

城市規劃委員會規劃指引

指定「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及
擬在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內進行發展
而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請

(重要提示：

這份指引只供一般參考用。

任何人如對這份指引有疑問，應向香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓規劃署規劃資訊及專業行政小組查詢(電話號碼：2231 5000)。

城市規劃委員會有權修訂這份指引，無須預先通知。)

1. 引言

香港是一個密集型都市，於發展項目內不難發現根據現有多個土地用途地帶(例如「商業／住宅」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「綜合發展區」地帶)獲批准且毗鄰而設的混合用途。城市規劃委員會(下稱「城規會」)明白融合個別建築物或橫向空間內互相協調的不同用途，在功能和實際上皆有可取之處，特別是可為地區注入活力和多元特質。儘管現有的土地用途地帶機制可為混合用途發展提供彈性，以配合不斷轉變的市場需要，但在一些情況下，混合用途發展或會對同一樓宇內易受影響的用途造成滋擾，例如食肆用途會對住宅用途造成滋擾。因此，當局應實施適當的規劃管制，為混合用途發展提供指引，避免造成滋擾和因不同用途為鄰而產生協調問題。為了達到既提供彈性又能維持規劃管制的目的，城規會訂立了「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以便進行互相融合且規劃完善的混合用途發展。

2. 適用範圍及指引的應用

- 2.1 這份指引旨在解釋「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向和列出指定該地帶的主要規劃準則，並為該地帶內的用途和發展提供指引，以及列明評審規劃申請的主要考慮因素。
- 2.2 至於在工業用地上進行混合用途發展，則須符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規定。在該地帶內可進行各種用途，包括商業、辦公室和不會造成污染的工業用途。

3. 規劃意向

- 3.1 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向，主要是把各種非工業性質的土地用途作混合發展。地帶內的發展力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作住用或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建建築物內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。實際分隔設施的具體設計要求載於下文第 7.2 至 7.7 段。在現有混合用途的建築物進行重建／改建前，一些商業用途是經常准許的。
- 3.2 為了對不同類型的建築物實施適當的規劃管制，同時讓土地業權人／發展商彈性發展其土地以作不同組合的多元化用途，當局為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶制定了三個獨立的土地用途表(附錄 I)。附表 I 和 II 適用於用地在分區計劃大綱圖上改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶後，當局就用地上的新發展／重建／建築物的整幢改建所接獲的所有發展計劃(提交建築圖則或修改契約申請)。建築物進行發展／重建／整幢改建後，進一步局部改建該建築物或改變其用途必須符合附表 I 和 II 的規定。附表 III 適用於在用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶後發展項目沒有涉及進行重建／整幢改建的情況。

3.3 在發展／重建／改建後的非住宅樓宇或綜合用途樓宇的非住宅部分(附表 I)，有多種用途是經常准許的，而該等用途與「商業」地帶內經常准許的用途相若。在發展／重建／改建後的住宅樓宇或綜合用途樓宇的住宅部分(附表 II)內，住宅用途、一些政府用途和小型公用設施裝置是經常准許的。若擬興建綜合用途樓宇，應透過適當的建築物設計，把樓宇的非住宅及住宅部分實際分隔，避免非住宅用途對居民造成干擾及滋擾。

3.4 至於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內未進行重建／改建的現有建築物(附表 III)，根據先前的土地用途地帶(特別是「商業／住宅」地帶)而締造的混合用途環境會盡量獲容忍，但經常准許用途列表會較「商業／住宅」地帶的更為嚴格，而一些可能引起較嚴重協調問題的用途如「公眾娛樂場所」和「食肆」等會列為第二欄用途，以便容許城規會透過規劃許可審批制度監察有關的用途。一如「住宅(甲類)」地帶的規定，在建築物的最低三層或建築物特別設計的非住宅部分，一些商業和非住宅用途是經常准許的。

4. 詞彙釋義

住宅樓宇

4.1 住宅樓宇指為居住用途而建或擬作居住用途的樓宇，亦可以包括作停車場、會所和機房等附屬於主要用途的非住用部分。

非住宅樓宇

4.2 非住宅樓宇指建造為或擬作居住用途以外的樓宇，亦可以包括作管理員宿舍等附屬於非住宅用途的住用部分。酒店和酒店式附服務設施住宅雖然是作居住用途，但從規劃角度而言視為非住宅樓宇。

綜合用途樓宇

- 4.3 綜合用途樓宇指建造為或擬作兼有住宅及非住宅用途(例如商業、教育、文化和娛樂用途，但不包括工業用途)的樓宇。此類樓宇的住宅部分包括作居住用途的範圍，以及平台／空中／天台花園、私人康樂場地和機房等附屬於住宅部分並與其直接有關的地方。而綜合用途樓宇的非住宅部分則指住宅部分以外的範圍，亦包括商業平台或商業樓層、公共康樂設施(相對於為居民而設的私人會所)，以及專用作文化、教育或社區用途的地方；附屬於上述用途的地方亦視作樓宇的非住宅部分。

