

不應加速波老道的發展

背景：

近日知悉，位於中半山波老道有一賣地計劃(請參閱附圖)。波老道現時已有多幢大廈及數間學校，密度已經將至飽和。加上，波老道是一條既斜又窄的馬路，由於地理關係，絕對不宜有過多車輛使用。

問題：

1. 請詳細介紹上述賣地項目之有關項目的有關資料。例如：面積多大？樓高多少層？現時的地積比例和將來的地積比例有何分別？此項目會作什麼用途？原本建築物是否屬於古物古蹟或具歷史價值？
2. 請解釋有關賣地的安排及時間表。
3. 請問波老道一帶有沒有發展限制？
4. 有沒有做過未來發展對附近交通影響的初步評估？結果如何？如果解決車輛增加所帶來的交通問題？
5. 這次賣地有否涉及修改土地用途？如有，是否完成了公眾諮詢程序？

意見：

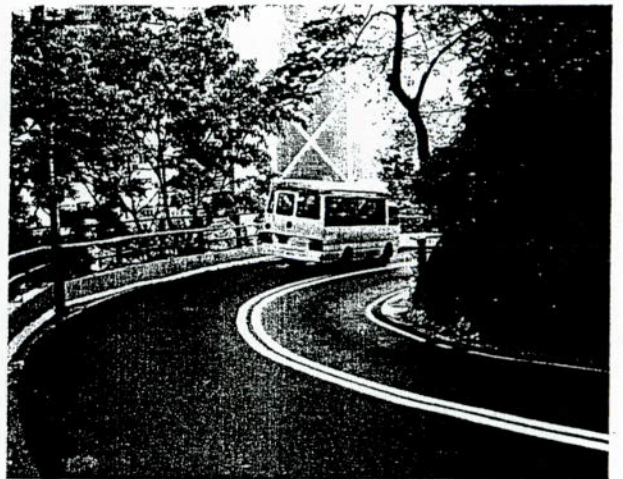
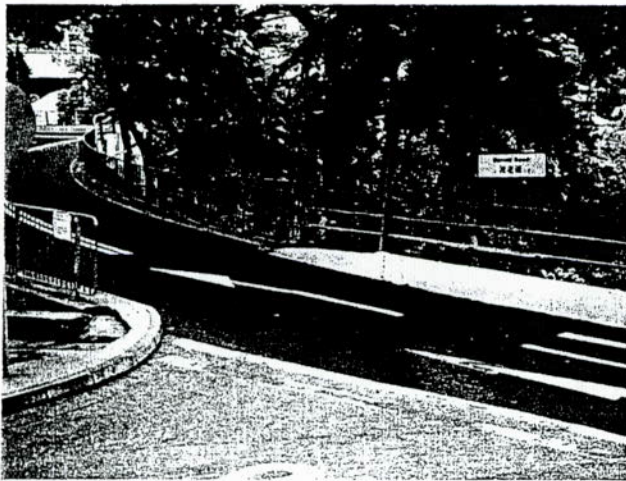
1. 在沒有詳細的整體及各項具體配套設施的規劃前，不應進行賣地。
2. 鑑於半山的地理限制，應該保持低密度發展，不應加速發展密度，再加劇波老道一帶的交通負荷。

文件提交人：林文傑、陳捷貴、胡楚南、鍾蔭祥
二〇〇五年四月十三日

42/558 (photo)



擬拍賣的政府土地 (現為政府宿舍)



波老道不但狹窄，而且多彎，實不宜有過多車輛使用。

不應加速波老道的發展

規劃署的回覆:

你於 2005 年 4 月 15 日的來信收悉。就來信夾附的討論文件所提出的問題，本署答覆如下：

問題 1

根據半山區西部分區計劃大綱核准圖(編號 S/H11/13)，位於波老道 21-25 號的一幅土地是規劃作「住宅(乙類)」用途地帶。在該土地範圍內，任何發展或建築物均不得超過地積比率 5 倍，或超過現有建築物的地積比率。在「住宅(乙類)」用途地帶內，「分層樓宇」及「屋宇」是經常准許的用途。

該幅土地現有 3 座 12 層高已空置的政府宿社。這些現有建築物並不列入古物古蹟辦事處有關歷史建築物及法定古蹟之內。

當局計劃以賣地型式，把該幅土地轉用作私人住宅發展，重建後的地積比率不得超過 5 倍。有關賣地項目的詳細資料，相信地政署會作直接回覆。

問題 2

有關賣地的安排及時間表，相信地政署會作直接回覆。

問題 3

波老道一帶主要為中等密度的住宅發展，在半山區西部分區計劃大綱核准圖(編號 S/H11/13)上，主要是規劃作「住宅(乙類)」用途地帶。在該土地範圍內，任何發展或建築物均不得超過地積比率 5 倍，或超過現有建築物的地積比率。

