

討論文件
2004年2月24日

立法會
規劃地政及工程事務委員會

有關《建築物（規劃）規例》的建議修訂－
改進為地盤分類而設的“街道”定義

目的

本文件概述有關政府改進為地盤分類而設的“街道”定義的建議。

背景

2. 審計署署長曾進行帳目審查，就一九九七年三月小西灣賣地一事，評估執行公開拍賣土地工作的效益，並隨後於二零零一年十月發表了審計署署長第三十七號報告書。審計署署長根據拍賣小西灣土地這個個案，在其報告書中提出多項建議，其中包括建議屋宇署署長應修訂《建築物（規劃）規例》，以消除與地盤分類相關的街道定義上不明確的地方。自該報告書發表後，政府便就此展開諮詢業界的工作，並在諮詢工作完成後擬備有關修訂《建築物（規劃）規例》的建議。

地盤分類及“街道”一詞現時的定義

3. 《建築物（規劃）規例》第2條列出三類地盤的定義，而該規例附表1則訂明這三類地盤的住用及非住用建築物的最高准許地積比率，詳情見下表：

地盤	定義	住用建築物的最高准許地積比率	非住用建築物的最高准許地積比率
甲類地盤	指並非乙類地盤，亦非丙類地盤，而緊連1條不少於4.5米闊的街道或緊連多於一條該類街道的地盤。	8	15
乙類地盤	指緊連2條不少於4.5米闊的街道的街角地盤。	9	15
丙類地盤	指緊連3條不少於4.5米闊的街道的街角地盤。	10	15

4. 根據《建築物條例》第2條，街道包括任何坊、短巷或巷、公路、里、道路、道路橋、行人路或通道（不論是否能穿過的），或其任何部分。而根據《建築物（規劃）規例》第2(1)條，街道包括任何行人路、私家街道及公眾街道。上述定義只臚列部分界定為街道的例子。但《建築物條例》或《建築物（規劃）規例》並無清楚列明與地盤分類相關的“街道”一詞的定義。

小西灣的個案

5. 地政總署在拍賣前根據小西灣地盤屬甲類地盤（緊連小西灣道）而釐定該地盤的底價。該地盤的布局平面圖載於**附件**。拍賣後，該地盤的買家（發展商）聲稱，沿該地盤西北界線位於小西灣運動場內作疏散人群用途的現有行人通道應可以被視為《建築物（規劃）規例》規定的用作地盤分類的“街道”。儘管該條行人通道是小西灣運動場的一部份而該運動場是以永久政府撥地的方式撥給前市政總署，由於該條通道允許市民通過，因此該條通道可以被辯解為《建築物（規劃）規

例》規定的“街道”。由於該地盤被視為緊連三條街道，即小西灣道（一條公眾街道）、沿西北界線的行人通道及由發展商沿東南界線鋪築的內街，因此，該地盤最終以丙類地盤發展。

問題

6. 正如上文第 4 段所述，《建築物條例》及《建築物(規劃)規例》現時所載有關“街道”的定義，在地盤分類的目的方面並未清晰訂明街道的特性及狀況。由於欠缺一個清晰的定義，當局往往未能有效控制某一個地盤的發展密度。發展商可舉小西灣作為先例，把與地盤毗鄰的任何公園或空地利用作為地盤分類的街道，因而不合理地增加地盤的發展密度。由於空地的擁有人將來隨時可以在空地上進行建築或改動工程，因此不能保證有關空地可以永久存在。如果有關空地不再存在，在該空地毗鄰地盤上建築的樓宇的發展密度將會變得過高，並且有違《建築物(規劃)規例》訂明控制不同類別地盤的發展密度之目的。以小西灣個案為例，假如小西灣運動場的行人通道最終不復存在，則有關地盤便只會成為一個乙類地盤而非丙類地盤。而當有關樓宇以丙類地盤的最高准許地積比率建成後，並無機制將有關地盤回復為乙類地盤。因此，我們需要就用作地盤分類的街道設定一個清晰的定義，以堵塞上述漏洞及更有效地控制發展密度。

建議

7. 我們建議修訂《建築物(規劃)規例》，規定一個地盤在地盤分類方面不應視為緊連一條街道，除非該條街道符合以下任何一項準則：

- (a) 街道歸屬於政府，並由路政署保養。（這項準則指公眾街道，如彌敦道。不過，撥給政府部門的空地，如小西灣個案中的行人通道，並不符合這項準則）；

- (b) 政府有權根據政府租契要求有關人士交出或交還街道。(這項準則指根據政府租契條款必須由發展商建造或平整的街道，如有需要街道須交出或交還政府)；
- (c) 地盤擁有人已明確地獲授予街道的通行權，並可於任何時間行使有關通行權。(這項準則指並非由地盤擁有人擁有的街道，但地盤擁有人卻明確地擁有該街道的通行權)；或
- (d) 街道由地盤擁有人根據政府租契而持有。(這項準則指地盤擁有人建議舖築的街道，而該街道位於該地盤擁有人所擁有的土地上。)

