

九 龙 规 划 区 第 5 区

长 沙 湾 分 区 计 划 大 纲 草 图 编 号 S / K 5 / 4 0

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)
对长沙湾分区计划大纲核准图编号 S/K5/39
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 - 把位于青山道的一幅用地由「其他指定用途」注明
「酒店」地带改划为「商业(5)」地带，并订明建
筑物高度限制。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

删除「其他指定用途」注明「酒店」地带的《注释》。

城市规划委员会

2025 年 6 月 13 日

九龙规划区第5区

长沙湾分区计划大纲草图编号S/K5/40

(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则除外：
- (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5区

长沙湾分区计划大纲草图编号S/K5/40

土地用途表

	<u>页次</u>
商业	1
住宅(甲类)	4
住宅(丙类)	9
住宅(戊类)	11
政府、机构或社区	17
休憩用地	20
其他指定用途	21
绿化地带	28

商业

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
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
教育机构	医院
展览或会议厅	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	加油站
酒店	住宿机构
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	

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地区的商业／购物中心，用途可包括办公室、商店、服务行业、娱乐场所、食肆和酒店。划作此地带的地点，往往是重要的就业中心。

(请看下页)

商业(续)

备注

- (1) 在指定为「商业(1)」至「商业(6)」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或最大总楼面面积超过下列规限，或超过现有建筑物的地积比率或总楼面面积，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>地积比率／总楼面面积限制</u>
「商业(1)」	最大总楼面面积不得超过 48 418 平方米
「商业(2)」	最大总楼面面积不得超过 77 738 平方米
「商业(3)」	最高地积比率不得超过 12.0 倍
「商业(4)」	最高地积比率不得超过 12.0 倍
「商业(5)」	最高地积比率不得超过 12.0 倍
「商业(6)」	最高地积比率不得超过 12.0 倍

- (2) 在指定为「商业(1)」的土地范围内，48 418 平方米的整体总楼面面积须计及一个私家车／货车公众停车场。
- (3) 在指定为「商业(2)」的土地范围内，77 738 平方米的整体总楼面面积须计及一个公共车辆总站和一个私家车／货车公众停车场。
- (4) 在指定为「商业(3)」的土地范围内，12.0 倍的最高地积比率须计及一个私家车／货车公众停车场。
- (5) 在指定为「商业(4)」的土地范围内，12.0 倍的最高地积比率须计及一个公共车辆总站和一个私家车／货车公众停车场。
- (6) 在指定为「商业(1)」至「商业(6)」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。
- (7) 在指定为「商业(4)」的土地范围内，必须从毗连长顺街的地段界线后移至少 3.5 米。

(请看下页)

商业(续)

备注(续)

- (8) 在指定为「商业(6)」的土地范围内，必须提供合共不少于 85 个公众停车位，以及从毗连长顺街的地段界线后移至少 4 米。在计算地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作公众停车位，必须计算在内。
- (9) 为施行上文第(1)段而计算有关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为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，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。
- (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)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，纵使提高后的地积比率或总楼面面积因而超过上文第(1)段所规定的有关最高地积比率或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)及(6)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制。
- (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，就发展及／或重建计划考虑略为放宽上文第(7)及(8)段所述的后移规定。
- (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，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划考虑略为放宽在图则上显示的非建筑用地限制。

住宅(甲类)

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
救护站	商营浴室／按摩院
食肆(只限熟食中心)(只限在指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内)	食肆(未另有列明者)
分层住宅	教育机构
政府用途(未另有列明者)	展览或会议厅
屋宇	政府垃圾收集站(未另有列明者)
图书馆	医院
街市	酒店
康体文娱场所	机构用途(未另有列明者)
政府诊所	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
公众停车场(货柜车除外)(只限在指定为「住宅(甲类)2」、	办公室
「住宅(甲类)10」及	加油站
「住宅(甲类)11」的土地范围内)	娱乐场所
公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外)	私人会所
住宿机构	公厕设施
学校(只限于特别设计的独立校舍)	公共车辆总站或车站(未另有列明者)
社会福利设施	公用事业设施装置(未另有列明者)
私人发展计划的公用设施装置	公众停车场(货柜车除外)(未另有列明者)
	宗教机构(未另有列明者)
	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

政府垃圾收集站(只限在指定为

「住宅(甲类)1」、

「住宅(甲类)2」及

「住宅(甲类)10」的土地范围内)

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

公用事业设施装置(只限电力支站)

(只限在指定为「住宅(甲类)4」

的土地范围内)

宗教机构(只限在指定为

「住宅(甲类)5」的土地范围内)

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。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注

