

九龙规划区第 3 区

旺角分区计划大纲草图编号 S/K3/37

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据城市规划条例(第 131 章)
对旺角分区计划大纲核准图编号 S/K3/36
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A 项 - 把位于福全街 56 号的一幅用地由「综合发展区(1)」地带改划为「住宅(甲类)」地带，并将建筑物高度限制由主水平基准上 80 米放宽至主水平基准上 115 米。
- B1 项 - 把位于旺角道游乐场的一幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「休憩用地」地带。
- B2 项 - 把位于旺角道游乐场以北的一块狭长土地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)」地带，并订明建筑物高度限制为主水平基准上 115 米及主水平基准上 20 米。
- B3 项 - 删除旺角道垃圾收集站及公厕和广东道变电站的「政府、机构或社区」地带的建筑物高度限制。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 删除「综合发展区」地带的《注释》。
- (b) 修订「住宅(甲类)」地带及「住宅(戊类)」地带的《注释》，以说明一幢住用和非住用各占部分的建筑物，其住用部分的最高地积比率不得超过 8.5 倍。
- (c) 修订「其他指定用途」注明「混合用途」地带的《注释》，以说明非住用建筑物的最高地积比率不得超过 9.0 倍。

城市规划委员会

2024 年 3 月 22 日

九龙规划区第 3 区

旺角分区计划大纲草图编号 S/K3/37

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3) (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。

(b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展(就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及/或修改是经常准许的，不在此限)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。

(c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指 -
 - (i) 首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，
 - 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份图则公布之后，
 - 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或

- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。
- (4) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。
- (5) 进行详细规划时，路口、道路和铁路路轨的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。
- (6) 任何土地或建筑物的临时用途(预料为期不超过五年)，只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。
- (7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但在个别地带「注释」第二栏所载的用途或发展除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、香港铁路车站入口、香港铁路地下结构、的士站、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；
 - (b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。
- (8) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展及下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：
- 缴费广场、路旁车位和铁路路轨。
- (9) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- (10) 在这份《注释》内，「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

九龙规划区第3区

旺角分区计划大纲草图编号S/K3/37

土地用途表

	<u>页次</u>
商业	1
住宅(甲类)	4
住宅(戊类)	8
政府、机构或社区	13
休憩用地	15
其他指定用途	16

商业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府用途(未另有列明者) 酒店 资讯科技及电讯业 机构用途(未另有列明者) 图书馆 场外投注站 办公室 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心 私人发展计划的公用设施装置 批发行业	播音室、电视制作室及／或电影制作室 商营浴室／按摩院 分层住宅 政府垃圾收集站 医院 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 加油站 住宿机构

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，以便把涵盖范围发展为区域或地区的购物中心，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。

(请看下页)

商业(续)

备注

- (1) 在指定为「商业(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 12.0 倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (2) 在指定为「商业(1)」的土地范围内，必须提供总数不少于 480 个私家车／货车公众停车位，其中不少于 120 个停车位须用作停泊货车。就计算地积比率而言，任何纯粹建造为或拟用作私家车／货车公众停车位的楼面空间，均应纳入计算。
- (3) 在指定为「商业(2)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大整体总楼面面积超过 169 055 平方米，而其中不少于 6 547 平方米应用于提供政府、机构或社区设施。另外须提供一块不少于 1 100 平方米的公众休憩用地。
- (4) 在指定为「商业(3)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 9.0 倍。须辟设总楼面面积不少于 4 500 平方米的社区健康中心。
- (5) 在指定为「商业(4)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 141 600 平方米，以及不得引致图则上所指定的支区(a)及支区(c)的最高建筑物高度分别超过主水平基准上 320 米(包括天台构筑物)及主水平基准上 40 米(包括天台构筑物)。就支区(b)而言，须在建筑物之间提供间距，而当建筑物最高建筑物高度限为主水平基准上 23 米。须提供整体总楼面面积不少于 4 940 平方米的政府、机构或社区设施，包括一个社区会堂及社会福利设施。此外，须提供一个公共交通交汇处、过境巴士上落客设施，以及不少于 130 个公众停车位。另外须提供不少于 6 550 平方米的公众休憩用地，而其中不少于 3 200 平方米须设于靠近亚皆老街及洗衣街交界处的地面。
- (6) 在指定为「商业(4)」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的重建，都必须呈交一份发展蓝图，以供城市规划委员会核准。该发展蓝图必须包括以下资料：
 - (i) 用地内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物(包括构筑物)的性质、位置、尺寸和高度；

(请看下页)

商业 (续)

备注 (续)

- (ii) 各种用途及设施拟占的整体总楼面面积；
 - (iii) 用地内拟提供的政府、机构或社区设施、停车、上落客货及公共交通设施，以及休憩用地的详情和范围；
 - (iv) 用地内拟建的任何行人天桥、高架行人道及道路的路线、阔度和水平度；
 - (v) 用地内的美化环境建议和城市设计建议；
 - (vi) 详细的发展进度表；以及
 - (vii) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (7) 在指定为「商业」、「商业(1)」、「商业(2)」及「商业(3)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (8) 必须从毗连体兰街及西洋菜南街的地段界线(由平均街道水平起计 15 米以上)后移至少三米。
- (9) 为施行上文第(1)至(5)段而计算有关的最高地积比率／最大总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (10) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)、(3)、(4)或(5)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率／总楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后地积比率／总楼面面积因而超过上文第(1)、(3)、(4)及(5)段所规定的有关最高地积比率／最大总楼面面积亦可。
- (11) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)至(5)及(7)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制及所提供的私家车／货车公众停车位，以及减少上文第(3)至(5)段所述用作提供政府、机构或社区设施的整体总楼面面积。
- (12) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽上文第(8)段所述的后移规定。

住宅(甲类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外) 住宿机构 学校(只限于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 训练中心

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆
教育机构
机构用途(未另有列明者)
场外投注站
办公室
娱乐场所
私人会所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

备注

- (1) 在指定为「住宅(甲类)」及「住宅(甲类)3」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致建筑物在发展及／或重建后的地积比率超过下列规定：整幢为住用建筑物的为8.5倍，一幢建筑物内住用与非住用各占部分的为9.0倍(建筑物内住用部分的地积比率不得超过8.5倍)，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (2) 建于指定为「住宅(甲类)」及「住宅(甲类)3」的土地范围内的任何非住用建筑物，其最高地积比率不得超过9.0倍，但根据下文第(12)及／或(13)段获准超过此地积比率者除外。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (3) 为施行上文第(1)段，在指定为「住宅(甲类)」及「住宅(甲类)3」的土地范围内，任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划超过有关最高住用及／或非住用地积比率，或超过现有建筑物的住用及／或非住用地积比率，两者中以数目较大者为准。但其适用范围须受到下列限制：
- (i) 只有在现有建筑物是加建、改动及／或修改，或重建为与现时同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，现有建筑物的地积比率方会适用；或
- (ii) 倘现有建筑物是加建、改动及／或修改，或重建为与现时不同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)，则上文第(1)段所述的最高住用及／或非住用地积比率适用。
- (4) 在指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过159 278平方米，以及最大非住用总楼面面积超过31 856平方米，其内须提供一个公众停车场和一间幼稚园。另外须提供一块不少于9 854平方米的公众休憩用地。
- (5) 在指定为「住宅(甲类)2」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过36 466平方米和最大非住用总楼面面积超过6 765平方米，而其中不少于1 850平方米应用于提供安老院。
- (6) 在指定为「住宅(甲类)3」的土地范围内，须提供总楼面面积不少于937平方米作政府、机构或社区设施。
- (7) 在指定为「住宅(甲类)4」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过16 705平方米，以及最大非住用总楼面面积超过8 062平方米，而其中不少于3 337平方米应用于提供室内体育馆，不少于2 282平方米则应用于提供青年中心。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (8) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (9) 必须从毗连砵兰街及西洋菜南街的地段界线(由平均街道水平起计15米以上)后移至少三米。
- (10) 为施行上文第(1)和(2)段而计算有关最高地积比率时，因应政府规定而纯粹用作设置政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物(不论是在地面或平台)，其所占用或拟占用该地盘的任何部分的面积，会从有关地盘的面积中扣除。
- (11) 为施行上文第(1)、(2)、(4)、(5)及(7)段而计算有关的最高地积比率或最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造作或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (12) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)、(2)、(4)、(5)或(7)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率或总楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后地积比率或总楼面面积因而超过上文第(1)、(2)、(4)、(5)及(7)段所规定的有关最高地积比率或最大总楼面面积亦可。
- (13) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)、(2)及(4)至(8)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制，以及减少上文第(4)至(7)段所述有关政府、机构或社区设施的提供。
- (14) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽上文第(9)段所述的后移规定。

