

九龍規劃區第10區

馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/31

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)  
對馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/30  
所作修訂項目附表

**I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目**

- A 項 – 把位於亞皆老街 222 號，涵蓋播道醫院的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，由 5 層修訂為主水平基準上 114 米。

圖則顯示橫跨太子道東以連接市區重建局（下稱「市建局」）啟德道／沙浦道發展計劃區與啟德發展區經調整的擬議隧道走線，以供參考。

圖則加入有關市建局靠背壘道／浙江街發展計劃圖所涵蓋的地帶範圍的註明，以供參考。

**II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目**

- (a) 修訂「住宅(戊類)」地帶《註釋》內附表 I 的第二欄用途內的「公用事業設施裝置 (未另有列明者)」為「公用事業設施裝置」，以及在附表 II 內加入有關危險品的註腳，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (b) 對「政府、機構或社區」地帶的「規劃意向」作出編輯修訂，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (c) 修訂「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業(未另有列明者)」為「商店及服務行業」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (d) 修訂「綜合發展區」、「住宅(戊類)」及「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2025 年 12 月 24 日

## 九龍規劃區第 10 區

### 馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S / K 10 / 31

(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，都必須是圖則所准許的；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／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
  - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
  - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 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 10 區

馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S / K 10 / 31

土地用途表

頁次

商 業	1
綜合發展區	3
住 宅(甲類)	7
住 宅(乙類)	11
住 宅(戊類)	13
政 府、機 構或社 區	18
休 憩用 地	20
其 他指 定用 途	21

商業

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	加油站
酒店	住宿機構
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在地區以至鄰近地區和酒店發展提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度（以米為單位從主水平基準起計算）超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹用於建造或預算用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (4) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)所規定的有關最高地積比率亦可。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的地積比率／建築物高度限制。

綜合發展區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

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  
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  
住宿機構  
研究、設計及發展中心  
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、交通和基礎設施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) 一份環境影響評估報告，包括但不限於視覺影響評估，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和視覺問題，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；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (x) 一份定量空氣流通評估研究，以審視區內的風環境，並確定能否在設計上作出改善／在設計上須予改善的範疇，尤其是把風吹向的路徑由啟德延伸至馬頭角區的措施；以及
- (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (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／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制：

限制

<u>支區</u>	<u>最大住用 總樓面面積 (平方米)</u>	<u>最大非住用 總樓面面積 (平方米)</u>
介乎宋皇臺道、木廠街 與九龍城道之間的綜合 發展區：		
綜合發展區(1)	4 0 5 0 0	8 1 0 0
綜合發展區(2)	6 3 0 0 0	1 2 6 0 0
綜合發展區(3)	6 2 6 0 0	1 2 5 5 0
介乎木廠街、馬頭角 道、土瓜灣道與九龍城 道之間的綜合發展區	2 1 3 0 0 0	4 2 6 0 0

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (4) 在計算上文第(3)段所指土地範圍的最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物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。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府要求的公共交通設施、鐵路車站發展，或政府、機構、社區或社會福利設施，亦可免計算在內。
- (5) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (6) 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(5)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

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	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站 或車站除外)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在 指定為「住宅(甲類)3」及 「住宅(甲類)4」的土地範圍內)	辦公室
住宿機構	加油站
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	娛樂場所
社會福利設施	私人會所
私人發展計劃的公用設施裝置	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)(未另有 列明者)
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

### 住宅(甲類)(續)

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

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

### 規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。至於「住宅(甲類)4」地帶，規劃意向包括提供公眾停車場。

### 備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」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(10)及／或(11)段獲准超逾該地積比率，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(10)及／或(11)段獲准超逾此地積比率者除外。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(1)段，在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」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／或重建計劃超過有關最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準，但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文第(1)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 71 800 平方米，或最大非住用總樓面面積超過 7 870 平方米。在最大非住用總樓面面積內，不少於 770 平方米屬政府、機構或社區設施之用。另外，在地面範圍應該設有不少於 1 800 平方米的公眾休憩用地。
- (5) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，面積為 400 平方米或以上的用地，容許的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。
- (7) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，須設有公眾停車場，合共提供不少於 449 個公眾停車位，其中至少 49 個車位必須為貨車位。
- (8) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，建於或預算建於該地盤的任何部分(不論是地面或平台)，並且因應政府需要而純粹用於提供政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，其所佔面積會從有關地盤的面積中扣除。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (9) 為施行上文第(1)、(2)及(4)段而計算有關最高地積比率或最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物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。
- (10) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)、(2)或(4)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為按照上述規例第22(1)或(2)條規定獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率或總樓面面積因而超逾上文第(1)、(2)及(4)段所規定的有關最高地積比率或最大總樓面面積亦可。
- (11) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)、(2)及(4)至(7)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制，以及私家車／貨車公眾停車位的下限。

