九龍城區議會
房屋及基礎建設委員會
2014 年 11 月 20 日會議

《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》
所收納的修訂項目

1. 目的

本文件旨在向議員闡述收納於《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/23》的修訂項目，並諮詢議員的意見。有關大綱草圖於2014年11月14日(**附件I**至**附件IV**)起供公眾查閱，為期兩個月至2015年1月14日。

2. 背景

2.1 為應付對房屋供應的迫切需求及達致《2014年施政報告》宣布的十年房屋供應目標，政府已採取多管齊下的策略，以增加短、中及長期的房屋土地供應。其中一幅建議作房屋發展的用地是位於何文田常盛街的政府土地，擬作私人房屋發展。為落實有關建屋建議，該用地須改劃作住宅用途。另外，城市規劃委員會（下稱「城規會」）先前同意兩宗作大學校園發展的修訂圖則申請(編號Y/K7/9和Y/K7/10)，相關修訂項目亦收納入大綱圖內。其餘修訂項目涉及建築中的香港鐵路(下稱「港鐵」)何文田車站入口及兩個已完成的發展。此外，在圖則上亦顯示港鐵沙田至中環線鐵路方案，以供參考。

2.2 就上述的發展，《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/22》需作出修訂，經修訂的《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》(**附件 III**)顯示受影響的地點。

3. 修訂項目

3.1 **修訂項目 A 至 C 將三幅「休憩用地」用地改劃為其他用途。**

A 項 - 把位於常盛街的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶**(圖 1 至 5)**

3.2 為配合房屋供應目標，常盛街用地(約0.91公頃)由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，作私人住宅發展用途。其最高地積比率為6.0倍，最高建築物高度限於主水平基準上100米和120米(約22至28層) 以達致階梯式的高度輪廓，用地的中央部分劃設闊15米的非建築用地。

3.3 該用地現時用作警務處車輛扣留中心。根據警務處的資料，該車輛扣留中心會在2015年年中搬遷到九龍灣常怡道繼續運作。康樂文化事務署(康文署)並沒有計劃在該用地發展休憩設施。

3.4 常盛街用地估計可提供約910個住宅單位。規劃署就修訂項目已經諮詢相關部門，並就有關計劃對視覺、空氣流通及休憩用地方面的影響進行評估。有關部門亦分別就交通和環境等方面的影響進行評估。詳情如下 ：

(i) 視覺影響方面，用地採納主水平基準以上100米及120米的階梯式高度限制，以達至漸變的高度輪廓。建議高度和附近住宅發展的高度限制（主水平基準以上100米至120米）相若，視覺評估顯示階梯式高度限制和用地中央15米闊的非建築用地可助減輕視覺影響(見**圖4和5**)。

(ii) 空氣流通方面，規劃署已就擬議住宅發展，進行空氣流通評估研究。通風研究顯示，擬議住宅發展不會對整體環境造成顯著影響，研究亦為該發展項目提出改善空氣流通的意見包括建議於地盤中央劃定15米闊的通風廊，讓空氣通過地盤。該「住宅(乙類)3」地帶已收納相關規定。

(iii) 休憩用地方面，根據大綱圖的規劃人口及《香港規劃標準與準則》，按每人兩平方米計算，何文田區有足夠休憩用地。見下文第3.19段。

(iv) 交通影響方面，運輸署已作出評估，指該地盤的住宅發展所產生的交通流量不會對附近道路網造成顯著交通影響。運輸署指出，區內有良好的道路網及公共交通，連接何文田及其他地區的地鐵延線正在興建。常盛街一帶有剩餘的行車容量，可應付有關發展項目為佛光街額外帶來的約3%車流量。有關的發展項目將根據《香港規劃標準與準則》，設立泊車及上落客貨設施，以應付有關泊車及上落客貨運的需求。有關用地臨近佛光街，居民可沿常盛街步行至佛光街，使用沿路的公共交通服務，包括巴士及小巴。而當有關發展項目完成時，何文田區的交通配套將隨着鐵路網絡發展相繼完成而趨於完善，運輸署亦將審視當時的交通情況，並按需要調整附近交通燈號的等候時間，改善行車情況。

(v) 環境影響方面，環境保護署對擬議住宅發展沒有負面意見。不過 ，有關發展須按《香港規劃標準與準則》的要求，與常盛街預留足夠緩衝距離以確保將來住宅發展不受嚴重空氣污染影響。

(vi) 其他有關政府部門包括地政總署、渠務署、路政署及水務署對修訂項目沒有負面意見。

3.5 此改劃用途建議於 2014 年 9 月 25 日諮詢九龍城區議會。議員關注常盛街一帶的交通擠塞問題，促請當局提供交通數據等相關資料。議員又認為區內的休憩用地不足，並建議將有關用地改劃為興建公共房屋，及增加社區設施。另外，有議員指出由於有關用地位於兩所學校之間，不適宜作發展私人房屋。議員的主要關注已於 2014 年 10 月 31 日呈交城規會考慮。

3.6 交通影響方面，運輸署的評估見上文第 3.4(iv) 段。關於休憩用地，見下文第 3.19 段。至於公營房屋發展的建議，政府已承諾提供足夠土地達致資助房屋建屋目標。在九龍城木廠街和高山道有兩塊用地已計劃作公營房屋發展。然而，當局有必要為市場提供足夠土地作私人住宅發展，以應付社區對私人住宅單位的需求，及維持房地產市場的持續健康發展。在平衡各方面的因素，政府認為在常盛街的用地是更適合作私人住宅用途。

3.7 社區設施方面，本署已按標準預留足夠土地供社區設施發展。此外，學校與住宅發展並非不協調。

B 項 - 把位於常盛街與佛光街交界的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶**(圖 1、2 和 6)**

3.8 在 2014 年 8 月 22 日，城規會同意由香港公開大學(公開大學)提出的修訂圖則申請 (編號 Y/K7/10) ，把位於常盛街與佛光街交界的用地(約 0.22 公頃)由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以供公開大學進行校園發展，擬議發展為一幢 13 層高的校舍連同地面開放式廣場**(圖 6)**。因應這決定，這用地在大綱圖上改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，其最大總樓面面積為 18 680 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 86 米。 該發展的地面一層須闢設面積不少於 500 平方米的園景開放式廣場(可提供一些康樂設施)，以供公眾使用。

3.9 公開大學於2014年3月6日就有關改劃建議諮詢九龍城區議會的房屋及基礎建設委員會(房建會)。 議員反對該建議，主要關注是交通擠塞、行人安全、區內休憩用地的減少和質疑大學擴張的迫切需要等。議員的主要關注已於2014年8月22日呈交城規會考慮。

3.10 就交通擠塞和行人安全方面，運輸署不反對該申請，因為大學學生和職員人數沒有增加，交通模式幾乎與現在相同和預計沒有顯著交通影響，而且有關路口及行人過路處未達飽和。

3.11 就休憩用地方面，康文署不反對該申請。根據下文第 3.19 段的評估，何文田區仍會有足夠休憩用地。再者，該「政府、機構或社區(2)」地帶已規定擬議校園發展要闢設面積不少於 500 平方米的園景開放式廣場，以供公眾使用。

3.12 就大學擴張需要方面，教育局認為鑑於所有資助大專院校的學生人均總樓面面積介乎 12 至 17 平方米，現時公開大學為人均 7 平方米，較密集。教育局原則上支持該發展，供公開大學為學生提供必要設施。

C 項 - 把位於忠孝街/愛晨徑的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶**(圖 8 至 11)**

3.13 在 2014 年 5 月 9 日，城規會同意由香港理工大學(理工大學)提出的修訂圖則申請 (編號 Y/K7/9) 的部份內容。申請建議把位於忠孝街/

愛晨徑的一塊用地(約 1.2 公頃)由「休憩用地」地帶劃為「政府、機構或社區」地帶，以供理工大學進行校舍及宿舍發展，擬議發展為 2 幢 13-18 層高的建築物，提供教學設施及 1 279 學生宿位**(圖 11)**。因應這決定，這用地在大綱圖上改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，其最大總樓面面積為 43 400 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 69 米和 87 米。在該地帶西北邊界毗鄰迦密中學劃設闊 12 米的非建築用地，以盡量減少對迦密中學的影響。為減少對當地空氣流通及景觀的影響，以及增强視覺滲透度，位於用地中央部分的一幅闊 25 米土地劃為建築物間距，其最高建築物高度為主水平基準上 45 米。用地內須闢設面積不少於 3 250 平方米的休憩用地，供公眾使用。為確保發展不會帶來顯著視覺和景觀影響，將來在用地的發展需要根據第 16 條取得城規會的規劃許可。

3.14 2014 年 3 月 6 日房建會討論有關改劃建議。議員反對該建議，主要關注休憩用地的減少、交通、環境、通風等影響以及學生宿舍的需要等。議員的主要關注已於 2014 年 5 月 9 日呈交城規會考慮。

3.15 就休憩用地方面，康文署不反對該申請。根據下文第 3.19 段的評估，何文田區仍會有足夠休憩用地。再者，該「政府、機構或社區(3)」地帶已規定擬議校園發展須闢設面積不少於 3 250 平方米的休憩用地，供公眾使用。

3.16 就交通方面，運輸署對該申請原則上沒有反對。至於環境方面，環境保護署預計該擬議校舍及宿舍發展不會有無法克服的環境問題 。然而 ，理工大學須於規劃申請階段提供空氣質素、噪音以及污水影響的技術評估。

3.17 就學生宿舍方面，教育局指出理工大學在 2014/15 學年仍欠 2 688 個公帑資助學生宿位，因此在政策上予以支持。理工大學需改善其建議以盡量將總樓面面積用於公帑資助的設施及調整宿位數目。

3.18 就對迦密中學的影響，劃設 12 米的非建築用地後，日後校舍與迦密中學有 20 米的間距，而理工大學建議在面向迦密中學操場的西面校舍，採用較低的建築物高度及開放式綠化層。

<u>何文田區的休憩用地</u>

3.19 上文第 A 至 C 三項均涉及把「休憩用地」地帶改劃作其他用途。根據何文田最新估計的規劃人口及《香港規劃標準與準則》的一人 2 平方米規定作推算，並扣除常盛街(A 項) 、 擬議公開大學校園 (B 項)及擬議理工大學校園(C 項)的三幅用地後，何文田區整體仍有約 23 公頃的休憩用地（包括現有及尚未發展的休憩用地），比標準的要求多出約 2.9 公頃。整體來說，何文田區仍有足夠休憩用地。

<u>交通影響</u>

3.20 就 A 至 C 三項的擬議用途，運輸署認為不會對當地交通造成嚴重影響，運輸署會繼續監察該區交通情況，有需要時會提出緩解措施。

3.21 **修訂項目 D 至 F 旨在反映三項建築中或已落成的發展。**

D 項 - 把位於忠孝街的一塊用地由「其他指定用途」註明「火水貯藏庫」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與鐵路有關設施」地帶**(圖 8 至 10)**

3.22 建築中的港鐵何文田站為觀塘線延線和沙田至中環線的轉線站，由於興建該站的需要，位於忠孝街原有的火水貯藏庫已停止運作。根據已批准的鐵路方案，有關用地是計劃作港鐵車站入口。現把該塊用地(約 0.03 公頃)改劃為「其他指定用途」註明「與鐵路有關設施」地帶，並訂明建築物高度限制為一層。

