

政府總部
發展局
規劃地政科

香港花園道美利大廈



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

Murray Building, Garden Road,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. L/M(1) to DEVB(PL-L) 64/05/64

來函檔號 Your Ref. CB 1/F/2/6 (III)

電話 Tel.: 2848 2266

傳真 Fax: 2845 3489

12 July 2011

Ms Debbie Yau
Clerk to Public Works Subcommittee
Legislative Council Secretariat
3/F, Citibank Tower
3 Garden Road
Central

Dear Ms Yau,

Public Works Subcommittee
Follow-up to meeting on 15 June 2011
PWSC(2011-12)28

3194SC – Community hall at the eastern part of ex-North Point Estate site
6078TI – Covered public transport terminus at the eastern part
of the ex-North Point Estate site

I refer to your letter of 21 June 2011 to the Secretary for Financial Services and the Treasury regarding the follow-up action requested of the Administration at the Public Works Subcommittee (PWSC) held on 15 June 2011 in respect of the above project, as set out below : –

- (a) to provide information on the proposal for provision of a Cantonese opera theatre at the ex-North Point Estate (ex-NPE) site, including the minutes of the discussion in relation to the development of the proposed community hall and request for such a theatre at meetings of the Eastern District Council and its relevant committee;
- (b) to provide a plan on the proposed covered public transport terminus and the information on the subway connection between the MTR Station and the eastern part of the ex-NPE site; and

- (c) to provide information on the impact on the construction cost and the loss on land sale assuming an area of about 3 000 square metres would be taken out from the non-domestic gross floor area of 29 995 square metres at the eastern part of the ex-NPE site for the provision of a Cantonese opera theatre.

The relevant information is set out in ensuing paragraphs.

Information on the proposal for the provision of a Cantonese opera

When consulted on the draft Planning Brief for the ex-NPE site on 27 February 2009, the Planning, Works and Housing Committee of the Eastern District Council requested the provision of a 1 000-seat theatre for Cantonese opera / cultural performance at the site. Subsequently, the Planning, Works and Housing Committee followed up on this request at its meeting of 18 November 2010, 13 January 2011 and 17 March 2011. The minutes and papers of these meetings are at **Enclosure 1**.

Separately, the Home Affairs Department consulted the Eastern District Council on the scope of the proposed community hall on 5 May 2011 and the Eastern District Council Members supported the project. The minutes and paper of this meeting are at **Enclosure 2**.

The need for a large-scale publicly-funded Cantonese opera theatre in the Eastern District has to be seen against the number of dedicated venues for Cantonese opera being made available in the next few years territory-wide. These new venues include the Annex (with a 600-seat theatre) to the Ko Shan Theatre (with the 1 031-seat Theatre itself now being a dedicated venue), the Yau Ma Tei Xiqu Centre (300 seats) and the Xiqu Centre in the West Kowloon Cultural District (about 1 000 seats). The availability of these additional venues will help relieve the demand on the existing performance venues including those on Hong Kong Island, such as Hong Kong City Hall, Queen Elizabeth Stadium, Sai Wan Ho Civic Centre or Sheung Wan Civic Centre, etc. to make room for Cantonese opera performances.

As the provision and operation of performance venues involve significant capital investment and long-term commitment of resources, the Administration must take into consideration all relevant factors in the planning of new facilities to ensure effective utilisation of public resources. Home

Affairs Bureau has explained the Administration's views and considerations to the Planning, Works and Housing Committee of the Eastern District Council vide the letter of 3 November 2010 at **Enclosure 3**. In essence, Home Affairs Bureau does not consider it appropriate to set up a new publicly-funded 1 000-seat performing venue in the ex-NPE site. The Government will continue to monitor the needs for cultural facilities and review from time to time the provision of civic centres in the territory.

Information on the proposed public transport terminus and the subway

Public transport terminus

A preliminary layout plan of the proposed public transport terminus is at **Enclosure 4**. As explained at the PWSC meeting on 15 June, the eastern part of the ex-NPE site is zoned "Comprehensive Development Area (3)" (CDA(3)) on the approved North Point Outline Zoning Plan No. S/H8/24 (OZP). The exact location and details of the public transport terminus are subject to the developer's Master Layout Plan to be approved by the Town Planning Board in accordance with the Town Planning Ordinance. In response to the request of the PWSC, the Administration will consider the reprovisioning of a taxi stand in the proposed public transport terminus at the detailed design stage.

