

九龍規劃區第 1 區

尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28

註釋

土地用途表

說明書

## 九龍規劃區第 1 區

### 尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

#### 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除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
  - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
  - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

九龍規劃區第 1 區

尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S / K 1 / 2 8

土地用途表

	<u>頁次</u>
商 業	1
綜 合 發 展 區	5
住 宅 ( 甲 類 )	7
住 宅 ( 乙 類 )	1 0
政 府 、 機 構 或 社 區	1 2
休 憩 用 地	1 5
其 他 指 定 用 途	1 6

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 政府垃圾收集站(只限在指定為「商業(2)」及「商業(3)」的土地範圍內) 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 商營浴室／按摩院 分層住宅 政府垃圾收集站(指定為「商業(2)」及「商業(3)」的土地範圍除外) 醫院 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 加油站 住宿機構

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿中心及區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (1) 除另有條文規定外，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12.0倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「商業(7)」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／或重建計劃的最大總樓面面積超過324 078平方米。
- (3) 在指定為「商業(10)」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／或重建計劃的最大總樓面面積超過99 588平方米。在有關土地範圍內須提供一塊面積不少於1 200平方米的地面公眾休憩用地。
- (4) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，須至少提供930平方米的總樓面面積供「海員俱樂部」用作私人會所。
- (5) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，須提供一個面積不少於200平方米的垃圾收集站。
- (6) 在指定為「商業(3)」的土地範圍內，須提供一個面積不少於1 012平方米的電力支站、一個面積不少於220平方米的垃圾收集站及總數不少於980個的公眾停車位。
- (7) 在指定為「商業(4)」的土地範圍內，須提供一個面積不少於3 215平方米的公共車輛總站、一個面積不少於650平方米的圖書館、一個面積不少於142平方米的公廁及總數不少於350個的公眾停車位。
- (8) 在指定為「商業(5)」的土地範圍內，須提供一個面積不少於2 383平方米的救護站。
- (9) 在指定為「商業(11)」的土地範圍內，須提供總數不少於345個的公眾停車位及不少於39個的公眾電單車停車位。在計算地積比率時，任何純粹建造為或擬用作公眾停車位／公眾電單車停車位的樓面空間均應計算在內。

(請看下頁)

商業(續)

備註(續)

- (10) 除本文件另有規定外，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。
- (11) 在指定為「商業(7)」、「商業(8)」、「商業(9)」及「商業(10)」的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修改除外)，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。
- (12) 在指定為「商業(1)」、「商業(2)」及「商業(6)」的土地範圍內，須從緊接圖則上顯示為「道路」用地(漆咸道南及彌敦道除外)的地段界線，提供至少闊1.5米的非建築用地。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，就發展和重建計劃考慮略為放寬非建築用地的限制。
- (13) 為施行上文第(1)至(3)段而計算有關的最高地積比率／最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (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)、(2)或(3)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率因而超過上文第(1)至(3)段所規定的有關最高地積比率／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，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬在上文第(1)至(4)、(6)、(7)、(9)和(10)段所述的略為放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度限制、私人會所的最小總樓面面積及提供公眾停車位／公眾電單車停車位的下限，以及減少上文第(5)至(8)段所述用作提供政府、機構或社區設施的整體總樓面面積，但略為放寬建築物高度限制的規定不適用於指定為「商業(7)」和「商業(10)」的土地範圍，以及「商業(8)」支區內建築物高度限制訂為主水平基準上386.7米和85米的土地範圍。

(請看下頁)

商業(續)

備註(續)

- (16) 儘管有上文第(15)段的規定，城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條就面積不少於1 800平方米的地盤提出的申請，可按個別情況考慮放寬建築物高度限制，但指定為「商業(7)」和「商業(10)」的土地範圍，以及「商業(8)」支區內建築物高度限制訂為主水平基準上386.7米的土地範圍除外。



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
	食肆 展覽或會議廳 政府用途 酒店 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) 娛樂場所 康體文娛場所 公廁設施 宗教機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存、修復和改建地帶內的前水警總部所在地，並將之納入以旅遊為主題的商業發展。設立此地帶，是方便當局因應現有歷史建築物的歷史文化價值，以及環境、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) 區內各種擬議土地用途所佔的面積(包括擬議整體總樓面面積的細項說明)，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
  - (ii) 區內擬提供的政府、機構或社區及康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
  - (iii) 區內及毗連地區擬建的道路、行人道和行人天橋的路線、闊度和水平度；
  - (iv) 區內的城市設計建議和美化環境建議(包括保存區內樹木)；
  - (v) 發展計劃的詳細時間表；
  - (vi) 交通影響評估報告，詳細說明道路／行人道改善計劃及車輛停泊安排；以及
  - (vii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (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、該塊土地相對於附近地區的特色、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。
- (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(3)段所述的建築物高度限制。

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

(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) 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(7)及／或(8)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(7)及／或(8)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) 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。
- (5) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。

(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。
- (7) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)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。
- (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)、(2)及(4)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	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	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(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) 除另有條文規定外，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，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超過 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。
- (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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 8 788 平方米。
- (3) 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。
- (4) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關的最高地積比率及最大總樓面面積時，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(1)至(3)段所述的地積比率／總樓面面積／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
<p>救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業</p>	<p>動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 懲教機構 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 度假營 酒店 屋宇 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 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園</p>

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。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

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(1)」

救護站	動物檢疫中心
政府垃圾收集站	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／警崗)	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	機構用途(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)	圖書館
公用事業設施裝置	街市
可循環再造物料回收中心	辦公室
	加油站(涉及石油氣除外)
	康體文娛場所
	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
	研究所、設計及發展中心
	污水處理／隔篩廠
	商店及服務行業
	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
	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，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。由於此地帶涵蓋高架道路下的土地，以及基於這些土地的實質限制和環境情況，只有特定的政府、機構或社區設施方獲經常准許設於此地帶內。

