

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一零年八月十三日上午九時舉行的

第 424 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

梁剛銳先生

副主席

陳曼琪女士

方和先生

何培斌教授

許智文教授

梁宏正先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長／九龍

林惠霞女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳旭明先生

李偉民先生

鄧淑明博士

劉文君女士

李行偉教授

李律仁先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
莫慧敏女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一零年七月三十日第 423 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一零年七月三十日第 423 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 放棄城市規劃上訴

城市規劃上訴個案編號 2008 年第 6 號
在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗
第 113 約地段第 1595 號(部分)
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/421)

城市規劃上訴個案編號 2008 年第 8 號
在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約
地段第 1012 號(部分)、第 1014 號(部分)、
第 1015 號 A 分段(部分)、第 1015 號餘段(部分)、
第 1035 號(部分)及第 1038 號(部分)
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/424)

城市規劃上訴個案編號 2008 年第 9 號
在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約
地段第 1012 號(部分)、第 1013 號(部分)、
第 1014 號(部分)、第 1015 號 A 分段(部分)、
第 1015 號餘段(部分)及第 1016 號(部分)
臨時露天存放建築機械(挖泥機)(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/425)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零零八年十一月十日接獲由同一上訴人提出的所涉三宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回覆核申請編號 A/YL-KTS/421 作臨時露天存放建築材料及機械、申請編號 A/YL-KTS/424 作臨時露天存放建築材料；以及申請編號 A/YL-KTS/425 作臨時露天存放建築機械(挖泥機)，全部為期三年。三個上訴地點在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「農業」地帶。上訴人於二零一零年八月九日自願放棄三宗上訴。上訴委員團於同日根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，確認上訴人已放棄上訴。

(ii) 上訴個案統計數字

3. 秘書報告，截至二零一零年八月十三日，上訴委員團有 22 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	25 宗
駁回	:	111 宗
放棄／撤回／無效	:	142 宗
有待聆訊	:	22 宗
有待裁決	:	4 宗
總數	:	304 宗

[方和先生此時到達參加會議。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K16/36 擬在劃為「綜合發展區」地帶的荔枝角寶輪街 9 號
九龍巴士總部大樓地下及 5 樓
(新九龍海旁地段第 3 號餘段)
關設食肆及辦公室和經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/36 號)

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在九龍巴士總部大樓地下及 5 樓的申請處所關設食肆及辦公室和經營商店及服務行業用途。九龍巴士總部大樓位於「綜合發展區」地帶的北部，其餘下部分已發展成名為「曼克頓山」的綜合住宅及商業發展；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份支持申請的公眾意見書；
以及

[謝展寰先生此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請處所涉及兩宗先前的申請。申請編號 A/K16/30 作商店及服務行業及辦公室用途，而申請編號 A/K16/33 則作食肆用途，分別於二零零八年一月四日及二零零九年六月十九日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准。現行申請是要求把先前兩宗獲批准申請的用途合併，以便讓申請處所的用途更具靈活性，以滿足區內居民的需求。自先前兩宗申請獲批准以來，申請處所的規劃情況並無改變。擬把申請地點的現有辦公室大堂／員工診所、食物業處所及空置單位改建為食肆及辦公室和商店及服務行業用途的建議，符合所涉「綜合發展區」地帶作住宅及商業用途的規劃意向。擬議用途與已綜合發展為住宅和商業用途的「綜合發展區」用地並非不相協調。此外，改建建議不會導致「綜合發展區」地帶內的綜合住宅和商業發展經核准的整體住用和非住用總樓面面積有任何改變，亦不大可能會對附近一帶的交通和環境造成負面影響。因此，相關政府部門對改建建議沒有負面意見或反對。當局亦接獲一份支持申請的公眾意見書。

5. 委員並沒有對申請提出問題。

商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年八月十三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加以下條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖和發展時間表，當中收納九龍巴士總部大樓地下和 5 樓的擬議食肆、辦公室和商店及服務行業用途，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (b) 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

7. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意核准總綱發展藍圖連同有關規劃許可附帶條件會根據《城市規劃條例》第 4A(3)條經城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把有關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並在切實可行的範圍內盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須提交建築圖則，以證明改變用途的建議符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物（規劃）規例》第 41(1)條和《1996 年提供火警逃生途徑守則》闢設足夠的逃生途徑；並根據《建築物（建造）規例》第 90 條和《耐火結構守則》第 8.1 段在申請處所和建築物餘下部分之間設置足夠具抗火時效的分隔牆；以及
- (c) 留意食物及環境衛生署署長的意見，即申請人在展開飲食業務前須向該署領取適當的牌照。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。沈先生此時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/410 擬在劃為「工業」地帶的荃灣大涌道 22 至 28 號
合福工業大廈(荃灣市地段第 332 號)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/410A 號)

8. 小組委員會備悉，申請人代表於二零一零年七月三十日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備進一步資料，以處理運輸署的意見。

9. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會又同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人準備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島李祖明先生和城市規劃師／港島陳冠恒先生此時獲邀出席會議。]

港島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/19 擬在劃爲「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的中環八號碼頭地下(部分)、1樓(部分)、2樓、3樓連閣樓關設展覽廳和附屬餐廳
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/19 號)

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／港島李祖明先生表示，會上呈閱文件替代頁第 14 頁以供委員參閱。該替代頁更正了文件第 11.1 和 11.2 段所載收到的公眾意見書數目。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬在中環八號碼頭的申請處所闢設展覽廳及附屬餐廳，以便香港海事博物館可由赤柱美利樓的現址重置到申請處所；
- (c) 有關政府決策局／部門的意見詳載於文件第 10 段。主要的意見現撮述如下：
- 民政事務局從全面的文化政策角度而言，不反對這宗申請，並歡迎／鼓勵擬議博物館的成立，以推動多元的文化生態，展現香港在航運歷史上獨特而傑出的發展；
 - 發展局發展機遇辦事處主任表示，土地及建設諮詢委員會支持香港海事博物館的搬遷和擴充建議。該委員會的成員同意擬議博物館可展示香港的航運和作為主要港口的歷史／傳統，並成為可配合維多利亞港的公共設施，有助把人流吸引至中環新海濱。此外亦能善用碼頭目前使用量偏低的空間；
 - 發展局海濱事務委員會秘書表示，該委員會成員承認擬議博物館可令海濱受惠不淺，例如在維多利亞港中心位置提供具國際質素的文物景點，以及在新海濱闢設活動匯點，增添蓬勃朝氣／多元化色彩。由於香港海事博物館擬於日後進一步擴充規模，故此長遠而言，該博物館應物色另一塊較大的用地作為永久館址，因為中環八號碼頭的空間始終有限。就此而言，海濱事務委員會支持把博物館遷往中環八號碼頭這項臨時安排；
 - 旅遊事務專員不反對這宗申請。申請處所適合闢設博物館，闡述香港源起於維多利亞港的航運歷史。此外，由於該處毗鄰中環九號碼頭提供海港遊的公眾碼頭，故此有關建議可在博物館與海港遊兩者間產生協同效應；

- 運輸署署長原則上不反對這宗申請，理由是基於申請書上所述的擬議用途和展品送遞次數不多(每年一或兩次)，以及理解到中環八號碼頭為用作擬議博物館而作出的改動可在碼頭須回復供渡輪運作時還原。不過，申請人應在擬議用途終止或政府提出要求時，自費把中環八號碼頭恢復供渡輪運作，而有關情況必須符合相關政府部門的要求。如申請獲小組委員會批准，恢復原狀安排應在政府與申請人商定的租約中處理；