住宅(乙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
社會福利設施(只限在指定為 「住宅(乙類)1」的土地範圍內)	酒店
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施(不適用於指定為 「住宅(乙類)1」的土地範圍內)
	訓練中心

規劃意向

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

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 37 500 平方米。為施行本段的規定，在計算最大總樓面面積時，除下文第(4)段所述的樓面空間外，任何用於建造或預算用於設置社會福利設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率或最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物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。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可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／總樓面面積／建築物高度限制。

住宅(戊類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>①</sup>以外的建築物

救護站	商營浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	醫院
	酒店
	屋宇
	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築物(入口除外)
	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(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
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

---

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

---

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
圖書館  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
康體文娛場所  
私人會所  
政府診所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
社會福利設施  
訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

附表 II : 適用於現有的工業樓宇或工業·辦公室樓宇<sup>⑧</sup>

救護站	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	工業用途(未另有列明者)
貨物裝卸及貨運設施(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)
食肆(只限食堂)	場外投注站
政府垃圾收集站	辦公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
資訊科技及電訊業	康體文娛場所(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 <sup>△</sup> 的工業經營)	私人會所
辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室)	商店及服務行業(未另有列明者)
公廁設施	(只限設於地面一層，但附屬陳列室 <sup>#</sup> 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公共車輛總站或車站	汽車修理工場
公用事業設施裝置	批發行業
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	
可循環再造物料回收中心	
研究、設計及發展中心	
商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫及全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫及全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院  
食肆  
教育機構  
展覽或會議廳  
機構用途(未另有列明者)  
圖書館  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
康體文娛場所  
私人會所  
政府診所  
宗教機構  
學校(幼稚園除外)  
商店及服務行業  
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

- ④ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。
- △ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。
- # 須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

備註

- (1) 任何新建建築物，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逾下列規定：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，或現有非工業樓宇的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據本「備註」第(6)及／或(7)段獲准超逾該地積比率，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(6)及／或(7)段獲准超逾此地積比率者除外。
- (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／或重建計劃的最高建築物高度（以米為單位從主水平基準起計算）超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，建於或預算建於該地盤的任何部分（不論是地面或平台），並且因應政府需要而純粹用於提供政府、機構或社區設施（包括學校）的特別設計的獨立建築物，其所佔面積會從有關地盤的面積中扣除。
- (5) 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。
- (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逾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；提高的幅度為按照上述規例第 22(1)或(2)條的規定獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率因而超逾上文第(1)及(2)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (7) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(3)段所述的地積比率／建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或	靈灰安置所
電影製作室	懲教機構
電纜車路線及終站大樓	火葬場
食肆(只限食堂、熟食中心)	駕駛學校
教育機構	食肆(未另有列明者)
展覽或會議廳	分層住宅
郊野學習／教育／遊客中心	殯儀設施
政府垃圾收集站	直升機升降坪
政府用途(未另有列明者)	直升機加油站
醫院	度假營
機構用途(未另有列明者)	酒店
圖書館	屋宇
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)
康體文娛場所	場外投注站
政府診所	辦公室
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	娛樂場所
公用事業設施裝置	私人會所
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
可循環再造物料回收中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
宗教機構	住宿機構
研究、設計及發展中心	污水處理／隔篩廠
學校	商店及服務行業(未另有列明者)
配水庫	私人發展計劃的公用設施裝置
社會福利設施	動物園
訓練中心	
批發行業	

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) 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（以樓層樓目計算及／或以米為單位從主水平基準起計算）超過圖則訂明的限制，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)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	電纜車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
野餐地點	娛樂場所
運動場	康體文娛場所
散步長廊／廣場	私人會所
公廁設施	公共車輛總站或車站
休憩處	公用事業設施裝置
動物園	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	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「體育及康樂會所」

