

《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/27》的修訂項目

引言

本文件旨在向議員簡介《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/27》的修訂項目，特別是訂定建築物高度限制，為旺角區(下稱「該區」)日後的發展／重建計劃作出指引。

背景

2. 二零一零年九月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》，以供公眾查閱，為期兩個月，到二零一零年十一月十七日為止。該圖收納了為各發展地帶訂定的建築物高度限制，以及其他修訂項目。分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28，其《註釋》與《說明書》及修訂項目表，分別載於附件A至附件C，以供議員參考。

訂定建築物高度限制

3. 在上一份《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/27》中，除了劃為「其他指定用途」註明「殯儀館」地帶的用地之外，其他用地均沒有訂明建築物高度限制。考慮到該區所處的位置及區內有很多舊建築物，旺角區的重建壓力非常大。由於缺乏建築物高度管制，過高的建築物沒有秩序的在不同地點興建，其規模與區內環境並不協調，對該區景觀質素造成負面影響，區內人士對此深表關注。

4. 鑑於公眾愈來愈關注整體的建設環境，在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制，可更有效規管建設環境的發展高度輪廓。此舉除提供法定規劃機制以管制發展／重建項目的高度和發展密度外，更可使規劃意向更明確和公開透明，以便公眾作出監察。此外，公眾也可對修訂項目提出申述／意見，當局會按照條例所訂程序進行聆訊，考慮有關申述／意見。

整體建築物高度概念（修訂項目A項）

5. 當局已經進行檢討，為分區計劃大綱圖所有發展地帶研究合適的建築物高度限制，以免出現更多過高或格格不入的建

築物，同時管制在視覺上不相協調的高樓大廈，以及為該區的整體建築物高度輪廓加入限制。有關檢討已經顧及該區情況、現有地形、區內特色、現有高度輪廓、規劃意向、重建潛力和城市設計原則。此外，當局亦已為該區進行空氣流通專家評估，以評估發展用地的建築物高度限制對行人道上風環境可能造成的影響。

高層發展

6. 現時區內已有一些屬於綜合發展項目的高樓大廈存在，其建築物高度應可在重建後予以保留，以反映這些發展項目的特色，以及(就朗豪坊而言)作為旺角的地標建築物：

- ◆ 朗豪坊——主水平基準上 260 米、主水平基準上 179 米及主水平基準上 95 米；
- ◆ 海桃灣——主水平基準上 169 米及主水平基準上 154 米；以及
- ◆ 港灣豪庭——主水平基準上 156 米。

7. 一般而言，現有建築物／已承諾的發展項目如已超過有關的建築物高度限制，在重建時可建至現有建築物的高度。

介乎主水平基準上 60 米至主水平基準上 120 米的各個建築物高度級別

8. 除了上文提及的現有／已承諾興建的高樓大廈外，該區「商業」、「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」和「其他指定用途」註明「商貿」地帶設有介乎主水平基準上 60 米至主水平基準上 120 米的各個建築物高度級別，建築物高度由彌敦道逐漸向該區東面及西面遞減。擬議的建築物高度級別有助保存山脊線的景觀，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空氣流通的情況。

9. 各個高度級別如下：

- ◆ **最高建築物高度為主水平基準上 60 米**——主要為花墟道範圍的住宅地帶，以及角祥街以西的住宅和商貿地帶。空氣流通評估研究指出，這些地方是東北面及西面盛行風吹進該區的重要入口。為鼓勵把用地合併作更全面發展及避免在細小地段上興建「鉛筆型」建築物，當局會採用兩級建築物高度概念。就較大型用地(即面積 400 平方米或更大的用地)而言，該等用地可提供空間改善建築物的設計和關設附屬設施，因此其建築物高度上限可增加 20 米。此外，櫻桃街的商業地帶位處重要的通風廊，最高建築物高度限為主水平基準上 60 米。

- ◆ **最高建築物高度為主水平基準上 80 米**—— 主要為該區的住宅地帶，就面積 400 平方米或更大的用地而言，建築物高度上限可增加 20 米。至於楓樹街及合桃街沿路的商貿地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 80 米。
- ◆ **最高建築物高度為主水平基準上 100 米及主水平基準上 120 米**—— 彌敦道兩旁的商業地帶會構成該區較高的建築物高度級別。就界限街與太子道西之間及旺角道與亞皆老街之間的彌敦道沿路的商業地帶而言，可容許的最高建築物高度為較高的主水平基準上 120 米，而其他商業地帶的最高建築物高度則限為主水平基準上 100 米。此舉有助締造高低錯落的建築物高度輪廓，以改善通風表現。根據整體建築物高度輪廓，除大角咀道與塘尾道沿路一些商貿地帶(最高建築物高度同樣限為主水平基準上 100 米)外，彌敦道兩旁可以興建較高的建築物，而其東面和西面的建築物高度相對較低矮(例如高度為主水平基準上 80 米)。

「政府、機構或社區」和「其他指定用途」地帶的建築物高度

10. 現有「政府、機構或社區」和「其他指定用途」發展項目除了提供設施予社區使用或作特定用途外，亦為該區提供紓緩空間和視覺調劑。當局為這些「政府、機構或社區」和「其他指定用途」地帶訂定建築物高度限制時，已充分考慮現有設施／用途的性質、現有建築物的高度、若干指定政府、機構或社區設施／其他指定用途設施的最低高度要求，以及須令建築羣與區內環境保持協調一致。一般而言，建築物高度限制反映各項政府、機構或社區／其他指定用途發展項目現有的建築物高度，或已計劃／已承諾發展方案的建築物高度。

非建築用地（修訂項目 L 項）

11. 考慮到空氣流通評估的建議及西鄰的休憩用地，當局建議在毗連角祥街並與利得街並排的兩座現有建築物之間劃設闊 13 米的非建築用地，以構成另一條東西向氣道，讓更多西風吹進該區。

建築物間距／後移範圍（修訂項目 A 項及在圖則《註釋》作出的修訂(e)項)

12. 考慮到空氣流通評估的建議，當局已在分區計劃大綱圖內加入多個建築物間距／後移範圍：

- (a) 在毗連角祥街並與嘉善街並排高度為主水平基準上 20 米的位置，劃設闊 13 米的建築物間距，以構成另一條東西向氣道，讓更多西風吹進該區；
- (b) 在通州街與洋松街之間一段楓樹街兩旁沿路的建築物重建時，把有關建築物由平均街道水平起計 15 米(即平台層)的位置後移三米，惟九龍殯儀館及楓樹街變電站除外，以構成一條氣道，把大角咀道的南風引導至柳樹街的休憩用地；
- (c) 在詩歌舞街／大角咀道交界處(即現有住宅發展亮賢居的平台角落)高度為主水平基準上 20 米(即平台層)的位置把有關建築物後移，方便西風經詩歌舞街吹入；
- (d) 在砵蘭街及西洋菜南街兩旁的建築物重建時，必須把有關建築物由平均街道水平起計 15 米(即平台層)的位置後移三米，以改善九龍半島內陸的南北向空氣流通；
- (e) 在櫻桃街與界限街之間選定一條西南至東北向的氣道，以進一步改善該區的通風表現。當局已就選定氣道沿線的恒通大廈和旺角機樓部分範圍訂明主水平基準上 20 米的建築物高度限制；以及
- (f) 在旺角政府合署及位於洗衣街的食物環境衛生署辦事處重建時，在與旺角道並排高度為主水平基準上 23 米的位置劃設闊 30 米的建築物間距，方便東風由嘉多利山向下吹。

