

關注半山區西部興建屏風樓及限制新建築物的發展密度

背景

城市規劃委員會於 3 月 20 日宣佈修訂半山區西部分區計劃大綱草圖(編號 S/H11/14)，修訂項目主要包括對西半山多幅土地的用途地帶作出修訂，亦為地皮增設發展限制。然而，增設發展限制方面，草圖修訂項目只包括對多個地帶實施建築物高度限制的修訂，並沒有同時管制地積比率及建築物覆蓋率。對一些地皮仍有機會作高密度發展，造成屏風效應，影響原有社區設施，如通風、日照、交通及區內空氣質素。

今年一月初，規劃署除了把北角邨地皮建築物高度限制由 100 米減至 80 米，亦同時將地積比率由原本 10 倍，大幅削減逾 6 成至 3.04 及 4.12 倍，更限制建築覆蓋率不得多於地盤的 65%。多管齊下才能有效地控制地皮發展密度，減少屏風樓，並確保有足夠的通風走廊和地面休憩用地，提高居民的生活質素。

問題

- (1) 請問政府部門現時於半山西部分區已批出的發展圖則有多少個？
- (2) 這些已批出的發展圖則地址在那裏？請詳列。
- (3) 這些已批出的發展圖則，如何配合新宣佈修訂項目，日後發展成新樓宇，會否成為屏風樓宇？
- (4) 現時政府部門之間如何協調批出一些申請新圖則，以令社區將來的發展更為健康？

建議

- (1) 中西區區議會建議半山區西部分區計劃大綱草圖的修訂除了建築物高度限制外，應同時加入地積比率及建築物覆蓋率，以更有效防止屏風樓的興建。
- (2) 為長遠發展健康城市，中西區區議會建議政府批准半山西部發展樓宇時規定每幢樓宇之間保留最少 15 米的距離作通風廊，以保持空氣的流通及日照，保持居民生活的質素。

文件提交人：陳淑莊 鄭麗琼 何俊麒 黃堅成
甘乃威 阮品強 楊浩然

2008 年 4 月 7 日

關注半山區西部興建屏風樓及限制新建築物的發展密度

屋宇署的回覆:

問題一

屋宇署現時於半山西部分區已批出共二十五個未完成的地盤的發展圖則。

問題二

已批出建築圖則的發展地盤地址會刊載於屋宇署的資料月報內。請登入屋宇署網頁(www.bd.gov.hk)閱覽。而問題一所查詢的地盤地址已詳見於附表內。

問題三

這些已批出的發展圖則，已符合當時的建築物條例及分區計劃大綱草圖的規定。

問題四

現時所有提交到屋宇署的申請新圖則，都按照圖則中央處理程序轉地政總署、規劃署、香港消防處、路政署、運輸署、土力工程拓展署等有關部門作審理。屋宇署在收到各部門的意見後將根據《建築物條例》來審批圖則。

(二〇〇八年四月二十五日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇八年五月

屋宇署已批出建築圖則的地址 -- 半山西部分區

(截至 2008 年 3 月 19 日)

一 已展開發展工程的地盤地址

	地點
1.	干德道 16 至 18 號
2.	干德道 38 號
3.	干德道 39 號
4.	干德道 55 號
5.	巴丙頓道 6D 至 6E 及聖士提反里 11 至 12 號
6.	列拿士地臺 8 號
7.	西摩道 2A 至 2E 及衛城道 23 至 29 號
8.	些利街 38 號
9.	寶雲道 10A 號

二 並未展開發展工程的地盤地址

	地點
1.	干德道 53 號
2.	西摩道 2A 至 2E、衛城道 23 至 29 號及衛城坊 4 至 6A
3.	西摩道 25 至 35 號及衛城道 14 至 16 號
4.	西摩道 4-4A 號
5.	西摩道 51 至 53 號及堅道 140 至 142A 號
6.	西摩道 9A 至 H 號
7.	西摩道 9A 至 H 號及英輝臺 5 至 7A
8.	香港大學百周年校園
9.	英輝臺 5 至 7A
10.	堅尼地道 2A, 2B 及 4 號
11.	堅道 18 至 20 號
12.	堅道 92 至 102 號及衛城道 18 至 22 號
13.	衛城坊 4 至 6A
14.	羅便臣道 25 號
15.	寶珊道 23 號
16.	寶珊道 30 號

關注半山區西部興建屏風樓及限制新建築物的發展密度

地政總署的回覆:

問題(一)(二)

所有發展圖則須由屋宇署根據<<建築物條例>>審批，而屋宇署會按照中央處理程序向相關部門查詢意見。故此，有關資料將較適合留待屋宇署提供。

問題(二)(四)

地政總署只能根據土地契約條款審理發展圖則。如契約條款沒有訂明禁止興建屏風樓字的限制，本署不能作出任何管制行動。

(二〇〇八年四月二十八日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇八年五月

關注半山區西部興建屏風樓及限制新建築物的發展密度

規劃署的回覆:

問題(一)(二)

審批建築圖則屬屋宇署的工作範疇，屋宇署已提供有關資料。

問題(三)

根據半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14 的註釋，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及/或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及/或重建計劃的最高建築物高度超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。但已獲得屋宇署批准建築圖則的新發展是可以按照已獲批准的圖則發展。

問題(四)

根據現行機制，屋宇署會就建築圖則諮詢有關政府部門的意見。就土地用途方面，規劃署會按現有分區計劃大綱圖上就有關發展地點所訂定的要求，包括發展限制等，向屋宇署提供意見，以確保擬議的發展參數符合相關的要求。此外，規劃署亦會因應有關地點的情況，提供包括景觀方面的意見。

(二〇〇八年四月二十九日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇八年五月