

市區重建局  
土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局  
根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的草圖)

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，路面闊度、路口和道路的路線可能須要略為調整。
- (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「土地用途表」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；以及
  - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區公共工程、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。
- (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)。
- (11) 根據《市區重建局條例》第 25(4)條的規定，任何與市區重建局為圖則所涵蓋的地區擬備的發展計劃不相容的發展，均禁止進行。

市區重建局

土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1

土地用途表

頁次

住宅(甲類)

1

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 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或 車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 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) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 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 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，但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；或(b)在設有全天候小區聚腳點的建築物的特別設計非住宅部分，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，並在樓層較少的商業／零售發展內關設全天候小區聚腳點。在建築物的最低三層，或在設有全天候小區聚腳點的建築物的特別設計非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

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，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據下文第(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。

(請看下頁)

住宅(甲類) (續)

備註(續)

- (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 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) 為施行上文第(1)段，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的最高住用及／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) 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。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，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。

(請看下頁)

住宅(甲類) (續)

備註 (續)

- (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；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的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)、(2)及(5)段所述的地積比率及建築物高度限制。



市區重建局

土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1

說明書

市區重建局  
土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1

<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	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 該圖涵蓋的地區	2
6. 現時狀況	2
7. 規劃及土地用途建議	3
8. 計劃的實施	5

市區重建局  
土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局  
根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的草圖)

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》旨在協助大眾了解《市區重建局(下稱「市建局」)土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1》的內容，並闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖涵蓋範圍所訂定的規劃意向和目的。

**2. 擬備該圖的權力依據及程序**

- 2.1 在財政司司長核准市建局第十九個業務計劃(二零二零/二一年度)，建議根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃方式進行土瓜灣道／榮光街發展計劃 (KC-016) (下稱「發展計劃」)。
- 2.2 二零二一年三月五日，根據《市區重建局條例》第 23(1) 條，市建局在政府憲報上公布發展計劃開始實施。
- 2.3 於發展計劃實施當日(即二零二一年三月五日)，市建局根據《市區重建局條例》第 25(5) 條，就發展計劃向城規會呈交發展計劃草圖。
- 2.4 二零二一年六月十八日，城規會根據《市區重建局條例》第 25(6)(a) 條認為市建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖適宜公布。根據《市區重建局條例》第 25(7) 條，城規會認為適宜公布的發展計劃草圖，須當作是由城規會為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖。
- 2.5 二零二一年七月九日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條，展示《市建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1》(下稱「該圖」)。憑藉《市區重建局條

例》第 25(9)條，該圖由上述日期起即取代《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27》中與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。

### 3. 擬備該圖的目的

該圖旨在顯示發展計劃區(下稱「該區」)已指定為「住宅(甲類)」地帶。該區將根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃的方式發展。發展計劃擬把該範圍主要用作高密度住宅發展，並提供一個有蓋/半露天的全天候小區聚腳點。在建築物的最低三層，或在設有全天候小區聚腳點的建築物的特別設計非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。另外，該區的其餘地方已指定為顯示為「道路」的地方。

### 4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區在此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。《城市規劃條例》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 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

### 5. 該圖涵蓋的地區

5.1 該發展計劃的界線在該圖上以粗虛線顯示。該區的西北面為土瓜灣道、西面為馬頭圍道、南面為榮光街、東面為啟明街和鴻福街、北面為銀漢街。該區的總地盤面積約 6 592 平方米，包括建於私家地段上的樓宇、政府的後巷、道路及周邊的行人道。

5.2 在該圖展示之前，該區於《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》上劃為「住宅(甲類)」及顯示為「道路」的街道及行人路。

### 6. 現時狀況

- 6.1 該區的建築物建於一九五七至一九七四年，樓高 8 至 15 層。建築物上層主要作住宅用途，地面及閣樓則作非住宅用途。除了位於玉成街的旺德大廈外，其餘建築物均沒有設置升降機，樓宇可用性並不理想。
- 6.2 連接鴻福街與啟明街的玉成街屬一條單程區內道路，為該條街道的三幢建築物提供行車通道。玉成街內經常見到路旁擺放雜物、傾倒垃圾及進行修理車輛活動。
- 6.3 該區包括一段鴻福街及一段啟明街。根據第 370 章《道路(工程、使用及補償)條例》，該兩段行車道最近已刊憲作緊急車輛通道及行人街道。在該路段經常有人在路旁擺放雜物及傾倒垃圾。

## 7. 規劃及土地用途建議

- 7.1 該區在該圖上劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方。該圖的《註釋》顯示區內概括的預定土地用途。「住宅(甲類)」地帶的面積約為 5 548 平方米(須視乎地盤測量而定)。

### 用途

- 7.2 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向主要是作高密度住宅發展，並提供一個有蓋／半露天的全天候小區聚腳點。在建築物的最低三層，或在設有全天候小區聚腳點的建築物的特別設計非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- 7.3 「住宅(甲類)」地帶的最高地積比率為 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。除非根據該圖的《註釋》或根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該地積比率，否則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。「住宅(甲類)」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 140 米。
- 7.4 為提供設計上的彈性，城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別規劃及設計的情況，考慮略為放寬最高地積比率及樓宇高度限制。