其他修訂項目(附件 C)

13. 當局亦已改劃多塊用地的用途地帶，以反映有關用地的現況及不同支區的高度限制，並更新圖則《註釋》的相關內容，當中包括：

- B1 項及 — 把位於角祥街西面的多塊土地及花墟道南
- B2 項 面的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為

「住宅(甲類)3」地帶，並訂定建築物高度限制。

- C 項 — 把位於角祥街與福澤街交界處的一塊土地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，並訂定建築物高度限制。
- D 項 — 把位於角祥街西面的一塊土地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，並訂定建築物高度限制。
- E 項 — 把位於埃華街與杉樹街交界處的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂定建築物高度限制。
- F 項 — 把位於詩歌舞遊樂場內的水務專用範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶。
- G 項 — 把博文街的行人路由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- H 項 — 把通州街與大角咀道交界處的行人路由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- J1 項及 J2 項 — 把位於亞皆老街／上海街一塊涵蓋朗豪坊的土地，由「綜合發展區」地帶(顯示於土地發展公司發展計劃核准圖編號 S/K3/LDC1/2 上)改劃為「商業(2)」及顯示為「道路」的地方，並為「商業(2)」地帶訂定建築物高度限制。
- K 項 — 把位於櫻桃街一塊涵蓋海桃灣的土地，由「綜合發展區」地帶(顯示於土地發展公司發展計劃核准圖編號 S/K3/LDC3/2 上)改劃為「住宅(甲類)2」地帶，並為「住宅(甲類)2」地帶訂定建築物高度限制。

諮詢

14. 按照現行機制，所有建築圖則在大綱圖刊憲前獲得屋宇署核准後，將不受該大綱圖所列明的限制規管。即使大綱圖刊憲後，其限制對已核准的建築圖則所作的任何放寬改動亦無效力。為避免發展商在大綱圖刊憲前申請大批建築圖則，藉以逃避大綱圖對有關建築物的密度及高度限制，因此，只能夠在本大綱圖刊憲後才進行公眾諮詢。此程序與為其他地區的分區計劃大綱草圖訂明發展密度和建築物高度限制的徵詢程序一致。大綱圖作為期兩個月的展示正是為諮詢公眾意見。

提出意見

15. 根據《城市規劃條例》第 7 條的規定，有關的修訂項目已於 2010 年 9 月 17 日起，作為期兩個月至 2010 年 11 月 17 日的公开展示。大綱圖於這段期間存放於城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、荃灣及西九龍規劃處、油尖旺民政事務處供公眾查閱。公眾人士亦可登入法定規劃綜合網站 www.ozp.tpb.gov.hk 瀏覽該大綱圖。於公开展示期間，各委員可就有關修訂向城市規劃委員會提交書面申述。有關申述可送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書處。

16. 請委員就修訂項目發表意見。

附件

- 附件 A 《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》
- 附件 B 《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》的《註釋》和《說明書》
- 附件 C 《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》的修訂項目附表

規劃署
荃灣及西九龍規劃處
二零一零年十月

九龍規劃區第3區

旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/28

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

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

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

九龍規劃區第3區

旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/28

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	3
住宅(甲類)	6
住宅(戊類)	10
政府、機構或社區	16
休憩用地	18
其他指定用途	19

商 業

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

規 劃 意 向

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

備 註

- (1) 在指定為「商業」及「商業(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

商 業(續)

備 註(續)

- (2) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，必須提供總數不少於 480 個私家車／貨車公眾停車位，其中不少於 120 個停車位須用作停泊貨車。就計算地積比率而言，任何純粹建造為或擬用作私家車／貨車公眾停車位的樓面空間，均應納入計算。
- (3) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 169 055 平方米，而其中不少於 6 547 平方米應用於提供政府、機構或社區設施。另外須提供一塊不少於 1 100 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 在指定為「商業」、「商業(1)」及「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 必須從毗連砵蘭街及西洋菜南街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移至少三米。
- (6) 為施行上文第(1)至(3)段而計算有關的最高地積比率／最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (7) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)、(2)或(3)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率／總樓面面積因而超過上文第(1)至(3)段所規定的有關最高地積比率／最大總樓面面積亦可。
- (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)、(3)及(4)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制，以及減少上文第(3)段所述用作提供政府、機構或社區設施的整體總樓面面積。
- (9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(5)段所述的後移規定。

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)
	酒店
	資訊科技及電訊業
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	街市
	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，當中須提供一些基本資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、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) 在指定為「綜合發展區(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過5.0倍及／或最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率及／或建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 為施行上文第(3)段而計算有關的最高地積比率時：
- (i) 任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內；以及
- (ii) 任何建造為或擬用作私家車／貨車公眾停車場的樓面空間，均應納入計算。
- (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(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。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)段所述的地積比率／建築物高度限制。

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) 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) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

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

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

規劃意向

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

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超過下列規定：整幢為住用建築物的為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(12)及／或(13)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(12)及／或(13)段獲准超過此地積比率者除外。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (3) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過上文第(1)段所述的有關最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物是加建、改動及／或修改，或重建為與現時同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (ii) 倘現有建築物是加建、改動及／或修改，或重建為與現時不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)，則上文第(1)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 159 278 平方米，以及最大非住用總樓面面積超過 31 856 平方米，其內須提供一個公眾停車場和一間幼稚園。另外須提供一塊不少於 9 854 平方米的公眾休憩用地。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 36 466 平方米和最大非住用總樓面面積超過 6 765 平方米，而其中不少於 1 850 平方米應用於提供安老院。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／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。
- (7) 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米。
- (8) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 80 米。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (9) 必須從毗連砵蘭街及西洋菜南街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移至少三米。
- (10) 為施行上文第(1)和(2)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (11) 為施行上文第(1)、(2)、(4)及(5)段而計算有關的最高地積比率或最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (12) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)、(2)、(4)或(5)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率或總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率或總樓面面積因而超過上文第(1)、(2)、(4)及(5)段所規定的有關最高地積比率或最大總樓面面積亦可。
- (13) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)、(2)及(4)至(8)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制，以及減少上文第(4)及(5)段所述有關政府、機構或社區設施的提供。
- (14) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(9)段所述的後移規定。

住宅(戊類)

