

九龍規劃區第5區

長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/40

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/39
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 – 把位於青山道的一幅用地由「其他指定用途」註明
「酒店」地帶改劃為「商業(5)」地帶，並訂明建
築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

刪除「其他指定用途」註明「酒店」地帶的《註釋》。

城市規劃委員會

2025 年 6 月 13 日

九龍規劃區第5區

長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/40

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (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：
- 繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

九龍規劃區第5區

長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/40

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(甲類)	4
住宅(丙類)	9
住宅(戊類)	11
政府、機構或社區	17
休憩用地	20
其他指定用途	21
綠化地帶	28

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	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (1) 在指定為「商業(1)」至「商業(6)」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或最大總樓面面積超過下列規限，或超過現有建築物的地積比率或總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>地積比率／總樓面面積限制</u>
「商業(1)」	最大總樓面面積不得超過 48 418 平方米
「商業(2)」	最大總樓面面積不得超過 77 738 平方米
「商業(3)」	最高地積比率不得超過 12.0 倍
「商業(4)」	最高地積比率不得超過 12.0 倍
「商業(5)」	最高地積比率不得超過 12.0 倍
「商業(6)」	最高地積比率不得超過 12.0 倍

- (2) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，48 418 平方米的整體總樓面面積須計及一個私家車／貨車公眾停車場。
- (3) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，77 738 平方米的整體總樓面面積須計及一個公共車輛總站和一個私家車／貨車公眾停車場。
- (4) 在指定為「商業(3)」的土地範圍內，12.0 倍的最高地積比率須計及一個私家車／貨車公眾停車場。
- (5) 在指定為「商業(4)」的土地範圍內，12.0 倍的最高地積比率須計及一個公共車輛總站和一個私家車／貨車公眾停車場。
- (6) 在指定為「商業(1)」至「商業(6)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (7) 在指定為「商業(4)」的土地範圍內，必須從毗連長順街的地段界線後移至少 3.5 米。

(請看下頁)

商業(續)

備註(續)

- (8) 在指定為「商業(6)」的土地範圍內，必須提供合共不少於 85 個公眾停車位，以及從毗連長順街的地段界線後移至少 4 米。在計算地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作公眾停車位，必須計算在內。
- (9) 為施行上文第(1)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，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或總樓面面積可提高；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或總樓面面積因而超過上文第(1)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)及(6)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。
- (12) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬上文第(7)及(8)段所述的後移規定。
- (13) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬在圖則上顯示的非建築用地限制。

住宅(甲類)

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
救護站	商營浴室／按摩院
食肆(只限熟食中心)(只限在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內)	食肆(未另有列明者)
分層住宅	教育機構
政府用途(未另有列明者)	展覽或會議廳
屋宇	政府垃圾收集站(未另有列明者)
圖書館	醫院
街市	酒店
康體文娛場所	機構用途(未另有列明者)
政府診所	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)2」、	辦公室
「住宅(甲類)10」及	加油站
「住宅(甲類)11」的土地範圍內)	娛樂場所
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	私人會所
住宿機構	公廁設施
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
社會福利設施	公用事業設施裝置(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)
	宗教機構(未另有列明者)
	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

政府垃圾收集站(只限在指定為

「住宅(甲類)1」、

「住宅(甲類)2」及

「住宅(甲類)10」的土地範圍內)

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

公用事業設施裝置(只限電力支站)

(只限在指定為「住宅(甲類)4」

的土地範圍內)

宗教機構(只限在指定為

「住宅(甲類)5」的土地範圍內)

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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)8」、「住宅(甲類)10」及「住宅(甲類)11」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(19)及／或(20)段獲准超過該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過 7.5 倍。
- (2) 建於指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)8」、「住宅(甲類)10」及「住宅(甲類)11」的土地範圍內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(19)及／或(20)段獲准超過此地積比率者除外。
- (3) 為施行上文第(1)段，在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)8」、「住宅(甲類)10」及「住宅(甲類)11」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，應有 19 020 平方米的最大總樓面面積作為政府、機構或社區用途，當中包括一個街市、一個熟食中心、一個垃圾收集站、一間圖書館及一個室內運動場。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，應有最少 300 個公眾停車位、最少 700 平方米的總樓面面積供社會福利設施之用，以及最少 520 平方米的總樓面面積作垃圾收集站。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (6) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，應有最少 1 564 平方米的總樓面面積供社會福利設施之用。
- (7) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，應有最少 680 平方米的總樓面面積作電力支站及附設客戶服務中心。
- (8) 在指定為「住宅(甲類)9」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 24 825 平方米和最大非住用總樓面面積超過 4 965 平方米。
- (9) 在指定為「住宅(甲類)10」的土地範圍內，應有最少 70 個公眾停車位及一個垃圾收集站，並須計入非住用地積比率內。
- (10) 在指定為「住宅(甲類)12」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 24 708 平方米和最大非住用總樓面面積超過 4 941 平方米。應提供面積不少於 580 平方米的地面公眾休憩用地。
- (11) 在指定為「住宅(甲類)13」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 50 025 平方米和最大非住用總樓面面積超過 7 375 平方米，而其中不少於 2 058 平方米須用於提供政府、機構或社區設施。應提供面積不少於 1 500 平方米的地面公眾休憩用地。
- (12) 在指定為「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)13」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (13) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米。
- (14) 在指定為「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)10」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 110 米。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (15) 在指定為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)8」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 120 米。
- (16) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (17) 為施行上文第(1)、(2)、(8)、(10)及(11)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。
- (18) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，在指定為「住宅(甲類)11」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府所規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內。
- (19) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)、(2)、(8)、(10)或(11)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率或總樓面面積可提高；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或總樓面面積因而超逾上文第(1)、(2)、(8)、(10)及(11)段所規定的有關最高地積比率或最大總樓面面積亦可。
- (20) 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)、(8)及(10)至(15)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制，以及減少上文第(4)至(7)及(11)段所述用作提供政府、機構或社區設施的整體總樓面面積。
- (21) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制。

