該區有若干舊公共屋邨須進行重建。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境不相協調，破壞該區的景觀質素，有時更會阻礙通風。為免出現過於高聳或不相協調的建築物，並保留一些城市設計要素（例如梯級式建築物高度和保存公眾眺望山脊線的景觀），以及對該區的建築物高度作出更妥善的管制，當局為該圖上各個發展地帶訂定建築物高度限制。
- 7.2 該區西面有高層建築羣，主要包括白田邨及石硤尾邨的重建大廈。高度級別朝東南面的中低層住宅發展漸次下降。該區東部連同大窩坪山麓範圍內大部分為中低層發展，當局在該處訂定

建築物高度限制，以保存市中心區現有的特色和令該處有更多變化。

- 7.3 該區有兩道觀景廊：其中一道為南北向，另一道則為東西向。南北向觀景廊由南面的警察體育遊樂會連同一個綠化小山丘伸延至北面的大坑西新邨和低層由政府、機構及社區設施羣，並逐漸伸延至石硤尾公園，全程皆可眺望北面遠處的筆架山山景。東西向觀景廊則由東面的大坑西新邨伸延至西面偉智街的一些低層學校和賽馬會創意藝術中心，並逐漸伸延至西面較遠處的石硤尾食水配水庫山丘。
- 7.4 建築物高度限制已顧及現時的地形和地盤高度、山麓環境、該區的特色、現有的城市景致和建築物高度輪廓、區內風環境和擬議的改善通風措施、區內景點、契約所訂明的建築物高度限制、《城市設計指引》及個別用地的發展限制。
- 7.5 「住宅(甲類)」地帶設有 12 個建築物高度級別：主水平基準上 30 米、45 米、50 米、55 米、60 米、65 米、80 米、100 米、110 米、120 米、130 米及 200 米；「住宅(乙類)」地帶設有一個高度級別，即主水平基準上 51 米；「住宅(丙類)」地帶設有 13 個高度級別：10.67 米和主水平基準上 46 米、51 米、70 米、100 米、121.9 米、131 米、137.1 米、152.4 米、162.7 米、166.3 米、194 米及 210 米；以及「綜合發展區」地帶設有兩個高度級別：主水平基準上 90 米及 130 米。建築物高度級別整體上有助保存眺望山脊線的景觀，締造由西至東及由北至南遞減的高度輪廓，保持景觀開揚及通風。為免市貌變得單調，同時為反映現有的建築物高度輪廓，當局在合適地點採用高低有致的高度輪廓。
- 7.6 此外，該圖就「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶所訂定的建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，主要是用以反映現有發展和已規劃發展的建築物高度。低矮建築物(高度通常不超過 13 層)一般會以樓層數目(不包括地庫樓層)列明建築物高度限制，以容許在設計上更有彈性，特別是具有特定功能要求的政府、機構及社區設施。較高建築物(高度通常超過 13 層)的建築物高度限制以米為單位從主水平基準起計算，這是為了提供明確和清晰的規劃意向。
- 7.7 有關的「其他指定用途」地帶的建築物高度限制(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)已在《註釋》中訂明或已在該圖上列明。當局訂定這些建築物高度限制時，已考慮各用地現有／已規劃的設施／用途的性質、現時的發展密度及已建成的發展狀況，並已顧及這些用地的多元化運作需要和用途。

- 7.8 當局已進行空氣流通專家評估，藉以審視該區現時的風環境，以及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。當局訂定該圖所顯示的建築物高度限制時，已考慮空氣流通評估的結果。
- 7.9 《註釋》中大體上已加入可略為放寬建築物高度限制的條文，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目。對於略為放寬建築物高度限制的申請，城規會會按個別情況逐一考慮，而考慮此類申請的相關準則如下：
- (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，以加強通風和景觀開揚度；以及
 - (e) 其他因素，例如地盤限制、保護樹木的需要、具創意的建築設計，以及可改善城市景致和區內市容的規劃優點，但前提是有關具創意的建築設計不會破壞景觀和視覺效果。
- 7.10 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖列明的建築物高度上限(不論是以米為單位從主水平基準起計算及／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限制的申請。

