

九龍規劃區第2區

油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/23

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)
對油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K 2/22
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 — 把彌敦道兩旁「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 110 米。
- B1 項 — 把「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 80 米修訂為主水平基準上 100 米。
- B2 項 — 把「住宅(甲類)2」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並將其建築物高度限制由主水平基準上 80 米修訂為主水平基準上 100 米。

圖則顯示行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第 519 章)批准的香港鐵路觀塘延線和沙田至中環線鐵路方案的走線，以供參考。這經批准的鐵路方案根據《城市規劃條例》第 13A 條須當作獲得核准。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」以刪除有關佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米的規定及刪除「住宅(甲類)2」支區。
- (b) 把「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。

- (c) 修訂「政府、機構或社區(2)」地帶《註釋》的「備註」以刪除有關建築物後移的規定。
- (d) 刪除「商業」地帶的第一欄用途內的「街市」。
- (e) 刪除「住宅(乙類)」及「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶附表 I 的第二欄用途內的「街市」。

城市規劃委員會

2021 年 10 月 15 日

九龍規劃區第 2 區

油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K 2/23

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，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，並且在獲得批准之時，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：
- 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2區

油麻地分區計劃大綱草圖編號S/K 2/23

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(甲類)	3
住宅(乙類)	7
政府、機構或社區	9
政府、機構或社區(1)	11
休憩用地	12
其他指定用途	13
綠化地帶	18

商業

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	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆	商營浴室／按摩院
教育機構	分層住宅
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	醫院
酒店	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他
資訊科技及電訊業	構築物(入口除外)
機構用途(未另有列明者)	加油站
圖書館	住宿機構
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	
批發行業	

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) 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) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 必須從毗連砵蘭街、鴉打街、吳松街及白加士街的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少三米。
- (4) 必須從毗連甘肅街北面路緣的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少六米。
- (5) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高地積比率時，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。
- (6) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)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)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (7) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的地積比率／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上文第(3)及(4)段所述的後移規定。

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
<p>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</p>	<p>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(未另有列明者) 訓練中心</p>

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。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)」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(9)及／或(10)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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (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(9)及／或(10)段獲准超過此地積比率者除外。
- (3) 在指定為「住宅(甲類)」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／或重建計劃超過上文第(1)段所述的有關最高住用及／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) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過87 600平方米，及最大非住用總樓面面積超過6 418平方米。在非住用總樓面面積內，不少於2 088平方米屬政府、機構或社區設施之用。另外，在地面範圍，應設有一塊不少於5 850平方米的公眾休憩用地。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)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。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，必須從毗連砵蘭街、鴉打街、吳松街(介乎甘肅街與西貢街之間)及白加士街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移至少三米。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (7) 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。
- (8) 為施行上文第(1)、(2)及(4)段而計算有關的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。
- (9) 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)、(2)或(4)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；提高的幅度為按照上述規例第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逾上文第(1)、(2)及(4)段所規定的有關最高地積比率或總樓面面積亦可。
- (10) 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)、(4)及(5)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制，以及減少上文第(4)段所述用作提供政府、機構或社區設施的整體總樓面面積。
- (11) 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上文第(6)段所述的後移規定。

住宅(乙類)

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)	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)
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(乙類)」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，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22 400平方米及最高建築物高度超過主水平基準上85米。
- (3) 在指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過84 000平方米及最高建築物高度超過主水平基準上130米。在該土地範圍內須提供一個小巴停車處。
- (4) 在指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)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。
- (5) 為施行上文第(1)至(3)段而計算有關的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為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(4)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	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
<p>救護站</p> <p>動物檢疫中心(只限設於政府建築物)</p> <p>播音室、電視製作室及／或電影製作室</p> <p>食肆(只限食堂、熟食中心)</p> <p>教育機構</p> <p>展覽或會議廳</p> <p>郊野學習／教育／遊客中心</p> <p>政府垃圾收集站</p> <p>政府用途(未另有列明者)</p> <p>醫院</p> <p>機構用途(未另有列明者)</p> <p>圖書館</p> <p>街市</p> <p>康體文娛場所</p> <p>政府診所</p> <p>公廁設施</p> <p>公共車輛總站或車站</p> <p>公用事業設施裝置</p> <p>公眾停車場(貨櫃車除外)</p> <p>可循環再造物料回收中心</p> <p>宗教機構</p> <p>研究所、設計及發展中心</p> <p>學校</p> <p>配水庫</p> <p>社會福利設施</p> <p>訓練中心</p> <p>批發行業</p>	<p>動物寄養所</p> <p>動物檢疫中心(未另有列明者)</p> <p>懲教機構</p> <p>駕駛學校</p> <p>食肆(未另有列明者)</p> <p>分層住宅</p> <p>殯儀設施</p> <p>度假營</p> <p>酒店</p> <p>屋宇</p> <p>香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)</p> <p>場外投注站</p> <p>辦公室</p> <p>加油站</p> <p>娛樂場所</p> <p>私人會所</p> <p>雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置</p> <p>垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)</p> <p>住宿機構</p> <p>污水處理／隔篩廠</p> <p>商店及服務行業(未另有列明者)</p> <p>私人發展計劃的公用設施裝置</p>