住宅(丙類)

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
私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低至中密度的住宅發展；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(丙類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(丙類)1」至「住宅(丙類)7」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／或重建計劃超過下列的最大總樓面面積、最高建築物高度和最大上蓋面積，或超過現有建築物的總樓面面積、建築物高度和上蓋面積，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最大 總樓面面積</u>	<u>最高 建築物高度</u>	<u>最大 上蓋面積</u>
「住宅(丙類)1」	9 000平方米	主水平基準上105.5米	40%
「住宅(丙類)2」	17 649平方米	主水平基準上116.1米	40%
「住宅(丙類)3」	1 194平方米	主水平基準上136米	40%
「住宅(丙類)4」	7 173平方米	主水平基準上159.5米	40%
「住宅(丙類)5」	7 743平方米	主水平基準上172.4米	40%
「住宅(丙類)6」	13 855平方米	主水平基準上160米	40%
「住宅(丙類)7」	6 717平方米	主水平基準上124米	50%

- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最大總樓面面積及上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的總樓面面積／建築物高度／上蓋面積限制。

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一辦公室樓宇[@]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(未另有列明者)
	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一辦公室樓宇[@]

救護站	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	特別設計的獨立物流中心)
巴士廠	工業用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府垃圾收集站	其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	場外投注站
資訊科技及電訊業	辦公室(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 [△] 的工業經營)	加油站
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)	康體文娛場所(未另有列明者)
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	商店及服務行業(未另有列明者)
公用事業設施裝置	(只限設於地面一層；附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，不在此限)
公眾停車場(貨櫃車除外)	汽車修理工場
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	批發行業
可循環再造物料回收中心	
研究所、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(地庫和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(地庫和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)

@ 工業樓宇或工業一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一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。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

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。

備註

- (1) 在指定為「住宅(戊類)」、「住宅(戊類)1」及「住宅(戊類)2」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(8)及(9)段獲准超過該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過 7.5 倍。
- (2) 建於該地盤的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過 9.0 倍，但根據下文第(8)及(9)段獲准超過此地積比率者除外。
- (3) 在指定為「住宅(戊類)」、「住宅(戊類)1」及「住宅(戊類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 在指定為「住宅(戊類)1」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米。
- (5) 在指定為「住宅(戊類)2」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 120 米。
- (6) 為施行上文第(1)和(2)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

備註(續)

- (7) 為施行上文第(1)和(2)段而計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (8) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)或(2)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率因而超過上文第(1)和(2)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(5)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

附表I：適用於「政府、機構或社區(1)」至
「政府、機構或社區(3)」以外的「政府、機構或社區」

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／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機加油站
機構用途(未另有列明者)	直升機升降坪
圖書館	度假營
街市	酒店
康體文娛場所	屋宇
政府診所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
公廁設施	場外投注站
公共車輛總站或車站	辦公室
公用事業設施裝置	加油站
公眾停車場(貨櫃車除外)	娛樂場所
可循環再造物料回收中心	私人會所
宗教機構	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
研究所、設計及發展中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
學校	住宿機構
配水庫	污水處理／隔篩廠
社會福利設施	商店及服務行業(未另有列明者)
訓練中心	私人發展計劃的公用設施裝置
批發行業	動物園

(請看下頁)

政府、機構或社區(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「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(3)」

食肆(只限食堂)
宗教機構

靈灰安置所(只限在指定為
「政府、機構或社區(1)」的
土地範圍內)
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
廣播電台發射塔裝置
垃圾處理裝置
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。「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(3)」三個支區主要是為宗教機構用途而設。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 在指定為「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(3)」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／或重建後的最大總樓面面積、最高建築物高度及最大上蓋面積超過下列限制：

支區

限制

- | | |
|---------------|--|
| 「政府、機構或社區(1)」 | 最大總樓面面積為 750 平方米、最高建築物高度為主水平基準上 100 米，以及最大上蓋面積為 20% |
| 「政府、機構或社區(2)」 | 最大總樓面面積為 950 平方米、最高建築物高度為主水平基準上 88.6 米，以及最大上蓋面積為 60% |
| 「政府、機構或社區(3)」 | 最大總樓面面積為 120 平方米，以及樓高一層的最高建築物高度為主水平基準上 70 米 |

- (2) 在指定為「政府、機構或社區」和「政府、機構或社區(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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目及／或以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 在指定為「政府、機構或社區(4)」的土地範圍內，必須從毗連青山道的地段界線後移至少 3.5 米。
- (4) 為施行上文第(1)及(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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)及(2)段所述的總樓面面積／建築物高度／上蓋面積限制。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(3)段所述的後移規定。

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	食肆
燒烤地點	政府垃圾收集站
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
公園及花園	度假營
涼亭	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
行人專區	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
公廁設施	私人會所
休憩處	公共車輛總站或車站
動物園	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄	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「商貿」

