

圖例  
NOTATION

BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME



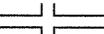
發展計劃範圍界線

RESIDENTIAL (GROUP A)



住宅 (甲類)

MAJOR ROAD AND JUNCTION



主要道路及路口

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)

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分  
THE ATTACHED NOTES  
ALSO FORM PART OF THIS PLAN

2023年3月24日城市規劃委員會根據市區重建局條例第25(6)(a)條認為圖則適宜公布，並於2023年4月21日按照城市規劃條例第5條展示  
PLAN DEEMED SUITABLE BY THE TOWN PLANNING BOARD FOR PUBLICATION UNDER SECTION 25(6)(a) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE ON 24 MARCH 2023 AND EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 21 APRIL 2023

C.K.Yip

CK YIP  
葉子季  
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市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃圖

**TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
URBAN RENEWAL AUTHORITY KAU PUI LUNG ROAD / CHI KIANG STREET  
DEVELOPMENT SCHEME PLAN**

SCALE 1 : 1500 比例尺  
米 METRES 30 0 30 60 90 120 METRES 米

依據市區重建局條例第25(3)(a)條擬備  
PREPARED UNDER SECTION 25(3)(a) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE

圖則編號 PLAN No. S/K10/URA2/1

## 市區重建局

### 靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局  
根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的草圖)

## 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，路面闊度、路口和道路的路線可能須要略為調整。
- (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「土地用途表」第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、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；以及
  - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區公共工程、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。

(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)。

(11) 根據《市區重建局條例》第 25(4)條的規定，任何與市區重建局為圖則所涵蓋的地區擬備的發展計劃不相容的發展，均禁止進行。

市區重建局

靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1

土地用途表

頁次

住宅(甲類)

1

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	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站 或車站除外)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
公眾停車場(貨櫃車除外)	辦公室
住宿機構	加油站
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	娛樂場所
社會福利設施	私人會所
私人發展計劃的公用設施裝置	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
	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，並提供地下公眾停車場、政府、  
機構或社區設施、地面步行街／活動廣場及公眾休憩用地。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 8.0 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。除非根據下文第(8)及／或(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 8.0 倍。
- (2) 建於該用地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／或(9)段獲准超過此地積比率者除外。
- (3) 為施行上文第(1)段，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的最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準，但其適用範圍須受到下列限制：
  - (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
  - (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文第(1)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (4) 須提供不少於 400 平方米的公眾休憩用地，而有關的休憩用地須於合理時間內開放予公眾使用。
- (5) 須提供一個地下公眾停車場。任何樓面空間如因應政府需要而純粹建造為或擬用作公眾停車場，可免計算在內。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (6) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。
- (7) 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。
- (8) 遇有《建築物(規劃)條例》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。
- (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)、(2)及(7)段所述的地積比率及建築物高度限制。

市區重建局

靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1

說明書

市區重建局

靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S / K 1 0 / U R A 2 / 1

	<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	2
4 .	該圖的《註釋》	2
5 .	該圖涵蓋的地區	3
6 .	現時狀況	3
7 .	規劃及土地用途建議	3
8 .	計劃的實施	6

## 市區重建局

### 靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的草圖)

#### 說明書

注意：就《城市規劃條例》(下稱「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》旨在協助大眾了解《市區重建局(下稱「市建局」)靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1》的內容，並闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖則涵蓋範圍所訂定的規劃意向和目的。

#### 2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 行政長官於二零一八年及二零一九年的《施政報告》中宣布邀請市建局物色一至兩個適合作高密度發展的公務員建屋合作社(下稱「合作社」)地段作為試點(下稱「合作社重建試點項目」)，並按照市建局沿用的推展項目方式，探討重建的模式。靠背壟道／浙江街發展計劃(CBS-2:KC) (下稱「發展計劃」)是其中一個合作社重建試點項目。
- 2.2 二零二零年五月十一日，財政司司長核准有關發展計劃於二零二零／二一年度開展。當局建議根據《市區重建局條例》(下稱「市建局條例」)第 25 條進行有關發展計劃。
- 2.3 二零二零年五月二十二日，根據《市建局條例》第 23(1)條，市建局在政府憲報上公布開展發展計劃。
- 2.4 市建局於發展計劃開展當日(即二零二零年五月二十二日)，根據《市建局條例》第 25(5)條，向城規會呈交市建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖。
- 2.5 在該發展計劃的公眾諮詢期內，市建局收到的意見和關注事項，大部分與合作社事宜有關，尤其是與尚未解散的合作社相關的土地事宜。市建局在諮詢不同的政府決策局／部門後，伺機檢視發展計劃草圖，以回應政府委託市建局提供更多「首置」單位的新政策方向。市建局亦藉此機會優化有關

