

九龍規劃區第 20 區

西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28
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 — 把位於發祥街西的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)11」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 項 — 把位於連翔道一塊用地的西南部由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並訂明建築物高度限制。
- C 項 — 把位於連翔道一塊用地的東南部由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶，並訂明建築物高度限制。
- D 項 — 把位於連翔道一塊用地的北部由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)12」地帶，並訂明建築物高度限制。
- E 項 — 把位於連翔道一塊用地的西隅由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。

- F 項 — 把位於連翔道一塊用地的東隅由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。
- G 項 — 把一塊沿海旁的狹長土地及一個已停用的碼頭所在地由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶改劃為「休憩用地」地帶。
- H 項 — 把位於連翔道一塊用地的數塊狹長土地由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶及「其他指定用途」註明「批發市場」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- J 項 — 把位於興華街西及連翔道的「政府、機構或社區」地帶、「綜合發展區」地帶及「住宅(甲類)12」地帶內大致與興華街西、發祥街西及東京街西排成直線的六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「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，訂明位於興華街西以南的綜合發展區的總樓面面積限制、建築物高度限制及闢設公眾休憩用地的規定。
- (b) 在「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」中加入兩項新條文，就位於興華街西以南的綜合發展區訂明在呈交總綱發展藍圖予城市規劃委員會核准時，須包括空氣流通評估報告及視覺影響評估報告。

- (c) 修訂「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」，加入容許略為放寬建築物高度限制的條文。
- (d) 在「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，容許略為放寬非建築用地限制。
- (e) 在「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」中，修改位於機場鐵路九龍站的綜合發展區的總樓面面積限制的陳述方式。
- (f) 加入新的「綜合發展區(2)」地帶的《註釋》，並訂明總樓面面積限制和建築物高度限制及加入容許略為放寬這些限制的條文。
- (g) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，為「住宅(甲類)11」地帶訂明地積比率及建築物高度限制。
- (h) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，為「住宅(甲類)12」地帶訂明總樓面面積限制、建築物高度限制及闢設公眾休憩用地的規定。
- (i) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，以釐清「住宅(甲類)1」地帶至「住宅(甲類)4」地帶、「住宅(甲類)11」地帶及「住宅(甲類)12」地帶的現有建築物的地積比率及總樓面面積的適用範圍。
- (j) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中加入一項條文，容許純粹用作政府、機構或社區設施而特別設計的獨立建築物所佔用的地盤面積，在計算地積比率或總樓面面積時可從地盤面積中扣除。
- (k) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，加入容許略為放寬建築物高度限制的條文。

- (l) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，容許略為放寬非建築用地限制。
- (m) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」中加入兩項新條文，訂明建築物高度限制及容許略為放寬建築物高度限制。
- (n) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，訂明在釐定建築物高度限制(以樓層數目計算)時，地庫樓層可免計算在內。
- (o) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，容許略為放寬非建築用地限制。
- (p) 刪除「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶的《註釋》。
- (q) 在「其他指定用途」註明「公用事業設施維修及工具存放廠包括電力支站」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，容許略為放寬總樓面面積限制。
- (r) 在「其他指定用途」註明「機構設施和旅舍用途」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，容許略為放寬總樓面面積及建築物高度限制。
- (s) 修訂「適用於所有未有列於上文的其他指定用途」的「其他指定用途」地帶《註釋》中規劃意向的用語，把「長沙灣綜合批發市場」修改為「長沙灣副食品批發市場」。

城市規劃委員會

2013年12月13日

九龍規劃區第 20 區

西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/29

(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、行人捷運系統、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)，以及其他公共工程；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 20 區

西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S / K 20 / 29

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	3
綜合發展區(1)	7
綜合發展區(2)	10
住宅(甲類)	13
工業	17
政府、機構或社區	19
休憩用地	21
休憩用地(1)	22
其他指定用途	23

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 商營浴室／按摩院 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	播音室、電視製作室及／或電影製作室 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) 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區或地方購物中心，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (1) 在指定為「商業」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／或重建計劃的最高整體地積比率超過 8.0 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「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／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 84 900 平方米。在這土地範圍內，必須提供一塊面積不少於 3 900 平方米的公眾休憩用地、一個公共車輛總站和一間公廁。在計算總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共車輛總站和政府、機構或社區設施的樓面空間，可免計算在內。
- (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／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 41 000 平方米。在這土地範圍內，必須提供一塊面積不少於 2 930 平方米的公眾休憩用地、一個公共車輛總站、社會福利設施和一個公眾體育中心。在計算總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共車輛總站和政府、機構或社區設施的樓面空間，可免計算在內。
- (4) 為施行上文第(1)至(3)段而計算有關最高地積比率或總樓面面積時，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。
- (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)、(2)或(3)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，縱使提高後的地積比率或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或總樓面面積亦可。
- (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)至(3)段所述的地積比率／總樓面面積限制。

綜合發展區

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
	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) 鐵路車站 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

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。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

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、闊度及水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (x) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施(只適用於位於興華街西以南的綜合發展區)；
 - (xi) 一份視覺影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的視覺影響，並須建議紓緩這些問題的措施(只適用於位於興華街西以南的綜合發展區)；以及
 - (xii) 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) 除本文件另有規定外，在指定為「綜合發展區」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

<u>地點</u>	<u>總樓面面積限制</u>	
機場鐵路九龍站的綜合發展區	作住宅用途的 最大總樓面面積為 5 4 7 0 2 6 平方米	作商業用途(包括酒店)的 最大總樓面面積為 5 4 3 0 0 0 平方米

- (4) 除本文件另有規定外，在指定為「綜合發展區」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>地點</u>	<u>總樓面面積限制</u>
位於興華街西以南的綜合發展區	作住宅用途的 最大總樓面面積為 9 1 7 7 0 平方米

(須在綜合發展區內提供一塊面積不少於
3 6 0 0 平方米的公眾休憩用地)