現有建築物

- 4.4 「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)。

樓宇改建

- 4.5 在土地用途表和這份指引內，樓宇「改建」指改建整幢現有建築物，等同新發展項目，故附表 I 和 II 皆適用。

5. 指定「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的主要規劃準則

- 5.1 當局一般會根據下文第 5.2 至 5.7 段所列載的主要規劃準則，評估個別用地是否適宜劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。

土地用途是否互相協調和用地現時的狀況

- 5.2 當局會充分考慮用地的本土特色，確保混合用途發展與區內現有和已規劃的土地用途互相協調。已設有各類商業、辦公室、住宅和其他用途的地區較宜劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。當局亦會考慮用地現時的用途、附近地區的狀況和土地業權模式。按街區改

劃土地用途地帶較為可取，而用地合併機會較大的街區應有較大潛力轉型為混合用途發展。

- 5.3 一些已規劃作或靠近主要活動樞紐(例如主要鐵路交匯處)的未開墾土地，也可能適宜劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，從而為該區注入活力。
- 5.4 把核心商業中心區改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶一般並不恰當，因為商業中心區的土地應主要規劃作辦公室／商業用途，以鞏固香港的國際金融商貿中心地位。然而，位於商業中心區邊緣的地區可能適宜作混合用途發展。

方便程度和交通容量

- 5.5 用地應方便易達，並應沿着主要的交通路線，尤以位處香港鐵路服務範圍為佳。該區及地區交通網絡應足以應付混合用途發展所產生的交通量。

其他基礎設施的提供

- 5.6 用地最好位於在供水、排水、排污和公用設施裝置等方面並無重大限制的地區，或位於基礎設施可予提升的地區。當局在評估基礎設施是否足夠時，會根據正常情況下的最不利情況，作出有關發展／重建步伐和混合用途發展類別的規劃假設。

社區設施的提供

- 5.7 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶規定，住宅發展在住宅樓宇或樓宇的住宅部分是經常准許的用途。當局須確保在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶所在地區內有足夠的現有和已規劃社區設施，可應付居民的需要，並應密切監察該地帶的發展模式，俾能適當調整提供社區設施的計劃。

土地用途檢討

- 5.8 上述規劃準則僅供一般參考之用。當局會就經適當挑選的地點(包括現有的「商業／住宅」地帶)進行土地用途檢討，以確定某些地點是否適宜劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。長遠的規劃意向是逐步取締「商業／住宅」地帶，因為「商業／住宅」地帶存在固有問題，包括規劃意向不夠清晰，以及在住宅樓宇內有不適宜的商業用途充斥。劃為「商業／住宅」地帶的用地會改劃為其他合適的土地用途地帶，包括「其他指定用途」註明「混合用途」地帶、「商業」地帶及「住宅」地帶，視乎有關用地所在地點和用地的特色而定。

6. 地帶內獲准進行的發展

- 6.1 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶規定，土地業權人或發展商可彈性發展其土地，以便興建不同類型的建築物／發展和進行不同組合的多元化用途。
- 6.2 就新發展／重建／改建後的現有建築物而言，以下類型的建築物／發展在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內是經常准許的：

(a) 非住宅樓宇(附表 I)

《註釋》的附表 I 訂明，非住宅樓宇在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內是經常准許的，而此類樓宇可收納多元化的用途，包括商業、教育、康樂、文化和娛樂用途。在符合其他有關政府部門所制定的法定和非法定規定的前提下，在建築物的任何樓層／位置可按不同組合進行以上用途。

(b) 住宅樓宇(附表 II)

《註釋》的附表 II 訂明，住宅樓宇在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內是經常准許的，而此

類樓宇也可收納一些政府用途和小型公用設施裝置。

(c) 混合用途發展

至於包括住宅樓宇和非住宅樓宇但不涉及綜合用途樓宇的橫向混合用途發展，土地用途表附表 I 和 II 可分別適用於相關類型的樓宇。若建議縱向混合用途發展，興建綜合用途樓宇，則土地用途表附表 I 和 II 應分別適用於樓宇的非住宅和住宅部分，並須符合下文第 7.2 至 7.7 段所載的具體設計要求。「縱向」及「橫向」混合用途發展的繪圖分別載於 附錄 II 和 附錄 III。