執行機制

8. 建築事務監督會要求將用作地盤分類的街道顯示在提交作批核的圖則上，如需舖築用作地盤分類的街道，有關街道亦須在地盤上建築物的佔用許可證發出之前完成。如有關街道在發展商申請佔用許可證時尚未完成，則建築事務監督會拒絕發出佔用許可證。此外，只要利用有關街道取得更高地積比率的建築物仍然存在，則有關街道便須一直維持為街道。如有人提出任何建議欲在有關街道上興建建築物或消除有關街道，均屬違反《建築物條例》的條款，因而不會獲得建築事務監督的批准。

諮詢

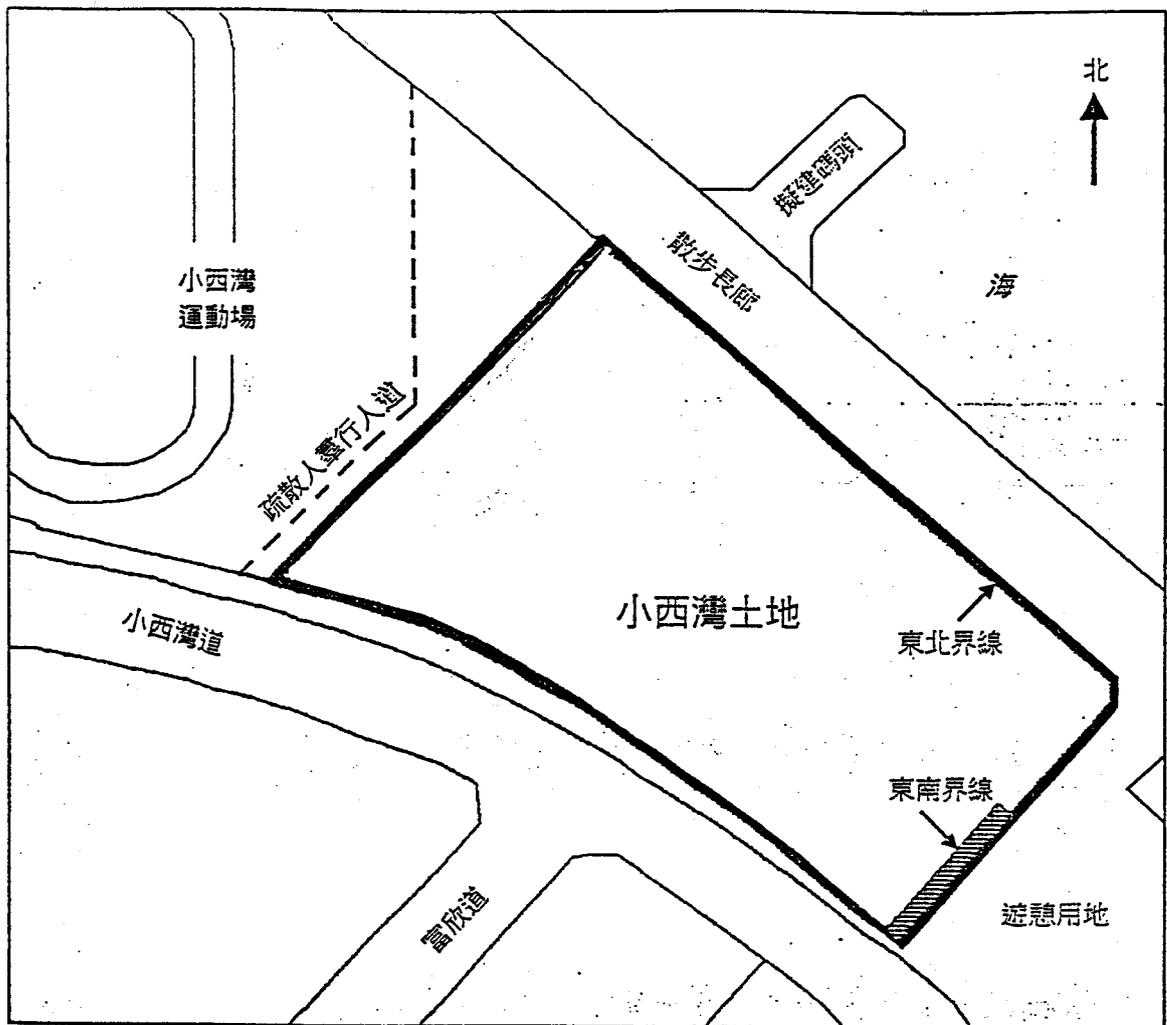
9. 我們已於二零零四年一月諮詢了土地及建設諮詢委員會屬下的建設小組委員會的意見。小組委員會的成員一般支持就地盤分類修改“街道”一詞的定義之建議。

未來路向

10. 我們現正進行修訂《建築物(規劃)規例》的草擬工作，以落實提出上文第 7 段所概述的建議，並計劃在這一屆立法會會期內提交立法會，以不否決或不提出修訂的議決程序處理。我們歡迎各委員就有關建議提出意見。

房屋及規劃地政局
二零零四年二月

小西灣土地平面圖



說明：



買家建議沿土地東南界線鋪築的街道曾被納入一九九八年三月十三日獲批准的建築圖則及二零零一年二月七日獲批准的最新建築圖則內，並已由買家鋪築



小西灣運動場的圍欄



地盤界線

資料來源：屋宇署及規劃署的記錄