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (5) 除本文件另有規定外，在指定為「綜合發展區」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

地積比率限制

<u>地點</u>	<u>住用</u>	<u>非住用</u>
介乎深旺道、興華街西、東京街西與西九龍公路之間的綜合發展區	6.5 倍	1.5 倍
介乎深旺道、東京街西、欽州街西與西九龍公路之間的綜合發展區	6.5 倍	1.5 倍
介乎荔康街、發祥街、深旺道與西九龍走廊之間的綜合發展區	6.5 倍	1.5 倍

- (6) 為施行上文第(3)至(5)段而計算最高地積比率／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。任何樓面空間如純粹建造作或擬用作政府規定的公共交通設施、鐵路車站發展、或政府、機構、社區或社會福利設施，亦可免計算在內。
- (7) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)至(5)段所述的地積比率／總樓面面積／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，考慮略為放寬圖則所示的非建築用地限制。

綜合發展區(1)

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
	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 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 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 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) 鐵路車站 宗教機構 研究所、設計及發展中心 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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展作廣深港高速鐵路的西九龍總站，並把上蓋發展主要作辦公室／商業用途，以便成為策略性的鐵路和高級辦公室樞紐，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶的目的，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。

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

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(1)」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(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、闊度及水平度；
 - (v) 區內的園境設計總圖和城市設計建議；
 - (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) 視覺影響評估和空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能遇到或造成的視覺和空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 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；
 - (x) 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
 - (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(1)(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) 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，不得引致鐵路車站上蓋整個發展及／或重建計劃的最高整體地積比率超過 5.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。附屬停車場應在地庫關設。
- (4) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致地面鐵路設施整個發展及／或重建計劃的最高整體地積比率超過 0.68 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。
- (5) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (6) 為施行上文第(3)和(4)段而計算有關最高地積比率時，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，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作或擬用作政府規定位於地底的鐵路設施，亦可免計算在內。
- (7) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)至(5)段所述的地積比率和建築物高度限制。
- (8) 儘管有上文第(7)段的規定，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，亦可按個別情況，考慮放寬極具規劃或設計優點的方案的建築物高度限制。

綜合發展區(2)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 分層住宅 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 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

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。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。

(請看下頁)

綜合發展區(2)(續)

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(2)」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、闊度及水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (x) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (xi) 一份視覺影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的視覺影響，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xii) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(2)(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) 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／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 34 770 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，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。
- (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(3)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

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 政府垃圾收集站(只限設於指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內) 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站(指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍者除外) 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)(指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍者除外) 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
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

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

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」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下列限制，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

地積比率限制

<u>支區</u>	<u>住用</u>	<u>非住用</u>
住宅(甲類)1	6.5 倍	1.0 倍
住宅(甲類)2	5.0 倍	1.0 倍
住宅(甲類)3	7.5 倍	1.5 倍
住宅(甲類)4	6.5 倍	1.5 倍

- (2) 在指定為「住宅(甲類)5」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 220 050 平方米，以及最大非住用總樓面面積超過 47 500 平方米。在這土地範圍內，須按政府規定提供一塊面積不少於 8 900 平方米的公眾休憩用地、一個街市、一個公共車輛總站和政府、機構或社區設施。在計算非住用部分的總樓面面積時，任何純粹建造成或擬用作政府規定的街市、公共車輛總站和政府、機構或社區設施的樓面空間，可免計算在內。
- (3) 在指定為「住宅(甲類)6」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／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 169 950 平方米。在這土地範圍內，亦須提供一塊面積不少於 4 871 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)7」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 145 625 平方米，以及最大非住用總樓面面積超過 5 799 平方米。此外，在這土地範圍內亦須提供總數不少於 140 個的公眾貨車停車位及一個總樓面面積為 992 平方米的社區會堂。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (5) 在指定為「住宅(甲類)8」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 141 840 平方米，以及最大非住用總樓面面積超過 5 600 平方米。此外，在這土地範圍內亦須提供總數不少於 140 個的公眾貨車停車位。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)9」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 279 910 平方米，以及最大非住用總樓面面積超過 8 210 平方米。在這土地範圍內，須按政府規定提供一個公共車輛總站。在計算非住用部分的總樓面面積時，任何純粹建為或擬用作政府規定的公共車輛總站的樓面空間，可免計算在內。
- (7) 在指定為「住宅(甲類)10」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 103 152 平方米，以及用以設置幼稚園的最大非住用總樓面面積超過 1 300 平方米。
- (8) 在指定為「住宅(甲類)11」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／或重建計劃的最高住用地積比率超過 6.5 倍、最高非住用地積比率超過 1.5 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (9) 在指定為「住宅(甲類)12」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 205 000 平方米，最大非住用總樓面面積超過 16 000 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。此外，在這土地範圍內亦須提供一塊面積不少於 3 800 平方米的公眾休憩用地。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (10) 為施行上文第(1)、(8)及(9)段，在指定為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)11」及「住宅(甲類)12」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／或重建計劃超過現有建築物的最高住用及／或非住用地積比率／總樓面面積，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／總樓面面積方會適用；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)、(8)及(9)段所述的最高住用及／或非住用地積比率／總樓面面積適用。
- (11) 為施行上文第(1)至(9)段而計算有關最高地積比率或最大總樓面面積時，因應政府規定純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)而特別設計的獨立建築物(不論是建於地面或平台)，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。
- (12) 為施行上文第(1)至(9)段而計算有關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的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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)至(9)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。
- (14) 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)至(9)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，縱使提高後的地積比率或總樓面面積因而超過上文第(1)至(9)段所規定的有關最高地積比率或總樓面面積亦可。
- (15) 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，考慮略為放寬圖則所示的非建築用地限制。