發展計劃，以期對社區帶來更大的規劃增益。二零二二年十一月三日，市建局把發展計劃草圖的修訂計劃呈交城規會審議。

- 2.6 二零二三年三月二十四日，城規會根據《市建局條例》第 25(6)(a)條認為市建局靠背壘道／浙江街發展計劃草圖適宜公布。根據《市建局條例》第 25(7)條，城規會認為發展計劃草圖適宜公布，該草圖須當作是由城規會為施行條例而擬備的草圖。
- 2.7 二零二三年四月二十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《靠背壘道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1》(下稱「該圖」)。憑藉《市建局條例》第 25(9)條，該圖由上述日期起即取代《馬頭角分區計劃大綱圖編號 S/K10/29》中與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。

### **3. 擬備該圖的目的**

該圖旨在顯示發展計劃區(下稱「該區」)已指定為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方。該區將根據《市建局條例》第 25 條，以發展計劃的方式進行發展。發展計劃擬把該區主要用作高密度住宅發展，並提供一個地下公眾停車場、政府、機構或社區設施、地面步行街／活動廣場及公眾休憩用地。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。該發展計劃將會發展作私人房屋和「首置」房屋，提供不少於 950 個「首置」房屋單位，但有待市建局在實施階段與相關政府決策局／部門商討及議定。

### **4. 該圖的《註釋》**

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區在此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 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

## 5. 該圖涵蓋的地區

- 5.1 發展計劃範圍的界線在該圖上以粗虛線顯示，總面積約為 16 473 平方米(以地盤測量為準)。該發展計劃涉及 30 個合作社地段，用地界線大致是東臨馬頭圍道的一列建築物，南接浙江街，西至靠背壟道，北達落山道。
- 5.2 該區涵蓋所有私人地段、政府土地上的小巷、部分美善同道及江蘇街，以及位於用地邊界被區內受影響建築物騎樓遮蓋的公眾行人道。
- 5.3 在該圖展示之前，該區於《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/29》上劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方。

## 6. 現時狀況

- 6.1 發展計劃範圍內的建築物樓高五至六層，建於一九五九至一九七零年間(即所有建築物的樓齡為 50 年或以上)。該區所有建築物均用作住宅用途，沒有零售店鋪。大部分建築物的狀況屬「尚可」。所有建築物均沒有設置升降機或其他無障礙通道，宜居性較差。
- 6.2 現有的美善同道南段為一條掘頭路，該掘頭路將會納入該區重建範圍內。該區重建範圍亦包括一段江蘇街。

## 7. 規劃及土地用途建議

- 7.1 該區在該圖上劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方。該圖的《註釋》顯示區內概括的預定土地用途。「住宅(甲類)」地帶的面積約為 15 475 平方米(以地盤測量為準)。

### 用途

- 7.2 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向主要是作高密度住宅發展，並提供地下公眾停車場、政府、機構或社區設施、地面步行街／活動廣場及公眾休憩用地。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- 7.3 「住宅(甲類)」地帶的最高地積比率為 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。除非根據該圖的

《註釋》或根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該地積比率，否則任何發展項目住用部分的地積比率一律不得超過 8.0 倍。「住宅(甲類)」地帶的最高建築物高度亦限為主水平基準上 140 米。

- 7.4 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。
- 7.5 為了提供設計上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別規劃及設計的情況，考慮略為放寬最高地積比率及建築物高度限制。

### **城市設計概念**

- 7.6 發展計劃將採用綜合方式設計，建築物的布局、平台的體積和休憩用地會視為一項發展來考慮，以便在該區的重新規劃及重整上發揮最大效益，同時亦會興建步行街／活動廣場及公眾休憩用地。
- 7.7 市建局通過城市設計(包括善用地下空間)，把平台的體積盡量降低，以創造舒適的步行環境。市建局會限制平台的上蓋面積，以便闢設兩條分別為南北向及東西向的通風走廊，以及步行街／活動廣場及公眾休憩用地。發展計劃內會有不少於 400 平方米的公眾休憩用地，亦有不少於 2 400 平方米的步行街／活動廣場(包括有蓋及露天)，這些地方會在合理時間內開放予公眾使用。