E 項 - 把位於忠孝街/公主道覆蓋現時公開大學校園的一塊用地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶**(圖 1、2 和 7)**

3.23 2011 年 8 月 5 日，城規會批給規劃許可讓公開大學在該用地發展校舍，地積比率為 5 倍和建築物高度為主水平基準上 100 米。有關校舍已於 2014 年 1 月完成及已運作。現把該用地(約 0.43 公頃)由「住宅(戊類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，原有建築物高度限制維持不變。

F 項 - 把位於太子道西 223 號覆蓋一項現有的住宅發展的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶**(圖 12 至 14)**

3.24 2001 年 5 月 18 日，城規會批給規劃許可在該用地住作宅發展，地積比率為 5 倍和建築物高度為主水平基準上 134 米。有關住宅發展於 2004 年完成。現把該用地(約 0.23 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，原有建築物高度限制維持不變。

大綱圖的《註釋》及《說明書》

3.25 大綱圖的《註釋》及《說明書》(**附件 IV**) 亦作出相應修訂以訂明有關用途地帶的發展限制及要求，以反映規劃區的最新狀況和規劃情況。

修訂項目附表

3.26 有關修訂項目詳列於修訂項目附表 (**附件 II**)

4 公眾諮詢

4.1 2014 年 11 月 14 日，城規會根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示收納上述修訂的《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》，以供公眾查閱，為期兩個月。憲報公告、修訂項目附表、分區計劃大綱草圖、以及其《註釋》及《說明書》分別載於**附件 I、II、III 及 IV**。

4.2 在大綱草圖展示期間，即 2014 年 11 月 14 日至 2015 年 1 月 14 日，有關圖則會存放在城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、規劃署九龍規劃處及九龍城民政事務處供公眾查閱。公眾人士亦可於城規會網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)瀏覽該圖則。

4.3 任何人可就任何有關修訂向城規會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於 2015 年 1 月 14 日送交城規會秘書，詳情見**附件 I**。

附件

附件 I 《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》的憲報公告
附件 II 《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》的修訂項目附表
附件 III 《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》
附件 IV 《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》的《註釋》及《說明書》
圖 1 至 14 有關修訂項目的位置、地盤相片及修訂項目A至C的電腦合成照片

規劃署
九龍規劃處
2014 年 11 月

城市規劃條例(第 131 章)

何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/22 的修訂

行政長官會同行政會議業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1)(b)(ii)條所賦予的權力，於 2014 年 9 月 2 日將《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/22》發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》，會根據條例第 5 條，由 2014 年 11 月 14 日至 2015 年 1 月 14 日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

(i) 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；

(ii) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓規劃資料查詢處；

(iii) 新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓規劃資料查詢處；

(iv) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 14 樓九龍規劃處；及

(v) 九龍紅磡庇利街 42 號九龍城政府合署低層地下九龍城民政事務處。

按照條例第 6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於 2015 年 1 月 14 日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。

按照條例第 6(2)條，申述須示明：

(a) 該申述所關乎的在任何有關修訂內的特定事項；

(b) 該申述的性質及理由；以及

(c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第 6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第 9 條就有關的草圖作出決定為止。任何打算作出申述的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」。上述指引及有關表格樣本可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。

收納了有關修訂的《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》的複本，現於香港北角渣華道 333 號北角政府合署 23 樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道 382 號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：

(a) 處理有關申述，包括公布申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
(b) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對何文田分區計劃大綱核准圖
編號 S/K7/22 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 – 把位於常盛街的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，並訂明建築物高度限制和把部份土地指定為非建築用地。

B 項 – 把位於常盛街與佛光街交界的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並訂明建築物高度限制。

C 項 – 把位於忠孝街/愛晨徑的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，並訂明建築物高度限制和把兩部份土地指定為非建築用地/建築物間距。

D 項 – 把位於忠孝街的一塊用地由「其他指定用途」註明「火水貯藏庫」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與鐵路有關設施」地帶，並修訂建築物高度限制。

E 項 – 把位於忠孝街/公主道覆蓋現時香港公開大學校園的一塊用地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。

F 項 – 把位於太子道西 223 號覆蓋一項現有的住宅發展的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶。

圖則顯示行政長官會同行政會議於 2012 年 3 月 27 日根據《鐵路條例》(第 519 章)批准的沙田至中環線鐵路方案，有關方案所述的鐵路顯示在這份圖則上只供參考之用。這批准的鐵路方案須當作根據《城市規劃條例》第 13A 條獲批准。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

(a) 修訂在「住宅（乙類）」地帶《註釋》的「備註」，以加入「住宅(乙類)3」地帶的發展限制及容許略為放寬相關限制的條文；並加入一項條文，容許略為放寬非建築用地的限制。

(b) 修訂在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」，以加入「政府、機構或社區(2)」地帶及「政府、機構或社區(3)」地帶的發展限制及容許略為放寬相關限制的條文；並加入一項條文，容許略為放寬非建築用地/建築物間距的限制；以及加入任何新發展或現有建築物的重建，需取得規劃許可的規定。

(c) 刪除「住宅(戊類)」地帶的《註釋》。

(d) 刪除「其他指定用途」註明「火水貯藏庫」地帶的《註釋》。

(e) 加入新的「其他指定用途」註明「與鐵路有關設施」地帶的《註釋》。

城市規劃委員會

2014 年 11 月 14 日

附件 III

圖例 NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅（丙類）
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
GREEN BELT	GB	綠化地帶

COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	車站 STATION	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)	100	最高建築物高度（在主水平基準上若干米）
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	8	最高建築物高度（樓層數目）
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
COMMERCIAL	0.21	0.10	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	35.09	16.75	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	34.21	16.33	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	11.97	5.71	住宅（丙類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	71.94	34.33	政府、機構或社區
OPEN SPACE	10.73	5.12	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	0.39	0.19	其他指定用途
GREEN BELT	7.54	3.60	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	37.47	17.87	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	209.55	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5條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/K7/22 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K7/22

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE		按照城市規劃條例第5條展示的修訂
AMENDMENT ITEM A		修訂項目A項
AMENDMENT ITEM B		修訂項目B項
AMENDMENT ITEM C		修訂項目C項
AMENDMENT ITEM D		修訂項目D項
AMENDMENT ITEM E		修訂項目E項
AMENDMENT ITEM F		修訂項目F項

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2014年11月14日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/K7/22 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K7/22 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 14 NOVEMBER 2014

Raymond LEE 李啟榮
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD
城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的何文田（九龍規劃區第6及7區）分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KOWLOON PLANNING AREAS No. 6 & 7 - HO MAN TIN - OUTLINE ZONING PLAN

~~SCALE 1:5000 比例尺~~
米 METRES 100 0 200 400 600 800 米 METRES

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/K7/23

九龍規劃區第 6 及 7 區

何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23

(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，都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)及其他公共工程項目；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 6 及 7 區

何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23

土地用途表

	頁次
商業	1
住宅(甲類)	3
住宅(乙類)	5
住宅(丙類)	7
政府、機構或社區	9
休憩用地	12
其他指定用途	13
綠化地帶	15

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 街市 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	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，其涵蓋範圍的重點功能為地方商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商業(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過30 102平方米。

(2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(3) 為施行上文第(1)段而計算有關的最大總樓面面積時，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，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

(4) 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／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率／總樓面面積因而超過上文第(1)段所規定的最高地積比率或總樓面面積亦可。

(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)段所述的總樓面面積／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
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) 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(6)及／或(7)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(6)及／或(7)段獲准超過此地積比率者除外。

(3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，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)及(2)段而計算有關最高地積比率時，佔用或預算佔用該地盤的任何部分(不論是地面或平台)，並且因應政府要求而純粹用於設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，其所佔面積會從有關地盤的面積中扣除。

(5) 為施行上文第(1)及(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。

(6) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)或(2)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後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或總樓面面積亦可。

(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。

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
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵局) 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) 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 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。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

(1) 在指定為「住宅(乙類)」及「住宅(乙類)2」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5.0 倍及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

(2) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 3.3 倍及最高建築物高度高於停車場之上加 12 層，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。

(3) 在指定為「住宅(乙類)3」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6.0 倍及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

(4) 在指定為「住宅(乙類)3」的土地範圍內，用地的中央部分須提供 15 米闊的非建築用地。

(5) 為施行上文第(1)至(3)段而計算有關的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

(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)至(3)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(7) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示及／或上文第(4)段所述的非建築用地限制。

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) 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 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，主要是作低層、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。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

(1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過0.6倍及建築物高度超過兩層，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) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

(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。

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	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	分層住宅
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	直升機升降坪
醫院	直升機加油站
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	酒店
街市	屋宇
康體文娛場所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府診所	場外投注站
公廁設施	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
可循環再造物料回收中心	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	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
研究所、設計及發展中心	住宿機構
學校	污水處理／隔篩廠
配水庫	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
訓練中心	動物園
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，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」及「政府、機構或社區(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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(2) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，新發展(不會影響現有建築物的建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外)或現有建築物的重建，如引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過四層，申請人必須根據《城市規劃條例》第 16 條呈交空氣流通評估，以供城市規劃委員會審批。

(3) 在指定為「政府、機構或社區(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 18 680 平方米及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

(4) 在指定為「政府、機構或社區(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 43 400 平方米及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。任何新發展或現有建築物的重建，需要根據《城市規劃條例》第 16 條取得城市規劃委員會的規劃許可。

(5) 在指定為「政府、機構或社區(3)」的土地範圍內，須沿用地的西北邊界提供 12 米闊的非建築用地。在圖則上用地的中央部分劃設 25 米闊的建築物間距，其最高建築物高度為主水平基準上 45 米。

(6) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。

(7) 為施行上文第(3)及(4)段而計算有關的最大總樓面面積時，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，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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註(續)

(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(3)及(4)段所述的總樓面面積限制或上文第(1)、(3)及(4)段所述的建築物高度限制。

(9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可在特殊情況下就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示及上文第(5)段所述的非建築用地／建築物間距限制。

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 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

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

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
香港鐵路車站入口	政府用途 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置

只適用於「與鐵路有關設施」

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是提供香港鐵路車站入口。

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)超過圖則訂明的限制，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「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。

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)超過圖則訂明的限制，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。

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 分層住宅 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 度假營 屋宇 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 加油站 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 宗教機構 住宿機構 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

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

九龍規劃區第 6 及 7 區

何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23

說明書

九龍規劃區第 6 及 7 區

何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23

	內容	頁次
1.	引言	1
2.	擬備該圖的權力依據及程序	1
3.	據備該圖的目的	3
4.	該圖的《註釋》	3
5.	規劃區	4
6.	人口	4
7.	該區的建築物高度限制	4
8.	土地用途地帶	
	8.1 商業	6
	8.2 住宅(甲類)	7
	8.3 住宅(乙類)	8
	8.4 住宅(丙類)	9
	8.5 政府、機構或社區	10
	8.6 休憩用地	12
	8.7 其他指定用途	12
	8.8 綠化地帶	12
9.	交通	13
10.	公用設施	14
11.	文化遺產	14
12.	規劃的實施	14