8. 非建築用地

- 8.1 根據空氣流通評估的結果，該區每年的盛行風是東風和東北風，而夏季的盛行風以東風和南風為主。夏季風對改善市區的熱舒適度和通風情況非常重要。東風經由該區東面的低層建築物上方吹進該區以至石硤尾邨和白田邨，而西南風則由該區西南面的低層建築物上方經南昌街和白田街等較寬闊的街道(可作為有用的氣道)吹進該區以至該區的中心區。此外，南北向的觀景廊也是區內重要的通風廊，但其通風效能已因沿途的大坑西新邨和城大學生宿舍而稍減。空氣流通評估的整體結論是該區並無重大的通風問題。為改善該區的通風，空氣流通評估建議在區內劃設數塊狹長的非建築用地。
- 8.2 經考慮空氣流通評估的結果及其他有關因素(例如地盤限制和對發展／重建潛力的影響)後，該圖收納了下列七塊非建築用地：

- (a) 巴域街與大坑西街之間的一段緊連南昌街東緣的地段界線起闊三米的狹長土地，以及巴域街與白雲街之間的一段緊連南昌街西緣的地段界線起闊三米的狹長土地。這兩塊非建築用地可促使南北向的南昌街氣道把氣流分流至內陸地區；
- (b) 巴域街與賽馬會創意藝術中心之間的一段緊連白田街東緣的地段界線起闊五米的狹長土地。這塊非建築用地可以讓風由西南面吹往白田邨；
- (c) 環繞白田邨的東面、北面和西面界線且闊度不一(介乎三米至 70 米)的現有斜坡。這塊非建築用地連同白雲街能充分發揮東西向氣道的功能，以利便東風的流通；
- (d) 沿大坑東邨東面界線闊約 15 米至 20 米的現有斜坡。這塊非建築用地可作為南北向的氣道，在夏季利便西南風的流通；
- (e) 沿南山邨西面界線闊約 10 米至 25 米的現有斜坡。這塊非建築用地連同南山邨道、大坑西新邨闊 25 米的非建築用地(見下文第 8.2(f)段)及毗連的休憩用地和低層政府、機構及社區設施會形成一道通風廊，在夏季利便南風和西南風的流通。就這塊非建築用地而言，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超過南山邨道的路面水平；以及
- (f) 一塊沿大坑西新邨用地的西面界線闊 25 米的狹長土地。這塊非建築用地北接南山邨道，南鄰長有植物的山丘，加上西面各類低層政府、機構及社區設施和休憩用地，有助保存夏季南風和西南風的氣道。

8.3 日後重建有關用地時應考慮上述非建築用地。由於劃設非建築用地的目的主要是為了改善地面之上的通風情況，故有關非建築用地的規定不適用於地下發展。發展者可在非建築用地上搭建小型構築物以提供接駁行人天橋，為公共屋邨各期發展提供較佳連繫。此外，在相關地帶的《註釋》已收納可略為放寬限制的條文，容許在特殊情況下略為放寬該圖所顯示的非建築用地限制。

8.4 此外，在地盤面積大的土地範圍內(包括白田邨、石硤尾邨、南山邨和大坑東邨)應保留氣道。這些用地日後的發展不應阻擋盛行風吹往附近的地區，這是十分重要的。儘管用地重建時會進行詳細的空氣流通評估研究，但當局亦建議劃設下列非建築用地：

- (a) 一塊跨越南山邨北部且闊約 30 米的東西向非建築用地，以連接東面的大坑東邨二號遊樂場和西面的石硤尾公園，確保東風可吹至該區中部；
- (b) 一塊跨越南山邨和大坑東邨南部且闊約 30 米的東西向非建築用地，以擴闊現有的大坑西街氣道，利便東風的流通。空氣流通評估又建議南山邨近南山邨道與大坑西街交界處的樓宇應保持距離，以減少高樓大廈所造成的弱風範圍和利便東風的流通；
- (c) 一塊跨越白田邨中部且闊約 30 米的南北向非建築用地，以延長現有的白田街氣道，改善該屋邨範圍內的透氣度；
- (d) 一塊跨越石硤尾邨且闊約 20 米由西南至東北向的非建築用地，以延長現有的北河街氣道，把氣流分流至該屋邨和位於偉智里的私人住宅區；以及
- (e) 一塊跨越石硤尾邨且闊約 20 米的南北向非建築用地，以延長現有的石硤尾街氣道。由於石硤尾邨重建計劃第二期已經完成，這塊擬議非建築用地未能收納在有關重建計劃內。然而，劃設有關的非建築用地可作為日後重建時才施行的長遠目標。