規劃意向

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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 在指定為「政府、機構或社區」及「政府、機構或社區(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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目或以米為單位從主水平基準起計算)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)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 必須從毗連砵蘭街、鴉打街、吳松街(介乎甘肅街與西貢街之間)及白加士街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移至少三米。
- (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)段所述的建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(3)段所述的後移規定。

政府、機構或社區(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
食肆(只限食堂) 教育機構 研究所、設計及發展中心 訓練中心	展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(未另有列明者) 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) 公用事業設施裝置 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 社會福利設施 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，主要是提供土地，以興建專上教育設施和鐵路設施。

備註

- (1) 任何新發展均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請規劃許可，但現有建築物的改動及／或修改除外。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 36 608 平方米，亦不得引致圖則上所示虛線以北範圍的最高建築物高度超過主水平基準上 30 米及虛線以南範圍的最高建築物高度超過主水平基準上 60 米。所提供的公眾休憩用地不得少於 6 080 平方米。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算有關最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和鐵路設施的樓面空間，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(2)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

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 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) 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 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「住宅發展並保存歷史建築物」

附表 I：適用於歷史建築物以外的住宅發展

分層住宅	教育機構
政府用途(只限報案中心)	食肆
屋宇	政府垃圾收集站
圖書館	政府用途(未另有列明者)
住宿機構	酒店
私人發展計劃的公用設施裝置	場外投注站
	辦公室
	娛樂場所
	文娛康體場所
	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)
	宗教機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

附表 II：適用於歷史建築物

食肆	宗教機構
教育機構	社會福利設施
郊野學習／教育／遊客中心	
政府用途	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
文娛康體場所	
學校	
商店及服務行業	
訓練中心	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「住宅發展並保存歷史建築物」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作住宅發展，並提供公眾休憩用地及原址保存舊水務署抽水站這項歷史建築物作社區／文化用途。

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(歷史建築物不在此限)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 29 017 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)超過圖則上所指定的限制。此外，須在地面闢設一塊不少於 1 650 平方米的公眾休憩用地。
- (2) 任何現有歷史建築物的加建、改動及／或修改，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。
- (3) 任何現有歷史建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展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。
- (4) 必須從毗連砵蘭街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移至少三米。
- (5) 為施行上文第(1)段而計算有關的最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (6) 為施行上文第(3)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (7) 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／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「住宅發展並保存歷史建築物」(續)

備註(續)

- (8) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)段所述的建築物高度限制。
- (9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制及上文第(4)段所述的後移規定。

(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，主要是為加士居道和衛理道的體育及康樂設施發展提供土地。

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。

(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」

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，主要是為香港鐵路提供土地。

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區內的現有天然環境，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2區

油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/23

說明書

九龍規劃區第2區

油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K 2/23

<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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
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 住宅(甲類)	7
8.3 住宅(乙類)	9
8.4 政府、機構或社區	9
8.5 政府、機構或社區(1)	10
8.6 休憩用地	11
8.7 其他指定用途	11
8.8 綠化地帶	12
9. 交通	13
10. 公用設施	13
11. 文化遺產	14
12. 規劃的實施	14

