

規劃指引編號25A

城市規劃委員會規劃指引 在「工業」地帶內進行的用途 / 發展

(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

1.1

城市規劃委員會(下稱「城規會」)了解到隨着工業結構轉型，本港的工業活動已從以製造和生產為主導，改為以管理 / 服務及資訊為主導的多元化發展。近年來，資訊科技和電訊業的發展尤為迅速。城規會已引入「其他指定用途」註明「商貿」地帶，目的在於使現有工業樓宇及工業-

辦公室樓宇(下稱「工辦樓宇」)的使用具有最大彈性，而興建新樓宇以作商業及非污染工業用途時亦可具有最大靈活性。為了進一步推動資訊科技和電訊業的發展，城規會認為有需要擴大「工業」地帶所准許的用途範圍，以便容納這類行業。雖然「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以便確保工業樓面的供應充足，但資訊科技和電訊業亦是與工業協調的用途。由於資訊科技和電訊業有特殊要求，例如源源不絕的電力供應、樓面負荷偏重、高樓底等，因此這類行業需要設於「工業」地帶的工業或工辦樓宇內。

1.2

隨着製造業北移，那些非屬製造工序但與工業有關的支援活動，在本港的經濟發展中發揮重要的作用，因此當

局亦有需要作出配合。為此，城規會認為有需要放寬管制與工業用途有關的辦公室，以及那些需要大量貯存空間及經常上落貨物的貿易公司。這些用途已經獲准在工辦樓宇進行，而現在會成為有當然權利在「工業」地帶進行的用途。然而，在「工業」地帶內，一般商業和辦公室用途仍受到規劃管制。

2. 適用範圍與應用

2.1

這份指引訂明「工業」地帶用途表所列的部分工業和與工業有關用途的詞彙的修訂定義，以及詳細說明在「工業」地帶內有當然權利進行的用途。這份指引亦載列城規會在評審有關「工業」地帶內發展辦公樓宇及在工業或工辦樓宇進行商業用途的規劃申請時所依據的主要規劃準則。

2.2 這份指引將取代：

- 規劃指引編號1A - 擬在工業用途地帶內的工業樓宇設辦公室及陳列室而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請
- 規劃指引編號3A - 擬在工業用途地帶發展辦公室樓宇而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請
- 規劃指引編號7A - 擬在工業用途地帶內的工業樓宇作商業用途而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請

2.3

「工業」地帶的用途表經過修訂後，工辦樓宇成為有當然權利進行的用途。因此，下列指引不再適用，予以刪除：

- 規劃指引編號4A - 擬在工業用途地帶發展綜合工業-辦公室樓宇而按照城市規劃條例

第16條提出的規劃申請

3. 詞彙釋義

工業用途

3.1

凡任何處所、搭建物、建築物或建築物的一部分或地方用作貨品或物料的製造、更改、清洗、修理、裝飾、精加工、出售前改裝、搗碎或拆除或變換，或用作貯存、裝卸或處理貨品及貨物，或用作進行與上述程序有關的培訓、研究、設計、發展、品質管制及包裝者，均屬工業用途。

3.2

重型及厭惡性工業有特殊的選址要求，而且所產生的交通和環境影響與一般工業用途不同，應設於特別指定的地點。因此，「工業」地帶所准許的工業用途，不包括這類大型且須設於特別設計的獨立處所內的用途，例如：飛機維修及修理廠、化學品及生化品工廠、水泥製造廠、電力站、氣體廠、物料回收／再造設施、採礦及採石、貯油庫、煉油廠及石油化工廠、垃圾處理裝置及沙倉。這些用途應設於特別工業區內或指定作這類用途的「其他指定用途」地帶內。

與工業用途有關的辦公室

3.3

與工業用途有關的辦公室，是指一間公司用作進行活動的任何處所、建築物或建築物的一部分，而有關活動是直接支援及輔助相關工業運作的，但該項工業運作不必一定位於同一處所或樓宇內或相同的一般工業區內。

資訊科技與電訊業

3.4

資訊科技與電訊業大體上是指進行下列方面的製造、設計、發展、生產、操作、加工、裝配或研究的機構

:

(a) 電子和微型電子系統、貨品和零件；

(b)

資訊科技產品和服務，包括電腦硬件、軟件、內容和應用；以及

(c)

電訊設施和電訊服務，就這方面而言，「電訊」和「電訊服務」的定義與《電訊條例》(第106章)所載的相同。

3.5

為免引起疑問，凡涉及資訊科技和電訊用途而直接提供顧客服務、零售服務或供應貨品的活動，都不包括在上述範圍內。一般商業／辦公室用途亦不包括在內，儘管這些用途可能在工作或操作過程中，採用上文第3.4段所述的器材或設施。

與工業、資訊科技和電訊用途有關的研究所、設計和發展中心

3.6

與工業、資訊科技和電訊用途有關的研究所、設計和發展中心，是指用作研究和設計新產品和大幅改良的產品或工業程序，以及進行資訊科技和電訊研究和發展的任何處所的全部或部分地方。

工辦樓宇

3.7

工辦樓宇是一種雙重用途的樓宇，樓宇內每一個單位均可靈活使用，作工業及辦公室用途。就樓宇構造而言，有關樓宇必須遵守所有適用於工業和辦公樓宇的建築物及消防規例，包括樓面負荷量、間隔、照明、通風，以及走火通道和衛生設備的提供等方面。

4. 在「工業」地帶內准許的用途 / 發展

4.1

大體來說，在「工業」地帶內，除一般工業用途外，資訊科技和電訊業、與工業用途有關的辦公室，以及與工業、資訊科技和電訊用途有關的研究所、設計和發展中心，都是有當然權利進行的用途。然而，基於消防安全考慮，只有不直接提供顧客服務或供應貨品的活動，才會獲得准許，以免吸引許多公眾人士前來。

