

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第11004號
供城市規劃委員會於2025年5月30日考慮

《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/29》
考慮申述編號TPB/R/S/K1/29 - R1至R7

**《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/29》
考慮申述編號 TPB/R/S/K1/29-R1 至 R7**

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/K1/29-)
項目 A(圖 H-1) 把位於尖沙咀育才道 11 號，現時涵蓋香港理工大學(下稱「理大」)主校園的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，由主水平基準上 45 米修訂為主水平基準上 90 米。 就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目 (a) 在「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「食肆」、「碼頭」及「商店及服務行業」，並把該《註釋》第二欄用途內的「政府用途」修訂為第一欄用途。 (b) 把「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶《註釋》第二欄用途內的「食肆」及「商店及服務行業」修訂為第一欄用途。 (c) 刪除「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶《註釋》內有關附屬用途的「備註」。 (d) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》內有關附屬用途的「備註」。	總數：7 支持(6) 項目 A R1：理大校友會聯會 R2：理大學生事務處 R3：理大常務及學務副校長辦公室 R4：理大校園發展處 R5 及 R6：個別人士 反對(1) 項目 A 及就圖則《註釋》作出的修訂項目 R7：個別人士

註：申述人的名單載於**附件 III**。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網站https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K1_29.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2025 年 1 月 17 日，《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/29》(下稱「圖則」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖及其《註釋》所作的各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在圖 H-1 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到共七份有效的申述。2025 年 4 月 3 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人的名單載於附件 III。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A—把理大主校園的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 45 米放寬至主水平基準上 90 米

- 2.1 作為獲大學教育資助委員會(下稱「教資會」)資助的大學之一，理大響應政府在 2023 及 2024 年施政報告所提出的政策措施，把香港建設成為國際專上教育樞紐，以及推動醫療和創新科技產業發展。理大一直為主校園內教育設施的長遠發展作出規劃，包括透過發展／重建項目擴建受限設施及提供新的學術設施，以善用珍貴的土地資源(繪圖 H-1)。根據理大提供的資料，主校園現有建築物的整體總樓面面積約為 277 250 平方米，即使計及已完成和正在進行的主要發展和重建項目，仍有殷切需要增加樓面空間以應付現時和未來的教學和研究需求。理大估計未來總樓面面積將欠約 150 000 平方米，包括為滿足現時約 31 500 名學生及職員需要而尚欠約 130 000 平方米的總樓面面積，以及預計在 2030 年學生和職員人數增加約 10% (即總人數約 34 650 人)而需要額外增加約 20 000 平方米的總樓面面積，以及應付上述提及教學和研究工作的需要。

- 2.2 為方便理大日後發展／重建校園，並考慮到區內現時的規劃狀況、上述擴展要求，以及為日後採用更先進設計和同時保留現有設計特點提供所需彈性，有關「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制已按照理大的建議，由主水平基準上 45 米放寬至主水平基準上 90 米(圖 H-1)。由理大進行的相關技術評估顯示，因放寬建築物高度限制而可能增加的理大主校園的發展規模，不會造成無法克服的技術問題。

就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

- 2.3 當局亦藉此機會，根據最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)，修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，和修訂「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶、「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的土地用途表及其相應的「備註」，以及更新《說明書》內各土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況。

分區計劃大綱草圖

- 2.4 2024 年 12 月 20 日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意，對《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28》作出的上述修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的都會規劃小組委員會文件第 5/24 號載於城規會網頁¹，而小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於附件 IV。圖則隨後於 2025 年 1 月 17 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

- 3.1 規劃署於 2024 年 11 月 5 日諮詢油尖旺區議會，理大亦有代表出席。油尖旺區區議員普遍支持有關修訂，因為計劃與政府推動高等教育發展的政策措施一致。在區議會會議上，理大亦大致回應了區議員對於計劃可能會對周邊地區的交通、視覺及空氣流通方面造成影響的關注。油尖旺區區議員亦備悉，理大日後會就主校園內的發展／重建項目諮詢油尖旺區議會。他們的觀點和意見已納入上文第 2.4 段所述的都會規

¹ 都會規劃小組委員會文件第 5/24 號載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/756_mpc_agenda.html.