九龍規劃區第2區

油麻地分區計劃大綱草圖編號S/K 2/23

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《油麻地分區計劃大綱草圖編號S/K 2/23》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 最初涵蓋油麻地地區的法定圖則，包括圖則編號 L K 2/18(油麻地)及圖則編號 S/K 6/1(旺角及油麻地(東部))，已根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，分別於一九五五年十一月十一日及一九八五年五月十七日在憲報公布。其後當局藉機重劃規劃區界線，以便與有關區議會的區界脗合，而且為整個油麻地區擬備單一份分區計劃大綱圖。一九八六年九月二十六日，城規會根據條例第5條，展示《油麻地分區計劃大綱草圖編號S/K 2/1》，以供公眾查閱。自此以後，城規會根據條例第7條對圖則作出多次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.2 一九九三年十月二十六日，當時的總督會同行政局根據條例第9(1)(c)條，把《油麻地分區計劃大綱圖編號S/K 2/5》發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第5或7條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九八年九月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准油麻地分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/K 2/9。二零零零年十月十日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號S/K 2/9發還城規會以作修訂。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。
- 2.4 二零零三年四月一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准油麻地分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/K 2/15。二零零三年七月八日，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 2/15 發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准油麻地分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K 2/17。二零零六年五月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K 2/17 發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零零八年五月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准油麻地分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K 2/20。二零零八年十月二十一日，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編號 S/K 2/20 發還城規會以作修訂。有關發還分區計劃大綱圖一事，於二零零八年十月三十一日根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.7 二零一零年十月二十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K 2/21》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括為各個地帶訂定建築物高度限制；以及把先前納入土地發展公司發展計劃圖的一項已完成住宅發展和多塊用地改劃為合適的土地用途地帶，以反映其現有用途。在圖則展示期內，城規會接獲九份申述。在該等申述供公眾查閱的首三個星期內，當局接獲合共 702 份意見。城規會於二零一一年五月十三日考慮有關申述和意見後，決定順應一份申述的部分內容和不接納餘下申述。二零一一年六月三日，該分區計劃大綱圖的建議修訂根據條例第 6C(2)條公布。由於沒有接獲進一步申述，城規會於二零一一年七月二十九日同意該分區計劃大綱圖應按修訂建議而修訂。
- 2.8 二零一四年五月十六日，城規會根據條例第 7 條展示《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K 2/22》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括把位於窩打老道 54 號的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並訂明建築物高度限制及後移規定。
- 2.9 城規會對一些申述所作的決定涉及司法覆核的申請。根據法庭對一宗司法覆核申請的裁決，城規會於二零一一年五月十三日就涉及司法覆核申請的申述所作的決定，須發還城規會再作考慮。因此，當局對油麻地分區計劃大綱草圖的發展限制作出檢討。
- 2.10 二零二一年十月十五日，城規會根據條例第 7 條展示《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K 2/23》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目主要包括建築物高度限制的修訂。

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絡，以便把該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，運輸路線和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，以保存油麻地區的特色和景致，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更有效地管制發展，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 該區坐落西九龍區，在油尖旺行政區的中部，南達佐敦道及加士居道、東及香港鐵路(下稱「港鐵」)東鐵線、北抵登打士街、西至西九龍填海區。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，其面積共約 122 公頃。
- 5.2 該區明顯地分為兩部分。彌敦道以西的土地範圍屬於較早期發展市區的一部分，主要作住宅用途。而彌敦道兩旁的用地則主要為商業或商住大廈。
- 5.3 彌敦道以東地形起伏不平，建築物較為分散，並且較近期落成。伊利沙伯醫院、若干低密度住宅樓宇、草地球場和康樂會，都設於這一帶。

6. 人口

根據二零一六年的中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 76 750 人。該區的規劃人口預計約為 84 000 人。