- 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對擬設的展覽廳，前提是該處須安裝空調系統。不過，環保署署長不支持擬設的戶外咖啡室，因為鄰近中環碼頭渡輪所排放的廢氣或會直接造成負面影響，而申請人亦未有就解決此問題提供充分的資料。小組委員會如決定批准申請以及附加規劃許可附帶條件，規定申請人進行空氣質素評估，藉以處理有關問題，則該等規劃許可附帶條件不應視為就擬議戶外咖啡室給予「綠燈」。如空氣質素評估未能證明擬議戶外咖啡室屬可以接受，便不應讓戶外咖啡室設立；

- 規劃署總城市規劃師／特別職務原則上不反對這宗申請。申請人雖建議在中環八號碼頭南端戶外層(天台平台)和擬議公眾展覽廊關建直接的公眾進出通道，但公眾在這些地方觀賞到的海景不夠開揚。因此應考慮可否在申請處所內另闢一角讓公眾自由進出，以便欣賞維多利亞港的壯闊景觀；

- 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為有關建議大致符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)對維多利亞港的理想和目標，並證明已設法保存具地標建築特色的天星碼頭的景觀完整性。由於擬議的公眾展覽廊會妨礙申請處所的公眾景觀，申請人應研究可否把於公眾觀景

層西面並面向中環七號碼頭的擬議公眾展覽廊移往東面，因該處有較佳的海港景觀；以及

- 發展局地政組不反對這宗申請，但得悉碼頭 2 樓的公共地方和 3 樓擬議咖啡室外的平台擬供公眾自由使用。就此而言，應裝設足夠的指示牌，並確保公眾易於前往，以免出現爭端；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內共接獲 3 167 份公眾意見書，當中有 3 018 份表示支持，有 122 份表示反對，有 27 份表示中立或對申請沒有意見，詳情載於文件第 11 段。中西區民政事務專員表示，中西區區議會轄下的文化康樂及社會事務委員會曾於二零一零年四月二十二日和六月三日兩次會議上討論有關建議。雖然委員會未能就有關建議達成共識，但委員普遍不反對此搬遷計劃。他們關注的主要是會失去公眾觀景層和天台觀景層上現有的公共休憩空間。部分委員建議申請人研究可否沿中環八號碼頭外圍關建觀景走廊，好讓公眾能自由進出連綿不斷的公眾觀景層；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關評估現撮錄如下：

規劃意向

- (i) 申請處所會改作香港海事博物館的展覽廊和附屬咖啡室，並根據文件繪圖 A-2 有若干地方讓公眾自由進出，可在海濱締造新的文化及旅遊景點。因此，擬議博物館大致符合「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的規劃意向，即在新的中區海旁重新展現天星碼頭的現有標記和面貌，並提供完備的零售／酒樓餐廳／與旅遊有關的設施，以及供市民大眾享用的天台休憩用地。鑑於為擬議博物館所作的改動可以還原，因此有關「其他指定用途」地帶的規劃意向長遠來說不會受到影響；

海濱規劃

- (ii) 擬議博物館可藉由提供額外的匯點、變化和趣味令海港更加吸引，更具朝氣，因此大致符合城規會對維多利亞港的理想和目標。此外，擬議博物館可成為海濱康樂、文娛、旅遊設施和休憩用地組合的一部分，與附近現有和已規劃的海旁發展產生協同效應，相輔相成。就此而言，海濱事務委員會承認擬議博物館可令海濱受惠不淺。土地及建設諮詢委員會成員亦同意擬議博物館是可配合維多利亞港的公共設施，有助把人流吸引至中環新海濱；

