

九龍規劃區第18區

九龍塘分區計劃大綱核准圖編號S/K18/21

註釋

土地用途表

說明書

## 九龍規劃區第18區

### 九龍塘分區計劃大綱核准圖編號S/K18/21

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

#### 註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

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

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (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；
  - (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：
- 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 18 區

### 九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/21

#### 土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	3
住宅(丙類)	6
政府、機構或社區	9
休憩用地	15
其他指定用途	16
綠化地帶	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	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
教育機構	醫院
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
資訊科技及電訊業	住宿機構
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	
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	

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購物中心，為所在的一帶地方提供服務，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(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／或重建計劃的最高地積比率超過 5.8 倍及最高建築物高度超過八層，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) 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。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算最高層數時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率和建築物高度限制。
- (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，在上文第(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。

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請， 可能在有附帶條件或 無附帶條件下獲准的用途
	救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 屋宇 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 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 住宿機構 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

(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／重建作住宅和教育用途，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(包括保存和移植區內樹木)；
  - (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) 一份排水及排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水及排污問題，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，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過 6.0 倍及最高非住用地積比率超過 1.5 倍。
- (4) 為施行上文第(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。
- (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)段所述的地積比率限制。

住宅(丙類)

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
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	播音室、電視製作室及／或電影製作室
屋宇	食肆
私人發展計劃的公用設施裝置	教育機構
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	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，主要是作低層至中層的低密度住宅發展；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／最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準：

支區	最高地積比率／ 最大總樓面面積	最高層數／最高 建築物高度
「住宅(丙類)1」	0.6 倍	3 層
「住宅(丙類)3」	1.65 倍	10.67 米
「住宅(丙類)4」	1.8 倍	11.58 米
「住宅(丙類)5」	2.1 倍	8 層
「住宅(丙類)6」	3.0 倍	13 層
「住宅(丙類)7」	1.65 倍	5 層
「住宅(丙類)8」	72 480 平方米	12 層或主水平基準上 120 米 (包括天台構築物)，並構成 「高度分級」的建築物輪廓
「住宅(丙類)9」	3.0 倍	8 層
「住宅(丙類)10」	3.0 倍	10 層
「住宅(丙類)11」	3.6 倍	主水平基準上 160 米

- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高地積比率／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)段所述在指定為「住宅(丙類)1」的土地範圍內的建築物高度限制，從而容許闢設一層建造為或擬用作停車位和／或附屬機房用途的地庫。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (4) 在指定為「住宅(丙類)6」、「住宅(丙類)9」及「住宅(丙類)10」的土地範圍內，為施行上文第(1)段而計算有關最高層數時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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(1)段所述在指定為「住宅(丙類)5」、「住宅(丙類)6」、「住宅(丙類)7」、「住宅(丙類)9」、「住宅(丙類)10」及「住宅(丙類)11」的土地範圍內的建築物高度限制。
- (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)段所述有關地積比率／總樓面面積的限制。

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。

(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超過下列限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準：

支區	最高層數／最高建築物高度
「政府、機構或社區(1)」	1 層
「政府、機構或社區(2)」	3 層
「政府、機構或社區(3)」	4 層
「政府、機構或社區(4)」	5 層
「政府、機構或社區(5)」	6 層
「政府、機構或社區(6)」	8 層
「政府、機構或社區(7)」	10 層
「政府、機構或社區(8)」	11 層
「政府、機構或社區(9)」	13 層
「政府、機構或社區(10)」	8 層及主水平基準上 50.05 米
「政府、機構或社區(13)」	主水平基準上 72.8 米

- (2) 在以窩打老道、羅福道、多福道、添福道及沙福道為界的兩塊土地上指定為「政府、機構或社區」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 51 米，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「政府、機構或社區(8)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 16 030 平方米。此外，在地面水平須提供不少於 1 800 平方米的休憩用地，包括一個不超過 602 平方米的有上蓋範圍，以供公眾享用。
- (4) 為施行上文第(3)段而計算最大總樓面面積時，純粹為用作供公眾享用的休憩用地而特別設計和建造的一個不超過 602 平方米及位於地面水平的有上蓋範圍，可免計算在內。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註(續)

- (5) 在指定為「政府、機構或社區(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／或重建計劃的最高地積比率超過 5.0 倍。
- (6) 為施行上文第(1)段而計算有關最高層數時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (7) 為施行上文第(3)及(5)段而計算有關的最高地積比率／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，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) 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，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)及(5)段所述的地積比率／總樓面面積的限制。

