

ZONES

COMMERCIAL

RESIDENTIAL (GROUP A)

RESIDENTIAL (GROUP E)

GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

OPEN SPACE

OTHER SPECIFIED USES

C

R(A)

R(E)

GIC

O

OU

地帶

商業

住宅 (甲類)

住宅 (戊類)

政府、機構或社區

休憩用地

其他指定用途

COMMUNICATIONS

RAILWAY AND STATION

(UNDERGROUND)

MAJOR ROAD AND JUNCTION

ELEVATED ROAD

RAILWAY STATION

MAJOR ROAD AND JUNCTION

ELEVATED ROAD

交通

鐵路及車站 (地下)

主要道路及路口

高架道路

MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME

URBAN RENEWAL AUTHORITY

DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA

BUILDING HEIGHT CONTROL

ZONE BOUNDARY

MAXIMUM BUILDING HEIGHT

(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

MAXIMUM BUILDING HEIGHT

RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES

MAXIMUM BUILDING HEIGHT

(IN NUMBER OF STOREYS)

PETROL FILLING STATION

NON-BUILDING AREA

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME

URBAN RENEWAL AUTHORITY

DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA

BUILDING HEIGHT CONTROL

ZONE BOUNDARY

MAXIMUM BUILDING HEIGHT

(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

MAXIMUM BUILDING HEIGHT

RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES

MAXIMUM BUILDING HEIGHT

(IN NUMBER OF STOREYS)

PETROL FILLING STATION

NON-BUILDING AREA

其他

規劃範圍界線

市區重建局

發展計劃範圍

建築物高度管制區界線

最高建築物高度

(在主水平基準上若干米)

《註釋》內訂明最高建築物

高度限制

最高建築物高度

(樓層數目)

加油站

非建築用地

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	10.55	7.21	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	35.99	24.56	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	2.82	1.92	住宅 (戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	12.53	8.55	政府、機構或社區
OPEN SPACE	8.78	5.99	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	16.59	11.32	其他指定用途
MAJOR ROAD ETC.	58.97	40.26	主要道路等
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	0.28	0.19	市區重建局 發展計劃範圍
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	146.52	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，  
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN  
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER  
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S / K 3 / 3 6 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K3/36

按照城市規劃條例第 5 條展示的修訂  
AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

修訂項目 A 項  
AMENDMENT ITEM A

修訂項目 B 1 項  
AMENDMENT ITEM B1

修訂項目 B 2 項  
AMENDMENT ITEM B2

修訂項目 B 3 項  
AMENDMENT ITEM B3

(參看附表)  
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的旺角 (九龍規劃區第 3 區) 分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
KOWLOON PLANNING AREA No. 3 - MONG KOK - OUTLINE ZONING PLAN

2024年3月22日 按照城市規劃條例第5條展示的  
核准圖編號 S/K3/36 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K3/36 EXHIBITED  
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON  
22 MARCH 2024

C. K. Yip 葉子季  
SECRETARY  
TOWN PLANNING BOARD  
城市規劃委員會秘書

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備  
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER  
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號  
PLAN No. S/K3/37

SCALE 1:5000 比例尺  
METRES 100 0 200 400 600 800 METRES 米

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)  
對旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/36  
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 – 把位於福全街 56 號的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並將建築物高度限制由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 115 米。
- B1 項 – 把位於旺角道遊樂場的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶。
- B2 項 – 把位於旺角道遊樂場以北的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 115 米及主水平基準上 20 米。
- B3 項 – 刪除旺角道垃圾收集站及公廁和廣東道變電站的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制。

**II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目**

- (a) 刪除「綜合發展區」地帶的《註釋》。
- (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶及「住宅(戊類)」地帶的《註釋》，以說明一幢住用和非住用各佔部分的建築物，其住用部分的最高地積比率不得超過 8.5 倍。
- (c) 修訂「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的《註釋》，以說明非住用建築物的最高地積比率不得超過 9.0 倍。

城市規劃委員會

2024 年 3 月 22 日

《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/37》  
Draft Mong Kok Outline Zoning Plan No. S/K3/37