第一欄 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
----------------	--

附表 I：適用於露天發展或工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]
以外的建築物

救護站	商營浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共車輛總站或車站(露天總站或 車站除外)	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	醫院
	酒店
	屋宇
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	街市
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

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

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

第一欄 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
----------------	--

附表 II：適用於現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]

救護站	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 [△] 的工業經營)	康體文娛場所
辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室)	私人會所
公廁設施	商店及服務行業(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	(只限設於地面一層；附屬陳列室 [#] 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公用事業設施裝置	汽車修理工場
公眾停車場(貨櫃車除外)	批發行業
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)	

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

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

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

商營浴室／按摩院

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

食肆

教育機構

展覽或會議廳

機構用途(未另有列明者)

圖書館

場外投注站

辦公室

娛樂場所

康體文娛場所

私人會所

政府診所

宗教機構

學校(幼稚園除外)

商店及服務行業

訓練中心

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

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

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

規劃意向

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

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(戊類)」及「住宅(戊類)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，或現有非工業樓宇的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據本「備註」第(8)及(9)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(8)及(9)段獲准超過此地積比率者除外。
- (3) 在指定為「住宅(戊類)」及「住宅(戊類)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) 在指定為「住宅(戊類)」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米。
- (5) 在指定為「住宅(戊類)1」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 80 米。
- (6) 為施行上文第(1)和(2)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (7) 為施行上文第(1)和(2)段而計算有關的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (8) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)或(2)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率因而超過上文第(1)和(2)段所規定的有關最高地積比率亦可。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

備註(續)

- (9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(5)段所述的地積比率／建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則上所顯示的非建築用地限制。

政府、機構或社區

第一欄 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) 懲教機構 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 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 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

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

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目或以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 必須從毗連砵蘭街及西洋菜南街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移至少三米。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(3)段所述的後移規定。

休憩用地

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

規劃意向

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

其他指定用途

第一欄 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「鐵路車站發展」

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	其他構築物(入口除外)
酒店	加油站
圖書館	康體文娛場所
場外投注站	宗教機構
辦公室	
娛樂場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
學校	
商店及服務行業	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地發展香港鐵路旺角東站，有關土地上的發展包括商業／辦公室／酒店項目。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「私家車／貨車多層停車場」

公眾停車場(貨櫃車除外)

食肆
教育機構
政府垃圾收集站
政府用途
圖書館
街市
按摩院
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
公廁設施
公共車輛總站或車站
公用事業設施裝置
宗教機構
學校(設於特別設計的獨立校舍者除外)
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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地發展私家車／貨車多層停車場。此地帶內的發展的地積比率受規管，以免現有和計劃中的道路網不勝負荷。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超過12.0倍，或超過現有建築物的地積比率；兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「私家車／貨車多層停車場」(續)

備註(續)

- (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) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (4) 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。
- (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)段所適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「殯儀館」

殯儀設施

政府用途
香港鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

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

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過3.7倍和最高建築物高度超過主水平基準上23米，或超過現有建築物的地積比率和建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段所適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 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「商貿」

附表 I：適用於露天發展或工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]以外的建築物

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	酒店
政府用途(只限報案中心、郵政局)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
資訊科技及電訊業	其他構築物(入口除外)
機構用途(未另有列明者)	非污染工業用途(未另有列明者)
圖書館	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 [△] 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[@]

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

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

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

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

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

商營浴室／按摩院

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

食肆

教育機構

展覽或會議廳

機構用途(未另有列明者)

圖書館

場外投注站

辦公室

娛樂場所

康體文娛場所

私人會所

政府診所

宗教機構

學校(幼稚園除外)

商店及服務行業

訓練中心

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

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

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿」及「商貿(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 12.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿」及「商貿(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。
- (3) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿(1)」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 80 米，但建築物高度限制訂為主水平基準上 20 米的土地範圍則除外。
- (4) 必須從毗連楓樹街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移至少三米。
- (5) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (6) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (7) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(3)段所述的地積比率／建築物高度限制。
- (8) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(4)段所述的後移規定。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

適用於「歷史地點保存作商業及文化用途」

食肆 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 機構用途(未另有列明者) 圖書館 康體文娛場所 學校 商店及服務行業 訓練中心	宗教機構 社會福利設施
--	----------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把「雷生春」樓保存、修復和改動作區內歷史古蹟結合文化及商業設施的名勝，讓市民多一個消閒的去處。

備註

- (1) 現存「雷生春」樓的任何加建、改動及／或修改，必須獲得城市規劃委員會的規劃許可。
- (2) 任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 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 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-----	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是發展加油站。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 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
香港鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
私人會所
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為香港鐵路提供土地。

九龍規劃區第3區

旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28

說明書

九龍規劃區第3區

旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/28

<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. 區內建築物高度限制	4
8. 土地用途地帶	
8.1 商 業	7
8.2 綜合發展區	8
8.3 住宅(甲類)	9
8.4 住宅(戊類)	11
8.5 政府、機構或社區	12
8.6 休憩用地	13
8.7 其他指定用途	14
9. 市區重建局發展計劃區	16
10. 交 通	16
11. 公用設施	17
12. 文化遺產	17
13. 規劃的實施	18

九龍規劃區第3區

旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 首份涵蓋旺角地區的法定圖則，包括圖則編號 LK2/18(油麻地)、圖則編號 LK3/8(大角咀)及圖則編號 S/K6/1(旺角及油麻地(東部))，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，分別於一九五五年十一月十一日、一九七三年六月一日及一九八五年五月十七日，在憲報公布。其後當局藉機重劃規劃區界線，以便與有關區議會的區界融合，而且為整個旺角擬備單一份分區計劃大綱圖。一九八七年十月九日，城規會根據條例第5條，展示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/1》，以供公眾查閱。自此之後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第7條對圖則作出8次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.2 一九九八年三月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，初次核准旺角分區計劃大綱草圖。一九九八年四月九日，《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/11》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九八年九月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/11發還城規會以作出修訂。城規會其後根據條例第5條或第7條，對圖則進行了12次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零六年五月九日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准旺角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K3/24。二零零八年六月三日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把旺角分區計劃大綱核准圖編號