九龍規劃區第 6 及 7 區

何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23

(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《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》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 一九五七年四月九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，在憲報公布《馬頭角發展大綱草圖編號 LK10/18/4》，此為首份涵蓋何文田東部部分地區的法定圖則。一九八四年五月九日，當時的港督會同行政局根據條例第 3 條，指示城規會就有關圖則當時未及涵蓋的餘下主要市區(包括何文田區)，擬備草圖。一九八五年十一月一日，城規會根據條例第 5 條在憲報公布《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/1》，此為首份涵蓋整個何文田區的法定圖則。其後，城規會根據條例第 7 條，兩度修訂何文田分區計劃大綱圖，並且予以展示，以供公眾查閱。

2.2 一九八九年十月二十四日，當時的港督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/4。一九九三年七月六日，當時的港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/K7/4 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條，三度修訂分區計劃大綱圖，並且予以展示，以供公眾查閱。

2.3 一九九七年十一月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/8。一九九八年五月十九日，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/K7/8 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條，兩度修訂分區計劃大綱圖，並且予以展示，以供公眾查閱。

2.4 一九九九年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/11。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/K7/11 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 條，修訂分區計劃大綱圖一次，並且予以展示，以供公眾查閱。

2.5 二零零一年六月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/13。二零零一年九月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/13》發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出四次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.6 二零零四年五月四日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/18。二零零六年五月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/18》發還城規會以作修訂。

2.7 二零零八年一月十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/19》，以供公眾查閱。圖則收納的修訂，包括在「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶施加建築物高度限制；把兩塊土地分別由「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶和「住宅(戊類)」地帶；以及對圖則《註釋》說明頁作出技術修訂。二零零八年七月十一日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮申述及意見後，決定支持涉及拔萃男書院和英皇佐治五世學校的申述部分，並根據條例第 6B(8)條建議修訂圖則。二零零八年九月二十六日，城規會同意根據條例第 6G 條，按該等建議修訂而修訂分區計劃大綱圖。

2.8 二零零九年五月五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/20。二零一一年五月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條把《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/20》發還城規會以作修訂。其後，城規會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。

2.9 二零一二年六月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/22。

2.10 二零一四年九月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條把《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/22》發還城規會以作修訂。二零一四年九月十九日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。

2.11 二零一四年十一月十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂，包括把三塊用地由「休憩用地」地帶分別改劃為「住宅(乙類)3」、「政府、機構或社區(2)」及「政府、機構或社區(3)」地帶；把一塊用地由「其他指定用途」註明「火水貯藏庫」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與鐵路有關設施」地帶；把一塊用地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；把一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶；以及在分區計劃大綱圖顯示行政長官會同行政會議於二零一二年三月二十七日根據《鐵路條例》(第 519 章)批准的香港鐵路(下稱「港鐵」)沙田至中環線(下稱「沙中線」)的走線，以供參考之用。

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道路網，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，各道路路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

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，以保存何文田區的特色和景致並避免使當地道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類

用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。

4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署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 該區坐落九龍中部，屬於九龍城行政區範圍內，北至界限街，西連港鐵東鐵綫及公主道，南抵漆咸道北，東止露明道、天光道、何文田山東面山坡及信用街。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，佔地約 210 公頃。

5.2 該區大部分地方已經發展，並為現時九龍市區的一部分。區內的主要土地用途包括低密度和中密度私營及公營房屋。私人住宅樓宇主要在亞皆老街、公主道及窩打老道一帶。公共房屋發展則主要包括愛民邨、俊民苑和何文田邨。

5.3 就地形而言，該區在九龍山脈的丘陵地帶邊緣，由於地勢高於周圍地區，因此是建配水庫的合適地點，利用天然水壓輸送食水給居民。

6. 人口

根據二零一一年人口普查，當時該區的人口約有 92 350 人。在分區計劃大綱圖上已計劃的用途落實後，該區的計劃人口約達 106 840 人。

7. 該區的建築物高度限制

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佳的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，九龍區各份分區計劃大綱圖須予修改，以便收納建築物高度限制，為未來的發展／重建計劃提供指引。在啟德機場搬遷及取消機場障礙物高度管制後，近年該區陸續進行重建項目，興建多幢高樓大廈，從視覺角度而言，部分高聳建築物並不可取，而且與區內的建築環境互不配合和不相協調。為免出現過度高聳或不協調的建築物和對該區的整體建築物高度輪廓作出監控，當局已進行檢討，以確保該圖內的「商業」地帶、「住宅

(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶設有適當的建築物高度限制。

7.2 建築物高度限制旨在維持城市設計指引研究所建議的梯級狀建築物高度概念。在定出高度限制時，當局已考慮整體的天然地形、區內情況、區內風環境，現有建築物高度輪廓的特色以及確保在較大範圍內的建築群在視覺上與周圍環境和諧協調。該區的「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶共分為七個主要高度級別(即主水平基準上 80 米、90 米、100 米、120 米、130 米、150 米及 160 米)，建築物高度由坐落高地的何文田南邨漸次下降。擬議的建築物高度級別有助締造梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善透風和通風的情況。

7.3 此外，「政府、機構或社區」地帶及「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或以樓層數目計算)主要是用以反映現有發展和規劃中發展的建築物高度。把有關限制收納在該圖內，主要是為該區提供視覺調劑和緩衝空間。建築物高度限制是以米為單位從主水平基準起計算，目的是使規劃意向更為明確清晰。然而，對於一般不多於 13 層的低建發展，特別是有具體功能要求的政府、機構及社區設施，在訂定建築物高度管制時，將會以樓層數目作出限制，以便在設計上較具靈活性，但如該等發展所在之處是視覺上較為重要的地點及主要紓緩空間則除外。

7.4 當局已進行經專家評核的空氣流通評估，藉以審視該區發展用地的擬議建築物高度對行人道上風環境可能造成的影響。該圖所顯示的建築物高度級別已顧及空氣流通評估的結果。

7.5 該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，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。考慮略為放寬建築物高度限制的準則如下：

(a) 把面積較細土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；

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

(c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；

(d) 建築物之間保持距離，以加強空氣和視覺方面的滲透度；

(e) 容許特別的建築物設計，以便既配合個別用地的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及

(f) 其他因素，例如保護樹木的需要，以及採用可改善城市景致和區內市容，但不會構成負面景觀和視覺影響的具創意建築物設計和規劃優點。

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

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積 0.21 公頃

8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍大體上發展為地方層面的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

8.1.2 一般而言，九龍區「商業」地帶內的發展，最高地積比率為 12.0 倍，以便限制交通增長，否則現有或已規劃道路網絡將無法負荷。

8.1.3 亞皆老街以北近港鐵旺角東站的一塊土地，已根據城規會批出的規劃許可，發展為一幢商業／辦公室樓宇。在這地帶內，發展的最高總樓面面積是 30 102 平方米，以反映現有樓宇的發展密度，而根據現有建築物和毗鄰發展的建築物高度，發展的最高建築物高度為主水平基準上 90 米。城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，可根據上文第 7.5 及 7.6 段載列的有關準則，按個別情況考慮對有特別設計優點的發展略為放寬建築物高度限制。

8.1.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬總樓面面積限制，以提供設計／建築上的彈性。

8.2 住宅(甲類)：總面積：35.09 公頃

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

8.2.2 現有的公共房屋發展主要在該區中部和南部，包括愛民邨、何文田邨、常樂邨及俊民苑。

8.2.3 「住宅(甲類)」地帶內有些獨立用地將提供社區設施，例如位於佛光街與常盛街交界處計劃興建的一間小學和一所社區會堂。此外，常盛街與石鼓街交界處現有一間設有獨立校舍的學校。這些現有的或計劃興建的設施，在分區計劃大綱圖上均劃入「住宅(甲類)」地帶，以便有關的大面積住宅用地可以靈活地進行綜合規劃及發展。

8.2.4 此地帶現有的私人住宅樓宇主要包括介乎亞皆老街、窩打老道與太平道之間的地區、毗鄰忠孝街與公主道的一塊土地、迦密村街與孝民街交界處的一塊土地，以及漆咸道北與佛光街交界處附近面積細小的住宅區。窩打老道南面的若干塊土地，亦包括在此地帶內。

8.2.5 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須受到地積比率限制，即整幢為住用建築物的最高地積比率為 7.5 倍，住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 9.0 倍。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。

8.2.6 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。

8.2.7 「住宅(甲類)」地帶內用地的最高建築物高度為主水平基準上 100 米、120 米、130 米、150 米和

160 米。城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，可根據上文第 7.5 及 7.6 段載列的有關準則，按個別情況考慮對有特別設計優點的發展略為放寬建築物高度限制。

8.2.8 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬地積比率限制，以提供設計／建築上的彈性。

8.3 住宅(乙類)：總面積：34.21 公頃

8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務鄰近住宅的商業用途。如向城規會提出申請，或會獲得批准。

8.3.2 劃作此地帶的土地主要在該區北部，並且已經發展。沿界限街、太子道西、亞皆老街、巴富街、何文田山道、常盛街、石鼓街、文福道及文運道一帶的私人住宅樓宇，均在此地帶內。

8.3.3 「住宅(乙類)」地帶內建築物發展的最高地積比率限於 5.0 倍，以限制交通增長，避免現有道路網負荷過重。

8.3.4 由於何文田街相當狹窄，加上與窩打老道交界處的道路容量有限，因此何文田街兩旁部分土地已指定為「住宅(乙類)」地帶的支區，劃作「住宅(乙類)1」地帶。該圖的《註釋》訂明，「住宅(乙類)1」地帶內建築物發展的最高地積比率為 3.3 倍，建築物高度上限為停車場上加 12 層。

8.3.5 佛光街和忠孝街以北交界處的一塊用地劃為「住宅(乙類)2」地帶。由於該土地主要有兩個不同的平台高度，故此最高建築物高度定為主水平基準上 130 米和 150 米。在兩個高度級別之間主要沿斜坡處劃設闊 15 米的非建築用地，以形成一條通風和景觀廊。

8.3.6 位於常盛街的一塊用地劃為「住宅(乙類)3」地帶，其最高地積比率為 6.0 倍，最高建築物高度為主水平基準上 100 米和 120 米，以營造梯級式的高度輪廓。考慮到該用地的空氣流通評估結果，用地的中央部分劃設闊 15 米的非建築用地，以形成一條通風廊，亦可從而改善視覺滲透度。

8.3.7 在上文第 8.3.5 及 8.3.6 段所述的非建築用地內不得有高於地面的構築物；然而，美化環境設施、設計上容許透氣度高的邊界圍欄／圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，或可設於非建築用地內。非建築用地內可闢設地下構築物。。

8.3.8 「住宅(乙類)」地帶內用地的最高建築物高度為主水平基準上 80 米、90 米、100 米和 120 米；「住宅(乙類)1」地帶內用地的最高建築物高度為停車場上加 12 層；「住宅(乙類)2」地帶內的一塊用地的最高建築物高度為主水平基準上 130 米和 150 米；而「住宅(乙類)3」地帶內的一塊用地的最高建築物高度為主水平基準上 100 米和 120 米。

8.3.9 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，可根據上文第 7.5 及 7.6 段載列的有關準則，按個別情況考慮對有特別設計優點的發展略為放寬建築物高度限制。