住宅(戊类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

附表 I：适用于露天发展或工业楼宇或工业－办公室楼宇[®]以外的建筑物

救护站	商营浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外)	教育机构
私人发展计划的公用设施装置	展览或会议厅
	分层住宅
	政府垃圾收集站
	医院
	酒店
	屋宇
	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
	办公室
	加油站
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站(未另有列明者)
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆

教育机构

机构用途(未另有列明者)

图书馆

场外投注站

办公室

娱乐场所

康体文娱场所

私人会所

政府诊所

公厕设施

可循环再造物料回收中心

学校

商店及服务行业

社会福利设施

训练中心

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

附表 II：适用于现有的工业楼宇或工业－办公室楼宇[®]

救护站	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心)
艺术工作室(直接提供顾客服务或货品者除外)	工业用途(未另有列明者)
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
食肆(只限食堂)	场外投注站
政府垃圾收集站	办公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
资讯科技及电讯业	康体文娱场所(未另有列明者)
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [^] 的工业经营)	私人会所
办公室(只限影音录制室、设计及媒体制作、与工业用途有关的办公室)	商店及服务行业(未另有列明者) (只限于地面一层；附属陈列室 [#] 可能获准设于任何一层，不在此限)
公厕设施	汽车修理工场
公共车辆总站或车站	批发行业
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	
可循环再造物料回收中心	
研究所、设计及发展中心	
商店及服务行业(只限于地面一层的汽车陈列室，以及服务行业)	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分，经常准许的用途亦包括：

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把该用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则只要先向城市规划委员会申请，便可能在有附带条件或无附带条件下获准在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分进行下列用途：

商营浴室／按摩院

社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)

食肆

教育机构

展览或会议厅

机构用途(未另有列明者)

图书馆

场外投注站

办公室

娱乐场所

康体文娱场所

私人会所

政府诊所

宗教机构

学校(幼稚园除外)

商店及服务行业

训练中心

° 工业楼宇或工业－办公室楼宇指经建筑事务监督批准兴建或计划分别作为工业或工业－办公室用途的建筑物。

△ 危险品指根据《危险品条例》(第 295 章)界定为危险的物品。使用或贮存这些物品，必须取得牌照。

须申请规划许可的附属陈列室指其面积占一间工业公司在同一处所或建筑物的总实用楼面面积 20% 以上的陈列室用途。

规划意向

此地带的规划意向，主要是透过进行重建或改建计划而逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城市规划委员会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致建筑物在发展及／或重建后的地积比率超过下列规定：整幢为住用建筑物的为8.5倍，一幢建筑物内住用与非住用各占部分的为9.0倍(建筑物内住用部分的地积比率不得超过8.5倍)，或现有非工业楼宇的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (2) 建于指定为「住宅(戊类)」的土地范围内的任何非住用建筑物，其最高地积比率不得超过9.0倍，但根据下文第(6)及／或(7)段获准超过此地积比率者除外。
- (3) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (4) 为施行上文第(1)和(2)段而计算有关最高地积比率时，因应政府规定而纯粹用作设置政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物(不论是在地面或平台)，其所占用或拟占用该地盘的任何部分的面积，会从有关地盘的面积中扣除。
- (5) 为施行上文第(1)和(2)段而计算有关的最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造作或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (6) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)或(2)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后地积比率因而超过上文第(1)和(2)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)至(3)段所述的地积比率／建筑物高度限制。
- (8) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽图则上所显示的非建筑用地限制。

政府、机构或社区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	动物寄养所
动物检疫中心(只限于政府建筑物)	动物检疫中心(未另有列明者)
播音室、电视制作室及/或电影制作室	惩教机构
食肆(只限食堂、熟食中心)	驾驶学校
教育机构	食肆(未另有列明者)
展览或会议厅	分层住宅
郊野学习/教育/游客中心	殡仪设施
政府垃圾收集站	度假营
政府用途(未另有列明者)	酒店
医院	屋宇
机构用途(未另有列明者)	香港铁路通风塔及/或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
图书馆	场外投注站
街市	办公室
康体文娱场所	加油站
政府诊所	娱乐场所
公厕设施	私人会所
公共车辆总站或车站	雷达、电讯微波转发站、电视及/或 广播电台发射塔装置
公用事业设施装置	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
公众停车场(货柜车除外)	住宿机构
可循环再造物料回收中心	污水处理/隔筛厂
宗教机构	商店及服务行业(未另有列明者)
研究所、设计及发展中心	私人发展计划的公用设施装置
学校	
配水库	
社会福利设施	
训练中心	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及/或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目或以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (3) 必须从毗连砵兰街及西洋菜南街的地段界线(由平均街道水平起计 15 米以上)后移至少三米。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。
- (5) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽上文第(3)段所述的后移规定。

休憩用地

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
鸟舍 郊野学习／教育／游客中心 公园及花园 凉亭 行人专区 野餐地点 运动场 公厕设施 休憩处	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 配水库 商店及服务行业 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「铁路车站发展」

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院	分层住宅
食肆	政府垃圾收集站
展览或会议厅	香港铁路通风塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	其他构筑物(入口除外)
酒店	加油站
图书馆	康体文娱场所
场外投注站	宗教机构
办公室	
娱乐场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
学校	
商店及服务行业	
私人发展计划的公用设施装置	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地发展香港铁路旺角东站，有关土地上的发展包括商业／办公室／酒店项目。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「殡仪馆」

殡仪设施

政府用途
香港铁路通风塔及／或高出路面的
其他构筑物(入口除外)
非附属属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地发展殡仪馆。此地带内的发展的地积比率和建筑物高度均受规管，以牵制现有发展群的规模和尽量减低四周易受影响的建筑物所受的视觉影响。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过3.7倍和最高建筑物高度超过主水平基准上23米，或超过现有建筑物的地积比率和建筑物高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (3) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)段所适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后地积比率因而超过上文第(1)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「商贸」

附表 I：适用于露天发展或工业楼宇或工业－办公室楼宇[®]以外的建筑物

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院	货物装卸及货运设施
食肆	政府垃圾收集站
教育机构	政府用途(未另有列明者)
展览或会议厅	酒店
政府用途(只限报案中心、邮政局)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
资讯科技及电讯业	非污染工业用途(未另有列明者)
机构用途(未另有列明者)	加油站
图书馆	学校(未另有列明者)
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [^] 的工业经营)	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
场外投注站	货仓(危险品仓库除外)
办公室	批发行业
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
研究所、设计及发展中心	
学校(不包括特别设计的独立校舍及幼稚园)	
商店及服务行业	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「商贸」(续)

附表 II：适用于工业楼宇或工业－办公室楼宇[®]