劃小組委員會文件第 5/24 號。油尖旺區議會會議記錄亦摘錄於附件 V。

- 3.2 在圖則的法定展示期內，油尖旺區議員獲告知，公眾人士可就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到油尖旺區區議員提交的申述。

4. 申述用地和就《註釋》作出的修訂相關的用地，以及其周邊地方

- 4.1 申述用地(項目 A 用地)具有以下特色(圖 H-1 至 H-3)：

4.1.1 項目 A 用地佔地約 8.8 公頃，位於「政府、機構或社區」地帶內(圖 H-1 及 H-2)。該用地目前為理大的主校園，共有 25 幢建築物，建築物高度由主水平基準上 10.9 米至主水平基準上 82.8 米不等。主校園是分階段發展的，大部分位於東部及南部的建築物是建於 1976 年至 1994 年期間，其建築物高度較低，大約由主水平基準上 10.9 米至主水平基準上 45.3 米不等；而建於 2000 年後較新的發展則位於主校園的中部、北部及西部，其建築物高度較高，大約由主水平基準上 63.3 米至主水平基準上 82.8 米不等(圖 H-3)。

4.1.2 該用地東至康莊道及海底隧道，南達暢運道，西至公主道／漆咸道南，北臨紅磡繞道／漆咸道南。該用地屬於區內梯級式建築物高度輪廓的一部份，鄰近尖沙咀商業區的建築物高度限制主要為主水平基準上 110 米至主水平基準上 90 米，遞減至尖東商業區及海港內陸範圍的主要為主水平基準上 95 米和沿海濱的主水平基準上 80 米。用地附近亦有多個政府、機構或社區設施，這些設施現有的建築物高度由主水平基準上 11 米至主水平基準上 60 米不等(圖 H-1 及 H-2)。

- 4.2 與就分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂相關的用地，即「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶(約 0.99 公頃)、「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶(約 0.35 公頃)及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶(約 0.28 公頃)，全部均為政府土地，目前分別為香港中國客運碼頭、天星碼頭及九龍永久碼頭第 7 號。前兩個碼頭設施屬政府物業，分別由海事處及運輸署管理。任何更改有關設施的用途(包括其商業部

分)須先獲政府批准。餘下的碼頭現時以短期租約形式用作臨時公眾停車場。碼頭及渡輪碼頭的位置標示在圖 H-6 至 H-8 上。

4.3 規劃意向

4.3.1 上述申述用地所涉「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，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。

4.3.2 「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶、「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地以作圖則所訂明的碼頭／渡輪碼頭用途。有關地帶內的發展須受到建築物高度的管制，以避免這個伸出海港的重要地點出現過度向高空發展的情況。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 7 份申述，當中 6 份表示支持(**R1 至 R6**)，一份提出反對(**R7**)。這 6 份表示支持的申述包括分別由理大校友會聯會(**R1**)、理大學生事務處(**R2**)、理大常務及學務副校長辦公室(**R3**)和理大校園發展處(**R4**)，以及兩名個別人士(**R5 及 R6**)提交。表示反對的申述(**R7**)則由另一名個別人士提交。

5.1.2 申述提出的主要理由／意見，以及規劃署經諮詢相關政府決策局／部門後的回應，概述於下文第 5.2 及 5.3 段。

5.2 表示支持的申述

項目 A

主要意見	申述編號
(1) 修訂建築物高度限制符合政府優化專上教育及創新的政策措施，有助理大的長遠學術及研究發展。 (2) 理大需要更多的樓面面積容納新設施，有關修訂可解決此日益殷切的需求。 (3) 放寬建築物高度限制有助建造較高樓底可用作特別用途的樓面空間(例如設計室、實驗室和培育中心)，以配合理大的新教育及研究課程。 (4) 垂直的建築可善用土地，同時透過維持校園的主要特色(例如通風的平台層、優質的公用地方和標誌性的紅磚建築風格)，並保留校園內的休憩用地。	R 1 至 R 6
回應	
(a) 備悉表示支持的意見。	

5.3 表示反對的申述

項目 A

主要理由／意見	申述編號
(1) 把建築物高度限制由主水平基準上 45 米增加至主水平基準上 90 米，只為容納理大在 2030 年前學生及職員人數僅 10% 的增長幅度，有	R 7

