

九龍規劃區第2區

油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/22

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 2/22

<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	10
8.5 政府、機構或社區(1)	11
8.6 休憩用地	12
8.7 其他指定用途	12
8.8 綠化地帶	13
9. 交通	13
10. 公用設施	14
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 2/22

(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 2/22》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□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)(i)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》(下稱「該圖」)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。

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

根據二零一一年人口普查，當時該區的人口約有 65 300 人。預計該區的計劃人口約為 80 600 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，當局為該圖各個地帶訂定建築物高度限制。

- 7.2 擬議建築物高度限制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」。除了現時以窩打老道、砵蘭街、文明里及上海街為界線並高達主水平基準上 132 米的高樓大廈外，當局建議就該區的「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶及「住宅(乙類)」地帶訂定由主水平基準上 80 米至主水平基準上 100 米的建築物高度級別，使建築物高度由彌敦道漸次下降。擬議建築物高度級別有助保存山脊線的景觀，並締造梯級式高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善進風和通風的情況。
- 7.3 此外，「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。把有關限制收納在該圖內，主要目的是為該區提供視覺調劑和緩衝空間。一般來說，低矮的發展(高度通常不超過 13 層)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，除非此類發展位處較顯眼位置及／或主要的歇息空間內，則作別論。較高的發展(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。
- 7.4 當局已進行空氣流通專家評估，藉以審視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，已顧及空氣流通評估的結果。
- 7.5 該圖《註釋》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。

7.6 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。

7.7 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。

7.8 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。

7.9 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。

7.10 建築物間距

空氣流通評估建議在圖則上劃設多個建築物間距，以改善各個地點的通風情況。不過，由於這些擬議建築物間距會橫貫個別細小

地段，重建項目如把細小地段合併為較大型用地，因而可配合劃設建築物間距的規定，當局才會考慮落實擬議建築物間距的安排。每宗個案會按個別情況考慮。當局建議在圖則的《說明書》內訂明有關劃設建築物間距的意向，以便長遠推行有關安排。

- (a) 為把文明里的氣道向東延伸，在橫越彌敦道 502 至 512 號建築物的平台層之上劃設一塊闊 15 米的狹長土地，以構成東西向的氣道。
- (b) 為把咸美頓街的氣道向西延伸，在橫越以廣東道、碧街、渡船街及登打士街為界線的兩個「住宅(甲類)」地帶的平台層之上劃設兩塊闊 15 米的狹長土地，以構成東西向的氣道。
- (c) 為讓海風吹向內陸區，建議在橫貫駿發花園以東住宅大廈的平台層之上劃設一塊闊 16 米的狹長土地，以構成與永星里並排的東西向氣道。
- (d) 為讓夏季的東風及西風吹入，在橫越以廣東道、佐敦道、渡船街及西貢街為界線的兩個「住宅(甲類)」地帶的平台層之上劃設四塊闊 10 米的狹長土地，以構成兩條東西向的氣道。

7.11 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100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7.5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7.7(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7.7(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紓緩交通噪音的影響。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80米。然而，為顧及合併而成的較大用地，能在地盤內提供泊車、上落客貨和其他配套設施，因此「住宅(甲類)」地帶內的地盤面積如達400平方米或以上，其最高建築物高度限制為主水平基準上100米，但指定為「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」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 渡船街以西的用地於上世紀六十年代發展成一個私人住宅發展項目(名為文華新村)。由於有關用地位於近海旁的當風位置，因此劃作「住宅(甲類)2」地帶，其建築物高度限為主水平基準上80米，而且不得按上文第8.2.7段所述容許建築物高度上限增加20米。

- 8.2.10 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。
- 8.2.11 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。
- 8.2.12 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7.7(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，如向城市規劃委員會提出申請，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 7.5 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□理道側的英軍員工宿舍舊址會預留作小學用途。

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 7.5 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 7.7(a)段)。

8.4.7 窩打老道 54 號的一塊用地劃為「政府、機構或社區 (2)」地帶，用作提供宗教及社會福利設施。為美化街景、在地面進行綠化／植樹和改善通風，建築物必須從毗連窩打老道的地段界線後移至少三米。

8.4.8 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 7.5 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/K2/LDC1/4》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、香港市政事務職工俱樂部及巴基斯坦會)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 7.5 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 香港鐵路

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。當局正積極籌劃興建擬議的港鐵油麻地至紅磡支線。

9.3 行人流動

9.3.1 沿彌敦道一帶關有／擬關設多條行人隧道，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

該區內經評定等級的歷史建築物有：加士居道的舊南九龍裁判署、西洋波會及印度會；廟街的天后古廟；廣華醫院內的東華三院文物館；廣東道的油麻地警署；窩打老道的油麻地戲院和油麻地果欄；上海街的舊水務署抽水站；以及衛理徑的香港市政事務職工俱樂部。任何可能影響上述歷史建築物及其毗鄰環境的發展計劃、重建計劃或改劃地帶建議，應先諮詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處。

12. 規劃的實施

- 12.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 12.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府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
二零一四年五月