8.5 日後重建有關用地時應考慮上述非建築用地。至於跨越這四個屋邨的非建築用地，其確實定線、位置和闊度可留待日後就用地的重建計劃擬備詳細的空氣流通評估時再作研究。

8.6 除了劃設非建築用地外，空氣流通評估研究亦鼓勵日後的發展者採取其他設計上的措施，以盡量減少對通風所造成的負面影響。這些措施包括降低平台的高度、增加平台的透風度、擴闊建築物之間的距離、降低外牆寬闊並且面向盛行風風向的建築物的高度、在設有高度上限的大面積用地上採用高低有致的建築物高度，以及透過建築物和平台的配置，盡量避免阻礙通風廊。

9. 土地用途地帶

9.1 綜合發展區：總面積 2.09 公頃

9.1.1 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、景觀、交通、基礎設施和空氣流通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。

- 9.1.1.2 依據條例第 4A(1)條，在「綜合發展區」地帶內進行任何發展／重建計劃，必須根據條例第 16 條提交規劃申請，以取得城規會的許可。除非另有規定，訂明無須向城規會提交總綱發展藍圖，否則依據條例第 4A(2)條，申請人須按照《註釋》所訂明的規定，向城規會提交總綱發展藍圖，以供核准。依據條例第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖的複本會存放於土地註冊處，以供公眾查閱。
- 9.1.1.3 以大坑西街、大坑東道、窩仔街及偉智街為界線的範圍位於此地帶內，現時為香港平民屋宇有限公司負責管理的大坑西新邨所在。此地帶預算把涵蓋範圍綜合重建，主要作住宅用途，並提供商業配套設施。在此「綜合發展區」用地內進行的發展，《註釋》訂明最高總地積比率為 5.5 倍，而該圖顯示最高建築物高度限制為主水平基準上 90 米及 130 米，並須劃設一塊闊 25 米的非建築用地。
- 9.1.1.4 此「綜合發展區」地帶位於過渡區內。該過渡區依循由西至東漸次下降的整體建築物高度輪廓，也是南北向觀景廊和東西向觀景廊交匯之處。此「綜合發展區」地帶內的建築物應採用梯級式高度的設計概念(西部和東部的高度限制分別為主水平基準上 130 米及 90 米)，以締造高度漸次下降的視覺效果，即高度由西面的高層租住公屋(白田邨和石硤尾邨)下降至中層的大坑東邨，繼而下降至東部低層的「又一村花園住宅區」。此外，在此地帶內應預留與現有兩道觀景廊並排的建築物間隙，以保存觀景廊和加強用地的透風度。一如上文第 8.2(f)段所載，必須沿地帶西面界線劃設闊 25 米的非建築用地，以保存南北向的通風廊和在夏季利便南風及西南風的流通。附屬停車設施應設於地庫。當局會擬備規劃大綱，更詳細列出有關規定。制訂此用地的發展建議時應考慮通風及視覺影響。當局又鼓勵提供服務當地居民的商業設施。
- 9.1.1.5 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／建築物高度限制。載於上文第 7.9 段和第 7.10 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。
- 9.1.1.6 然而，如現有建築物的地積比率已經超過《註釋》所訂明的地積比率限制，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。

9.1.7 就發展及／或重建計劃而言，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可按特殊情況，考慮略為放寬有關非建築用地的限制。

9.2 住宅(甲類)：總面積39.20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，商業用途屬經常准許的用途。

9.2.2 此地帶內大部分土地均已發展或正進行重建，計有公共屋邨如白田邨、石硤尾邨、南山邨、澤安邨和大坑東邨，以及在白田街及棠蔭街專為長者／小家庭而建的公營房屋。在白田邨以南位於偉智里及在棠蔭街以西位於窩仔街的現有私人住宅樓宇也是在此地帶內。