4.2

與資訊科技及電訊有關的設施及設備，例如關口站、電話機樓、交換中心、無線電基台、傳呼中心、數據中心、數據處理 / 電腦中心、電訊站群或傳送者大樓；以及與工業、資訊科技及電訊用途有關的研究所、設計及發展中心，都適宜設在工業和工辦樓宇內。因此，這些用途都是「工業」地帶內有當然權利進行的用途。然而，與資訊科技及電訊用途有關而直接提供顧客服務、零售服務或供應貨品的活動，卻不包括在內。

4.3

與工業用途有關的辦公室，可經常獲准設於工業和工辦樓宇內，但並無硬性規定有關工業運作必須位於同一處所或樓宇內或同一工業區內。如果貿易公司需要經常上落貨物，而且在同一處所或樓宇內有大量貯物地方(佔總實用樓面面積至少30%)，因此無法設於一般的商業 / 辦公樓宇內，亦可獲准設立。

4.4

至於註釋所列的其他商業用途(如銀行、診療所、快餐店、辦公室、零售商店、酒樓餐廳和陳列室)，可獲准在工辦樓宇最低3層特別設計的商業部分進行，但這些用途與樓上的工業和辦公室用途之間，必須由一層非危險性的緩衝樓層(例如停車或上落貨物設施樓層)分隔開。基於消防安全理由，在工辦樓宇的商業部分，工業用途不得與商業用途共存。

4.5

工業公司可在同一處所或樓宇內，把總實用樓面面積最多20%作附屬陳列室之用，無須另行申請規劃許可。汽車陳列室用途亦有當然權利設於工業樓宇的地面一層。

4.6

根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，所有與准許的用途直接有關，並且附屬於准許用途的用途，均屬經常准許的用途，無須另行申請規劃許可。

5. 申請規劃許可的規定

5.1

如欲發展純辦公樓宇，或在工業樓宇或工辦樓宇的上層進行不屬註釋第一欄所列的商業用途，則須根據城市規劃條例第16條的規定，向城規會申請規劃許可。城規會按個別情況考慮每宗申請。這些用途包括一般辦公室用途如顧問公司和各類代理機構、與同一處所或樓宇內的任何工業運作無關或佔總實用樓面面積超過20%的陳列室用途。

6. 主要規劃準則

6.1

在考慮辦公樓宇的發展計劃時，涉及下列的主要規劃準則：

(a)

任何辦公樓宇的發展計劃，都必須證明有關地區的辦公室或其他商業樓面短缺，不足以配合該區的工業活動，而且在附近地區沒有其他合適的土地可供興建擬議的辦公樓宇。

(b)

擬議辦公樓宇所在位置，應鄰近公共運輸設施，特別是鐵路車站，以盡量減少可能引起的交通流量。

(c)

如果擬議的辦公室發展計劃所在土地，位於工業區內需要重建或重整的範圍，而擬議發展會對該區的一般外觀和環境帶來顯著改善，或是能夠充當現有工業和住宅或其他環境易受影響的用途如學校和社區設施之間的緩衝區，因而可紓緩不同用途為鄰的問題，則可獲城規會從優考慮。

(d)

必須根據《香港規劃標準與準則》的規定，提供足夠的泊車和上落客貨設施，而有關情況並須符合運輸署的要求。

6.2

至於擬在工辦樓宇的上層或工業樓宇進行商業用途，則涉及下列主要規劃準則：

(a)

必須證明確有需要進行所申請的擬議用途，而且無法在附近地區找到其他合適的地方。擬議用途的位置和規模，必須有充分的運作理由支持。

(b)

視乎個別情況，以及提出申請時附近地區的工辦樓宇或「商貿」樓宇的供應情況，城規會或會暫時批准在工業樓宇內的工業公司進行佔總實用樓面面積超過20%的陳列室用途。

(c)

如申請設立的陳列室需要較大樓面面積，以便展示大件貨品，並在場地內提供足夠的上落客貨設施，因而通常不能設於一般商業／辦公樓宇內，則可獲城規會從優考慮，但申請人必須提供充分理由，而且須符合其他準則。

(d)

必須根據《香港規劃標準與準則》的規定，提供足夠的泊車和上落客貨設施，而有關情況並須符合

運輸署的要求。擬議商業用途的設立和運作不應對當地道路網的交通帶來不良影響。

(e)

應向消防處證明所申請的擬議商業用途不會引起或增加火警危險。

7. 改動 / 修改現有工業或工辦樓宇的用途

7.1

如欲改動 / 修改樓宇用途，例如由某種工業用途改作另一種工業用途，或由工業用途改作非工業用途，則擬議用途必須為現行法定圖則所准許者。如擬把一幢工業樓宇或工辦樓宇的一部分改作任何須申請規劃許可的用途，申請人必須證明擬議用途符合有關消防安全和土地用途的規定，並已顧及交通和環境方面的限制。

7.2

基於消防安全和其他規劃考慮因素，並無條文容許把工業樓宇局部改作公眾娛樂場所或教育機構。不過，如欲把整幢工業樓宇改作上述及其他相協調的用途，則可向城規會申請規劃許可，城規會會按個別情況予以考慮。

8. 其他法例規定及法例條文以外的規定

8.1

任何新發展、重建、改建及修改 / 更改用途的計劃，必須符合所有其他法例規定，以及由有關政府部門所訂的法例條文以外的規定，包括建築結構、走火通道及消防安全等規定，這些事宜會在提交建築圖則的階段予以考慮。

城市規劃委員會

二零零一年九月