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
艺术工作室(直接提供顾客服务或货品者除外)	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心)
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	工业用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	香港铁路通风塔及／或高出路面的
政府垃圾收集站	其他构筑物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	场外投注站
资讯科技及电讯业	办公室(未另有列明者)
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营)	加油站
办公室(直接提供顾客服务或货品者除外)	康体文娱场所(未另有列明者)
公厕设施	私人会所
公共车辆总站或车站	商店及服务行业(未另有列明者)
公用事业设施装置	(只限于设于地面一层；附属陈列室 [#] 可能获准设于任何一层，不在此限)
公众停车场(货柜车除外)	汽车修理工场
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	批发行业
可循环再造物料回收中心	
研究所、设计及发展中心	
商店及服务行业(只限于设于地面一层的汽车陈列室，及服务行业)	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	

除以上所列，建筑物的工业经营如没有涉及厌恶性行业或使用／贮存危险品[△]，经常准许的用途为：

办公室

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分，经常准许的用途亦包括：

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把该用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则只要先向城市规划委员会申请，便可能在有附带条件或无附带条件下获准在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分进行下列用途：

商营浴室／按摩院

社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)

食肆

教育机构

展览或会议厅

机构用途(未另有列明者)

图书馆

场外投注站

办公室

娱乐场所

康体文娱场所

私人会所

政府诊所

宗教机构

学校(幼稚园除外)

商店及服务行业

训练中心

* 工业楼宇或工业－办公室楼宇指经建筑事务监督批准分别兴建或计划分别作为工业或工业－办公室用途的建筑物。

△ 危险品指根据《危险品条例》(第295章)界定为危险的物品。使用或贮存这些物品，必须取得牌照。

须申请规划许可的附属陈列室指其面积占一间工业公司在同一处所或建筑物的总实用楼面面积20%以上的陈列室用途。

规划意向

此地带的规划意向，主要是作一般商贸用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。在现有工业楼宇或工业－办公室楼宇内，具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，列为经常准许的用途。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致建筑物在发展及／或重建后的地积比率超过12.0倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (2) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 必须从毗连枫树街的地段界线(由平均街道水平起计15米以上)后移至少三米。
- (4) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (5) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后地积比率因而超过上文第(1)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)段所述的地积比率／建筑物高度限制。
- (7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽上文第(3)段所述的后移规定。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「历史建筑物保存作商业及／或文化用途」

食肆	分层住宅
教育／游客中心	酒店
政府用途	办公室
机构用途(未另有列明者)	宗教机构
娱乐场所	
康体文娱场所	
公用事业设施装置	
学校	
商店及服务行业	
社会福利设施	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	

规划意向

此地带的规划意向是保存现有建筑物，并活化作商业及／或文化用途，以配合市民的需要。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改(附属于经常准许的用途及与其直接有关的轻微改动及／或修改工程不在此限)，或现有建筑物的重建，必须先取得城市规划委员会的规划许可。
- (2) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 为施行上文第(2)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展计划的情况，考虑略为放宽上文第(2)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「历史地点保存作商业及文化用途」

食肆	宗教机构
教育机构	社会福利设施
展览或会议厅	
郊野学习／教育／游客中心	
政府用途	
机构用途(未另有列明者)	
图书馆	
康体文娱场所	
学校	
商店及服务行业	
训练中心	

规划意向

此地带的规划意向，是把「雷生春」楼保存、修复和改动作区内历史古迹结合文化及商业设施的名胜，让市民多一个消闲的去处。

备注

- (1) 现存「雷生春」楼的任何加建、改动及／或修改，必须获得城市规划委员会的规划许可。
- (2) 任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，不得引致整个发展计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 为施行上文第(2)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展计划的情况，考虑略为放宽上文第(2)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「酒店」

酒店

商营浴室／按摩院
食肆
教育机构
展览或会议厅
分层住宅
政府用途
机构用途
香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
办公室
娱乐场所
康体文娱场所
私人会所
公用事业设施装置
公众停车场(货柜车除外)
宗教机构
住宿机构
学校
商店及服务行业
社会福利设施
训练中心
私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地以发展酒店，并设附属商业设施，配合旺角的地区商业活动及创造就业机会。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「酒店」(续)

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过9.0倍和最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的地积比率和建筑物高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度及／或地积比率限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「混合用途」

救护站	商营浴室／按摩院
分层住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育机构
屋宇	展览或会议厅
图书馆	政府垃圾收集站
街市	医院
康体文娱场所	酒店
政府诊所	资讯科技及电讯业
公共车辆总站或车站(露天总站或 车站除外)	机构用途(未另有列明者)
住宿机构	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
学校(只限于特别设计的独立校舍)	办公室
社会福利设施	加油站
私人发展计划的公用设施装置	娱乐场所
	私人会所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站(未另有列明者)
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	学校(未另有列明者)
	商店及服务行业(未另有列明者)
	训练中心
	批发行业

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「混合用途」(续)

除以上所列，在(a)现有建筑物的最低三层，包括地库；或(b)建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆
教育机构
机构用途(未另有列明者)
场外投注站
办公室
娱乐场所
私人会所
公厕设施
公众停车场(货柜车除外)
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。地带内的用途力求灵活，容许在纵向楼宇内发展／重建／改建作住用用途，或同时作多种相协调的土地用途，包括住宅／商业、教育、文化、康乐和娱乐用途，以配合不断转变的市场需要。新建／改建建筑物内的住宅部分及非住宅部分须实际分隔，以免非住宅用途对居民造成滋扰。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「混合用途」(续)

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致建筑物在发展及／或重建后的地积比率超过下列规定：整幢为住用建筑物的为7.5倍，一幢建筑物内住用与非住用各占部分的为9.0倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (2) 建于用地内的任何非住用建筑物，其最高地积比率不得超过9.0倍，但根据下文第(7)及／或(8)段获准超过此地积比率者除外。
- (3) 为施行上文第(1)及(2)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造作或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (4) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (5) 必须从毗连西洋菜南街的地段界线(由平均街道水平起计15米以上)后移至少三米。
- (6) 为施行上文第(1)及(2)段而计算有关最高地积比率时，因应政府规定而纯粹用作设置政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物(不论是在地面或平台)，其所占用或拟占用该地盘的任何部分的面积，会从有关地盘的面积中扣除。
- (7) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)或(2)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后地积比率因而超过上文第(1)及(2)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (8) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)、(2)及(4)段所述的地积比率及建筑物高度限制。
- (9) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽上文第(5)段所述的后移规定。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「加油站」

加油站	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
-----	-------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是发展加油站。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「铁路」

图上指定的用途

政府用途
香港铁路通风塔及／或高出路面的
其他构筑物(入口除外)
私人会所
非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是为香港铁路提供土地。

九龙规划区第 3 区

旺角分区计划大纲草图编号 S/K3/37

说明书

九龙规划区第 3 区

旺角分区计划大纲草图编号 S/K3/37

<u>目录</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	2
4. 该图的《注释》	3
5. 规划区	3
6. 人口	3
7. 重建策略	3
8. 建筑物高度限制	4
9. 土地用途地带	
9.1 商业	7
9.2 住宅(甲类)	9
9.3 住宅(戊类)	11
9.4 政府、机构或社区	12
9.5 休憩用地	13
9.6 其他指定用途	13
10. 市区重建局发展计划区	16
11. 交通	17
12. 公用设施	18
13. 文化遗产	18
14. 规划的实施	19

九龙规划区第3区

旺角分区计划大纲草图编号 S/K3/37

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《旺角分区计划大纲草图编号 S/K3/37》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助大众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权利依据及程序