7. 區內的建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，九龍各分區計劃大綱圖須作出修訂，以加入建築物高度限制，為日後的發展／重建計劃提供指引。在啟德機場搬遷及機場障礙物高度限制撤銷後，近年區內有一些高層重建項目，當局認為從城市設計的角度而言，這些重建項目並不理想，因其在視覺上與區內的已建設環境不相協調和格格不入。為免出現過高或不相協調的建築物，並管制該區的整體建築物高度輪廓，當局於二零一零年為該圖各個地帶訂定建築物高度限制。
- 7.2 二零一零年的檢討已顧及現有地形與地盤水平、山麓環境、地區特色、現有城市景致與建築物高度輪廓、區內風環境與建議的改善通風措施、區內景點、契約訂明的建築物高度限制和「城市設計指引」。
- 7.3 為遵從法庭對分區計劃大綱草圖編號 S/K 2/21 的司法覆核申請所作出的裁決，當局於二零一八年就建築物高度限制進行檢討，過程中已考慮《可持續建築設計指引》的影響和准許發展密度。為使日後的重建項目在遵循《可持續建築設計指引》方面更具彈性，城規會已就「住宅(甲類)」地帶和「商業」地帶分別訂明主水平基準上 100 米和主水平基準上 110 米的建築物高度限制，但「住宅(甲類)1」地帶除外。
- 7.4 此外，該圖內「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的特定建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)主要是用以反映現有和已規劃發展的建築物高度。
- 7.5 當局曾於二零一零年進行空氣流通專家評估，藉以審視區內各發展用地的建築物高度可能對行人風環境所造成的影響。
- 7.6 最新的空氣流通評估在二零一八年進行。當局根據重建項目會依照《可持續建築設計指引》的假設，評估放寬分區計劃大綱草圖的「商業」用地及「住宅(甲類)」用地建築物高度限制的影響，並檢討該草圖的非建築用地和後移規定。空氣流通評估確定，日後在該區採用《可持續建築設計指引》的設計措施，將可增加建築物之間的透風度，特別是在行人道。不過，單靠《可持續建築設計指引》本身不足以確保有良好的通風。其他通風措施，例如在該區不同地方劃設非建築用地和實施後移規定，均可增加現有

街道峽谷內的空氣流通，改善市區的透風度，有助氣流吹進區內，因此有關措施十分重要，故應維持，詳情載於第 7.9 及 7.10 段。為免令該區現有的通風表現進一步變差，日後的發展／重建項目也應依循《香港規劃標準與準則》的設計原則。

7.7 該圖《註釋》大體上已為各個地帶加入可略為放寬建築物高度限制的條文，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，有關準則如下：

- (a) 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；
- (b) 配合《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的額外地積比率；
- (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，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (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，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
- (f) 其他因素，例如地盤限制、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構成負面的景觀和視覺影響。

7.8 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖所顯示或該圖《註釋》所訂明的最高建築物高度限制(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。

7.9 建築物後移

把建築物從街道後移，對構成／擴闊氣道以改善該區的空氣流通起着重要作用。

- (a) 為改善九龍半島內陸的南北向空氣流通，當局規定把砵蘭街、鴉打街、吳松街(介乎甘肅街與西貢街之間)及白加士街兩旁用地的建築物從地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移三米。

- (b) 位於甘肅街的東西向氣道將予以擴闊，方法是規定把建築物從毗連甘肅街北面路緣的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移六米，以便在重建後改善通風和增加景觀開揚度。

7.10 非建築用地

在「窩打老道 8 號」住宅發展以南的現有公眾休憩用地與雲南里所處的位置，南風由廟街改為吹向砵蘭街。為保留此氣道，當局把公眾休憩用地與雲南里劃為非建築用地。劃設非建築用地的目的，是在地面以上提供通風，而此項限制不適用於地底發展。

- 7.11 在日後重新發展有關用地時，應顧及上述建築物後移規定及非建築用地。當局已在有關地帶的《註釋》內加入略為放寬限制條文，以容許在特殊情況下略為放寬既定的建築物後移規定及非建築用地限制。

- 7.12 區內街道大致上以南北向及東西向的方格模式興建。街道的坐向與每年盛行的東北風、東風和西風及夏季盛行的東南風和西南風平行。該區街道的方格模式構成重要的風道系統，應盡量予以保留。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積6.77公頃

- 8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的主要功能為地方購物中心，為所在地的一帶提供包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆等用途。

- 8.1.2 劃為「商業」用地的地點主要在彌敦道兩旁，是油麻地區內主要的商業地帶。其中多塊土地已發展作商業用途，包括商店、百貨公司、電影院、酒店、酒樓餐廳和辦公室。沿彌敦道兩旁的商業發展滿足了擴展市區主要地區商業範圍的需求。在此地帶內的建築物的任何一層，有當然權利進行零售商店、辦公室及酒樓餐廳等商業用途。

- 8.1.3 當局規定此地帶內發展的最高地積比率為12.0倍，以限制交通增長，避免現有及擬建的運輸網及污水收集系統負荷過重。

- 8.1.4 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。

- 8.1.5 「商業」地帶內的發展的最高建築物高度限為主水平基準上110米。
- 8.1.6 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7.7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。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 8.1.7 然而，如任何現有建築物的地積比率／建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》中所訂明的相關限制，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。
- 8.1.8 為提升區內的通風表現，建築物必須從毗連砵蘭街、鴉打街、吳松街(介乎甘肅街與西貢街之間)及白加士街的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少三米(見上文第7.9(a)段)，以及從毗連甘肅街北面路緣的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少六米(見上文第7.9(b)段)。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬後移規定。