- (1) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)8」、「住宅(甲类)10」及「住宅(甲类)11」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 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。除非根据本「备注」第(19)及／或(20)段获准超过该地积比率，否则本段适用的任何建筑物的住用部分的地积比率无论如何不得超过 7.5 倍。
- (2) 建于指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)8」、「住宅(甲类)10」及「住宅(甲类)11」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(19)及／或(20)段获准超过此地积比率者除外。
- (3) 为施行上文第(1)段，在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)8」、「住宅(甲类)10」及「住宅(甲类)11」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) 只有在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物同类的建筑物(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) 在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物不同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，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，应有 19 020 平方米的最大总楼面面积作为政府、机构或社区用途，当中包括一个街市、一个熟食中心、一个垃圾收集站、一间图书馆及一个室内运动场。
- (5) 在指定为「住宅(甲类)2」的土地范围内，应有最少 300 个公众停车位、最少 700 平方米的总楼面面积供社会福利设施之用，以及最少 520 平方米的总楼面面积作垃圾收集站。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (6) 在指定为「住宅(甲类)3」的土地范围内, 应有最少 1 564 平方米的总楼面面积供社会福利设施之用。
- (7) 在指定为「住宅(甲类)4」的土地范围内, 应有最少 680 平方米的总楼面面积作电力支站及附设客户服务中心。
- (8) 在指定为「住宅(甲类)9」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 24 825 平方米和最大非住用总楼面面积超过 4 965 平方米。
- (9) 在指定为「住宅(甲类)10」的土地范围内, 应有最少 70 个公众停车位及一个垃圾收集站, 并须计入非住用地积比率内。
- (10) 在指定为「住宅(甲类)12」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 24 708 平方米和最大非住用总楼面面积超过 4 941 平方米。应提供面积不少于 580 平方米的地面公众休憩用地。
- (11) 在指定为「住宅(甲类)13」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 50 025 平方米和最大非住用总楼面面积超过 7 375 平方米, 而其中不少于 2 058 平方米须用于提供政府、机构或社区设施。应提供面积不少于 1 500 平方米的地面公众休憩用地。
- (12) 在指定为「住宅(甲类)」及「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)13」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。
- (13) 在指定为「住宅(甲类)6」的土地范围内, 占地 400 平方米或以上的用地的最高建筑物高度限制为主水平基准上 100 米。
- (14) 在指定为「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」、「住宅(甲类)7」及「住宅(甲类)10」的土地范围内, 占地 400 平方米或以上的用地的最高建筑物高度限制为主水平基准上 110 米。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (15) 在指定为「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」及「住宅(甲类)8」的土地范围内，占地 400 平方米或以上的用地的最高建筑物高度限制为主水平基准上 120 米。
- (16) 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。
- (17) 为施行上文第(1)、(2)、(8)、(10)及(11)段而计算有关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为或拟用作停车位、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。
- (18) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时，在指定为「住宅(甲类)11」的土地范围内，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府所规定的政府、机构或社区设施，可免计算在内。
- (19) 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，在上文第(1)、(2)、(8)、(10)或(11)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，纵使提高后的地积比率或总楼面面积因而超逾上文第(1)、(2)、(8)、(10)及(11)段所规定的有关最高地积比率或最大总楼面面积亦可。
- (20) 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)、(8)及(10)至(15)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)及(11)段所述用作提供政府、机构或社区设施的整体总楼面面积。
- (21) 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所显示的非建筑用地限制。

住宅(丙类)

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
分层住宅	救护站
政府用途(只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇	教育机构
私人发展计划的公用设施装置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	医院
	酒店
	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)
	加油站
	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
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低至中密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注

- (1) 在指定为「住宅(丙类)1」至「住宅(丙类)7」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／或重建计划超过下列的最大总楼面面积、最高建筑物高度和最大上盖面积，或超过现有建筑物的总楼面面积、建筑物高度和上盖面积，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最大 总楼面面积</u>	<u>最高 建筑物高度</u>	<u>最大 上盖面积</u>
「住宅(丙类)1」	9 000平方米	主水平基准上105.5米	40%
「住宅(丙类)2」	17 649平方米	主水平基准上116.1米	40%
「住宅(丙类)3」	1 194平方米	主水平基准上136米	40%
「住宅(丙类)4」	7 173平方米	主水平基准上159.5米	40%
「住宅(丙类)5」	7 743平方米	主水平基准上172.4米	40%
「住宅(丙类)6」	13 855平方米	主水平基准上160米	40%
「住宅(丙类)7」	6 717平方米	主水平基准上124米	50%

- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关最大总楼面面积及上盖面积时，任何楼面空间如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，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发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (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)段所述的总楼面面积／建筑物高度／上盖面积限制。

住宅(戊类)

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

附表 I：适用于露天发展或适用于工业楼宇或工业—办公室楼宇^a
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(未另有列明者)
	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	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

附表 II：适用于现有的工业楼宇或工业一办公室楼宇[®]

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(直接提供服务或货品者除外)	工业用途(未另有列明者)
巴士厂	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)
公厕设施	(只限设于地面一层；附属陈列室#可能获准设于任何一层，不在此限)
公共车辆总站或车站	汽车修理工场
公用事业设施装置	批发行业
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
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

社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)

° 工业楼宇或工业一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一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。

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

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。

备注

- (1) 在指定为「住宅(戊类)」、「住宅(戊类)1」及「住宅(戊类)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，或现有非工业楼宇的地积比率，两者中以数目较大者为准。除非根据本「备注」第(8)及(9)段获准超过该地积比率，否则本段适用的任何建筑物的住用部分的地积比率无论如何不得超过 7.5 倍。
- (2) 建于该地盘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(8)及(9)段获准超过此地积比率者除外。
- (3) 在指定为「住宅(戊类)」、「住宅(戊类)1」及「住宅(戊类)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) 在指定为「住宅(戊类)1」的土地范围内，占地 400 平方米或以上的用地的最高建筑物高度限制为主水平基准上 100 米。
- (5) 在指定为「住宅(戊类)2」的土地范围内，占地 400 平方米或以上的用地的最高建筑物高度限制为主水平基准上 120 米。
- (6) 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。

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

备注(续)

- (7) 为施行上文第(1)和(2)段而计算有关最高地积比率时，任何楼面空间如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，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。
- (8) 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。
- (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)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

政府、机构或社区

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

附表I：适用于「政府、机构或社区(1)」至
「政府、机构或社区(3)」以外的「政府、机构或社区」

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	灵灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	惩教机构
教育机构	火葬场
展览或会议厅	驾驶学校
郊野学习／教育／游客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	分层住宅
政府用途(未另有列明者)	殡仪设施
医院	直升机加油站
机构用途(未另有列明者)	直升机升降坪
图书馆	度假营
街市	酒店
康体文娱场所	屋宇
政府诊所	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
公厕设施	场外投注站
公共车辆总站或车站	办公室
公用事业设施装置	加油站
公众停车场(货柜车除外)	娱乐场所
可循环再造物料回收中心	私人会所
宗教机构	雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置
研究所、设计及发展中心	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
学校	住宿机构
配水库	污水处理／隔筛厂
社会福利设施	商店及服务行业(未另有列明者)
训练中心	私人发展计划的公用设施装置
批发行业	动物园

(请看下页)

政府、机构或社区(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

附表II：适用于「政府、机构或社区(1)」至「政府、机构或社区(3)」

食肆(只限食堂)
宗教机构

灵灰安置所(只限在指定为
「政府、机构或社区(1)」的
土地范围内)
雷达、电讯微波转发站、电视及／或
广播电台发射塔装置
垃圾处理装置
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。「政府、机构或社区(1)」至「政府、机构或社区(3)」三个支区主要是为宗教机构用途而设。