8.3.10 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬地積比率限制，以提供設計／建築彈性。

8.3.11 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬非建築用地限制。

8.4 住宅(丙類)：總面積：11.97 公頃

8.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶涵蓋嘉道理道和布力架街的低密度私人住宅區。由於需要保存區內的特色和市容，加上道路容量有限，必須限制發展密度，因此，此地帶的建築物高度和密度均受到特定規限。該圖的《註釋》訂明了此等規限，即最高地積比率為 0.6 倍及建築物高度上限為兩層。除非獲得城規會批給許可，否則此地帶一律不准用作商業用途。

8.4.2 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，可根據上文第 7.5 及 7.6 段載列的有關準則，按個別情況考慮對有特別設計優點的發展略為放寬建築物高度限制。

8.4.3 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬地積比率限制，以提供設計／建築上的彈性。

8.5 政府、機構或社區：總面積：71.94 公頃

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

8.5.2 此地帶包括現時在太子道西的聖德肋撒醫院、九龍醫院、九龍復康中心、醫院管理局總部、亞皆老街賽馬會學童牙科診所及香港眼科醫院。九龍醫院擬議擴展計劃將包括增建中九龍基層健康服務中心、紅十字會輸血中心、精神科／護養院大樓及特殊復康服務中心。

8.5.3 其他現有的主要設施包括天光道與亞皆老街交界處的西九龍總區警察總部；在公主道的紅磡警署／九龍城警區總部和土木工程拓展署大樓；位於亞皆老街與露明道交界處的九龍城裁判法院大樓；九龍醫院西面的聖約翰救傷隊總部；窩打老道與培正道交界處附近的九龍中央圖書館；忠孝街與迦密村街交界處的政府部門聯用大樓及救護站；佛光街與牧愛街毗鄰用地南部的房屋委員會總部／室內運動場及醫療輔助隊訓練中心；何文田邨西南面的香港公開大學；東華三院黃祖棠社會服務大樓；俊民苑北面前臨牧愛街的包美達社區中心；文福道的香港基督教女青年會九龍會所柏顏露斯賓館；香港公開大學南面的香港足球總會；該區東南部的配水庫；以及分散於區內各處的中小學校。

8.5.4 「政府、機構或社區」地帶內用地的最高建築物高度介乎 1 至 13 層及主水平基準上 50 米、60 米、80 米和 90 米，以反映現有發展和規劃中發展的建築物高度，以及為該區提供視覺調劑和緩衝空間。當局在為拔萃男書院及英皇佐治五世學校偌大的學校用地訂定不同的高度級別，以應付學校日後的發展需要，以及反映維持現有的開揚和綠化環境及保存用地內的歷史建築物的規劃意向。由於英皇佐治五世學校位於區內的風廊，建築物高度限制為六層的範圍已指定為「政府、機構或社區(1)」支區，而在這個支區內，任何新發展（不會影響現有建築物

的建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外）或現有建築物的重建，如引致建築物高度超過四層，必須根據條例第 16 條呈交空氣流通評估，以供城市規劃委員會審批。

8.5.5 位於常盛街／佛光街交界處的一塊用地劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以供香港公開大學進行校園發展，其最大總樓面面積為 18 680 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 86 米。發展項目的地面一層須闢設面積不少於 500 平方米的園景開放式廣場(可提供一些康樂設施)，以供公眾使用。

8.5.6 位於忠孝街／愛晨徑的一塊用地劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以供香港理工大學進行校園發展，其最大總樓面面積為 43 400 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 69 米和 87 米。

8.5.7 在「政府、機構或社區(3)」地帶西北邊界劃設闊 12 米的非建築用地，以盡量減少對毗鄰迦密中學的影響。在非建築用地內不得有構築物，除非是設於地面的美化環境設施，設計上容許透氣度高的邊界圍欄／圍牆，以及地下構築物。為改善當地的空氣流通情況和視覺滲透度，位於用地中央部分的一幅闊 25 米的土地劃為建築物間距，其最高建築物高度為主水平基準上 45 米。用地內須闢設面積不少於 3 250 平方米的休憩用地，供公眾使用。任何新發展或重建計劃須根據條例第 16 條取得城規會規劃許可，以確保擬議發展不會在視覺及景觀方面對鄰近地區造成重大負面影響。

8.5.8 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬總樓面面積限制，以提供設計／建築上的彈性。

8.5.9 對於具特別設計優點的發展項目，城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，可根據上文第 7.5 及 7.6 段載列的有關準則，按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制。

8.5.10 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬非建築用地和建築物間距限制。

8.6 休憩用地：總面積：10.73 公頃

8.6.1 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。

8.6.2 現有的休憩用地主要在該區中部，包括忠義街的何文田公園及康樂中心，石鼓街的巴富街運動場及何文田邨西面的常盛街公園。公共屋邨內及該區多個地點均有鄰舍休憩用地。此外，現有配水庫的上蓋亦擬發展／已發展為康樂場地和休憩用地。

8.6.3 位於忠義街、忠孝街和漆咸道北的多塊土地已預留供日後發展休憩用地。

8.7 其他指定用途：總面積：0.39 公頃

8.7.1 亞皆老街、窩打老道及公主道現有的加油站及忠孝街已規劃的港鐵車站入口均在此地帶內。此地帶的規劃意向，主要是提供有關設施，以配合當地居民和其他市民的需要。

8.7.2 加油站用地劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，最高建築物高度為一層，用以建造加油站附屬構築物。劃為「其他指定用途」註明「與鐵路有關設施」地帶的用地，最高建築物高度為一層，以反映何文田站已規劃的港鐵車站入口的高度。城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，可根據上文第 7.5 及 7.6 段載列的有關準則，按個別情況考慮對有特別設計優點的發展略為放寬建築物高度限制。

8.8 綠化地帶：總面積：7.54 公頃

8.8.1 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，此地帶不宜進行發展。此地帶內的發展須審慎管制，城規會會根據有關的城市規劃指引，按個別情況評審每項發展建議。

8.8.2 此地帶主要包括陡峭的山坡。由於不宜作市區式發展，因此將會保存其自然風貌。不過，此地帶內某些地點或可作靜態康樂用途。

8.8.3 此地帶包括現有的何文田上配水庫東面及該區南部其餘兩個現有配水庫東南面的山坡。

9. 交通

9.1 道路

9.1.1 一號幹線是香港南北交通的主要幹線，公主道及窩打老道聯合組成該幹線的九龍部分。這兩條主幹路穿越該區，向北連接北九龍及經獅子山隧道連接新界，向南經海底隧道通往港島。這條南北走向的主要幹線與三條大致上東西走向的市區幹道(太子道西、界限街及亞皆老街)互相交叉。這些道路順應地勢，在該區北部匯合。

9.1.2 佛光街是該區連接紅磡的主要地區幹道。

9.2 鐵路

9.2.1 港鐵東鐵綫沿該區西面界線行走，而位於亞皆老街的港鐵旺角東站則僅在該區西面界線之外。

9.2.2 行政長官會同行政會議於二零一零年十一月三十日根據《鐵路條例》(第 519 章)批准港鐵觀塘線延線。依據《城市規劃條例》第 13A 條，有關批准的鐵路方案，須當作為根據條例獲得核准。觀塘線延線會由現時觀塘線的油麻地站伸延至黃埔，兩個新站分別設於何文田及黃埔。該路線會提供方便可靠的公共交通服務往返油麻地與黃埔，讓何文田、紅磡及黃埔的居民直接使用港鐵服務，節省由陸上交通工具轉往鐵路網的時間。觀塘線延線的建造工程已於二零一一年展開，預計於二零一五年完成。

9.2.3 行政長官會同行政會議於二零一二年三月二十七日根據《鐵路條例》批准港鐵沙中線。獲批准的鐵路計劃須視作為根據條例獲得批准。沙中線共有 10 個車站(包括何文田站)，連接馬鞍山線與西鐵線。建造工程已於二零一二年展開，預計大圍至紅磡段的工程將於二零一八年完成。

9.2.4 何文田站是觀塘線延線與沙中線的轉線站。觀塘線延線的乘客日後可在此站轉乘沙中線，前往新界區，或到紅磡站轉線至港島。何文田站可為來往中九龍及港島區的乘客提供另一條可選擇的路線，以紓緩現時於荃灣線過海段和紅磡海底隧道路面交通

樽頸的擠塞情況。何文田站將可大幅提高區內的交通便捷程度。

10. 公用設施

該區除有食水、煤氣和電力供應外，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人口對各類公用設施和服務的需求方面，應無任何困難。

11. 文化遺產

該區有多幢已評級和擬評級的歷史建築物／構築物，分別為聖德肋撒堂、中華電力總辦事處、九龍醫院多幢大樓、拔萃男書院主樓、英皇佐治五世學校、前上帝古廟石門框、鄧鏡波學校及培正小學牌樓。二零零九年，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布1 444 幢歷史建築物的名單，該區一些建築物／構築物獲給予評級。古諮會亦公布一些新項目，須待該會作出評級。有關這1 444 幢歷史建築物／構築物和新項目的詳情，已上載至古諮會的官方網頁(http://www.aab.gov.hk)。倘任何發展、重建或改劃用途地帶的建議可能影響上述已評級／擬評級的歷史建築物／構築物、有待作出評級的新項目及其毗鄰環境，便應先諮詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處。

