

《石硤尾分區計劃大綱草圖編號S/K4/24》的修訂項目

**1 目的**

本文件旨在向各委員闡述有關《石硤尾分區計劃大綱草圖編號S/K4/24》的修訂項目（下稱「大綱圖」）（**附件一至三**）。

**2 前言**

- 2.1 爲了對發展／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，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並配合公眾對改善生活環境日益增多的訴求，九龍各分區計劃大綱圖須作出修訂，以加入適當的建築物高度限制，作爲日後發展／重建計劃的指引。
- 2.2 在現時石硤尾分區計劃大綱圖上，位於東面和北面的地區，在 2001 年已加入了建築物高度限制，包括又一村、又一村花園、又一居、香港城市大學和畢架山山腳一帶的低層住宅區等等。今次大綱圖的修訂，主要是對未有高度限制的西面地區，引入建築物高度限制，涉及偉智里的私人住宅發展和公共屋邨，例如：石硤尾邨、白田邨等等。此外，爲改善該區的通風，當局亦建議在大綱圖上劃設數塊狹長的「非建築用地」。
- 2.3 大綱圖的其他修訂項目，包括改劃大坑西新邨的用途地帶和引入新的發展參數作爲日後發展／重建計劃的指引，以及其他技術修訂。

### 3 修訂項目

#### 建築物高度限制

- 3.1 在檢討整區的建築物高度限制時，當局考慮了一系列相關的因素，包括現有的地形、地區特色、現有建築物高度輪廓、風的環境和地契的高度限制等等。石硤尾區的高度層級的規劃概念是保持梯級式的建築物高度輪廓，由西面最高的層級，漸次下降至東南面的中低層。一般而言，高層建築羣集中在西面的白田邨和石硤尾邨新近重建的大廈，約為主水平基準上 130 米，分四個主要的高度級別，即主水平基準上 120 米、110 米、100 米和 80 米，漸次遞減至東面的又一村。這些高度級別所涵蓋的主要是公共屋邨，包括白田邨、石硤尾邨、澤安邨、南山邨和大坑東邨。上述屋邨內有 3 個地點坐落在景觀廊和靠近兩個小山丘附近，當局建議這些地點的高度限制應該維持在現有低矮建築物的高度，務求保留景觀廊和配合小山丘的高度。這些現有建築物包括美荷樓（主水平基準上 30 米）、白田邨的細單位大廈（主水平基準上 50 米）和石硤尾邨附屬設施大樓（主水平基準上 50 米）。
- 3.2 區內東部以及大窩坪山麓範圍內大部分為中低層發展，現時在大綱圖《註釋》內訂明的建築物高度限制（2001 年已引入）將維持不變，以保存市中心地帶現有的特色和多元化的特性。
- 3.3 現有低矮的政府、機構或社區建築物的高度，及休憩用地亦予以保留，藉此在高密度地區提供視覺調劑及歇息空間，及有助空氣流通。
- 3.4 為發展地帶所訂定的高度限制，已顯示在大綱圖的相關地帶上（修訂項目 A 項）。若是現有建築物的高度超出大綱圖所訂定的限制，均不受新的限制影響。《註釋》中亦訂明，建築物重建時，應參照大綱圖的高度限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 3.5 為了提供彈性，透過規劃許可審批制度，可向城規會申請略為放寬上述限制。

## 非建築用地

3.6 當局委託顧問進行空氣流通專家評估，藉以審視該區現時的風環境，評估的結論認為該區並無重大的通風問題。在訂定大綱圖的建築物高度限制時，已考慮空氣流通評估的結果。大綱圖收納了下列七塊非建築用地以改善空氣流通：

- (i) 巴域街與大坑西街之間的一段緊連南昌街東緣的地段界線起闊三米的狹長土地（修訂項目 **K4** 項），以及巴域街與白雲街之間的一段緊連南昌街西緣的地段界線起闊三米的狹長土地（修訂項目 **K3** 及 **G2** 項）。這兩塊非建築用地可促使南北向的南昌街氣道把氣流分流至內陸地區；
- (ii) 巴域街與賽馬會創意藝術中心之間的一段緊連白田街東緣的地段界線起闊五米的狹長土地（修訂項目 **K2** 項）。這塊非建築用地可以讓風由西南面吹往白田邨；
- (iii) 環繞白田邨的東面、北面和西面界線且闊度不一（介乎三米至 70 米）的現有斜坡（修訂項目 **K1** 項）。這塊非建築用地連同白雲街能充分發揮東西向氣道的功能，以利便東風的流通；
- (iv) 沿南山邨西面界線闊約 10 米至 25 米的現有斜坡（修訂項目 **K5** 項）。這塊非建築用地在夏季可利便西南風的流通；
- (v) 沿大坑東邨東面界線闊約 15 米至 20 米的現有斜坡（修訂項目 **K6** 項）。這塊非建築用地在夏季可利便西南風的流通；以及
- (vi) 一塊沿大坑西新邨用地的西面界線闊 25 米的狹長土地（修訂項目 **B2** 項）。這塊非建築用地北接南山邨道，南鄰小山丘，加上西面各類低層由政府、機構或社區設施和休憩用地，有助保存夏季西南風的通風廊。

3.7 以上所劃設的非建築用地不適用於現有建築物，但在日後重建有關用地時應遵照上述限制。此外，在特殊情況下，透過規劃許可審批制度，可向城規會申請略為放寬上述限制。

## 大坑西新邨的發展參數檢討

- 3.8 大坑西新邨佔地約 2.09 公頃，建在石硤尾地鐵站旁，由「香港平民屋宇有限公司」管理，提供約 1,627 個單位。屋邨現時有 8 幢樓高 7 至 10 層的樓房（約主水平基準上 35 至 43 米），人口大約 3,000 人。在先前的大綱圖上被劃為「住宅(甲類)」地帶，最高地積比 9 倍。
- 3.9 由於大坑西新邨屬單一業權、樓齡亦差不多 50 年和現時較低的發展密度，所以有很大的重建潛力。這個地點亦坐落在兩條景觀廊的交匯處，若這地點容許日後以地積比 9 倍重建，它可能會導致極高的建築物，對附近居民造成視線障礙和阻礙空氣流通。因此，當局認為需要引入適當的規劃管制，為這個地點日後的重建提供指引。
- 3.10 當局研究不同的方案和考慮了相關的規劃因素，包括增加房屋供應、減少建築物體積、下降的高度輪廓、較大的地盤面積及樓面面積和坐落在敏感位置等。經政府部門的評估後，建議將該地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，最高地積比率為 5.5 倍及最高建築物高度限制分兩個層級約為主水平基準上 90 米和 130 米（修訂項目 B1 項）。當局認為這方案能夠充份利用土地資源和顧及城市景觀。此外，「綜合發展區」地帶可使該地盤重建時透過規劃許可機制，向城規會提交總綱發展藍圖，以及包括空氣流通評估、交通影響評估、園景設計總圖、視覺影響評估、食水供應影響評估等的輔助技術評估以規管其重建。如上 3.6(vi)段所述，須沿地盤西面界線劃設一塊闊 25 米的非建築用地以方便夏季西南風的流通（修訂項目 B2 項）。當局亦會議備一份規劃大綱列出該地帶發展參數、各項規劃考慮和設計細節以指引該地盤的未來發展。