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

备注

- (1) 在指定为「政府、机构或社区(1)」至「政府、机构或社区(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／或重建后的最大总楼面面积、最高建筑物高度及最大上盖面积超过下列限制：

支区

限制

- | | |
|---------------|--|
| 「政府、机构或社区(1)」 | 最大总楼面面积为 750 平方米、最高建筑物高度为主水平基准上 100 米，以及最大上盖面积为 20% |
| 「政府、机构或社区(2)」 | 最大总楼面面积为 950 平方米、最高建筑物高度为主水平基准上 88.6 米，以及最大上盖面积为 60% |
| 「政府、机构或社区(3)」 | 最大总楼面面积为 120 平方米，以及楼高一层的最高建筑物高度为主水平基准上 70 米 |

- (2) 在指定为「政府、机构或社区」和「政府、机构或社区(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／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目及／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。
- (3) 在指定为「政府、机构或社区(4)」的土地范围内，必须从毗连青山道的地段界线后移至少 3.5 米。
- (4) 为施行上文第(1)及(2)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (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)段所述的总楼面面积／建筑物高度／上盖面积限制。
- (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	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
鸟舍	食肆
烧烤地点	政府垃圾收集站
郊野学习／教育／游客中心	政府用途(未另有列明者)
公园及花园	度假营
凉亭	香港铁路通风塔及／或高出路面的
行人专区	其他构筑物(入口除外)
野餐地点	娱乐场所
运动场	康体文娱场所
公厕设施	私人会所
休憩处	公共车辆总站或车站
动物园	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
	帐幕营地
	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，主要是提供户外公共空间作各种动态及／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「商贸」

附表 I：适用于露天发展或适用于工业楼宇或工业一办公室楼宇⁹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(未另有列明者)
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)
政府垃圾收集站(只限在指定为「其他指定用途」注明「商贸(5)」的土地范围内)	非污染工业用途(未另有列明者)
资讯科技及电讯业	加油站
机构用途(未另有列明者)	学校(未另有列明者)
图书馆	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营)	货仓(危险品仓库除外)
场外投注站	批发行业
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)	
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一办公室楼宇[®]

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)
巴士厂	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(直接提供顾客服务或货品者除外)	商店及服务行业(未另有列明者)
公厕设施	(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)
公共车辆总站或车站	汽车修理工场
公用事业设施装置	批发行业
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(只限于设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)	

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

® 工业楼宇或工业一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一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。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

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。

备注

- (1) 在指定为「其他指定用途」注明「商贸」及「商贸(1)」至「商贸(5)」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「其他指定用途」注明「商贸」及「商贸(1)」至「商贸(5)」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。
- (3) 在图则上所示长裕街八号及十号的地盘部分划为建筑物间距(阔 15 米)的土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及／或修改除外)或现有建筑物的重建，不得超过主水平基准上 20 米的最高建筑物高度。
- (4) 在指定为「其他指定用途」注明「商贸(1)」的土地范围内，必须从毗连青山道的地段界线后移至少 2 米。
- (5) 在指定为「其他指定用途」注明「商贸(2)」的土地范围内，必须从毗连青山道的地段界线后移至少 3.5 米。
- (6) 在指定为「其他指定用途」注明「商贸(3)」的土地范围内，必须从毗连长顺街或长裕街的地段界线后移至少 3.5 米。
- (7) 在指定为「其他指定用途」注明「商贸(4)」的土地范围内，必须从毗连长义街或长裕街的地段界线后移至少 5 米。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

备注(续)

- (8) 在指定为「其他指定用途」注明「商贸(5)」的土地范围内，必须提供一个垃圾收集站，并须计入最高地积比率内。
- (9) 为施行第(1)段而计算有关最高地积比率时，任何楼面空间如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，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。
- (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)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。
- (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(3)段所述的地积比率／建筑物高度／建筑物间距限制。
- (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(4)至(7)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「加油站」

加油站	政府用途(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) 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，主要是提供加油站。

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)段而计算有关最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (3) 必须从毗连青山道的北面地段界线后移至少 3.5 米，以及从毗连青山道的南面地段界线后移至少 2 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。

(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「坟场」

墓地	康体文娱场所
灵灰安置所	公共车辆总站或车站
火葬场	公用事业设施装置
殡仪设施	宗教机构
政府用途(未另有列明者)	商店及服务行业(只限零售店)
坟墓	私人发展计划的公用设施装置
公厕设施	

规划意向

此地带的规划意向，主要是为坟场用途提供／预留土地。

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)段而计算有关最高楼层数目时，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。

绿化地带

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
农业用途	动物寄养所
烧烤地点	播音室、电视制作室及／或电影制作室
政府用途(只限报案中心)	墓地
自然保护区	灵灰安置所(只限设于宗教机构内或 现有灵灰安置所的扩建部分)
自然教育径	火葬场(只限设于宗教机构内或 现有火葬场的扩建部分)
农地住用构筑物	郊野学习／教育／游客中心
野餐地点	分层住宅
公厕设施	政府垃圾收集站
帐幕营地	政府用途(未另有列明者)
野生动物保护区	直升机升降坪
	度假营
	屋宇
	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
	康体文娱场所
	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)
	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	配水库
	社会福利设施
	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，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境、防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

九龙规划区第5区

长沙湾分区计划大纲草图编号S/K5/40

说明书

九龙规划区第 5 区

长沙湾分区计划大纲草图编号 S / K 5 / 4 0

<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	3
4 . 该图的《注释》	3
5 . 规划区	4
6 . 人口	4
7 . 区内的建筑物高度限制	4
8 . 土地用途地带	
8 . 1 商业	7
8 . 2 住宅 (甲类)	8
8 . 3 住宅 (丙类)	10
8 . 4 住宅 (戊类)	11
8 . 5 政府、机构或社区	12
8 . 6 休憩用地	13
8 . 7 其他指定用途	13
8 . 8 绿化地带	14
8 . 9 略为放宽限制的条款	15
9 . 市区重建局发展计划图范围	15
10 . 交通	16
11 . 公用设施	16
12 . 文化遗产	16
13 . 规划的实施	17

