

二零零六年八月二十五日城市規劃委員會  
第 865 次會議記錄

---

出席者

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)  
劉吳惠蘭女士

主席

賴錦璋先生

黃澤恩博士

陳華裕先生

陳弘志先生

姚思教授

林雲峰教授

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳旭明先生

鄭恩基先生

鄺心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)  
趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)  
夏鎂琪女士

環境保護署署長  
趙德麟博士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃景強博士

陳嘉敏女士

Erwin A. Hardy 先生

譚鳳儀教授

陳偉明先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

吳祖南博士

葉天養先生

陳曼琪女士

方和先生

地政總署署長  
劉勵超先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
凌志德先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
龍小玉女士

### 議程項目 1

通過二零零六年八月十一日第 864 次會議記錄草擬本

[公開會議。會議以廣東話進行。]

1. 二零零六年八月十一日第 864 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

2. 秘書說，會議並無續議事項。

[林雲峰教授和杜本文博士此時到達加入會議。]

### 議程項目 3

灣仔發展計劃第二期的規劃及工程檢討的最新進展

(城市規劃委員會文件第 7662 號)

[公開會議。會議以廣東話和英語進行。]

3. 主席說，此議項旨在向委員簡介灣仔發展計劃第二期的規劃及工程檢討的最新進展。

4. 下列政府部門代表和研究顧問此時獲邀出席會議：

馬利德先生	土木工程拓展署 港島及離島拓展處處長
-------	-----------------------

馮華生先生	土木工程拓展署 工程師／港島發展部 2
-------	------------------------

李志苗女士	規劃署總城市規劃師／ 特別職務(1)
-------	-----------------------

尹萬良先生	路政署主要工程管理處 副處長(2)
關志偉先生	運輸署總工程師／ 交通工程(港島)
盧廸生先生	茂盛(亞洲)工程顧問 有限公司董事總經理
程亮先生	茂盛(亞洲)工程顧問 有限公司合伙人

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並請代表簡述有關文件。
6. 馬利德先生借助 **Powerpoint** 軟件作出簡介，提出下列要點：
  - (a) 背景——詳細報告自二零零六年四月向城市規劃委員會(下稱「城規會」)作出簡報後，諮詢交通諮詢委員會、區議會、專業團體和立法會規劃、地政及工務委員會的結果；
  - (b) 擬備概念規劃圖——共建維港委員會轄下灣仔發展計劃第二期檢討小組委員會(下稱「檢討小組委員會」)已同意採納隧道方案構想一，作為擬備概念規劃草圖的依據。政府已公開表示，在符合特定基建需要後，所有填海土地將會用作優化海濱。當局會制定土地用途建議，以優化附屬的海濱地區。考慮到接獲的公眾意見，當局提出有五個特色專用區的優化海濱建議，並以建設交通暢達且朝氣蓬勃的海濱區供市民享用為特別重點；以及
  - (c) 展望——當局會於下星期就概念規劃圖向檢討小組委員會簡報。公眾參與隨即會於二零零六年九月／十月展開。顧問會進行各項評估以確定概念規劃圖所涵蓋的構思在技術上是否可行。當局接着會擬備建議採用的發展大綱圖，繼而修訂有關分區計劃大綱圖。

[邱小菲女士此時到達加入會議。]

7. 程亮先生借助 Powerpoint 軟件作出簡介，提出下列要點：

- (a) 發展概念規劃圖——海濱規劃的基礎是把附屬中環灣仔繞道的額外填海土地用於優化海濱，以及創造交通暢達且朝氣蓬勃的海濱以供市民享用。優化灣仔、銅鑼灣及鄰近地區海濱的研究在構想階段的主要建議，是在香港會議展覽中心建造文化樞紐、在灣仔海旁建造綠化消閑地帶、在前公眾貨物裝卸區建造水上活動樞紐、在銅鑼灣避風塘建造文物樞紐，以及在北角海旁建造綠化消閑區；
- (b) 特色專用區——優化海濱建議有五個不同主題的「特色專用區」。在香港會議展覽中心建造的藝術及文化專用區的建議，旨在提供相關用途如戶外表演場地和街道市場，藉此提升區內的現有特色。在香港會議展覽中心以東的灣仔海旁設立的水上公園專用區的建議，是利用填海所得土地來提供人工湖、噴水池和其他水飾。建議興建的水上康樂活動專用區將涵蓋前公眾貨物裝卸區，而該處會設立水上活動中心和海港教育中心，並於海堤建造登岸梯級作為下水通道。擬設於銅鑼灣避風塘和維多利亞公園的文物專用區的用意是保留及優化銅鑼灣避風塘的歷史文物。維多利亞公園至新的海濱之間將會有園景平台，為行人提供更便行的通道。沿北角海旁至銅鑼灣避風塘東面部分的消閑及康樂專用區將會成為地區公園，以紓緩休憩用地不足的情況，同時開發該塊目前無法前往的海旁土地；
- (c) 海濱通道——建議把現有行人通道延長或增建連接通道。除了由中環伸延至北角的一條連綿海濱長廊外，建議中還有九個新的行人連接通道安排；以及
- (d) 電腦合成照片——顯示灣仔、銅鑼灣和北角的電腦合成照片以展示實行優化海濱的計劃後的面貌。