康體文娛場所	食肆
私人會所	政府垃圾收集站
	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)
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	商店及服務行業
	社會福利設施
	非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作私人體育及康樂會所用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層樓目計算)超過圖則訂明的限制，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)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

九龍規劃區第 10 區

馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/31

說明書

## 九龍規劃區第 10 區

### 馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S / K 10 / 31

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
1 . 引言	1
2 . 擬備該圖的權力依據及程序	1
3 . 擬備該圖的目的	3
4 . 該圖的《註釋》	4
5 . 規劃區	4
6 . 人口	5
7 . 該區的建築物高度限制	5
8 . 土地用途地帶	
8 . 1 商業	6
8 . 2 綜合發展區	7
8 . 3 住宅(甲類)	8
8 . 4 住宅(乙類)	10
8 . 5 住宅(戊類)	10
8 . 6 政府、機構或社區	11
8 . 7 休憩用地	12
8 . 8 其他指定用途	12
8 . 9 略為放寬限制的條款	12
9 . 交通	13
10 . 市區重建局發展計劃圖範圍	13
11 . 公用設施	14
12 . 文化遺產	14
13 . 規劃的實施	15

## 九龍規劃區第 10 區

### 馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/31

(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《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/31》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 一九五七年四月九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，在憲報上公布《馬頭角發展大綱草圖編號 LK 10/18/4》，此為首份涵蓋馬頭角地區的法定圖則。一九七三年四月二十七日，城規會根據條例，在憲報上公布《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 LK 8/21》，此為首份涵蓋九龍城地區的法定圖則。一九八七年十二月十八日，城規會根據條例第 7 條，在憲報上公布《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/3》，此為首份涵蓋馬頭角和九龍城地區的法定圖則。其後，城規會根據條例第 6(7)和 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.2 一九八九年七月四日，當時的港督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准分區計劃大綱草圖，而圖則其後重新編號為 S/K10/6。一九九三年七月六日，當時的港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/K10/6 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出四次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 二零零零年五月二十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准分區計劃大綱草圖，而圖則其後重新編號為 S/K10/11。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《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/11》發還城規會以作修訂。其後，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。

- 2.4 二零零一年六月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准分區計劃大綱草圖，而圖則其後重新編號為S/K10/13。二零零一年九月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號S/K10/13》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。
- 2.5 二零零三年二月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准分區計劃大綱草圖，而圖則其後重新編號為S/K10/16。二零零三年六月十七日，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發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第5條對圖則作出一次修訂。
- 2.6 二零零四年六月八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准分區計劃大綱草圖，而圖則其後重新編號為S/K10/18。二零零七年一月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號S/K10/18》發還城規會以作修訂。
- 2.7 二零零八年一月十八日，城規會根據條例第5條，展示《馬頭角分區計劃大綱草圖編號S/K10/19》。該圖收納的修訂，包括在「商業」地帶、「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶實施建築物高度限制，以及對該圖《註釋》說明頁作出技術修訂。
- 2.8 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，核准馬頭角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S/K10/20。二零一四年九月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號S/K10/20》發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第5條對圖則作出一次修訂。
- 2.9 二零一六年四月五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准上述分區計劃大綱草圖，該份草圖其後重新編號為S/K10/22。二零一七年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號S/K10/22》發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第5條對圖則作出一次修訂。
- 2.10 二零一九年一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准馬頭角分區計劃大綱草圖，該份草圖其後重新編號為S/K10/24。二零一九年五月十四日，行政長官會同行

政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/24》發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂。

- 2.11 二零二一年一月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准馬頭角分區計劃大綱草圖，該份草圖其後重新編號為 S/K10/26。二零二一年三月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/26》發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂。
- 2.12 二零二二年三月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准馬頭角分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/K10/28。二零二二年五月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/28》發還城規會以作修訂。該圖則其後修訂了一次，並根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.13 二零二三年九月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准馬頭角分區計劃大綱草圖，該份草圖其後重新編號為 S/K10/30。二零二四年六月十一日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii) 條，把《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/30》發還城規會以作修訂。二零二四年六月二十一日，該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。
- 2.14 二零二五年十二月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/31》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖的修訂主要涉及把位於亞皆老街涵蓋播道醫院的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，由 5 層修訂為主水平基準上 114 米。