九龙规划区第 5 区

长沙湾分区计划大纲草图编号 S / K 5 / 4 0

(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《长沙湾分区计划大纲草图编号 S / K 5 / 4 0》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 . 拟备该图的权力依据及程序

2.1 一九七一年五月二十一日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条，在宪报公布首份涵盖长沙湾区的法定图则，即《长沙湾分区计划大纲草图编号 LK 5 / 2 5》。

2.2 一九七二年十一月十四日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准长沙湾分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 LK 5 / 2 6。一九七五年九月二十三日，当时的总督会同行政局根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 LK 5 / 2 6 发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 或 7 条对图则作出七次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.3 一九八九年四月二十五日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(c)条，把《长沙湾分区计划大纲草图编号 S / K 5 / 5》发还城规会作进一步考虑及作出修订。城规会其后根据条例第 5 或 7 条对图则作出七次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.4 一九九七年十月二十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准长沙湾分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S / K 5 / 1 3。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 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S / K 5 / 1 3 发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 或 7 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.5 一九九九年十月五日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准长沙湾分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K5/16。二零零零年五月二日，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/K5/16 发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第5或7条对图则作出十次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.6 二零零四年九月十四日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准长沙湾分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K5/27。二零零五年二月一日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/K5/27 发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第5或7条对图则作出三次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零零八年六月三日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准长沙湾分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K5/31。二零一零年七月六日，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/K5/31 发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第5条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零一一年十一月八日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准长沙湾分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K5/33。二零一二年四月十七日，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/K5/33 发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第5条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.9 二零一三年十二月十七日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条核准长沙湾分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K5/35。二零一五年六月二日，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/K5/35 发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第5条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.10 二零一六年十二月六日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条核准长沙湾分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K5/37。二零二一年十二月七日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把《长沙湾分区计划大纲核准图编号 S/K5/37》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第5条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.11 二零二三年二月七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准长沙湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K5/39。二零二五年四月十六日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii)条，把《长沙湾分区计划大纲核准图编号 S/K5/39》发还城规会以作修订。二零二五年四月二十五日，该分区计划大纲核准图发还一事根据条例第 12(2)条在宪报公布。

2.12 二零二五年六月十三日，城规会根据条例第 5 条，展示《长沙湾分区计划大纲草图编号 S/K5/40》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图的修订主要涉及把位于青山道的一幅用地由「其他指定用途」注明「酒店」地带改划为「商业(5)」地带。

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，以便把规划区(下称「该区」)内的发展及重建计划纳入法定规划管制之内。

3.2 该图旨在显示该区内概括的发展原则，并为更详细的规划提供指引。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，例如只限用作非建筑用地或花园、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，应限制在已获批准发展权的屋地内，以保存长沙湾区的特色和景致，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》，分别说明该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 <https://www.tpb.gov.hk>)。

5. 规划区

5.1 该区占地约328公顷，坐落西九龙的深水埗区内，北面以尖山和琵琶山为界，东抵大埔道和巴域街，南至界限街和通州街公园，西南面达西九龙走廊和荔枝角道，西临蝴蝶谷道。该区的界线在图上以粗虚线显示。

5.2 该区大部分地方已经发展。该区的中部、南部及东部均作住宅用途，包括私人住宅楼宇及公共屋邨；而位于西端的长沙湾工业／商贸区则主要建有多层工业楼宇／工业－办公室楼宇。呈祥道以北一带，除数幢沿大埔道兴建的低至中密度私人住宅楼宇和郝德杰道的一些水务设施外，其余地点因地势陡峭，不宜进行发展。

6. 人口

根据二零二一年人口普查的资料，规划署估计该区的人口约为224 400人。该区的规划人口预计约为248 600人。

7. 区内的建筑物高度限制

7.1 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，当局对长沙湾分区计划大纲图作出了检讨，以便在多个发展地带加入适当的建筑物高度限制。在缺乏建筑物高度管制的情况下，过高的建筑物可能会胡乱扩散到不同地点，其规模或会与区内环境出现不协调的情况，破坏区内的景观质素。突出的建筑物会缔造碍眼的城市景致；损害现有特色；有时更可能会妨碍通风。为免出现过高或不协调的建筑物，保存山脊线的景观，以及更有效地监控该区发展项目的建筑物高度，当局为该图多个发展地带订定建筑物高度限制。

7.2 有关检讨已顾及城市设计考虑因素，包括保存从重要观景点眺望的公众景观、城市设计指引研究所建议的梯级式高度概念（即建筑物高度由海旁附近向较内陆的地方渐次上升）、较大范围内的建筑群是否和谐协调、区内地形与特色，以及区内风环境与建议的改善通风措施；并须在公众利益与私人发展权之间取得平衡。该区基于地形而设有不同的高度级别，建筑物高度渐次向山坡上升，由南部南昌邨的主水平基准上80米增至郝德杰道一带的主水平基准上约173米，构成梯级式高度轮廓。建筑物高度级别有助保存山脊线的景观，并缔造梯级式高度轮廓，从而带来更广阔深远的视野，同时亦可改善进风和通风的情况。

- 7.3 「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或以楼层数目计算)主要是用以反映现有和已规划发展的建筑物高度,而有关限制已收纳在该图内。一般来说,低矮的发展(高度通常不超过13层)会以楼层数目(不包括地库楼层)列明建筑物高度限制,以容许在设计上更有弹性,特别是要为具有特定功能要求的政府、机构或社区设施提供弹性,除非此类发展位于有必要实施较严格高度管制的显眼位置内,则作别论。较高的发展(高度通常超过13层)的建筑物高度限制以米为单位从主水平基准起计算,这是为了提供明确和清晰的规划意向。
- 7.4 当局已进行空气流通专家评估,藉以审视现有的风环境及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。当局在该图收纳建筑物高度、建筑物间距及非建筑用地限制和后移规定时,已顾及空气流通评估的结果。
- 7.5 为进一步改善该区的空气流通,空气流通评估建议沿主要气道划设非建筑用地并把建筑物后移。此外,当局鼓励将来的发展采用适当的设计和措施,以减低任何可能出现的负面的空气流通影响。这些措施包括视乎情况增加平台的通风位、采用通风的建筑物和平台设计、扩阔建筑物之间的距离以辟设气道来改善通风,以及配合盛行风的风向排列建筑物和平台以尽量避免阻挡气流。
- 7.6 该图《注释》已加入可略为放宽建筑物高度限制的条文,以鼓励进行具规划和设计优点的发展/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) 把面积较细用地合并发展,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,又可达致该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、采用具创意的建筑物设计,以及规划优点,藉以改善城市景致和区内市容,但有关具创意的建筑物设计不得构成负面的景观和视觉影响。