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業一辦公室樓宇[@]以外的建築物

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	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站(未另有列明者)
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	酒店
政府用途(只限報案中心、郵政局)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站(只限在指定為「其他指定用途」註明「商貿(5)」的土地範圍內)	非污染工業用途(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	加油站
機構用途(未另有列明者)	學校(未另有列明者)
圖書館	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	貨倉(危險品倉庫除外)
場外投注站	批發行業
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)	
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	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校(不包括特別設計的獨立校舍及幼稚園)	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(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

只適用於「商貿」(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業一辦公室樓宇[@]

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	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)
巴士廠	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
食肆(只限食堂)	其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站	場外投注站
政府用途(未另有列明者)	辦公室(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	康體文娛場所(未另有列明者)
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	私人會所
公廁設施	商店及服務行業(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	(只限設於地面一層；附屬陳列室 # 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公用事業設施裝置	汽車修理工場
公眾停車場(貨櫃車除外)	批發行業
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	
研究所、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)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品[△]，經常准許的用途為：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(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(地庫和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(地庫和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

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

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

@ 工業樓宇或工業一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一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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業一辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿」及「商貿(1)」至「商貿(5)」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 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) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿」及「商貿(1)」至「商貿(5)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 在圖則上所示長裕街八號及十號的地盤部分劃為建築物間距(闊 15 米)的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外)或現有建築物的重建，不得超過主水平基準上 20 米的最高建築物高度。
- (4) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿(1)」的土地範圍內，必須從毗連青山道的地段界線後移至少 2 米。
- (5) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿(2)」的土地範圍內，必須從毗連青山道的地段界線後移至少 3.5 米。
- (6) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿(3)」的土地範圍內，必須從毗連長順街或長裕街的地段界線後移至少 3.5 米。
- (7) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿(4)」的土地範圍內，必須從毗連長義街或長裕街的地段界線後移至少 5 米。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

備註(續)

- (8) 在指定為「其他指定用途」註明「商貿(5)」的土地範圍內，必須提供一個垃圾收集站，並須計入最高地積比率內。
- (9) 為施行第(1)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，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，縱使提高後地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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)至(3)段所述的地積比率／建築物高度／建築物間距限制。
- (12) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(4)至(7)段所述的後移規定。

(請看下頁)

其他指定用途(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

只適用於「加油站」

加油站	政府用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-----	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供加油站。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 必須從毗連青山道的北面地段界線後移至少 3.5 米，以及從毗連青山道的南面地段界線後移至少 2 米。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(3)段所述的後移規定。

(請看下頁)

其他指定用途(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

只適用於「墳場」

墓地	康體文娛場所
靈灰安置所	公共車輛總站或車站
火葬場	公用事業設施裝置
殯儀設施	宗教機構
政府用途(未另有列明者)	商店及服務行業(只限零售店)
墳墓	私人發展計劃的公用設施裝置
公廁設施	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為墳場用途提供／預留土地。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高樓層數目時，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。

綠化地帶

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
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	墓地
自然保護區	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	分層住宅
公廁設施	政府垃圾收集站
帳幕營地	政府用途(未另有列明者)
野生動物保護區	直升機升降坪
	度假營
	屋宇
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

九龍規劃區第5區

長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/40

說明書

九龍規劃區第 5 區

長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S / K 5 / 4 0

<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》	3
5. 規劃區	4
6. 人口	4
7. 區內的建築物高度限制	4
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	7
8.2 住宅(甲類)	8
8.3 住宅(丙類)	10
8.4 住宅(戊類)	11
8.5 政府、機構或社區	12
8.6 休憩用地	13
8.7 其他指定用途	13
8.8 綠化地帶	14
8.9 略為放寬限制的條款	15
9. 市區重建局發展計劃圖範圍	15
10. 交通	16
11. 公用設施	16
12. 文化遺產	16
13. 規劃的實施	17

九龍規劃區第 5 區

長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K 5/40

(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《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K 5/40》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九七一年五月二十一日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報公布首份涵蓋長沙灣區的法定圖則，即《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 L K 5/25》。
- 2.2 一九七二年十一月十四日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准長沙灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 L K 5/26。一九七五年九月二十三日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 L K 5/26 發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出七次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九八九年四月二十五日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條，把《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K 5/5》發還城規會作進一步考慮及作出修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出七次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 一九九七年十月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准長沙灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K 5/13。一九九八年三月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K 5/13 發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 一九九九年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准長沙灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K 5/16。二零零零年五月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K 5/16 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出十次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零零四年九月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准長沙灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K 5/27。二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K 5/27 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零八年六月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准長沙灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K 5/31。二零一零年七月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K 5/31 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。
- 2.8 二零一一年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准長沙灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K 5/33。二零一二年四月十七日，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編號 S/K 5/33 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。
- 2.9 二零一三年十二月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准長沙灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K 5/35。二零一五年六月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K 5/35 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。
- 2.10 二零一六年十二月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准長沙灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K 5/37。二零二一年十二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K 5/37》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。