- 2.1 首份涵盖旺角地区的法定图则，包括图则编号 LK2/18(油麻地)、图则编号 LK3/8(大角咀)及图则编号 S/K6/1(旺角及油麻地(东部))，根据《城市规划条例》(下称「条例」)，分别于一九五五年十一月十一日、一九七三年六月一日及一九八五年五月十七日，在宪报公布。其后当局借机重划规划区界线，以便与有关区议会的区界融洽，而且为整个旺角拟备单一份分区计划大纲图。一九八七年十月九日，城规会根据条例第5条，展示《旺角分区计划大纲草图编号 S/K3/1》，以供公众查阅。自此之后，为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第7条对图则作出八次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.2 一九九八年三月三十一日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，初次核准旺角分区计划大纲草图。一九九八年四月九日，《旺角分区计划大纲核准图编号 S/K3/11》根据条例第9(5)条展示，以供公众查阅。
- 2.3 一九九八年九月二十九日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/K3/11 发还城规会以作出修订。城规会其后根据条例第5条或第7条，对图则进行了12次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.4 二零零六年五月九日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准旺角分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K3/24。二零零八年六月三日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把旺角分区计划大纲核准图编号 S/K3/24 发还城规会以作修订。为了反映不断转变的情况，城

规会其后根据条例第 5 条或第 7 条，对图则进行了七次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.5 二零一九年十月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准旺角分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K3/32。二零二零年十二月一日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《旺角分区计划大纲核准图编号 S/K3/32》发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 条，对图则进行了一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.6 二零二二年二月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准旺角分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K3/34。二零二二年五月三日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《旺角分区计划大纲核准图编号 S/K3/34》发还城规会以作出修订。城规会其后根据条例第 5 条，对图则进行了一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零二三年五月三十日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准旺角分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K3/36。二零二三年十二月十四日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《旺角分区计划大纲核准图编号 S/K3/36》发还城规会以作修订。二零二三年十二月二十二日，发还分区计划大纲图一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。
- 2.8 二零二四年三月二十二日，《旺角分区计划大纲草图编号 S/K3/37》(下称「该图」)根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。该图的修订主要涉及把位于福全街的一幅用地由「综合发展区(1)」地带改划为「住宅(甲类)」地带，以及作出其他修订，以反映现有用途并理顺用途地带的界线。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示规划区内概括的土地用途地带及主要的运输网，以便把区内的发展及重建计划纳入法定规划管制之内。
- 3.2 该图旨在显示概括的发展原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，各运输路线及各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。
- 3.3 由于该图所显示的是土地的概括用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭长土地，例如只限于用作花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批发

展权的屋地内，以保存旺角区的特色和景致，并避免使当地道路网负荷过重。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明规划区及个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展，以配合不断转变的社会需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载(网址为 <http://www.tpb.gov.hk>)。

5. 规划区

- 5.1 规划区(下称「该区」)位于西九龙地区，北达界限街，东接港铁东铁线，南至登打士街，西临深旺道和渡船街。该区的界线在图上以粗虚线显示，其面积约为 147 公顷。
- 5.2 该区是全香港市区最旧的地点之一，土地用途以住宅用地为主。区内的住宅楼宇过往都是战后初期兴建的四至六层高楼宇，但现时区内则夹杂着一些较近期兴建的多层楼宇，这些楼宇主要作商业／住宅混合用途。该区的商业发展主要集中在弥敦道沿路一带的办公大楼，大楼的低层设有商铺。
- 5.3 花墟道、通菜街及花园街位于该区东部，以多层住宅发展为主，每条街均以汇聚同行的本地小商铺而闻名。区内现有的工业楼宇主要集中在该区西部，例如介乎通州街、菩提街、福全街和大角咀道之间的地区。
- 5.4 该区旧楼林立，建筑物日久失修，面对楼宇老化问题。透过推行全面的市区更新计划及进行重建，以期改善居住环境。

6. 人口

根据二零二一年人口普查，规划署估计该区的人口约为133 400人。该区的规划人口预计约为161 100人。

7. 重建策略

- 7.1 面对楼宇急速老化，香港须采取更有效的政策手段，加快重建更新步伐。其中，市区重建局(下称「市建局」)在二零一七年展开「油麻地及旺角地区研究」(下称「油旺地区研究」)，为

重整和重塑有关旧区制定蓝图，以提升土地使用效益，并增加重建潜力。为鼓励市场参与，研究拟定由市建局及私营机构共同参与的全新市区更新策略，当中亦包括政策框架及实施机制，以在油麻地及旺角地区(下称「油旺地区」)应用。

- 7.2 为把油旺地区重塑为一个宜居、可持续发展、多元化及具活力的都会核心区，并加强其作为拥有浓厚香港本土文化和传承特色的地区，市建局制定了「正、负、零」三个概念蓝图方案。「正」方案的设定是增长与宜居，重点是促进经济增长，旨在基础设施和规划容量的限制下增加总楼面面积(较侧重非住用总楼面面积)。「负」方案透过进行大规模重组和减少人口，创建一个宜居城市，此方案需要政府采取更多主导措施。「零」方案处于两者之间，在维持现行分区计划大纲图容许的发展水平的基础上，改善宜居度。概念蓝图方案的推行，视乎可供运用的资源而定。作为第一步，市建局将会在早期的项目采用「正」概念蓝图方案。若日后新的土地供应准备就绪，便可着手减少油旺地区的人口密度，发展模式亦会逐渐转为「零」或「负」方案。

8. 建筑物高度限制

- 8.1 为了对发展／重建计划的发展密度及建筑物高度作出更妥善的规划管制，以及符合公众的期望，使法定规划制度更为明确和更具透明度，九龙各分区计划大纲图须作出修订，以加入建筑物高度限制，为日后的发展／重建计划提供指引。为免出现过高或不相协调的建筑物，并管制该区的整体建筑物高度轮廓，当局已为该图的发展地带订定建筑物高度限制。
- 8.2 建筑物高度限制已顾及现有地形与地盘水平、山麓环境、地区特色、现有城市景致与建筑物高度轮廓、区内风环境与建议的改善通风措施、区内景点、契约订明的建筑物高度限制、《香港规划标准与准则》的「城市设计指引」和《可持续建筑设计指引》。建筑物高度限制方面，除洗衣街的「商业(4)」地带(主水平基准上 320 米)、砵兰街和上海街的「商业(2)」地带内的朗豪坊和香港康得思酒店(分别为主水平基准上 260 米和主水平基准上 179 米)、福利街的「住宅(甲类)1」地带内的港湾豪庭(主水平基准上 156 米)、樱桃街的「住宅(甲类)2」地带内的海桃湾(主水平基准上 169 米和主水平基准上 154 米)外，该区的建筑物高度级别大致由弥敦道两旁的「商业」地带(主水平基准上 160 米及主水平基准上 140 米)，向东面和西面的「住宅(甲类)」地带、「住宅(戊类)」地带及「其他指定用途」注明「混合用途」地带渐次下降(主水平基准上 115 米)。拟议建筑物高度轮廓有助缔造梯级式高度轮廓，保持景观开扬。