8.2 住宅(甲類)：總面積13.72公頃

- 8.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- 8.2.2 此地帶的現有建築物有第二次世界大戰後初期興建的四層高唐樓，也有較近期興建的多層大廈。這些建築物的地下及一樓多設有商店及服務行業。設立此土地用途地帶，是為了使這種土地使用模式可以在受管制的情況下繼續存在。
- 8.2.3 由於當局考慮到在二零零二年年初完成的「九龍建築物密度研究檢討」，指出整體交通、環境及基礎設施方面將有不足，以及須提供足夠的社區設施，因此，除於《註釋》中另有規定外，此地帶內的發展或重建計劃須受到地積比率所限制，即整幢為住用建築物的最高地積比率為7.5倍，住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為9.0倍。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。

- 8.2.4 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。
- 8.2.5 在「住宅(甲類)」地帶內，任何新發展／重建項目如果是位於主要道路旁，便須考慮採取措施以舒緩交通噪音的影響。對付噪音也須從源頭減低噪音水平，例如在路面鋪設減音防滑層。
- 8.2.6 位於廣東道855至865號的一塊用地已發展為商業／政府、機構或社區／住宅項目(名為「永發大廈」)。該大廈地下為商店、一樓至二樓為安老院，以及三樓至五樓為其他政府、機構或社區設施。有關用地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映該現有發展項目的主要用途為住宅性質。
- 8.2.7 此地帶內的發展和重建計劃的建築物高度限為主水平基準上100米，但指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍則除外。
- 8.2.8 以眾坊街及東莞街為界線的用地於一九九五年由香港房屋協會發展作商住用途(名為駿發花園)，並設有社區設施及公眾休憩用地。該用地劃作「住宅(甲類)1」地帶，最大住用及非住用總樓面面積分別限為87 600平方米和6 418平方米，而其中不少於2 088平方米須用作提供政府、機構或社區設施。另外，在地面範圍須設有一塊不少於5 850平方米的公眾休憩用地。
- 8.2.9 城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。上文第7.7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。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 8.2.10 然而，如任何現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》中所訂明的相關限制，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。
- 8.2.11 為提升區內的通風表現，建築物必須從毗連砵蘭街、鴉打街、吳松街(介乎甘肅街與西貢街之間)及白加士街的地段界線(由平均街道水平起計15米以上)後移至少三米(詳載於上文第7.9(a)段)。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬後移規定。

8.3 住宅(乙類)：總面積 7.41 公頃

- 8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶主要涵蓋京士柏一帶的住宅樓宇。此區除住宅用途外，有當然權利進行的其他用途甚少。但某些商業用途的發展，可根據規定向城規會申請。
- 8.3.2 當局就此地帶內發展的最高地積比率或總樓面面積作出規管，以限制交通增長，避免現有和擬建的運輸網負荷過重。
- 8.3.3 京士柏道政府宿舍舊址的用地已重建為現時名為京士柏山的住宅發展。該用地劃為「住宅(乙類)1」地帶，最大總樓面面積限為 22 400 平方米，及最高建築物高度限為主水平基準上 85 米。
- 8.3.4 公主道與衛理道交界處的英軍醫院舊址的部分土地已重建，現時稱為君頤峰。該用地劃為「住宅(乙類)2」地帶，最大總樓面面積限為 84 000 平方米，及最高建築物高度限為主水平基準上 130 米。該用地現設有一個小巴停車處。
- 8.3.5 「住宅(乙類)」地帶內的發展和重建計劃的最高建築物高度限為主水平基準上 90 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 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／總樓面面積／建築物高度限制。上文第 7.7 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。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 8.3.7 然而，如任何現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》中所訂明的相關限制，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 政府、機構或社區：總面積 30.43 公頃

- 8.4.1 此地帶預算提供土地作主要政府用途及其他社區設施，以配合該區或鄰近地區居民的需要。此地帶亦旨在供應土地予政府、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。