8. 委員所提出的意見／問題的撮要如下：

一般意見

- (a) 讓公眾參與研究灣仔發展計劃第二期的主要建議是值得讚賞的做法。概念規劃圖所載的建議在土地用途的組合上已取得平衡。委員支持灣仔發展計劃第二期的擬議整體發展；
- (b) 委員接納在運輸／土地用途規劃上採取整體處理的做法，因為在紓緩交通擠塞之餘，亦可優化海濱；

公眾積極使用

- (c) 水上康樂活動專用區主要涵蓋現有私人會所。新規劃的設施會否變成“私人”設施，以及是否有建議把現有會所的私人地方與擬議公眾地方結合，作水上康樂活動用途；
- (d) 是否有建議鼓勵公眾積極使用海濱地區；
- (e) 香港會議展覽中心以北的範圍甚少遊人瀏覽，應如何促使該區重現朝氣；

連接通道

- (f) 應改善由銅鑼灣告士打道南和東區至灣仔發展計劃第二期海濱的連接通道。顧問須解決東區的連接通道問題；
- (g) 有否從行人的角度考慮擬議行人通道；
- (h) 由維多利亞公園伸延至海旁的擬議園景平台會有多闊，以及是否有額外的連接道把維多利亞公園和海旁連接起來；

### 渡輪碼頭

- (i) 現有渡輪碼頭會遷往較遠離中心地帶的地點；有否關於該碼頭使用率的統計數字；
- (j) 重置後的渡輪碼頭會怎樣連接灣仔北的其他部分。倘渡輪碼頭距離中心地帶太遠而又沒有與其他地方妥為連接，其使用率會下降；
- (k) 現有的三個渡輪碼頭會被一個碼頭所取代，屆時該碼頭能否應付需求；
- (l) 位於新的灣仔海旁中央的擬議渡輪碼頭似乎與該處的環境不相協調。當局應考慮把碼頭遷往其他地點，並保持該區寧靜平和的特色；

### 景觀

- (m) 美化環境建議須配合土地用途建議，而當局應仔細考慮該區的整體城市設計。金紫荊廣場的現有設計並不理想，因為該處分成兩層，而且被公用設施裝置或結構所分隔；
- (n) 當局應考慮在美化環境區展出本地藝術家的雕塑及栽種樹木以提供可遮蔭的地方；

### 實施計劃

- (o) 是否有優化海旁工程的實施計劃；

### 環境問題

- (p) 計劃區內沿海濱有一些“死角”，如午炮炮台附近的水體。該處的水質欠佳，而且有異味。海濱部分範圍，特別是午炮炮台和警官俱樂部一帶亦有交通噪音問題。當局須解決這些環境問題；

- (q) 銅鑼灣避風塘亦受到環境問題所影響，而這些問題應在進行研究時探討；

#### 可持續發展評估

- (r) 灣仔發展計劃第二期是否已進行可持續發展評估；

#### 水上公園專用區

- (s) 擬議水上公園專用區內填海所得的海旁地區會呈直線狀。這些填海土地是否必須形成直線，若需如此，又應如何紓緩視覺影響；

#### 水飾

- (t) 委員欣賞改善海濱的做法。然而，在規劃水上公園的主題時，不應使用過多現代化噴水池和其他水飾。當局應考慮保留該區獨特之處和擺放雕塑；
- (u) 灣仔海旁是公眾觀賞維多利亞港發放煙花的熱門地點。在詳細設計水飾時，當局應顧及行人安全和往來的暢通程度；

#### 重置現有用途

- (v) 文件夾附的概念規劃圖所顯示的地盤編號 9、11 和 12 會用作重置若干設施之用。這些地盤目前的用途是甚麼；
- (w) 地盤編號 11 及其附近一帶目前難以前往，安全問題令人憂慮。當局應考慮建造較佳的通道，把該地盤連接至該區其他部分；
- (x) 委員贊成把海水抽水站搬離海濱；

### 其他

- (y) 建議中水上康樂活動專用區內會有一個水上活動中心。灣仔外的水體不適宜駕駛遊艇或進行滑浪風帆活動。倘當局准許私人船隻停泊在海旁，應附設泊車區和上落客貨設施；以及
- (z) 擬議直升機升降坪會否准予私人使用。