- 8.3 此外，「政府、机构或社区」地带及「其他指定用途」地带的特定建筑物高度限制(以米为单位从主水平基准起计算及/或以楼层数目计算)主要是用以反映现有和规划中发展的建筑物高度。把有关限制收纳在该图内，主要目的是为该区提供视觉调剂和缓冲空间。
- 8.4 当局曾于二零一零年进行空气流通专家评估(下称「二零一零年空气流通评估」)，藉以审视区内各发展用地的建筑物高度可能对行人风环境所造成的影响。二零一零年空气流通评估发现区内街道大致上以南北向及东西向的方格模式兴建。街道的坐向与全年盛行的东北风及夏季盛行的西南风和东风平行。该区街道的方格模式构成重要的风道系统，应尽量予以保留。二零一零年空气流通评估亦指出，横向招牌会损害该区的通风表现，并建议凸出的招牌应属垂直型而非横向型，尤其是在行人流量高的地方更须如此。
- 8.5 更新的空气流通评估在二零一八年进行。当局根据重建项目会依照《可持续建筑设计指引》的假设，评估放宽分区计划大纲草图的「商业」用地、「住宅(甲类)」用地、「住宅(戊类)」用地及「其他指定用途」注明「商贸」用地建筑物高度限制的影响，并检讨该草图的非建筑用地、建筑物间距和后移规定。空气流通评估确定，日后在该区采用《可持续建筑设计指引》的设计措施，将可增加建筑物之间的透风度，特别是在行人水平。不过，单靠《可持续建筑设计指引》本身不足以确保有良好的通风。其他通风措施，例如在该区不同地方划设非建筑用地、加设建筑物间距和实施后移规定，均可增加现有街道峡谷内的空气流通，改善市区的透风度，有助气流吹进区内，因此有关措施十分重要，故应维持，详情载于第 8.9 及 8.10 段。为免令该区现有的通风表现进一步变差，日后的发展/重建项目也应依循《香港规划标准与准则》所载的设计原则。
- 8.6 在二零二二年进行的空气流通评估总结指，有关「商业」地带、「住宅(甲类)」地带、「住宅(戊类)」地带及「其他指定用途」注明「混合用途」地带的拟议修订，不会对该区的通风造成重大负面影响。为进一步改善该区(特别是「商业」地带及「其他指定用途」注明「混合用途」地带)的通风，应鼓励日后的发展采用适当的透风设计，包括采用较细/梯状平台、划设更多建筑物后移范围/间距及在低层辟设露天空间，加强通风。
- 8.7 该图《注释》大体上已就各个地带加入可略为放宽建筑物高度限制的条文，以鼓励进行具设计优点/规划增益的发展/重建项目。对于略为放宽建筑物高度限制的申请，当局会按个别情况逐一考虑，有关准则如下：

- (a) 把面积较细土地合并发展，以便达到较佳的城市设计，以及更有效改善区内环境；
- (b) 配合《建筑物条例》中就交还／拨出土地／面积作公用通道／扩阔街道用途而批出的额外地积比率；
- (c) 提供更好的街景／更有质素的地面公共市区空间；
- (d) 建筑物之间保持距离，以加强通风和增加景观开扬度；
- (e) 容许特别的建筑物设计，务求既配合个别地盘的发展限制，又可达致分区计划大纲图所准许的地积比率；以及
- (f) 其他因素，例如保护树木的需要，以及采用可改善城市景致和区内市容但不会构成负面景观和视觉影响的创意建筑设计 and 规划优点。

8.8 然而，如现有建筑物的高度已经超过该图所显示或《注释》所订明的最高建筑物高度限制(不论是以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算)，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽建筑物高度限制的申请。

8.9 建筑物间距／建筑物后移

建筑物的适当设计和配置，使建筑物之间保持距离，对构成气道起着重要作用。

- (a) 位于枫树街的气道／风道将予以改善，方法是规定除九龙殡仪馆及枫树街变电站外，把毗连通州街与洋松街之间一段枫树街的用地上的建筑物(由平均街道水平起计 15 米的位置)后移三米，以便在重建后改善通风和增加景观开扬度。
- (b) 位于诗歌舞街的亮贤居的平台西北角高度将予保留，并把建筑物高度限制订为主水平基准上 20 米，以保留平台层以上的建筑物间距，从而保留东西向的气道／风道和景观开扬度。
- (c) 为改善九龙半岛内陆的南北向空气流通，当局规定须把砵兰街及西洋菜南街一带用地的建筑物(由平均街道水平起计 15 米的位置)后移三米。
- (d) 为使该区空气更为流通，当局规定必须在洗衣街的「商业(4)」地带及港铁旺角站的「其他指定用途」注明「铁路车站发展」地带主水平基准上 23 米以上的位置提供阔 30 米的建筑物间距，该建筑物间距须与旺角道成一直线，

以便在发展／重建计划完成后形成东西向气道／风道，改善通风和增加景观开扬度。

- (e) 为提升九龙半岛内陆的通风表现，当局建议大角咀电话机房部分范围、旺角机楼部分范围、恒通大厦部分范围及圣公会基荣小学部分范围的建筑物高度限制订为主水平基准上 20 米，藉此在长旺道／水渠道之上构成东北至西南向的气道／风道。

8.10 非建筑用地

因应君汇港南部的休憩用地，在毗连角祥街的「住宅(戊类)」地带内划设非建筑用地，使该区空气更为流通。在该「住宅(戊类)」用地内划设与利得街并排且阔 13 米的非建筑用地，是为了在重建后构成东西向气道／风道，改善通风和增加景观开扬度，而这项限制不适用于地面以下的发展。

- 8.11 在日后重新发展有关用地时，应顾及上述建筑物间距／后移和非建筑用地的规定。有关地带的「注释」内已加入略为放宽限制条款，以容许在特殊情况下略为放宽所述的建筑物间距／后移规定和非建筑用地限制。

9. 土地用途地带

9.1 商业：总面积 10.56 公顷

- 9.1.1 此地带的规划意向，主要是作商业发展，以便把涵盖范围发展为区域或地区的购物中心，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。
- 9.1.2 此地带范围主要包括弥敦道两旁的土地，是旺角区的商业枢纽，很多土地已发展作商业用途，包括商店、百货公司、电影院、酒楼餐厅和办公室等。
- 9.1.3 一块位于大角咀道与榉树街交界处的土地划为「商业(1)」地带，已兴建一幢商业暨私家车／货车多层停车场发展(即新九龙广场)，当局规定必须在该块土地内提供不少于 480 个私家车／货车公众停车位。
- 9.1.4 北临亚皆老街，东至砵兰街，南接山东街，西达新填地街的土地，先前属于《土地发展公司亚皆老街／上海街发展计划核准图编号 S/K3/LDC1/2》所涵盖的范围，已划作「商业(2)」地带，并已发展为一个商业／办公室／酒店发展项目(即朗豪坊)，当中包括一块公众休憩用地及政府、机构或社区设施。此地带的最大整体总

楼面面积限为169 055平方米，而有关用地内不少于1 814平方米、1 239平方米及3 494平方米的总楼面面积，须分别设置公共小巴总站、邻里社区中心及熟食中心。另外亦须提供一块不少于1 100平方米的公众休憩用地。

9.1.5 位于广东道与亚皆老街交界处的前旺角街市用地划为「商业(3)」地带，最高地积比率限为9.0倍，建筑物高度限为主水平基准上100米，并须辟设总楼面面积不少于4 500平方米的社区健康中心。该社区健康中心拟透过公营机构、私营机构和为社区提供医疗服务的非政府机构通力合作，为公众提供更全面而协调得宜，以及更以人为本的跨专科基本护理服务。有关服务会包括基本医疗／牙科护理、母婴健康服务、中药及其他跨专科医疗支援。该社区健康中心将设于有关建筑物的低层，有独立入口和升降机／扶手电梯以方便病人，并有上落客货和停车设施。此外，有关用地内须设置连接点，以连接日后的亚皆老街行人天桥系统。