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 海濱長廊 公廁設施 休憩處 動物園	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。

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「海底隧道繳費廣場」

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)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作海底隧道繳費廣場。

備註

- (1) 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。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	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「文化廣場及公眾休憩用地暨地下商場與停車場」

展覽或會議廳 機構用途(未另有列明者) 圖書館 康體文娛場所 公廁設施	食肆 政府用途(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) 私人會所 非附屬於指定用途的公用設施裝置
---	---

除以上所列，經常准許的用途(限於  
在有關發展的地庫)亦包括：

食肆  
教育機構  
娛樂場所  
公眾停車場(貨櫃車除外)  
學校  
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以發展一個「文化廣場」；該廣場將為一低層構築物，附設地面和天台公眾休憩用地，以及地下商場和地下停車場。

備註

- (1) 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，除地庫樓層外，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 2 800 平方米。
- (2) 任何建築物／構築物，連天台構築物、伸出物及廣告招牌在內，高度不得超過主水平基準上 13.2 米或現有建築物／構築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，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。
- (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)和(2)段所述有關總樓面面積和建築物高度的限制。

(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「渡輪碼頭」

圖上指定的用途

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作渡輪碼頭。地帶內的發展，須受到建築物高度的管制，以避免這個伸出海港的重要地點出現過度向高空發展的情況。

備註

- (1) 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／或重建計劃的最高建築物高度超過四層或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何建築物／構築物，連天台構築物、伸出物及廣告招牌在內，高度不得超過主水平基準上 33 米或現有建築物／構築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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)和(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「九龍角碼頭」

政府用途  
碼頭

食肆  
展覽或會議廳  
船隻加油站  
辦公室  
公眾停車場(貨櫃車除外)  
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以設置一個渡海小輪碼頭。地帶內的發展須受到建築物高度的管制，以避免這個伸出海港的重要地點出現過度向高空發展的情況。

備註

- (1) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的零售或服務行業攤檔為碼頭附屬用途。
- (2) 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／或重建計劃的最高建築物高度超過兩層或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 任何建築物／構築物，連天台構築物、伸出物及廣告招牌在內，高度不得超過主水平基準上 15 米或現有建築物／構築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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(2)和(3)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「海運大廈包括商場及停車場」

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) 娛樂場所 私人會所 非附屬於指定用途的公用設施裝置
---------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地以設置一個商業客船碼頭連配套設施，例如商店和停車場。地帶內的發展，須受到建築物高度的管制，以避免這個伸出海港的重要地點出現過度向高空發展的情況。興建摩天輪的發展，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

備註

- (1) 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／或重建計劃的最高建築物高度超過四層或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何建築物／構築物，連天台構築物、伸出物及廣告招牌在內，高度不得超過主水平基準上 38 米或現有建築物／構築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 在虛線以西的土地：
  - (i) 可能獲准設置一座高度不超過主水平基準上 105 米的摩天輪，但須先根據《城市規劃條例》第 16 條提出申請，並須提交交通影響評估報告、景觀影響評估報告及城市規劃委員會要求的任何其他資料來支持申請；以及
  - (ii) 若符合上文第(2)段所指定的限制，則不論上文第(1)段有何規定，也可能獲准多建兩層以設置有關及附屬於摩天輪的設施，但須先根據《城市規劃條例》第 16 條提出申請。
- (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)、(2)和(3)(i)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「碼頭」

政府用途  
碼頭

食肆  
展覽或會議廳  
船隻加油站  
辦公室  
公眾停車場(貨櫃車除外)  
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地以設置一個碼頭。地帶內的發展須受到建築物高度的管制，以避免這個伸出海港的重要地點出現過度向高空發展的情況。

備註

- (1) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的零售或服務行業攤檔為碼頭附屬用途。
- (2) 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／或重建計劃的最高建築物高度超過一層或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 任何建築物／構築物，連天台構築物、伸出物及廣告招牌在內，高度不得超過主水平基準上 7 米或現有建築物／構築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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(2)和(3)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「設於碼頭上的體育及康樂會」

康體文娛場所  
私人會所

食肆  
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，主要是提供土地以設置一個私人的體育及康樂會。地帶內的發展須受到建築物高度的管制，以避免這個伸出海港的重要地點出現過度向高空發展的情況。

備註

- (1) 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／或重建計劃的最高建築物高度超過四層或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何建築物／構築物，連天台構築物、伸出物及廣告招牌在內，高度不得超過主水平基準上 31 米或現有建築物／構築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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)和(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	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」

康體文娛場所  
私人會所

食肆  
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，主要是提供土地以作私人體育及康樂會所用途。

備註

- (1) 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／或重建計劃的最大上蓋面積超過15%及最高建築物高度超過主水平基準上15米，或超過現有建築物的上蓋面積和建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的上蓋面積／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「通風大樓」

圖上指定的用途

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作通風大樓用途。

備註

- (1) 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) 在梳士巴利花園以南指定為「通風大樓」的土地範圍內，任何建築物／構築物，連天台構築物、伸出物及廣告招牌在內，高度不得超過主水平基準上 30 米或現有建築物／構築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 在海底隧道繳費廣場以南指定為「通風大樓」的土地範圍內，任何建築物／構築物，連天台構築物、伸出物和廣告招牌在內，高度不得超過主水平基準上 19 米或現有建築物／構築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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)至(3)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「海水抽水站」

圖上指定的用途

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作海港城發展項目的海水抽水站。地帶內的發展須受到建築物高度的管制，以避免這個伸出海港的重要地點出現過度向高空發展的情況。