工業

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(只限食堂、熟食中心) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 工業用途(未另有列明者) 資訊科技及電訊業 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) 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 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 汽車修理工場 貨倉(危險品倉庫除外)	播音室、電視製作室及／或電影製作室 貨物裝卸及貨運設施 瀝青廠／混凝土配料廠 危險品倉庫 食肆(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物) 教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 展覽或會議廳 工業用途(只限漂染廠、電鍍／印刷電路板製造廠、金屬鑄造及處理廠／工場) 機構用途(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物) 船隻加油站 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 厭惡性行業 辦公室(未另有列明者) 露天貯物 加油站 娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 康體文娛場所 私人會所 政府診所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 宗教機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 商店及服務行業(未另有列明者) (只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制；附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，亦不在此限) 訓練中心(只限設於經大規模改建的現有建築物) 批發行業

(請看下頁)

工業(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：

食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
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
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

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，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。

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 2.5 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) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率限制。
- (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或總樓面面積因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。

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	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	危險品倉庫
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)	度假營
醫院	屋宇
機構用途(未另有列明者)	船隻加油站
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	場外投注站
碼頭	辦公室
康體文娛場所	加油站
政府診所	娛樂場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
公用事業設施裝置	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
公眾停車場(貨櫃車除外)	住宿機構
可循環再造物料回收中心	污水處理／隔篩廠
宗教機構	商店及服務行業
研究所、設計及發展中心	私人發展計劃的公用設施裝置
學校	
社會福利設施	
訓練中心	
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) 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。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃，考慮略為放寬圖則所示的非建築用地限制。

休憩用地

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

休憩用地(1)

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
公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 公廁設施 小食亭 休憩處	食肆 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) 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) 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，是提供土地作綜合發展，包括公眾休憩用地、公共交通交匯處及其配套設施、香港鐵路通風塔和公用事業設施裝置。部分公眾休憩用地會以園景平台的形式闢設於公共交通交匯處之上。

備註

如申請許可進行發展，申請人須擬備包括下列資料的發展藍圖：

- (i) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積；
- (ii) 用地內所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
- (iii) 用地內擬提供的政府、機構或社區設施(如有的話)、公共交通及停車設施，以及公眾休憩用地的詳情與範圍；以及
- (iv) 視覺影響評估以說明擬議發展計劃可能遇到或造成的視覺問題，並須建議紓緩這些問題的措施。

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「西區海底隧道繳費廣場」

圖上指定的用途

海底隧道通風塔
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)
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作西區海底隧道繳費廣場。

只適用於「碼頭」

政府用途
碼頭

食肆
展覽或會議廳
船隻加油站
商店及服務行業(汽車陳列室除外)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以發展碼頭。

備註

當局視為數不超過10個，每個面積不超過10平方米的「商店或服務行業」攤檔為「碼頭」附屬用途。

(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「鐵路車站」

鐵路車站

展覽或會議廳
食肆
政府用途
商店及服務行業
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，主要是提供土地以設置機場鐵路車站。

只適用於「公用事業設施維修及工具存放廠包括電力支站」

電力支站

公用事業設施維修及工具存放廠

政府用途

非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以設置維修廠設施和電力支站。

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／或重建計劃的最大整體總樓面面積超逾 7 230 平方米。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的總樓面面積限制。

(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「機構設施和旅舍用途」

機構用途	展覽或會議廳
住宿機構(只限旅舍和宿舍)	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)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是預留土地以供發展香港女童軍總會總部及相關的旅舍用途。

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／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 21 360 平方米，當中用於機構用途和宿舍的面積須不少於 6 500 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，不得引致最高建築物高度超過主水平基準上 107.5 米。
- (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)及(2)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	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「加油站」

加油站	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，主要是提供加油站。

適用於所有未有列於上文的其他指定用途

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) 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／預留土地作特定用途，包括長沙灣副食品批發市場、油麻地公眾貨物裝卸區、機場鐵路通風大樓、西區海底隧道通風大樓和一個貨物裝卸區。

九龍規劃區第20區

西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/29

說明書

九龍規劃區第20區

西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/29

<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》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	3
7. 非建築用地	3
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	4
8.2 綜合發展區	5
8.3 綜合發展區(1)	7
8.4 綜合發展區(2)	7
8.5 住宅(甲類)	8
8.6 工業	10
8.7 政府、機構或社區	11
8.8 休憩用地	11
8.9 休憩用地(1)	12
8.10 其他指定用途	12
9. 西九文化區發展圖則範圍	13
10. 交通	13
11. 避風塘	16
12. 公用設施	16
13. 規劃的實施	17

九龍規劃區第20區

西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/29

(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《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29》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 一九九二年六月十七日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第3(1)(a)條，指示城規會為九龍半島西南部的西九龍填海區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.2 一九九二年十二月四日，城規會根據條例第 5 條，展示分區計劃大綱草圖編號 S/K20/1，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九六年十二月十日，當時的總督會同行政局根據條例第9(1)(a)條，核准西南九龍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K20/3。一九九七年十一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/3 發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出五次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零零年七月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准西南九龍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K20/9。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對分區計劃大綱圖作出 12 次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.5 二零零九年三月十日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准西南九龍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K20/22。二零零九年五月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/22》發還城規會以作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零一零年二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准西南九龍分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K 20/24。二零一零年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K 20/24》發還城規會以作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一三年一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准西南九龍分區計劃大綱草圖。圖則其後重新編號為 S/K 20/28。二零一三年一月十八日，《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K 20/28》根據條例第 9(5)條在憲報公布。
- 2.8 二零一三年五月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K 20/28 發還城規會以作出修訂。二零一三年五月十六日，分區計劃大綱圖發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.9 二零一三年十二月十三日，城規會根據條例第 5 條，展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/29》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要是把介乎深旺道、發祥街西和英華街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的一塊狹長土地改劃為「住宅(甲類)11」地帶；以及把介乎連翔道、興華街西及長沙灣副食品批發市場的一塊海旁用地，由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭」地帶和顯示為「道路」的用地改劃為「綜合發展區」地帶、「綜合發展區(2)」地帶、「住宅(甲類)12」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的用地。