S/K3/24 發還城規會以作修訂。有關發還分區計劃大綱核准圖一事，於二零零八年六月十三日在憲報公布。

- 2.5 二零零八年七月二十五日，城規會根據條例第 5 條，展示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/25》，以供公眾查閱。該圖顯示有一塊土地被《市區重建局晏架街／福全街發展計劃草圖編號 S/K3/URA1/1》所取代，並收納了對「其他指定用途」地帶作香港鐵路(下稱「港鐵」)和旺角車站發展的註明所作的修改，以及根據《法定圖則註釋總表》修訂本，對「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」所作的修訂。在圖則展示期內，並無接獲任何申述。
- 2.6 二零零九年五月八日，城規會根據條例第 7 條，展示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/26》，以供公眾查閱。該圖收納了對「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」所作的修訂，並顯示分區計劃大綱圖上有兩塊土地被《市區重建局太子道西／園藝街發展計劃草圖編號 S/K3/URA2/1》及《市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃草圖編號 S/K3/URA3/1》所取代。在圖則展示期內，當局接獲一份與修訂建議無關的申述。二零零九年十一月九日，城規會根據條例第 6(3)(b)條認為該申述無效。
- 2.7 二零一零年三月二十六日，城規會根據條例第 7 條，展示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/27》，以供公眾查閱。該圖收納了把水渠道兩塊土地由「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「休憩用地」地帶的修訂，以闢設公眾休憩用地。在圖則展示期內，並無接獲任何申述。
- 2.8 二零一零年九月十七日，城規會根據條例第 7 條，展示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括為各個發展地帶訂定新的建築物高度限制；在「住宅(戊類)1」地帶內劃設非建築用地；把埃華街與杉樹街交界處一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶；把位於詩歌舞遊樂場的水務專用範圍用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶；把博文街和通州街與大角咀道交界處的行人通道由「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「道路」用地，以反映其現有用途；以及把已完成的綜合發展計劃改劃為合適的土地用途地帶。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各運輸路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存旺角區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區(下稱「該區」)位於西九龍地區，北達界限街，東接港鐵東鐵綫，南至登打士街，西臨深旺道和渡船街。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，其面積約為 147 公頃。
- 5.2 該區是全香港市區最舊的地點之一，土地用途以住宅用地為主。區內的住宅樓宇過往都是戰後初期興建的四至六層高樓宇，但現時區內則夾雜着一些較近期興建的多層樓宇，這些樓宇主要作商業／住宅混合用途。港鐵令該區的交通更為方便，促進了彌敦道一帶的商業發展，有關發展為辦公室大樓，而低層則用作商店用途。

5.3 區內現有的工業樓宇主要集中在該區西部，例如介乎通州街、菩提街、福全街和大角咀道之間的地區。透過綜合市區重建計劃，可改善居住環境。

6. 人口

根據二零零六年中期人口統計，當時該區的人口約有128 700人。預計該區的人口約為149 200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，九龍各分區計劃大綱圖須作出修訂，以加入建築物高度限制，為日後的發展／重建計劃提供指引。在啟德機場搬遷及機場障礙物高度限制撤銷後，近年區內有一些高層重建項目，當局認為從城市設計的角度而言，這些重建項目並不理想，而且在視覺上亦與區內的已建設環境不相協調和格格不入。為免出現過高或不相協調的建築物，並管制該區的整體建築物高度輪廓，當局為該圖的發展地帶訂定建築物高度限制。

7.2 擬議建築物高度限制已顧及現有地形與地盤水平、山麓環境、地區特色、現有城市景致與建築物高度輪廓、區內風環境與建議的改善通風措施、區內景點、契約訂明的建築物高度限制和「城市設計指引」。除了現時分別位於亞皆老街／上海街、櫻桃街及聚魚道高達主水平基準上 260 米、主水平基準上 169 米和主水平基準上 156 米的高樓大廈外，當局建議就該區的「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「綜合發展區」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶訂明由主水平基準上 60 米至主水平基準上 120 米的建築物高度級別，使建築物高度由彌敦道漸次下降。擬議建築物高度級別有助保存山脊線的景觀，並締造梯級式高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善進風和通風的情況。

7.3 此外，「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的特定建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)主要是用以反映現有和規劃中發展的建築物高度。把有關限制收納在該圖內，主要目的是為該區提供視覺調劑和緩衝空間。一般來說，低矮的發展(高度通常不超過 13 層)會以樓層數目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、機構或社區設施，除非此類發展位處較顯眼位置及／或主要的紓緩

空間內，則作別論。較高的發展(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。

7.4 當局已進行空氣流通專家評估，藉以審視區內各發展用地的擬議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，已顧及空氣流通評估的結果。

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

(a) 鼓勵把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；

(b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；

(c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；

(d) 建築物之間保持距離，以加強通風和增加景觀開揚度；

(e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達致分區計劃大綱圖所准許的地積比率；以及

(f) 其他因素，例如地盤限制、保護樹木的需要、採用具創意的建築設計，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設計不得構成負面的景觀和視覺影響。

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

7.7 建築物間距／建築物後移

建築物的適當設計和配置，使建築物之間保持距離，對構成氣道起着重要作用。

- (a) 為使該區空氣更為流通，當局規定必須在毗連角祥街的「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶內與嘉善街並排且高度為主水平基準上 20 米以上的位置，提供闊 13 米的建築物間距，以便在重建後構成東西向氣道／風道，改善通風和增加景觀開揚度。
- (b) 位於楓樹街的氣道／風道將予以改善，方法是規定除九龍殯儀館及楓樹街變電站外，把毗連通州街與洋松街之間一段楓樹街的用地上的建築物(由平均街道水平起計 15 米的位置)後移三米，以便在重建後改善通風和增加景觀開揚度。
- (c) 位於詩歌舞街的亮賢居的平台西北角高度將予保留，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 20 米，以保留平台層以上的建築物間距，從而保留東西向的氣道／風道和景觀開揚度。
- (d) 為改善九龍半島內陸的南北向空氣流通，當局規定須把砵蘭街及西洋菜南街一帶用地的建築物(由平均街道水平起計 15 米的位置)後移三米。
- (e) 為使該區空氣更為流通，當局規定必須在現有旺角政府合署及位於洗衣街的食物環境衛生署辦事處與旺角道並排且高度為主水平基準上 23 米以上的位置，提供闊 30 米的建築物間距，以便在重建後構成東西向氣道／風道，改善通風和增加景觀開揚度。
- (f) 為提升九龍半島內陸的通風表現，當局建議廣東道變電站部分範圍、旺角機樓部分範圍、恒通大廈部分範圍及聖公會基榮小學部分範圍的建築物高度限制訂為主水平基準上 20 米，藉此在長旺道／水渠道之上構成東北至西南向的氣道／風道。

7.8 非建築用地

空氣流通評估建議因應君匯港南部的休憩用地，在毗連角祥街的「住宅(戊類)1」地帶內劃設非建築用地，使該區空氣更為流通。在該「住宅(戊類)1」用地內劃設與利得街並排且闊 13 米的非建築用地，是為了在重建後構成東西向氣道／風道，改善通風和增加景觀開揚度。

- 7.9 區內街道大致上以南北向及東西向的方格模式興建。街道的坐向與每年盛行的東北風及夏季盛行的西南風和東風平行。該區街道的方格模式構成重要的風道系統，應盡量予以保留。

7.10 空氣流通評估亦指出，橫向招牌會損害該區的通風表現，並建議突出的招牌應屬垂直型而非橫向型，尤其是在行人流量高的地方更須如此。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積9.13公頃