(請看下頁)

政府、機構或社區(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「政府、機構或社區(11)」

救護站	政府用途(未另有列明者)
醫院	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他
政府診所	構築物(入口除外)
公用事業設施裝置	私人發展計劃的公用設施裝置
社會福利設施	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供醫院設施，包括醫療專業人員訓練中心，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／或重建計劃的最高地積比率超過 7.5 倍，以及最高建築物高度超過 10 層及主水平基準上 70 米，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) 為施行上文第(1)段而計算有關最高層數時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 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。
- (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)段所述的地積比率及／或建築物高度限制。

(請看下頁)



政府、機構或社區(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「政府、機構或社區(12)」

食肆(只限食堂)	食肆(未另有列明者)
教育機構	政府用途(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	辦公室
機構用途	康體文娛場所
圖書館	私人會所
宗教機構	公眾停車場(貨櫃車除外)
研究所、設計及發展中心	公用事業設施裝置
學校	住宿機構
社會福利設施	商店及服務行業
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，主要是提供機構或社區設施，以配合當地居民和其他市民的需要，並且原址保留已評級的歷史建築物-伯特利神學院神學樓。

備註

- (1) 評為二級歷史建築物的神學樓必須原址保留。現有歷史建築物的任何加建、改動及／或修改(附屬於經常准許的用途及與其直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請規劃許可。
- (2) 儘管有上文第(1)段的規定，此地帶餘下部分的任何新發展或任何建築物的重建，均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請規劃許可。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

只適用於「政府、機構或社區(12)」(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(1)段，該幢獲保留的歷史建築物的任何加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃超過現有建築物的總樓面面積及高度。
- (4) 為施行上文第(2)段，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 7 203 平方米及建築物高度超過八層(不包括地庫樓層)和主水平基準上 47.55 米。
- (5) 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。
- (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)及(4)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

休憩用地

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
鳥舍	電纜車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
野餐地點	娛樂場所
運動場	康體文娛場所
散步長廊／廣場	私人會所
公廁設施	公共車輛總站或車站
休憩處	公用事業設施裝置
動物園	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	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「體育及康樂會所」

康體文娛場所	食肆
私人會所	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	商店及服務行業
	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，主要是為私人會所用途提供土地用作各種體育和康樂目的。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過兩層，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)段而計算最高層數時，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	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 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，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超過一層，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)段而計算最高層數時，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	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「軍營」

軍營

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，主要是提供土地作軍營和其附屬用途。

綠化地帶

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
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	電纜車路線及終站大樓
自然保護區	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)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有 火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	分層住宅
公廁設施	高爾夫球場
帳幕營地	政府垃圾收集站
野生動物保護區	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18區

九龍塘分區計劃大綱核准圖編號S/K18/21

說明書



## 九龍規劃區第 18 區

### 九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/21

<u>索引</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》	4
5. 規劃區	4
6. 人口	4
7. 區內的建築物高度限制	4
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	6
8.2 綜合發展區	6
8.3 住宅(丙類)	7
8.4 政府、機構或社區	9
8.5 休憩用地	11
8.6 其他指定用途	12
8.7 綠化地帶	12
9. 交通	12
10. 公用設施	13
11. 文化遺產	13
12. 規劃的實施	13

## 九龍規劃區第 18 區

### 九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/21

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

#### 說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

#### **1. 引言**

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/21》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

#### **2. 擬備該圖的權力依據及程序**

- 2.1 一九七九年二月九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報公布首份涵蓋九龍塘地區的法定圖則，即《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 LK18/10》。其後，城規會根據條例第 7 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.2 一九八二年五月四日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准九龍塘分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 LK18/10A。一九九三年七月六日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九八年六月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准九龍塘分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K18/3。二零零零年五月二日，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發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零一年四月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准九龍塘分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K18/6。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，把分區計劃大綱核准圖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。