## 其他修訂項目

- 3.11 大綱圖亦有其他修訂，以反映現有之土地用途以提供更清晰規劃意向，及調整地帶界線：
- (i) 修訂項目 C 項 – 深水埗區議會在今年一月通過動議，要求當局抓緊石硤尾邨第 6 期重建的機遇，重置石硤尾健康院，藉此改善健康院的服務。故此，當局建議將石硤尾邨重建

第 6 期的「住宅(甲類)」地帶和健康院的「政府、機構或社區」地帶，一併改劃為「住宅(甲類)1」地帶，形成一個較大的地盤，並要求在這地盤內提供一間政府診所，亦加入高度限制主水平基準上 80 米及 110 米，以配合附近小山丘的高度。這項安排為屋邨和健康院重建時提供彈性。食物及衛生局和房屋署對這項改劃建議沒有反對意見。

- (ii) 修訂項目 D1 和 D2 項 – 將兩塊位於南山邨道和偉智街的學校用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映規劃用途。
- (iii) 修訂項目 E 項 – 把南昌街與澤安道南交界處的一塊政府苗圃用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- (iv) 修訂項目 F 至 J 項 – 是一些技術修訂，包括更新大綱圖圖面上的註明、修正一些地帶界線和反映現有道路網絡。

#### **4 諮詢**

4.1 按照現行機制，所有建築圖則在大綱圖刊憲前獲得屋宇署核准後，將不受該大綱圖所列明的限制規管。即使大綱圖刊憲後，其限制對已核准的建築圖則所作的任何放寬改動亦無效力。為避免發展商在大綱圖刊憲前申請大批建築圖則，藉以逃避大綱圖對有關建築物的密度及高度限制，因此，只能夠在本大綱圖刊憲後才進行公眾諮詢。此程序與為其他地區的分區計劃大綱草圖訂明發展密度和建築物高度限制的徵詢程序一致。大綱圖作為期兩個月的展示正是為諮詢公眾意見。

#### **5 提出意見**

5.1 根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，有關的修訂項目已於 2010 年 4 月 9 日起，作為期兩個月至 2010 年 6 月 9 日的公开展示。大綱圖於這段期間存放於城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、荃灣及西九龍規劃處、深水埗民政事務處供公眾查閱。公眾人士亦可登入法定規劃綜合網站 [www.ozp.tpb.gov.hk](http://www.ozp.tpb.gov.hk) 瀏覽該大綱圖。於公开展示期間，各委員可就有關修訂向城市規劃委員會提交書面申述。有關申述可送交

香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書處。

5.2 請委員就修訂項目發表意見。

## 6 附件

附件一：《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24》

附件二：《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24》的修訂項目附表

附件三：《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24》的《註釋》及《說明書》

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

2010 年 5 月

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)  
對石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/23  
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 - 為「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「加油站」地帶訂定建築物高度限制。
- B1 項 - 把大坑西新邨所在的一塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並為該地帶訂定建築物高度限制。
- B2 項 - 把沿「綜合發展區」地帶西面界線的一塊狹長土地指定為「非建築用地」。
- C 項 - 把窩仔街與石硤尾街交界處的一塊土地由「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並為該地帶訂定建築物高度限制。
- D1 項 - 把南山邨道一塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並為該地帶訂定建築物高度限制。
- D2 項 - 把偉智街一塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並為該地帶訂定建築物高度限制。
- E 項 - 把南昌街與澤安道南交界處的一塊土地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並為該地帶訂定建築物高度限制。
- F 項 - 把「其他指定用途」地帶作香港鐵路用途的註明由「九廣鐵路」修訂為「鐵路」，並為該地帶訂定建築物高度限制。

- G1 項 - 把白田邨範圍內的白田街由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶，並為該地帶訂定建築物高度限制。
- G2 項 - 把一塊在修訂項目 G1 項改劃為「住宅(甲類)」地帶範圍內的狹長土地指定為「非建築用地」。
- H1 項 - 把窩仔街以北的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以調整石硤尾邨的地帶界線，並為該地帶訂定建築物高度限制。
- H2 項 - 把白田街一塊狹長土地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以調整賽馬會創意藝術中心的地帶界線，並為該地帶訂定建築物高度限制。
- J1 項 - 把白雲街由「住宅(甲類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- J2 項 - 把偉倫街、偉智街(部分)、偉智里和偉倫街以南的行人路由「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- J3 項 - 把偉智街(部分)由「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- J4 項 - 把石硤尾街(部分)由「住宅(甲類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- J5 項 - 把南山邨道(部分)由「政府、機構或社區(4)」地帶及「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。



- K1 項 - 把白田邨現有的一幅劃為「住宅(甲類)」地帶的斜坡指定為「非建築用地」。
- K2 項 - 把巴域街與賽馬會創意藝術中心之間緊連白田街東緣的兩塊劃為「住宅(甲類)」地帶的狹長土地指定為「非建築用地」。
- K3 項 - 把巴域街與白雲街之間緊連南昌街西緣的五塊劃為「住宅(甲類)」地帶的狹長土地指定為「非建築用地」。
- K4 項 - 把巴域街與大坑西街之間緊連南昌街東緣的三塊劃為「住宅(甲類)」地帶的狹長土地指定為「非建築用地」。
- K5 項 - 把南山邨現有的一幅劃為「住宅(甲類)」地帶的斜坡指定為「非建築用地」。
- K6 項 - 把大坑東邨現有的一幅劃為「住宅(甲類)」地帶的斜坡指定為「非建築用地」。

## II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「綜合發展區」地帶的「註釋」。
- (b) 在「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)1」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路」地帶「註釋」的「備註」，加入建築物高度限制和略為放寬有關限制的條文。
- (c) 在「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)1」至「住宅(丙類)10」地帶、「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(8)」地帶及「其他指定用途」註明「商業用途(包括公共車輛總站、多層停車場、郵政局)」地帶