### **步行街／活動廣場及公眾休憩用地**

- 7.8 為解決現時掘頭路的情況以改善行人環境，美善同道及江蘇街的部分範圍已納入為該區的一部分，以便在區內闢設步行街／活動廣場。該步行街／活動廣場將連接北面的落山道及南面的浙江街，並接達香港鐵路(下稱「港鐵」)土瓜灣站分別位於落山道和江蘇街的兩個出入口。
- 7.9 步行街／活動廣場將包括露天及有蓋範圍，內有園景建築及植物、活動空間及休憩處，以供公眾享用。步行街／活動廣場兩旁將設有零售地鋪，以豐富行人體驗及提升街道活力。步行街／活動廣場將由市建局或其日後的合作發展夥伴或其代理負責維修保養及管理。公眾休憩用地的管理及維修保養安排將在批地階段與相關政府部門敲定。

7.1.0 步行街／活動廣場亦將與設有零售商鋪的擬議地下行人通道整合，形成地下購物街。擬議地下行人通道將於非住用部分的開放時間予公眾使用。視乎技術可行性及與相關政府部門和香港鐵路有限公司達成的協議，擬議地下行人通道將連接至港鐵土瓜灣站位於落山道和江蘇街的兩個地庫出入口。已重新規劃的多層行人網絡將提升整體連接和改善步行環境，並締造無車環境。

### **地下公眾停車場**

7.1.1 市建局將闢設一個地下公眾停車場，以重置原有的路旁泊車位及應付區內的泊車需求。按照政府的規定，該地下停車場須提供不少於 164 個公眾泊車位。地下公眾停車場的管理將於發展階段作出安排。

### **政府、機構或社區設施**

7.1.2 為了滿足當區對社區設施的需求以及重建後的人口增長，發展計劃提出闢設政府、機構或社區用途的設施，並建議在政府、機構或社區設施大樓內或發展項目的非住用部分預留不少於 2 500 平方米的非住用總樓面面積作政府、機構或社區用途，但有關用途及撥款有待相關政府部門確認。為了鼓勵提供政府、機構或社區設施，在計算發展及／或重建計劃的相關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內。

### **園景綠化**

7.1.3 步行街／活動廣場及公眾休憩空間將設有格調一致的園景、植樹和綠化設施，以符合《可持續建築設計指引》，改善該區的街景和步行環境。根據《可持續建築設計指引》，發展計劃將最少提供淨用地面積 20 % 的綠化覆蓋率。

### **通風**

7.1.4 根據二零二二年就擬議發展項目進行的空氣流通評估報告（下稱「二零二二年空氣流通評估」），項目將會設有兩項主要的改善通風設計，即沿步行街預留至少 15 米闊的通風廊，以促進南北向的通風；以及沿江蘇街在平台之間預留至少 20 米闊的平台間距，以促進東西向的通風，而平台之間亦將設有行人天橋、簷篷，並會加入特色建築設計。在適當和可行的情況下，建築物和平台之間亦會預留間距，以改善該處的行人風環境。「住宅(甲類)」地帶日後發展項目的設計及布局應加入這兩項主要的改善通風設計。倘日後的設計方案沒有採納這兩項擬議的改善通風設計，項目倡議人須根

據房屋及規劃地政局和環境運輸及工務局有關空氣流通評估的聯合技術通告第 1/06 號(或最新版本)，進行進一步的空氣流通評估研究，以證明日後發展項目的通風表現不遜於二零二二年空氣流通評估所採用的擬議方案。

## **8. 計劃的實施**

- 8.1 該圖所載的建議是該區發展計劃的必需部分。
- 8.2 市建局並不擁有或沒有租用發展計劃範圍內的任何土地及擬以收購方式取得該區發展計劃內的物業。在有需要的情況下，如果有關物業不能透過收購方式取得，發展局局長會在市建局提出申請後，考慮建議行政長官會同行政會議根據《收回土地條例》收回物業。
- 8.3 市建局會按照既定的政策，向所有合資格的租戶提出特惠津貼補償方案。市建局與香港房屋協會(下稱「房協」)及香港房屋委員會(下稱「房委會」)已訂立協議，由房協或房委會提供單位，安置合資格入住房協或房委會單位的受影響租戶。
- 8.4 市建局所收購的物業的非住宅租戶(如有)，如因發展計劃的實施而被市建局終止租約，有關租戶可獲提供特惠津貼，以協助租戶遷移業務。
- 8.5 市建局的收購、補償及安置政策會按照提出收購建議時的既定政策進行。市建局可單獨實施發展計劃，亦可與一個或多於一個聯營伙伴合作實施發展計劃。

城市規劃委員會  
二零二三年四月