- 2.5 二零零四年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准九龍塘分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K18/11。二零零五年六月二十一日，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發還城規會以作修訂。其後，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 二零零六年十二月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准九龍塘分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K18/13。二零零七年一月十九日，《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/13》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.7 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《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/13》發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對分區計劃大綱圖作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零零九年十二月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准九龍塘分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K18/16。二零零九年十二月十八日，《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零一二年十月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》發還城規會以作修訂。
- 2.10 二零一三年二月十五日，《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則收納的修訂，包括把位於聯福道的前李惠利校舍用地南部由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶；以及把位於東寶庭道一塊用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(12)」地帶(東部)及「住宅(丙類)9」地帶(西部)。
- 2.11 二零一三年十二月二十日，《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。圖則收納的修訂，包括把聯合道 300 號九龍國際浸信會所在的一塊用地由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區(13)」地帶。二零一四年七月十八日，城規會根據條例第 6B(1) 條考慮該等申述和意見，並備悉各項申述和意見均支持有關修訂。

- 2.12 二零一四年三月二十六日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮就分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17 提出的各項申述及意見後，對分區計劃大綱圖提出建議修訂，把前李惠利校舍用地由「住宅(乙類)」地帶恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶，並刪除「住宅(乙類)」地帶的《註釋》，以順應／局部順應申述的內容。二零一四年五月二十三日，《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》的建議修訂根據條例第 6C(2)條公布，以供公眾提出進一步申述。二零一四年八月一日，城規會在考慮該等進一步申述後，決定按建議修訂修改分區計劃大綱草圖。
- 2.13 二零一五年一月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准九龍塘分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K18/19。二零一五年一月十六日，《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/19》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.14 二零一六年七月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/19》發還城規會以作修訂。二零一六年七月十五日，分區計劃大綱圖發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.15 二零一七年一月十三日，《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則收納的修訂，主要是把位於龍翔道和獅子山隧道公路交界附近的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)11」地帶。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲七份申述。二零一七年三月二十四日，城規會公布該等申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，其間接獲一份意見書。城規會在二零一七年七月二十一日考慮該等申述和意見後，決定根據條例第 6B(8)條不提出任何修訂以順應申述。
- 2.16 二零一七年十二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准九龍塘分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K18/21。二零一七年十二月十五日，《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/21》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

### **3. 擬備該圖的目的**

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把該區內的土地發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖只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，運輸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，在計算地積比率時，這些地方不應計算在內。在該等地帶內進行的發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存九龍塘區的特色和景致，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，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

#### **5. 規劃區**

- 5.1 該區位於中九龍，屬九龍城區的範圍。該區佔地約 238 公頃，南起界限街，北至獅子山郊野公園，西面以香港鐵路(下稱「港鐵」)東鐵線為界，東面的界線則大致依循聯合道和嘉林邊道的路線。
- 5.2 該區中部和南部地勢較為平坦，聯福道以東及歌和老街與聯合道以北稍斜。至龍翔道以北，地勢轉變，越接近獅子山郊野公園，斜度越急升。
- 5.3 該區的主要特色，是低層至中層的低密度住宅發展，以及有多種機構和社區設施，例如醫院、學校及專上教育機構。東面的九龍仔公園把該區與毗鄰的黃大仙區分隔。

#### **6. 人口**

根據二零一一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 27 200 人。該區的規劃人口預計約為 30 990 人。

#### **7. 區內的建築物高度限制**

- 7.1 為了對發展／重建項目的發展密度和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，當局已在九龍塘分區計劃大綱圖上的「商業」、「住宅(丙類)」、「政府、機構或社區」以及「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」和「加油站」地帶內收納適當的建築物高度限制。

- 7.2 施加建築物高度限制旨在維持區內低至中層建築物的市容，以及城市設計指引研究所建議，在顧及整體天然地形、區內情況、現有建築物高度輪廓，以及在較廣泛環境維持景觀相協調建築羣的需要下，採用建築物高度分級概念。建築物高度管制主要針對樓層數目的限制，讓低至中層發展項目在設計上更具靈活性，以便達致分級高度輪廓。大體上，區內的建築物高度限制不應高於 13 層，以保存現有的市貌。
- 7.3 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，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達至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、採用具創意的建築物設計，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物設計不得破壞景觀和視覺效果。
- 7.4 然而，如現有建築物的高度已經超過最高建築物高度限制(不論是以米、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 0.25 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方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

8.1.2 在聯合道 320 號的用地已劃作「商業(2)」地帶，以進行商業用途，並已發展為食肆、商店及服務行業設施以及辦公室，以配合區內居民的需求。為確保這塊用地的發展密度與周圍的低密度住宅發展互相配合，當局規定在此地帶內，發展項目的最高地積比率不得超過 5.8 倍或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。為了提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬地積比率限制。