### **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，以便把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，並為該區內更詳細的規劃提供指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各運輸路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。
- 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，以保存馬頭角地區的特色和景致，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.tpb.gov.hk/>）。

#### 5. 規劃區

- 5.1 該區位於九龍中部，在九龍城區範圍內。該區北接東頭村道和東正道，東至土瓜灣道和旭日街，南連銀漢街和新柳街，西達天光道。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示，當中包括「市區重建局（下稱「市建局」）啟德道／沙浦道發展計劃圖範圍」、「市建局靠背壘道／浙江街發展計劃圖範圍」及「市建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃圖範圍」所涵蓋的三個地區。該區面積約為 139 公頃。
- 5.2 該區是九龍市區早期發展的地區之一，大部分土地已發展作私人住宅、公營房屋或工業用途。中等密度住宅地區主要分布在亞皆老街和嘉林邊道一帶。該區主要的公共屋邨計有真善美村、馬頭圍邨及樂民新村。
- 5.3 區內的工業樓宇主要是用於輕工業的工廠大廈及倉庫，集中在該區的東部。該區的環境問題包括木廠街一帶有很多殘舊住宅樓宇，以及東部一帶工業用途與住宅用途非常接近。該圖旨在透過把土地用途和相關活動納入法定規劃管制，紓緩上述一些環境問題，並藉此機會透過啟德發展進行市區重整。
- 5.4 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。提出任何影響該類土地的發展建議時，必須妥為顧及城規會所公布的「維多利亞港理想宣言」、《保護海港條例》（第 531 章）的規定，以及前共建維港委員會公布的《海港規劃指引》。

## 6. 人口

根據二零二一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 124 500 人。該區的規劃人口預計約為 136 660 人。

## 7. 該區的建築物高度限制

- 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佳的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，九龍區各份分區計劃大綱圖須予修改，以便收納建築物高度限制，為未來的發展／重建計劃提供指引。在啟德機場搬遷及取消機場障礙物高度管制後，近年該區陸續進行重建項目，興建多幢高樓大廈，從視覺角度而言，部分高聳建築物並不可取，而且與區內的建築環境互不配合和不相協調。為免出現過度高聳或不協調的建築物和對該區的整體建築物高度輪廓作出監控，當局已進行檢討，以確保該圖內的「商業」地帶、「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶設有適當的建築物高度限制。
- 7.2 建築物高度限制旨在保存從公眾瞭望點看到的山脊線景觀，以及使沿海旁的建築物保持在較矮的高度，以維持城市設計指引研究所建議的梯級狀建築物高度概念。在定出高度限制時，當局已考慮區內情況、區內風環境，以及確保在較大範圍內的建築群在視覺上與周圍環境和諧協調。該區的「商業」地帶、「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶及「住宅(戊類)」地帶共分為四個主要高度級別(即主水平基準上 80 米、100 米、120 米及 140 米)，建築物的高度漸次由海旁向內陸及山腳一帶上升。擬議的建築物高度級別有助於保存山脊線的景觀，締造梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善透風和通風的情況，並加強該區與維港海濱的相互關係。
- 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或以樓層數目計算)主要是用以反映現有發展和規劃中發展的建築物高度。把有關限制收納在該圖內，主要是為該區提供視覺調劑和緩衝空間。建築物高度限制是以米為單位從主水平基準起計算，目的是使規劃意向更為明確清晰。然而，對於一般不高於 13 層的低建發展，特別是有具體功能要求的政府、機構或社區設施，在訂定建築物高度管制時，將會以樓層數目作出限制，以便在設計上較具靈活性，但如該等發展所在之處是視覺上較為重要的地點及主要紓緩空間則除外。

- 7.4 當局已進行經專家評核的空氣流通評估，藉以審視該區發展用地的擬議建築物高度對行人道上風環境可能造成的影響。該圖所顯示的建築物高度級別已顧及空氣流通評估的結果。
- 7.5 該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，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。考慮略為放寬建築物高度限制的準則如下：
- (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，以加強空氣流通和視覺的滲透度；
  - (e) 容許特別的建築物設計，以便既配合個別用地的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
  - (f) 其他因素，例如保護樹木的需要，以及採用可改善城市景致和區內市容，但不會構成負面景觀和視覺影響的具創意建築物設計和規劃優點。