- 2.11 二零二三年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准長沙灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K 5/39。二零二五年四月十六日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii)條，把《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K 5/39》發還城規會以作修訂。二零二五年四月二十五日，該分區計劃大綱核准圖發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.12 二零二五年六月十三日，城規會根據條例第 5 條，展示《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K 5/40》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖的修訂主要涉及把位於青山道的一幅用地由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「商業(5)」地帶。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把規劃區(下稱「該區」)內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示該區內概括的發展原則，並為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，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限用作非建築用地或花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存長沙灣區的特色和景致，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 <https://www.tpb.gov.hk>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區佔地約328公頃，坐落西九龍的深水埗區內，北面以尖山和琵琶山為界，東抵大埔道和巴域街，南至界限街和通州街公園，西南面達西九龍走廊和荔枝角道，西臨蝴蝶谷道。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區大部分地方已經發展。該區的中部、南部及東部均作住宅用途，包括私人住宅樓宇及公共屋邨；而位於西端的長沙灣工業／商貿區則主要建有多層工業樓宇／工業－辦公室樓宇。呈祥道以北一帶，除數幢沿大埔道興建的低至中密度私人住宅樓宇和郝德傑道的一些水務設施外，其餘地點因地勢陡峭，不宜進行發展。

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224 400人。該區的規劃人口預計約為248 600人。

7. 區內的建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，當局對長沙灣分區計劃大綱圖作出了檢討，以便在多個發展地帶加入適當的建築物高度限制。在缺乏建築物高度管制的情況下，過高的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境出現不協調的情況，破壞區內的景觀質素。突出的建築物會締造礙眼的城市景致；損害現有特色；有時更可能會妨礙通風。為免出現過高或不協調的建築物，保存山脊線的景觀，以及更有效地監控該區發展項目的建築物高度，當局為該圖多個發展地帶訂定建築物高度限制。
- 7.2 有關檢討已顧及城市設計考慮因素，包括保存從重要觀景點眺望的公眾景觀、城市設計指引研究所建議的梯級式高度概念(即建築物高度由海旁附近向較內陸的地方漸次上升)、較大範圍內的建築群是否和諧協調、區內地形與特色，以及區內風環境與建議的改善通風措施；並須在公眾利益與私人發展權之間取得平衡。該區基於地形而設有不同的高度級別，建築物高度漸次向山坡上升，由南部南昌邨的主水平基準上80米增至郝德傑道一帶的主水平基準上約173米，構成梯級式高度輪廓。建築物高度級別有助保存山脊線的景觀，並締造梯級式高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善進風和通風的情況。

- 7.3 「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和已規劃發展的建築物高度，而有關限制已收納在該圖內。一般來說，低矮的發展(高度通常不超過 13 層)會以樓層數目(不包括地庫樓層)列明建築物高度限制，以容許在設計上更有彈性，特別是要為具有特定功能要求的政府、機構或社區設施提供彈性，除非此類發展位於有必要實施較嚴格高度管制的顯眼位置內，則作別論。較高的發展(高度通常超過 13 層)的建築物高度限制以米為單位從主水平基準起計算，這是為了提供明確和清晰的規劃意向。
- 7.4 當局已進行空氣流通專家評估，藉以審視現有的風環境及區內各發展用地的建築物高度可能對行人風環境所造成的影響。當局在該圖收納建築物高度、建築物間距及非建築用地限制和後移規定時，已顧及空氣流通評估的結果。
- 7.5 為進一步改善該區的空氣流通，空氣流通評估建議沿主要氣道劃設非建築用地並把建築物後移。此外，當局鼓勵將來的發展採用適當的設計和措施，以減低任何可能出現的負面的空氣流通影響。這些措施包括視乎情況增加平台的通風位、採用通風的建築物和平台設計、擴闊建築物之間的距離以闢設氣道來改善通風，以及配合盛行風的風向排列建築物和平台以盡量避免阻擋氣流。
- 7.6 該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條文，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目。對於略為放寬建築物高度限制的申請，當局會按個別情況逐一考慮，有關準則如下：
- (a) 把面積較細用地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；
 - (b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；
 - (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
 - (d) 建築物之間保持距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
 - (e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
 - (f) 其他因素，例如保護樹木的需要、採用具創意的建築物設計，以及規劃優點，藉以改善城市景致和區內市容，但有關具創意的建築物設計不得構成負面的景觀和視覺影響。

- 7.7 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所訂明或該圖所顯示的最高建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

非建築用地

- 7.8 當局在考慮空氣流通評估的結果、地盤限制及對發展／重建潛力的影響後，把麗安邨與怡靖苑東面邊緣一塊闊 10 米的狹長土地劃為非建築用地。非建築用地構成盛行西南風的入口。在長順街近荔枝角道的「商業(6)」支區的東面界線，亦劃設一塊 15 米闊的非建築用地，以改善區內的空氣流通表現。由於劃設非建築用地的主要目的是令地面上的空氣流通，因此非建築用地限制不適用於地下發展。當局已在「住宅(甲類)」地帶和「商業」地帶的《註釋》內加入可在特殊情況下略為放寬非建築用地限制的條文。

建築物間距／建築物後移

- 7.9 建築物的適當設計和配置，使建築物之間保持距離，對構成氣道起着重要作用。當局把連接深水埗運動場與長裕街的行人徑及毗鄰長裕街 8 號與 10 號的部分地方，在該圖上劃設一條闊 15 米、在主水平基準上 20 米以上的建築物間距，以構成新的氣道，方便西南風滲入。
- 7.10 空氣流通評估亦建議在長沙灣工業／商貿區內，把青山道、長順街、長裕街和長義街一帶的建築物後移，以改善區內的通風情況。當局已在「商業(4)」、「商業(6)」、「政府、機構或社區(4)」、「其他指定用途」註明「商貿(1)」至「商貿(4)」和「加油站」地帶的《註釋》內規定必須把建築物從地段界線後移至少 2 至 5 米，以改善通風情況。
- 7.11 除此之外，大型用地內的氣道應予保留／預留，包括：
- (a) 在蘇屋邨內保留東北至西南走向的氣道，以便尖山的下坡風滲入；
 - (b) 日後麗閣邨及怡閣苑的重建計劃應納入東北至西南走向氣道，讓風滲入長沙灣區內陸；以及
 - (c) 在發祥街與東京街之間的一段荔枝角道北面和南面的兩塊已規劃住宅用地亦應納入氣道。該兩塊用地位處夏風吹進長沙灣區的門廊。