8.1.3 為了維持九龍塘的現有特色及讓九龍塘的整體建築物高度輪廓有所變化，「商業(2)」地帶內的發展須以八層為限，而有關限制主要旨在反映此地帶的現有建築物高度。為施行《註釋》所訂明的建築物高度限制而計算層數時，地庫樓層並不計算在內，目的是為「商業(2)」地帶的發展提供設計上的彈性。就具特殊設計優點的發展項目而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況及上文第 7.3 和 7.4 段所載的有關準則，考慮略為放寬建築物高度限制。

### 8.2 「綜合發展區」：總面積 1.22 公頃

8.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅和教育用途，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 一塊位於延文禮士道的土地劃為「綜合發展區」地帶，已發展為一個住宅發展項目，並興建一所非標準設計學校。該圖的《註釋》訂明發展限制，規定最高住用地積比率為 6.0 倍，最高非住用地積比率為 1.5 倍。為了提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬地積比率限制。

8.2.3 城規會在二零零九年七月二十四日所通過的規劃大綱，載列這塊「綜合發展區」用地的擬議用途、發展密度、建築物高度及規劃／設計要求的詳情，發展者必須按照這些規範進行發展。依據條例第 4A(1)條，凡有意在此地帶發展

的人，必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可。條例第 4A(2)條訂明，申請人須按照該圖《註釋》的規定擬備總綱發展藍圖，並將之提交城規會核准，除非城規會另有明文規定，指明無此需要。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖的複本會供公眾查閱。有關的總綱發展藍圖已獲城規會核准，並存放於土地註冊處。

### 8.3 「住宅(丙類)」：總面積 76.32 公頃

- 8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層至中層的低密度住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 8.3.2 該區主要用作住宅用途，區內大部分土地已發展為低層低密度私人住宅，規模和設計獨特。該區的住宅地帶分成 10 個支區，每個支區設有地積比率／總樓面面積及建築物高度方面的特定管制，而這些管制原先是藉着嚴格的批地契約條款施行的。施加這些限制是為了維持和保存該處的特色及優美環境，以及避免通道有限的地區過度發展及重建。
- 8.3.3 該區重要道路網的容量，以及港鐵觀塘線和東鐵線九龍塘站的容量，是目前限制該區進一步發揮其發展潛力的兩大因素。當局須維持區內現時的發展密度，直至日後交通及基礎設施得以改善(例如中九龍幹線建成)為止。此外，把該處大塊土地保留為低層低密度地區，可在市區模式、環境和房屋類別方面，提供另一類選擇，對整個九龍地區大有裨益。
- 8.3.4 九龍塘花園洋房區劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率為 0.6 倍，最高建築物高度為三層。為了提供設計上的彈性讓發展得以加入特別的設計優點，城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，可按個別情況及上文第 7.3 和 7.4 段所載的有關準則，考慮略為放寬建築物高度限制，容許闢設一層地庫作停車位及／或附屬機房用途。此外，興建地庫不可導致現有樹木遭受不良影響，或削弱九龍塘作為花園洋房區的特色。
- 8.3.5 在火石道與打比道之間及打比道沿路建有一些住宅樓宇，毗鄰為多條十分狹窄的道路和一個經常為附近學校所使用的運動場。這些住宅樓宇的所在地劃為「住宅(丙類)3」地帶，最高建築物高度限為 10.67 米，最高地積比率限為 1.65 倍。為配合九龍塘花園洋房區的特色和優美環境，窩打老道東面的九龍仔區劃為「住宅(丙類)4」地帶；根據該《註釋》，此地帶的最高建築物高度為 11.58 米，最高地積比率為 1.8 倍。為「住宅(丙類)3」地帶和「住宅



(丙類)4」地帶訂定建築物高度限制，目的是保持區內現有的低層建築特色，以配合九龍塘花園洋房區的特色和優美環境，從而加強窩打老道作為主要觀景廊的功能，以及提高九龍塘城市外觀的條理感。建築物高度是由建築物所臨向或緊連的(一條或多條)街道的平均水平，量度至建築物主屋頂的水平。