9. 在回應時，馬利德先生、程亮先生、關志偉先生和李志苗女士提出下列要點：

### 公眾積極使用

- (a) 提出五個不同主題的「特色專用區」以優化海濱，旨在把該區發展為朝氣蓬勃的地區。在該等地區配合提供的附屬設施，可吸引公眾前往海濱；
- (b) 建議在海濱進行街道市場、與海旁有關的零售用途、藝術表演和水上康樂活動，從而增添該區的朝氣；
- (c) 公眾參與安排於二零零六年九月／十月進行，其間，公眾會有機會就促進海濱用途的方法提出進一步意見；
- (d) 在水上康樂活動專用區的新規劃設施會預留給公眾使用。一個私人會所已表明有意在該區營運額外的水上康樂活動設施，這將有助把計劃的設施與私人會所現有設施整合；

### 渡輪碼頭

- (e) 現有的灣仔渡輪碼頭提供基本的過海渡輪服務，故有需要把碼頭重置；
- (f) 只有灣仔渡輪碼頭會重置，而重置的碼頭會足夠提供基本的渡輪服務和海港遊覽服務。由於其餘兩個

現有碼頭只涉及海港遊覽的船隻，而這些船隻可使用海港的其他停泊處，因此無需重置；

- (g) 為灣仔渡輪碼頭尋找合適的重置地點時，考慮因素之一是要確保現有碼頭的運作不會在興建新碼頭期間受阻；
- (h) 通往重置的渡輪碼頭的通道會貫穿由海港中心和鷹君中心伸延的園景平台，橫跨重新定線的鴻興道；

#### 連接通道

- (i) 建議中有多條通往新的海濱的新行人連接道。當局可再檢討在銅鑼灣告士打道南和維多利亞公園提供通往海濱的額外連接道的事宜；
- (j) 建議中有一個寬闊的園景平台由維多利亞公園的小圓丘高地連接至海旁。該園景平台的闊度並非劃一，較窄的部分是橫跨馬路的一段(約闊 30 米)，而通往海旁的部分則較闊(約有 40 米)；
- (k) 東區走廊天橋的高度對於在維多利亞公園提供連接海濱的額外連接道造成限制。當局會再檢討有關情況，並研究是否可以建造其他連接道；
- (l) 委員備悉有需要建造連接東區的較佳連接通道，但灣仔發展計劃第二期會先把重點放在灣仔、銅鑼灣和鄰近地區，以及盡早落實中環灣仔繞道；
- (m) 為改善接駁至東區的連接通道，建議中包括多項措施，即由中環伸延至北角油街的連綿海濱長廊、用以紓緩北角休憩用地不足的海旁公園，以及在油街出售地盤檢討中研究沿油街臨海段至北角海旁區的園景行人道；

### 景觀

- (n) 委員備悉公眾對美化環境方面的關注，而當局會於詳細設計的階段跟進有關事宜；

### 實施計劃

- (o) 灣仔發展計劃第二期由各政府部門協同發展，而計劃的工程會於稍後落實；

### 環境問題

- (p) 了解到現有海旁的土地用途所造成的限制。當局在進行技術可行性評估後，會於下一階段研究空氣和水質等環境問題；
- (q) 進一步填海來解決環境問題並不符合根據《保護海港條例》所規定的「凌駕公眾需要」測試。解決環境問題的根源會是當局考慮採取的方式；

### 可持續發展評估

- (r) 在取得檢討小組委員會對概念規劃圖的初步同意後，當局會就概念規劃圖內所有建議進行可持續發展評估；

### 水上公園專用區

- (s) 由於《保護海港條例》規定填海工程必須減至最少，因此擬議水上公園專用區內的填海土地會按照主幹道的路線而形成直線。當局會在計劃實施階段採取措施，以減輕視覺影響，例如採用變化較多的布局；

### 水飾

- (t) 新的海濱採取哪種水飾須視乎詳細設計而定。當局會盡量為海濱區尋求高質素的設計；

### 重置現有用途

- (u) 概念規劃圖的地盤編號 9 目前用作公共交通交匯處，而地盤編號 12 則用作室內運動場和訓練池。該等設施會設於沙田至中環線／港島北線擬議會議站的範圍內，在興建該站時會受到影響。現建議在原址重置，即利用現有公共交通交匯處的所在地點興建會展站西面部分，並在綜合構築物的上面部分重置室內運動場和訓練池，然後再於完成該站的東面部分後，把公共交通交匯處重置於地面一層；
- (v) 地盤編號 11 的空置土地會用作重置原來設於海旁的水務署海水抽水站和取代位於博覽道東現有旅遊車停車場的一個停車場，以及日後擴建灣仔東污水隔濾廠以填補失去的灣仔西污水隔濾廠；

### 其他

- (w) 擬議水上活動中心旨在為公眾提供設施，預期公眾大多會乘搭公共交通工具前往該中心；
- (x) 擬議直升機升降坪是供政府使用的。不過，如有剩餘發展空間，可容許私人使用直升機升降坪；以及
- (y) 個別地盤的連接會於下一階段探討。

[陳家樂先生此時到達加入會議。]