- 7.12 有關方面應在用地日後的發展／重建計劃中顧及上述氣道。至於橫跨這些住宅用地的氣道的確實路線、位置和闊度，應在為這些用地日後的發展／重建計劃而擬備的詳細空氣流通評估中考慮。
- 7.13 區內街道大致上以東北至西南和西北至東南的方格模式興建。街道的坐向與每年盛行的東風、東北風及西南風和夏季盛行的東北風、東風及西南風平行。該區街道的方格模式構成重要的風道系統，應盡量予以保留。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積2.83公頃

- 8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。
- 8.1.2 除指定為「商業(1)」及「商業(2)」的支區外，在此地帶內進行發展，最高地積比率限為 12.0 倍，「商業(1)」及「商業(2)」用地的發展項目的最大總樓面面積則分別限為 48 418 平方米及 77 738 平方米。遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上述規定的最高地積比率／最大總樓面面積可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。此舉旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分用地撥作擴闊道路或公共用途。
- 8.1.3 位於長沙灣道的貿易廣場、位於欽州街的西九龍中心、位於長沙灣道的麗新商業中心及長沙灣廣場分別劃為「商業(1)」至「商業(4)」地帶；位於長沙灣道的中國船舶大廈及位於青山道 412 至 420 號劃為「商業(5)」地帶；以及位於荔枝角道 888 號劃為「商業(6)」地帶。除該等發展項目現時所附設的私家車／貨車公眾停車場外，西九龍中心和長沙灣廣場更設置了公共車輛總站，而中國船舶大廈內亦設有郵政局。
- 8.1.4 「商業(6)」支區內已設有一個提供最少 85 個停車位的公眾停車場，而該停車場已計入地積比率內。為提升區內的空氣流通表現，沿「商業(6)」支區東面界線的一段 15 米闊土地劃為非建築用地。此外，在「商業(6)」支區內，建築物已從毗連長順街的地段界線後移 4 米。
- 8.1.5 考慮到附近地區的建築物高度限制，此地帶內的發展項目最高建築物高度限為主水平基準上 100 米或 120 米。

- 8.1.6 為使長沙灣工業／商貿區的空氣更為流通，以及方便擴闊道路及改善街景，在「商業(4)」支區內的建築物必須從毗連長順街的地段界線後移至少 3.5 米，以改善東西向氣道／風道。
- 8.1.7 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》，「商業(5)」地帶內位於青山道 412 至 420 號用地的地積比率管制會視作「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於此。

8.2 住宅(甲類)：總面積 88.54 公頃

- 8.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途如銀行、快餐店和零售商店屬經常准許的用途。此地帶的土地擬用於興建私人住宅及公營房屋。
- 8.2.2 此地帶內現有的私人住宅樓宇主要位於欽州街以東、保安道與元州街之間，以及沿興華街和昌華街一帶。
- 8.2.3 此地帶內現有的公共租住屋邨包括李鄭屋邨、麗閣邨、南昌邨、麗安邨、幸福邨、元州邨、長沙灣邨及蘇屋邨。現有的居者有其屋計劃屋苑包括怡閣苑、寶麗苑、怡靖苑、寶熙苑、幸俊苑及麗翠苑。荔枝角道及東京街交界處的西北九龍填海區一號地盤(東)正在進行公營房屋的興建工程。
- 8.2.4 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特定地積比率限制所規限，即整幢為住用建築物的最高地積比率為 7.5 倍，住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 9.0 倍。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供學校或其他政府、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，其佔用的範圍不會算作有關地盤的一部分。
- 8.2.5 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，例如把部分用地撥作擴闊道路或公共用途。
- 8.2.6 就公營房屋發展而言，根據既定的行政程序，日後的發

展／重建會以規劃大綱作為指引。公營房屋發展的規劃設計(包括獨立式的政府、機構或社區和附屬設施大樓)應予全面檢討。為證明有關的發展／重建可以接受，房屋署須視乎情況進行相關評估(包括交通影響評估、視覺影響評估及空氣流通評估等)。鑑於公營房屋發展用地的地盤面積較大，當局應審慎行事，以確保建築物不會妨礙氣流，而氣道亦應視乎在建築設計階段進行的空氣流通評估研究結果而予以保留。