備註

- (1) 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／或重建計劃的最高建築物高度超過兩層或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何建築物／構築物，連天台構築物、伸出物及廣告招牌在內，高度不得超過主水平基準上 13 米或現有建築物／構築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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)和(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	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

適用於所有未列於上文的其他指定用途用地

圖上指定的用途

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作特定用途。

備註

- (1) 除指定為「槍會山軍營」的土地範圍外，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。
- (2) 在位於科學館道指定為「博物館」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／或重建計劃的最大上蓋面積超過 60%，或超過現有建築物的上蓋面積，兩者中以數目較大者為準。此外，應維持把樓宇建築位置從緊接漆咸道南的地段界線至少移後 7 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)和(2)段所述的建築物高度和上蓋面積限制。

九龍規劃區第 1 區

尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S / K 1 / 2 8

說明書

## 九龍規劃區第 1 區

### 尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S / K 1 / 2 8

<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	4
7. 區內建築物高度限制	4
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	5
8.2 綜合發展區	10
8.3 住宅(甲類)	11
8.4 住宅(乙類)	12
8.5 政府、機構或社區	13
8.6 休憩用地	14
8.7 其他指定用途	15
9. 交通	17
10. 公用設施	18
11. 文化遺產	18
12. 規劃的實施	19



## 九龍規劃區第 1 區

### 尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

#### 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《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

#### **2. 擬備該圖的權力依據及程序**

2.1 一九六五年十二月十日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，在憲報公布首份涵蓋尖沙咀地區的法定圖則。

2.2 一九六七年十一月七日，當時的總督會同行政局核准《尖沙咀分區計劃大綱圖編號 LK1/44》。一九七四年二月二十六日，當時的總督會同行政局把分區計劃大綱核准圖發還城規會以由新的圖則取代。一九七六年七月二日，城規會根據條例第 5 條，展示《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 LK1/56》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.3 一九八九年二月十四日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c) 條，把《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/4》發還城規會再作修訂。其後，城規會根據條例第 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.4 一九九七年六月十七日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a) 條，核准尖沙咀分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K1/11。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發還城規會以作出修訂。城規會其後根據條例第 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 二零零二年十月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准尖沙咀分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K1/16。二零零三年三月十一日，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出修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出五次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零六年十月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准尖沙咀分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K 1/22。二零零八年四月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K 1/22》發還城規會以作出修訂。城規會其後根據條例第 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 二零一一年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准尖沙咀分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K 1/26。二零一一年五月六日，《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K 1/26》根據條例第 9(5) 條在憲報上公布。
- 2.8 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 12(1)(b)(ii) 條，把《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K 1/26》發還城規會以作修訂。二零一二年七月十三日，發還分區計劃大綱圖一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。
- 2.9 二零一三年一月十一日，《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K 1/27》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目包括把中間道多層停車場用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(11)」地帶和顯示為「道路」的地方，以便興建設有公眾停車場的商業發展項目並反映中間道已建成的路段，以及對各用途地帶《註釋》作出的其他技術修訂。在展示期內，當局共接獲 573 份申述書。二零一三年三月二十二日，城規會公布有關申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，並於期間共接獲 26 份意見書。二零一三年六月十四日，城規會在考慮該等申述和意見後，決定不接納有關申述。
- 2.10 二零一三年十二月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准尖沙咀分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K 1/28。二零一三年十二月十三日，《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K 1/28》(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內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，運輸的路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存尖沙咀區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

#### 4. 該圖的《註釋》

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

#### 5. 規劃區

- 5.1 規劃區（下稱「該區」）位於九龍半島南端，南面、西南面及東南面前臨維多利亞港，北達佐敦道及加士居道，東止紅磡灣填海區，佔地約 192 公頃。
- 5.2 該區已經發展成為九龍重要的商業及旅遊中心，並逐漸發展成本港重要的教育文娛中心。柯士甸道以南的地區主要是辦公室、商業樓宇和酒店，彌敦道以西近柯士甸道是九龍公園，梳士巴利道以南是香港文化中心及香港太空館，漆咸道南以東是香港科學館和香港理工大學。
- 5.3 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。任何影響該類土地的發展建議，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 35 600 人。估計該區的計劃人口約為 91 000 人。

## 7. 區內建築物高度限制

7.1 爲了對發展／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，使法定規劃制度更爲明確和具有更高的透明度，九龍各分區計劃大綱圖須作出修訂，以收納建築物高度限制，作爲日後發展／重建計劃的指引。隨着啟德機場搬遷，機場高度管制撤銷後，近年來部分矗立在該區高聳的重建發展，從城市設計的角度來看並不適宜，而且與區內環境出現不協調的情況，破壞區內的景觀質素。爲免出現更多過度高聳或不協調的建築物，以及鼓勵監控該區的整體建築物高度輪廓，當局作出了檢討，以確保在該圖內的「商業」、「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「政府、機構或社區」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保存從中環天星小輪碼頭、上環中山紀念公園和灣仔香港會議展覽中心公眾瞭望點眺望的山脊線景觀，以及使海濱一帶的建築物保持在較矮的高度和環境更爲開揚，以維持《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」所建議的梯級狀建築物高度概念。在定出高度限制時，當局已考慮區內情況、區內風環境，以及確保在較大範圍內的建築物高度輪廓既有變化又和諧協調。除了廣東道、梳士巴利道和河內道現有／已承諾的高樓(主水平基準上分別達 386.7 米、265 米和 250 米)，以及尖沙咀商業區中央或其附近的若干其他高樓外，該區「商業」、「住宅(甲類)」和「住宅(乙類)」地帶的各個建築物高度級別由主水平基準上 80 米至 130 米，建築物的高度漸次由海濱及該區北部向中央區域遞增。建築物高度級別有助於保存山脊線的景觀，締造梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野和加強空氣流通，並加強該區與維港海濱的相互關係。