Subway

As explained at the said PWSC meeting, the Planning Brief governing the CDA(3) site includes the provision of a pedestrian subway connecting the proposed development at the eastern part of the ex-NPE site with the North Point MTR Station exit on the other side of Java Road. An indicative alignment of the subway has already been shown on the development concept plan in the Planning Brief (that is at Enclosure 2 of the PWSC paper PWSC(2011-12)28). The subway will be kept as a long-term provision to be pursued by Government. The developer will be required to make provision in its development on the eastern part of the ex-NPE site for connection to the subway.

Implications of provision of a theatre at the site

As requested, the Director of Architectural Services has done an estimation on the construction cost of a 1 000-seat theatre. Assuming that the Cantonese opera theatre (of 4 180 square metres in net operational floor area¹ and 9 610 square metres in gross floor area²) will comprise the following facilities, the Director of Architectural Services estimates that the capital cost of the theatre (excluding furniture and equipment) will be in the region of \$583 million (in money-of-the-day prices assuming the same programme as **194SC**).

- (a) an auditorium with seating capacity of 1 000;
- (b) a main stage, rear stage, side stage and orchestra pit (a total area of 1 000 square metres);
- (c) a large rehearsal room; and
- (d) supporting and ancillary facilities including male and female dressing rooms, foyer, technical spaces, administration areas, toilets, etc.

The construction floor area³ (CFA) is 11 297 square metres. The estimated construction unit cost, represented by the building and the building service costs, is \$20 284 per square metre of CFA in September 2010 prices, is comparable to that of similar projects built by the Government. The above estimate has made reference to 59RE (PWSC(2010-11)7) Ko Shan Theatre Annex Building (600 seats) being built by the Government.

As stipulated in the Notes of the OZP and the Planning Brief, the site is subject to a maximum non-domestic gross floor area of 29 995 square metres. After deducting the transport and government, institution and community facilities, a commercial gross floor area of 15 000 square metres could be provided by the developer. The planning intention is to provide a local shopping centre with a sufficient critical mass and attraction to serve the local residents, visitors to the waterfront and ferry/bus passengers. If 9 610 square

¹ Net operational floor area means total area of all functional rooms and spaces within buildings.

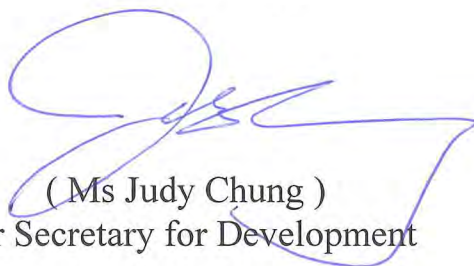
² Gross floor area means net operational floor area plus lift lobbies and lift shafts, staircases, light wells, corridors, pipe ducts, wall thickness, refuse collection rooms, toilets, etc.

³ Construction floor area means gross floor area plus car parks, mechanical plant rooms, refuge floors, etc.

metres of the non-domestic gross floor area were to be set aside for a theatre, the scale of the shopping centre / commercial portion would be more than halved. The shopping centre with only 5 390 square metres would fall short of providing the necessary critical mass to accommodate different types of commercial uses to serve the needs of the locals, tourists and commuters. Moreover, such a major change in the provision of government, institution and community facilities would necessitate revision to the Planning Brief which would require consultation with the Eastern District Council and approval of the Town Planning Board. This would delay the availability of the site and adversely affect the delivery of the residential flats at this site.

As explained at the said PWSC meeting, any government facilities to be developed at the site must have the policy support of the relevant bureau; and such facilities, upon completion would have to be taken over by the relevant departments for subsequent operation, management and maintenance. Home Affairs Bureau has not requested for the inclusion of a theatre in the site after reviewing the supply of new publicly-funded Cantonese opera venues in the coming years on a territory-wide basis. Therefore, it would not be appropriate to include the provision of a theatre in the sale conditions for this site.