申述人名單  
Index of Representation

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/K3/37-R1	TPB/R/S/K3/37-S1	Mary Mulvihill

公眾可於規劃署的規劃資料查詢處及城市規劃委員會網頁  
< [https://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_K3\\_37.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K3_37.html) > 查閱就《旺角分區計劃  
大綱草圖編號 S/K3/37》提出的申述。

Representation in respect of the Draft Mong Kok Outline Zoning Plan No. S/K3/37 is  
available for public inspection at the Planning Enquiry Counters of the Planning  
Department and on the Town Planning Board's website at  
< [https://www.tpb.gov.hk/en/plan\\_making/S\\_K3\\_37.html](https://www.tpb.gov.hk/en/plan_making/S_K3_37.html) >.

**Tsuen Wan and West Kowloon District**

[Mr Derek Tse, District Planning Officer/Tsuen Wan and West Kowloon (DPO/TWK), and Mr Clement Miu, Senior Town Planner/Tsuen Wan and West Kowloon (STP/TWK), were invited to the meeting at this point.]

[Ms Lilian S.K. Law left the meeting at this point.]

**Agenda Item 6**

[Open Meeting (Presentation and Question Sessions Only)]

Proposed Amendments to the Approved Mong Kok Outline Zoning Plan No. S/K3/36  
(MPC Paper No. 2/24)

---

37. The Secretary reported that the proposed amendments to the Outline Zoning Plan (OZP) for the planning area of Mong Kok involved rezoning of a site at Fuk Tsun Street to allow land use and design flexibility for future development (Amendment Item A), and rezoning of the site of Mong Kok Road Playground and a strip of land to its north to rationalise the zoning boundary (Amendment Item B1 to Amendment Item B3). The following Members had declared interests on the item:

Ms Lilian S.K. Law - having close relative owning a property in Mong Kok; and

Mr Ben S.S. Lui - his former employer conducted a study related to urban renewal in Mong Kok.

38. The Committee noted that Mr Ben S.S. Lui had tendered an apology for being unable to attend the meeting, and Ms Lilian S.K. Law had already left the meeting.

**Presentation and Question Sessions**

39. With the aid of a PowerPoint presentation, Mr Clement Miu, STP/TWK, briefed Members on the background of the proposed amendments to the OZP and the Notes of the OZP, technical considerations, provision of government, institution and community facilities

and open space in the area, consultation conducted and departmental comments as detailed in the Paper. The proposed amendments were:

- (a) Amendment Item A (Item A) - rezoning of a site at Fuk Tsun Street from “Comprehensive Development Area (1)” (“CDA(1)”) to “Residential (Group A)” (“R(A)”) and relaxation of the building height restriction (BHR) from 80mPD to 115mPD;
- (b) Amendment Item B1 (Item B1) - rezoning of a portion of the site of Mong Kok Road Playground from “Government, Institution or Community” (“G/IC”) to “Open Space”;
- (c) Amendment Item B2 (Item B2) - rezoning a strip of land to the immediate north of Mong Kok Road Playground from “G/IC” to “R(A)”;
- (d) Amendment Item B3 (Item B3) - deletion of the BHRs of the “G/IC” sites currently occupied by the refuse collection point cum public toilet fronting Mong Kok Road and the electricity sub-station fronting Canton Road.

40. The Chairman remarked that Item A was to take forward the decision of the Committee on 5.5.2023 in respect of the review of “CDA” sites in the Metro Area, and Items B1 to B3 were to reflect the as-built conditions of the sites. He then invited questions from Members.

41. A Member enquired whether the entire site of Item A, including the existing open area at the site, was adopted to determine the plot ratio (PR) restriction. In response, Mr Derek Tse, DPO/TWK, confirmed that the entire site was used to determine the PR and clarified that the existing open-air forecourt of the temple were and would continue to be opened to public. The Chairman added that the entire site was owned by the Government.