「註釋」的「備註」，加入略為放寬地積比率、總樓面面積及／或上蓋面積限制的條文。

- (d) 在「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶「註釋」的「備註」加入略為放寬非建築用地限制的條文。
- (e) 修訂「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(乙類)」地帶及「住宅(丙類)1」至「住宅(丙類)10」地帶「註釋」的「備註」，以澄清在計算地積比率／總樓面面積／上蓋面積時有關管理員宿舍和康樂設施的豁免條文。
- (f) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「註釋」，以收納在指定為「住宅(甲類)1」土地範圍內設置政府診所的要求，以及《法定圖則註釋總表》修訂本的最新修訂。
- (g) 修訂「住宅(乙類)」地帶「註釋」的「備註」，以澄清該地帶內的發展受地積比率限制。
- (h) 把「其他指定用途」地帶作香港鐵路用途的註明，由「九廣鐵路」修訂為「鐵路」。
- (i) 在「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路」地帶「註釋」的「備註」，加入在計算建築物高度限制時豁免計算地庫樓層的條文。

城市規劃委員會

2010年4月9日

九龍規劃區第4區

石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K 4/24

(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、巴士／公共小型巴士站或路旁停車處、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4區

石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K 4/24

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
住宅(甲類)	4
住宅(乙類)	7
住宅(丙類)	9
政府、機構或社區	12
休憩用地	15
其他指定用途	16
綠化地帶	20



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
	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

(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、景觀、交通、基礎設施和空氣流通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；
  - (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) 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景觀和空氣流通問題，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(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／或重建計劃的最高總地積比率超過 5.5 倍。
- (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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則上所指定的限制(以主水平基準上若干米計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。附屬停車位必須設於地庫。
- (5) 為施行上文第(3)段而計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (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，在上文第(3)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(3)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(3)及(4)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，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制。

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) 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(8)及／或(9)段獲准超過該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過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(8)及／或(9)段獲准超過此地積比率者除外。
- (3) 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) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，必須設置政府診所。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)1」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) 只有在現有建築物是加建、改動及／或修改或重建為與現時同類的建築物(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

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (ii) 倘現有建築物是加建、改動及／或修改或重建為與現時不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)，則上文第(1)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (6) 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。
- (7) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (8) 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)或(2)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)及(2)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(3)段所述的地積比率／建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制。

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
教育機構 分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 宗教機構 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	救護站 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 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 學校(未另有列明者) 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) 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／或重建計劃的最高總地積比率超過 5 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 3.5 倍)，以及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地積比率及建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高總地積比率時，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。
- (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)段所述的地積比率／建築物高度限制。

住宅(丙類)

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 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 構造物(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 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 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。

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、最大上蓋面積、最高建築物高度、最大總樓面面積超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積、建築物高度、總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

支區	規限
住宅(丙類)1	最高地積比率為1.65倍，最大上蓋面積為55%，最高建築物高度為10.67米
住宅(丙類)2	最大總樓面面積為61 900平方米，最高建築物高度為主水平基準上46米
住宅(丙類)3	最大總樓面面積為21 324平方米，最高建築物高度為主水平基準上70米
住宅(丙類)4	最大住用總樓面面積為65 745平方米，最大非住用總樓面面積為1 000平方米 支區(A) - 最高建築物高度為主水平基準上121.9米 支區(B) - 最高建築物高度為主水平基準上137.1米 支區(C) - 最高建築物高度為主水平基準上152.4米
住宅(丙類)5	最大總樓面面積為67 611平方米 支區(A) - 最高建築物高度為主水平基準上131米 支區(B) - 最高建築物高度為主水平基準上194米
住宅(丙類)6	最高地積比率為3倍，最高建築物高度為主水平基準上46米
住宅(丙類)7	最高地積比率為3倍，最高建築物高度為主水平基準上51米
住宅(丙類)8	最高地積比率為3倍，最高建築物高度為主水平基準上70米
住宅(丙類)9	最大總樓面面積為27 980平方米，最高建築物高度為主水平基準上100米
住宅(丙類)10	最高地積比率為1.65倍，最大上蓋面積為55%，最高建築物高度為主水平基準上46米

(請看下頁)



住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率、最大上蓋面積、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)段所述的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／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
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	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 直升機加油站 直升機升降坪 度假營 酒店 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) 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

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」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) 在指定為「政府、機構或社區(1)」、「政府、機構或社區(2)」、「政府、機構或社區(3)」、「政府、機構或社區(4)」、「政府、機構或社區(5)」、「政府、機構或社區(6)」、「政府、機構或社區(7)」和「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／或重建計劃的最高地積比率、最高建築物高度、最大總樓面面積超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率、建築物高度、總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

支區	規限
政府、機構或社區(1)	最高建築物高度為 10.67 米
政府、機構或社區(2)	最高建築物高度為主水平基準上 46 米
政府、機構或社區(3)	最高建築物高度為主水平基準上 51 米
政府、機構或社區(4)	支區(A) - 最高建築物高度為主水平基準上 70 米 支區(B) - 最高建築物高度為主水平基準上 119.5 米
政府、機構或社區(5)	最大總樓面面積為 27 400 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 112 米
政府、機構或社區(6)	最高地積比率為 3.37 倍，最高建築物高度為主水平基準上 134.9 米
政府、機構或社區(7)	最高建築物高度為主水平基準上 112 米
政府、機構或社區(8)	最高建築物高度為主水平基準上 38 米

- (3) 為施行上文第(1)段而計算有關最大樓層數目時，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)及(2)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。

(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(5)」的土地範圍內，上文第(2)段所列的最高建築物高度可最高增至主水平基準上 135 米，但必須根據《城市規劃條例》第 16 條提出申請及獲城市規劃委員會批准，並須提交視覺和景觀影響評估及城市規劃委員會要求的任何其他資料來支持申請。
- (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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬圖則所顯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 燒烤地點 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 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) 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 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 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「體育及康樂會」

食肆(只限食堂)  
康體文娛場所  
運動場  
私人會所  
私人發展計劃的公用設施裝置

食肆(只限酒樓餐廳)  
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(只限零售商店)  
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，主要是設置體育及康樂會。

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 10.67 米，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 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
<u>只適用於「商業用途(包括公共車輛總站、 多層停車場、郵政局)」</u>	
圖上指定的用途 私人會所	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) 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，主要是作商業用途，包括設置公共車輛總站、多層停車場和郵政局各一個。