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，以便把規劃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，例如限於作非建築用地或花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率和上蓋面積時，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，以保存此區的特色和景致，並避免使當地道路網絡負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明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」）坐落九龍半島西南部，涵蓋西九龍填海區及深水埗和油麻地區的部分前海旁地點。該區的界線在圖上以粗虛線顯示；其面積共約 403 公頃，其中陸地佔 333 公頃，避風塘佔 70 公頃。
- 5.2 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。提出任何影響該類土地的發展建議時，必須妥為顧及城規會所公布的「維多利亞港理想宣言」及《保護海港條例》（第 531 章）的規定。

6. 人口

根據二零一一年人口普查，當時該區的人口約有 120 900 人。估計該區的計劃人口約為 184 200 人。

7. 非建築用地

- 7.1 當局在介乎連翔道、興華街西及長沙灣副食品批發市場的海旁用地劃設了以下六塊狹長的非建築用地，以促進空氣沿主要的通風廊流通，該等非建築用地大致與興華街西、發祥街西及東京街西排成直線：
- (a) 沿緊連興華街西的「住宅(甲類)12」用地西面界線劃設一塊闊度由 9 米至 26 米不等的非建築用地；
- (b) 沿緊連興華街西的「政府、機構或社區」用地東面界線劃設一塊闊 17 米的非建築用地；

- (c) 沿興華街西以南的「綜合發展區」用地西面界線劃設一塊闊 15 米的非建築用地；
- (d) 在「住宅(甲類)12」用地中間劃設一塊闊 22 米的非建築用地；
- (e) 在興華街西以南的「綜合發展區」用地中間劃設一塊闊 22 米的非建築用地；以及
- (f) 沿緊連連翔道的「政府、機構或社區」用地東面界線劃設一塊闊 30 米的非建築用地。

7.2 非建築用地可充當西南盛行風的入風口，以加強毗鄰地區的通風及眺望毗鄰地區的視野。由於劃設非建築用地旨在促進地面上空氣流通，因此非建築用地限制不適用於地下發展。為加強公屋發展的不同部分與毗鄰地區的連繫，或可在「住宅(甲類)12」用地內的非建築用地上搭建小型構築物，以提供接駁行人天橋。「綜合發展區」、「住宅(甲類)12」及「政府、機構或社區」地帶的《註釋》已加入條文，訂明可在特殊情況下略為放寬該圖所顯示的非建築用地限制。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積3.54公頃

- 8.1.1 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區或地方購物中心，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- 8.1.2 該區可提供的整體商用樓面面積備受運輸網的容量所限制，因此，當局已把此地帶的最高整體地積比率定為8.0倍，以抑制交通增長。「都會計劃」已就該區的酒店及辦公樓宇供應量訂下明確目標。為達致這些目標，當局會規定每塊商業用地的最理想發展組合，並在政府土地契約中訂明。
- 8.1.3 指定為「商業(1)」的用地，以深旺道、博文街和海景街為界，亦即滙豐中心所在的地點。商業發展的最大整體總樓面面積，為84 900平方米。在這用地範圍內，必須提供一塊面積不少於3 900平方米的公眾休憩用地、一個公共車輛總站和一間公廁。滙豐中心與機場鐵路奧運站，由兩條高架行人路連接。
- 8.1.4 海帆道奧海城一期和中銀中心所在的地點，指定為「商業(2)」用地。商業發展的最大整體總樓面面積，為41 000平方米。在這用地範圍內，必須提供一塊面積不

少於2 930平方米的公眾休憩用地、一個公共車輛總站、社會福利設施(包括一間日間託兒所、一間日間護理安老院、一個老人中心和一個家務助理中心)和一個公眾體育中心。該公眾體育中心須包括一個總樓面面積不超過5 700平方米的室內體育館，以及面積不少於5 900平方米的空間，用以闢設戶外康體設施。奧海城一期／中銀中心與機場鐵路奧運站，由兩條高架行人路連接。

- 8.1.5 為免交通設施負荷過重，當局不鼓勵發展商在「商業」地帶以外地方個別進行小規模商業發展，並會嚴格管制這類發展。因此，只有在劃作「商業」地帶的土地範圍內，才有當然權利設置酒店及辦公室。
- 8.1.6 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率／總樓面面積的限制。城規會將會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

8.2 綜合發展區：總面積27.06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。
- 8.2.2 此地帶內的用地面積相對較大，所在地點均鄰近主要運輸通道，包括西九龍走廊、西九龍公路、機場鐵路及連翔道。
- 8.2.3 依據條例第4(A)1及4(A)2條，在「綜合發展區」地帶內進行的任何發展計劃，都必須根據條例第16條提出規劃申請並取得城規會的許可。申請人須擬備總綱發展藍圖，並連同環境評估報告及該圖《註釋》指定的其他資料，呈交城規會核准。依據條例第4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖的複本，會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

位於該區南部的一塊「綜合發展區」用地(13.60公頃)

- 8.2.4 位於機場鐵路九龍站的綜合發展區用地，預算發展為西九龍區新的次要辦公室及酒店中心。城規會於一九九四年七月十五日核准有關綜合發展區用地的首份總綱發展藍圖，而最新修訂的總綱發展藍圖則於二零零五年七月二十九日獲得核准。

- 8.2.5 該圖對綜合發展區用地的發展密度作出限制，在《註釋》內規定建築物的最大總樓面面積。在施行《註釋》所規定的最大總樓面面積限制方面，計算總樓面面積時，建築事務監督根據《認可人士及註冊結構工程師作業備考第111號》就酒店發展所給予的豁免，均不計算在內。

位於該區北部的四塊「綜合發展區」用地(13.46公頃)