7.3 此外，「政府、機構或社區」和「其他指定用途」地帶的特定建築物高度限制(以米爲單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)主要是用以反映現有及已計劃發展的建築物高度。有關限制已收納在該圖內，主要爲該區提供視覺調劑和緩衝空間。一般而言，建築物高度限制是以米爲單位從主水平基準起計算，目的是使規劃意向更爲明確清晰。然而，對於一般不多於 8 層的低建發展，特別是具特定功能要求的政府、機構或社區設施，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》已為不同的地帶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／更有質素的地面空間；
- (d) 建築物之間保持距離，以加強空氣流通和視覺的滲透度；
- (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、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。

7.6 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖所顯示或《註釋》所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 47.41 公頃**

8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿中心及區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛

樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心，特別是沿彌敦道、廣東道、梳士巴利道及漆咸道南一帶的地點，經已用作辦公室、酒店、百貨公司和銀行。

- 8.1.2 尖沙咀東部，即介乎漆咸道南、暢運道／康莊道與梳士巴利道之間一帶土地，大部分已發展為酒店及特別設計的商業樓宇作辦公室和零售商店用途。為了讓盛行風由東面透入空氣流通欠佳的尖沙咀內陸區，尖沙咀東部位於麼地道東南面及西北面的用地的最高建築物高度限制一般分別定為主水平基準上 80 米及 95 米，使建築物高度向海旁遞減，以締造梯級狀高度輪廓。
- 8.1.3 為減低交通增長及過度的發展密度而令現有及已計劃敷設的運輸和其他基礎設施超出負荷，除了將「商業(7)」及「商業(10)」用地的最大總樓面面積分別訂為 324 078 平方米及 99 588 平方米外，當局規定在此地帶上的發展的最高地積比率為 12.0 倍。遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率／最大總樓面面積可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。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。
- 8.1.4 為了方便中間道的海員之家進行重建，這塊土地被劃為「商業(1)」地帶。在重建完成後，這塊用地內須至少提供 930 平方米的總樓面面積供「海員俱樂部」用作私人會所。這塊土地的最高建築物高度限制為主水平基準上 175.5 米，以反映該處一個尚未動工興建但已獲批准的住宅發展項目的建築物高度。
- 8.1.5 一塊位於金巴利道／金巴利街的土地(即君怡酒店)劃為「商業(2)」地帶。該發展的地庫包括一個街市／熟食中心及一個垃圾收集站。這塊劃為「商業(2)」地帶的土地規定須提供一個垃圾收集站。這塊土地的最高建築物高度限制為主水平基準上 110 米，以便過渡至河內道及其附近的高建發展項目。
- 8.1.6 一塊位於尖沙咀東部麼地道的土地劃為「商業(3)」地帶。這塊土地主要用作商業暨多層停車場發展(即安達中心)。這塊劃為「商業(3)」地帶的土地規定須提供一個電力支站、一個垃圾收集站及一個設有不少於 980 個公眾停車位的公眾停車場。現有發展亦包括一個報案中心。這塊土地的最高建築物高度

限制為主水平基準上 95 米，以維持讓風滲進該區。

- 8.1.7 一塊位於科學館道與康達徑交界處的土地劃為「商業(4)」地帶。這塊土地主要用作商業發展，並在發展的低層提供一些政府、機構或社區設施(即康宏廣場)。這塊劃為「商業(4)」地帶的土地規定須提供一個公共車輛總站、一個圖書館、一個公廁及一個設有不少於 350 個公眾停車位的公眾停車場。該處的現有高度定為其最高建築物高度限制，即主水平基準上 98.3 米。
- 8.1.8 科學館道另一塊土地劃為「商業(5)」地帶。該處已建成一項以商業用途為主並包括一個救護站的發展(即新東海商業中心)。該處的最高建築物高度限制為主水平基準上 95 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 8.1.9 在重建這些劃為「商業(2)」至「商業(5)」支區的土地時，可檢討在各支區指定設立的政府、機構或社區設施的需要。
- 8.1.10 主要位於漆咸道南、金巴利道、海防道、九龍公園徑和中間道範圍內的多塊土地(包括北京道一號和國際廣場)劃為「商業(6)」地帶，最高建築物高度限制介乎主水平基準上 110 米至 143.4 米。
- 8.1.11 根據空氣流通評估研究的結果，主要位於漆咸道南、金巴利道、海防道、九龍公園徑和中間道範圍內的地區，空氣流通情況相對較差。為改善空氣滲透度、街貌和行人流通情況，在該圖上指定為「商業(1)」、「商業(2)」和「商業(6)」的土地範圍須按這些支區《註釋》的「備註」所訂，從緊接圖則上顯示為「道路」用地(路面較寬以供空氣流通的漆咸道南和彌敦道除外)的地段界線闢設至少闊 1.5 米的非建築用地。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下(例如用地受到嚴重限制，及闢設非建築用地的規劃意向可通過其他形式達到)考慮略為放寬非建築用地的限制。有關限制不適用於地下發展項目。
- 8.1.12 梳士巴利道以南的「商業(7)」支區用地，是新世界中心的所在地。該處以綜合形式發展，包括酒店、附服務設施住宅、購物廊、辦公室及停車設施。該圖訂明，「商業(7)」用地的發展及／或重建項目的最高建築物高度限制介乎主水平基準上 30 米至 265 米；其《註釋》亦訂明最大總樓面面積為