9.2.3 在該圖上劃為「住宅(甲類)1」的土地範圍包括石硤尾邨第六期重建計劃，以及將於稍後重建的現有石硤尾健康院。

9.2.4 在該圖上劃為「住宅(甲類)2」的土地範圍擬發展公營房屋。該發展將會提供一間駕駛考試中心、社會福利設施、零售設施及一條連接白田邨的行人天橋。在該處提供或把處所用作政府、機構或社區設施的安排會因應相關政府部門當時提出的需求而有所變動。

9.2.5 當局根據規劃標準，在有關的公營房屋內提供足夠的社區設施、零售設施及休憩用地。白田邨內現時的白田天主教小學及一幅預留作小學的用地，在分區計劃大綱圖上均劃為「住宅(甲類)」地帶，以便當局可以靈活地為這些大面積住宅用地進行綜合規劃及發展。

9.2.6 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」中預期整體交通、環境及基礎設施方面的限制，以及須提供足夠的社區設施，因此，除於《註釋》中另有規定外，此地帶內發展或重建計劃的地積比率須受到管制，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。在計算這些發展／重建計劃的總樓面面積時，純粹用作設置學校或其他政府、機構及社區設施而特別設計的獨立建築物(不論是在地面或建築物平台)，其所佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。

9.2.7 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，例如把部分土地交還以撥作擴闊道路或公共用途。

- 9.2.8 在計算「住宅(甲類)2」地帶內的發展／重建計劃的最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面空間，可免計算在內，以便提供政府、機構或社區設施。
- 9.2.9 按照既定的行政程序，公營房屋日後的重建須受規劃大綱規管。為證明重建項目可以接受，房屋署須視乎情況進行交通影響評估、視覺影響評估和空氣流通評估等相關評估。
- 9.2.10 位於「住宅(甲類)」地帶內的公營房屋，其主要高度級別為主水平基準上 30 米、45 米、50 米、55 米、60 米、65 米、80 米、100 米、110 米、120 米、130 米及 200 米。至於設有不同平整地台的大塊公營房屋用地，則會訂定不同的建築物高度級別。
- 9.2.11 石硤尾邨不同地點的高度級別為主水平基準上 30 米、50 米、55 米、60 米、80 米、110 米、120 米及 130 米。白田街以西一帶的高度級別為主水平基準上 30 米、55 米及 60 米，與鄰近的二級歷史建築美荷樓及其他低層的政府、機構及社區設施相若，以加強西面的綠化山丘的視覺緩衝區功能，同時充份發揮石硤尾邨第三期及第七期重建的發展潛力。位於南昌街與偉智街交界處的社會福利設施大樓，按照其既定的建築物高度，訂定了主水平基準上 50 米的高度級別，以加強東西向的觀景廊／通風廊的功能。石硤尾邨第六期重建計劃涉及的「住宅(甲類)1」地帶已透過締造梯級式的高度輪廓，即該地帶東部和西部的最高建築物高度分別限為主水平基準上 80 米及 110 米，充分顧及東面的綠化山丘。窩仔街北面和南面的街段的高度級別分別訂為主水平基準上 120 米及 110 米，以配合巴域街以南的鄰近地區(在該區範圍以外)的高度。
- 9.2.12 賽馬會創意藝術中心於二零零八年年初成立，由香港浸會大學、香港藝術中心和香港藝術發展局聯合營辦，宗旨是推廣與藝術有關的活動。因應現時的建築物高度，有關用地的高度級別為主水平基準上 45 米，以加強東西向觀景廊／通風廊的功能。
- 9.2.13 白田邨的高度級別為主水平基準上 50 米、100 米、120 米及 130 米。白田街和白雲街街角的現有小單位大廈的高度級別訂為主水平基準上 50 米，是為了配合