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

8.1.2 此地帶範圍包括彌敦道兩旁的土地，是旺角區的商業樞紐，很多土地已發展作商業用途，包括商店、百貨公司、電影院、酒樓餐廳和辦公室等。

8.1.3 為限制交通增長，避免現有和規劃中的運輸網及污水收集系統負荷過重，此地帶內發展的最高地積比率限為12.0倍(除了「商業(2)」用地則限為下文第8.1.5段所載的最大總樓面面積)。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／最大總樓面面積可以根據該規例第22條准許的幅度予以提高。

8.1.4 一塊位於大角咀道與櫻樹街交界處的土地劃為「商業(1)」地帶，已興建一幢商業暨私家車／貨車多層停車場發展(即新九龍廣場)，當局規定必須在該塊土地內提供不少於480個私家車／貨車公眾停車位。

8.1.5 北臨亞皆老街，東至砵蘭街，南接山東街，西達新填地街的土地，先前屬於《土地發展公司亞皆老街／上海街發展計劃核准圖編號S/K3/LDC1/2》所涵蓋的範圍，已劃作「商業(2)」地帶，並已發展為一個商業／辦公室／酒店發展項目(即朗豪坊)，當中包括一塊公眾休憩用地及政府、機構或社區設施。此地帶的最大非住用總樓面面積限為169 055平方米，而有關用地內不少於1 814平方米、1 239平方米及3 494平方米的總樓面面積，須分別設置公共小巴總站、鄰里社區中心及熟食中心。另外亦須提供一塊不少於1 100平方米的公眾休憩用地。

8.1.6 「商業」地帶內的大部分發展的最高建築物高度均限為主水平基準上100米，而介乎亞皆老街與旺角道及介乎界限街與太子道西的「商

業」地帶的建築物高度較高，限為主水平基準上120米。這些較高的建築物和朗豪坊使建築物高度高低有致，令風向下吹往行人水平，從而提升區內的通風表現。

8.1.7 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。上文第7.5段和第7.6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。

8.1.8 然而，如任何現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

8.1.9 為提升區內的通風表現，建築物必須從毗連砵蘭街及西洋菜南街的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少三米。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬後移規定。

8.2 綜合發展區：總面積 0.04 公頃

8.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建住宅及／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。

8.2.2 位於福全街與菩提街交界處的一塊土地指定為「綜合發展區(1)」用地，是為了保存其現有的洪聖廟建築羣和成齡樹，同時讓寺廟旁的現有唐樓可進行重建。該塊土地的最高地積比率為5.0倍，而最高建築物高度則為主水平基準上80米。

8.2.3 依據條例第4A(1)條，在「綜合發展區」地帶內進行任何發展計劃，都必須根據條例第16條向城規會申請規劃許可，除非城規會另有明文規定，指明無此需要。申請人必須根據條例第4A(2)條，按照該圖《註釋》的要求擬備一份總綱發展藍圖，連同一份環境評估、一份交通影響評估和該圖《註釋》所指定的其他資料，一併呈交城規會核准。一旦城規會予以核准，依據條例第4A(3)條，經城規會主席核證的核

准總綱發展藍圖的複本，應該存放在土地註冊處，公開讓公眾查閱。

8.2.4 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。上文第7.5段和第7.6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。

8.2.5 然而，如任何現有建築物的地積比率／建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

8.3 住宅(甲類)：總面積42.47公頃

8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商店、服務行業和食肆等商業用途屬經常准許的用途。

8.3.2 除彌敦道兩旁的住宅發展外，該區的現有住宅發展差不多全部在此地帶內。

8.3.3 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須受到特定的地積比率管制，即整幢為住用建築物的最高地積比率為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，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。

8.3.4 遇有《建築物(規劃)規例》第22條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該規例第22條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

8.3.5 位於鐵樹街與晏架街交界處的一個現有政府、機構或社區／住宅發展，當中設有政府、機構或社區設

施，包括位於地下至二樓的郵政局、政府合署及社會福利署嚴重弱智人士住宿展能中心，已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映該項以住宅為主的發展。

- 8.3.6 位於荔枝角道150-174號的一個現有政府、機構或社區／住宅發展，平台設有社會福利設施，已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映該項以住宅為主的發展。
- 8.3.7 位於福利街與大角咀道交界處的一塊土地劃為「住宅(甲類)1」地帶。該塊土地已進行綜合發展(名為港灣豪庭)，包括一個商業／住宅項目(連一間具備四個課室的幼稚園)、一個公眾停車場(可容納100輛私家車和130輛輕型貨車的泊車位)，以及公眾休憩用地。
- 8.3.8 位於櫻桃街的用地先前屬於《土地發展公司櫻桃街發展計劃核准圖編號S/K3/LDC3/2》所涵蓋的範圍。該用地劃作「住宅(甲類)2」地帶，已發展為一個附有政府、機構或社區設施的商住發展項目(名為海桃灣)，最大住用及非住用總樓面面積分別限為36466平方米和6765平方米，而用地內不少於1850平方米的總樓面面積須設置安老院。
- 8.3.9 在「住宅(甲類)」地帶內，任何新發展／重建項目如果是位於主要道路旁，便須考慮採取措施以紓緩交通噪音的影響。對付噪音也須從源頭減低噪音水平，例如在路面鋪設減音防滑層。
- 8.3.10 除指定為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」的土地範圍外，此地帶內的發展的最高建築物高度限為主水平基準上80米。為鼓勵把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境，面積400平方米或更大的住宅用地的建築物高度上限可增加20米，但指定為「住宅(甲類)1」地帶及「住宅(甲類)2」地帶的土地則除外。
- 8.3.11 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。上文第7.5段和第7.6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。

8.3.12 然而，如任何現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

8.3.13 為提升區內的通風表現，建築物必須從毗連砵蘭街及西洋菜南街的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少三米。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬後移規定。

8.4 住宅(戊類)：總面積 2.58 公頃

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

8.4.2 在此地帶內的現有工業用途，仍會獲當局容忍，但現有工業樓宇不得重建為新的工業樓宇，以避免在重建過程中，因工業樓宇與新住宅樓宇毗鄰而建所產生的問題仍繼續存在，甚至更趨惡化。此外，倘欲把現有工業樓宇內的非工業用途轉作工業用途，必須先取得城規會的許可。

8.4.3 八塊位於大角咀區的土地，給劃作「住宅(戊類)」地帶，以期促使剩餘的工業用途得以逐步淘汰。

8.4.4 此地帶內的建築物發展受到特定的地積比率及建築物高度管制，與「住宅(甲類)」地帶的類似。有關管制已於圖則上或該圖《註釋》中訂明。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供學校或其他政府、機構或社區設施的特別設計的獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。

8.4.5 遇有《建築物(規劃)規例》第22條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該規例第22條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