- 8.2.7 《註釋》內訂明在指定為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)10」的土地範圍內有關政府、機構或社區設施的規定。在《註釋》內訂明有關規定，是為了確保重置目前在該等土地上提供的這些設施，能符合政府對重建的要求。
- 8.2.8 名為星匯居的商住發展項目所在的用地劃為「住宅(甲類)9」地帶，最大住用及非住用總樓面面積分別限為24 825平方米和4 965平方米。
- 8.2.9 劃為「住宅(甲類)11」地帶的土地範圍，其規劃意向是把香港房屋委員會的宏昌工廠大廈的用地改劃作公營房屋發展連政府、機構或社區設施。所提供的政府、機構或社區設施須符合相關政府部門的要求。計算「住宅(甲類)11」地帶內的發展／重建項目的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的政府、機構或社區設施，則可免計算在內，以便提供政府、機構或社區設施。
- 8.2.10 為支持該「住宅(甲類)11」地帶的擬議公營房屋發展，當局已進行空氣流通專家評估。該評估建議採取一些設計方面的措施(包括建築物間距、建築物後移和闢設通風的平台)，以減輕對四周風環境可能造成的空氣流通影響。當局須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以建議緩解措施。規劃大綱須訂明該等規定，以便當局因應情況予以落實執行。
- 8.2.11 位於荔枝角道及桂林街的兩塊相連用地先前屬於《市區重建局(市建局)荔枝角道／桂林街及醫局街發展計劃核准圖編號S/K5/URA1/2》所涵蓋的範圍。把有關用地劃為「住宅(甲類)12」地帶，是要反映已落成的商住發展項目及附設的公眾休憩用地(即丰匯)。該地帶的最大住用總樓面面積限為24 708平方米，最大非住用總樓面面積限為4 941平方米，其中390平方米應提供作社會企業計劃／社會

資本發展計劃的用途。另須闢設面積不少於580平方米的地面公眾休憩用地。

8.2.12 位於海壇街及桂林街的三塊相連用地先前屬於《市建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃核准圖編號S/K5/URA2/2》所涵蓋的範圍。把有關用地劃為「住宅(甲類)13」地帶，是要反映已落成的商住發展項目及附設的政府、機構或社區設施和公眾休憩用地(即愛海頌)。該地帶的最大住用總樓面面積限為50 025平方米，最大非住用總樓面面積限為7 375平方米，其中不少於2 058平方米應用於提供政府、機構或社區設施。另須闢設面積不少於1 500平方米的地面公眾休憩用地。

8.2.13 在「住宅(甲類)」地帶內的發展及重建項目的最高建築物高度限為主水平基準上80至152米。除此之外，區內的小型用地上有一些較舊的低層建築物。在「住宅(甲類)6」支區內的發展的建築物高度限為主水平基準上80米；在「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)10」支區內的發展的建築物高度限為主水平基準上90米；在「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)8」支區內的發展的建築物高度限為主水平基準上100米。為配合把面積較細用地合併發展，以及在較大面積的用地內加設停車及上落客貨和其他輔助設施，「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)8」和「住宅(甲類)10」地帶內面積400平方米或以上的住宅用地，其建築物高度上限可增加20米。在「住宅(甲類)12」支區內的發展，其建築物高度限為主水平基準上100米和主水平基準上130米；在「住宅(甲類)13」支區內的發展，其建築物高度限為主水平基準上110米和主水平基準上120米；以及在「住宅(甲類)9」及「住宅(甲類)11」支區內的發展，其建築物高度限為主水平基準上152米。

8.2.14 為提升區內的通風表現，當局把麗安邨與怡靖苑東面邊緣一塊闊10米的狹長土地劃為非建築用地。

8.2.15 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》，「住宅(甲類)11」地帶的地積比率管制會視作「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於此。

8.3 住宅(丙類)：總面積2.96公頃

8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作低至中密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申

請，或會獲得批准。此地帶細分為七個支區，而《註釋》已列明各支區的發展密度和建築物高度限制。有關限制旨在反映該處一帶住宅發展的普遍特點，以及防止大埔道沿路形成稠密的帶狀發展，從而符合有關保存沿路公眾可見景觀的規劃意向。

- 8.3.2 此地帶的七個支區分別涵蓋大埔道沿路的六項現有住宅發展，即爾登豪庭、爾登華庭、翠竹苑、郝德傑山、嘉珀山和翠雅山(「住宅(丙類)1」至「住宅(丙類)5」及「住宅(丙類)7」支區)，以及郝德傑道的一塊住宅用地(「住宅(丙類)6」支區)。此七個支區的建築物高度限制為主水平基準上105.5至172.4米。

8.4 住宅(戊類)：總面積2.20公頃

- 8.4.1 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。發展者須呈交充足資料，證明新的住宅發展符合環境標準，並會落實適當的舒緩措施(倘有需要的話)，以解決工業樓宇與住宅為鄰可能產生的問題。
- 8.4.2 根據此地帶劃分，當局仍會容忍現有的工業用途。不過，把現有工業樓宇重建作新的工業用途，則不會獲得批准，以避免在重建過程中，新住宅發展因為工業樓宇與住宅為鄰所產生的問題持續下去，甚至更趨惡化。在現有工業樓宇內，涉及厭惡性行業的新發展，不會獲得批准。在現有工業樓宇內把非工業用途修改作工業用途，亦必須獲得城規會批准。
- 8.4.3 位於元州街與永隆街交界處的兩塊用地劃為「住宅(戊類)2」地帶，而位於醫局街與發祥街交界處的兩塊用地則劃為「住宅(戊類)1」地帶，藉以逐步淘汰過時的工業用途。位於東京街與長沙灣道交界處的一塊用地，同樣劃為住宅「戊類」地帶，現已發展為公共租住屋邨(即元州邨第5期)；該用地先前由長沙灣工廠大廈佔用。位於東京街和元州街的「住宅(戊類)2」地帶東面部分的用地已發展成私人住宅發展(即睿峰)。
- 8.4.4 此地帶的《註釋》訂明，此地帶內的發展須受與「住宅(甲類)」地帶相類似的特定地積比率限制所規限。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，其佔用的範圍不會算作有關地盤的一部分。