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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 138 422 平方米，以及最高建築物高度超過主水平基準上 70 米，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，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 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「加油站」

加油站	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) 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，主要是設置加油站。

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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)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)段而計算有關最大樓層數目時，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 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「鐵路」

圖上指定的用途

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)  
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，主要是提供土地供香港鐵路九龍塘站使用。

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)段而計算有關最大樓層數目時，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。

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 墓地 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) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 政府垃圾收集站 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

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 4 區

石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24

說明書



九龍規劃區第4區

石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24

<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. 區內建築物高度限制	4
8. 非建築用地	6
9. 土地用途地帶	
9.1 綜合發展區	8
9.2 住宅(甲類)	9
9.3 住宅(乙類)	12
9.4 住宅(丙類)	12
9.5 政府、機構或社區	14
9.6 休憩用地	15
9.7 其他指定用途	15
9.8 綠化地帶	16
10. 交 通	17
11. 公用設施	17
12. 歷史及文化遺產	17
13. 規劃的實施	17



## 九龍規劃區第 4 區

### 石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24

(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》為草圖的一部分。

#### 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《石硤尾分區計劃大綱草圖編號S/K4/24》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 一九七一年五月二十七日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報上公布首份涵蓋石硤尾地區的法定圖則，圖則編號 LK4/26。一九七二年一月十八日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准《石硤尾分區計劃大綱圖編號 LK4/26》。一九七六年一月二十日，分區計劃大綱核准圖編號 LK4/26 根據條例第 12(1)(b)(ii)條發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.2 一九八九年十二月五日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/3。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編號 S/K4/3 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，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/7。一九九八年二月十日，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/K4/7 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 一九九九年四月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/10。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/K4/10 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零三年九月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/17。二零零三年十二月九日，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/K4/17 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。
- 2.6 二零零六年十二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/21。二零零八年一月十五日，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編號 S/K4/21 發還城規會以作修訂。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。
- 2.7 二零零八年十一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K4/23。二零零九年二月十日，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/K4/23 發還城規會以作修訂。二零零九年二月二十日，把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。
- 2.8 二零一零年四月九日，城規會根據條例第 5 條，展示《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/24》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，主要包括把大坑西新邨所在地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區」地帶；在「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶施加建築物高度限制；在多個地帶內劃設非建築用地；把公營房屋用地內主要的獨立式政府、機構或社區建築物改劃為「政府、機構或社區」地帶；以及調整用途地帶界線以反映已建成的發展狀況。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖目的在顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶及主要交通運輸網，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 該圖旨在顯示該區內概括的發展原則，並為該區的詳細規劃提供指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各交通運輸路線及各個土地用途地帶的界線，可能須略為調整。



- 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，例如限為非建築用地或限於用作花園、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，以保存石硤尾區的特色和景致，並避免使該區的道路網絡負荷過重。

#### 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，規劃署的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 該區位於西九龍的深水埗行政區內，東及香港鐵路（下稱「港鐵」）東鐵綫，南達界限街，西至巴域街和大埔道，北面以大窩坪的筆架山山麓為界。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，佔地約262公頃。
- 5.2 該區大部分地點已經發展。該區的中部和西部主要是公共屋邨，計有白田邨、石硤尾邨、澤安邨、大坑東邨及南山邨。在該區東南部位於港鐵東鐵綫西面是中等高度的私人住宅發展，即又一村花園和又一居，而達之路以西是一些低矮的「又一村花園住宅區」樓宇和香港城市大學（下稱「城大」）。此外，其他大型私人住宅發展包括有龍翔道以北大窩坪的畢架山花園和帝景峰，以及位於歌和老街近達之路的畢架山峰。

#### 6. 人口

根據二零零六年中期人口統計，當時該區的人口約有84 300人。由於多個公共屋邨進行重建，預料該區的人口會上升。估計該區的計劃人口約為103 600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妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並配合公眾對改善生活環境日益增多的訴求，九龍各分區計劃大綱圖須作出修訂，以加入適當的建築物高度限制，作爲日後發展／重建計劃的指引。該區主要建有舊公共屋邨，而區內的公共屋邨須要進行重建。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境不相協調，破壞該區的景觀質素，有時更會阻礙通風。爲免出現過於高聳或不相協調的建築物，並保留一些城市設計要素(例如梯級式建築物高度和保存公眾眺望山脊線的景觀)，以及對該區的建築物高度作出更妥善的管制，當局爲該圖上各個發展地帶訂定建築物高度限制。
- 7.2 該區西面有高層建築羣，主要包括白田邨及石硤尾邨新近重建的大廈。當局建議高度級別應朝東南面的中低層住宅發展漸次下降。該區東部連同大窩坪山麓範圍內大部分爲中低層發展，當局建議在該處施加建築物高度限制，以保存市區中心區現有的特色和令該處有更多變化。
- 7.3 該區有兩道觀景廊：其中一道爲南北向，另一道則爲東西向。南北向觀景廊由南面的警察體育遊樂會連同一個綠化小山丘伸延至北面的大坑西新邨和低層的政府、機構或社區設施羣，並逐漸伸延至石硤尾公園，全程皆可眺望北面遠處的筆架山山景。東西向觀景廊則由東面的大坑西新邨伸延至西面偉智街的一些低層學校和賽馬會創意藝術中心，並逐漸伸延至西面較遠處的石硤尾食水配水庫山丘。
- 7.4 擬議建築物高度限制已顧及現時的地形和地盤高度、山麓環境、該區的特色、現有的城市景致和建築物高度輪廓、區內風環境和擬議的改善通風措施、區內景點、契約所訂明的建築物高度限制以及「城市設計指引」。
- 7.5 該區的「住宅(甲類)」地帶設有九個建築物高度級別：主水平基準上 30 米、45 米、50 米、65 米、80 米、100 米、110 米、120 米及 130 米；「住宅(乙類)」地帶設有一個高度級別，即主水平基準上 51 米；「住宅(丙類)」地帶設有 10 個高度級別：10.67 米和主水平基準上 46 米、51 米、70 米、100 米、121.9 米、131 米、137.1 米、152.4 米及 194 米；以及「綜合發展區」地帶設有兩個高度級別：主水平基準上 90 米及 130 米。擬議的建築物高度級別整體上有助保存眺望山脊線的景觀，締造由西至東及由北至南遞減的高度輪廓，保持景觀開揚及通風。爲免市貌變得單調，同時爲反映現有的建築物高度輪廓，當局在合適地點建議高低有致的高度輪廓。