42. After deliberation, the Committee decided to :

- “(a) agree to the proposed amendments to the approved Mong Kok Outline Zoning Plan (OZP) No. S/K3/36 and that the draft Mong Kok OZP No. S/K3/36A at Attachment II of the Paper (to be renumbered as S/K3/37 upon exhibition) and its Notes at Attachment III of the Paper were suitable for

exhibition under section 5 of the Ordinance; and

- (b) adopt the revised Explanatory Statement (ES) for the draft Mong Kok OZP No. S/K3/36A at Attachment IV of the Paper (to be renumbered as S/K3/37 upon exhibition) as an expression of the planning intentions and objectives of the Board for the various land use zonings of the OZP and the revised ES will be published together with the draft OZP.”

43. Members noted that, as a general practice, the Secretariat of the Board would undertake detailed checking and refinement of the draft OZP including the Notes and ES, if appropriate, before their publication under the Ordinance. Any major revision would be submitted for the Board’s consideration.

[The Chairman thanked PlanD’s representatives for attending the meeting. They left the meeting at this point.]

[Ms Lilian S.K. Law rejoined the meeting at this point.]

---

**Kowloon District**

[Mr Steven Y.H. Siu, Senior Town Planner/Kowloon, and Mr Kenneth P.C. Wong, Town Planner/Kowloon (TP/K), were invited to the meeting at this point.]

**Agenda Item 9**

**Section 16 Application**

[Open Meeting (Presentation and Question Sessions Only)]

A/K15/131      Proposed Eating Place and Shop and Services in “Open Space” Zone,  
Shops A to D, Sam Ka Tsuen Ferry Pier, Shung Shun Street, Yau  
Tong, Kowloon  
(MPC Paper No. A/K15/131)

---

旺角分區計劃大綱圖的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘/短缺 (與已計劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每 100,000 人 10 公頃 <sup>#</sup>	14.11 公頃	4.8 公頃	4.8 公頃	-9.31 公頃
鄰舍休憩用地	每 100,000 人 10 公頃 <sup>#</sup>	14.11 公頃	5.74 公頃	6.64 公頃	-7.47 公頃
體育中心	每 50,000 至 65,000 人 設 1 個 <sup>#</sup>  (按地區估算)	2	4	4	+2
運動場／運動場館	每 200,000 至 250,000 人設 1 個 <sup>#</sup>  (按地區估算)	0	0	0	0
標準游泳池	每 287,000 人設 1 個場 館 <sup>#</sup>  (按地區估算)	0	1	1	+1
警區警署	每 200,000 至 500,000 人設 1 間  (按區域估算)	0	1	1	+1
分區警署	每 100,000 至 200,000 人設 1 間  (按區域估算)	0	0	0	0
裁判法院 (8 個法 庭)	每 660,000 人設 1 間  (按區域估算)	0	0	0	0
社區會堂	沒有既定標準	不適用	1	2	不適用
圖書館	每 200,000 人設 1 間分 區圖書館 <sup>π</sup>  (按地區估算)	0	2	2	+2
幼稚園/幼兒園	每 1,000 名 3 至 6 歲幼 童設 34 個課室	55 個課室	77 個課室	77 個課室	+22 個課室
小學	每 25.5 名 6 至 11 歲兒 童設 1 個全日制課室  (由教育局按地區/學校 網估算 <sup>&amp;</sup> )	196 個課室	217 個課室	217 個課室	+21 個課室