## 8. 土地用途地帶

### 8.1 「商業」：總面積 0.40 公頃

- 8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在地區以至鄰近地區和酒店發展提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。劃為「商業」地帶的土地，包括沙埔道一所酒店現址，以及現有兩幢位於馬頭圍道的工業大廈所在地。
- 8.1.2 該圖把此地帶內建築物發展的最高地積比率定於 12.0 倍，以限制交通增長，避免現有及擬建的運輸網負荷過重，同時亦避免令污水渠系統不勝負荷。
- 8.1.3 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按照該規例第 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。

8.1.4 該圖訂明沿太子道西和馬頭圍道「商業」用地所進行的發展和重建項目，最高建築物高度為主水平基準以上 80 米及 120 米。

8.2 「綜合發展區」：總面積 5.05 公頃

8.2.1 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、交通和基礎設施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。

8.2.2 介乎宋皇臺道、九龍城道、馬頭角道及土瓜灣道之間的土地，劃為「綜合發展區」地帶，藉以配合綜合重建計劃，發展住宅用途，附連提供零售和政府、機構或社區設施，同時藉此促使現有工業活動逐步撤離。在《註釋》中「綜合發展區」地帶內的「備註」，已訂明此地帶的建築物發展須受的最大住用與非住用總樓面面積限制。有關「綜合發展區」用地的擬議用途詳情及發展規範，會在規劃大綱中訂明。

8.2.3 介乎宋皇臺道、九龍城道與木廠街的「綜合發展區」地帶，已分劃為「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」，以便推動發展者早日發展用地；而且城規會又可藉此對重建的設計布局施行規劃管制，並可要求發展商制定緩解措施，以解決工業與住宅用途為鄰的問題，以及確保重建計劃以協調及綜合方式進行。此外，這些地點亦可提供休憩用地及政府、機構或社區設施。

8.2.4 經專家評核的空氣流通評估指出，木廠街附近範圍是主要的風廊，因此，木廠街日後的發展對該區的通風環境影響甚大，在重建時，應在近木廠街的綜合發展區用地進行定量空氣流通評估研究，以審視區內的風環境，並確定能否在設計上作出改善／在設計上須予改善的範疇，尤其是把風吹向的路徑由啟德延伸至馬頭角區的措施。

8.2.5 發展項目的布局應妥為顧及空氣流通評估的結果，特別是建築物之間應留有足夠空間，以加強四周環境在空氣和視覺方面的滲透度。此外，發展項目對四周環境可能造成的負面影響(特別是影響空氣流通)，應審慎作出評估並加以紓緩。當局亦鼓勵每個地盤發展多元化的建築群／採用多變化的建築外形，以便在區內締造別具特色的建築物高度輪廓。

- 8.2.6 依據條例第 4A(1) 條，「綜合發展區」地帶內任何發展，均須一如條例第 16 條所載，向城規會申請許可。此外，依據條例第 4A(2) 條，須同時擬備一份符合該圖《註釋》要求的總綱發展藍圖，將之呈交城規會核准。依據條例第 4A(3) 條，經核准的總綱發展藍圖的複本，會存放於土地註冊處，公開供公眾查閱。
- 8.2.7 該圖訂明在「綜合發展區」用地進行的發展和重建項目，最高建築物高度為主水平基準以上 100 米。

- 8.3 「住宅(甲類)」：總面積 42.61 公頃
- 8.3.1 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。
- 8.3.2 除亞皆老街、太子道西及嘉林邊道兩旁的住宅樓宇外，該區大部分的私人住宅及公營房屋發展均列入此地帶內。該區現有三個公共屋邨，即馬頭圍邨、真善美村和樂民新村。位於宋皇臺道與土瓜灣道交界的一幅政府土地，以及高山道的一幅用地現計劃用作公營房屋發展。
- 8.3.3 該區有三項大型私人住宅發展，即位於宋皇臺道的「傲雲峰」、炮仗街的「欣榮花園」及靠背壟道的「半山壹號」。位於土瓜灣道及馬頭角道的馬頭角煤氣廠(北廠)現址，擬在重建時供作發展私人住宅用途。
- 8.3.4 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」預期整體交通、環境及基礎設施方面有限制，以及須提供足夠的社區設施，因此，除於《註釋》中另有規定外，此地帶內的發展或重建計劃須受到地積比率限制，即整幢屬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。
- 8.3.5 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。
- 8.3.6 該圖訂明在「住宅(甲類)」用地進行的發展和重建項目，最高建築物高度主要為主水平基準以上 100 米、

