

建築事務監督會議  
第6/02號會議記錄

日期 : 二零零二年四月二十三日星期三  
時間 : 下午三時十五分  
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  
曾祥全先生 助理署長/樓宇(2)

秘書

彭美端女士 屋宇測量師/技術事務3

列席者 : 凌嘉勤先生 規劃署港島規劃專員  
麥明倫先生 地政總署高級產業測量師/2  
黃德華先生 地政總署產業測量師/筲箕灣  
吳比輝先生 運輸署工程師/東區3及一般事務  
歐陽偉強先生 路政署工程師(北角區)  
周劍平先生 總屋宇測量師/港島東

內容

<u>個案編號</u>	<u>地盤</u>	<u>頁數</u>
BAC 6/02	香港西灣河西灣河渡輪碼頭廣場 內地段第8955號	1-6

會議編號 : 06/02 (23.4.2002)  
個案編號 : BAC 6/02  
地址 : 香港西灣河西灣河渡輪碼頭廣場  
內地段第8955號  
檔號 : BD 2/3002/01  
議題 : 根據《建築物(規劃)規例》第22(1)條撥出地下面積作  
公共交通總站

---

1. 總屋宇測量師／香港東在會上提交發展項目的地下圖則及對比圖則，並向委員簡述以下背景資料：

- (a) 建議中的發展項目包括位於6層平台上的5幢高層住宅樓座以及地面層一個水警基地附屬地方和一個公共交通總站(包括一個公共交通交匯處及一個過境巴士站)。水警基地附屬地方及公共交通總站的平面布置和設計受契約條件下的工程規格附表和對比圖則限制。根據對比圖則的規定，地下若干面積將預留作入口大堂和為上層而設的其他設施(“預留地區”)。
- (b) 有關水警基地附屬地方及公共交通總站的修訂平面布置，在二零零一年八月一日舉行的建築事務監督會議(BAC 5/01)上委員表示，如所有有關政府部門接納該公共交通總站的修訂平面布置以及業主不再向政府索償，各委員會接納建議撥出的“預留地區”作為公共交通總站的部分地方，以換取額外的地積比率。建築圖則其後於二零零一年九月一日獲批，並按照《建築物(規劃)規例》第22(1)條批出額外地積比率。

- (c) 港島東區地政處在二零零二年二月七日的信件中表示，從該處的觀點，他們認為該建議撥出的“預留地區”並無需要，因為有關部門，包括運輸署、路政署及建築署均已確認有關的對比圖則能夠符合工程規格附表內有關政府房舍的規定。此外，根據他們的法律意見，政府可修訂工程規格附表及對比圖則，而無須給予任何補償。因此，他要求屋宇署考慮撤消此項額外批出的地積比率。
- (d) 地盆的基礎工程已於二零零二年二月完工，而樁帽工程正在進行中。
2. 地政總署高級產業測量師/2向委員簡略講解他們對屋宇署批出額外地積比率的關注。他表示發展商以對比圖則未能符合工程規格附表訂明的規定為理由，向地政總署申請修改工程規格附表。
3. 地政總署高級產業測量師/2亦對他們遲遲未能給予第1(c)段所述的意見表示歉意，他解釋這是由於有關技術部門延遲覆核有關的擬議修訂公共交通總站的平面布置所致。建築署表示水警基地附屬地方可按照工程規格附表的規定建造，而地段業主建議偏離對比圖則的設計是為配合建造發展項目的其餘部分而不容納政府房舍所致。建築署認為發展商無權就引致或將引致偏離原來的工程規格附表及對比圖則而提出索償。

4. 地政總署高級產業測量師/2指出，對比圖則上標明了“只供參考”和“不按比例”。對比圖則並不是用以規範該未來發展項目的平面布置和界定承批人有權使用的指定地方。由於對比圖則並不按照比例，地政總署高級產業測量師/2未能確定如何釐定作為額外地積比率的面積。
5. 運輸署工程師/東區3及一般事務認為公共交通交匯處和過境巴士站可按照工程規格附表建造。他在會上提交了一份由認可人士建議的顯示公共交通總站內用作種植和通道的盈餘空間的草圖。他補充，只要減少上述的盈餘空間，建議的公共交通總站的剩餘空間將與工程規格附表所訂明的相若。
6. 路政署工程師(北角區)認同運輸署工程師/東區3及一般事務的觀點。認為公共交通交匯處和過境巴士站可按照工程規格附表和對比圖則建造。從保養角度看，只要清楚劃分公共交通交匯處／過境巴士站和發展商項目的具體界限，以達致路政署滿意的程度，他不反對上述項目擬偏離於對比圖則。
7. 規劃署港島規劃專員確認之前在建築事務監督會議(BAC 5/01)所給予的建議，表示從規劃的角度而言，擬議的公共交通總站從運作到環保設計方面都較對比圖則所顯示的有所改良。他對撥出“預留地區”以換取額外地積比率表示支持。

8. 委員就此事交換意見，並得出以下見解：

- (a) 對比圖則只屬初步草圖，顯示地面層不同設施的編配。連同工程規格附表，二者訂明了政府房舍的最低要求。
- (b) 對比圖則和工程規格附表二者均構成契約的一部分，是業主和政府間具備法律約束力的合約協議。地政總署高級產業測量師/2同意雖然發展商是否有權根據契約獲得任何補償乃由地政總署決定，但是建築事務監督決定是否根據《建築物條例》的規定批授任何額外地積比率的措施則是另一回事。
- (c) 運輸署工程師/東區3及一般事務在第5段所指的擬議公共交通總站的盈餘面積事實上是指作為園景區或通道的面積，分別用作改善環境以及車輛和行人的流通。
- (d) 規劃署港島規劃專員確認，從規劃的角度而言，第7段所述的擬議平面布置實較對比圖則所示的更為完善。
- (e) 就技術上而言，擬議公共交通總站的平面布置均為所有有關部門所接納。
- (f) 委員同意公眾將受惠於平面布置上所建議的園林區和一個較大面積的公共交通總站，並接納由認可人士建議撥出地面層的“預留地區”將符合公眾利益。此外，根據《建築物（規劃）

規例》第22(1)條的規定，發展商應有權獲得額外的地積比率以換取該等(在其他情況下可用作其他用途)撥出的地方。

9. 在委員考慮過所有有關事項後，建築事務監督會議建議以及主席同意維持先前建築事務監督會議（BAC 5/01）的決定，即業主如承諾不再向政府索償，則委員接納建議撥出的“預留地區”作為公共交通總站以及批出額外的地積比率。