9.1.6 位于洗衣街一幅划为「商业(4)」地带的用地会予以重建，主要发展作商业用途。此地带内的发展的最大总楼面面积限为141 600平方米，而支区(a)和支区(c)的最高建筑物高度则分别限为该图所指定的主水平基准上320米(包括天台构筑物)和主水平基准上40米(包括天台构筑物)。就支区(b)而言，须在建筑物之间提供阔30米的间距，当中的建筑物／构筑物的最高建筑物高度不得超越主水平基准上23米。此外，须提供整体总楼面面积不少于4 940平方米的政府、机构或社区设施，包括社区会堂及社会福利设施，以配合区内社区的需要和期望；亦须辟设一个公共小巴的公共交通交汇处、过境巴士上落客设施，以及不少于130个公众停车位。此外，须提供不少于6 550平方米的公众休憩用地，而其中不少于3 200平方米设于靠近亚皆老街及洗衣街交界处的地面。另外，应通过统一的设计、便利的行人接驳系统和连贯的视觉效果，使公众休憩用地的设计彼此呼应，妥为融合。在该用地辟设公众休憩用地，可加强空气流通及景观开扬度，特别是在行人道及较低矮的地方。此外，用地内的现有古树名木及两棵具古树名木特色的树木须予保留，并会融入地面公众休憩用地的设计中。在设计洗衣街的发展项目时，加强景观开扬度和避免遮挡毗连港九潮州公会中学的光线应列为考虑因素。

9.1.7 「商业(4)」地带以两条横跨联运街的高架美化行人道连接毗连的「其他指定用途」注明「铁路车站的发展」地带。此外，为改善区内现有的交通情况，紧连「商业(4)」地带的洗衣街、亚皆老街及联运街路段会进行道

路／行人路扩阔工程。为方便行人往来，将会为此地带的发展项目兴建两条新天桥，一条连接现有旺角道行人天桥；另一条横跨亚皆老街连接用地南面的旺角地区，并有连接点接驳日后沿亚皆老街兴建的行人天桥系统。

9.1.8 「商业(4)」地带的发展要求及城市设计的考虑因素已在规划及设计大纲载述，作为日后重建的指引。用地的任何新发展或现有建筑物的重建，都必须以发展蓝图的形式呈交城规会核准，以确保在开展有关发展前，用地的发展项目布局周全，并可配合周边发展。发展蓝图必须按照规划及设计大纲的要求，订明拟议的土地用途组合、政府、机构或社区设施、休憩用地、车辆通道、行人流通及连接、美化环境及保护树木等。

9.1.9 「商业」地带内的大部分发展的建筑物高度限制均限为主水平基准上140米，而介乎亚皆老街与旺角道及介乎界限街与太子道西的「商业」地带的建筑物高度限制则订得较高，限为主水平基准上160米。这些较高的建筑物、朗豪坊和洗衣街重建用地使建筑物高度高低有致，令风向下吹往行人水平，从而提升区内的通风表现。

9.1.10 然而，如任何现有建筑物的地积比率／总楼面面积／建筑物高度已经超过图则上或该图《注释》所订明的有关限制，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽限制的申请。

9.1.11 为提升区内的通风表现，建筑物必须从毗连砵兰街及西洋菜南街的地段界线(由平均街道水平起计15米以上)后移至少三米。

9.2 住宅(甲类)：总面积35.99公顷

9.2.1 此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商店、服务行业和食肆等商业用途属经常准许的用途。

9.2.2 除弥敦道两旁的住宅发展外，该区的现有住宅发展差不多全部在此地带内。

9.2.3 鉴于油旺地区研究建议给予更大弹性，容许住用和非住用地积比率互换，以便为重建提供诱因以及增加房屋供应，因此，除于「注释」中另有规定外，此地带内的发展或重建计划须受到特定的地积比率管制，即整幢为住用建筑物的最高地积比率为8.5倍，或住用与非住用各占部分的建筑物的最高地积比率为9.0倍(建筑物住用部分的最高地积比率不得超过8.5倍)，或非住用建筑

物的最高地积比率限为9.0倍。就这些发展／重建计划计算总楼面面积时，纯粹用于提供政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物，不论是位于地面或楼宇平台，其占用的土地范围不会算作有关地盘的一部分。

- 9.2.4 遇有《建筑物(规划)规例》第22条所列的情况，上文规定的最高地积比率可以根据该规例第22条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。
- 9.2.5 位于福全街与菩提街交界处的用地内有现时由民政事务局局长法团拥有的住宅发展及洪圣庙建筑羣。用地现有的庙宇、成龄树及露天前院应予保留，并向公众开放。日后在用地进行重建时应顾及保留庙宇和成龄树的因素，以确保能达致融合设计。此外，项目倡议人在用地进行发展／重建计划前，须按相关政府部门的要求，提交噪音影响评估、空气质素影响评估、排污影响评估和交通影响评估，以证明从环境及交通角度而言，拟议发展可以接受，并在有需要的情况下，界定所需采取的缓解措施。
- 9.2.6 位于福利街与大角咀道交界处的一块用地划为「住宅(甲类)1」地带。该块土地已进行综合发展(名为港湾豪庭)，包括一个商住项目(连一间具备四个课室的幼稚园)、一个公众停车场(可容纳100辆私家车和130辆轻型货车的停车位)，以及公众休憩用地。
- 9.2.7 位于樱桃街的用地先前属于《土地发展公司樱桃街发展计划核准图编号S/K3/LDC3/2》所涵盖的范围。该用地划作「住宅(甲类)2」地带，已发展为一个附有政府、机构或社区设施的商住发展项目(名为海桃湾)，最大住用及非住用总楼面面积分别为36 466平方米和6 765平方米，而用地内不少于1 850平方米的总楼面面积须设置安老院。
- 9.2.8 位于豉油街与上海街交界的前豉油街熟食中心用地划为「住宅(甲类)3」地带，最高地积比率限为9.0倍，并规定须提供总楼面面积不少于937平方米的社会福利设施。该社会福利设施将设于有关建筑物的低层，有独立入口及升降机／扶手电梯以方便使用人士。
- 9.2.9 位于染布房街的用地已发展为一个附设政府、机构或社区设施的商住发展项目(名为麦花臣汇)。该用地划为「住宅(甲类)4」地带，最大住用及非住用总楼面面积分别为16 705平方米和8 062平方米，而用地内不

少于3 337平方米的总楼面面积须设置室内体育馆，以及不少于2 282平方米的总楼面面积须设置青年中心。

- 9.2.10 在「住宅(甲类)」地带内，任何新发展／重建计划如果是位于主要道路旁，便须考虑采取措施以纾缓交通噪音的影响。对付噪音也须从源头减低噪音水平，例如在路面铺设减音防滑层。
- 9.2.11 除指定为「住宅(甲类)1」及「住宅(甲类)2」的土地范围外，此地带内的发展的最高建筑物高度限为主水平基准上115米。
- 9.2.12 然而，如任何现有建筑物的地积比率／总楼面面积／建筑物高度已经超过图则上或该图《注释》所订明的有关限制，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽限制的申请。
- 9.2.13 为提升区内的通风表现，建筑物必须从毗连砵兰街及西洋菜南街的地段界线(由平均街道水平起计15米以上)后移至少三米。
- 9.2.14 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(甲类)」及「住宅(甲类)4」地带的地积比率／总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

9.3 住宅(戊类)：总面积2.82公顷

- 9.3.1 此地带旨在促使工业用途得以逐步淘汰，并提供机会，让现有残旧工业楼宇重新发展。在此地带内进行住宅发展，必须先向城规会提出规划申请，并可能在有附带条件或无附带条件下获得批准。发展者必须提交足够资料，证明其住宅发展计划在环境及交通方面，是可持续发展；并会在有需要时采取适当的缓解措施，以解决因工业与住宅楼宇为邻而可能产生的问题。
- 9.3.2 在此地带内的现有工业用途，仍会获当局容忍，但现有工业楼宇不得重建为新的工业楼宇，以避免在重建过程中，因工业楼宇与新住宅楼宇毗邻而建所产生的问题仍继续存在，甚至更趋恶化。此外，倘欲把现有工业楼宇内的非工业用途转作工业用途，必须先取得城规会的许可。
- 9.3.3 位于旺角西部的「住宅(戊类)」地带的规划意向，是逐步淘汰剩余的工业用途。