120 米和 140 米。「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)4」用地的最高建築物高度為主水平基準以上 100 米。「住宅(甲類)3」用地的最高建築物高度為主水平基準以上 130 米。公眾停車場屬「住宅(甲類)3」地帶及「住宅(甲類)4」地帶的經常准許用途。

- 8.3.7 九龍城內劃為「住宅(甲類)2」地帶的用地的最高建築物高度建議為主水平基準以上 80 米，令該地帶的建築物高度輪廓與鄰近亞皆老街和太子道西地區「住宅(乙類)」用地的建築物高度輪廓相若，亦使建築物高度輪廓由九龍塘區的低建發展和諧銜接至啟德城中心高度級別相若的建築物。
- 8.3.8 然而，在「住宅(甲類)2」地帶，為避免面積細小的地段發展為呈筆型的建築物，亦為鼓勵合併土地作綜合發展（包括提供泊車和上落客貨及其他支援設施），面積 400 平方米或以上的土地，容許的最高建築物高度為主水平基準以上 100 米。
- 8.3.9 「住宅(甲類)4」用地須設有公眾停車場，合共提供不少於 449 個公眾停車位，其中至少 49 個車位必須為貨車位。須沿用地西面界線由街道水平至 15 米的高度劃設最少 4.45 米闊的後移範圍，以改善步行環境。須在地面層闢設一條不少於 6 米闊並每日 24 小時開放給公眾使用的內部行人通道，以連接賈炳達道公園及賈炳達道。上述規定會在修訂用地契約時，於取得相關政府部門的同意後納入契約條款內。須沿用地的北面界線採取合理的設計措施，包括但不限於在平台進行綠化和劃設後移範圍，以改善與賈炳達道公園的銜接。須為公眾提供適當的地方作公眾聚腳點／表演場地，並提供處所作社區用途。
- 8.3.10 由於「住宅(甲類)4」地帶已按原先的規劃用作公眾停車場及商業用途，以應付區內需求，因此須在用地的拆卸和重建階段作出臨時泊車安排，提供不少於 60 個公眾停車位，確保該區繼續設有公眾停車位。上述規定會在修訂用地契約時，於取得相關政府部門的同意後納入契約條款內。
- 8.3.11 「住宅(甲類)4」用地的重建計劃的空氣流通評估的初步研究(二零二零年)提出了數項緩解措施，包括建築物間距和建築物後移，以減少對四周風環境可能造成的空氣流通影響。在詳細設計階段制訂日後的發展計劃時，須顧及空氣流通評估所建議的緩解措施，以減輕有關發展可能對空氣流通所造成的負面影響。

8.4 「住宅(乙類)」：總面積 8.93 公頃

- 8.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 8.4.2 此地帶內現有的私人住宅發展分布於亞皆老街、太子道西及嘉林邊道一帶。此外，位於亞皆老街的九龍城浸信會教堂所在土地，亦劃為「住宅(乙類)」地帶，擬在重建時供作發展中等密度住宅用途。
- 8.4.3 除非另有訂明，此地帶內建築物發展受到最高地積比率的規限，以限制交通增長，避免現有及擬建運輸網負荷過重。《註釋》訂明，劃為「住宅(乙類)」地帶的土地的最高地積比率為 5.0 倍。
- 8.4.4 農圃道與馬頭圍道交界處的土地，已劃為「住宅(乙類)1」地帶。在此地帶內，有當然權利進行社會福利設施用途，以便擬議的社會福利設施可以早日設置。此地帶內的住宅發展已經落成，內設一所日間託兒所及一所兒童及青年中心。建於此塊土地的樓宇受到《註釋》訂明的最大總樓面面積規限。
- 8.4.5 該圖訂明在「住宅(乙類)」用地進行的發展和重建項目，最高建築物高度為主水平基準以上 80 米。