- 7.6 此外，該圖就「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶所訂定的建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，主要是用以反映現有發展和已規劃發展的建築物高度，其作用主要是為該區提供視覺調劑及緩衝空間。低矮建築物(高度通常不超過 13 層)一般會以樓層數目(不包括地庫樓層)列明建築物高度限制，以容許在設計上更有彈性，特別是具有特定功能要求的政府、機構或社區設施，除非此類發展位處有必要收緊高度管制的顯眼位置或主要的紓緩空間內，則作別論。較高建築物(高度通常超過 13 層)的建築物高度限制以米為單位從主水平基準起計算，這是為了提供明確和清晰的規劃意向。
- 7.7 有關的「其他指定用途」地帶的建築物高度限制(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)已在《註釋》中訂明或已在該圖上列明。當局訂定這些建築物高度限制時，已考慮各用地現有／已規劃的設施／用途的性質、現時的发展密度及已建成的發展狀況，並已顧及這些用地的多元化運作需要和用途。
- 7.8 當局已進行空氣流通專家評估，藉以審視該區現時的風環境，以及區內各發展用地的擬議建築物高度可能對行人風環境所造成的影響。當局訂定該圖所顯示的建築物高度限制時，已考慮空氣流通評估的結果。
- 7.9 《註釋》中大體上已加入可略為放寬建築物高度限制的條文，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目。對於略為放寬建築物高度限制的申請，城規會會按個別情況逐一考慮，而考慮此類申請的相關準則如下：
- (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，以加強通風和景觀開揚度；以及
  - (e) 其他因素，例如地盤限制、保護樹木的需要、具創意的建築設計，以及可改善城市景致和區內市容的規劃優點，但前提是有關具創意的建築設計不會破壞景觀和視覺效果。
- 7.10 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖列明的建築物高度上限(不論是以米為單位從主水平基準起計算及／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限制的申請。

## 8. 非建築用地

8.1 根據空氣流通評估的結果，該區每年的盛行風是東風和東北風，而夏季的盛行風以東風和南風為主。夏季風對改善市區的熱舒適度和通風情況非常重要。東風經由該區東面的低層建築物上方吹進該區以至石硤尾邨和白田邨，而西南風則由該區西南面的低層建築物上方經南昌街和白田街等較寬闊的街道(可作為有用的氣道)吹進該區以至該區的中心區。此外，南北向的觀景廊也是區內重要的通風廊，但其通風效能已因沿途的大坑西新邨和城大學生宿舍而稍減。空氣流通評估的整體結論是該區並無重大的通風問題。為改善該區的通風，空氣流通評估建議在區內劃設數塊狹長的非建築用地。

8.2 經考慮空氣流通評估的結果及其他有關因素(例如地盤限制和對發展／重建潛力的影響)後，該圖收納了下列七塊非建築用地：

- (a) 巴域街與大坑西街之間的一段緊連南昌街東緣的地段界線起闊三米的狹長土地，以及巴域街與白雲街之間的一段緊連南昌街西緣的地段界線起闊三米的狹長土地。這兩塊非建築用地可促使南北向的南昌街氣道把氣流分流至內陸地區；
- (b) 巴域街與賽馬會創意藝術中心之間的一段緊連白田街東緣的地段界線起闊五米的狹長土地。這塊非建築用地可以讓風由西南面吹往白田邨；
- (c) 環繞白田邨的東面、北面和西面界線且闊度不一(介乎三米至 70 米)的現有斜坡。這塊非建築用地連同白雲街能充分發揮東西向氣道的功能，以利便東風的流通；
- (d) 沿大坑東邨東面界線闊約 15 米至 20 米的現有斜坡。這塊非建築用地可作為南北向的氣道，在夏季利便西南風的流通；
- (e) 沿南山邨西面界線闊約 10 米至 25 米的現有斜坡。這塊非建築用地連同南山邨道、大坑西新邨闊 25 米的擬議非建築用地(見下文第 8.2(f)段)及毗連的休憩用地和低層的政府、機構或社區設施會形成一道通風廊，在夏季利便南風和西南風的流通。就這塊非建築用地而言，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南山邨道的路面水平；以及

- (f) 一塊沿大坑西新邨用地的西面界線闊 25 米的狹長土地。這塊非建築用地北接南山邨道，南鄰長有植物的山丘，加上西面各類低層由政府、機構或社區設施和休憩用地，有助保存夏季南風和西南風的氣道。

8.3 日後重建有關用地時應考慮上述非建築用地。由於劃設非建築用地的目的主要是為了改善地面之上的通風情況，故有關非建築用地的規定不適用於地下發展。發展者可在非建築用地上搭建小型構築物以提供接駁行人天橋，為公共屋邨各期發展提供較佳連繫。此外，在相關地帶的《註釋》已收納可略為放寬限制的條文，容許在特殊情況下略為放寬該圖所顯示的非建築用地限制。

8.4 此外，在地盤面積大的土地範圍內(包括白田邨、石硤尾邨、南山邨和大坑東邨)應保留氣道。這些用地日後的發展不應阻擋盛行風吹往附近的地區，這是十分重要的。儘管用地重建時會進行詳細的空氣流通評估研究，但當局亦建議劃設下列非建築用地：

- (a) 一塊跨越南山邨北部且闊約 30 米的東西向非建築用地，以連接東面的大坑東邨二號遊樂場和西面的石硤尾公園，確保東風可吹至該區中部；
- (b) 一塊跨越南山邨和大坑東邨南部且闊約 30 米的東西向非建築用地，以擴闊現有的大坑西街氣道，利便東風的流通。空氣流通評估又建議南山邨近南山邨道與大坑西街交界處的樓宇應保持距離，以減少高樓大廈所造成的弱風範圍和利便東風的流通；
- (c) 一塊跨越白田邨中部且闊約 30 米的南北向非建築用地，以延長現有的白田街氣道，改善該屋邨範圍內的透氣度；
- (d) 一塊跨越石硤尾邨且闊約 20 米由西南至東北向的非建築用地，以延長現有的北河街氣道，把氣流分流至該屋邨和位於偉智里的私人住宅區；以及
- (e) 一塊跨越石硤尾邨且闊約 20 米的南北向非建築用地，以延長現有的石硤尾街氣道。由於石硤尾邨重建計劃第二期正處於後期階段，這塊擬議非建築用地未能收納在有關重建計劃內。然而，劃設有關的非建築用地可作為日後重建時才施行的長遠目標。