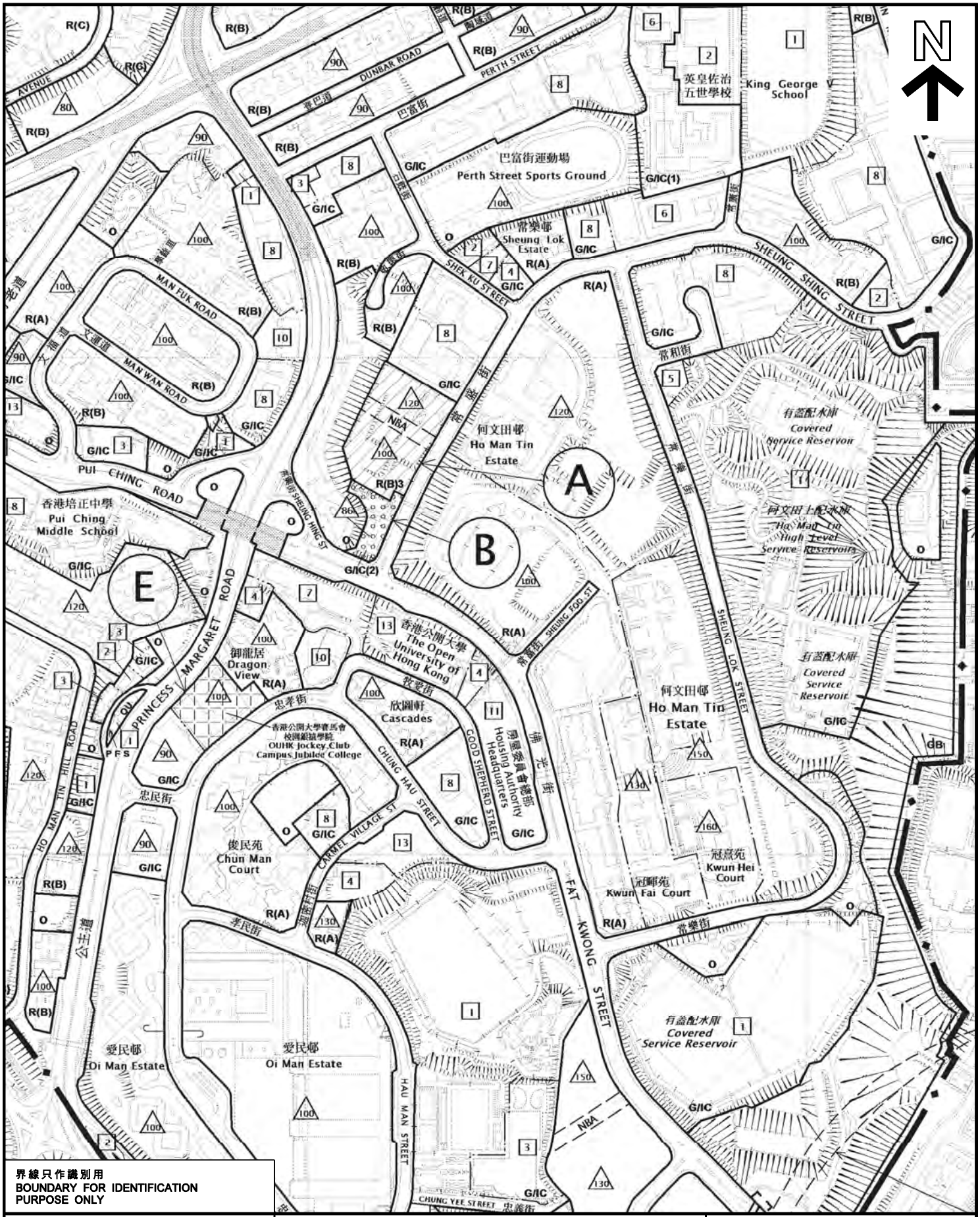
12. 規劃的實施

12.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

12.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，土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。在落實該圖所載建議的過程中，當局亦會在適當時候徵詢九龍城區議會的意見。

12.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，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。發展大綱圖放存放在規劃署，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
二零一四年十一月



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2014年11月14日擬備，
所根據的資料為於2014年11月14日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K7/23

EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.11.2014
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/7/23 EXHIBITED ON 14.11.2014

位置圖 LOCATION PLAN

何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/23的修訂
（A、B及E項）

AMENDMENTS ON THE DRAFT
HO MAN TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/K7/23
(ITEMS A, B & E)

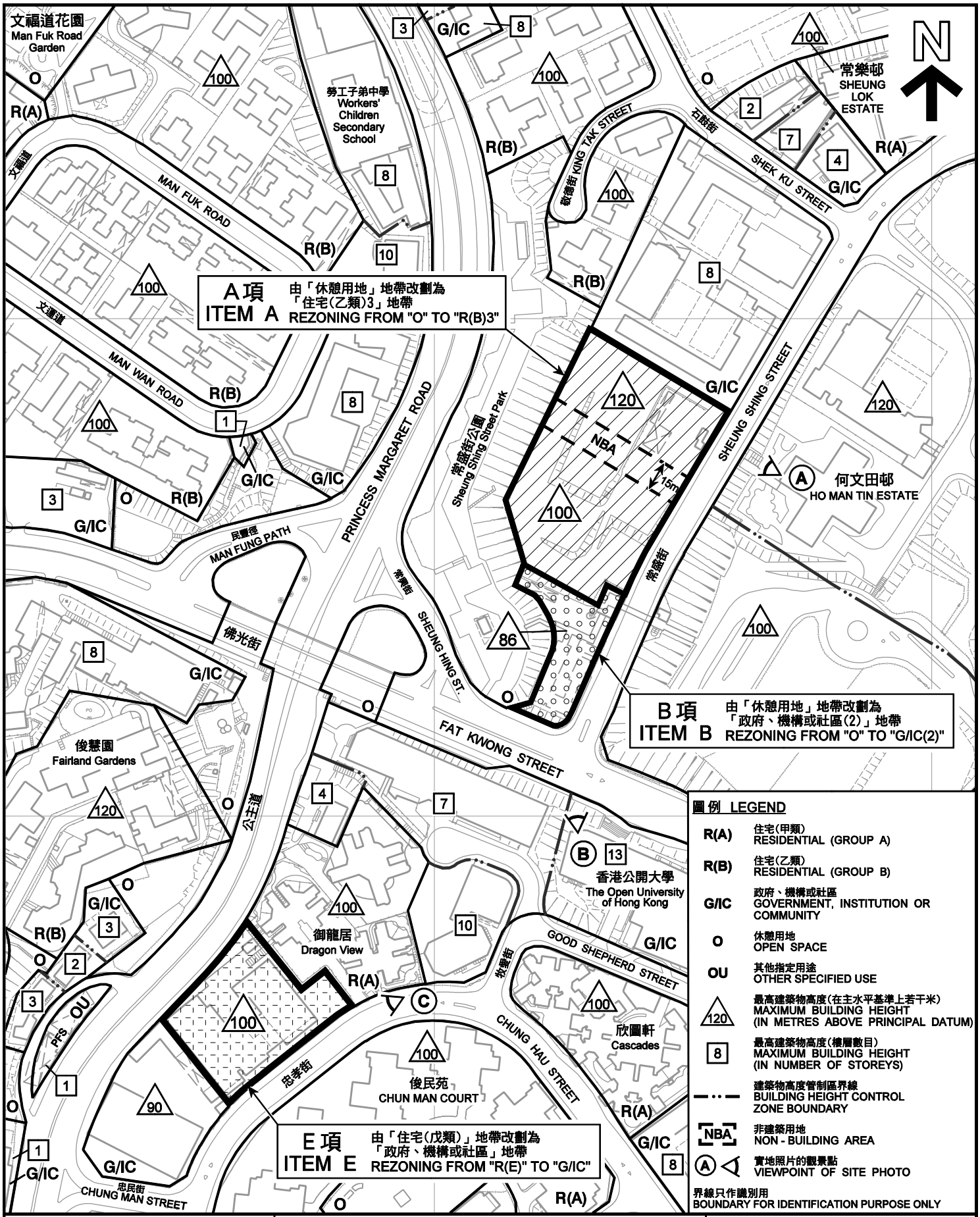
SCALE 1 : 5 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K7/14/76

圖 PLAN
1



圖例 LEGEND

R(A)	住宅(甲類) RESIDENTIAL (GROUP A)
R(B)	住宅(乙類) RESIDENTIAL (GROUP B)
G/IC	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
O	休憩用地 OPEN SPACE
OU	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USE
120	最高建築物高度(在主水平基準上若干米) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
8	最高建築物高度(樓層數目) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)
	建築物高度管制區界線 BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY
NBA	非建築用地 NON - BUILDING AREA
A	實地照片的觀景點 VIEWPOINT OF SITE PHOTO

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2014年11月10日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-NW-20A、20B、20C及20D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.11.2014 BASED ON SURVEY SHEET Nos. 11-NW-20A, 20B, 20C & 20D

平面圖 SITE PLAN

何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/23的修訂
(A、B及E項)
AMENDMENTS ON THE DRAFT HO MAN TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/K7/23 (ITEMS A, B & E)

SCALE 1 : 2 500 比例尺
米 METRES 50 0 50 100 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號 REFERENCE No.
M/K7/14/76

圖 PLAN
2

修訂項目A項（觀景點A）
AMENDMENT ITEM A (VIEWPOINT A)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2014年11月7日擬備，所根據的資料為攝於2014年2月7日的實地照片
PLAN PREPARED ON 7.11.2014 BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 7.2.2014

實地照片 SITE PHOTO

何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/23的修訂
（A項）
AMENDMENT ON THE DRAFT HO MAN TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/K7/23
(ITEM A)

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

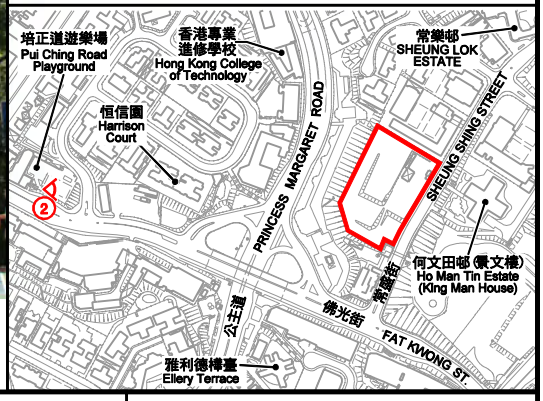
參考編號
REFERENCE No.
M/K7/14/76

圖 PLAN
3

現有景觀
EXISTING VIEW

合成照片
PHOTOMONTAGE

位置圖 LOCATION PLAN



觀景點 2
VIEWPOINT 2

本摘要圖於2014年11月7日擬備，所根據的資料為攝於2014年8月26日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.11.2014
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 26.8.2014

何文田常盛街擬議住宅發展的合成照片
PHOTOMONTAGE FOR PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT AT SHEUNG SHING STREET, HO MAN TIN

從培正道遊樂場眺望
VIEW FROM PUI CHING ROAD PLAYGROUND

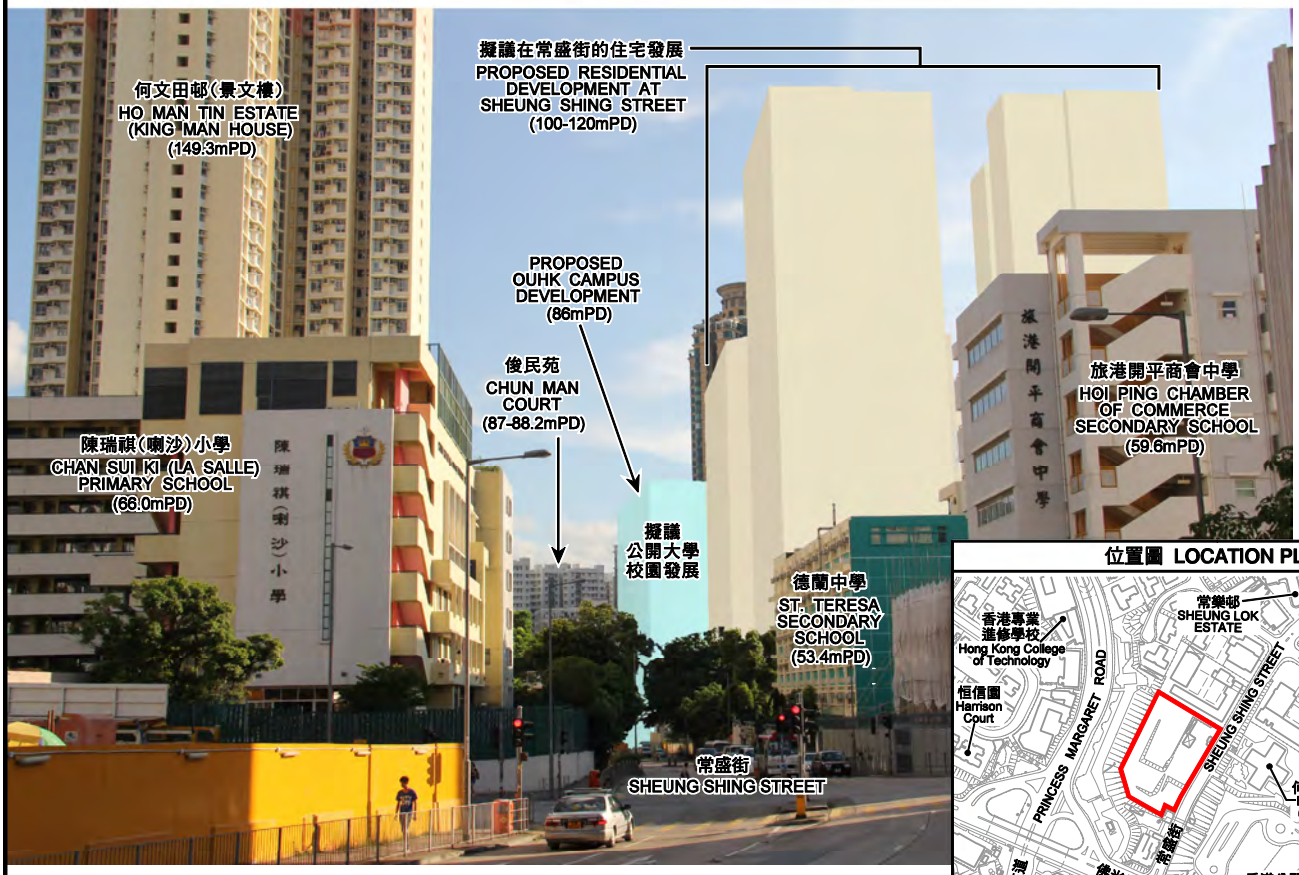
規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K7/14/76