- 7.7 然而，如现有建筑物的高度已经超过该图《注释》所订明或该图所显示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及／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。

非建筑用地

- 7.8 当局在考虑空气流通评估的结果、地盘限制及对发展／重建潜力的影响后，把丽安邨与怡靖苑东面边缘一块阔 10 米的狭长土地划为非建筑用地。非建筑用地构成盛行西南风的入口。在长顺街近荔枝角道的「商业(6)」支区的东面界线，亦划设一块 15 米阔的非建筑用地，以改善区内的空气流通表现。由于划设非建筑用地的主要目的是令地面上的空气流通，因此非建筑用地限制不适用于地下发展。当局已在「住宅(甲类)」地带和「商业」地带的《注释》内加入可在特殊情况下略为放宽非建筑用地限制的条文。

建筑物间距／建筑物后移

- 7.9 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。当局把连接深水埗运动场与长裕街的行人径及毗邻长裕街 8 号与 10 号的部分地方，在该图上划设一条阔 15 米、在主水平基准上 20 米以上的建筑物间距，以构成新的气道，方便西南风渗入。
- 7.10 空气流通评估亦建议在长沙湾工业／商贸区内，把青山道、长顺街、长裕街和长义街一带的建筑物后移，以改善区内的通风情况。当局已在「商业(4)」、「商业(6)」、「政府、机构或社区(4)」、「其他指定用途」注明「商贸(1)」至「商贸(4)」和「加油站」地带的《注释》内规定必须把建筑物从地段界线后移至少 2 至 5 米，以改善通风情况。
- 7.11 除此之外，大型用地内的气道应予保留／预留，包括：
- (a) 在苏屋邨内保留东北至西南走向的气道，以便尖山的下坡风渗入；
 - (b) 日后丽阁邨及怡阁苑的重建计划应纳入东北至西南走向气道，让风渗入长沙湾区内陆；以及
 - (c) 在发祥街与东京街之间的一段荔枝角道北面和南面的两块已规划住宅用地亦应纳入气道。该两块用地位处夏风吹进长沙湾区的门廊。

- 7.12 有关方面应在用地日后的发展／重建计划中顾及上述气道。至于横跨这些住宅用地的气道的确实路线、位置和阔度，应在为这些用地日后的发展／重建计划而拟备的详细空气流通评估中考虑。
- 7.13 区内街道大致上以东北至西南和西北至东南的方格模式兴建。街道的坐向与每年盛行的东风、东北风及西南风和夏季盛行的东北风、东风及西南风平行。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。

8. 土地用途地带

8.1 商业：总面积2.83公顷

- 8.1.1 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地区的商业／购物中心，用途可包括办公室、商店、服务行业、娱乐场所、食肆和酒店。划作此地带的地点，往往是重要的就业中心。
- 8.1.2 除指定为「商业(1)」及「商业(2)」的支区外，在此地带内进行发展，最高地积比率限为 12.0 倍，「商业(1)」及「商业(2)」用地的发展项目的最大总楼面面积则分别限为 48 418 平方米及 77 738 平方米。遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上述规定的最高地积比率／最大总楼面面积可以根据该规例第 22 条准许的幅度予以提高。此举旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分用地拨作扩阔道路或公共用途。
- 8.1.3 位于长沙湾道的贸易广场、位于钦州街的西九龙中心、位于长沙湾道的丽新商业中心及长沙湾广场分别划为「商业(1)」至「商业(4)」地带；位于长沙湾道的中国船舶大厦及位于青山道 412 至 420 号划为「商业(5)」地带；以及位于荔枝角道 888 号划为「商业(6)」地带。除该等发展项目现时所附设的私家车／货车公众停车场外，西九龙中心和长沙湾广场更设置了公共车辆总站，而中国船舶大厦内亦设有邮政局。
- 8.1.4 「商业(6)」支区内已设有一个提供最少 85 个停车位的公众停车场，而该停车场已计入地积比率内。为提升区内的空气流通表现，沿「商业(6)」支区东面界线的一段 15 米阔土地划为非建筑用地。此外，在「商业(6)」支区内，建筑物已从毗连长顺街的地段界线后移 4 米。
- 8.1.5 考虑到附近地区的建筑物高度限制，此地带内的发展项目最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米或 120 米。

8.1.6 为使长沙湾工业／商贸区的空气更为流通，以及方便扩阔道路及改善街景，在「商业(4)」支区内的建筑物必须从毗连长顺街的地段界线后移至少 3.5 米，以改善东西向气道／风道。

8.1.7 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》，「商业(5)」地带内位于青山道 412 至 420 号用地的地积比率管制会视作「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于此。

8.2 住宅(甲类)：总面积 88.54 公顷

8.2.1 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，商业用途如银行、快餐店和零售商店属经常准许的用途。此地带的土地拟用于兴建私人住宅及公营房屋。

8.2.2 此地带内现有的私人住宅楼宇主要位于钦州街以东、保安道与元州街之间，以及沿兴华街和昌华街一带。

8.2.3 此地带内现有的公共租住屋邨包括李郑屋邨、丽阁邨、南昌邨、丽安邨、幸福邨、元州邨、长沙湾邨及苏屋邨。现有的居者有其屋计划屋苑包括怡阁苑、宝丽苑、怡靖苑、宝熙苑、幸俊苑及丽翠苑。荔枝角道及东京街交界处的西北九龙填海区一号地盘(东)正在进行公营房屋的兴建工程。