6.3 附表 I 和 II 適用於用地在分區計劃大綱圖上改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶後，當局就用地上的新發展／重建／建築物的整幢改建所接獲的所有發展計劃（提交建築圖則或修改契約申請）。建築物進行發展／重建／整幢改建後，進一步局部改建該建築物或改變其用途必須符合附表 I 和 II 的規定。附表 III 適用於在用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶後發展項目沒有涉及進行重建／整幢改建的情況。在附表 III 內，可能因住宅及非住宅用途為鄰而引起較嚴重協調問題的用途被列入第二欄用途，以確保可透過規劃許可審批制度實施適當的規劃管制。在建築物的最低三層（包括地庫，或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），經常准許的用途包括一些商業、教育、文化、康樂和娛樂用途。

6.4 發展／重建／改建「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內的現有建築物後，應確保發展計劃不會因住宅及非住宅用途為鄰而產生協調問題，以免對居民造成滋擾。除非城規會已根據規劃許可審批制度批給許可，否則不得在同一樓層上混合住宅及非住宅用途。

7. 發展限制和設計要求

發展限制

- 7.1 應參考相關的分區計劃大綱圖，以找出個別的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶是否設有地積比率和建築物高度限制等發展限制。

設計要求

- 7.2 建築物發展／重建／改建為混合用途發展後，應透過適當的建築物設計，包括設置獨立的入口／電梯大堂／樓梯和採用其他適當的方法，把建築物內的住宅及非住宅部分實際分隔，但不得在同一樓層作住宅及非住宅用途。城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮放寬實際分隔及同一樓層不得混合用途的規定。
- 7.3 為免樓宇的非住宅部分有一些用途對環境造成滋擾，因而影響在環境上易受影響的用途，應透過嚴格的建築設計要求，實施適當的緩減影響措施，亦須參考環境法例；目的是盡量避免非住宅用途對同一樓宇內的居民可能造成的滋擾及干擾。
- 7.4 在設計綜合用途樓宇時，應特別注意消防安全規定和樓宇安全方面的考慮因素，以及相關用途(例如提供住宿照顧服務的社會福利設施¹)的特別建築要求，例如：校舍不應設於離地面 24 米以上的高度水平；安老院及為兩至三歲兒童而設的幼兒中心不應設於離地面 12 米以上的高度水平；居所不應設於公眾娛樂場所內或隔鄰；以及校舍不應設於商店以上。
- 7.5 應根據《香港規劃標準與準則》所列載的相關標準，為發展項目內各類擬議用途提供足夠的停車位和上落客貨車位。考慮到混合用途發展完成後用途可能改變，發展

¹ 包括男女童院、安老院、殘疾人士院舍、戒毒治療和康復中心、中途宿舍及長期護理院等。

的設計應容許彈性提供停車位和上落客貨車位。停車位和上落客貨車位的供應量如偏離《香港規劃標準與準則》的規定，應在發展項目的規劃階段，就停車位和上落客貨車位的適當供應量諮詢運輸署。

- 7.6 在考慮混合用途發展內的用途時，應充分考慮有關用途預計對休憩用地和政府、機構及社區設施的需求，以及該等設施在有關地區或較廣闊地區內現有和已規劃的情況。關於這方面，可徵詢規劃署的意見。此外，應按照《香港規劃標準與準則》的規定，在發展項目內關設鄰舍休憩用地。
- 7.7 為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶建議不同組合的用途時，應考慮環境方面的因素，以盡量減少不同用途可能造成的滋擾。

8. 評審規劃申請的考慮因素

- 8.1 就於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內進行發展而提出規劃申請時，申請人須證明擬議發展符合該地帶的規劃意向；與附近地區的土地用途／同一樓宇內的其他用途並非不相協調；不會對地區的特色與環境造成負面影響；以及不會令區內現有和已規劃的基礎設施(包括交通、排水、排污和供水設施)超出負荷。申請人亦應進行適當評估，證明擬議的混合用途發展不會對環境造成污染或滋擾。
- 8.2 儘管有上文第 8.1 段所載的規定，可以令區內用途多元化並能提升地區特色與活力的擬議發展會獲從優考慮。
- 8.3 如規劃申請涉及進行新發展／重建／改建現有建築物，申請人須證明已透過設置獨立的通道／入口／電梯大堂／樓梯和採用其他適當的方法，把同一樓宇內的住宅及非住宅用途實際分隔，確保樓宇的住宅或非住宅部分內的擬議用途不會因與樓宇內其他部分的用途為鄰而產生協調問題。

- 8.4 至於就重建／改建前的現有混合用途樓宇而提出的規劃申請，申請人須提出切實可行的措施／建議，盡量避免對同一樓宇內的其他用途造成滋擾或因擬議用途與樓宇內的其他用途為鄰而產生協調問題。城規會會因應相關政府部門提出的意見，按個別情況考慮每宗規劃申請。
- 8.5 關於提供停車位和上落客貨車位，請參閱上文第 7.5 段。
- 8.6 亦須符合有關政府部門制定的所有其他法定和非法定規定，包括消防安全及樓宇安全規定。