- 9.3.4 此地帶內的建築物發展受到特定的地積比率及建築物高度管制，與「住宅(甲類)」地帶的類似。有關管制已於圖則上或該圖《注釋》中訂明。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供學校或其他政府、機構或社區設施的特別設計的獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其占用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。
- 9.3.5 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。
- 9.3.6 此地帶內發展的的最高建築物高度限為主水平基準上115米。
- 9.3.7 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《注釋》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。
- 9.3.8 為让更多西風吹進旺角區(特別是其內陸)，當局在毗連角祥街的「住宅(戊類)」用地內，於大同新村大利樓南面與利得街並排的位置劃設闊13米的非建築用地。
- 9.3.9 住宅(戊類)地帶的地積比率管制，會視為根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》所訂對「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

9.4 政府、機構或社區：總面積12.53公頃

- 9.4.1 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。這些發展(尤其是低矮的發展)可為區內稠密的环境提供視覺調劑和緩沖空間。
- 9.4.2 現有主要設施包括鄰近洗衣街與界限街交界處的旺角大球場和兩所室內運動場、太子道西與彌敦道交界處的旺角區警察總部、旺角道與花園街交界處的街市和室內運動場、福全街的政府綜合大樓、塘尾道的消防局及區內各處的多間中小學校。

- 9.4.3 此地带的发展和重建计划必须符合该图所指明或该图《注释》所订明的建筑物高度限制(以楼层数目计算(不包括地库楼层)或以米为单位从主水平基准起计算),或现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。除较高层的政府、机构或社区用途(例如位于山东街的香港中文大学专业进修学院大楼)外,大部分「政府、机构或社区」地带的建筑物高度限制均以楼层数目计算,以反映现时的建筑物高度及/或就建筑物高度轮廓作出更明确的管制。
- 9.4.4 然而,如任何现有建筑物的建筑物高度已经超过图则上或该图《注释》所订明的有关限制,根据一般推定,除非情况特殊,否则不应批准略为放宽限制的申請。
- 9.4.5 为提升区内的通风表现,建筑物必须从毗连砵兰街及西洋菜南街的地段界线(由平均街道水平起计15米以上)后移至少三米。

9.5 休憩用地: 总面积8.78公顷

- 9.5.1 此地带的规划意向,主要是提供户外空间作各种动态及/或静态康乐用途,以配合当地居民和其他市民的需要。
- 9.5.2 现有的主要休憩用地包括界限街运动场、奶路臣街的麦花臣游乐场、乐群街公园及在柳树街、晏架街、塘尾道/广东道、旺角道、地士道街、洗衣街和埃华街等几处地点的游乐场。
- 9.5.3 沿水渠道先前用作加油站的两块用地,已改划作「休憩用地」地带。位于水渠道与西洋菜南街交界处的用地已根据油尖旺区议会的地区小型工程计划发展为休憩处,而位于水渠道与通菜街交界处的用地则会根据市建局建议的旺角街区活化计划发展为公众休憩用地。市建局表示会就建议的活化计划进行进一步的可行性/设计研究。

9.6 其他指定用途: 总面积16.59公顷

- 9.6.1 此地带的范围包括所有划作特定用途的土地。
- 9.6.2 此地带内的发展计有枫树街的殡仪馆;晏架街、塘尾道、旺角道及太子道西的加油站;以及铁路用地。位于港铁旺角站的商业/办公室/酒店发展(包括设置一所老人中心)已经落成。这些发展的建筑物高度限为主

水平基准上23米至92米及一至两层，以反映现有建筑物的高度。计算楼层数目时，地库楼层可免计算在内。

- 9.6.3 位于荔枝角道与塘尾道交界处的一块土地(即「雷生春」楼)，划为「其他指定用途」注明「历史地点保存作商业及文化用途」地带。该地带的规划意向，是把「雷生春」楼保存、修复和改动作区内历史古迹结合文化及商业设施的名胜，让市民多一个消闲的去处。其建筑物高度限为四层。计算楼层数目时，地库楼层可免计算在内。
- 9.6.4 位于太子道西与园艺街交界处的两块土地，先前属于《市区重建局太子道西／园艺街发展计划核准图编号S/K3/URA2/2》所涵盖的范围，已划作「其他指定用途」注明「历史建筑物保存作商业及／或文化用途」地带。该地带的规划意向，是保存现存属二级历史建筑的战前楼宇，并活化作商业及／或文化用途，以配合市民的需要。该地带的建筑物高度限为四层，或现有建筑物的高度，以反映现有建筑物的高度。
- 9.6.5 另一块位于上海街的土地，先前属于《市区重建局上海街／亚皆老街发展计划核准图编号S/K3/URA3/2》所涵盖的范围，已划为「其他指定用途」注明「历史建筑物保存作商业及／或文化用途」地带。该地带的规划意向，是保存现存属二级历史建筑的战前楼宇(即上海街600至606号、612至614号及620至626号)，并活化作商业及／或文化用途，以配合市民的需要。该地带的建筑物高度限为三层，或现有建筑物的高度，以反映现有建筑物的高度。
- 9.6.6 位于晏架街与福全街交界处的土地，先前属于《市区重建局晏架街／福全街发展计划核准图编号S/K3/URA1/2》所涵盖的范围，已发展为酒店项目。该块土地划为「其他指定用途」注明「酒店」地带，最高地积比率限为9.0倍，而建筑物高度限为主水平基准上105米。
- 9.6.7 有两区土地划为「其他指定用途」注明「混合用途」地带。其中一区土地南临太子道西，西靠洗衣街，北邻花墟道，东接园圃街；另一区则西临西洋菜街，东邻花园街，南接登打士街，北至水渠道。此地带的规划意向，主要是作高密度的住宅发展。地带内的用途力求灵活，容许在纵向楼宇空间内发展／重建／改建作住用用途，或同时作多种相协调的土地用途，包括住宅／商业、教育、文化、康乐和娱乐用途，以配合不断转变的市场需要。新建／改建建筑物内的住宅部分及非住宅部分须实

际分隔，以免非住宅用途对居民造成滋扰。在「其他指定用途」注明「混合用途」地带内进行发展，最高建筑物高度限为主水平基准上115米，住用建筑物的最高地积比率限为7.5倍，或住用和非住用各占部分的建筑物的最高地积比率限为9倍，或非住用建筑物的最高地积比率限为9倍。为了辟设更多商业楼面空间，使商业用途的组合更见多元化，容许把现有建筑物最低三层(包括地库)或建筑物内特别设计的非住宅部分作非住用用途。此地带的地积比率管制，会视为根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》所订对「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

- 9.6.8 在指定为「其他指定用途」注明「殡仪馆」的土地范围内，建筑物的最高地积比率限定为3.7倍，最高建筑物高度限为主水平基准上23米，这是现有建筑物的体积，以此为规限是防止此地日后重建时出现体积妨碍视线的建筑物。
- 9.6.9 划作「其他指定用途」注明「商贸」的土地约2.6公顷。商贸地带的规划意向，主要是进行一般商贸用途。在此地带内，新设「商贸」楼宇经常准许进行资讯科技及电讯业、非污染工业、办公室及其他商业用途。但是，为确保有关的消防安全及环境问题能获得适当的处理，在现有工业楼宇或工业－办公室楼宇，只有那些具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货物的办公室用途，才会列为经常准许的用途。由于不可能即时完全淘汰现存具污染性和危险性的工业用途，在现有的工业楼宇或工业－办公室楼宇完全改作容纳非污染商贸用途之前，在同一现有楼宇内，必须确保各种用途得以相容。此地带的楼宇可能需要后移，以配合未来交通需要的增长。此地带的发展应参照有关的城规会指引。指定为「其他指定用途」注明「商贸」的土地会作为一个缓冲区，把「住宅(甲类)」及「住宅(戊类)」地带与殡仪馆及沿大角咀道、通州街以及塘尾道的高架道路分隔开。在此地带内，建筑物的最高地积比率限定为12.0倍，而建筑物高度限为主水平基准上110米。
- 9.6.10 在指定为「其他指定用途」注明「铁路车站发展」的土地范围内，须在现有旺角政府合署南面的港铁旺角东站平台提供一块不少于3 200平方米的公众休憩用地，并须辟设两条横跨联运街的高架美化行人道连接毗邻「商业(4)」地带。目前，港铁旺角东站平台有部分地方空置，有部分地方则用作旺角政府合署的露天停车场。