324 078 平方米，以符合契約所訂的最高建築物高度和最大總樓面面積限制。鑒於部分擬議發展及／或重建項目的高度達主水平基準上 265 米已屬區內最高建築物之一，申請略為放寬建築物高度限制並不准許；而且這塊土地上任何現有建築物如進行重建，必須遵從指明的建築物高度限制，不得沿用現有高度。鑒於用地處海濱重要位置，該用地日後任何發展及／或重建項目均須維持與漆咸道南相連的視覺及／或觀景廊。

- 8.1.13 廣東道以西的「商業(8)」支區為包括商店和辦公室的海洋中心發展項目以及包括酒店、附服務設施住宅和設有店舖的辦公樓宇的海港城發展項目。為反映「商業(8)」支區南部的已承諾發展項目，該圖為此部分訂明最高建築物高度限制為主水平基準上 386.7 米，其餘用地則受最高建築物高度為主水平基準上 85 米的限制。同時，此支區內劃定兩塊東西向闊 30 米和最高建築物高度限制為主水平基準上 15 米的狹長土地，以改善該區的空氣流通情況。為了提供較大的彈性，當局容許申請略為放寬該兩塊狹長土地的建築物高度限制。不過，由於擬議非住用大樓的高度(即主水平基準上 386.7 米)已屬區內最高，而且規劃意向是要管制此支區內其餘範圍的建築物高度，因此不容許申請略為放寬建築物高度限制訂為主水平基準上 386.7 米和 85 米範圍內的建築物高度限制；而且現有建築物如進行重建，必須遵從指明的建築物高度限制，不得沿用現有高度。
- 8.1.14 在「商業(9)」支區內，建有毗鄰海港城以北的中港城，內有中國客運碼頭、公共車輛總站、商店、辦公室及酒店等。為該區和日後的西九文化區提供過渡地帶，建議在「商業(9)」支區施加主水平基準上 85 米的最高建築物高度限制，同時在該圖上劃定一塊東西向闊 30 米和最高建築物高度限制為主水平基準上 15 米的狹長土地，以改善該區的空氣流通情況。現有建築物如進行重建，必須遵從指明的建築物高度限制，不得沿用現存高度。
- 8.1.15 市區重建局的一個酒店、附服務設施住宅及商業發展並提供公眾休憩用地及其他配套設施的項目(稱為名鑄和 K11 商場)，位於以河內道、加拿分道、碧仙桃路及麼地道為界線的一塊「商業(10)」用地上。該用地的最大總樓面面積訂為 99 588 平方米，而最高建築物高度限為主水平基準上 250 米，以反映該項新發展建成後的情況。由於該建築物是



該區最高建築物之一，申請略為放寬建築物高度限制並不准許。在該發展項目內已提供一個設於街道水平的行人出入口，讓公眾直接前往香港鐵路(下稱「港鐵」)尖東站；以及一塊面積不少於 1 200 平方米的地面公眾休憩用地。此外，亦計劃提供一條連接該發展項目與港鐵尖沙咀站的行人通道。

- 8.1.16 位於中間道的多層停車場用地劃為「商業(11)」地帶，擬作商業發展，並設有公眾停車場，提供不少於 345 個停車位及不少於 39 個電單車停車位。該用地的最高建築物高度限為主水平基準上 90 米。
- 8.1.17 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按每宗申請的個別情況，考慮略為放寬「商業」地帶《註釋》所述的地積比率／總樓面面積限制、所提供的私人會所及公眾停車位／電單車停車位，以及減少用作提供政府、機構或社區設施的整體總樓面面積。如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過圖則《註釋》所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。
- 8.1.18 除了在「商業(7)」和「商業(8)」支區內已承諾的發展項目，以及尖沙咀商業區中央或其附近高度分別定為主水平基準上 143.4 米、146 米、120 米、140.1 米、250 米、134.4 米、156 米和 175.5 米的北京道一號、麗景酒店、半島酒店辦公大樓、豪峰軒、名鑄和 K11 商場、國際廣場、the ONE 以及海員俱樂部的重建項目等高樓外，其他「商業」用地內的發展及／或重建項目的最高建築物高度主要按該圖所訂為主水平基準上 80 米、85 米、90 米、95 米、100 米、110 米和 130 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。至於具有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，將按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制，但指定為「商業(7)」和「商業(10)」的土地範圍，以及「商業(8)」支區內建築物高度限制訂為主水平基準上 386.7 米和 85 米的土地範圍除外。
- 8.1.19 為鼓勵合併細小用地進行發展／重建，並提供彈性，以便在適當地點進行發展／重建，興建優質和設計完善而且樓面面積較大的商業／辦公室大廈，以及改善行人環境和街貌，該圖「商業」地帶的《註釋》已為面積不少於 1 800 平方米的地盤加入放寬建築物高度限制的條款，但指定為「商業(7)」

和「商業(10)」的土地範圍，以及「商業(8)」支區內建築物高度限制訂為主水平基準上 386.7 米的土地範圍除外。有關發展／重建應盡力達致適當的建築物布局、設計、排列和高度，以改善眺望城市重要景觀(例如山巒背景、海港、休憩用地、海旁、公眾長廊或文物建築)的視野。在考慮放寬限制時，須顧及上述規劃意向和以下準則：

