

撥供公眾作通道用途的土地／樓面

目的

本作業備考提供有關撥供公眾作通道用途的土地／建築物內樓面的建議書的一般指引，以及建築事務監督在接納此類建議書時可考慮給予的寬免。

撥出土地／樓面

2. 建築事務監督擁有酌情權，可從總樓面面積計算中豁免若干樓面面積作為寬免，以及批出額外地積比率和上蓋面積來換取私人地段撥出的土地或樓面作公眾通道用途。通常撥出土地或樓面的建議有下列兩類：

(i) **撥出私人地段與街道連接的界線向後退入的地方用作公眾通道**

根據《建築物（規劃）規例》，建築物上蓋面積和地積比率可超過規例准許的若干程度。而可獲批准的最大額外地積比率是撥出地方面積的5倍，或者是可准許地積比率的20%，兩者中以較小者為準。同時，建築事務監督可以豁免已接受為用於公眾通道所撥出地方的面積計算入總樓面面積。

(ii) **在地面層或在其他樓層的建築物內或穿過建築物撥出地方用作公共通道**

作為此種撥出土地的補償，建築事務監督可以通過變通《建築物（規劃）規例》的相關條文，准許給予寬免。建築事務監督可按個別建議書的情況給予寬免，由豁免撥出地方的面積計算入總樓面面積，以至批准額外地積比率和上蓋面積予發展項目。一般情況下，如果准許給予額外上蓋面積，其限額會根據《建築物（規劃）規例》第22(1)條的規定計算。在批出額外地積比率時，其最大額外樓面面積通常是撥出地方的若干倍數（額外樓面面積是地面層撥出地方面積的5倍，或是其他樓層撥出地方面積的2倍），但可寬免的總額外樓面面積不得超過准許地積比率的20%，並可豁免撥出地方面積計算入總樓面面積。

一般指引

3. 為了使認可人士和發展商可確切地知道撥作公眾通道用途的土地或建築物內地方所能換取的寬免，以下列出有關提供公眾通道的指引可作為一般參考。

4. 《建築物（規劃）規例》第22(2)條就交回土地以作街道擴闊用途可換取的額外地積比率和上蓋面積，訂定了規定。因此，對於規劃圖則或其他街道改善圖則中需要的街道擴闊的公眾通道，當局會根據《建築物（規劃）規例》第22條作出考慮。

5. 在給予額外地積比率和上蓋面積作為撥供公眾作通道用途的土地的補償時，除非在城市規劃圖則內另有說明，否則其所得的發展密度不得超過法定城市規劃圖則的限制（如有的話）。

6. 如果有以下的作用，建築事務監督或可接受撥出土地或建築物內樓面供公眾作通道用途：

- (a) 紓緩公眾道路或行人道的車輛或行人的擠塞問題；
- (b) 與行人天橋／隧道或擬建的行人天橋／隧道連接，以便讓公眾到達及使用，並且該連接能大大提高公眾安全或使公眾更為便利；
- (c) 改善道路安全或明顯使公眾更為便利；或
- (d) 提供可與擬建的公眾通道用途相容的合適綠化地帶。

7. 所有撥出土地的申請都應該附有適當的理由，證明公眾對所撥出的地方有真正的需求，且撥出的地方在該情況下可合理地應付所需。一般而言，當建築事務監督接受撥出土地或建築物內樓面用作公眾通道的建議是合適的，他或可豁免將這部分土地或樓面計入總樓面面積。但是，在給予額外地積比率和上蓋面積時，政府會考慮到鄰近地方的替代公眾通道並只有認為撥出土地是必需時，才會准許。

8. 如建築物內撥出的樓面，可服務公眾又能方便建築物的使用者，則公眾和建築物使用者的流量比例會用作評估可豁免的總樓面面積及／或額外總樓面面積。

張貼告示

9. 在所有情況下，樓宇業主應負責提供、保養和維修撥出的樓面。為增加透明度，必須張貼告示，說明撥供公眾作通道用途的土地／樓面的開放時間和負責管理的人士。該告示應張貼在樓面的明顯位置，並達到建築事務監督的滿意程度。張貼告示、保養和維修的責任，將作為接納撥出土地的條件。

公用契約

10. 除非已簽訂包含所有有關條款和條件的公用契約，並履行該等條款和條件，否則臨時佔用許可證或佔用許可證將不會發出。認可人士應該提醒其客戶盡早準備和簽訂所需契約。

建築事務監督鄔滿海

檔 號：BD GP/BREG/P/3(III)

初 版：1999年11月

上次修訂版：2002年12月

本修訂版：2003年6月（助理署長／拓展1）（一般修訂）

編入索引：撥地

《建築物（規劃）規例》第22條