- 8.2.6 在欽州街西以北預留了四塊綜合發展區用地。
- 8.2.7 一塊劃為「綜合發展區」地帶的土地，是把荔發街新九龍內地段第 6003 號餘段及 6052 號(重新名為新九龍內地段第 6357 號)的兩塊倉庫用地合併而成的。此地帶的「註釋」對這地點的發展訂有明確的地積比率限制，即最高住用地積比率為 6.5 倍，以及最高非住用地積比率為 1.5 倍。
- 8.2.8 另外兩塊綜合發展區用地，都是介乎深旺道與西九龍公路之間。此地帶的「註釋」對這些地點的發展訂有明確的地積比率限制，即最高住用地積比率為 6.5 倍，以及最高非住用地積比率為 1.5 倍。位於港鐵南昌站的綜合發展區用地將用於發展私人住宅樓宇；這塊用地經修訂的總綱發展藍圖於二零一三年三月一日獲城規會核准。另一塊介乎深旺道、興華街西、東京街西與西九龍公路之間的綜合發展區用地(稱為「六號地盤」)指定作擬議的公屋發展。
- 8.2.9 另一塊綜合發展區用地位於興華街西以南。這塊用地的規劃意向是作私人住宅發展，作住宅用途的最大總樓面面積為 91 770 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 100 米。綜合發展區的中間部分須提供一塊面積不少於 3 600 平方米的公眾休憩用地，並與「住宅(甲類)12」用地的公眾休憩用地連接起來，以建設連綿的公眾休憩用地通往海濱長廊。當局會為上述綜合發展區用地擬備規劃大綱，為日後的發展提供指引。
- 8.2.10 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，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／建築物高度的限制。城規會將按個別申請的情況予以考慮。此外，在特殊情況下，城規會可考慮根據條例第 16 條提出略為放寬非建築用地限制的申請。

8.3 綜合發展區(1)：總面積5.88公頃

8.3.1 「綜合發展區(1)」地帶介乎連翔道、佐敦道、D1道路和柯士甸道西，以進行廣深港高速鐵路西九龍總站的擬議發展。此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展作廣深港高速鐵路的西九龍總站，並把上蓋發展主要作辦公室／商業用途，以便成為策略性的鐵路和高級辦公室樞紐。有關辦公室樞紐計劃把尖沙咀商業中心區延展至西九龍，以供興建甲級寫字樓，充分利用廣深港高速鐵路和西九文化區的優勢。此地帶的「註釋」對用地訂有明確的地積比率限制，即地面鐵路設施的最高整體地積比率為0.68倍，而鐵路車站上蓋的最高整體地積比率為5.0倍。此地帶內的發展的最高建築物高度為該圖所訂的主水平基準上90米、100米和115米。在用地的西南部分，須提供一塊面積不少於8 900平方米的公眾休憩用地，並與西九文化區內的公眾休憩用地連成一線，以提升視覺通透性及行人可達性。

8.3.2 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合用地的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率／建築物高度的限制。城規會將會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

8.3.3 廣深港高速鐵路西九龍總站上蓋發展與西九文化區、西九龍總站和海旁環境息息相關，為了讓發展的建築設計更具靈活性，使之成為可持續發展的標誌式建築物，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，而方案又極具規劃或設計優點，則可考慮放寬建築物高度限制。

8.4 綜合發展區(2)：總面積0.49公頃

8.4.1 「綜合發展區(2)」地帶位於長沙灣副食品批發市場西面。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。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。

8.4.2 為了減少現有長沙灣副食品批發市場的噪音影響，此地帶可能准許作酒店用途，以分隔長沙灣副食品批發市場及位於此地帶西北面「綜合發展區」地帶內的擬議私人住宅發展。然而，如未來項目倡議人能證明噪音影響可通過適當的緩解措施加以解決，此地帶仍可靈活地用作私人住宅發展用途。此地帶內的發展的最大總樓面面積為34 770平方米及最高建築物高度為主水平基準上100米。當局會為上述綜合發展區用地擬備規劃大綱，為日後的發展提供指引。

8.4.3 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合用地的特點，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積／建築物高度的限制。

8.5 住宅(甲類)：總面積52.2公頃

8.5.1 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，商業用途如銀行、快餐店和零售商店，屬經常准許的用途。在建築物的最低三層以上作商店及服務行業和辦公室用途，均須先取得城規會的規劃許可。

8.5.2 兩塊位於大角咀毗連舊區以南海泓道兩旁的土地(富榮花園及海富苑)，及一塊介乎深旺道與東京街西之間的土地(富昌邨及榮昌邨)，劃為「住宅(甲類)」地帶，用作興建公營房屋，包括私人機構參建居屋計劃發展及租住公屋。公營房屋用地的發展密度及要求已在規劃大綱內予以規定，而這些大綱是由規劃署聯同房屋署及其他有關政府部門共同擬備的。

8.5.3 位於海帆道的凱帆軒、海輝道以西的浪澄灣、瓏璽及一號銀海、海泓道與欣翔道交界處附近的御金·國峰，以及櫻桃街與海泓道交界處附近的帝峰·皇殿，均劃為「住宅(甲類)1」地帶。兩塊位於D1道路以東介乎佐敦道與柯士甸道西之間的土地，則劃為「住宅(甲類)2」地帶。介乎西九龍走廊與興華街西之間的宇晴軒，以及在其西面較遠處的一塊土地，已劃為「住宅(甲類)3」地帶。位於深旺道與興華街西交界處的碧海藍天，則劃為「住宅(甲類)4」地帶。

8.5.4 鑑於西九龍填海區在環境及交通方面均備受限制，在「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」地帶內，最高住用地積比率分別限定為6.5倍及5倍，而這兩個地帶內的最高非住用地積比率則限定為1倍。在「住宅(甲類)3」地帶內，最高住用地積比率限於7.5倍，最高非住用地積比率限於1.5倍。在「住宅(甲類)4」地帶內，最高住用地積比率限於6.5倍，最高非住用地積比率限於1.5倍。對非住用地積比率作出限制，有助保持較佳的住宅環境，防止商業及其他非住宅用途過度滲入該區。