- (a) 地盤面積不少於 1 800 平方米，而地面和以上層數的最大覆蓋面積不超過 65%；
- (b) 適當的建築物排列和坐向，以免阻擋盛行風(尤其在夏季)，從而改善空氣流通；
- (c) 在街道水平和地面以上最低三層所闢設的露天綠化範圍，至少須佔地盤總面積 20%，以改善微氣候和整體市容；
- (d) 地面的園景區須從面向大街、休憩用地、海旁或公眾長廊的地盤界線後移至少 3 米；
- (e) 如地盤臨街面的長度超過 100 米，且面向大街、休憩用地、海旁或公眾長廊，建築物之間應預留一些距離，合計間距不應少於建築物整體闊度的一半，以改善通風和視野；
- (f) 以適當的景觀設計來優化街景、行人徑和公共空間，藉以改善行人區環境；
- (g) 提供完全建於地面以下的停車場，鼓勵盡量減少地面以上的建築物體積；以及
- (h) 其他支持放寬該圖所訂的建築物高度限制的相關因素或設計優點。

8.1.20 上文第 8.1.19 段載列的規劃意向和準則只屬一般指引。每宗有關放寬建築物高度限制的申請必須輔以相關的技術評估，包括視覺影響評估、美化環境建議和空氣流通評估(如有需要)。城規會將因應附近地區的市容和特色，按個別情況作出考慮。

## 8.2 綜合發展區：總面積 1.17 公頃

8.2.1 當局把東至九龍公園徑、南達梳士巴利道、西至廣東道的前水警總部連同舊九龍消防局主樓(以下簡稱「該歷史地點」)劃作此地帶。此「綜合發展區」地帶的規劃意向，是保存、修復和改建該歷史地點，

並將之納入以旅遊為主題的商業發展。設立此地帶，是方便當局因應現有歷史建築物的歷史文化價值，以及環境、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。為保存這塊土地的特徵和環境布局，南面平台的新建築物的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 14.5 米，以符合二零零二年獲城規會通過的規劃大綱的規定及最新的規劃許可，並在該圖上指定這塊土地北面的最高高度為主水平基準上 29.2 米，以反映歷史建築物的現有高度。

8.2.2 為保存該處的重要歷史文物，前水警總部的建築羣包括總部主樓、馬廐、報時塔(俗稱「圓屋」)及舊九龍消防局宿舍，已於一九九四年十二月二十三日根據《古物及古蹟條例》在憲報上公布為法定古蹟。換言之，該處的歷史建築物(一些臨時建築物除外)皆不可拆卸，亦不可在該處進行不協調的發展。舊九龍消防局主樓也因具有歷史價值而獲得評級。

8.2.3 依據條例第 4A(1)條，在「綜合發展區」地帶進行發展，必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可。申請人必須依據條例第 4A(2)條，提交一份符合該圖《註釋》的要求的總綱發展藍圖，供城規會審核。申請人應為整個地點擬備全面的發展計劃，當中須證明擬議用途／發展的性質和規模不會牴觸該地點的整體規劃意向，而且擬議發展在環境、交通和基礎設施方面，符合可持續發展的原則。擬議用途／發展的高度和設計亦應與該歷史地點的歷史背景相協調。經核准的總綱發展藍圖的複本已經依據條例第 4A(3)條展示，以供公眾查閱。

8.2.4 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，可按具有特別設計優點的發展項目的優點，以及上文第 7.5 段及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。

### 8.3 住宅(甲類)：總面積 6.98 公頃

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

8.3.2 此地帶大致上涵蓋柯士甸道以北，介乎覺士道與廣東道之間的已建設住宅區。這些土地大部分已發展作住宅用途，但樓宇的低層則用於商業用途。

- 8.3.3 由於當局考慮到二零零二年年初完成的「九龍建築物密度研究檢討」預期整體交通、環境及基礎設施方面有限制，以及須提供足夠的社區設施，因此，除於《註釋》中另有規定外，此地帶內的發展或重建計劃須受到特定的地積比率限制，即整幢為住用建築物的最高地積比率為 7.5 倍，或住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 9.0 倍。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。
- 8.3.4 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 8.3.5 該地帶內的發展和重建項目的建築物高度不得超過該圖所訂的最高建築物高度限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準，以反映該區現有的中層建築物特色。
- 8.3.6 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／建築物高度限制。上文第 7.5 段和第 7.6 段所載的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會將會按個別情況考慮每宗申請。
- 8.3.7 然而，如現有建築物的地積比率／建築物高度已經超過該圖或該圖《註釋》所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

#### 8.4 住宅(乙類)：總面積 0.59 公頃

- 8.4.1 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，如向城規會提出申請，或會獲得批准。劃作此用途的土地包括覺士道已發展為嘉文花園的前香港童軍總會總部及政府員工宿舍的所在地，以及已發展為御景臺的前挪威海員會的所在地。
- 8.4.2 當局在此地帶內實施特定地積比率限制，以約束區內的交通增長，否則日後的增長會超過現有及已計劃的道路網的負荷能力。此外，高密度住宅發展亦

可能大大增加污水收集系統的負荷。因此，嘉文花園的最高地積比率限定為 5.0 倍，而劃為「住宅(乙類)1」地帶的御景臺的最大總樓面面積則定為 8 788 平方米。

8.4.3 「住宅(乙類)」地帶內的發展和重建項目的建築物高度不得超過該圖所訂的最高建築物高度限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

8.4.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。上文第 7.5 段和第 7.6 段所載的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會將會按個別情況考慮每宗申請。

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

#### 8.5 政府、機構或社區：總面積 20.27 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。

8.5.2 現有的主要設施包括香港理工大學、香港天文台、國際郵件中心、九龍公園內的游泳池及室內運動場館，以及在柯士甸道九龍公園毗鄰的一座多用途樓宇，樓宇內設有多層停車場、電話機樓和中港直通巴士總站，以及童軍總會總部連旅舍。在亞士厘道和中間道的交界處建有消費者教育資源中心。