問題 4

有關擬議的發展項目對附近交通的影響，相信運輸署會作直接回覆。

問題 5

如問題 1 的答覆所述，有關土地是規劃作「住宅(乙類)」用途地帶，「分層樓宇」及「屋宇」是經常准許的用途，因此有關擬議賣地作住宅發展並不涉及修改土地用途。

本署的城市規劃師李惠玲女士將會代表出席 2005 年 5 月 19 日舉行的中西區區議會討論上述標題事項。

(二〇〇五年五月十日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇五年五月

鄰近亞洲及歐洲地區休憩用地的規劃準則:

地區	休憩用地供應準則	備註
香港	每人 2 平方米	--
鄰近亞洲地區		
台北	每人 2 平方米	--
深圳	每人 2 平方米	--
廣州	每人 3 平方米	--
東京	每人 6 平方米	運動場館也包括在內
星加坡	每人 8 平方米	野餐/露營場地、自然保護區及自然環境區也包括在內
歐洲地區		
倫敦	沒有劃一準則	<p>以前曾沿用每人 24.3 平方米作為參考規劃遊樂場地，目前則按個別地區當局評估需求而釐定。</p> <p>凡有公用價值的休憩用地都可被評估作公眾休憩用地，其中包括自然或半自然市區綠化地方、水體、室外運動場設施、綠化走廊、市容地帶、城市農莊、墳場，教堂場地、市區邊緣郊外地帶、行人專區或廣場等。</p>

資料來源: 除星加坡及倫敦外其他各地的資料均選取自「休憩習慣及康樂喜愛研究」(1998 年)。

不應加速波老道的發展

地政總署的回覆:

收到你四月十五日的來信，關於波老道之發展，現回覆如下：-

問題 1

在二〇〇五年四月至二〇〇六年三月之供申請售賣土地一覽表(下稱「勾地表」)內所列之波老道地皮，為波老道 21-25 號，地皮面積約 10,488 平方米，可建樓面面積為 52,440 平方米，未來發展最高可達 30 層(包括停車場樓層)。此地段現為政府宿舍，建築署沒有準確的建築面積，但粗略估計現時的建築面積約為 24,400 平方米。現存的建築物並非古蹟或具歷史價值。

問題 2

根據勾地表，上述地皮預計之最早可供出售日期為 2006 年 3 月。

問題 3

這方面由規劃署提供。

問題 4

根據本署紀錄，運輸署曾於 2002 年進行交通影響評估，詳細資料由運輸署提供。

問題 5

上述土地之用途是根據城市規劃大綱圖上訂明之「住宅(乙類)」用途，並不涉及修改土地用途。

(二〇〇五年五月十一日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇五年五月

鄰近亞洲及歐洲地區休憩用地的規劃準則:

地區	休憩用地供應準則	備註
香港	每人 2 平方米	--
鄰近亞洲地區		
台北	每人 2 平方米	--
深圳	每人 2 平方米	--
廣州	每人 3 平方米	--
東京	每人 6 平方米	運動場館也包括在內
星加坡	每人 8 平方米	野餐/露營場地、自然保護區及自然環境區也包括在內
歐洲地區		
倫敦	沒有劃一準則	<p>以前曾沿用每人 24.3 平方米作為參考規劃遊樂場地，目前則按個別地區當局評估需求而釐定。</p> <p>凡有公用價值的休憩用地都可被評估作公眾休憩用地，其中包括自然或半自然市區綠化地方、水體、室外運動場設施、綠化走廊、市容地帶、城市農莊、墳場，教堂場地、市區邊緣郊外地帶、行人專區或廣場等。</p>

資料來源: 除星加坡及倫敦外其他各地的資料均選取自「休憩習慣及康樂喜愛研究」(1998 年)。

不應加速波老道的發展

運輸署的回覆:

運輸署曾經評估發展項目對附近的交通影響，範圍包括波老道及相連的一段寶雲道和堅尼地道，預計有關發展項目完成後，波老道亦足以應付有關的交通量。與此同時，在範圍內最主要的路口，即波老道與堅尼地道的路口，其使用量亦未超越路口容量。我們必需指出，中、半山區很多現有道路，包括波老道，由於受地勢所限，其闊度及彎度一般都低於現時的设计標準。運輸署會按交通流量的改變，在有需要時進行改善工程。

(二〇〇五年五月十一日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇五年五月