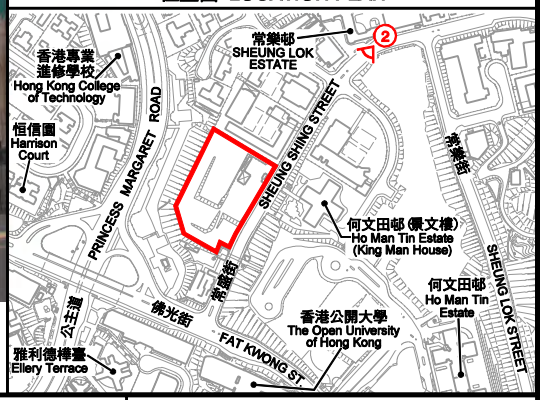
圖 PLAN
4

現有景觀
EXISTING VIEW

合成照片
PHOTOMONTAGE



位置圖 LOCATION PLAN



觀景點 2
VIEWPOINT 2

本摘要圖於2014年11月10日擬備，所根據的資料為攝於2014年8月26日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.11.2014
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 26.8.2014

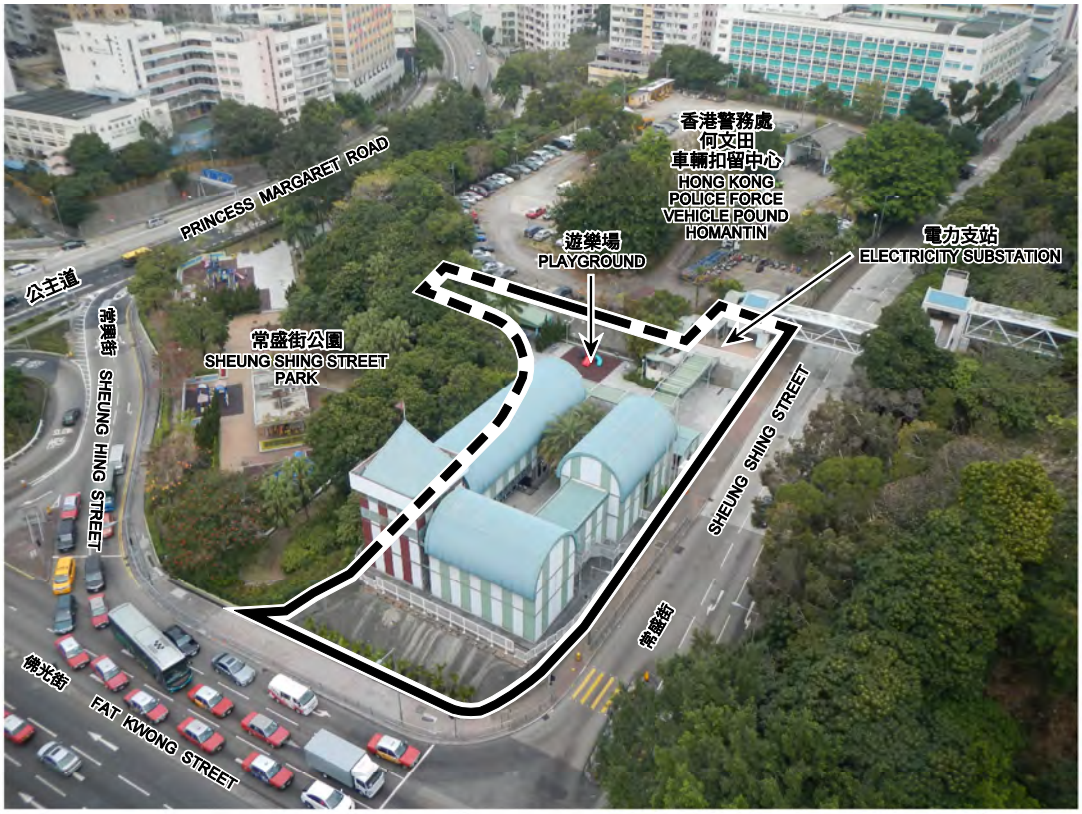
何文田常盛街擬議住宅發展的合成照片
PHOTOMONTAGE FOR
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT
AT SHEUNG SHING STREET, HO MAN TIN

從常盛街常樂邨眺望
VIEW FROM SHEUNG LOK ESTATE
AT SHEUNG SHING STREET

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K7/14/76

圖 PLAN
5



修訂項目B項（觀景點B）
AMENDMENT ITEM B (VIEWPOINT B)

（資料來源：由香港公開大學於2014年3月20提交）
(SOURCE : SUBMITTED BY THE OPEN UNIVERSITY OF HONG KONG ON 20.3.2014)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2014年11月10日擬備，所根據的資料為攝於2014年2月7日的實地照片
PLAN PREPARED ON 10.11.2014 BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 7.2.2014

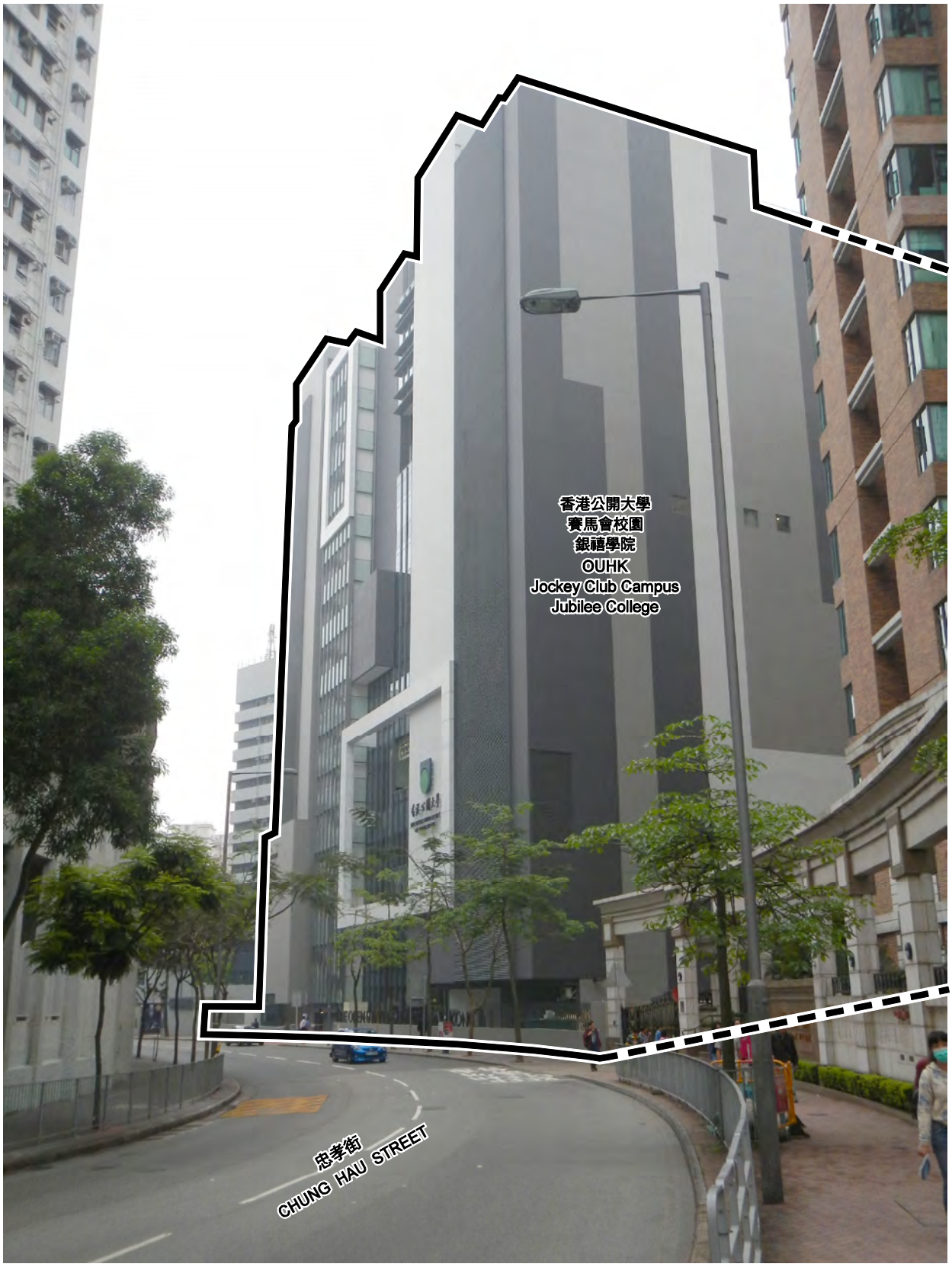
實地照片 SITE PHOTO

何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/23的修訂
（B項）
AMENDMENT ON THE DRAFT HO MAN TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/K7/23
(ITEM B)

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K7/14/76

圖 PLAN
6



修訂項目E項（觀景點C）
AMENDMENT ITEM E (VIEWPOINT C)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2014年11月10日擬備，所根據的資料為攝於2014年4月25日的實地照片
PLAN PREPARED ON 10.11.2014 BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 25.4.2014