毗連的政府、機構及社區發展的高度，以及保存其西面的綠化山丘的視覺緩衝區功能。

- 9.2.14 澤安邨的高度級別為主水平基準上 120 米，以保存現有的建築物高度輪廓。訂定較高的高度級別會造成重大視覺影響，特別是會遮擋從龍翔道北面一帶眺望的景觀。南山邨的最高建築物高度限為主水平基準上 80 米，而大坑東邨的最高建築物高度限為主水平基準上 65 米及 80 米。
- 9.2.15 為促進該區內陸地區的通風，當局在劃為「住宅(甲類)」地帶的範圍內劃設上文第 8.2(a)至 8.2(e)段所述並顯示於該圖的六塊非建築用地，而上文第 8.4 段所述位於各公營房屋用地內的五道通風廊應予保留(詳情將載於規劃大綱和進一步的空氣流通評估內)。
- 9.2.16 就「住宅(甲類)2」地帶內的公營房屋發展，當局已進行空氣流通專家評估。該評估建議採取一些設計方面的措施(包括關設建築物間距和平台花園)，而有關措施將可減輕對四周風環境可能造成的空氣流通影響。當局須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估。規劃大綱須訂明該等規定，以便當局因應情況予以落實執行。
- 9.2.17 至於大面積的房屋發展用地(包括公營房屋用地)，必須在同一建築物高度級別內締造高低有致的建築物高度輪廓，避免造成屏風效應，同時令用地增加變化，有助加強地面的透風度。
- 9.2.18 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／建築物高度限制。載於上文第 7.9 段和第 7.10 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。
- 9.2.19 然而，如現有建築物的地積比率已經超過《註釋》所訂明的地積比率限制，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。
- 9.2.20 就發展及／或重建計劃而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按特殊情況，考慮略為放寬有關非建築用地的限制。

9.3 住宅(乙類)：總面積 0.17 公頃

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；在住宅區鄰近提供服務的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

- 9.3.2 位於桃源街與大坑東道交界處的一塊土地已劃入此地帶內。《註釋》已訂明最高地積比率和最高建築物高度等發展限制，以配合該處地點的交通、環境和基礎設施限制以及政府、機構及社區設施的供應情況。
- 9.3.3 在「住宅(乙類)」地帶內，發展及重建計劃不得超過《註釋》所訂明的最高地積比率及最高建築物高度限制，或超過現有建築物的地積比率及建築物高度，兩者中以數目較大者為準。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／建築物高度限制。載於上文第 7.9 段和第 7.10 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。
- 9.3.4 然而，如現有建築物的地積比率已經超過《註釋》所訂明的地積比率限制，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 住宅(丙類)：總面積 41.33 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作低密度的住宅發展；在住宅區鄰近提供服務的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶共分為 13 個支區，《註釋》已訂明各支區的發展密度和建築物高度限制。
- 9.4.2 啟德機場搬遷後，此地帶的住宅用地將會更密集地發展／重建，發展密度將遠遠超逾現有及擬建的運輸和其他基礎設施的負荷能力，令該區現有的交通和環境問題更趨嚴重。因此，當局須因應區內的交通、環境及基礎設施限制，訂定適當的發展上限。
- 9.4.3 該區的東部以「梯級式高度」概念作為主要的城市設計原則。基於這項原則，建築物的高度由歌和老街以北朝達之路以南遞減。這樣可使從龍翔道遠眺的南北觀景廊得以保留。
- 9.4.4 「又一村花園住宅區」在該圖上劃為「住宅(丙類)1」地帶。為保持該處作為「近郊花園」的低層建築特色，《註釋》訂明此地帶的發展及重建計劃須受限制，最高地積比率限定為 1.65 倍、最大上蓋面積限定為 55%、最高建築物高度限定為 10.67 米。
- 9.4.5 又一村花園、城大高級職員宿舍及畢架山花園，分別劃為「住宅(丙類)2」、「住宅(丙類)3」及「住宅(丙類)4」地帶。為免該區現有的交通及基礎設施問題更