- 8.4.6 除指定為「住宅(戊類)1」的土地範圍外，此地帶內的發展的最高建築物高度限為主水平基準上80米。為鼓勵把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境，面積400平方米或更大用地的建築物高度上限可增加20米。
- 8.4.7 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。上文第7.5段和第7.6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。
- 8.4.8 然而，如任何現有建築物的地積比率／建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。
- 8.4.9 為讓更多西風吹進旺角區(特別是其內陸)，當局在毗連角祥街的「住宅(戊類)1」用地內兩座與利得街並排的現有建築物(即大志工廠大廈與大同新邨大利樓)之間劃設闊13米的非建築用地。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，而有關申請須附有空氣流通評估，以作支持。

8.5 政府、機構或社區：總面積13.78公頃

- 8.5.1 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。
- 8.5.2 現有主要設施包括鄰近洗衣街與界限街交界處的旺角大球場和兩所室內運動場、太子道西與彌敦道交界處的旺角區警察總部、鄰近洗衣街與快富街交界處的食物環境衛生署九龍維修工場、鄰近奶路臣街與染布房街交界處的伊館青年中心、旺角道與花園街交界處的街市和室內運動場、亞皆老街與廣東道交界處的街市、福全街的政府綜合大樓、塘尾道的消防局及區內各處的多間中小學校。
- 8.5.3 此地帶的發展和重建計劃必須符合該圖所指明或該圖《註釋》所訂明的建築物高度限制(以樓層數目計算(不包括地庫樓層)或以米為單位從主水平基準起

計算)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。除較高層的政府、機構或社區用途(例如位於山東街的香港中文大學專業進修學院大樓)外，大部分「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制均以樓層數目計算，以反映現時的建築物高度及／或就建築物高度輪廓作出更明確的管制。

8.5.4 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限制。上文第7.5段和第7.6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。

8.5.5 然而，如任何現有建築物的建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

8.5.6 為提升區內的通風表現，當局規定必須在洗衣街的食物環境衛生署辦事處與旺角道並排且高度為主水平基準上23米以上的位置提供闊30米的建築物間距。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間距規定，而有關申請須附有空氣流通評估，以作支持。

8.5.7 為提升區內的通風表現，建築物必須從毗連砵蘭街及西洋菜南街的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少三米。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬後移規定。

8.6 休憩用地：總面積8.74公頃

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

8.6.2 現有的主要休憩用地包括界限街運動場、奶路臣街的麥花臣遊樂場、樂群街公園及在柳樹街、晏架街、塘尾道／廣東道、旺角道、地士道街、洗衣街和埃華街等幾處地點的遊樂場。

8.6.3 沿水渠道的兩塊土地將會發展為公眾休憩用地。位於水渠道與西洋菜南街交界處的土地先前用作加油

站，但該加油站已於二零零七年七月停止營運。該塊土地其後撥予民政事務總署，並會根據油尖旺區議會的地區小型工程計劃發展為休憩處。

8.6.4 位於水渠道與通菜街交界處的另一塊土地現時用作加油站。根據市建局建議的旺角街區活化計劃，該塊土地擬發展為公眾休憩用地。市建局表示會就建議的活化計劃進行進一步的可行性／設計研究。

8.7 其他指定用途：總面積10.48公頃

8.7.1 此地帶的範圍包括所有劃作特定用途的土地。

8.7.2 此地帶內的發展計有楓樹街的殯儀館；晏架街、塘尾道、旺角道及太子道西的加油站；以及鐵路用地。位於旺角東站的商業／辦公室／酒店發展(包括設置一所老人中心)已經落成。這些發展的建築物高度限為主水平基準上23米至92米及一至兩層，以反映現有建築物的高度。計算樓層數目時，地庫樓層可免計算在內。

8.7.3 位於荔枝角道與塘尾道交界處的一塊土地(即「雷生春」樓)，劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作商業及文化用途」地帶。該地帶的規劃意向，是把「雷生春」樓保存、修復和改動作區內歷史古蹟結合文化及商業設施的名勝，讓市民多一個消閒的去處。其建築物高度限為四層。計算樓層數目時，地庫樓層可免計算在內。

8.7.4 洗衣街預留了一塊土地以發展私家車／貨車多層停車場。私家車／貨車停車場以上的單位如要作商業發展，必須先取得城規會的規劃許可。為實施有效的規劃管制，避免建築物發展超逾現有及擬建道路網的負荷能力，該圖的《註釋》規定，在指定為「其他指定用途」註明「私家車／貨車多層停車場」的土地範圍內，任何建築物發展的最高地積比率為12.0倍，最高建築物高度限為六層。計算樓層數目時，地庫樓層可免計算在內。

8.7.5 在指定為「其他指定用途」註明「殯儀館」的土地範圍內，建築物的最高地積比率限定為3.7倍，最高建築物高度限為主水平基準上23.0米，這是現有建築物的體積，以此為規限是防止此地日後重建時出現體積妨礙視線的建築物。

- 8.7.6 劃作「其他指定用途」註明「商貿」的土地約2.83公頃。商貿地帶的規劃意向，主要是進行一般商貿用途。在此個地帶內，新設「商貿」樓宇經常准許進行資訊科技及電訊業、非污染工業、辦公室及其他商業用途。但是，為確保有關的消防安全及環境問題能獲得適當的處理，在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇，只有那些具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，才會列為經常准許的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，在現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇完全改作容納非污染商貿用途之前，在同一現有樓宇內，必須確保各種用途得以相容。此地帶的樓宇可能需要後移，以配合未來交通需要的增長。此地帶的發展應參照有關的城規會指引。指定為「其他指定用途」註明「商貿」的土地會作為一個緩衝區，把「住宅(甲類)」及「住宅(戊類)」地帶與殯儀館及沿大角咀道、通州街以及塘尾道的高架道路分隔開。在此地帶內，建築物的最高地積比率限定為12.0倍。「其他指定用途」註明「商貿」和「其他指定用途」註明「商貿(1)」用地的建築物高度，分別限為主水平基準上80米和60米。在指定為「其他指定用途」註明「商貿(1)」的土地範圍內，為鼓勵把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境，面積400平方米或更大的用地(建築物高度限制已訂明為主水平基準上20米的土地除外)的建築物高度上限可增加20米。
- 8.7.7 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。
- 8.7.8 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。上文第7.5段和第7.6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。
- 8.7.9 然而，如任何現有建築物的地積比率／建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

- 8.7.10 為提升區內的通風表現，當局規定必須在「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶內與嘉善街並排且高度為主水平基準上20米以上的位置，提供闊13米的建築物間距，以及在旺角東站與旺角道並排且高度為主水平基準上23米以上的位置，提供闊30米的建築物間距。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間距規定，而有關申請須附有空氣流通評估，以作支持。
- 8.7.11 此外，建築物必須從毗連楓樹街的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少三米。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬後移規定。
- 8.7.12 在向城規會提交有關「雷生春」樓的規劃申請時，申請人須參閱古物古蹟辦事處制定的《保護指引》所載的保育原則。