城市規劃委員會

二零一一年十一月

其他指定用途

只適用於「混合用途」

| 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 |
|----------------|--|
|----------------|--|

附表 I：適用於發展 / 重建 / 改建後的非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分

| | |
|-------------------|-------------------|
| 救護站 | 播音室、電視製作室及／或電影製作室 |
| 商營浴室／ | 商營浴室／按摩院 |
| 按摩院(只限設於非住宅樓宇)* | (未另有列明者+) |
| 食肆 | 分層住宅 |
| 教育機構 | 政府垃圾收集站 |
| 展覽或會議廳 | 醫院 |
| 政府用途(未另有列明者) | 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 |
| 酒店 | 其他構築物(入口除外)* |
| 資訊科技及電訊業 | 加油站 |
| 機構用途(未另有列明者) | 住宿機構 |
| 圖書館 | 社會福利設施(未另有列明者) |
| 街市* | |
| 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(涉及住宿照顧者除外) | |
| 訓練中心 | |
| 私人發展計劃的公用設施裝置 | |
| 批發行業 | |

* 適用時加進文內。

+ 表內如已加入相應的第一欄用途，始須加上括號內的備註。

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

| 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 |
|----------------|--|
|----------------|--|

附表 II：適用於發展 / 重建 / 改建後的住宅樓宇或樓宇的住宅部分

| | |
|------------------|-----------------------------|
| 分層住宅 | 食肆 |
| 政府用途(只限報案中心、郵政局) | 教育機構 |
| 屋宇 | 政府垃圾收集站 |
| 住宿機構 | 政府用途(未另有列明者) |
| 社會福利設施(只限住宿照顧設施) | 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) |
| | 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 |
| | 娛樂場所 |
| | 康體文娛場所 |
| | 私人會所 |
| | 政府診所 |
| | 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) |
| | 宗教機構 |
| | 學校 |
| | 商店及服務行業 |
| | 社會福利設施(未另有列明者) |
| | 訓練中心 |

* 適用時加進文內。

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

| 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 |
|----------------|--|
|----------------|--|

附表 III：適用於重建 / 改建前的現有建築物

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| 救護站 | 播音室、電視製作室及／或電影製作室 |
| 展覽或會議廳 | 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 |
| 酒店 | 政府垃圾收集站 |
| 屋宇 | 醫院 |
| 圖書館 | 資訊科技及電訊業 |
| 街市 | 機構用途(未另有列明者) |
| 辦公室 | 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)* |
| 私人會所 | 加油站 |
| 政府診所 | 娛樂場所 |
| 公用事業設施裝置 | 康體文娛場所 |
| 公眾停車場(貨櫃車除外) | 公廁設施 |
| 住宿機構 | 公共車輛總站或車站 |
| 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) | 可循環再造物料回收中心 |
| 商店及服務行業(未另有列明者) | 宗教機構 |
| 社會福利設施 | 學校(未另有列明者) |
| 私人發展計劃的公用設施裝置 | 商店及服務行業(只限汽車陳列室和 印刷、出版及有關行業) |
| | 訓練中心 |

* 適用時加進文內。

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(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
娛樂場所
康體文娛場所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
宗教機構
學校
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是把各種非工業性質的土地用途作混合發展。地帶內的發展力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作住用或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建建築物內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。在現有混合用途的建築物進行重建／改建前，一些商業用途是經常准許的。

備註

- (a) 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／或重建計劃的最高住用地積比率／最大住用總樓面面積超過〔xxxxx〕，及整體地積比率／總樓面面積超過〔xxxxx〕，以及最高建築物高度超過〔xxxxx〕，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準*。
- (b) 就住用與非住用各佔部分的建築物而言，其住用部分的地積比率不得超過以下數字：該建築物的准許最高非住用地積比率與該建築物的實際擬

議非住用地積比率之間的差距，乘以該建築物的准許最高住用地積比率，再除以該建築物的准許最高非住用地積比率所得的商數。⁺

- (c) 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(a)段所述的*地積比率／總樓面面積*^{*}及建築物高度限制。^{*}
- (d) 建築物發展／重建／改建為混合用途發展後，須透過適當的建築物設計，把建築物內的住宅及非住宅部分實際分隔，但不得在同一樓層上作住宅及非住宅用途。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，考慮放寬實際分隔及同一樓層不得混合用途的規定。

^{*} 備註(a)及(c)以及備註的斜體部分在適用時加進文內。

⁺ 備註(b)只在施加地積比率限制時始加進文內。

縱向混合用途發展
Vertical Mixed-use Development



