

建築事務監督會議
第8/01號會議記錄

日期 : 二零零一年十月二十二日星期一
時間 : 下午三時四十五分
地點 : 屋宇署署長辦公室

出席者 : 主席

梁展文先生 建築事務監督

委員

張孝威先生 屋宇署副署長
毛劍明先生 助理署長/拓展(1)
區載佳先生 助理署長/支援
張國明先生 助理署長/拓展(2)

秘書

屈毅廣先生 屋宇測量師/技術事務1

外界觀察員 雷震寰教授

列席者 : 凌嘉勤先生 港島規劃專員
周劍平先生 總屋宇測量師/港島東
葉蘇先生 署理總屋宇測量師/法律

內容

個案編號	地盤	頁數
BAC 9/01	西灣河渡輪碼頭廣場	1-6

會議編號 : 8/01 (22.10.2001)
個案編號 : BAC 9/01
地址 : 西灣河渡輪碼頭廣場
檔號 : BD 2/3002/01
議題 : 不把建議的公共交通總站和水警基地計入建築樓面面積內

公共交通總站—背景

1. 最近一次於二零零一年八月一日舉行的建築事務監督會議(5/01)上議決，在引用《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條決定是否可在計算建築樓面面積時不計算公共交通總站，須諮詢法律意見。

2. 總屋宇測量師/港島東向委員簡述所得到的法律意見，其重點如下：
 - (a) 公共交通總站符合《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條“停泊汽車或供汽車上落客貨”一詞的定義。

 - (b) 建築事務監督須首先信納任何樓面空間是純粹為下述用途而建或擬純粹用於下述用途的，即停泊汽車或供汽車上落客貨。此乃事實問題，可透過遞交圖則或設計文件加以證實和支持。

 - (c) 建築事務監督然後須考慮是否在計算建築樓面面積時不計算有關的樓面空間。在行使這方面的酌情權時，必須按每宗個案的個別情況予以考慮，並根據當時的公眾利益作出決定。

 - (d) 根據《建築物條例》拒絕核准圖則時，無須考慮契約的限制。

- (e) 在任何情況下，根據《建築物條例》而行使的發展管制都不受契約條件所約束。
 - (f) 建築事務監督須根據他所定下的指引和政策考慮個案的情況以及行使其酌情權。但不應因為跟從一貫做法而忽略個別個案的情況。
3. 總屋宇測量師/港島東向委員簡述過去幾宗個案，顯示建築事務監督曾容許某些公共交通總站不計算在建築樓面面積內，但另一些則需計算在內。
4. 港島規劃專員認為契約內要求提供公共交通總站，將公共交通總站不計算在建築樓面面積內對公眾並無額外的利益。有關土地的規劃意向乃由《建築物（規劃）規例》管制其樓宇體積，他擔心若容許公共交通總站不計算在建築樓面面積內，建議的樓宇體積／高度將會增加，影響其臨海的景觀。此舉亦可能會成為先例，影響其他政府要求的公共設施在計算建築樓面面積的規定。
5. 委員得悉總屋宇測量師/港島東的額外資料後有以下見解：
- (a) 根據法律意見，公共交通總站屬於停泊汽車或供汽車上落客貨的樓面空間。
 - (b) 委員信納在遞交圖則上顯示的擬議公共交通總站是純粹為下述用途而建或擬純粹用於下述用途，即停泊汽車或供汽車上落客貨。

- (c) 《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條明確賦予建築事務監督無須將該類樓面空間計算在建築樓面面積內的酌情權。因應情況，當行使酌情權時，建築事務監督須審慎考慮若在計算建築樓面面積時豁除公共交通總站是否會違反公眾利益。
- (d) 就這個案而言，提供一個公共交通總站絕對符合公眾利益。在計算建築樓面面積時不計算該公共交通總站亦不會損害公眾利益。否則，運輸署和規劃署當初就不會建議在有關土地提供一個公共交通總站。
- (e) 根據律政司的意見，行使《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條的酌情權不受契約條件的約束。因此，當考慮到公眾利益的問題時，單單因為契約規定發展商須提供一個公共交通總站而認為在計算建築樓面面積時不計算該公共交通總站即不符合公眾利益，未免不合情理。
- (f) 目前對有關土地發展項目的建築樓面面積和樓宇體積並沒有法定的城市規劃管制。在建築樓面面積方面，有《建築物（規劃）規例》的條文規管。在此情況下，准許的建築樓面面積須遵從《建築物（規劃）規例》附表1的規定，而可能包括在內的面積須遵從《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條的規定。若有任何進一步限制建築樓面面積或樓宇體積的規劃意向則須在批地予發展商時在契約條件中清楚說明。因此現時不宜按《建築物條例》的規定處理規劃署的關注。
- (g) 雖然現時已有不把泊車空間計算入建築樓面面積的內部指引，但對於建築事務監督如何處理豁免計算公共交通總站方面則沒有向內部或業界發出清晰的指引。

- (h) 以往處理豁免計算公共交通總站建築樓面面積的個案的做法並不一致，因此並沒有制定或未能確立已制定相關的指引或政策。
6. 雷震寰教授認為，由於以往根據契約或根據《建築物條例》處理公共交通總站的方法不一致，發展商可能不清楚在計算建築樓面面積時是否可豁免公共交通總站。他表示他會傾向於將利益疑點給予發展商。
 7. 考慮過所有有關的因素後，委員建議以及主席同意這個案的公共交通總站不計算入建築樓面面積內。
 8. 主席指示，根據法律意見以及在這個案中，根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條的規定，在考慮計算建築樓面面積時不計算車位和汽車上落客貨而達致的原則下，須盡快檢討和重新發出現時有關這課題的內部指引和作業備考。

水警基地附屬地方

9. 委員得悉該水警基地附屬地方並不附屬於該擬發展項目的主要用途。
10. 現時已具備為樓宇住戶以外而提供的泊車空間須計算在建築樓面面積內的清晰指引。因此，委員建議以及主席同意該水警基地附屬地

方須計算在建築樓面面積內，以符合目前業界所熟識的和一直沿用的指引。