8.4.5 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。這項措施旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分用地撥作擴闊道路或公共用途。

8.4.6 在此地帶內的發展及重建項目的最高建築物高度限為主水平基準上 80 米至 120 米。為配合把面積較細用地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境，在指定為「住宅(戊類)1」及「住宅(戊類)2」支區的土地範圍內，面積 400 平方米或以上的用地的建築物高度上限可增加 20 米。

8.5 政府、機構或社區：總面積 40.04 公頃

8.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

8.5.2 現有的主要設施包括荔枝角道與欽州街交界處的深水埗警署、東京街的李鄭屋漢墓博物館(法定古蹟)、荔枝角道與長茂街交界處的深水埗區總部暨長沙灣警署、長沙灣道與發祥街交界處的消防局及救護站、永康街的明愛醫院、荔枝角道的黃克競工業學院、長沙灣道與欽州街交界處的長沙灣政府合署、瓊林街的政府數據中心大樓、一些康樂設施、多間中小學校，以及瓊林街的宣道國際學校。

8.5.3 此地帶內有三個支區，涵蓋三所現有的宗教機構(即福德念佛社(「政府、機構或社區(1)」)、黃大仙元清閣(「政府、機構或社區(2)」)和紫陽洞佛堂(「政府、機構或社區(3)」)，而該圖《註釋》內訂明了有關的發展密度及建築物高度限制。當局訂明上述限制，是為了限制上述三所宗教機構在現有處所內的現有／核准用途及密度，以及管制任何進一步的發展／重建計劃的建築物密度／土地用途。

8.5.4 此地帶內的發展和重建計劃必須符合該圖或該圖《註釋》所訂明的建築物高度限制(以樓層數目(不包括地庫樓層)計算或以米為單位從主水平基準起計算)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。除較高層的

政府、機構或社區用途(例如長沙灣政府合署、明愛醫院及曦華樓)外，大部分「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制均以樓層數目計算，以反映現時的建築物高度及／或就建築物高度輪廓作出更明確的管制。

- 8.5.5 為提升區內的通風表現，以及方便在長沙灣工業／商貿區擴闊道路及改善街景，在「政府、機構或社區(4)」支區內的建築物必須從毗連青山道的地段界線後移至少3.5米。

8.6 休憩用地：總面積24.61公頃

- 8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 8.6.2 現有主要休憩用地包括南昌邨以東的通州街公園、荔枝角道的深水埗公園、麗閣邨以東的深水埗公園第二期、長沙灣道與發祥街交界處的長沙灣遊樂場、興華街的深水埗運動場、黃竹街的楓樹街遊樂場、保安道遊樂場及元州邨西面的興華街遊樂場。
- 8.6.3 此外，當局已預留其他用地作休憩用地用途。所涉用地包括兩塊位於荔枝角道和興華街的用地(現時為長沙灣臨時家禽批發市場)，以及一塊位於長順街的用地。

8.7 其他指定用途：總面積26.26公頃

- 8.7.1 此地帶的規劃意向，主要是為特定目的／用途提供／預留土地。
- 8.7.2 呈祥道以北的現有天主教墳場，元州街、青山道、呈祥道、大埔道和荔枝角道的加油站，均在此地帶內。
- 8.7.3 北臨呈祥道，東起汝州西街和永明街，南接荔枝角道，西至甘泉街的整個長沙灣工業／商貿區，劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。發展計劃的最高地積比率限於12.0倍。此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，在整區改作容納新的非污染性商貿用途之前，在同一的

工業樓宇或工業－辦公室樓宇和長沙灣工業／商貿區內，必須確保各種用途得以相容。此地帶的樓宇亦須後移，以配合未來交通需求的增長。此地帶的發展應參照有關的城規會指引。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。此舉旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分用地撥作擴闊道路或公共用途。

- 8.7.4 為改善長沙灣工業／商貿區的通風情況，青山道、長順街、長裕街及長義街須予擴闊。自二零零二年起，就街道擴闊及街景改善工程而言，當局已根據運輸署的意見，在長沙灣及深水埗發展大綱圖內收納把這些街道沿路建築物後移2至5米的規定。為改善東西向氣道，以及方便進行街道擴闊及街景改善工程，在「其他指定用途」註明「商貿(1)」支區內的建築物必須從毗連青山道的地段界線後移2米；在「其他指定用途」註明「商貿(2)」支區內，必須從毗連青山道的地段界線後移3.5米；在「其他指定用途」註明「商貿(3)」支區內，必須從毗連長順街／長裕街的地段界線後移3.5米；在「其他指定用途」註明「商貿(4)」支區內，必須從毗連長義街／長裕街的地段界線後移5米；在「其他指定用途」註明「加油站」地帶內，必須從毗連青山道的北面地段界線後移至少3.5米，以及從毗連青山道的南面地段界線後移至少2米。
- 8.7.5 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，長沙灣道以南的用地的發展和重建計劃的最高建築物高度限為主水平基準上120米，長沙灣道以北的用地的最高建築物高度限為主水平基準上130米。
- 8.7.6 在汝州西街與永康街交界處的「其他指定用途」註明「商貿(5)」支區內，必須提供一個政府垃圾收集站。在計算地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作垃圾收集站，必須計算在內。
- 8.7.7 當局在考慮空氣流通評估的建議後，把連接深水埗運動場與長裕街的行人徑及毗鄰長裕街8號與10號的部分地方，在該圖上劃設一條闊15米、在主水平基準上20米以上的建築物間距，以構成新的氣道，方便西南風滲入。