8.5.3 位於寶靈街與官涌街交界處的一塊土地已發展為市政大廈，作為取消閩街街市後的重置街市，並提供一個室內運動中心及一個熟食中心。其他現有的政府、機構或社區建築物包括消防局、警署、多間學校及教堂。

8.5.4 政府已根據《古物及古蹟條例》，在憲報公布把香港天文台及位於彌敦道 136 號的前九龍英童學校列為受保護的建築物。

8.5.5 海防道「政府、機構或社區(1)」用地涵蓋高架道路

下的土地。基於這塊土地的實質限制和環境情況，只有特定的政府、機構或社區設施方獲經常准許設於該處。若干其他社區和社會福利設施，如向城規會提出申請，或會獲得批准。此外，亦可向城規會提出申請，與毗鄰的「政府、機構或社區」用地合併發展作街市大樓。

- 8.5.6 除了「政府、機構或社區(1)」用地外，「政府、機構或社區」地帶內的發展和重建項目的建築物高度不得超過該圖所訂的建築物高度限制(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。科學館道的香港理工大學教學酒店及員工宿舍發展項目的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 111.5 米，以符合城規會最近批准的規劃申請的建築物高度。
- 8.5.7 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。上文第 7.5 段和第 7.6 段所載的準則適用於評審有關的申請。城規會將會按個別情況考慮每宗申請。
- 8.5.8 然而，如現有建築物的建築物高度已經超過該圖所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

#### 8.6 休憩用地：總面積 23.66 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 九龍公園佔地甚廣，是本港一塊重要的公眾休憩用地，吸引區內區外的遊人。園內有多種康樂設施，如中國式花園、兒童遊樂場地、鳥舍、小型足球場及多個籃球場。由於公園東部與彌敦道地勢高低不同，當局已利用適當機會把公園範圍擴展至包括彌敦道三座一至兩層高商店(連地庫)的屋頂上。
- 8.6.3 該區東南面海旁沿岸是一條公眾海濱長廊，把港鐵東鐵線紅磡車站及香港體育館與九龍半島末端的香港文化中心連接起來。當局已把海濱長廊向東擴展至紅磡灣填海區範圍。位於該地帶內的永安廣場以西公共車輛總站上蓋的公眾花園，設有行人天橋，可讓公眾人士從梳士巴利道與漆咸道南交界處進入。

8.6.4 香港理工大學以西沿漆咸道南一帶已闢設多塊休憩用地，由一組行人隧道／行人天橋連接起來，成為一條由愛民邨伸延至尖沙咀東部的連貫行人通道；而尖沙咀東部多處地點已發展成環境優美的行人專區和廣場。

8.6.5 當局已把位於緬甸臺與漆咸道南之間的訊號山改建為休憩公園，提供另一康樂場地，並保留及修葺山上的訊號塔，讓遊人可以在塔上欣賞海港及附近地區的景色。此外，佐敦道的佐治五世紀念公園，亦是主要的地區休憩用地。

#### 8.7 其他指定用途：總面積 47.15 公頃

8.7.1 此地帶涵蓋劃作特定用途的土地。

8.7.2 劃作「其他指定用途」註明「渡輪碼頭廣場、公眾碼頭及文娛館包括太空館、演奏廳、藝術博物館、休憩用地及停車場」地帶的地點，已發展為綜合文娛場館(設有香港太空館、香港藝術館，以及包括演藝大樓、行政大樓、餐廳大樓和休憩廣場的香港文化中心)、天星碼頭外的巴士總站、渡輪碼頭廣場，及政府根據《古物及古蹟條例》的規定在憲報公布列為法定古蹟的前九廣鐵路鐘樓。為促進沿漢口道腹地的空氣流通情況，位於此「其他指定用途」地帶內的文化中心與太空館之間一塊狹長土地的最高建築物高度限制定為主水平基準上 15 米。

8.7.3 位處鐵路高架平台上的紅磡車站及其周圍的發展項目，被劃作「其他指定用途」註明「鐵路總站、巴士總站、多層停車場、室內運動場、商業設施及鐵路碼頭」地帶，可發展為一座特色建築物，作為劃分尖沙咀與紅磡的界線。紅磡地區研究確定了此「其他指定用途」地帶的南面部分為可作發展的用地。根據紅磡地區研究的建議，紅磡繞道以南地區的最高建築物高度限制為主水平基準上 15 米，在北至香港體育館平台的地區的最高建築物高度則限為主水平基準上 75 米，其中央部分的建築物高度限制較低，為主水平基準上 25 米，使該地帶日後的發展項目保留空間，讓公眾人士可從體育館眺望海港，或從海港眺望體育館，並令區內的空氣流通情況得到改善。靠近北面地區的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 45 米和 55 米，以反映體育館和紅磡車站建築物的現有高度。

8.7.4 介乎漆咸道南、加連威老道、科學館道與暢運道之

間的地點，已劃作「其他指定用途」註明「博物館」用地，該處建有香港科學館和香港歷史博物館。場館範圍內有大片休憩用地和附設康樂設施。該處的最高建築物高度限制為主水平基準上 30 米。為確保能提供土地作休憩用地及改善空氣流通情況，該圖的《註釋》分別訂明最大的上蓋面積為 60% 及應維持把樓宇建築位置從緊接漆咸道南的地段界線至少後移 7 米。此外，九龍公園內的歷史博物館舊址在該圖上亦劃作「其他指定用途」註明「博物館」用地，最高建築物高度限制按該圖所訂為主水平基準上 22 米及 26 米，以反映歷史建築物的現有高度。

8.7.5 位於梳士巴利道介乎新世界中心與香港文化中心之間的一塊土地被劃為「其他指定用途」註明「文化廣場及公眾休憩用地暨地下商場與停車場」地帶，其最大總樓面面積限為 2 800 平方米，建築物高度限為主水平基準上 13.2 米。該塊土地的地面現已用作公眾休憩用地，地底則已發展作購物商場及停車場。