關理據並不充分。 (2) 把建築物高度限制放寬至主水平基準上 90 米會造成屏風效應，或會影響該區的空氣質素。 (3) 放寬建築物高度限制，使項目 A 用地內的所有低矮建築物皆可重建至主水平基準上 90 米，並不符合尖沙咀區的梯級式建築物高度輪廓。 (4) 理大學生人數的上升將增加對區內休憩用地及政府、機構及社區設施的需求，當局應提供尖沙咀區主要政府、機構及社區設施和休憩用地供應的資料，以供考慮。	
回應	
關於(1)至(3)： (a) 理大表示未來將會欠缺約 150 000 平方米的總樓面面積，即約為校園內現有建築物整體總樓面面積 277 250 平方米的 54%。根據教資會提供的空間需求計算，理大現時尚欠約 130 000 平方米的總樓面面積，才能滿足現有約 31 500 名學生和職員的需要²，加上到了 2030 年，學生和職員人數預計會增加約 10%³，未來的需求會因而增加，而且理大亦需要更多樓面空間作教育和研究用途。 (b) 為免建築物高度輪廓千篇一律，理大會為日後的發展／重建項目採用以梯級式建築物高度輪廓的設計概念，包括約為主水平基準上 70 至主水平基準上 90 米的高座範	

² 根據理大提供的資料，大學的空間和校舍需求是按教資會所採用的「以房間用途為本的方法」評估，當中會考慮多項因素，例如學生人數，以及按學科和設施／實驗室類型而定的使用率／佔用率及空間需求。

³ 預計出現 10% 增長的直接原因，是理大採取策略性措施增加研究課程研究生收生名額，此舉亦符合政府提高教資會資助修課課程的非本地學生就學人數上限的政策。

圍、約主水平基準上 45 至主水平基準上 70 米的中座範圍，以及建築物高度低於主水平基準上 45 米的低座範圍(繪圖 H-2)。理大亦會保留校園內沿用已久的設計原則和優點，包括保留沿校園西面邊界的現有美化市容地帶、建築物間距、通風的公用平台層、建築物下方的空間、休憩／歇息空間和獨特的紅磚建築風格(繪圖 H-3 及 H-4)。

- (c) 為支持這項建議，理大已進行相關的技術評估，包括空氣流通評估和視覺影響評估，以證明在放寬建築物高度限制至主水平基準上 90 米後可能增加主校園發展規模，亦不會造成無法克服的技術問題。已進行的技術評估當中包括空氣流通專家評估，以比較有關建議與現時該區空氣流通方面的表現。鑑於毗連用地的主要風道及校園內高通風度的設計特點會予以保留，校園範圍內及周邊地區的整體空氣流通表現不會因放寬建築物高度限制而受到重大影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，這個建築物高度限制大致上可維持梯級式建築物高度輪廓，因此從城市設計、視覺和空氣流通的角度而言，對建議沒有負面意見。由於理大是教資會資助大學，按照教資會基本工程計劃的既定機制，日後任何發展／重建項目在落實之前，均須經相關政府決策局／部門審核⁴。考慮到目前的規劃情況、理大的擴建需要，以及有必要在保留現有設計特色的同時，為未來及先進的設計提供彈性，把項目 A 用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米的做法合適，因為有關限制既與周邊地區互相協調，亦能大致維持尖沙咀東部地區朝海港漸次下降的整體建築物高度輪廓(圖 H-2)。

關於(4)：

- (d) 對分區計劃大綱圖作出修訂，主要旨在放寬理大主校園的建築物高度限制，不會增加區內人口。這亦不會影響尖沙咀規劃區內政府、機構及社區設施和休憩用地的供

⁴ 根據教資會的《程序便覽》，教資會資助大學須就所有建築發展項目向教資會提交基本工程建議。此舉可確保擬議發展符合大學的角色、使命和未來發展計劃。教資會會從教育政策的角度評估有關建議，而建築署則會擔任技術顧問，就可行性、設計、工程範圍、成本、落實情況及其他相關方面提供意見。基本工程建議如獲教資會支持，便會交予教育局從政策角度考慮，並提交財經事務及庫務局要求撥款，以及交由其他相關政府決策局／部門確定在技術上是否可行。

求。按照《香港規劃標準與準則》，除醫院、社區照顧服務設施、幼兒中心及院舍照顧服務外，尖沙咀區的休憩用地和政府、機構及社區設施供應大致上足以應付區內規劃人口的需求。由於醫院、社區照顧服務設施、幼兒中心及院舍照顧服務會按較大的地區範圍作出評估，因此可藉毗連地區所提供的有關設施應付不足情況(附件VI)，相關資料供城規會參考。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的供應。

