

與地盤面積有關的街道 《建築物（規劃）規例》第 23(2)(a)條

在發展一幅面積大的土地時，很多時均須增建新街道。可是，在有些情況下，新街道會造成規劃限制；尤其當新街道包圍或孤立該幅土地，使原有地盤劃分為幾個獨立地盤。

2. 在大多數情況中，每個新地盤會獨立發展，建到其最大的准許密度，而如有提供休憩用地、康樂設施或公園等，通常會散落在整個發展項目上。如發展商想在“島型”地盤上建大型公園，該塊土地的潛在地積比率亦會“喪失”，而這個因素往往令更佳的規劃無法出現。

3. 現行《建築物條例》並無明確的條文准許地積比率“轉移”。正如上述的公園例子，若准許轉移地積比率，《建築物條例》本身也無法阻止公園日後建有建築物，而該等建築物會令附近的建築密度過大及增加基建負荷。

4. 不過，在某些情況下，地盤除受《建築物條例》規管外，亦受有效規劃所規管，包括可執行的批地對比圖則、總綱發展藍圖，以及《城市規劃條例》第 16 條下附帶條件許可。如這些規管確實存在，而有關人士準備在某單一地盤興建公園並遞交表格 29 提出申請，當局會考慮到其特殊情況可改善整體規劃，給予在大型發展項目中的另一地盤更大的地積比率，以及其後對其他相關條例作出調整，但大前提是如此等安排不會損害其他特定的規劃要求。

5. 獲給予更大的地積比率後，不論有否對其他相關條例作出調整，對比圖則、總綱發展藍圖或城市規劃許可其後的任何變改，如抵觸了表格 30 所給予的優惠，理當會遭受反對。

建築事務監督伊信

檔 號	: BLD(B) GP/BREG/P/11
初 版	: 1986 年 2 月
本修訂版	: 1990 年 1 月 (政府屋宇測量師／拓展)
編入索引	: 《建築物（規劃）規例》第 23(2)(a)條－與 地盤面積有關的街道 地盤面積 與地盤面積有關的街道