公眾觀景區和休憩用地的提供

- (iii) 雖然碼頭 2 樓現有的公眾觀景層會改作公眾展覽廳之用，但申請人已建議在面向中環七號碼頭的公眾觀景台西面闢設公眾展覽廊，並保留讓公眾自由進出碼頭南端天台觀景層(天台平台)的直接通道。此外，碼頭 2 樓的主展覽廳外牆大部分以玻璃製成，可外望海港景色。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的建議，申請人解釋把擬議公眾展覽廊移往東面不切實際，因為展品會令海景受阻。申請人認為目前的安排是利便碼頭內行人走動的最佳方案。無論如何，小組委員會如決定批准申請，可建議申請人研究可否改善申請處所的公眾觀景角度；
- (iv) 整體而言，因應有關建議而失去的現有公眾觀景區不會對中環新海濱公共休憩用地的提供造成重大影響。中環二號、三號和七號碼頭現有的公共空間會繼續為公眾提供觀景地方。中環四號至六號碼頭的頂層日後亦會提供至少 3 000 平方米的休憩用地；

景觀影響

- (v) 由於建議不會令現有建築物的體積有重大改變，故此在景觀環境或與附近地區的關係方面不會出現重大變化。擬議博物館的外牆設計亦保留與中環七號碼頭的共通之處，配合在海濱

重新展現天星碼頭標記的規劃意向，並顯示保存景觀完整的努力。就此而言，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核從景觀影響角度來看，對申請沒有負面意見，並認為外牆的整體外觀與現有建築物的獨特外柱陣式似乎互相協調；

空氣質素事宜

(vi) 小組委員會如決定批准申請，可按文件第 13.2(a) 段的建議，附加規劃許可附帶條件，規定申請人提交空氣質素評估及採取報告中建議的緩解措施，而有關情況須符合環保署署長的要求，藉此釋除環保署署長對渡輪排放的廢氣可能會對擬議的戶外咖啡室造成滋擾的疑慮。文件第 13.2(b) 段建議附加另一項規劃許可附帶條件，訂明除非上述條件已獲履行，否則擬議咖啡室不准營運；

其他事宜

(vii) 至於發展局地政組的建議，文件第 13.2(e) 段建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人必須提供適當指示牌；以及

公眾意見

(viii) 公眾對一個更有朝氣的海濱以供市民享用的期望與日俱增。當局收到的公眾意見絕大多數均支持擬議發展，可見擬議發展符合公眾期望。上文(i)至(iv)分段的評估回應了公眾對失去公共觀景區和申請處所用作私人博物館的關注。至於有公眾意見指擬議博物館並無凌駕性公眾利益支持，應注意的是《保護海港條例》只訂明填海界限，填海土地內的實際土地用途則受《城市規劃條例》規管。

11. 主席得悉當局共接獲 3 167 份有關這宗申請的公眾意見書，並詢問提意見人的主要意見為何。李祖明先生表示：

(a) 就 3 018 名支持申請的提意見人而言，其主要的支持理由如下：

- 香港欠缺正式的海事博物館。有關建議在推動旅遊以及在市中心和交通方便的地點闢設航運文物地標方面會令航運業以至整個香港受惠；
- 碼頭目前的渡輪服務和公眾使用量均偏低；
- 目前位於赤柱的海事博物館交通不便。該博物館如設於中環八號碼頭，將有更多人前往參觀。該博物館與香港航運歷史有關，沒有地方比中環海濱更適合開設該博物館。在中環八號碼頭開設海事博物館，亦能為中環新海濱發展及早確立一個重要的匯點；
- 在擬議博物館落成後，加上香港海事博物館擬架設用作海員紀念碑的「亞勒維京號」／「海上巨人號」主船錨以及修復皇后碼頭，將形成一個海港主題區，對所有人均具吸引力；以及
- 目前使用量偏低的公眾觀景空間由訴說維多利亞港故事的展覽廊取代將更為理想。同時，中環八號碼頭仍會提供充足的公眾觀景地方。現有海濱亦有不少其他地方可供公眾觀賞海景。新海濱建成後，將有更多公眾觀景區；