8.2.4 由于当局考虑到二零零二年年初完成的「九龙建筑物密度研究检讨」预期整体交通、环境及基础设施方面有限制，以及须提供足够的社区设施，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特定地积比率限制所规限，即整幢为住用建筑物的最高地积比率为 7.5 倍，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。就这些发展／重建计划计算总楼面面积时，纯粹用于提供学校或其他政府、机构或社区设施的特别设计的独立建筑物，不论是位于地面或楼宇平台，其占用的范围不会算作有关地盘的一部分。

8.2.5 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，例如把部分用地拨作扩阔道路或公共用途。

8.2.6 就公营房屋发展而言，根据既定的行政程序，日后的发

展／重建会以规划大纲作为指引。公营房屋发展的规划设计(包括独立式的政府、机构或社区和附属设施大楼)应予全面检讨。为证明有关的发展／重建可以接受,房屋署须视乎情况进行相关评估(包括交通影响评估、视觉影响评估及空气流通评估等)。鉴于公营房屋发展用地的地盘面积较大,当局应审慎行事,以确保建筑物不会妨碍气流,而气道亦应视乎在建筑设计阶段进行的空气流通评估研究结果而予以保留。

8.2.7 《注释》内订明在指定为「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)4」及「住宅(甲类)10」的土地范围内有关政府、机构或社区设施的规定。在《注释》内订明有关规定,是为了确保重置目前在該等用地上提供的这些设施,能符合政府对重建的要求。

8.2.8 名为星汇居的商住发展项目所在的用地划为「住宅(甲类)9」地带,最大住用及非住用总楼面面积分别限为24 825平方米和4 965平方米。

8.2.9 划为「住宅(甲类)11」地带的土地范围,其规划意向是把香港房屋委员会的宏昌工厂大厦的用地改划作公营房屋发展连政府、机构或社区设施。所提供的政府、机构或社区设施须符合相关政府部门的要求。计算「住宅(甲类)11」地带内的发展／重建项目的最高地积比率时,任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定须设置的政府、机构或社区设施,则可免计算在内,以便提供政府、机构或社区设施。

8.2.10 为支持该「住宅(甲类)11」地带的拟议公营房屋发展,当局已进行空气流通专家评估。该评估建议采取一些设计方面的措施(包括建筑物间距、建筑物后移和辟设通风的平台),以减轻对四周风环境可能造成的空气流通影响。当局须在详细设计阶段进行定量空气流通评估,以建议缓解措施。规划大纲须订明该等规定,以便当局因应情况予以落实执行。

8.2.11 位于荔枝角道及桂林街的两块相连用地先前属于《市区重建局(市建局)荔枝角道／桂林街及医局街发展计划核准图编号S/K5/URA1/2》所涵盖的范围。把有关用地划为「住宅(甲类)12」地带,是要反映已落成的商住发展项目及附设的公众休憩用地(即丰汇)。该地带的最大住用总楼面面积限为24 708平方米,最大非住用总楼面面积限为4 941平方米,其中390平方米应提供作社会企业计划

／社会资本发展计划的用途。另须辟设面积不少于580平方米的地面公众休憩用地。

8.2.12 位于海坛街及桂林街的三块相连用地先前属于《市建局海坛街／桂林街及北河街发展计划核准图编号S/K5/URA2/2》所涵盖的范围。把有关用地划为「住宅(甲类)13」地带，是要反映已落成的商住发展项目及附设的政府、机构或社区设施和公众休憩用地(即爱海颂)。该地带的最大住用总楼面面积限为50 025平方米，最大非住用总楼面面积限为7 375平方米，其中不少于2 058平方米应用于提供政府、机构或社区设施。另须辟设面积不少于1 500平方米的地面公众休憩用地。

8.2.13 在「住宅(甲类)」地带内的发展及重建项目的最高建筑物高度限为主水平基准上80至152米。除此之外，区内的小型用地上有一些较旧的低层建筑物。在「住宅(甲类)6」支区内的发展的建筑物高度限为主水平基准上80米；在「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」、「住宅(甲类)7」及「住宅(甲类)10」支区内的发展的建筑物高度限为主水平基准上90米；在「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」及「住宅(甲类)8」支区内的发展的建筑物高度限为主水平基准上100米。为配合把面积较细用地合并发展，以及在较大面积的用地内加设停车及上落客货和其他辅助设施，「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)8」和「住宅(甲类)10」地带内面积400平方米或以上的住宅用地，其建筑物高度上限可增加20米。在「住宅(甲类)12」支区内的的发展，其建筑物高度限为主水平基准上100米和主水平基准上130米；在「住宅(甲类)13」支区内的的发展，其建筑物高度限为主水平基准上110米和主水平基准上120米；以及在「住宅(甲类)9」及「住宅(甲类)11」支区内的的发展，其建筑物高度限为主水平基准上152米。

8.2.14 为提升区内的通风表现，当局把丽安邨与怡靖苑东面边缘一块阔10米的狭长土地划为非建筑用地。

8.2.15 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)11」地带的地积比率管制会视作「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于此。

8.3 住宅(丙类)：总面积2.96公顷

8.3.1 此地带的规划意向，主要是作低至中密度的住宅发展；

服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。此地带细分为七个支区，而《注释》已列明各支区的发展密度和建筑物高度限制。有关限制旨在反映该处一带住宅发展的普遍特点，以及防止大埔道沿路形成稠密的带状发展，从而符合有关保存沿路公众可见景观的规划意向。

8.3.2 此地带的七个支区分别涵盖大埔道沿路的六项现有住宅发展，即尔登豪庭、尔登华庭、翠竹苑、郝德杰山、嘉珀山和翠雅山（「住宅（丙类）1」至「住宅（丙类）5」及「住宅（丙类）7」支区），以及郝德杰道的一块住宅用地（「住宅（丙类）6」支区）。此七个支区的建筑物高度限制为主水平基准上105.5至172.4米。

8.4 住宅（戊类）：总面积2.20公顷

8.4.1 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。这类计划须向城规会提出申请。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。发展者须呈交充足资料，证明新的住宅发展符合环境标准，并会落实适当的纾缓措施（倘有需要的话），以解决工业楼宇与住宅为邻可能产生的问题。