8.5 日後重建有關用地時應考慮上述非建築用地。至於跨越這四個屋邨的非建築用地，其確實定線、位置和闊度可留待日後就用的重建計劃擬備詳細的空氣流通評估時再作研究。

- 8.6 除了劃設非建築用地外，空氣流通評估研究亦鼓勵日後的發展者採取其他設計上的措施，以盡量減少對通風所造成的負面影響。這些措施包括降低平台的高度、增加平台的透風度、擴闊建築物之間的距離、降低外牆寬闊並且面向盛行風風向的建築物的高度、在設有擬議高度上限的大面積用地上採用高低有致的建築物高度，以及透過建築物和平台的配置，盡量避免阻礙通風廊。

## 9. 土地用途地帶

### 9.1 綜合發展區：總面積 2.09 公頃

- 9.1.1 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、景觀、交通、基礎設施和空氣流通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。
- 9.1.2 依據條例第 4A(1)條，在「綜合發展區」地帶內進行任何發展／重建計劃，必須根據條例第 16 條提交規劃申請，以取得城規會的許可。除非另有規定，訂明無須向城規會提交總綱發展藍圖，否則依據條例第 4A(2)條，申請人須按照《註釋》所訂明的規定，向城規會提交總綱發展藍圖，以供核准。依據條例第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖的複本會存放於土地註冊處，以供公眾查閱。
- 9.1.3 以大坑西街、大坑東道、窩仔街及偉智街為界線的範圍位於此地帶內，現時為香港平民屋宇有限公司負責管理的大坑西新邨所在。此地帶預算把涵蓋範圍綜合重建，主要作住宅用途，並提供商業配套設施。在此「綜合發展區」用地內進行的發展，《註釋》訂明最高總地積比率為 5.5 倍，而該圖顯示最高建築物高度限制為主水平基準上 90 米及 130 米，並須劃設一塊闊 25 米的非建築用地。
- 9.1.4 此「綜合發展區」地帶位於過渡區內。該過渡區依循由西至東漸次下降的整體建築物高度輪廓，也是南北向觀景廊和東西向觀景廊交匯之處。此「綜合發展區」地帶內的建築物應採用梯級式高度的設計概念(西部和東部的高度限制分別為主水平基準上 130 米及 90 米)，以締造高度漸次下降的視覺效果，即高度由西面的高層租住公屋(白田邨和石硤尾邨)下降至中層的大坑東邨，繼而下降至東部低層的「又一村花園住宅區」。此外，在此地帶內應預留與現有兩道觀景廊並排的建築物間隙，

以保存觀景廊和加強用地的透風度。一如上文第 8.2(f) 段所載，必須沿地帶西面界線劃設闊 25 米的非建築用地，以保存南北向的通風廊和在夏季利便南風及西南風的流通。附屬停車設施應設於地庫。當局會擬備規劃大綱，更詳細列出有關規定。制訂此用地的發展建議時應考慮通風及視覺影響。當局又鼓勵提供服務當地居民的商業設施。

- 9.1.5 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。載於上文第 7.9 段和第 7.10 段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。
- 9.1.6 然而，如現有建築物的地積比率已經超過《註釋》所訂明的地積比率限制，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。
- 9.1.7 就發展及／或重建計劃而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按特殊情況，考慮略為放寬有關非建築用地的限制。

## 9.2 住宅(甲類)：總面積 38.31 公頃

- 9.2.1 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。
- 9.2.2 此地帶內大部分土地均已發展或正進行重建，計有公共屋邨如白田邨、石硤尾邨、南山邨、澤安邨和大坑東邨，以及在白田街及棠蔭街專為長者／小家庭而建的公營房屋。在白田邨以南位於偉智里及在棠蔭街以西位於窩仔街的現有私人住宅樓宇也是在此地帶內。
- 9.2.3 在該圖上劃為「住宅(甲類)1」的土地範圍內有三個不同的地台，其中一塊地台現由石硤尾健康院佔用。此用地預算為石硤尾邨重建計劃第六期提供擴展用地，並且在用地內須設置一間政府診所。
- 9.2.4 當局根據規劃標準，在這些公共屋邨內提供足夠的社區設施、零售設施及休憩用地。白田邨內有兩所獨立的屋邨小學，在分區計劃大綱圖上均劃為「住宅(甲類)」地帶，以便當局可以靈活地為這些大面積住宅用地進行綜合規劃及發展。
- 9.2.5 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」中預期整體交通、環境及基礎設施方面的

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，此地帶內發展或重建計劃的地積比率須受到管制，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。在計算這些發展／重建計劃的總樓面面積時，純粹用作設置學校或其他政府、機構或社區設施而特別設計的獨立建築物(不論是在地面或建築物平台)，其所佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。

- 9.2.6 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，例如把部分土地交還以撥作擴闊道路或公共用途。
- 9.2.7 按照既定的行政程序，公營房屋日後的重建須受規劃大綱規管。為證明重建項目可以接受，房屋署須視乎情況進行交通影響評估、視覺影響評估和空氣流通評估等相關評估，而在進行技術評估時，應以最高 6 倍的地積比率(按地盤淨面積計算，但斜坡、公共道路和獨立的政府、機構或社區設施不包括在內)作為技術評估的上限。
- 9.2.8 位於「住宅(甲類)」地帶內的公營房屋，其主要高度級別為主水平基準上 30 米、45 米、50 米、65 米、80 米、100 米、110 米、120 米及 130 米。至於設有不同平整地台的大塊公營房屋用地，則會訂定不同的建築物高度級別。
- 9.2.9 石硤尾邨不同地點的高度級別為主水平基準上 30 米、50 米、80 米、110 米、120 米及 130 米。白田街以西一帶的高度級別為主水平基準上 30 米，與鄰近的一級歷史建築物美荷樓及其他低層的政府、機構或社區設施相若，以加強西面的綠化山丘的視覺緩衝區功能。位於南昌街與偉智街交界處的社會福利設施大樓(興建中)，按照其既定的建築物高度，訂定了主水平基準上 50 米的高度級別，以加強東西向的觀景廊／通風廊的功能。石硤尾邨重建計劃第六期涉及的「住宅(甲類)1」地帶已透過締造梯級式的高度輪廓，即該地帶東部和西部的最高建築物高度分別限為主水平基準上 80 米及 110 米，充分顧及東面的綠化山丘。窩仔街北面和南面的街段的高度級別分別建議為主水平基準上 120 米及 110 米，以配合巴域街以南的鄰近地區(在該區範圍以外)的高度。