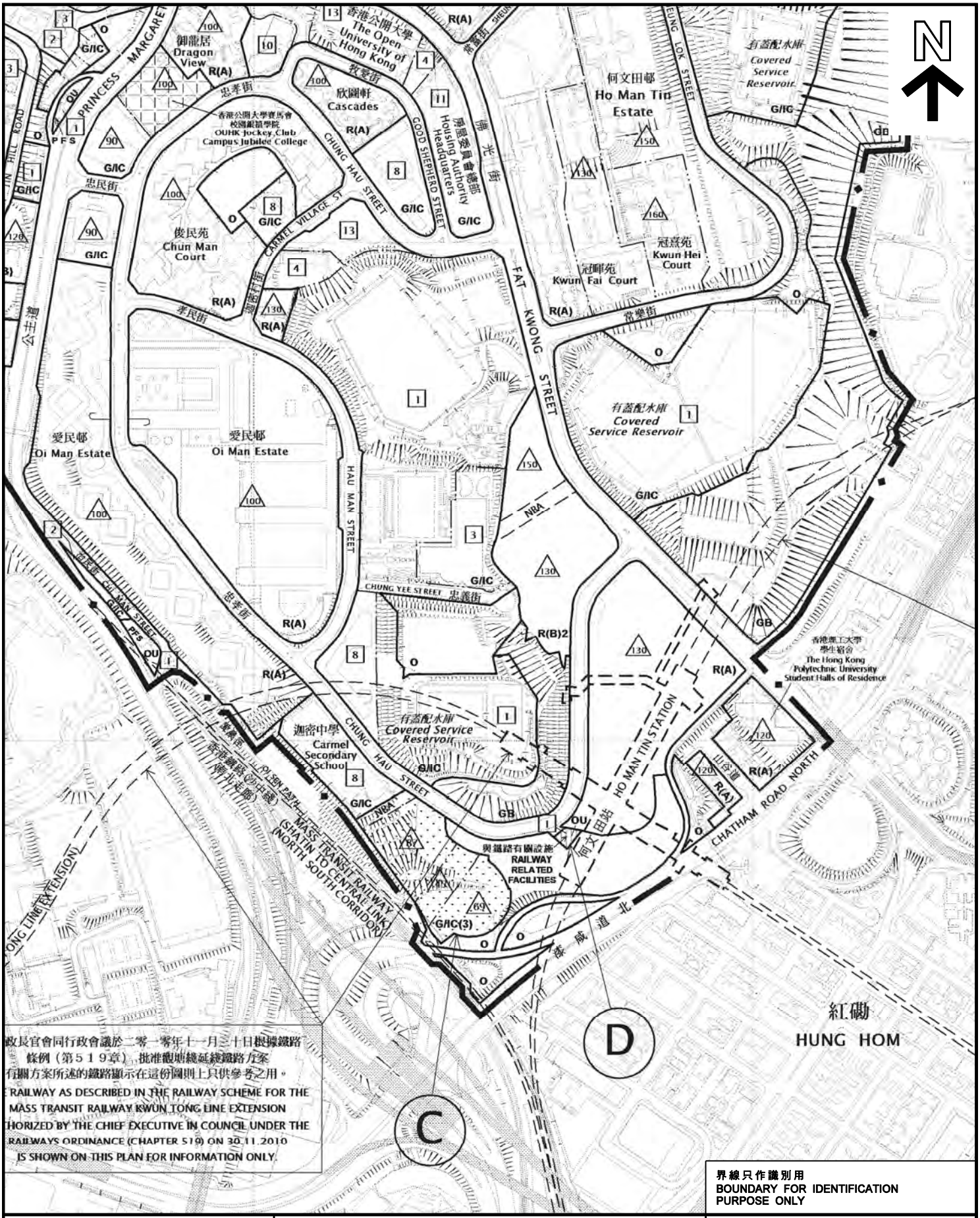
實地照片 SITE PHOTO

何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/23的修訂
（E項）
AMENDMENT ON THE DRAFT
HO MAN TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/K7/23
(ITEM E)

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K7/14/76

圖 PLAN
7



政長官會同行政會議於二零一零年十一月三十日根據鐵路條例（第519章）批准觀塘綫延綫鐵路方案有關方案所述的鐵路顯示在這份圖則上只供參考之用。

RAILWAY AS DESCRIBED IN THE RAILWAY SCHEME FOR THE MASS TRANSIT RAILWAY KWUN TONG LINE EXTENSION HORIZED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER THE RAILWAYS ORDINANCE (CHAPTER 519) ON 30.11.2010 IS SHOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY.

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2014年11月14日擬備，
所根據的資料為於2014年11月14日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K7/23
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.11.2014
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/7/23 EXHIBITED ON 14.11.2014

位置圖 LOCATION PLAN

何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/23的修訂
（C及D項）
AMENDMENTS ON THE DRAFT
HO MAN TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/K7/23
(ITEMS C & D)

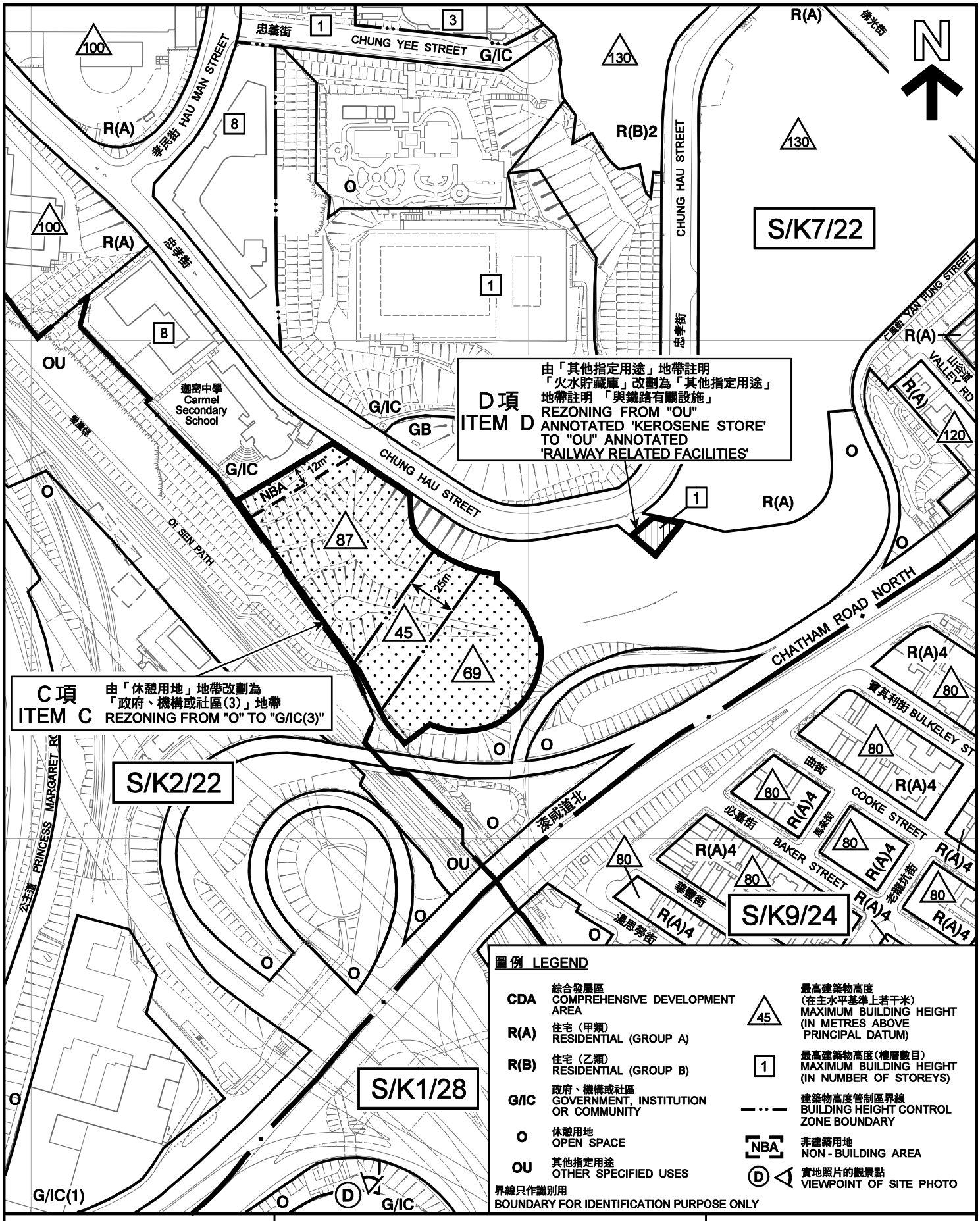
SCALE 1 : 5 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K7/14/76

圖 PLAN
8



圖例 LEGEND

CDA	綜合發展區 COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	45	最高建築物高度（在主水平基準上若干米） MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
R(A)	住宅（甲類） RESIDENTIAL (GROUP A)	1	最高建築物高度(樓層數目) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)
R(B)	住宅（乙類） RESIDENTIAL (GROUP B)		建築物高度管制區界線 BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY
G/IC	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	NBA	非建築用地 NON - BUILDING AREA
O	休憩用地 OPEN SPACE	Ⓓ	實地照片的觀景點 VIEWPOINT OF SITE PHOTO
OU	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES		

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2014年11月10日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-NW-25A、B、C及D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.11.2014 BASED ON SURVEY SHEET Nos. 11-NW-25A, B, C & D

平面圖 SITE PLAN

何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/23的修訂
（C及D項）
AMENDMENTS ON THE APPROVED HO MAN TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/K7/23 (ITEMS C & D)

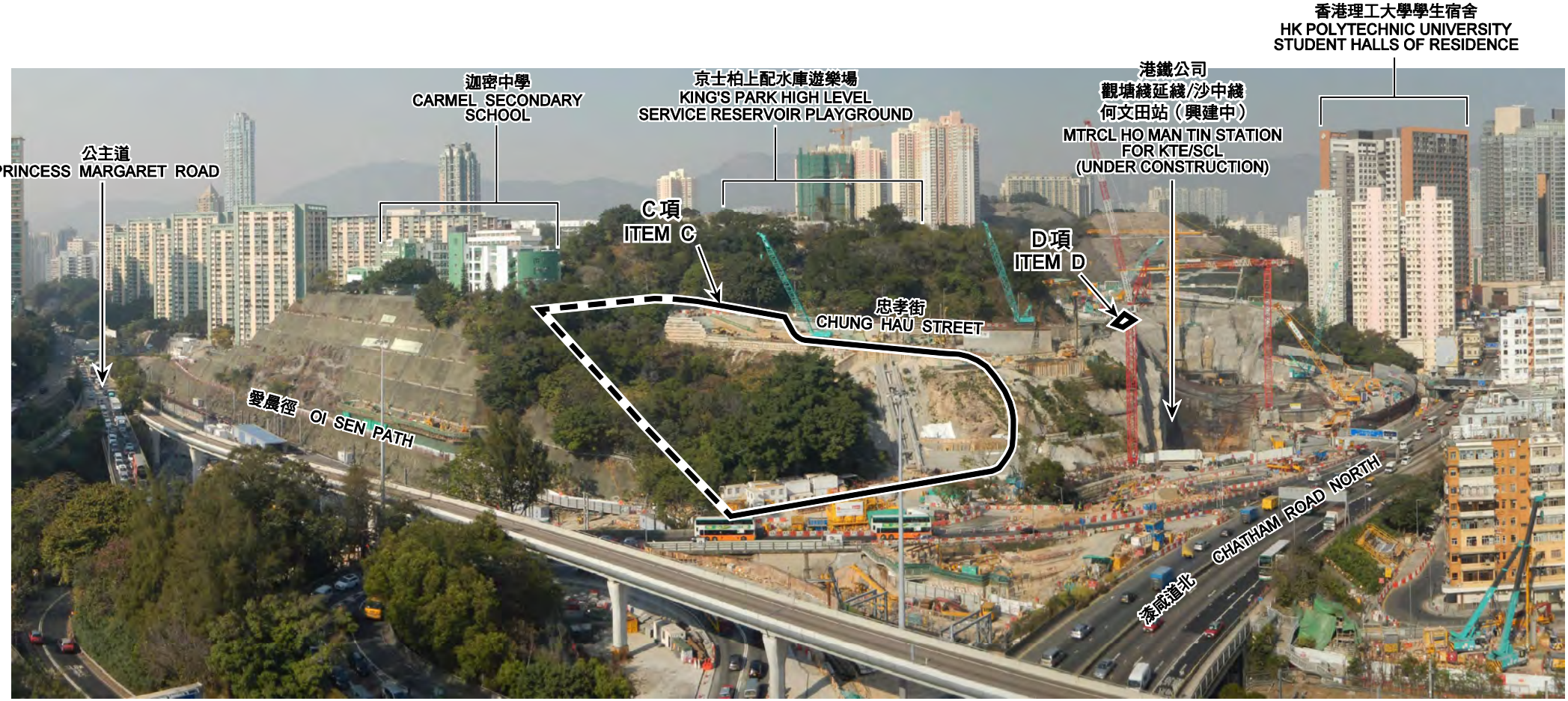
SCALE 1 : 2 500 比例尺

米 METRES 50 0 50 100 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號 REFERENCE No.
M/K7/14/76