8.4.2 根据此地带划分，当局仍会容忍现有的工业用途。不过，把现有工业楼宇重建作新的工业用途，则不会获得批准，以避免在重建过程中，新住宅发展因为工业楼宇与住宅为邻所产生的问题持续下去，甚至更趋恶化。在现有工业楼宇内，涉及厌恶性行业的新发展，不会获得批准。在现有工业楼宇内把非工业用途修改作工业用途，亦必须获得城规会批准。

8.4.3 位于元州街与永隆街交界处的两块用地划为「住宅（戊类）2」地带，而位于医局街与发祥街交界处的两块用地则划为「住宅（戊类）1」地带，藉以逐步淘汰过时的工业用途。位于东京街与长沙湾道交界处的一块用地，同样划为住宅「戊类」地带，现已发展为公共租住屋邨（即元州邨第5期）；该用地先前由长沙湾工厂大厦占用。位于东京街和元州街的「住宅（戊类）2」地带东面部分的用地已发展成私人住宅发展（即睿峰）。

8.4.4 此地带的《注释》订明，此地带内的发展须受与「住宅（甲类）」地带相类似的特定地积比率限制所规限。就这些发展／重建计划计算总楼面面积时，纯粹用于提供学

校或其他政府、机构或社区设施的特别设计的独立建筑物，不论是位于地面或楼宇平台，其占用的范围不会算作有关地盘的一部分。

8.4.5 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。这项措施旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分用地拨作扩阔道路或公共用途。

8.4.6 在此地带内的发展及重建项目的最高建筑物高度限为主水平基准上80米至120米。为配合把面积较细用地合并发展，以便达到较佳的城市设计，以及更有效改善区内环境，在指定为「住宅(戊类)1」及「住宅(戊类)2」支区的土地范围内，面积400平方米或以上的用地的建筑物高度上限可增加20米。

8.5 政府、机构或社区：总面积40.04公顷

8.5.1 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。

8.5.2 现有的主要设施包括荔枝角道与钦州街交界处的深水埗警署、东京街的李郑屋汉墓博物馆(法定古迹)、荔枝角道与长茂街交界处的深水埗区总部暨长沙湾警署、长沙湾道与发祥街交界处的消防局及救护站、永康街的明爱医院、荔枝角道的黄克竞工业学院、长沙湾道与钦州街交界处的长沙湾政府合署、琼林街的政府数据中心大楼、一些康乐设施、多间中小学校，以及琼林街的宣道国际学校。

8.5.3 此地带内有三个支区，涵盖三所现有的宗教机构(即福德念佛社(「政府、机构或社区(1)」)、黄大仙元清阁(「政府、机构或社区(2)」)和紫阳洞佛堂(「政府、机构或社区(3)」)，而该图《注释》内订明了有关的发展密度及建筑物高度限制。当局订明上述限制，是为了限制上述三所宗教机构在现有处所内的现有／核准用途及密度，以及管制任何进一步的发展／重建计划的建筑物密度／土地用途。

8.5.4 此地带内的发展和重建计划必须符合该图或该图《注释》所订明的建筑物高度限制(以楼层数目(不包括地库楼层)计算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（例如长沙湾政府合署、明爱医院及曦华楼）外，大部分「政府、机构或社区」用地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。

- 8.5.5 为提升区内的通风表现，以及方便在长沙湾工业／商贸区扩阔道路及改善街景，在「政府、机构或社区（4）」支区内的建筑物必须从毗连青山道的地段界线后移至少3.5米。

8.6 休憩用地：总面积24.61公顷

- 8.6.1 此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。
- 8.6.2 现有主要休憩用地包括南昌邨以东的通州街公园、荔枝角道的深水埗公园、丽阁邨以东的深水埗公园第二期、长沙湾道与发祥街交界处的长沙湾游乐场、兴华街的深水埗运动场、黄竹街的枫树街游乐场、保安道游乐场及元州邨西面的兴华街游乐场。
- 8.6.3 此外，当局已预留其他用地作休憩用地用途。所涉用地包括两块位于荔枝角道和兴华街的用地（现为长沙湾临时家禽批发市场），以及一块位于长顺街的用地。

8.7 其他指定用途：总面积26.26公顷

- 8.7.1 此地带的规划意向，主要是为特定目的／用途提供／预留土地。
- 8.7.2 呈祥道以北的现有天主教坟场，元州街、青山道、呈祥道、大埔道和荔枝角道的加油站，均在此地带内。
- 8.7.3 北临呈祥道，东起汝州西街和永明街，南接荔枝角道，西至甘泉街的整个长沙湾工业／商贸区，划为「其他指定用途」注明「商贸」地带。发展计划的最高地积比率限于12.0倍。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。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，

在整区改作容纳新的非污染性商贸用途之前，在同一的工业楼宇或工业－办公室楼宇和长沙湾工业／商贸区内，必须确保各种用途得以相容。此地带的楼宇亦须后移，以配合未来交通需求的增长。此地带的发展应参照有关的城规会指引。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。此举旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分用地拨作扩阔道路或公共用途。

8.7.4 为改善长沙湾工业／商贸区的通风情况，青山道、长顺街、长裕街及长义街须予扩阔。自二零零二年起，就街道扩阔及街景改善工程而言，当局已根据运输署的意见，在长沙湾及深水埗发展大纲图内收纳把这些街道沿路建筑物后移2至5米的规定。为改善东西向气道，以及方便进行街道扩阔及街景改善工程，在「其他指定用途」注明「商贸(1)」支区内的建筑物必须从毗连青山道的地段界线后移2米；在「其他指定用途」注明「商贸(2)」支区内，必须从毗连青山道的地段界线后移3.5米；在「其他指定用途」注明「商贸(3)」支区内，必须从毗连长顺街／长裕街的地段界线后移3.5米；在「其他指定用途」注明「商贸(4)」支区内，必须从毗连长义街／长裕街的地段界线后移5米；在「其他指定用途」注明「加油站」地带内，必须从毗连青山道的北面地段界线后移至少3.5米，以及从毗连青山道的南面地段界线后移至少2米。

8.7.5 在「其他指定用途」注明「商贸」地带内，长沙湾道以南的用地的发展和重建计划的最高建筑物高度限为主水平基准上120米，长沙湾道以北的用地的最高建筑物高度限为主水平基准上130米。