(b) 至於 122 名反對申請的提意見人，其主要的反對理由如下：

- 公眾觀景層是人們閑坐、休息、與朋友聊天、閱讀、做運動或會面的理想地點。海濱屬於公眾所有，不應改作私人商業用途。批准申請會容許碼頭現有的公共空間改作私人地方，妨礙公眾前往海濱；
- 擬議博物館似乎是私人航運紀念館，公眾須付費入場。香港海事博物館沒有如香港其他博物館般每星期指定一天讓公眾免費入場；
- 根據《保護海港條例》，海濱的任何用途均應有凌駕性公眾需要支持。這宗申請並無提出此等需要；

- 中環八號碼頭是填海區的公眾設施之一。公眾應可自由前往以觀賞維多利亞港的壯闊景觀。然而，擬議博物館採用全密封式設計。應沿碼頭東面闢設闊兩米的公眾觀景走廊；以及
- 中區現已非常繁忙。擬議博物館可設於啟德、西九龍文化區、灣仔、北角或西灣河；以及

(c) 其他 27 名提意見人對申請表示中立或沒有意見。

12. 李祖明先生在回應一名委員的詢問時表示，據申請人所說，香港海事博物館在赤柱美利樓的現有租約將於二零一二年二月屆滿。這宗申請如獲小組委員會批准，申請人將向相關政府決策局／部門租賃申請處所，作擬議博物館之用。民政事務局和政府產業署正擬備租約的實際條款，初步計劃是批出 10 年租約予申請人。

13. 同一名委員亦詢問文件第 13.2 段所指定的時限。李祖明先生表示，城規會在批准申請時(把現有用途納入法定管制的申請和臨時性質的規劃許可除外)，既定的做法是為獲准許的發展訂明展開時限。訂明時限通常為四年，就這宗申請而言，即文件第 13.2 段所載至二零一四年八月十三日止。所批給的許可會在指定日期停止生效，除非獲准許的發展在該日期前已經展開或展開發展的期限獲延長。此舉是為確保核准發展計劃在合理的期間內施行。

14. 另一名委員得悉文件第 12.4 段所載，指申請處所擬作博物館令現有公眾觀景區失去所產生的影響並不嚴重。該名委員詢問按中環八號碼頭總面積計算，申請處所將失去的現有公眾觀景區的資料為何。李祖明先生表示手頭上沒有這方面的資料。不過，在申請處所內，目前只有碼頭 2 樓和 3 樓的公眾觀景和天台觀景層開放予公眾使用。正如文件繪圖 A-4 所示，雖然這些地方部分會改作博物館，但餘下的地方將改作公眾展覽廊和附屬咖啡室，仍可供公眾自由進出。同時，中環二、三、七號碼頭的天台層已設有公共空間，可繼續供公眾自由進出，欣賞海景。日後中環四、五、六號碼頭的天台層至少會闢設 3 000 平方米的休憩空間。擬設於中環海濱沿岸的長廊總長度為 2 000 米。根據以上的考慮因素，這宗申請所導致現有公眾觀景區的損失不會太嚴重。

15. 同一名委員詢問，這宗申請擬供公眾自由進出的地方會全日 24 小時開放還是只在特定時間開放。李祖明先生表示，申請書並無這方面的資料。不過，毗鄰中環七號碼頭的天台層有類似的公共空間，其開放時間為上午 6 時至晚上 12 時。至於擬議公眾展覽廊，其開放時間或會因當中展品的溫度和濕度控制需要而受到限制。小組委員會如認為有需要維持相關地方開放時間的管制，可就此附加規劃許可附帶條件。

16. 一名委員詢問規劃署有否就申請處所內目前開放供公眾使用的地方的使用量進行調查。李祖明先生回覆說沒有。不過，根據他在不同日子和不同時段進行的實地視察，上述的公眾地方並非有很多人，可能是該處欠缺設施或景點吸引遊人。土地及建設諮詢委員會成員亦認為擬議博物館可善用碼頭現時使用量偏低的地方。