10. 主席說，在提出撥款申請以落實灣仔發展計劃第二期時，所提交的方案不單須包括道路工程，同時亦須涵蓋優化海濱的工程，以確保各項優化海濱建議如期實行。研究小組須考慮委員的意見，進一步研究概念規劃圖的構思，並為各項建議定出細節。

11. 主席多謝政府部門的代表和研究顧問出席會議。他們均於此時離席。

[陳華裕先生此時到達，而鄭恩基先生則於此時離席。]

#### 議程項目 4

考慮與西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/21  
有關的申述  
(城規會文件第 7647 號)

---

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

[聆訊以英語及廣東話進行。]

12. 秘書表示，意見編號 C6 由長春社文化古蹟資源中心有限公司提出，身為長春社理事的吳祖南博士就此議程項目申報利益。委員獲悉吳博士已就未能出席會議致歉。

13. 林雲峰教授曾代表香港建築師學會出席二零零四年十一月九日立法會民政事務委員會會議，並曾參與中區警署建築群的開放日和其他活動，因而就此議程項目申報利益。林教授表示，他未有就該地點的土地用途發表意見，亦與申述人和提意見人無關。委員獲悉林教授所涉的利益關係並不直接，同意他可以留下出席會議。委員會將於是次會議考慮申述編號 1 以及關乎該申述的七份意見。

14. 主席表示，西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21 於二零零六年三月十七日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。當局接獲兩份申述和七份意見。城規會在二零零六年七月二十八日決定申述編號 2 無效，因為該申述與根據條例展示的西營盤及上環分區計劃大綱草圖的修訂無關。

#### 簡介及提問部分

15. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士及下列申述人和提意見人的代表此時獲邀出席會議：

##### 申述編號 1

Ian Brownlee 先生 ) Heritage Hong Kong 代表



- (d) 文件第 3 段撮錄了就申述提出意見人士的意見。簡而言之，提意見人士大體上對申述表示支持，包括「古蹟第一」的取向。其意見與申述人的立場大致相符；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持對分區計劃大綱圖作任何修訂以順應申述的要求。文件第 5 段詳載了規劃考慮因素以及對申述人建議所作的評估。

19. 主席繼而請申述人和提意見人的代表分別闡釋其申述及意見。

#### 書面申述編號 1

20. Nicholas Brooke 先生以 PowerPoint 軟件輔助講解，陳述下列要點：

- (a) 政府就中區警署建築群建議的文物保護模式並不可行。中區警署是社區資產，並非供賣買之用。其文物價值不應歸入商業考慮因素。尖沙咀水警總部重新發展項目所採用的文物保育模式並不可行；
- (b) 由於中區警署建築群極其重要，故此各界期望城規會與社區建立夥伴關係，擔當託管該地點的角色；
- (c) 古物諮詢委員會和古物古蹟辦事處對申述人提交的意見不作評論，令人驚訝。文物旅遊不應成為中區警署建築群日後發展的推動要素。就該地點日後發展進行招標的建議，是另一項備受關注的事宜；以及
- (d) 城規會對分區計劃大綱圖的擬議修訂或會導致中區警署建築群遭濫用。問題是如何在文物保護與發展之間取得適當的平衡。

21. Maggie Brooke 女士以 PowerPoint 軟件輔助講解，陳述下列要點：

- (a) Heritage Hong Kong 是最近由一群關注文物和保育事宜的香港居民所組成。Heritage Hong Kong 的最終目標，是以信託模式，成立類似英國 National Trust 的 Heritage Foundation；
- (b) 中區警署建築群的遠景目標，是創造一個綜合性的康樂、學習和社區環境，不但對該處的歷史建築物加以保護和運用，亦會為居民和遊客提供一處別致而吸引的新景點；
- (c) 應採納「古蹟第一、居民第一」的原則，而非旅遊和商業考慮因素；
- (d) 信託模式可減輕古蹟地點營運和管理的財政負擔；以及
- (e) 中區警署建築群應由社區人士加以適當運用。

22. 許日銓先生陳述下列要點：

- (a) 表面上，分區計劃大綱圖的擬議修訂似乎無關重要。然而，當局若不採納申述人的修改建議，中區警署建築群日後的發展將重蹈水警總部的覆轍，「古蹟第一」的原則應予採納，文物保護應是首要考慮因素，而非旅遊和商業用途；
- (b) 從中環街市的例子可見，修建行人天橋連接歷史建築物，會損害其文物價值。倘若在「其他指定用途」地帶內有當然權利修建有蓋行人道、自動梯和升降機等附屬設施，中區警署建築群的文物價值將大打折扣；
- (c) 保存歷史建築物可讓歷史足蹟得以延續，因而相當重要。中區警署建築群的部分建築物已作同一用途約 140 年，在這方面尤為珍貴，以及
- (d) F 倉被指可予拆卸，未免言之過早。中區警署建築群內各建築物之間的相互關係和演進過程，亦為我