趨嚴重，《註釋》訂明這些用地的最大總樓面面積及最高建築物高度限制，以管制日後的重建計劃。

- 9.4.6 位於大窩坪的低密度住宅發展(名為帝景峰)劃為「住宅(丙類)5」地帶。《註釋》已訂明整個「住宅(丙類)5」地帶的最大總樓面面積及兩個支區的最高建築物高度。
- 9.4.7 港鐵東鐵綫西面有中等高度的私人住宅發展(包括又一居)，這些發展劃為「住宅(丙類)6」、「住宅(丙類)7」及「住宅(丙類)8」地帶。《註釋》已訂明此等地帶的最高地積比率為3倍，又訂明個別地帶的最高建築物高度。
- 9.4.8 位於歌和老街以北近達之路的低密度住宅發展(名為畢架山峰)劃為「住宅(丙類)9」地帶。為確保在有關地點實施適當的法定規劃管制，《註釋》已訂明最大總樓面面積及最高建築物高度等發展限制。
- 9.4.9 前海棠路兒童院劃為「住宅(丙類)10」地帶，作低密度的住宅發展。《註釋》已訂明最高地積比率為1.65倍、最大上蓋面積為55%、最高建築物高度為主水平基準上46米。在計算地積比率時，地盤西部的斜坡會由有關的地盤面積中扣除。
- 9.4.10 位於大窩坪龍翔道以北的兩塊用地劃為「住宅(丙類)11」地帶及「住宅(丙類)12」地帶，以作低密度住宅發展。由於龍翔道產生交通噪音，必須落實消減噪音措施(例如隔音屏障)，以符合環境保護署的噪音標準。兩塊用地上的發展須採納因應其噪音輪廓的梯級狀建築物高度，以符合有關的噪音標準。《註釋》已訂明最大總樓面面積及最高建築物高度等限制。此外，建築物之間應有足夠的距離，建築物應從隔音屏障適當後移，以改善住宅發展內的內部空氣流通。
- 9.4.11 位於大窩坪延坪道以北的一塊用地劃為「住宅(丙類)13」地帶，以作低密度住宅發展。為要充份發揮有關地點的發展潛力並把對附近地區的潛在影響減至最低，《註釋》已訂明最大總樓面面積及最高建築物高度等限制。
- 9.4.12 在「住宅(丙類)」地帶內，發展及重建計劃不得超過《註釋》所訂明的最高地積比率／最大總樓面面積／最大上蓋面積／最高建築物高度限制，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度，兩者中以數目較大者為準。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／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度限制。載於上文第 7.9 段和第 7.10 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。

9.4.13 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積／上蓋面積已經超過《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。

9.5 政府、機構或社區：總面積42.94公頃

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

9.5.2 現有的主要設施包括桃源街與達之路交界處的城大和環境技術中心，以及達之路的創新中心和香港生產力大樓。其他的主要設施計有大窩坪道的筆架山海水抽水站、大坑西街的分區警署、南昌街的分區消防局、棠蔭街的社區中心、偉智街的電話機樓，以及散布區內各處的中小學校。

9.5.3 該區的東部以「高度分級」概念作為主要的城市設計原則。基於這項原則，建築物的高度由歌和老街以北朝達之路以南遞減。這樣可使從龍翔道遠眺的南北觀景廊得以保留。

9.5.4 《註釋》訂明「政府、機構或社區(1)」地帶(海棠路與高槐路交界處)、「政府、機構或社區(2)」地帶(達之路以東、創新中心以南)、「政府、機構或社區(3)」地帶(桃源街以南、海棠路以西)、「政府、機構或社區(4)」地帶(城大)、「政府、機構或社區(5)」地帶及「政府、機構或社區(6)」地帶(歌和老街和達康路交界處)、「政府、機構或社區(7)」地帶(龍翔道以南的達康路)和「政府、機構或社區(8)」地帶(大坑東道與達之路交界處)須受有關的最高建築物高度限制。

9.5.5 在「政府、機構或社區」地帶及其支區內，發展及重建計劃的建築物高度不得超過該圖所列明或《註釋》所訂明的建築物高度上限(以米或樓層數目(不包括地庫樓層)，或以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。大多數「政

府、機構或社區」地帶的建築物高度限制都以樓層數目訂明，但較高層由政府、機構及社區用途(特別是位於歌和老街的公共衛生檢測中心)則以米為單位從主水平基準起計算，以反映現時的建築物高度及／或對建築物高度輪廓作出更清晰的管制。此外，在「政府、機構或社區」地帶的支區內，發展及重建計劃不得超過《註釋》所訂明的最高地積比率／最大總樓面面積限制，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。

9.5.6 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／總樓面面積／建築物高度限制。載於上文第 7.9 段和第 7.10 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。

9.5.7 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過《註釋》所訂明的地積比率／總樓面面積限制，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。

9.5.8 就發展及／或重建計劃而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按特殊情況，考慮略為放寬有關非建築用地的限制。