8.3.6 在「住宅(丙類)3」地帶及「住宅(丙類)4」地帶東南面的住宅發展劃為「住宅(丙類)6」地帶及「住宅(丙類)9」地帶，兩個地帶的最高地積比率同樣規定為 3.0 倍。毗連「住宅(丙類)3」地帶、「住宅(丙類)4」地帶及九龍仔公園的「住宅(丙類)9」地帶訂有高度限制，規定以八層為限，而在該區南面邊緣的界限街毗鄰的「住宅(丙類)6」地帶，則規定以 13 層為限。就此地區的「住宅(丙類)6」地帶及「住宅(丙類)9」地帶規定兩級的高度限制，旨在令建築物高度由「住宅(丙類)3」地帶及「住宅(丙類)4」地帶內的九龍仔公園和低層發展，流暢地過渡至毗鄰地區的中層至高層發展。至於在東寶庭道和延文禮士道交界的「住宅(丙類)9」用地，須採取紓減環境影響措施。

8.3.7 當局採用「高度分級」概念作為歌和老街北面地區的主要市區設計原則，把建築物的層數，由南部九龍塘花園洋房區的三層，逐漸增加至北部筆架山較低山坡上的低／中層數。歌和老街北面的「住宅(丙類)5」地帶訂有發展限制，規定建築物不得超過八層，最高地積比率為 2.1 倍；至於義德道和筆架山道沿路劃為「住宅(丙類)6」地帶的住宅用地，則訂明最高建築物高度為 13 層，最高地積比率為 3.0 倍。

8.3.8 在筆架山道下段的發展劃為「住宅(丙類)7」地帶，最高建築物高度限為五層，最高地積比率限為 1.65 倍。由於歌和老街街口的進出交通容量有限，因此當局須實施這些發展限制。

8.3.9 筆架山道綜合住宅發展的所在地劃為「住宅(丙類)8」地帶。該圖的《註釋》訂明，此地帶的最大住用總樓面面積為 72 480 平方米，最高建築物高度為 12 層或主水平基準上 120 米，並須構成「高度分級」的建築物輪廓。

8.3.10 廣播道毗鄰的住宅發展劃為「住宅(丙類)6」地帶及「住宅(丙類)10」地帶，兩個地帶的最高地積比率同樣規定為 3.0 倍。當局亦採用兩級的建築物高度限制，即「住宅(丙類)6」地帶為 13 層及「住宅(丙類)10」地帶為 10 層，來形成「高度分級」的建築物輪廓，從而令建築物高度由橫頭磡的高層公共屋邨流暢地過渡至九龍塘中部的低層發

展。對「住宅(丙類)10」地帶規定較低的建築物高度，可保存窩打老道沿路的觀景廊。

8.3.11 位於龍翔道和獅子山隧道公路交界附近的一塊住宅用地劃為「住宅(丙類)11」地帶。該圖的《註釋》訂明，用地的最高地積比率限為 3.6 倍及最高建築物高度限為主水平基準上 160 米。為避免出現「如屏風般的」發展，阻礙風經由用地滲透進其南面的地區，空氣流通評估建議，在發展的詳細設計階段，應參考《香港規劃標準與準則》中有關建築物的排列和建築物的透風度的城市設計指引，以及符合《可持續建築設計指引》中有關建築物間距的規定。倘無法符合有關建築物間距的規定，則應進一步進行定量評估，以證明任何日後的發展所出現的情況，不會差過採取了此等措施的方案。

8.3.12 在最高地積比率一律為 3.0 倍的「住宅(丙類)6」地帶、「住宅(丙類)9」地帶及「住宅(丙類)10」地帶，為施行《註釋》所訂明的有關建築物高度而計算層數時，地庫樓層並不計算在內，目的是為發展提供設計上的彈性。

8.3.13 為了提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬支區的地積比率／總樓面面積限制。此外，就「住宅(丙類)5」地帶、「住宅(丙類)6」地帶、「住宅(丙類)7」地帶、「住宅(丙類)9」地帶、「住宅(丙類)10」地帶和「住宅(丙類)11」地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，可按個別情況及上文第 7.3 和 7.4 段所載的有關準則，考慮對有特別設計優點的發展略為放寬建築物高度限制。

8.3.14 為了保持此地帶的寧靜環境，此地帶內的土地不得用於商業用途，除非先透過規劃許可審批制度取得城規會的許可。對於此類申請，城規會會視乎此地帶對擬議商業用途的需求，以及擬議發展的設計和對環境的影響，按個別情況決定是否批給許可。

#### 8.4 「政府、機構或社區」：總面積 40.47 公頃

8.4.1 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。此地帶內學校和專上教育機構羣集，其中包括香港浸會大學(下稱「浸會大學」)及多所中、小學。部分教育設施除滿足該區的需求外，並有餘額兼顧鄰近地區及全港的需要。