8.5.5 位於海庭道的柏景灣、帝柏海灣和奧海城二期購物中心，指定為「住宅(甲類)5」地帶。住宅／零售混合發展的最大住用總樓面面積為220 050平方米，而最大非住用總樓面面積為47 500平方米。在此地帶內，須按政府規定提供一塊面積不少於8 900平方米的公眾休憩用地、一個街市、一個公共車輛總站和政府、機構或社區

設施。奧海城二期與機場鐵路奧運站，由一條高架行人路連接。海泓道則建有一條行人天橋，連接柏景灣與海富苑。

- 8.5.6 海帆道的維港灣，劃為「住宅(甲類)6」地帶。住宅發展的最大整體總樓面面積為169 950平方米。在此地帶內，須提供一塊面積不少於4 871平方米的公眾休憩用地。位於海輝道有兩條行人天橋，連接維港灣與一號銀海和浪澄灣。
- 8.5.7 位於荔枝角道新九龍內地段第6320號及6328號的長沙灣船廠舊址，已分別發展為兩個住宅物業，即泓景臺及昇悅居。泓景臺劃為「住宅(甲類)7」地帶，最大住用總樓面面積為145 625平方米，最大非住用總樓面面積為5 799平方米。此外，此地帶內並已提供總數不少於140個的公眾貨車停車位及一個總樓面面積為992平方米的社區會堂。昇悅居的所在地則劃為「住宅(甲類)8」地帶，最大住用總樓面面積為141 840平方米，最大非住用總樓面面積為5 600平方米。此外，此地帶內已提供總數不少於140個的公眾貨車停車位。
- 8.5.8 介乎深旺道、興華街西及西九龍公路之間的海麗邨劃為「住宅(甲類)9」地帶。該用地的最大住用總樓面面積及最大非住用總樓面面積分別為279 910平方米及8 210平方米。海麗邨內設有一個公共車輛總站。
- 8.5.9 位於海輝道與深旺道交界處的君滙港，劃為「住宅(甲類)10」地帶。該住宅發展的最大住用總樓面面積為103 152平方米，而用以設置幼稚園的最大非住用總樓面面積為1 300平方米。君滙港與奧海城一期由一條高架行人路連接，並由三條橫跨深旺道的行人天橋與滙豐中心和現有大角咀區連接。
- 8.5.10 介乎深旺道、發祥街西及英華街的一塊用地劃為「住宅(甲類)11」地帶，以作居者有其屋(下稱「居屋」)發展。該居屋發展的最大住用地積比率為6.5倍、最大非住用地積比率為1.5倍，而最高建築物高度為主水平基準上120米。該居屋發展會由一條行人天橋連接至稱為六號地盤的「綜合發展區」。
- 8.5.11 介乎連翔道、興華街西及長沙灣副食品批發市場的用地的北部劃為「住宅(甲類)12」地帶，以作公營房屋發展。該公營房屋發展的最大住用總樓面面積為205 000平方米、最大非住用總樓面面積為16 000平方米，而最高建築物高度為主水平基準上120米。「住宅(甲類)12」用地中間部分須提供一塊面積不少於3 800平方

米的公眾休憩用地，並與興華街西以南的綜合發展區的公眾休憩用地連接起來，以建設連綿的休憩用地通往海濱長廊。

8.5.12 就公營房屋發展計劃，按照既定的行政程序，當局須擬備規劃大綱，以規管日後的發展／重建項目。公營房屋發展的設計，包括獨立政府、機構或社區設施和附屬設施大樓，應作全面規劃。為證明發展／重建項目可予以接納，房屋署須視乎情況進行相關的評估，包括交通影響評估、視覺影響評估及空氣流通評估等。由於公營房屋發展計劃涉及較大地盤面積，因此應小心確保建築物不會阻擋通風，而在建築設計階段須進行空氣流通評估研究，以預留通風廊。低層的獨立政府、機構或社區設施和附屬設施大樓應予保留，為建築羣提供歇息空間及視覺調劑。現有的獨立政府、機構或社區設施和附屬設施大樓的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展及／或重建計劃的建築物高度超過現有建築物高度。

8.5.13 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，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／建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。此外，在特殊情況下，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可略為放寬非建築用地的限制。

8.6 工業：總面積1.85公頃

8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。然而，商店及服務行業(只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制；附屬陳列室可能獲准設於任何一層，亦不在此限)例如銀行、快餐店和零售商店，以及辦公室用途，必須先取得城規會的規劃許可。獲准設於現有建築物低層(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者則不在此限。

8.6.2 位於欽州街西的一塊土地，已劃為「工業」地帶，其內建築物發展的最高地積比率限於2.5倍。此地帶現已發展為倉庫及露天貯物用地。

8.7 政府、機構或社區：總面積29.82公頃

- 8.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。當局是根據《香港規劃標準與準則》，評定應提供政府、機構或社區設施的準則，但如果有關標準不適用，則在與有關政府部門磋商後，才釐定所需設施。在可行及適當的情況下，當局已一併顧及在西九龍鄰近舊區內政府、機構或社區設施的不足情況。該區預留作政府、機構或社區設施用途的土地面積，大致上足以應付計劃人口的需要。
- 8.7.2 將於此地帶內設置的主要政府、機構或社區設施，包括政府倉庫、街市、公眾停車場、診療所、警署、社會福利設施、學校、室內康樂中心、裁判法院、電力支站、電話機樓、抽水站、牽引配電站及煤氣喉管清理站等。
- 8.7.3 在「住宅(甲類)」及「綜合發展區」地帶內，亦會設有地區性的政府、機構或社區設施。
- 8.7.4 就此地帶的發展及重建項目而言，建築物高度限制為該圖所訂明的樓層數目(地庫樓層不計算在內)或現有建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- 8.7.5 為了提供靈活性讓發展項目採用較具創意的設計以配合個別用地的特點，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。城規會將按個別申請的情況予以考慮。此外，在特殊情況下，城規會可考慮根據條例第16條提出略為放寬非建築用地限制的申請。