8.8 綠化地帶：總面積50.70公頃

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境，防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜

態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此地帶主要涵蓋呈祥道及大埔道以北的山麓。由於地勢陡峭，此地帶的土地不可能作建築發展。該處的山麓樹木茂盛，為該區提供一個綠化背景。此地帶內的發展會受到嚴格管制。城規會將根據有關的規劃指引，按個別情況審批每項發展建議。

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，考慮略為放寬上文相關段落所述或該圖上所顯示的地積比率／總樓面面積／建築物高度／上蓋面積／建築物間距限制，以及考慮減少提供政府、機構或社區設施的整體總樓面面積。上文第 7.6 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。每宗申請會按個別情況獲考慮。

8.9.2 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度／上蓋面積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。

8.9.3 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，可在特殊情況下，考慮略為放寬上文相關段落所述的非建築用地限制／後移規定。在不妨礙在該圖《註釋》所訂明的非建築用地以提升區內空氣流通表現意向的前提下，非建築用地限制不適用於地下發展項目，而在非建築用地範圍內，園境設施、街道設施，以及通風度高／無礙視野的行人天橋、有蓋行人道和小型構築物可准予設置。

9. 市區重建局發展計劃圖範圍

— 總面積 1.91 公頃

9.1 一塊土地已指定為「市建局發展計劃圖範圍」，以便市建局進行重建。該範圍的土地用途地帶已在有關的市建局發展計劃圖上顯示。

9.2 該昌華街／長沙灣道發展計劃圖涵蓋的面積有 1.91 公頃，包括兩幅用地，分別為位於長沙灣道以北及以南的用地 A 及用地 B。用地 A 的規劃意向是作高密度住宅發展，其平台層可作商業和政府、機構或社區用途。用地 B 的規劃意向是作公眾休憩用地和政府、機構或社區用途，包括用作重置原於用地 A 的運動場館。

10. 交通

10.1 道路

10.1.1 該區有完備的道路網。呈祥道及大埔道橫越該區北部，是把該區與葵涌及東九龍連接的主要幹路，而荔枝角道及長沙灣道則是把該區與美孚和旺角連接的主要幹路。沿該區西南部邊緣，築有市區幹道西九龍走廊，可快速直達荃灣和油尖旺區。

10.1.2 青沙公路位於該區西部邊緣，是連接大嶼山與沙田的幹道，由沙田嶺隧道、尖山隧道、荔枝角高架道路、昂船洲大橋及其連接道路組成。

10.2 停車設施

該區現時十分缺乏街道以外的私家車／貨車停車設施。為紓解此問題，多座商業大廈已設有停車及上落客貨設施，計有位於長沙灣道的貿易廣場、麗新商業中心、長沙灣廣場和中國船舶大廈，位於欽州街的西九龍中心，以及位於荔枝角道888號的商業發展。

10.3 香港鐵路

10.3.1 香港鐵路荃灣綫沿長沙灣道地底穿越該區，沿線設有三個車站，即深水埗站、長沙灣站及荔枝角站。

10.3.2 依據條例第13A條，獲行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第519章)授權進行的鐵路計劃，須視作為根據條例獲得批准。由於廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段已於二零零九年十月二十日獲行政長官會同行政會議核准，該圖上所示的高鐵路線只供參考。

11. 公用設施

該區的自來水供應、排水及污水收集系統良好，而電力、煤氣及電話服務亦一應俱全。預料該區的公用設施在應付日後需求方面，應無任何困難。

12. 文化遺產

12.1 現時在該區範圍內有一項法定古蹟(李鄭屋漢墓)和多幢獲評級的歷史建築物，即汝州街196及198號三太子宮(二級)和北帝宮(三級)、醫局街182號天后廟(三級)、醫局街137號深水埗公立醫局(二級)、海壇街156至162號武帝廟(二級)、欽州街37號A深水埗警署(二級)、元州街86號寶血會女修院(二級)、青山道

113號寶血醫院(明愛)(三級)、青山道58號嘉頓有限公司建築(深水埗)(二級)、欽州街51號(一級)、欽州街53號(一級)、青山道301及303號(二級)、鴨寮街189號(二級)、北河街58號(二級)、醫局街170號(二級)、元州街75號(三級)、汝州街269號(三級)、汝州街271號(三級)、南昌街117號(三級)、南昌街119號(三級)、南昌街121號(三級)、南昌街123號(三級)、南昌街125號(三級)、基隆街130號(三級)、基隆街132號(三級)、福榮街62號(三級)和荔枝角道386及388號(三級)。該區亦有由發展局轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定的政府文物地點,即新九龍界石(近九龍郝德傑道及大埔道交界)。

- 12.2 法定古蹟、由古物諮詢委員會(下稱「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及具考古研究價值的地點的名單已在古蹟辦的網站公布(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。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、具考古研究價值的地點,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用地時,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。在實施該圖的過程中,當局亦會在適當時候徵詢深水埗區議會的意見。
- 13.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說,城規會在考慮規劃申請時,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以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖存放在規劃署,以供公眾查閱。城規會所頒布的指引,可於城規會的網

頁瀏覽，或向城規會秘書處和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。申請書須夾附城規會認為適當的資料，以供考慮。

城市規劃委員會
二零二五年六月