- 9.2.10 賽馬會創意藝術中心於二零零八年年初成立，由香港浸會大學、香港藝術中心和香港藝術發展局聯合營辦，宗旨是推廣與藝術有關的活動。因應現時的建築物高度，有關用地的高度級別為主水平基準上 45 米，以加強東西向觀景廊／通風廊的功能。
- 9.2.11 白田邨的高度級別為主水平基準上 50 米、100 米、120 米及 130 米。白田街和白雲街街角的現有小單位大廈的高度級別訂為主水平基準上 50 米，是爲了配合毗連的政府、機構或社區發展的高度，以及保存其西面的綠化山丘的視覺緩衝區功能。
- 9.2.12 澤安邨的高度級別為主水平基準上 120 米，以保存現有的建築物高度輪廓。訂定較高的高度級別會造成重大視覺影響，特別是會遮擋從龍翔道北面一帶眺望的景觀。南山邨的最高建築物高度限爲主水平基準上 80 米，而大坑東邨的最高建築物高度限爲主水平基準上 65 米及 80 米。
- 9.2.13 爲促進該區內陸地區的通風，當局在劃爲「住宅(甲類)」地帶的範圍內劃設上文第 8.2(a)至 8.2(e)段所述並顯示於該圖的六塊非建築用地，而上文第 8.4 段所述位於各公營房屋用地內的五道通風廊應予保留(詳情將載於規劃大綱和進一步的空氣流通評估內)。
- 9.2.14 至於大面積的房屋發展用地(包括公營房屋用地)，必須在同一建築物高度級別內締造高低有致的建築物高度輪廓，避免造成屏風效應，同時令用地增加變化，有助加強地面的透風度。
- 9.2.15 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略爲放寬地積比率／建築物高度限制。載於上文第 7.9 段和第 7.10 段的準則適用於評審略爲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。
- 9.2.16 然而，如現有建築物的地積比率已經超過《註釋》所訂明的地積比率限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略爲放寬限制的申請。
- 9.2.17 就發展及／或重建計劃而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按特殊情況，考慮略爲放寬有關非建築用地的限制。

9.3 住宅(乙類)：總面積 0.17 公頃

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；在住宅區鄰近提供服務的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 9.3.2 位於桃源街與大坑東道交界處的一塊土地已劃入此地帶內。《註釋》已訂明最高地積比率和最高建築物高度等發展限制，以配合該處地點的交通、環境和基礎設施限制以及政府、機構或社區設施的供應情況。
- 9.3.3 在「住宅(乙類)」地帶內，發展及重建計劃不得超過《註釋》所訂明的最高地積比率及最高建築物高度限制，或超過現有建築物的地積比率及建築物高度，兩者中以數目較大者為準。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。載於上文第 7.9 段和第 7.10 段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。
- 9.3.4 然而，如現有建築物的地積比率已經超過《註釋》所訂明的地積比率限制，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。

9.4 住宅(丙類)：總面積 36.02 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作低密度的住宅發展；在住宅區鄰近提供服務的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶共分為 10 個支區，《註釋》已訂明各支區的發展密度和建築物高度限制。
- 9.4.2 啓德機場搬遷後，此地帶的住宅用地將會更密集地發展／重建，發展密度將遠遠超逾現有及擬建的運輸和其他基礎設施的負荷能力，令該區現有的交通和環境問題更趨嚴重。因此，當局須因應區內的交通、環境及基礎設施限制，訂定適當的發展上限。
- 9.4.3 該區的東部以「梯級式高度」概念作為主要的城市設計原則。基於這項原則，建築物的高度由歌和老街以北朝達之路以南遞減。這樣可使從龍翔道遠眺的南北觀景廊得以保留。
- 9.4.4 「又一村花園住宅區」在該圖上劃為「住宅(丙類)1」地帶。為保持該處作為「近郊花園」的低層建築特色，《註釋》訂明此地帶的發展及重建計劃須受限制，最高

地積比率限定為 1.65 倍、最大上蓋面積限定為 55%、最高建築物高度限定為 10.67 米。

- 9.4.5 又一村花園、城大高級職員宿舍及畢架山花園，分別劃為「住宅(丙類)2」、「住宅(丙類)3」及「住宅(丙類)4」地帶。為免該區現有的交通及基礎設施問題更趨嚴重，《註釋》訂明這些用地的最大總樓面面積及最高建築物高度限制，以管制日後的重建計劃。
- 9.4.6 位於大窩坪的低密度住宅發展帝景峰劃為「住宅(丙類)5」地帶。《註釋》已訂明整個「住宅(丙類)5」地帶的最大總樓面面積及兩個支區的最高建築物高度。
- 9.4.7 港鐵東鐵綫西面有中等高度的私人住宅發展，包括劃為「住宅(丙類)6」、「住宅(丙類)7」及「住宅(丙類)8」地帶的又一居。《註釋》已訂明此等地帶的最高地積比率為 3 倍，又訂明個別地帶的最高建築物高度。
- 9.4.8 位於歌和老街以北近達之路的低密度住宅發展(畢架山峰)劃為「住宅(丙類)9」地帶。為確保在有關地點實施適當的法定規劃管制，《註釋》已訂明最大總樓面面積及最高建築物高度等發展限制。
- 9.4.9 前海棠路兒童院劃為「住宅(丙類)10」地帶，保留作低密度的住宅發展。《註釋》已訂明最高地積比率為 1.65 倍、最大上蓋面積為 55%、最高建築物高度為主水平基準上 46 米。在計算地積比率時，申請地點西部的斜坡(面積約為 680 平方米)會由有關的地盤面積中扣除。
- 9.4.10 在「住宅(丙類)」地帶內，發展及重建計劃不得超過《註釋》所訂明的最高地積比率／最大總樓面面積／最大上蓋面積／最高建築物高度限制，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度，兩者中以數目較大者為準。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／上蓋面積／建築物高度限制。載於上文第 7.9 段和第 7.10 段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。
- 9.4.11 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積／上蓋面積已經超過《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。