們的歷史提供了珍貴的參考元素。這些建築物應予保存以供進一步研究。

23. Ian Brownlee 先生以 PowerPoint 軟件輔助講解，陳述下列要點：

- (a) 文件附件 I 申述人意見書附錄 A、B 和 C 所述的公眾意見，顯示了公眾對中區警署建築群日後用途需具充分規劃管制的觀感；

#### 規劃意向

- (b) 城規會承認該地點具歷史價值，並對其進行特別的地帶劃分。但規劃意向強調「歷史地點保存作文物旅遊點」，未有確切反映該地帶名稱的真義。申述人建議的修訂字眼則以「古蹟第一」的原則為重點；

#### 註釋

- (c) 由於現有註釋有欠清晰和不盡恰當，故此提出了一份修訂註釋。尤為值得關注的是「酒店」被列為經常准許的用途，而且沒有高度限制。根據詞彙釋義，「娛樂場所」和「康體文娛場所」包含的廣泛用途未必與該地點的特色相協調或相符。該兩項用途應移至第二欄；
- (d) 備註欄應予修訂，訂明惟有和現存建築物適配的用途方有當然權利進行，同時規劃大綱應成為法定圖則的一部分。備註亦應訂明任何拆卸建築物或構築物的建議均須獲城規會批准；
- (e) 中區警署建築群位處特殊地點，註釋內開列的用途應為配合該地點的特色度身訂造，而非單單更新註釋以收納註釋總表；

### 規劃大綱

- (f) 城規會應採納規劃大綱作為註釋的一部分，藉此處理所有公眾關注的問題，然後以此作為擬備招標文件的根據。規劃大綱的原意是要具限制性，但或有空間可加入略為放寬條款，以提高靈活性。經修訂的擬議註釋於會議席上提交；

### 高度限制

- (g) 規劃大綱中建議中區警署建築群的最大高度限制定於主水平基準上 77 米，對保存該地點的特色十分重要；

### 城規會

- (h) 城規會不應把其法定權力轉移予政府部門。城規會的功能與古物古蹟辦事處有別，因城規會可把整個中區警署建築群視為文物地點的一部分。新的規劃申請程序亦可為公眾參與該地點的長遠保育和使用提供了基礎。由於城規會不會參與招標文件的擬備工作及評估程序，故此按申述人建議更改地帶劃分管制以及把規劃大綱納入註釋內，是確保城規會可妥善履行其法定職責的唯一基礎；以及
- (i) 當局就拒絕為順應書面申述的要求而建議修訂分區計劃大綱圖所列舉的理由，與該地點的規劃意向有抵觸。申述人在意見書內提出了不少具有優點的建議，不應一概抹殺。現於會議席上提出多條重要問題，以利便委員就書面申述進行討論。

24. Nicholas Brooke 先生在總結時表示，文物保護工作正處於關鍵階段。目前有必要作出決定，把文物保護列為首要處理的工作。城規會應藉此機會邁步向前，負起仲裁人的責任，決定中區警署建築群日後的適當用途和發展。

意見編號 C 6

25. 羅啓文女士陳述下列與意見編號 C 6 有關的各點：

- (a) 在考慮中區警署建築群日後的用途時，首要着重的因素應是如何保護文物及增進文物的價值。中區警署建築群是一項社區資產，其發展不應由文物旅遊作主導；以及
- (b) 當局應藉由保存和發展中區警署建築群，賦與其獨特的身分以及社區認同感。當局不但要保留硬件(磚塊和瓦片)，亦須提供相連支援設施，以鼓勵文化和社區相關設施的融合。該等設施可由性質和規模合宜的商業元素支持。以上種種將可為中區警署建築群長遠運作的可持續性提供支援。

意見編號 C 4

26. Paul Zimmerman 先生陳述下列與意見編號 C 4 有關的各點：

- (a) 對城規會來說，反對政府部門的建議並非容易的決定，但城規會應明白非牟利組織 **Heritage Hong Kong** 所提交的意見書，是經過兩年實地考察後所得的成果；
- (b) 申述人提交意見書是希望令城規會在該地點日後的用途方面掌握更大的控制權，此事對中區日後的發展至關重要。鑑於中區的交通情況，中區警署建築群的發展規模如能縮減，剩餘的基建容量可由其他私人發展承接；以及
- (c) 在新加坡，當局對歷史建築物的規劃管制有極大權力。中區警署建築群具有重大的社區價值。城規會應支持申述人的建議。城規會應就該地點日後的使用和發展確立規劃管制，真正體現其獨立角色。

## 酒店用途

27. 一名委員詢問該地點是否有任何地積比率限制。該委員得悉上層平台的建築物可予拆卸，因此詢問上層平台是否有足夠土地作酒店發展之用。如有，則無須把下層平台的歷史建築物改作精品酒店之類的酒店用途。同時，他詢問市民能否自由進出這些建築物。謝建菁女士回應說，「其他指定用途」地帶的註釋中並無施加地積比率限制。中區警署建築群的歷史建築物分爲 A 類與 B 類。A 類歷史建築物內外均須保存，而 B 類歷史建築物則只須保存外部，內部可予更改。不過，由於受《古物及古蹟條例》所限，把歷史建築物改作酒店用途會有困難。此外，任何新的發展均須獲城規會批給規劃許可。申請人須進行評估以證明擬議發展與中區警署建築群的歷史背景相協調。