8.7.6 當局在七個「其他指定用途」地帶內，藉着在該圖及其《註釋》上訂明建築物的層數和在主水平基準以上的高度，來實施建築物高度限制，避免該等伸出海港的重要地點出現過度向高空發展的情況。這些地點主要位於尖沙咀西部海旁。在規劃方面，當局無意增加這些地點的發展密度。有關的「其他指定用途」地帶註明包括：

- (a) 主要屬海運大廈的「海運大廈包括商場及停車場」；
- (b) 主要屬中國客運碼頭的「渡輪碼頭」；
- (c) 屬九龍永久碼頭第 7 號的「碼頭」；
- (d) 屬天星碼頭的「九龍角碼頭」；
- (e) 屬太平洋會的「設於碼頭上的體育及康樂會」；
- (f) 屬海港城發展項目海水抽水站的「海水抽水站」；以及
- (g) 屬海底隧道和港鐵過海隧道通風大樓註明「通風大樓」的兩個地點。

8.7.7 就海運大廈用地而言，該圖上虛線以西的土地範圍



內可容許一座高度不超過主水平基準上 105 米的摩天輪設置於一幢高度不超過六層及不超過主水平基準上 38 米的建築物之上，而該幢建築物的最高兩層只限用作附屬於摩天輪的用途及設施，但進行有關發展前須先向城規會提出申請。為確保這項摩天輪發展不會與周圍的發展互不協調，並確保在交通方面所產生的影響可予承受，申請人須就可能產生的交通及景觀影響提交所需的評估報告，以支持其申請。

8.7.8 該圖亦就其他「其他指定用途」地帶訂明最高建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算)，即介乎加士居道、覺士道與柯士甸道之間的九龍木球會及九龍草地滾球會(註明「體育及康樂會」)及海底隧道行政大樓及海底隧道繳費廣場地區(註明「海底隧道繳費廣場」)，以維持其現有的低建特色。當局會就槍會山軍營的軍事用地與本港其他軍事用地進行建築物高度檢討。此外，該圖的《註釋》亦已就加士居道的九龍木球會和九龍草地滾球會訂定 15% 的最大上蓋面積以維持其現有的露天特色。

8.7.9 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／上蓋面積／建築物高度限制。上文第 7.5 段和第 7.6 段所載的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會將會按個別情況考慮每宗申請。

8.7.10 然而，如現有建築物的總樓面面積／上蓋面積／建築物高度已經超過該圖或該圖《註釋》所訂明的有關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

## 9. 交通

### 9.1 道路

9.1.1 越過該區西部的九龍公園徑及廣東道，是西九龍主要幹路網的一部分。幹路網內其他道路則包括梳士巴利道、彌敦道、漆咸道南、佐敦道及柯士甸道。

9.1.2 區內的其他主要築路計劃包括紅磡繞道、公主道連接路及擬議的漆咸道南／柯士甸道天橋。

### 9.2 鐵路

9.2.1 港鐵荃灣線沿彌敦道地底行駛，其尖沙咀站及佐敦

站分別設於海防道及佐敦道。該區亦屬於紅磡站及西鐵線尖東站的服務範圍。尖東站連接荃灣線與西鐵線，以及經連接東鐵線協助紓緩九龍塘在馬鞍山線啓用後的擠迫情況。

- 9.2.2 九龍南線服務已伸延至該區。九龍南線屬西鐵線的伸延部分，起自南昌站，並經紅磡站連接東鐵線。九龍南線可為西鐵線在新界西北沿線的乘客提供直接來往九龍市區的服務。九龍南線的柯士甸站位於西九龍柯士甸道西附近。

### 9.3 渡輪

該區的渡輪服務來往尖沙咀與中環及灣仔。中國客運碼頭則提供中港和港澳渡輪服務。

### 9.4 行人流動

- 9.4.1 尖沙咀東部設有一系列的行人路、行人專區、行人天橋及隧道，用以分隔行人與車輛交通。此外，尖沙咀東部與梳士巴利道海旁的公眾海濱長廊、舊尖沙咀市區中心及東鐵線紅磡車站之間亦建有多條行人天橋，行人可以暢通無阻地來往。
- 9.4.2 當局亦計劃或已經在柯士甸道／彌敦道、柯士甸道／廣東道、梳士巴利道／九龍公園徑、北京道／九龍公園徑、梳士巴利道／彌敦道、梳士巴利道／中間道及加拿分道／碧仙桃路多個交界處闢設行人隧道。

## 10. 公用設施

該區除有食水供應、排水和污水收集系統外，電力、煤氣和電話設施亦一應俱全。預料該區各類公用設施在應付計劃人口的未來需求方面，應無任何困難。

## 11. 文化遺產

該區共有四個法定古蹟，分別是天文台道的香港天文台、前九廣鐵路鐘樓、彌敦道 136 號的前九龍英童學校，以及廣東道的前水警總部。該區有已被評定等級及已獲建議評級的歷史建築物／構築物。這些歷史建築物／構築物的簡介已上載康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的官方網站 (<http://www.amo.gov.hk>)。如有任何可能影響這些古蹟／歷史建築物／構築物及其毗鄰環境的發展、重建或改劃用途地帶的建議，應先諮詢康樂及文化事務署轄

下的古物古蹟辦事處及發展局的文物保育專員辦事處。

## 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。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢油尖旺區議會的意見。
- 12.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般而言，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有相關的規劃因素，其中可能包括有關該區的政府內部發展大綱圖、發展藍圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存放在規劃署，供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則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。