- 8.4.2 其他現有主要設施包括窩打老道的香港浸信會醫院(下稱「浸會醫院」)、廣播道的香港電台、浸會大學道的一間消防局，以及多個配水庫，例如樂富公園毗鄰的樂富食水配水庫與海水配水庫。
- 8.4.3 該區的「政府、機構或社區」地帶包括 13 個支區，即「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(13)」，「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(12)」支區設有建築物高度方面的特定管制(介乎 1 至 13 層，不包括地庫樓層)，而「政府、機構或社區(13)」支區的最高建築物高度則限為主水平基準上 72.8 米。有關限制主要旨在反映現有和擬建「政府、機構或社區」發展的建築物高度，以維持九龍塘的現有特色及讓九龍塘的整體建築物高度輪廓有所變化。使「政府、機構或社區」地帶內窩打老道沿路的景觀廊得以保存，亦是建築物高度概念所發揮的作用。
- 8.4.4 介乎窩打老道、羅福道、添福道和沙福道之間的一塊「政府、機構或社區」用地，已興建兩所小學及一所國際學校。另一塊介乎添福道、羅福道、多福道和沙福道之間的「政府、機構或社區」用地已經發展，以容納一個公共交通交匯處連兩個港鐵車站入口、一條設於交匯處下面的港鐵行人隧道，以及一個中央教育資源中心。該塊土地的南部已發展為一所國際學校。該圖的《註釋》訂明這兩塊土地的建築物高度限制為主水平基準上 51 米。訂定這限制旨在確保這兩塊土地的建築物高度與周圍一帶的建築物高度和特色互相配合。
- 8.4.5 在禧福道與聯福道交界處的一塊「政府、機構或社區(8)」用地供浸會大學發展，規定的最大總樓面面積為 16 030 平方米，最高建築物高度為 11 層。在該用地的地面水平須提供不少於 1 800 平方米的休憩用地，包括一個不超過 602 平方米的有上蓋範圍，以供公眾享用。
- 8.4.6 嘉林邊道「政府、機構或社區(10)」用地上的教堂重建項目，其最大地積比率限為 5.0 倍，最高建築物高度限為八層(不包括地庫樓層)和主水平基準上 50.05 米。
- 8.4.7 聯合道 322 號「政府、機構或社區(11)」用地為浸會醫院的擴建部分，包括醫院設施／專科醫療中心、病房及醫療專業人員訓練中心，其最大地積比率限為 7.5 倍，最高建築物高度限為 10 層(不包括地庫樓層)和主水平基準上 70 米。此外，應在用地南面和北面界線提供建築物後移地帶，分別作景觀美化和植樹；以及在醫院擴建部分的平台層提供園景花園。中央空氣調節系統的新鮮空氣進風口及

醫院發展的任何易受影響用途應設於適當位置，以免造成潛在的空氣污染影響。

8.4.8 嘉林邊道「政府、機構或社區(12)」用地現時為伯特利神學院。根據古物諮詢委員會所同意的評級，其中一幢名為神學樓的建築物列為二級歷史建築物。為了反映申請人根據第 12A 條申請(編號 Y/K18/6)所提出保留二級歷史建築物的建議，神學樓必須原址保留。神學樓的任何加建、改動及／或修改工程(附屬於經常准許的用途及與其直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可，而且有關發展的總樓面面積及高度不得超過現有建築物的總樓面面積及高度。至於此地帶餘下部分的建築物，任何新發展或現有建築物的重建，均須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可，以確保新建築物的設計與二級歷史建築物的布局互相協調。在「政府、機構或社區(12)」地帶餘下部分內的發展，最大總樓面面積則限為 7 203 平方米，建築物高度限為八層(不包括地庫樓層)和主水平基準上 47.55 米。

8.4.9 位於聯合道 300 號涵蓋九龍國際浸信會的「政府、機構或社區(13)」用地上，現有教堂暨幼稚園重建項目，最高建築物高度限制為主水平基準上 72.8 米。

8.4.10 為施行《註釋》所訂明的有關建築物高度而計算層數時，地庫樓層並不計算在內，目的是為「政府、機構或社區」支區的發展提供設計上的彈性。

8.4.11 為了提供設計／建築上的彈性，就有關「政府、機構或社區」支區而言，城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬地積比率／總樓面面積限制。此外，就有關的「政府、機構或社區」支區而言，城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，可按個別情況及上文第 7.3 和 7.4 段所載的有關準則，考慮對有特別設計優點的發展略為放寬建築物高度限制。