28. 同一名委員表示，從水警總部的例子可見，下層平台的歷史建築物仍有機會被改作酒店用途。該委員認爲上層平台如有足夠空間作酒店發展之用，可考慮把酒店發展限於上層平台。謝建菁女士表示，雖然「酒店」是「其他指定用途」地帶內第一欄的用途，但改動歷史建築物須受《古物及古蹟條例》管制。主席詢問招標文件可否就酒店位置作出規定。謝女士回答說，委員的要求可在招標文件擬備期間轉交旅遊事務署考慮。

29. Nicholas Brooke 先生表示，「酒店」是「其他指定用途」地帶內的第一欄用途，把現有建築物改作酒店無須取得規劃許可。招標文件由旅遊事務署擬備，所着重的是旅遊而非文物保護。主席表示，儘管酒店本身屬第一欄用途，但中區警署建築群的發展將受包括整個地盤的綜合計劃所規管。計劃內的不同部分都有可能令該計劃須向城規會申請規劃許可。

[姚思教授此時離席。]

## 招標文件

30. 一名委員詢問當局在批出標書前，會否向城規會呈交所有標書。如否，萬一當局批出標書，但計劃卻不獲城規會接納，則城規會會否被迫接受有關計劃。謝建菁女士回答說，有

關計劃如涉及新的建築物，便須按分區計劃大綱圖的規定向城規會申請規劃許可。城規會可決定是否批准申請。

31. 另一名委員詢問規劃大綱會否納入招標文件內，以確保在進行招標時，規劃意向會得到遵從。謝建菁女士表示，招標文件會載有技術指引，就保護文物和建築物高度的限制作出規定。旅遊事務署和古物諮詢委員會在草擬指引和招標文件時會顧及公眾意見。主席補充說，招標文件的擬備工作由其他機關負責。城規會應把着眼點放在分區計劃大綱圖的註釋上，看看對土地用途是否有充分管制，從而實現中區警署建築群的保育規劃意向，而並非參與招標文件的制訂。

### 規劃大綱

32. 一名委員詢問過往曾否有在註釋中訂明規劃大綱是註釋一部分的先例。他並詢問倘規劃大綱是註釋的一部分，則修訂程序將如何展開。謝建菁女士回應說，並無這樣的先例。即使在「綜合發展區」地帶，規劃大綱亦非註釋的一部分。倘規劃大綱成為註釋的一部分，則規劃大綱的任何修訂均會視作分區計劃大綱圖的修訂，屆時《城市規劃條例》訂明的圖則修訂程序將會適用，包括把修訂刊憲及處理申述和意見。Ian Brownlee 先生表示，該地點的規劃大綱會為招標文件的擬備工作提供指引。雖然沒有先例，但鑑於公眾人士對該地點甚為關注，因此規劃大綱應成為註釋的一部分。如此一來，公眾人士將有機會就規劃大綱日後的修訂提出意見。

### 其他

33. 一名委員詢問民政事務局和古物古蹟辦事處對書面申述是否有任何意見，以及對「娛樂場所」和「康體文娛場所」兩項用途包含的廣泛用途是否有任何管制。謝建菁女士表示，書面申述已送交民政事務局和古物古蹟辦事處傳閱以諮詢其意見。民政事務局在其協調回覆中，並無就文物事宜對意見書提出具體意見。該局表示，中區警署建築群歷史建築物的修復、修改和改建將根據《古物及古蹟條例》受到管制和監察。該地點於二零零三年由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」地帶時，該兩項用途早已納入註釋的第一欄內。該兩

項用途所容許的廣泛用途是為土地或建築物的使用預留彈性，與經修訂註釋總表的精神相符。

34. 由於各申述人及提意見人的代表已申述完畢，而委員亦再無其他問題，主席告知各申述人及提意見人代表，就各份申述及意見而進行聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後商議各份申述及意見，並於稍後通知各申述人及提意見人城規會的決定。主席多謝各申述人及提意見人的代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

35. 主席指出分區計劃大綱圖是法定文件，《城市規劃條例》已訂明其修訂程序。規劃大綱若成為分區計劃大綱圖註釋的一部分，其隨後所作的修訂將須嚴格遵從圖則修訂程序。委員在考慮各份申述和意見時，應專注於「其他指定用途」地帶現行的版本能否實現規劃意向，或應否為順應申述而對註釋作出修訂。委員或會注意到政府批出標書並不表示中標者可馬上進行有關計劃。中標者應遵從《城市規劃條例》所訂的土地用途管制以及其他條例所訂的規定。