8.8 休憩用地：總面積22.32公頃

- 8.8.1 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。此地帶亦包括位於長沙灣副食品批發市場以西的「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」以南的海濱長廊和浪澄灣、御金·國峰和一號銀海以西的海濱長廊。
- 8.8.2 該區各處均設有大型休憩用地，以配合計劃人口的需要，而在「住宅(甲類)」、「商業」及「綜合發展區」用地內，亦設有鄰舍休憩用地。

8.8.3 預留作休憩用地的土地，是按照《香港規劃標準與準則》所規定的標準提供的。該圖預留的休憩用地，應足以應付該區計劃人口的需要。

8.9 休憩用地(1)：總面積4.22公頃

此地帶的規劃意向，是提供土地作綜合發展，包括公眾休憩用地、公共交通交匯處及其配套設施、香港鐵路通風塔和高速鐵路總站的公用事業設施裝置。部分公眾休憩用地會以園景平台的形式闢設於公共交通交匯處之上。由於該用地位處策略性的位置，同時要確保設計互相配合，該處如用作公眾休憩用地以外的發展，均須根據條例第 16 條向城規會提出規劃申請，並按該圖的「註釋」所述附上支持申請的視覺影響評估和其他資料，以供城規會審核。

8.10 其他指定用途：總面積29.45公頃

8.10.1 此地帶涵蓋撥作某些特定用途的土地，包括批發市場、碼頭、西區海底隧道繳費廣場、貨物裝卸區、鐵路車站、通風大樓，以及公用事業設施維修及工具存放廠(包括電力支站)。

8.10.2 該區北部有一塊主要的「其他指定用途」用地，即長沙灣副食品批發市場。該批發市場於一九九三年九月落成，提供入口蔬菜、蛋類及魚類的批發設施。

8.10.3 「其他指定用途」地帶內還包括下列特定用途：

- (a) 設於長沙灣海旁，用以配合長沙灣副食品批發市場作業的四個碼頭；
- (b) 設於緊貼避風塘東面的油麻地公眾貨物裝卸區，以及另一個設於長沙灣海旁，現由私人營運的貨物裝卸區；
- (c) 機場鐵路的奧運站和南昌站；
- (d) 位於該區西南面末端附近的一塊土地，已指定作西區海底隧道繳費廣場；
- (e) 設於油麻地交匯處以北一塊土地的機場鐵路通風大樓；
- (f) 設於渡華路一塊土地的公用事業設施維修及工具存放廠(包括電力支站)；

(g) 佐敦道與渡船街交界處附近的一塊土地，供發展香港女童軍總會總部大樓及相關的宿舍和旅舍用途；以及

(h) 設於深旺道一塊土地的加油站。

9. 西九文化區發展圖則範圍：總面積 40.91 公頃

9.1 政府根據立法會於二零零八年七月制定的《西九文化區管理局條例》，於二零零八年十月二十三日成立了西九文化區管理局(下稱「管理局」)。管理局會根據《西九文化區管理局條例》，為西九文化區制定發展圖則作為實施西九文化區發展的基礎。

9.2 位於柯士甸道西和西區海底隧道繳費廣場以南的土地，原劃為「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」地帶，以發展為融合文娛藝術與商業用途而且形象鮮明的西九文化區。

9.3 二零一二年三月九日，城規會根據《西九文化區管理局條例》第 21(7) 條認為《西九文化區發展圖則草圖編號 S/K 20/WKCD/1》適宜公布。該發展圖則草圖編號 S/K 20/WKCD/1 於二零一二年三月三十日根據條例第 5 條展示。根據《西九文化區管理局條例》第 21(9) 條，該發展圖則已取代西南九龍分區計劃大綱圖上被發展圖則所涵蓋的西九文化區範圍。在發展圖則草圖的展示期內，城規會接獲 10 份申述，並在公布申述供公眾提出意見期間接獲三份意見書。二零一二年九月二十八日，城規會經考慮有關申述和意見後，決定不接納有關申述。二零一三年一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准該發展圖則草圖。圖則其後重新編號為 S/K 20/WKCD/2。二零一三年一月十八日，《西九文化區發展圖則核准圖編號 S/K 20/WKCD/2》根據條例第 9(5) 條在憲報公布。

10. 交通

10.1 道路

10.1.1 該圖只顯示主要的道路，包括主幹道、主要幹路和幹路等，地區道路及次要道路則沒有在圖上顯示。

10.1.2 西九龍公路在該區自北向南伸展，是貫通該區的重要通道。經西區海底隧道的接駁，該公路亦成為直接連貫位於赤鱗角的機場與港島的主要幹路的一部分。

- 10.1.3 西九龍公路美孚新邨至櫻桃街以北的一段為高架道路，櫻桃街以南的一段為地面道路及半低於地面的道路。連接此公路的油麻地交匯處將建有接駁路，連接西九龍走廊、擬議的中九龍幹線及該區的地區道路。
- 10.1.4 青沙公路是一條連接大嶼山及沙田的主幹道，包括沙田嶺隧道、尖山隧道、荔枝角高架路、昂船洲大橋及相關連接路。青沙公路長沙灣至沙田段已於二零零八年三月通車；而長沙灣至青衣段亦已於二零零九年十二月通車。
- 10.1.5 該圖把沿主要道路兩旁的美化市容地帶歸納為整個道路網的一部分。