17. 同一名委員得悉香港海事博物館在赤柱美利樓的現址的樓面面積只約為 679.5 平方米，詢問申請人有否為擬議博物館在申請處所擴充至約 4 200 平方米提供任何支持理據。李祖明先生表示，申請人已於註明日期為二零一零年八月二日的來函中提出理據，該函夾附於文件附錄 1b。據申請人表示，香港海事博物館目前使用的樓面面積約為 1 009.5 平方米，當中包括美利樓約 679.5 平方米的地方、位於馬坑和政府船塢約 330 平方米的場外地方作辦公室、圖書館和貯物室用途。這種安排並非合宜的博物館運作模式。此外，現有用地無法讓博物館進行擴充。香港海事博物館遷往申請處所後，申請人打算把館藏由約 3 000 件增至約 4 500 件，並把展品由約 300 件增至約 1 000 件。同時，香港海事博物館的藏書會由約 2 000 本增至 3 000 本，職員數目由約 12 人增至 24 人。李先生並引述香港部分博物館的規模供委員參考。舉例說，沙田香港文化博物館的樓面面積約為 7 500 平方米，而尖沙咀東部香港歷史博物館的樓面面積則約為 17 500 平方米。

商議部分

18. 一名委員支持這宗申請。該名委員表示，香港海事博物館在赤柱美利樓的現址十分細小。儘管現址面積細小，但香港海事博物館提供的博物館服務在香港可說數一數二。擬議博物館的性質為公共設施，與有關「其他指定用途」地帶的規劃意

向互相協調。此外，就以香港航運歷史為主題的擬議博物館來說，中環八號碼頭的申請處所是適合其開設的地點。雖然參照香港文化博物館和香港歷史博物館的樓面面積未必恰當，因為該兩所博物館有不同的性質和運作規模，但根據申請書所列的理據，申請處所擬議博物館約 4 200 平方米的擬議樓面面積並非過大。另一方面，該名委員認為碼頭東面的海景較西面的為佳，因為西面受中環七號碼頭遮擋。因此，小組委員會如決定批准申請，該委員建議應告知申請人研究可否在申請處所內另闢一角讓公眾自由進出，以便欣賞到更佳的維多利亞港景觀。

19. 該名委員續說，根據文件附錄 Ia 所載申請人提交的規劃綱領內圖 7 和 8 顯示的擬議博物館透視圖，碼頭的部分直柱會被擬議博物館玻璃外牆所覆蓋。由於這些直柱是碼頭的重要建築特色，故此該名委員建議把玻璃外牆後移，讓碼頭的直柱得以更為顯著地外露。該名委員並不反對天台觀景層的附屬咖啡室用途，但認為申請人可參考中環國際金融中心商場平台天台的情況，該處亦有設置戶外用餐區的咖啡室，而公眾仍可自由進出平台天台其餘的地方。為方便公眾觀賞海景，應在碼頭的天台觀景層提供座椅等若干設施。根據申請書，擬議博物館的入場費訂為每人約 30 元，團體、家庭和學生參觀者另有各項優惠。為讓更多人可參觀擬議博物館，申請人可考慮採取兩級入場費安排，本地人士的入場費較低，海外遊客的入場費較高。這樣的兩級入場費安排在海外的博物館並不罕見。主席建議而委員同意告知申請人，在設計擬議博物館和附屬咖啡室以及釐定擬議博物館的入場費時，考慮該名委員的建議。

20. 一名委員對申請不表反對，但關注申請書欠缺申請處所內擬供公眾自由進出的地方的開放時間。倘開放時間過短，會損及讓公眾自由進出有關地方的意向。過往曾有類似的情況，位於私人住宅發展內的公共休憩用地被鎖上，令公眾無法入內使用。小組委員會如決定批准申請，該名委員認為應附加規劃許可附帶條件，讓城規會得以管制申請處所內擬供公眾自由進出的地方的開放時間。

21. 秘書表示，為方便委員參考，過往有獲批的規劃許可，例如涉及市區重建局的發展計劃，附加了附帶條件，規定申請人在合理時間開放公眾休憩用地。確實的開放時間可在批地階段釐定。同一名委員得悉文件第 13.2(e) 段建議附加有關可自