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘/短缺 (與已計劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
中學	每 40 名 12 至 17 歲青少年設 1 個全日制課室  (由教育局按全港估算 &)	188 個課室	237 個課室	237 個課室	+49 個課室
醫院	每 1,000 人設 5.5 張病床 <sup>^</sup>  (由醫院管理局按區域/聯網估算)	886 張病床	0 張病床	0 張病床	-886 張病床 <sup>^</sup> (將會根據醫院管理局按區域/聯網的估算而納入第一個和第二個醫院發展計劃 <sup>^</sup> )
診所/健康中心	每 100,000 人設 1 間  (按地區估算)	1	1	2	+1
幼兒中心	每 25,000 人設 100 個資助服務名額 <sup>#@</sup>  (由社會福利署(社署)按社區估算)	564 個名額	239 個名額	339 個名額	-225 個名額 (由社署按較大範圍估算所訂的長遠目標 <sup>~</sup> )
綜合青少年服務中心	每 12,000 名 6 至 24 歲的人士設 1 間 <sup>#</sup>  (由社署按社區估算&)	1	2	2	+1
綜合家庭服務中心	每 100,000 至 150,000 人設 1 間 <sup>#</sup>  (由社署按服務範圍估算)	0	1	1	+1
長者地區中心	每個人口約 170,000 人或以上的發展區設 1 間 <sup>#</sup>  (由社署估算)	不適用.	1	1	不適用
長者鄰舍中心	每個人口為 15,000 人至 20,000 人的新建和重建的住宅區(包括公私營房屋)設 1 間 <sup>#</sup> (由社署估算)	不適用	3	4	不適用
社區照顧服務設施	每 1,000 名 65 歲或以上的長者設 17.2 個資助服務名額 <sup>#**@</sup>  (由社署按地區估算)	825 個名額	208 個名額	308 個名額	-517 個名額 (由社署按較大範圍估算所訂的長遠目標 <sup>~</sup> )
安老院舍	每 1,000 名 65 歲或以上的長者設 21.3 個資	1022 個床位	961 個床位	961 個床位	-61 個床位 (由社署按較

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘/短缺 (與已計劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
	助床位 <sup>#</sup> (由社署按聯網估算)				大範圍估算 所訂的長遠 目標~)
學前康復服務	每 1,000 名 0 至 6 歲幼 童設 23 個資助服務名 額 <sup>#</sup> (由社署按地區估算)	83 個名額	50 個名額	50 個名額	-33 個名額
日間康復服務	每 10,000 名 15 歲或以 上人士設 23 個資助服 務名額 <sup>#</sup> (由社署按地區估算)	283 個名額	0 個名額	0 個名額	-283 個名額 (由社署按較 大範圍估算 所訂的長遠 目標~)
院舍照顧服務	每 10,000 名 15 歲或以 上人士設 36 個資助服 務名額 <sup>#</sup> (由社署按聯網估算)	443 個名額	112 個名額	112 個名額	-331 個名額 (由社署按較 大範圍估算 所訂的長遠 目標~)
日間社區康復中心	每 420,000 人設 1 間 <sup>#</sup> (由社署按地區估算)	0	0	0	0
殘疾人士地區支援 中心	每 280,000 人設 1 間 <sup>#</sup> (由社署按地區估算)	0	1	1	+1
精神健康綜合社區 中心	每 310,000 人設 1 間標 準中心 <sup>#</sup> (由社署按地區估算)	0	1	2	+2

註:

規劃居住人口約為 141,100 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 161,100 人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

<sup>#</sup> 有關要求不包括規劃流動人口。

<sup>&</sup> 課室數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而根據教育局的資料，整體而言，公營小學學額供應的規劃是以區為本，而公營中學學額供應則按全港整體情況規劃。按現行機制，教育局會參考根據政府統計處定期更新的人口推算而編製的學齡人口推算，並考慮現時各級學生的實際人數，以及最新人口變化(包括內地新來港兒童的數目)，以估計未來對學額和有關資源的需求。教育局在考慮最新的推算數字、其他可能影響個別地區學額需求的因素、在有關地區增加學額供應的不同方案，以及現行的教育政策(包括透過重置改善教學環境)等因素後，會決定是否需要分配校舍營辦新學校或重置現有學校。

<sup>^</sup> 病床數目的供應是由醫院管理局按區域評估。

<sup>\*</sup> 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

<sup>@</sup> 修訂後的標準旨在反映有關供應的長遠目標，而在規劃和發展的過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。

<sup>π</sup> 小型圖書館已被計算以符合《香港規劃標準與準則》的要求。

<sup>~</sup> 設施數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而社署在評估這些設施的供應時所採用的範圍/地區較大。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。

2024 年 7 月