10.2 鐵路

- 10.2.1 該區已敷設機場鐵路。該鐵路由兩條路綫組成，分別是機場快綫及東涌綫。機場快綫來往赤鱗角的機場與港島之間，東涌綫則提供經該區來往東涌與港島之間的地區服務。
- 10.2.2 鐵路專用範圍大部分地方可容四條路軌，在西九龍公路下面沿地面通往機場鐵路奧運站。由櫻桃街開始，路軌偏離西九龍公路，然後進入地下，但仍與連翔道平行，與機場鐵路九龍站連接。
- 10.2.3 機場鐵路九龍站分別設機場快綫車站及東涌綫車站，亦有為前往赤鱗角機場的乘客提供市區預辦登機手續的設施。機場鐵路的奧運站和南昌站均屬東涌綫車站。
- 10.2.4 此外，西鐵綫服務已伸展至該區。西鐵綫是經九龍南綫的柯士甸站及尖東站連接屯門市中心與紅磡（以及東鐵綫）的客運路綫。西鐵綫及九龍南綫分別於二零零三年年底及二零零九年八月竣工。西鐵綫於南昌站設有轉車處，接駁東涌綫。
- 10.2.5 擬議的廣深港高速鐵路服務亦會伸延至該區。廣深港高速鐵路為跨界客運綫，現擬於介乎連翔道、佐敦道、D1道路和柯士甸道西的「綜合發展區(1)」用地闢設西九龍總站(下稱「西九總站」)。廣深港高速鐵路連接香港、深圳和廣州，西九總站是南面終站，也是香港連接國家高速鐵路網絡的門戶。廣深港高速鐵路香港段長26公里，是連接香港與內地廣州至深圳段的專用鐵路線。廣州南站至深圳北站段於二零一一年通車。香港段的建造工程已於二零零九年展開，預計於二零一五年竣工。西九總站於二零二零年每日可接載約120 000名旅客，而

香港特區和內地的海關、出入境和檢疫設施將會共同設於總站內。

- 10.2.6 依據條例第13A條，行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第519章)批准的廣深港高速鐵路香港段鐵路方案，須當作為根據條例獲得核准。由於廣深港高速鐵路香港段已於二零零九年十月二十日獲行政長官會同行政會議批准，故此廣深港高速鐵路香港段路線在該圖上顯示，以供參考。

10.3 其他公共交通設施

該區會設有多條巴士及綠色專線小巴路線，為居民提供服務。當局已在機場鐵路奧運站毗連的發展項目內，以及計劃在機場鐵路九龍站的「綜合發展區」發展項目及其他「綜合發展區」、「住宅(甲類)」和「商業」用地內，設置多個公共車輛總站。

10.4 行人設施

- 10.4.1 當局會在機場鐵路奧運站與毗連的商業發展之間，設立高架行人路系統，把這些地點連貫起來，並可用以分隔行人及車輛交通。系統內建有兩條高架行人路，橫跨深旺道，連接東面的滙豐中心，一條橫跨連翔道，通往南面的奧海城二期，而另有兩條，則橫跨西九龍公路，連接至西面的中銀中心／奧海城一期。
- 10.4.2 柏景灣與海富苑兩處的住宅發展，由一條行人天橋連接，而海帆道維港灣的住宅發展與海輝道西面的一號銀海及浪澄灣之間，亦已興建兩條行人天橋。
- 10.4.3 君滙港的住宅發展與奧海城一期，由一條橫跨西九龍公路的高架行人路連接。君滙港與現有滙豐中心和現有大角咀區由另外三條橫跨深旺道的行人天橋連接。
- 10.4.4 廣深港高速鐵路西九總站會以地面行人過路處、行人天橋和隧道，與附近發展連接，包括機場鐵路九龍站、九龍南綫柯士甸站、西九文化區和其北面橫過佐敦道的公共交通交匯處。
- 10.4.5 為方便行人來往西九龍填海區及其鄰近舊區之間，當局已在多個路口興建／計劃興建行人天橋／隧道，這些路口計有深旺道／埃華街、深旺道／海輝道、窩打老道／渡船街、佐敦道／渡船街，以及櫻桃街／亞皆老街／渡船街。這些行人天橋／隧道設施，是貫連機場鐵路奧運站和九龍站一帶的休憩用地、主要商業發展及社區設施與鄰近舊區之間的主要通道。該區北部亦會設有四通八

達由行人天橋組成的分層行人通道網，橫跨深盛路、深旺道和東京街西。

11. 避風塘

油麻地避風塘已遷往該區內較西的地點，而原址亦已進行填海。新油麻地避風塘面積約70公頃，是香港最大的避風塘，附屬設施包括公眾貨物裝卸區及其他政府、機構或社區設施，例如海事處牌照辦事處及食水售賣亭等。

12. 公用設施

12.1 用水

該區的水管一般會敷設在行車道下面，而美化市容地帶及休憩用地下面亦會敷設一些水管。由於西九龍公路及機場鐵路沿線不能敷設供水幹管，因此該區的食水是由白田邨西面的配水庫供應。

12.2 煤氣

西區海底隧道進路附近已預留一塊土地，以便興建一個煤氣喉管清理站。行車道下面、沿路旁美化市容地帶及連翔道的路旁一帶，將會敷設煤氣管道。

12.3 電力

行人徑或行車道下面會敷設電纜；在某些情況下，並須為此在休憩用地劃出5米闊的預留用地。該區已預留五塊電力支站用地。

12.4 電話

行人徑或行車道下面會敷設電話線。該區將設有兩座電話機樓。

12.5 污水及排水系統

12.5.1 該區排出的污水，將利用引力排水方法，經多個抽水站，流入長沙灣及深水埗污水隔濾廠，或流入昂船洲污水處理廠。該區南部的污水將會經引力污水渠流入在旺角新建的污水截流管。

12.5.2 排水設施專用範圍內不得進行建築工程。

13. 規劃的實施

- 13.1 當局會因應該區的發展需要，訂定鋪築幹路、敷設排水系統及安裝公用事業設施的時間。
- 13.2 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。
- 13.3 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，則負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢深水埗及油尖旺區議會的意見。
- 13.4 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，以供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零一三年十二月