9.6 休憩用地：總面積 38.24 公頃

9.6.1 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。

9.6.2 現有主要休憩用地計有界限街的花墟公園和大坑東遊樂場、桃源街遊樂場、歌和老街的石硤尾配水庫遊樂場、石硤尾公園、又一城以北的歌和老街公園、大坑東邨一號及二號遊樂場、偉智街休憩花園、偉智街遊樂場，以及石硤尾中央遊樂場。

9.7 其他指定用途：總面積 12.65 公頃

9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地予指定目的／用途。

9.7.2 此地帶涵蓋又一城、該區東面邊緣的港鐵九龍塘站和港鐵東鐵綫用地、大坑東道、大埔道和歌和老街的加油站、界限街的警察體育遊樂會及高槐路的又一村體育及康樂會。

- 9.7.3 在城大東北面、港鐵九龍塘站以西位於達之路的又一城所在地，已發展作商業／辦公室用途，計有公共車輛總站、多層公眾停車場及郵政局。《註釋》已訂明這項發展的最大總樓面面積及最高建築物高度限制。
- 9.7.4 為確保建築物高度配合附近地區的建築物高度和特色，《註釋》訂明就發展／重建計劃而言，位於界限街的警察體育遊樂會和位於高槐路的又一村體育及康樂會的最高建築物高度限為 10.67 米，而位於達之路的又一城的最高建築物高度限為主水平基準上 70 米。
- 9.7.5 位於大坑東道、大埔道及歌和老街的加油站的建築物高度限為一層；位於沙福道的港鐵九龍塘站出入口和兩個通風塔的建築物高度限為一層，位於多福道的公用設施大樓的建築物高度限為兩層，以及位於筆架山隧道入口的通風大樓的建築物高度限為三層。上述建築物高度限制旨在反映有關設施現時的建築物高度。就上述用地而言，在計算樓層數目時，地庫樓層可免計算在內。
- 9.7.6 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積／建築物高度限制。載於上文第 7.9 段和第 7.10 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。
- 9.7.7 然而，如現有建築物的總樓面面積已經超過《註釋》所訂明的總樓面面積限制，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。

9.8 綠化地帶：總面積 58.23 公頃

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。此地帶包括該區以北的筆架山山麓，多屬樹木茂盛的山坡，構成該區的翠綠背景。此地帶內的部分地點可作某些康樂用途。

10. 交通

10.1 道路

該區有多條主要道路，交通便利。橫貫該區北部的龍翔道，屬連接九龍東西兩面主要幹路網的一部分。該區的地區幹路網則包括南昌街、歌和老街、達之路、大坑東道和大埔道。

10.2 香港鐵路

港鐵東鐵綫和觀塘綫行走該區，區內有兩個港鐵車站。港鐵石硤尾站的出入口在窩仔街和大坑東道；而港鐵九龍塘站的出入口則位於沙福道並連接城大，以及在根德道與沙福道交界處附近。港鐵東鐵綫沿該區東面邊緣行走，並在港鐵九龍塘站與觀塘綫連接，為來往新界東北的乘客提供轉車處。

10.3 公共車輛總站

港鐵九龍塘站以西的又一城內設有公共車輛總站，以配合該區的需要。另一個公共車輛總站則設於白田邨重建計劃的範圍內。

11. 公用設施

該區有自來水、電力和煤氣供應，排水系統、污水收集系統及電話服務亦一應俱全。預料該區在應付日後的公用設施需求方面，應無任何困難。

12. 歷史及文化遺產

12.1 該區有三幢經評定等級的歷史建築物／構築物，即前深水埗配水庫(俗稱為主教山配水庫／窩仔山配水庫)(一級歷史建築)、美荷樓(二級歷史建築)和前北九龍裁判法院(二級歷史建築)。

12.2 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幢歷史建築物的名單，當中在該區內的一些建築物／構築物獲給予評級。古諮會除公布1 444幢歷史建築物的名單外，還公布了若干新項目，這些項目會由古諮會評級。有關這1 444幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的官方網頁(網址為<http://www.aab.gov.hk>)。

12.3 任何可能影響上述用地／歷史建築物、新項目及其毗鄰環境的發展、重建或改劃地帶建議，應先諮詢古物古蹟辦事處。

13. 規劃的實施

13.1 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。

- 13.2 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深水埗區議會的意見。
- 13.3 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和發展藍圖以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖和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。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零二二年九月