由進出咖啡室平台指示牌的規劃許可附帶條件。該名委員認為亦應附加有關在合理時間開放場地供公眾自由進出的規劃許可附帶條件。其他委員表示同意。

22. 一名委員表示，在欠缺設施或景點的情況下，公共空間的使用量自然較低。因此，申請處所內目前開放予公眾使用的地方的使用量不高。該名委員因而支持這宗申請，因為可闢設新景點，吸引更多人前往中環八號碼頭目前使用量較低的地方。除了會上較早前另一名委員所提出的兩級入場費建議外，擬議博物館每周指定一天供公眾免費入場，亦可讓更多人有機會參觀博物館。該名委員詢問先前有否附加該等規劃許可附帶條件的個案。秘書表示，先前有兩宗申請涉及薄扶林的 Jessville(申請編號 A/H10/81)和古洞北的恩慈之家(申請編號 A/NE-KTN/131)這兩處已評級的歷史建築。在批准這兩宗申請時，附加了規劃許可附帶條件，規定相關申請人每周至少向公眾開放 Jessville 和恩慈之家一天。不過，這兩宗申請有不同的規劃背景，因為所涉的建築物為已評級歷史建築，而且是申請人建議保存歷史建築及開放予公眾參觀，作為其擬議住宅發展及／或擬議略為放寬用地發展限制申請批准時的規劃增益。另一名委員表示，申請處所目前使用量偏低，改作擬議博物館後會吸引更多人前往碼頭。該名委員亦認為申請編號 A/H10/81 與 A/NE-KTN/131 的規劃背景與這宗申請有別，以及小組委員會不應干涉入場費的安排。因此，在指引性質的條款中而非規劃許可附帶條件中告知申請人考慮委員有關入場費安排的建議，會較為恰當。其他委員表示同意。

23. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年八月十三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加以下條件：

- (a) 就天台觀景層的擬議附屬咖啡室提交空氣質素評估，並採取評估中建議的緩解措施，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (b) 擬議附屬咖啡室應待上文附帶條件(a)項履行而有關情況符合環境保護署署長或城規會的要求後，才開始營業；
- (c) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交及落實天台觀景層的美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 擬議公共地方應在合理時間開放予公眾，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 提供自由進出 3 樓咖啡室平台的指示牌，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 提交排污影響評估，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (h) 落實按附帶條件(g)項提交的排污影響評估所確定的排污改善／駁引工程，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

24. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 考慮委員在會上提出的建議：
 - (i) 將玻璃外牆後移，讓碼頭的直柱外露；
 - (ii) 在設計附屬咖啡室時參考中環國際金融中心商場平台天台的情況，該處開放予公眾使用的地方與餐廳並存；以及
 - (iii) 考慮為參觀博物館的本地人士釐定較低的入場費以及博物館每周免費開放一天；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／特別職務和總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即應考慮可否在申請處所內另闢一角讓公眾自由進出，以便欣賞到更佳的維多利亞港景觀；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，即租用處所內任何擬議建築工程均須根據《建築物條例》向建築事務監督申請批准；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請人應在擬議用途終止或政府提出要求時，自費把中環八號碼頭恢復供渡輪運作，而有關情況必須符合相關政府部門的要求；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即空調系統和鮮風入口的設計、位置、安裝及操作須均屬妥善，以免鄰近渡輪所排放的廢氣對公眾造成不能接受的空氣污染影響，而申請人及／或日後的營運者須遵從相關的環境污染管制條例；
- (f) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定，而詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則或經發牌當局轉介後制定；以及
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，即須就食物業的營運申領適當的食物業牌照／許可。

[主席多謝高級城市規劃師／港島李祖明先生及城市規劃師／港島陳冠恒先生出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

議程項目 6

其他事項

25. 餘無別事，會議於上午十時結束。