36. 秘書表示，就背景資料而言，委員或會注意到中區警署建築群由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」地帶的擬議修訂已於二零零三年四月四日獲城規會通過。在該次會議席上，旅遊事務署和康樂文化事務署的代表獲邀出席，解釋該地點的發展意向和文物保護要求。委員同意圖則制訂程序應與招標程序分開。為確保文物保護項目合乎商業經營之道，應容許若干程度的確定性和靈活性。會上亦就規劃大綱的問題進行討論，委員得悉招標文件及契約中將加入適當的發展限制條款。「其他指定用途」地帶註釋的現有修訂，主要是為收納早前獲城規會通過的經修訂註釋總表而作的技術修訂。

37. 委員的意見撮錄如下：

- (a) 保存、修復歷史地點，把歷史地點發展成為文物旅遊點的規劃意向得到支持，建議對規劃意向字眼作出的修訂則被認為是不必要的；

- (b) 申述人所提出容許中區警署建築群作社區用途以及採納「古蹟第一」原則的建議是值得讚揚的；
- (c) 為中區警署建築群草擬招標文件時，應汲取水警總部的教訓；
- (d) 把「酒店」移至第二欄的建議不獲支持。該地點的用途應具若干程度的確定性。文物保護項目中不加入商業元素，是不切實際的。不過，在該地點內提供的設施不應超出大部分市民的負擔能力，讓更多人可享用有關設施；
- (e) 由於需要取得規劃許可，故此對新建築物應有足夠的管制。值得關注的是現有建築物用途的更改，以及「其他指定用途」地帶第一欄下「康體文娛場所」和「娛樂場所」包含的廣泛用途；
- (f) 與其修訂第一欄和第二欄的用途一覽表，可考慮把委員對中區警署建築群內准許用途種類所表達的關注轉告負責擬備招標文件的旅遊事務署；
- (g) 申述人擬備的規劃大綱有可取之處。可考慮在旅遊事務署的招標文件中加入規劃大綱的若干要求；以及
- (h) 把規劃大綱納入「其他指定用途」地帶註釋的建議被認為沒有必要，而且隨後的修訂程序會過長和過於複雜。

[陳旭明先生、鄭心怡女士、林群聲教授和李慧琮女士此時離席。]

38. 主席贊同委員的意見，認為第一欄的部分用途未必適合該地點或該地點的部分地方。委員所表達可在招標文件中加入更多具體管制的意見，應向旅遊事務署和古物諮詢委員會反映。總的來說，委員信納「其他指定用途」地帶註釋已有足夠的規劃管制，認為無須對「其他指定用途」地帶註釋作出修訂。委員對申述人所作的努力表示感謝，並認為申述人的意見

書有可取之處。就該地點擬備招標文件時，規劃署獲要求與旅遊事務署跟進委員所表達的關注。

39. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 1 而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21 內「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶的註釋的修訂，是在法定圖則內加入經修訂的註釋總表以及其隨後獲城規會通過的輕微修訂。明確涵蓋該地帶內文物保護事宜的規劃意向並無變更。用途表上的變更旨在容許土地／建築物的用途有更大靈活性，與經修訂註釋總表的精神相符；以及
- (b) 對該地帶註釋的備註所建議作出的修訂，包括加入規劃大綱和拆卸建築物前須取得規劃許可，被認為沒有必要。任何新發展均須向城規會申請規劃許可。根據招標文件內所訂的額外管制措施，與文物保育、設計和布局、高度及交通影響等有關的詳細事宜會適當地加以評估和考慮。此外，中區警署建築群的拆卸工作會根據有關係例受到監控。

[陳弘志先生和林雲峰教授此時離席。]

## 議程項目 5

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/515

在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 135 號餘段(部分)、第 136 號(部分)、第 138 號 B 分段餘段(部分)及第 139 號餘段(部分)臨時露天存放待售挖土機及推土機(為期兩年)  
(城規會文件第 7660 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[聆訊以廣東話進行]

簡介和提問部分

40. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和下列申請人及其代表此時應邀出席會議：

林泳君女士 ) 申請人  
鄧鎔耀先生 ) 申請人代表  
劉尊延先生 )  
劉志榮先生 )  
黃家俊先生 )

41. 主席歡迎上述人士參加會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

42. 蘇應亮先生借助會上展示的一些圖則，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 二零零六年四月七日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請的理由；
- (b) 申請人爲支持覆核申請而進一步提交的書面申述撮錄於文件第 3 段；
- (c) 涉及申請地點的先前申請及在同一「住宅(丁類)」地帶內的同類申請；
- (d) 政府部門的意見——環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因爲申請地點附近(約 20 米外)有易受影響的用途。運輸署表示，如果擬議車輛通道會途經一條由粉錦公路分岔出來的行人天橋，就道路安全而言，該車輛通道並不可以接受。渠務署認爲申請人提交的排水建議並不理想，水務署則要求申請人提交有關現有鋼橋交通負載量的評估，以證明橋下的水管不會受到破壞；
- (e) 在根據第 16 條提出規劃申請及根據第 17 條提出覆核申請階段，在公布期內並無接獲公眾的意見，亦

沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 6.2 段。有關發展既不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會(城規會)規劃指引編號 13D 的規定。申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水和環境造成不良影響，以及「露天貯物」地帶沒有合適土地可供進行有關發展。最近兩宗擬議臨時露天存放挖土機及起重機的先前申請(編號 A/YL-PH/403 及 491)均被城規會駁回。有關規劃情況並無改變，故並無理據足以支持偏離城規會先前所作的決定。

43. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

44. 鄧熔耀先生借助一張航攝照片提出下列要點：

- (a) 規劃署於一九九零年成立以來，八鄉地區的「露天貯物」地帶只擴展過一次，該區露天貯物用地嚴重缺乏。正如二零零四年所拍攝的航攝照片顯示，八鄉的「露天貯物」地帶內的土地已耗盡，他對屯門及元朗規劃專員所估計可供作露天貯物用途的土地數量提出質疑；
- (b) 申請的露天貯物用途只屬臨時性質，不會取代該區作住宅發展的永久規劃意向；以及
- (c) 八鄉大部分土地已轉作露天貯物場，同類申請曾獲得批准。列舉了 10 宗獲批准申請的一覽表亦於會上展示。

45. 劉志榮先生提出下列要點：

- (a) 其父略具機械工程方面的知識。他促請城規會給予他父子機會開展業務，為家庭謀取生計；以及

(b) 申請的用途不會對環境造成任何滋擾及影響。

46. 主席詢問關於鄧熔耀先生展示獲批准申請的一覽表。蘇應亮先生回應時表示，編號 A/YL-PH/441 的申請不應視為先例個案，因為該宗申請是作動物訓練中心。接着，他參照圖 R-1a，並解釋鄧先生引述的其他獲批准個案中，有四宗申請於一九九九年獲得批准，當中大部分是作臨時露天存放私家車及貨車。一般而言，政府部門對該等申請沒有負面意見，因此有關用途獲批給許可。至於涉及露天存放建築材料或同類用途的申請，政府部門普遍持有負面意見。編號 A/YL-PH/458 的申請是作臨時露天存放貨櫃，以貯存醬油及作食堂用途，已被城規會駁回，但城市規劃上訴委員會考慮到區內人士並不反對有關申請，加上水質污染問題已因環保署簽發牌照得以解決，因而批給規劃許可，有效期為 12 個月。

47. 一名委員就文件第 4.1.3 段關於行人天橋事宜提出質詢。蘇應亮先生回應時請委員參照圖 R-2，該圖顯示由粉錦公路分岔出來的通道。雖然有關通道並非由路政署負責維修，但該道路的闊度足夠讓車輛通過。有關通道下面有一條水管，因此水務署關注到，該橋交通負載量對現有鋼橋(下有水管)所造成的影響。

48. 一名委員詢問運送挖土機的次數。劉先生表示，挖土機每月只會運送數次，並不頻密。劉志榮先生回應另一名委員質詢時表示，運送挖土機時會使用起重機。

49. 一名委員要求澄清關於八鄉可供作露天貯物活動土地的資料。蘇應亮先生解釋，約 96 公頃土地已劃為「露天貯物」地帶，尚未計算劃作「工業(丁類)」地帶用地(某些露天貯物用途是該地帶內經常准許的用途)在內。預計該區仍有約六至七公頃土地可供作露天貯物用途，然而從申請人角度而言，有關土地未必適合作申請的用途。鄧熔耀先生表示，除航攝照片右上角所示的部分土地外，八鄉的「露天貯物」地帶用地已全部耗盡。

50. 蘇應亮先生回應一名委員提問時作進一步闡述，指可供作露天貯物用途的土地數量是根據航攝照片及規劃署人員進行的實地測量推斷。有關預測並非沒有局限，而且可供使用的土

地未必符合申請人的要求。一般而言，預測數字每年更新，最近的預測是在二零零五年年底及二零零六年年初作出的。委員亦可能留意到，臨時露天貯物用途除了在劃為「露天貯物」地帶的土地是獲准的用途外，如向城規會申請許可，臨時露天貯物用途亦可獲准在城規會規劃指引編號 13D 內所劃定的第 2 及第 3 類地區內進行。

51. 由於申請人代表再無其他意見，委員亦沒有提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊的程序已經結束，城規會會在申請人和申請人代表離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

52. 主席表示，這宗申請的理據並不充分，足以令城規會決定批給許可，尤其考慮到政府部門提出的關注事項。委員表示贊同。

53. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內未有提出充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為附近一帶的土地用途為住宅發展及常耕／休耕農地，有關發展與這些用途不相協調；以及
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水和環境造成不良影響。

議程項目 7

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

56. 餘無別事，會議於下午一時結束。