- 8.4.2 現有的政府、機構或社區設施主要包括伊利沙伯醫院、廣華醫院、京士柏曲棍球場、油麻地鮮果市場、九龍政府合署、油麻地警署、香港紅十字會輸血中心及多間學校。位於衛理道側的英軍員工宿舍舊址會預留作小學用途。窩打老道 54 號一塊劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的用地用作提供宗教及社會福利設施。
- 8.4.3 此地帶內的發展和重建計劃必須符合該圖所訂定的建築物高度限制(以樓層數目(不包括地庫樓層)計算或以米為單位從主水平基準起計算)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。除較高層的政府、機構或社區用途(例如廣華醫院(不包括東華三院文物館)及伊利沙伯醫院)外，大部分「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制均以樓層數目計算，以反映其新發展建議及／或就建築物高度輪廓作出更明確的管制。
- 8.4.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。上文第 7.7 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。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 8.4.5 然而，如任何現有建築物的建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》中所訂明的相關限制，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。
- 8.4.6 為提升區內的通風表現，建築物必須從毗連砵蘭街、鴉打街、吳松街(介乎甘肅街與西貢街之間)及白加士街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移至少三米(詳載於上文第 7.9(a)段)。
- 8.4.7 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬後移規定。

8.5 政府、機構或社區(1)：總面積 0.96 公頃

- 8.5.1 漆咸道南和公主道交界處的一塊土地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。該地帶的規劃意向主要是提供土地興建高等教育設施和鐵路設施，以及闢設公眾休憩用地。因應城規會對高等教育設施發展計劃的關注，現訂明任何新發展(現有建築物的改動及／或修改除外)均須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可。申請人在根據條例第 16 條提出申請時，亦應提交下列資料：

- (i) 發展項目內的公眾休憩用地是否方便公眾往返；
- (ii) 發展項目的人流安排；

- (iii) 發展項目內的美化環境和城市設計建議，包括保護樹木建議；
- (iv) 建議預留興建鐵路相關設施的土地範圍和有關詳情；
- (v) 關於港鐵何文田電力分站的通道安排；以及
- (vi) 城規會要求的其他資料。

8.5.2 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／建築物高度限制。上文第 7.7 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。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

8.5.3 然而，如任何現有建築物的總樓面面積／建築物高度已經超過該圖《註釋》中所訂明的相關限制，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 18.73 公頃

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

8.6.2 位於該區西部的現有休憩用地，主要是油麻地配水庫上蓋的遊樂場、兒童遊樂場及小型休憩花園。至於在東部京士柏一帶的休憩用地，則設有兒童遊樂場、籃球場、網球場、休憩花園、步行徑及休憩處等。英軍醫院舊址內的現有草地球場，即京士柏運動場，將保留作休憩用地用途。

8.7 其他指定用途：總面積 8.87 公頃

8.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作特定目的／用途。

8.7.2 先前屬於《土地發展公司窩打老道／雲南里發展計劃核准圖編號 S/K 2/LDC 1/4》所涵蓋的用地，現已發展為一個住宅發展(名為窩打老道 8 號)，並原址保存舊水務署抽水站(又名紅磚屋)及提供公眾休憩用地。該用地劃作「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，其規劃意向主要是作住宅發展，最大總樓面面積限為 29 017 平方米，住用部分的最高建築物高度限為主水平基準上 132 米，而歷史建築物的最高建築物高度則限為兩層(不包括地庫樓層)。另外，在地面範

圍須設有一塊面積不少於 1 650 平方米的公眾休憩用地。康樂及文化事務署已把紅磚屋翻新及改變成為戲曲活動中心的訓練場地，該中心設於前油麻地戲院(二級歷史建築物)內。為提升區內的通風表現，建築物必須從毗連砵蘭街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移至少三米。在公眾休憩用地與雲南里所處的位置，南風由廟街改為吹向砵蘭街，當局把該處劃為非建築用地。這塊非建築用地須作通風用途，而此項限制不適用於地底發展。城規會可在特殊情況下，根據條例第 16 條考慮略為放寬後移規定及非建築用地限制。