8.5 「住宅(戊類)」：總面積 3.20 公頃

- 8.5.1 此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建(或改建)計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。
- 8.5.2 在此地帶內的現有工業用途，仍會獲當局容忍，但現有工業樓宇不得重建為新的工業樓宇，以避免在重建過程中，新住宅仍然存在工業區與住宅區為鄰所產生的問題，甚至問題更趨惡化。在現有工業樓宇內，不得進行涉及厭惡性行業的新發展。此外，倘欲把現有工業樓宇內的非工業用途轉作工業用途，必須先取得城規會的許可。
- 8.5.3 凡有潛在土地污染風險的工業用地進行重建，發展者必須擬備污染評估報告，探究任何可能出現的土地污染問題。如果確定有污染存在，則須建議補救措施。

- 8.5.4 位於旭日街、浙江街、上鄉道及土瓜灣道的工業用地，已劃為「住宅(戊類)」地帶，以期促使該區現有工業樓宇逐步淘汰。
- 8.5.5 在「住宅(戊類)」地帶(特別是旭日街一帶地方)制定發展計劃時，應妥為考慮如何在擬議發展和四周發展之間提供足夠空間，以加強空氣和視覺方面的滲透度。
- 8.5.6 此地帶內的建築物發展受到的地積比率限制，與「住宅(甲類)」地帶的類似。有關地積比率的限制已於《註釋》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。
- 8.5.7 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文所述個別發展的最高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。
- 8.5.8 該圖訂明在「住宅(戊類)」用地進行的發展和重建項目，最高建築物高度為主水平基準以上 100 米及 120 米。

8.6 「政府、機構或社區」：總面積 8.16 公頃

- 8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民和其他居民的需要；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。
- 8.6.2 該區現有的主要政府、機構或社區設施計有盛德街的分區消防局暨救護站、馬頭圍道的土瓜灣市政大廈暨政府合署、衙前圍道的九龍城市政大廈(計劃在《市建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃圖》範圍內的一幅用地重建該市政大廈)、馬頭角道的牛棚藝術村，以及木廠街的香港盲人輔導會工廠暨庇護工場及護理安老院。其他現有的政府、機構或社區設施，如學校、教堂及電力支站等均分布在區內的適中位置。此外，各公共屋邨和私人住宅發展內亦設有一些政府、機構或社區設施。龍崗道的用地將重建發展為福利綜合大樓。
- 8.6.3 在「政府、機構或社區」用地進行的發展和重建項目受該圖訂明的最高建築物高度所規限，並主要以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算。

8.6.4 位於亞皆老街 222 號的「政府、機構或社區」用地目前由播道醫院佔用，有關用地的建築物高度限制為主水平基準上 114 米。當有關用地進行重建，須在毗鄰亞皆老街的地段界線的地方劃設一幅 6 米闊的非建築用地，並須在毗鄰富寧街的平台層以上(主水平基準上 39 米)的地方設置 6 米闊的建築物後移，以減輕可能造成的視覺影響。為解決因鄰接亞皆老街 218 至 220 號的發展項目而對其可能產生的影響，須在西南面的地盤界線內設置最少 0.65 米的建築物後移，以在兩幅用地的發展項目之間留有建築物間距。

8.7 「休憩用地」：總面積 21.17 公頃

8.7.1 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。

8.7.2 該區現有休憩用地包括九龍寨城公園、賈炳達道公園、土瓜灣遊樂場、宋皇臺花園、馬頭圍道遊樂場、高山道公園、牛棚藝術村及天光道遊樂場；而高山道公園的一項特色是場內設有高山劇場，可供舉辦文娛活動及表演節目。

8.7.3 在「綜合發展區」、「住宅(甲類)」及「住宅(戊類)」地帶，也會提供鄰舍休憩用地。

8.8 「其他指定用途」：總面積 0.86 公頃

8.8.1 此地帶涵蓋所有撥作特定用途的土地。

8.8.2 位於天光道的香港壘球總會遊樂場，已劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶。該圖訂明在此地帶進行的發展和重建項目，最高建築物高度為一層。

8.9 略為放寬限制的條款

8.9.1 就可申請略為放寬相關限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的發展限制。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。

8.9.2 然而，如現有建築物的建築物高度已經超過該圖或該圖《註釋》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。