圖 PLAN 9



修訂項目C項及D項（觀景點D）
AMENDMENT ITEMS C AND D (VIEWPOINT D)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2014年11月10日擬備，所根據的資料為攝於2014年1月22日的實地照片
PLAN PREPARED ON 10.11.2014 BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 22.1.2014

實地照片 SITE PHOTO

何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/23的修訂
（C項及D項）
AMENDMENTS ON THE DRAFT HO MAN TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/K7/23 (ITEMS C AND D)

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K7/14/76

圖 PLAN 10

(資料來源:由香港理工大學於2014年1月14日提交)
(SOURCE : SUBMITTED BY THE HONG KONG POLYTECHNIC UNIVERSITY ON 14.1.2014)

本圖於2014年11月10日擬備，所根據的資料為攝於2014年1月22日的實地照片
PLAN PREPARED ON 10.11.2014 BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 22.1.2014

合成照片 PHOTOMONTAGE

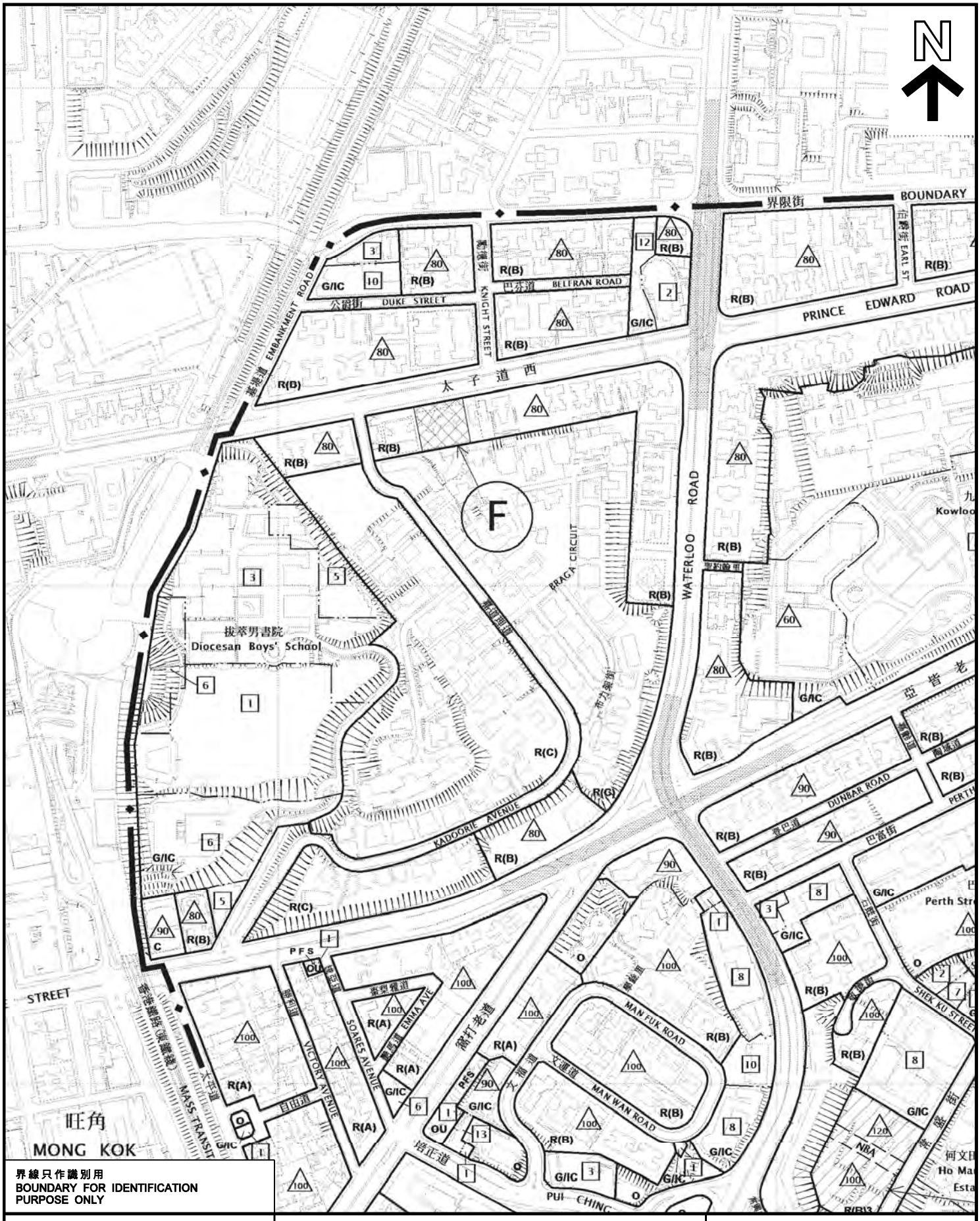
何文田分區計劃大綱草圖編號 S / K 7 / 2 3 的修訂
(C 項及 D 項)

AMENDMENTS ON THE DRAFT HO MAN TIN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K7/23
(ITEMS C AND D)

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K7/14/76

圖 PLAN
11



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2014年11月14日擬備，
所根據的資料為於2014年11月14日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K7/23
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.11.2014
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/7/23 EXHIBITED ON 14.11.2014

位置圖 LOCATION PLAN

何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/23的修訂
（E項）
AMENDMENT ON THE DRAFT
HO MAN TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/K7/23
(ITEM E)

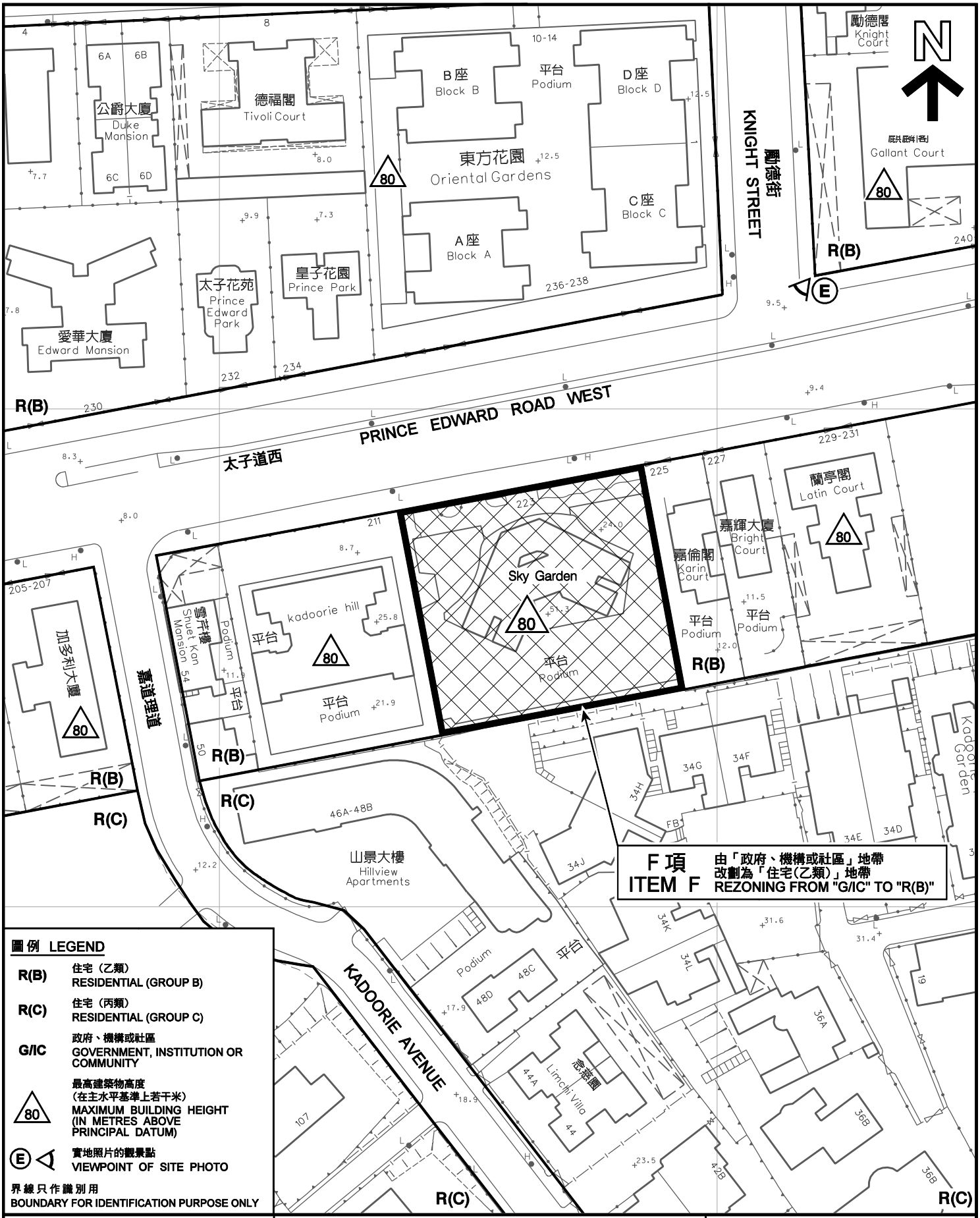
SCALE 1 : 5 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K7/14/76

圖 PLAN
12



平面圖 SITE PLAN

何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/23的修訂
（F項）

AMENDMENT ON THE DRAFT HO MAN TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/K7/23 (ITEM F)

SCALE 1 : 1 000 比例尺

METRES 20 0 20 40 METRES 米

規劃署 PLANNING DEPARTMENT

本摘要圖於2014年11月10日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-NW-15C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.11.2014 BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NW-15C

參考編號 REFERENCE No. M/K7/14/76

圖 PLAN 13

修訂項目F項（觀景點E）
AMENDMENT ITEM F (VIEWPOINT E)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/23的修訂
（F項）
AMENDMENT ON THE DRAFT HO MAN TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/K7/23 (ITEM F)

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

本圖於2014年11月10日擬備，所根據的資料為攝於2014年10月7日的實地照片
PLAN PREPARED ON 10.11.2014 BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 7.10.2014

參考編號
REFERENCE No.
M/K7/14/76

圖 PLAN
14