- 8.7.3 主要位於該區東部的加士居道及衛理道的體育及康樂會劃作「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶。為確保建築物高度配合附近地區的特色，此「其他指定用途」地帶內的發展／重建計劃的最高建築物高度分別限為一層(適用於西洋波會)、兩層(適用於印度會、香港基督教青年會京士柏百周年紀念中心、香港政府華員會、文康市政職員遊樂會及巴基斯坦會)和三層(適用於菲律賓會及南華體育會網球中心)。就所有這些用地而言，在計算樓層數目時，地庫樓層可免計算在內。
- 8.7.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積／建築物高度限制。上文第 7.7 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。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 8.7.5 然而，如任何現有建築物的總樓面面積／建築物高度已經超過圖則上或該圖《註釋》中所訂明的相關限制，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。
- 8.7.6 在向城規會提交有關紅磚屋的規劃申請時，申請人須參閱古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)制定的《保護指引》所載的保育原則。

8.8 綠化地帶：總面積 2.16 公頃

- 8.8.1 此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區內的現有天然環境，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。
- 8.8.2 此地帶主要包括陡峭的山坡，不適宜作市區式發展。當局會審慎管制此地帶內的發展，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。
- 8.8.3 京士柏山住宅發展附近的植物茂生的山坡位於此地帶內。

9. 交通

9.1 道路

- 9.1.1 該區主要的南北及東西幹路網包括彌敦道、佐敦道、窩打老道、加士居道及公主道。
- 9.1.2 該區的其他主要道路有紅磡繞道、公主道連接路及擬議的中九龍幹線。

9.2 鐵路

- 9.2.1 港鐵荃灣綫沿彌敦道地底行走該區，沿線設有兩個車站，即油麻地站及佐敦站，車站各出入口的位置均適中方便。
- 9.2.2 行政長官會同行政會議於二零一零年十一月三十日根據《鐵路條例》(第 519 章)授權進行港鐵觀塘綫延線。依據《城市規劃條例》第 13A 條，該項已獲授權的鐵路方案，須當作為根據條例獲得核准。觀塘綫延線由現時觀塘綫的油麻地站伸延至黃埔，兩個新站分別設於何文田及黃埔。該路線提供方便可靠的公共交通服務往返油麻地與黃埔，讓何文田、紅磡及黃埔的居民直接使用港鐵服務，節省由陸上交通工具轉往鐵路網的時間。觀塘綫延線已於二零一六年十月通車。

9.3 行人流動

- 9.3.1 沿彌敦道一帶闢有／擬闢設多條行人隧道，以改善行人及行車交通。在窩打老道／渡船街交界處、佐敦道／渡船街交界處，以及橫跨駿發花園附近的渡船街建有若干行人天橋／隧道，把西九龍填海區與鄰近油麻地區連接起來。
- 9.3.2 為改善行人通道的環境，當局在佐敦區較繁忙的地點實施行人環境改善計劃，包括在南京街(介乎白加士街與上海街一段)實施全日制的行人專用街道，以及在廟街(介乎佐敦道與甘肅街一段)實施部分時間制的行人專用街道。其他有關南京街、庇利金街、上海街、寶靈街、西貢街、白加士街、吳松街、寧波街及北海街路段的交通改善計劃，則已經進行或正在詳細規劃中。

10. 公用設施

該區有完備的供水、排水及污水系統，電力、煤氣和電話服務亦一應俱全。預料該區的公用設施在應付日後需求方面應無任何困難。

11. 文化遺產

- 11.1 該區有兩項法定古蹟，分別為窩打老道的東華三院文物館和廟街的天后古廟及其鄰接建築物。此外，該區有多幢經評定等級的歷史建築物，即加士居道的前南九龍裁判署(一級)、循道衛理聯合教會九龍堂(三級)、西洋波會(三級)及印度會(三級)；廣東道的油麻地警署(二級)；窩打老道的油麻地戲院(二級)；石龍街的油麻地果欄(二級)；上海街的舊水務署抽水站(一級)；京士柏的前油麻地配水庫(一級)；廣東道 578 號(三級)；以及衛理徑的文康市政職員遊樂會(三級)。
- 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，當中有部分建築物獲給予評級。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，這些項目有待古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的官方網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。
- 11.3 此外，如在區內有任何於一九六九年或之前建成的建築物／構築物，不論建築物／構築物是位於地面水平或地下，均須及早或在發現時立即通知古蹟辦。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述法定古蹟、歷史建築物、有待評級的新項目及其四周的環境，以及任何其他被發現的歷史建築物／構築物，必須先徵詢古蹟辦的意見。

12. 規劃的實施

- 12.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 12.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如路政署及建築署負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，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

圖及發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零二一年十月