## 9. 交通

### 9.1 道路

9.1.1 一條沿漆咸道北和九龍城道上空穿越該區直達機場隧道的高架道路，是連接九龍中部和東部的主要幹路網的一部分。

9.1.2 該區的地區幹路網包括馬頭角道、馬頭圍道、土瓜灣道、宋皇臺道和天光道。

### 9.2 鐵路

香港鐵路(下稱「港鐵」)屯馬線在地底貫穿該區馬頭涌道及馬頭圍道。港鐵土瓜灣站位於馬頭圍道，屬該區的中心地帶，而宋皇臺站則位於該區東北面外圍，近世運道。

## 10. 市區重建局發展計劃圖範圍

10.1 三個範圍已指定為「市建局發展計劃圖範圍」。有關範圍的土地用途地帶已在相關的市建局發展計劃圖上顯示，並會由市建局落實有關計劃。

10.2 啟德道／沙浦道發展計劃圖涵蓋的範圍面積約為 0.61 公頃。該幅用地擬用作高密度住宅發展，並會闢設一個地下廣場及一個地下公眾停車場。在建築物的最低三層或在建築物連接至地下廣場的特別設計非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

10.3 衛前圍道／賈炳達道發展計劃圖涵蓋的範圍面積約為 3.7 公頃。此發展計劃圖旨在透過非原址重建各項現有政府、機構或社區設施，將現有「政府、機構或社區」用地與毗鄰地方規劃作綜合住宅發展，並透過連結用地方式，提供低密度零售設施及門廊廣場，以全面重新規劃衛前圍道／賈炳達道一帶的土地用途。市建局亦會在此發展計劃圖的範圍內增設新的政府、機構或社區設施，並在地面闢設多元化的園景美化空間，以配合社區需要。

10.4 靠背壘道／浙江街發展計劃圖涵蓋的範圍面積約為 1.6 公頃。該幅用地擬用作高密度住宅發展，並提供地下公眾停車場、政府、機構或社區設施、地面步行街／活動廣場及公眾休憩用地。

## 11. 公用設施

該區除有食水、煤氣和電力供應外，排水及污水收集系統，以及電話設施，亦一應俱全。預料該區在應付預期的人口對各類公用設施的需求方面，應無任何困難。然而，當局會在適當時間改善現有的食水及鹹水供應系統，以應付額外人口與日俱增的用水需求。

## 12. 文化遺產

- 12.1 該區的界線範圍內有具考古研究價值的地點、法定古蹟、已獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評級的歷史建築物，以及獲發展局轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)所界定的政府歷史地點，載列如下：
- (a) 九龍寨城遺址(具考古研究價值的地點)；
  - (b) 九龍寨城南門遺蹟(法定古蹟)；
  - (c) 前九龍寨城衙門(法定古蹟)；
  - (d) 馬頭角道 63 號前馬頭角牲畜檢疫站(二級)；
  - (e) 馬頭涌道 135 號聖公會聖三一堂(二級)；
  - (f) 農圃道 1 號協恩中學主樓(三級)；
  - (g) 農圃道 1 號協恩中學小禮拜堂(三級)；
  - (h) 下鄉道 49 號天后古廟(三級)；
  - (i) 侯王道 1 號及 3 號(三級)；
  - (j) 木廠街 7 號東方紗廠有限公司(三級)；
  - (k) 下鄉道 65 號(三級)；
  - (l) 銜前望道 24 號(三級)；
  - (m) 土瓜灣道 82 號土瓜灣變電站(三級)；
  - (n) 南角道 3 號(三級)；以及
  - (o) 宋皇臺石刻(古蹟辦所界定的政府文物地點)。
- 12.2 法定古蹟和暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築物及地點、有待評級的新項目、由古蹟辦界定的政府文物地點，以及具考古研究價值地點的名單已在古蹟辦的網站(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)公布。有關名單會不時更新。
- 12.3 倘有任何工程、發展、重建或改劃用途地帶的建議可能會影響具考古研究價值的地點、法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築物及地點、有待評級的新項目、由古蹟辦界定的政府文物地點，或任何其他被界定具文物價值的建築物／構築物(不論地面或地底)和上述項目的毗鄰環境，均須事先徵詢古蹟辦的意見。

### 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。
- 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，當局亦會在適當時徵詢九龍城區議會的意見。
- 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／發展藍圖均存放在規劃署，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  
二零二五年十二月