### 行人及車輛通道

- 7.5 為提升該區與周邊社區的步行環境及連接性，該區內的一段鴻福街和一段啟明街以及整段玉成街將會永久封閉作重建及／或作闢設行人通道及全天候小區聚腳點之用。行人通道會按情況鋪砌路面和進行環境美化工程，以締造一個安全舒適

的步行環境。市建局亦建議在合適的情況下盡可能在行人通道的上方加設平台／行人天橋／特色設計，把擬議發展內的各個平台連繫一起。

- 7.6 該區的擬議行人通道將會與周邊已計劃興建的行人網絡融合，以提升與周邊社區的連接性。行車道路網絡將會重訂路線，為該區提供一個更直接、更具效益的交通網絡。
- 7.7 為進一步改善行人流通及行人路的環境，將會探討把擬議發展項目的地面一層從土瓜灣道及馬頭圍道後移(如情況合適)。

#### **全天候小區聚腳點**

- 7.8 該區東面部分(介乎鴻福街及啟明街之間)將設置全天候小區聚腳點。該共用空間位於擬議發展的零售／商業大樓(低座建築)，可為社區提供一個聚腳點，推動社區營造。全天候共用空間將會是一個有蓋／半露天的地上／地面／地下空間，並盡量透過露天的設計，加強空氣流通和締造更開揚的空間。該處會關設休憩地方及美化園景區，亦會設有通道連接低座的零售店鋪，為該處及周邊街道增添活力和吸引力。該全天候小區聚腳點會由市建局或將來的合作發展伙伴或其代理負責設計及管理，並會於適當的時段開放予公眾使用。
- 7.9 全天候小區聚腳點將會與周邊市建局發展項目內已計劃興建的行人通道及休憩空間融合，形成一個小區廣場，透過凝聚社區，把該處塑造為地區樞紐。

#### **政府、機構或社區設施**

- 7.10 在非住宅部分的範圍內，會預留不少於 5 500 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施用途。有關的政府、機構或社區設施用途仍須視乎市建局與相關政府部門的商討結果，以及地區持份者的意見而定。在計算發展及／或重建計劃的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政府規定的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。

#### **內部運輸設施**

- 7.11 在發展計劃區內的地下停車場將為擬議發展及政府、機構或社區設施提供附屬泊車位及上落客貨處。泊車位及上落客貨處的數量，將根據《香港規劃標準與準則》的規定及運輸署的要求提供。

#### **空氣流通**

- 7.12 根據空氣流通評估，為保存鴻福街及啟明街東西向的通風廊，擬議發展將會加入優良的設計特色，以改善空氣流通及視覺景觀。建議把擬議發展項目平台以上的住宅部分從用地的北面界線(即銀漢街)向後移不少於 45 米。同時，在切實可行的情況下，在擬議發展項目的平台提供兩個不少於 15 米高及 15 米闊的分隔空間／通風門廊，當中不包括平台內的特色建築裝置、開放式平台或通道。擬議發展項目亦會盡可能達致《可持續建築設計指引》的要求。上述的特色設計元素和建築布局，再配合設於該區東面低座下層的全天候小區聚腳點及園景美化區，不但可提升擬議發展的開揚度，還有助改善街道的空氣流通。

#### **城市設計及提升視覺環境**

- 7.13 該區內的擬議發展將會採用梯級式建築物高度輪廓，務求令擬議發展的城市設計與區內的建築布局相配合。該區北面部分的建築物會較高，其高度不會超過主水平基準以上 140 米，而南面部分的建築物則會較低。此外，該區東面部分亦會建有一幢樓層較少的建築(即低座建築)，以塑造由內陸至海旁拾級而下的建築物高度。

#### **設置行人天橋接駁**

- 7.14 為提升該區與位於馬頭圍道／土瓜灣道由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理的花園(康文署花園)內的港鐵土瓜灣站出口的行人連接性，建議在該區內擬議發展項目的平台興建行人天橋，以便日後可以在擬議發展項目與康文署花園之間提供行人天橋連接。由於該擬議天橋位於發展計劃圖的範圍以外，並不屬於發展計劃圖的一部分，市建局會在發展計劃圖獲核准後，根據詳細的技術可行性研究，以市區活化的方式與有關政府部門商討落實建議細節。

## **8. 計劃的實施**

- 8.1 該圖所載的建議是該區發展計劃的必需部分。
- 8.2 市建局並不擁有或沒有租用發展計劃範圍內的任何土地及擬以收購方式取得該區發展計劃內的物業。在有需要的情況下，如果有關物業不能透過收購方式取得，發展局局長會在市建局提出申請後，考慮建議行政長官會同行政會議建議根據《收回土地條例》收回物業。
- 8.3 市建局會按照既定的政策，向所有合資格的租客提出特惠津貼補償方案。市建局與香港房屋協會(下稱「房協」)及香港房屋委員會(下稱「房委會」)已訂立協議，由房協或房委會

提供單位，安置合資格入住房協或房委會單位的受影響租客。

- 8.4 市建局所收購的物業的非住宅租戶，如因發展計劃的實施而被市建局終止租約，有關租戶可獲提供特惠津貼，以協助租戶遷移業務。
- 8.5 市建局的物業收購、安置及特惠津貼政策會按照發展計劃提出收購建議時的既定政策進行。市建局可單獨實施發展計劃，亦可與一個或多於一個聯營伙伴合作實施發展計劃。

城市規劃委員會  
二零二一年七月