對圖則的《註釋》作出修訂

主要理由／意見	申述編號
(1) 應具體列明「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶內擬議「政府用途」的類型。 (2) 位於「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶內的天星小輪碼頭既具有重要的歷史和文化價值，又具旅遊價值，其原有設計及結構應予保留。 (3) 對「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的《註釋》的修訂將引致碼頭的重新發展，然而現有的碼頭結構狹窄，無法容納大型商業設施。	R 7
回應	
關於(1)： (a) 「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶現時由中港客運碼頭佔用，該碼頭是由海事處管理的政府物業。把「政府用途」納入土地用途表的「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶的第一欄，旨在提供彈性，以便提供政府服務和設施，供公眾使用，並讓他們受惠。所闢設的政府設施將由相關的政府決策局／部門監察。	

關於(2)：

- (b) 「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶現時由天星小輪碼頭佔用，該碼頭是由運輸署管理的政府物業。就分區計劃大綱圖上有關地帶的《註釋》所作的修訂，旨在提供彈性，以便在天星小輪碼頭提供配套用途，有關修訂並不會影響該碼頭整體的設計和結構。

關於(3)：

- (c) 「其他指定用途」註明「碼頭」地帶涵蓋九龍永久碼頭第 7 號，現時由臨時公眾停車場佔用。修訂備註(1)的目的，是為了提供彈性，以便提供最多非住用總樓面面積合共不超過 100 平方米的攤檔或處所用作「食肆」和「商店及服務行業」，以作為碼頭的附屬用途。有關修訂的意向並非為促使大型商業設施發展。任何在該碼頭的擬議發展須交由相關的政府決策局／部門審批，並須符合相關的法例及其他政府規定。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見已收錄在上文各段。

6.2 以下政府決策局／部門對申述並無意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 發展局轄下海港辦事處；
- (d) 發展局轄下古物古蹟辦事處
- (e) 地政總署九龍西地政專員；
- (f) 運輸署署長；
- (g) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (h) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (i) 環境保護署署長；
- (j) 水務署總工程師／建設；

- (k) 渠務署總工程師／新界南；
- (l) 路政署總工程師／九龍；
- (m) 路政署總工程師／鐵路拓展；
- (n) 機電工程署署長；
- (o) 康樂及文化事務署署長；
- (p) 警務處處長；
- (q) 消防處處長；
- (r) 民政事務總署油尖旺民政事務專員；以及
- (s) 土木工程拓展署西拓展處處長。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1 至 R6** 對項目 A 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 **R7** 的申述，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

項目 A

- (a) 現時主水平基準上 90 米的建築物高度限制已提供設計彈性，以便理大日後擴建主校園，這個高度限制已獲理大所進行的相關技術評估支持。有關的建築物高度限制亦能大致維持朝海港漸次下降的整體建築物高度輪廓。

就「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶、「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的《註釋》所作的修訂

- (b) 就「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶、「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的《註釋》所作的修訂，旨在提供彈性，以便在渡輪碼頭／碼頭內提供附屬／配套用途。相關用地均為政府土地。任何擬議發展必須取得相關政府決策局／部門的批准，並須符合相關的法例及其他政府規定。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖則整份連同其《註釋》及《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/29》(縮圖)
附件 II	《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	2024 年 12 月 20 日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄
附件 V	2024 年 11 月 5 日油尖旺區議會會議記錄摘錄
附件 VI	尖沙咀區的主要休憩用地和政府、機構及社區設施供應
繪圖 H-1	申述用地內現有和已規劃的發展
繪圖 H2	申述用地的擬議梯級式建築物高度輪廓
繪圖 H3	申述用地的主要休憩用地／歇息空間
繪圖 H4	申述用地將予保留的主要設計特色
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2	申述用地的平面圖
圖 H-3	申述用地的建築物落成年份及高度圖
圖 H-4	申述用地的航攝照片
圖 H-5a 至 H-5g	申述用地的實地照片
圖 H-6	碼頭的位置圖
圖 H-7	碼頭的平面圖
圖 H-8	碼頭的航攝照片

規劃署

2025 年 5 月