9. 市區重建局發展計劃區：總面積0.33公頃

- 9.1 一塊位於晏架街與福全街交界處的土地已指定為市區重建局發展計劃區，作酒店發展之用。該地點的土地用途地帶顯示於《市區重建局晏架街／福全街發展計劃核准圖編號S/K3/URA1/2》上。該計劃圖於二零零九年六月三十日獲行政長官會同行政會議核准。
- 9.2 一塊位於太子道西與園藝街交界處的土地已指定為市區重建局發展計劃區，以保存現有的騎樓式唐樓作商業及／或文化用途。該地點的土地用途地帶顯示於《市區重建局太子道西／園藝街發展計劃核准圖編號S/K3/URA2/2》上。該計劃圖於二零一零年二月二日獲行政長官會同行政會議核准。
- 9.3 一塊位於上海街與亞皆老街交界處的土地已指定為市區重建局發展計劃區，以保存現有的騎樓式唐樓作商業及／或文化用途。該地點的土地用途地帶顯示於《市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃核准圖編號S/K3/URA3/2》上。該計劃圖於二零一零年二月二日獲行政長官會同行政會議核准。

10. 交通

10.1 道路

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

10.2 鐵路

- 10.2.1 港鐵荃灣綫沿彌敦道地底行走該區，沿線設有兩個車站，即旺角站和太子站，車站各出入口的位置均適中方便。
- 10.2.2 港鐵東鐵綫沿該區東面邊緣鋪築，旺角東站可經亞皆老街、弼街及太子道西前往，提供往返尖沙咀、紅磡、九龍塘和新界東北的火車服務。

10.3 巴士服務

該區的巴士服務充足，區內的巴士總站設於東鐵綫旺角東站內。

10.4 行人流動

- 10.4.1 把東鐵綫旺角東站與沿洗衣街及旺角道的荃灣綫旺角站連接起來的一個行人天橋系統，已經竣工。當局正就該行人天橋於旺角道橫過彌敦道的西延部分進行規劃，以便進一步改善區內的行人天橋系統。
- 10.4.2 為把西九龍填海區與旺角區內的地點連接起來，當局興建了多條橫過船街、櫻桃街、連翔道、深旺道及西九龍公路的行人天橋。這些行人天橋成為機場鐵路奧運站的社區設施和主要商業發展地點連接至區內其他地方的主要通道。
- 10.4.3 為改善行人通道的環境，當局現正在旺角較擁擠的地點推行行人環境改善計劃，這些地點包括沿西洋菜南街、通菜街、花園街、登打士街、豉油街、山東街及奶路臣街的路段，該計劃有助加強行人的安全和流動情況，以及改善街道景觀。

11. 公用設施

該區的自來水供應、排水及污水收集系統良好，而電力、煤氣及電話服務亦一應俱全。預料該區的公用設施在應付日後需求方面，應無任何困難。

12. 文化遺產

該區有以下經評定等級的歷史建築物：染布房街的諸聖堂、福全街的洪聖廟、山東街的水月宮、太子道西的舊九龍警察總部、荔

枝角道與塘尾道交界處的「雷生春」樓、位於太子道西179號、190至204號及210至212號、廣東道1235號的唐樓，以及位於上海街600至606號、612至614號及620至626號的騎樓式唐樓。任何發展計劃或改劃地帶建議如可能影響這些建築物及其毗鄰環境，應先諮詢古物古蹟辦事處及發展局文物保育專員。

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，例如路政署及建築署負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢油尖旺區議會的意見。

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

城市規劃委員會

二零一零年九月

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/27
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 — 就劃為「商業」、「商業(1)」、「綜合發展區(1)」、「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(戊類)」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「鐵路車站發展」、「私家車／貨車多層停車場」、「商貿」、「歷史地點保存作商業及文化用途」和「加油站」地帶的地區訂定建築物高度限制。
- B 1 項及 — 把位於角祥街西面的多塊土地及花墟道南面的用地
B 2 項 由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，並訂定建築物高度限制。
- C 項 — 把位於角祥街與福澤街交界處的一塊土地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，並訂定建築物高度限制。
- D 項 — 把位於角祥街西面的一塊土地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，並訂定建築物高度限制。
- E 項 — 把位於埃華街與杉樹街交界處的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂定建築物高度限制。
- F 項 — 把位於詩歌舞遊樂場內的水務專用範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶。
- G 項 — 把博文街的行人路由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- H 項 — 把通州街與大角咀道交界處的行人路由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

- J1 項及 J2 項 — 把位於亞皆老街／上海街一塊涵蓋朗豪坊的土地，由「綜合發展區」地帶(顯示於土地發展公司發展計劃核准圖編號 S/K3/LDC1/2 上)改劃為「商業(2)」及顯示為「道路」的地方，並為「商業(2)」地帶訂定建築物高度限制。
- K 項 — 把位於櫻桃街一塊涵蓋海桃灣的土地，由「綜合發展區」地帶(顯示於土地發展公司發展計劃核准圖編號 S/K3/LDC3/2 上)改劃為「住宅(甲類)2」地帶，並為「住宅(甲類)2」地帶訂定建築物高度限制。
- L 項 — 把「住宅(戊類)1」地帶內的一塊狹長土地指定為「非建築用地」。