9.5 政府、機構或社區：總面積53.43公頃

- 9.5.1 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。
- 9.5.2 現有的主要設施包括桃源街與達之路交界處的城大和環境技術中心，以及達之路的創新中心和香港生產力大樓。城大位於歌和老街的宿舍發展已大致完成。其他的主要設施計有大窩坪道的筆架山海水抽水站、大坑西街的分區警署、南昌街的分區消防局、棠蔭街的社區中心、偉智街的電話機樓，以及散布區內各處的中小學校。此外，龍翔道畢架山花園東鄰的兩塊土地已預留供興建學校之用。
- 9.5.3 該區的東部以「高度分級」概念作為主要的城市設計原則。基於這項原則，建築物的高度由歌和老街以北朝達之路以南遞減。這樣可使從龍翔道遠眺的南北觀景廊得以保留。
- 9.5.4 《註釋》訂明「政府、機構或社區(1)」地帶(海棠路與高槐路交界處)、「政府、機構或社區(2)」地帶(達之路以東、創新中心以南)、「政府、機構或社區(3)」地帶(桃源街以南、海棠路以西)、「政府、機構或社區(4)」地帶(城大)、「政府、機構或社區(7)」地帶(龍翔道以南的擬建大學聯用足球場)和「政府、機構或社區(8)」地帶(大坑東道與達之路交界處)須受有關的最高建築物高度限制。
- 9.5.5 歌和老街以北的兩塊土地分別劃為「政府、機構或社區(5)」地帶和「政府、機構或社區(6)」地帶，以供城大發展擬議的創意媒體大樓及宿舍。擬建創意媒體大樓的最高建築物高度，最高可增至主水平基準上135米，但必須根據條例第16條提出申請及獲城規會批准，並須提交視覺和景觀影響評估及城規會要求的任何其他資料來支持申請。
- 9.5.6 在「政府、機構或社區」地帶及其支區內，發展及重建計劃的建築物高度不得超過該圖所列明或《註釋》所訂明的建築物高度上限(以米或樓層數目(不包括地庫樓層)，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。大多數「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制都以樓層數目訂明，但較高層政府、機構或社區用途(特別是位於

歌和老街的公共衛生檢測中心)則以米為單位從主水平基準起計算，以反映現時的建築物高度及／或對建築物高度輪廓作出更清晰的管制。此外，在「政府、機構或社區」地帶的支區內，發展及重建計劃不得超過《註釋》所訂明的最高地積比率／最大總樓面面積限制，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。

9.5.7 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。載於上文第 7.9 段和第 7.10 段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。

9.5.8 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過《註釋》所訂明的地積比率／總樓面面積限制，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。

9.5.9 就發展及／或重建計劃而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按特殊情況，考慮略為放寬有關非建築用地的限制。

#### 9.6 休憩用地：總面積 38.24 公頃

9.6.1 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。

9.6.2 現有主要休憩用地計有界限街的花墟公園和大坑東遊樂場、桃源街遊樂場、歌和老街的石硤尾配水庫遊樂場、石硤尾公園、又一城以北的歌和老街公園、大坑東邨一號及二號遊樂場、偉智街休憩花園、偉智街遊樂場，以及石硤尾中央遊樂場。

#### 9.7 其他指定用途：總面積 12.65 公頃

9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地予指定目的／用途。

9.7.2 此地帶涵蓋又一城、該區東面邊緣的港鐵九龍塘站和港鐵東鐵綫用地、大坑東道、大埔道和歌和老街的加油站、界限街的警察體育遊樂會及高槐路的又一村體育及康樂會。

- 9.7.3 在城大東北面、港鐵九龍塘站以西位於達之路的又一城所在地，已發展作商業／辦公室用途，計有公共車輛總站、多層公眾停車場及郵政局。《註釋》已訂明這項發展的最大總樓面面積及最高建築物高度限制。
- 9.7.4 為確保建築物高度配合附近地區的建築物高度和特色，《註釋》訂明就發展／重建計劃而言，位於界限街的警察體育遊樂會和位於高槐路的體育及康樂會的最高建築物高度限為 10.67 米，而位於達之路的又一城的最高建築物高度限為主水平基準上 70 米。
- 9.7.5 位於大坑東道、大埔道及歌和老街的加油站的建築物高度限為一層；位於沙福道的港鐵九龍塘站出入口和兩個通風塔的建築物高度限為一層，位於多福道的公用設施大樓的建築物高度限為兩層，以及位於筆架山隧道入口的通風大樓的建築物高度限為三層。上述建築物高度限制旨在反映有關設施現時的建築物高度。就上述用地而言，在計算樓層數目時，地庫樓層可免計算在內。
- 9.7.6 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積／建築物高度限制。載於上文第 7.9 段和第 7.10 段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。
- 9.7.7 然而，如現有建築物的總樓面面積已經超過《註釋》所訂明的總樓面面積限制，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。

#### 9.8 綠化地帶：總面積 54.87 公頃

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。此地帶包括該區以北的筆架山山麓，多屬樹木茂盛的山坡，構成該區的翠綠背景。此地帶內的部分地點可作某些康樂用途。此地帶已列入「都會計劃選定策略」所建議的「市區邊緣公園」和一個較大的「景觀保護區」範圍內。當局會對此地帶內的發展審慎地施加管制，並會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況審批每項發展建議。

## 10. 交通

### 10.1 道路

該區有多條主要道路，交通便利。橫貫該區北部的龍翔道，屬連接九龍東西兩面主要幹路網的一部分。該區的地區幹路網則包括南昌街、歌和老街、達之路、大坑東道和大埔道。

### 10.2 香港鐵路

港鐵東鐵綫和觀塘綫行走該區，區內有兩個港鐵車站。石硤尾站的出入口在窩仔街和大坑東道；而九龍塘站的出入口則位於沙福道並連接城大，以及在根德道與沙福道交界處附近。東鐵綫沿該區東面邊緣行走，並在九龍塘站與觀塘綫連接，為來往新界東北的乘客提供轉車處。

### 10.3 公共車輛總站

港鐵九龍塘站以西的又一城內設有公共車輛總站，以配合該區的需要。另一個公共車輛總站則設於白田邨附近的白雲街。

## 11. 公用設施

該區有自來水、電力和煤氣供應，排水系統、污水收集系統及電話服務亦一應俱全。預料該區在應付日後的公用設施需求方面，應無任何困難。

## 12. 歷史及文化遺產

該區有兩幢經評定等級的歷史建築物，即美荷樓(一級歷史建築物)和前北九龍裁判法院(二級歷史建築物)，兩者均已納入由發展局負責推動的活化歷史建築伙伴計劃內，以便進行改建和活化再用。任何可能影響上述歷史建築物及其毗鄰環境的發展或改劃地帶建議，應先諮詢康樂及文化事務署古物古蹟辦事處。

## 13. 規劃的實施

13.1 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。

- 13.2 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深水埗區議會的意見。
- 13.3 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和發展藍圖以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  
二零一零年四月