## 8.5 「休憩用地」：總面積 31.12 公頃

8.5.1 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。現有的主要休憩用地包括九龍仔公園、聯合道公園、龍翔道公園、樂富公園和石屋家園，設有林林總總的康樂設施。這些設施在該區東緣附近，可兼顧毗鄰黃大仙區居民的需要。區內並設有一些鄰舍休憩用地。

8.5.2 一塊擬議休憩用地位於筆架山的「住宅(丙類)8」用地以東。

#### 8.6 「其他指定用途」：總面積 11.76 公頃

8.6.1 此地帶涵蓋窩打老道北端一個現有的加油站，以及窩打老道的軍營和兩個私人會所（位於窩打老道的九龍塘會與位於劍橋道的九龍仔業主會）。此地帶的規劃意向，主要是提供各項相關設施，以配合當地居民和其他市民的需要。

8.6.2 為了維持九龍塘的現有特色及讓九龍塘的整體建築物高度輪廓有所變化，「其他指定用途」註明「加油站」及「體育及康樂會所」地帶的發展須分別以一層及兩層為限，而有關限制主要旨在反映此等地帶的現有建築物高度。為了提供設計上的彈性，在計算層數時，地庫樓層並不計算在內。此外，城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，可按個別情況及上文第 7.3 和 7.4 段所載的有關準則，考慮對有特別設計優點的發展略為放寬建築物高度限制。

#### 8.7 「綠化地帶」：總面積 39.24 公頃

8.7.1 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，「綠化地帶」內不宜進行發展。當局會對此地帶內的發展審慎地施加管制，並會參照有關的城市規劃委員會指引，按個別情況審批每宗發展建議。

8.7.2 此地帶涵蓋獅子山郊野公園以南和龍翔道以南的陡峭山坡、筆架山道盡頭的「住宅(丙類)8」用地西北面多個陡坡，以及九龍仔公園西北面的陡峭山坡。此地帶內的土地由於地勢峭峻，故不適宜作市區發展。不過，其中某些地點或可作靜態休憩用地及有關用途。

### 9. 交通

#### 9.1 道路

窩打老道、龍翔道與歌和老街是區內的主要幹路；區域幹道則有界限街及聯合道。窩打老道可通往北面的獅子山隧道，是九龍與沙田之間的主要連繫之一。

#### 9.2 港鐵觀塘線

該區位於港鐵觀塘線的服務範圍內，觀塘線自東至西橫跨該區。在沙福道的九龍塘站，是接駁東鐵線的轉車處。樂富站則在該區的東緣附近。

### 9.3 港鐵東鐵線

港鐵東鐵線沿該區西緣行走，九龍塘站入口設於根德道。此車站接駁觀塘線，提供乘客轉車設施。

### 9.4 其他公共運輸設施

一個供專利巴士、綠色專線小巴及過境巴士使用的公共交通交匯處，設於一塊位於沙福道的「政府、機構或社區」用地。

## 10. 公用設施

該區有充足的自來水、排水渠和污水處理系統。電力和煤氣供應以及電話服務，亦一應俱全。當局預料這些設施在應付未來需求方面，應無困難。

## 11. 文化遺產

11.1 在九龍塘分區計劃大綱圖界線範圍內有一處法定古蹟及數幢已評級歷史建築物／構築物。位於窩打老道的瑪利諾修院學校及嘉林邊道的伯特利神學院神學樓，分別列為法定古蹟及二級歷史建築物。位於窩打老道的聖公會基督堂、聯合道侯王廟新村 31 至 35 號的舊民居，以及羅福道 7 號和約道 2 號及 13 號的住宅發展列為三級歷史建築物。上述所有法定古蹟及已評級歷史建築物／構築物的用地均值得保留。

11.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會（下稱「古諮會」）公布了 1 444 幢歷史建築物的名單，當中在該區內一些建築物／構築物獲給予評級。古諮會除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了若干新項目，這些項目會由古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網頁（<http://www.aab.gov.hk>）。如任何發展、重建或改劃地帶的建議可能會影響上述法定古蹟、已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目及其周圍地區，則必須先諮詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處。

## 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。政府在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如路政署及建築署負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢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、發展藍圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《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  
二零一七年十二月