8.7.6 在汝州西街与永康街交界处的「其他指定用途」注明「商贸(5)」支区内，必须提供一个政府垃圾收集站。在计算地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作垃圾收集站，必须计算在内。

8.7.7 当局在考虑空气流通评估的建议后，把连接深水埗运动场与长裕街的行人径及毗邻长裕街8号与10号的部分地方，在该图上划设一条阔15米、在主水平基准上20米以上的建筑物间距，以构成新的气道，方便西南风渗入。

8.8 绿化地带：总面积50.70公顷

此地带的规划意向，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的

现有天然环境，防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地带不宜进行发展。此地带主要涵盖呈祥道及大埔道以北的山麓。由于地势陡峭，此地带的土地不可能作建筑发展。该处的山麓树木茂盛，为该区提供一个绿化背景。此地带内的发展会受到严格管制。城规会将根据有关的规划指引，按个别情况审批每项发展建议。

8.9 略为放宽限制的条款

8.9.1 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，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文相关段落所述或该图上所显示的地积比率／总楼面面积／建筑物高度／上盖面积／建筑物间距限制，以及考虑减少提供政府、机构或社区设施的整体总楼面面积。上文第 7.6 段所载的准则适用于评审略为放宽建筑物高度限制的申请。每宗申请会按个别情况获考虑。

8.9.2 然而，如现有建筑物的地积比率／总楼面面积／建筑物高度／上盖面积已经超过该图或该图《注释》所订明的相关限制，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。

8.9.3 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限制／后移规定。在不妨碍在该图《注释》所订明的非建筑用地以提升区内空气流通表现意向的前提下，非建筑用地限制不适用于地下发展项目，而在非建筑用地范围内，园境设施、街道设施，以及通风度高／无碍视野的行人天桥、有盖行人道和小型构筑物可准予设置。

9. 市区重建局发展计划图范围

— 总面积 1.91 公顷

9.1 一块土地已指定为「市建局发展计划图范围」，以便市建局进行重建。该范围的土地用途地带已在有关的市建局发展计划图上显示。

9.2 该昌华街／长沙湾道发展计划图涵盖的面积有 1.91 公顷，包括两幅用地，分别为位于长沙湾道以北及以南的用地 A 及用地 B。用地 A 的规划意向是作高密度住宅发展，其平台层可作商业和政府、机构或社区用途。用地 B 的规划意向是作公众休憩用地和政府、机构或社区用途，包括用作重置原于用地 A 的运动场馆。

10. 交通

10.1 道路

10.1.1 该区有完备的道路网。呈祥道及大埔道横越该区北部，是把该区与葵涌及东九龙连接的主要干路，而荔枝角道及长沙湾道则是把该区与美孚和旺角连接的主要干路。沿该区西南部边缘，筑有市区干道西九龙走廊，可快速直达荃湾和油尖旺区。

10.1.2 青沙公路位于该区西部边缘，是连接大屿山与沙田的干道，由沙田岭隧道、尖山隧道、荔枝角高架道路、昂船洲大桥及其连接道路组成。

10.2 停车设施

该区现时十分缺乏街道以外的私家车／货车停车设施。为纾解此问题，多座商业大厦已设有停车及上落客货设施，计有位于长沙湾道的贸易广场、丽新商业中心、长沙湾广场和中国船舶大厦，位于钦州街的西九龙中心，以及位于荔枝角道888号的商业发展。

10.3 香港铁路

10.3.1 香港铁路荃湾线沿长沙湾道地底穿越该区，沿线设有三个车站，即深水埗站、长沙湾站及荔枝角站。

10.3.2 依据条例第13A条，获行政长官会同行政会议根据《铁路条例》(第519章)授权进行的铁路计划，须视作为根据条例获得批准。由于广深港高速铁路(下称「高铁」)香港段已于二零零九年十月二十日获行政长官会同行政会议核准，该图上所示的高铁路线只供参考。

11. 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。预料该区的公用设施在应付日后需求方面，应无任何困难。

12. 文化遗产

12.1 现时在该区范围内有一项法定古迹(李郑屋汉墓)和多幢获评级的历史建筑物，即汝州街196及198号三太子宫(二级)和北帝宫(三级)、医局街182号天后庙(三级)、医局街137号深水埗公立医局(二级)、海坛街156至162号武帝庙(二级)、钦州街37号A深水埗警署(二级)、元州街86号宝血会女修院(二级)、青

山道113号宝血医院(明爱)(三级)、青山道58号嘉顿有限公司建筑(深水埗)(二级)、钦州街51号(一级)、钦州街53号(一级)、青山道301及303号(二级)、鸭寮街189号(二级)、北河街58号(二级)、医局街170号(二级)、元州街75号(三级)、汝州街269号(三级)、汝州街271号(三级)、南昌街117号(三级)、南昌街119号(三级)、南昌街121号(三级)、南昌街123号(三级)、南昌街125号(三级)、基隆街130号(三级)、基隆街132号(三级)、福荣街62号(三级)和荔枝角道386及388号(三级)。该区亦有由发展局辖下古物古迹办事处(下称「古迹办」)界定的政府文物地点,即新九龙界石(近九龙郝德杰道及大埔道交界)。

- 12.2 法定古迹、由古物咨询委员会(下称「古咨会」)评级的历史建筑物及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点及具考古研究价值的地点的名单已在古迹办的网站公布(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。有关名单会不时更新。
- 12.3 倘有任何工程、发展、重建或改划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、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点、具考古研究价值的地点,或任何其他被界定具文物价值的建筑物/构筑物(不论地面或地底)和上述项目的毗邻环境,均须事先征询古迹办的意见。

13. 规划的实施

- 13.1 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。
- 13.2 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用地时,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如路政署及建筑署,负责统筹各类公共工程项目。在实施该图的过程中,当局亦会在适当时候征询深水埗区议会的意见。
- 13.3 城规会将会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以及城规会所颁布的指引。发展大纲图存放在

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，以及规划署专业事务部及有关的地区规划处索取。申请书须夹附城规会认为适当的资料，以供考虑。

城市规划委员会
二零二五年六月