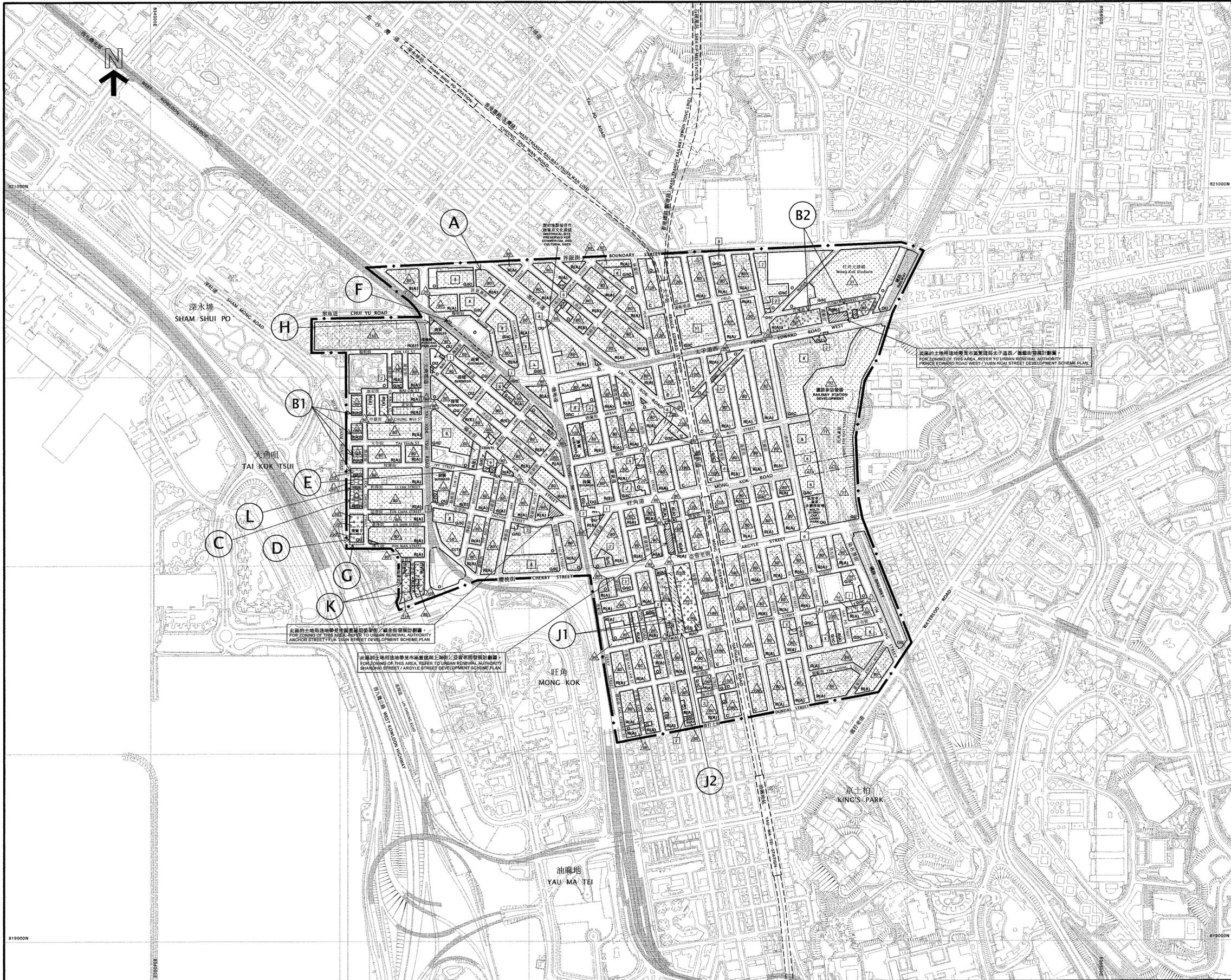
II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在「商業」地帶、「商業(1)」地帶、「綜合發展區(1)」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)1」地帶至「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「住宅(戊類)1」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路車站發展」、「私家車／貨車多層停車場」、「商貿」、「商貿(1)」、「歷史地點保存作商業及文化用途」和「加油站」地帶「註釋」的「備註」，加入建築物高度限制，並在「商業」地帶、「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶，加入略為放寬有關限制的條文。
- (b) 在「商業」地帶及「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」，為指定為「商業(2)」和「住宅(甲類)2」的土地範圍，加入總樓面面積限制及略為放寬有關限制的條文。

- (c) 在「其他指定用途」註明「私家車／貨車多層停車場」、「殯儀館」及「商貿」地帶「註釋」的「備註」，加入略為放寬地積比率限制的條文。
- (d) 在「住宅(戊類)」地帶「註釋」的「備註」，加入略為放寬非建築用地限制的條文。
- (e) 在「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶「註釋」的「備註」，加入建築物後移規定及略為放寬有關規定的條文。
- (f) 在「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「私家車／貨車多層停車場」、「歷史地點保存作商業及文化用途」和「加油站」地帶「註釋」的「備註」，加入以樓層數目計算最高建築物高度時豁免計算地庫樓層的條文。
- (g) 修訂「綜合發展區」地帶及「住宅(戊類)」地帶「註釋」的「備註」，以澄清在計算地積比率／總樓面面積時有關管理員宿舍和康樂設施的豁免條文。
- (h) 修訂「其他指定用途」註明「歷史地點保存作商業及文化用途」地帶「註釋」的「備註」，以反映保存雷生春樓的規劃意向。
- (i) 在「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」，加入釐清現有建築物的地積比率的適用範圍的條文。
- (j) 把「其他指定用途」地帶作香港鐵路用途的註明由「適用於所有未有列於上文的其他指定用途」修訂為「鐵路」，並略為修訂該地帶的規劃意向。
- (k) 加入「其他指定用途」註明「加油站」地帶的「註釋」。

城市規劃委員會

2010年9月17日



圖例 NOTATION

- ZONES**
- COMMERCIAL C 商業
 - COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA CDA 綜合發展區
 - RESIDENTIAL (GROUP A) R(A) 住宅(甲類)
 - RESIDENTIAL (GROUP E) R(E) 住宅(戊類)
 - GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY G/IC 政府、機構或社區
 - OPEN SPACE O 休憩用地
 - OTHER SPECIFIED USES OU 其他指定用途
- COMMUNICATIONS** 交通
- RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND) 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
 - URBAN RENOVATION AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA 市區重建局發展計劃範圍
 - 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)
 - 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	
COMMERCIAL	9.13	6.23	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	0.04	0.03	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	42.47	28.99	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	2.58	1.76	住宅(戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	13.78	9.40	政府、機構或社區
OPEN SPACE	8.74	5.97	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	10.48	7.15	其他指定用途
MAJOR ROAD ETC.	58.97	40.24	主要道路等
URBAN RENOVATION AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	0.33	0.23	市區重建局發展計劃範圍
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	146.52	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第7條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 7 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

草圖編號 S/K 3/27 的修訂
AMENDMENTS TO DRAFT PLAN No. S/K3/27
按照城市規劃條例第7條展示的修訂
AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 7 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

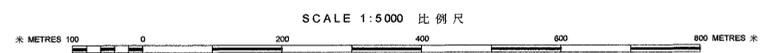
- 修訂項目 A 項 AMENDMENT ITEM A
- 修訂項目 B 1 項 AMENDMENT ITEM B1
- 修訂項目 B 2 項 AMENDMENT ITEM B2
- 修訂項目 C 項 AMENDMENT ITEM C
- 修訂項目 D 項 AMENDMENT ITEM D
- 修訂項目 E 項 AMENDMENT ITEM E
- 修訂項目 F 項 AMENDMENT ITEM F
- 修訂項目 G 項 AMENDMENT ITEM G
- 修訂項目 H 項 AMENDMENT ITEM H
- 修訂項目 J 1 項 AMENDMENT ITEM J1
- 修訂項目 J 2 項 AMENDMENT ITEM J2
- 修訂項目 K 項 AMENDMENT ITEM K
- 修訂項目 L 項 AMENDMENT ITEM L

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2010年9月17日 按照城市規劃條例第7條展示的
草圖編號 S/K3/27 的修訂
AMENDMENTS TO DRAFT PLAN No. S/K3/27 EXHIBITED
UNDER SECTION 7 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
17 SEPTEMBER 2010

S. LAU 劉星
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

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



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

圖則編號
PLAN No. S/K3/28