- 9.6.11 遇有《建筑物(规划)规例》第22条所列的情况，上文规定的最高地积比率可以根据该规例第22条准许的幅度予以提高。
- 9.6.12 然而，如任何现有建筑物的地积比率／建筑物高度已经超过图则上或该图《注释》所订明的有关限制，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽限制的申请。
- 9.6.13 为提升通风表现，当局规定必须在港铁旺角东站的位置提供与旺角道成一直线阔30米的建筑物间距，而该处的建筑物／构筑物的最高建筑物高度不得超过主水平基准上23米。
- 9.6.14 此外，建筑物必须从毗连西洋菜南街与枫树街的地段界线(由平均街道水平起计15米以上)后移至少三米。
- 9.6.15 在向城规会提交有关「雷生春」楼的规划申请时，申请人须参阅发展局辖下古物古迹办事处(下称「古迹办」)制定的《保护指引》所载的保育原则。
- 9.7 就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第16条提出的申请，可根据发展或重建计划的个别情况，考虑略为放宽上文相关段落所述的地积比率／建筑物高度／总楼面面积限制。上文第8.7段和第8.8段的准则适用于评审略为放宽建筑物高度限制的申请。城规会会按个别情况考虑每宗申请。
- 9.8 就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第16条提出的申请，可在特殊情况下，考虑略为放宽上文相关段落所述的非建筑用地及后移限制，而有关申请须附有空气流通评估以作支持。非建筑用地限制不适用于位处该图所订明的非建筑用地内的地下发展，而园境设施、街道设施、地下构筑物、边界围栏／围墙、行人天桥及有盖行人道可准予设置。

10. 市区重建局发展计划区：总面积0.28公顷

- 10.1 一块土地已指定为「市区重建局发展计划区」。该地点的土地用途地带已在相关的市区重建局发展计划图上显示，并将由市建局予以落实。
- 10.2 山东街／地士道街发展计划图涵盖的范围约0.28公顷。有关用地主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或与地下广场连接的建筑物的特别设计非住用部分，商业用途属经常准许的用途。

11. 交通

11.1 道路

区内道路的布局大体上成方格型。主要的东西干路计有亚皆老街、樱桃街、旺角道、太子道西及界限街，南北干路则有弥敦道、上海街、塘尾道、荔枝角道及大角咀道。

11.2 铁路

11.2.1 港铁荃湾线沿弥敦道地底行走该区，沿线设有两个车站，即旺角站和太子站，车站各出入口的位置均适中方便。

11.2.2 港铁东铁线沿该区东面边缘铺筑，旺角东站可经亚皆老街、弼街及太子道西前往，提供往返金钟、红磡、九龙塘和新界东北的火车服务。

11.2.3 广深港高速铁路香港段为跨界客运线，以西九龙站为起点，连接国家高速铁路网。广深港高速铁路香港段会以隧道形式穿越该区西部地底。该段铁路线已于二零一八年投入服务。

11.3 巴士服务

该区的巴士服务充足，区内的巴士总站设于东铁线旺角站内。

11.4 行人流动

11.4.1 把东铁线旺角站与沿洗衣街及旺角道的荃湾线旺角站连接起来的一个行人天桥系统，已经竣工。旺角道横跨弥敦道的行人天桥西延部分亦已完成，以进一步改善区内的行人天桥系统。

11.4.2 为把西九龙填海区与旺角区内的地点连接起来，当局兴建了多条横过渡船街、樱桃街、连翔道、深旺道及西九龙公路的行人天桥。这些行人天桥成为东涌线奥运站的社区设施和主要商业发展地点连接至区内其他地方的主要通道。

11.4.3 为改善行人通道的环境，当局已在旺角较拥挤的地点推行行人环境改善计划，这些地点包括沿西洋菜南街、通菜街、花园街、豉油街、山东街及奶路臣街的路段，该计划有助加强行人的安全和流动情况，以及改善街道景观。

- 11.4.4 为提升弥敦道和亚皆老街这两条区内的主要行人通道，重建时，面向弥敦道和亚皆老街的楼宇须后移，以符合《香港规划标准与准则》的要求。

12. 公用设施

该区的自来水供应、排水及污水收集系统良好，而电力、煤气及电话服务亦一应俱全。油旺地区研究的排污影响评估显示，晏架街污水泵房及深水埗一期和二期污水隔筛厂，以及油旺地区的一些污水干渠未必有足够容量应付该区日后发展项目所产生的污水。由于日后进行发展可能令产生的污水有所增加，为应付上述情况，或须按照排污影响评估所建议般进行污水系统改善工程。有关工程会视乎相关政府部门的意见及是否同意而定。

13. 文化遗产

- 13.1 该区有一幢名为「雷生春」楼的法定古迹，亦有不少已评级建筑，包括太子道西的旧九龙警察总部(二级)；染布房街的圣公会诸圣座堂(三级)；福全街的洪圣庙(三级)；山东街的水月宫(三级)，以及位于太子道西190号、192号、194号、196号、198号、200号、202号、204号、210号、212号(二级)；上海街600号、602号、604号、606号、612号、614号、620号、622号、624号、626号(二级)；太子道西177号(三级)；太子道西179号(三级)；运动场道1号及3号(三级)；弥敦道729号(三级)；广东道1235号(三级)和广东道1166号及1168号(三级)的骑楼式唐楼。法定古迹及已评级建筑的名单会不时更新。
- 13.2 二零零九年三月十九日，古物咨询委员会(下称「古咨会」)公布了1 444幢建筑物的名单，并就该区的一些建筑物／构筑物给予评级。古咨会亦公布了一些有待古咨会进行评级的新项目。1 444幢建筑物的名单连同新项目的详细资料已上载至古咨会的官方网站。
- 13.3 如有任何工程、发展、重建或改划土地用途地带的建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、具考古研究价值的地点或由古迹办界定的政府文物地点、上文第13.2段提及的新项目，或任何建于地面和地底并已界定为具有历史价值的历史建筑物／构筑物及其四周环境，必须事先征询古迹办的意见。至于法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、具考古研究价值的地点及由古迹办界定的政府文物地点的资料，可浏览古迹办的官方网页。

14. 规划的实施

- 14.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带的法定规定的现有用途，但任何用途的实质改变及任何其他发展／重建都必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「现有用途权利」，应参阅这份指引，并且必须提供足够的证据，以证明确有资格享有这项权利。至于执行各个地带规定的工作，主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。
- 14.2 该图提供一个概括的土地用途大纲。规划署根据这个大纲为该图区拟备更详细的非法定图则。政府部门在规划公共工程及预留土地时，都以这些详细图则作为依据。地政总署负责批地事宜。土木工程拓展署联同当事部门以及工务部门，例如路政署及建筑署负责统筹各类公共工程项目。在实施图则的过程中，当局亦会在适当时候征询油尖旺区议会的意见。
- 14.3 城规会将按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括政府内部发展大纲图、发展蓝图及城规会所颁布的指引。发展大纲图及发展蓝图均存于规划署，以供公众查阅。城规会所颁布的指引，可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处和规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格及《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处，以及规划署的专业事务部及有关地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。

城市规划委员会
二零二四年三月