Yours sincerely,



(Ms Judy Chung)
for Secretary for Development

c.c. (letter by fax and enclosures by email)

SHA	(Attn: Miss YAN Mei Mei, Salina, JP)	Fax: 2598 1496
DLCS	(Attn: Ms. LIU Chiu Fun, Cynthia)	Fax: 2696 4791
SFST	(Attn.:Ms Joyce HO)	Fax: 2147 5240
DHA	(Attn: Mr TSANG Yue-tung, Andrew, JP)	Fax: 2834 5103
DArchS	(Attn: Mr. CHAN Wing Tak)	Fax: 2804 6805
C for T	(Attn: Miss AU YEUNG Yuet Wah, Alice)	Fax: 2824 0399
D of Hy	(Attn: Mr. MAK Ka Wai)	Fax: 2576 6244
D of Plan	(Attn: Ms. AU Kit Ying, Brenda)	Fax: 2895 3957

東區區議會轄下
規劃、工程及房屋委員會特別會議
會議紀錄

日期：2009年2月27日(星期五)

時間：下午2時30分

地點：東區區議會會議室

出席者

丁江浩委員

丁毓珠 SBS 太平紳士

江澤濠委員, MH (主席)

呂志文委員

周潔冰博士, MH

林翠蓮委員

邵家輝委員

洪連杉委員

梁兆新委員

梁志剛委員

梁國鴻委員

梁淑楨委員

許嘉灝委員, MH

郭偉強委員

陳啓遠委員

陳添勝委員

陳靄群委員, MH

傅元章委員

勞鏢珍委員, MH

曾向群委員

曾健成委員

馮翠屏議員

黃月梅委員

黃建彬委員

黃健興委員

楊位醒委員, MH

葉就生委員, MH

趙承基委員, MH

趙家賢委員
趙資強委員
劉興達委員
鄭志成委員
黎志強委員
鍾樹根 MH 太平紳士
龔栢祥委員
吳詠詩委員（增選委員）
何艷桃委員（增選委員）

致歉未能出席者

古桂耀委員
杜本文委員
曹漢光委員
許清安委員
彭韻僖委員, MH（同意缺席）
顏才績委員
顏尊廉委員（副主席）（同意缺席）
羅榮焜委員, MH

定期列席的政府部門代表

曹振華太平紳士	東區民政事務專員
梁燕屏女士	東區民政事務處聯絡主任主管
黃兆華先生	土木工程拓展署高級工程師
吳雪兒女士	港島東區地政處高級產業測量師(港島東一區)
葉子季先生	規劃署高級城市規劃師/港島(2)
羅秋生先生	食物環境衛生署東區衛生總督察
何立人先生	房屋署高級房屋事務經理(港島)
黃佩儀女士	屋宇署高級屋宇測量師
鄭寶如女士	東區民政事務處高級行政主任(區議會)
曾華翀女士（秘書）	東區民政事務處一級行政主任(區議會)2

應邀出席的嘉賓

區潔英女士	規劃署港島規劃處港島區規劃專員
方心儀女士	規劃署高級城市規劃師/規劃研究 3
梁凱俊先生	規劃署城市規劃師/規劃研究 1
陳偉傑先生	港島東區地政處產業測量師（北角）

負責者

沈素珍女士	民政事務局總行政主任(文化)2B
黃雅麗女士	民政事務局高級項目經理(文化)
黃志輝先生	康樂及文化事務署高級行政主任(策劃事務)5
麥景池先生	康樂及文化事務署東區副康樂事務經理 2
吳碧儀女士	康樂及文化事務署高級經理(港島文化事務)
崔達勳先生	運輸署高級工程師
戴富源先生	運輸署高級運輸主任
林雲峰教授	優環長學建築設計研究中心總監
王雲豪先生	優環長學建築設計研究中心項目經理

開會辭

主席歡迎各委員、政府部門及機構代表出席會議，以及特別歡迎土木工程拓展署高級工程師黃兆華先生，代替吳志光先生；以及東區民政事務處聯絡主任主管梁燕屏女士，代替王良炳先生出席是日會議。

會上提交的文件

2. 呈裕文件有：

- 邀請支持「港島東海旁研究」公眾參與項目
(規劃、工程及房屋委員會文件第 14/09 號)

1. 前北角邨用地擬議發展規劃大綱擬稿

(規劃、工程及房屋委員會文件第 11/09 號)

3. 主席歡迎規劃署港島規劃處港島區規劃專員區潔英女士及高級城市規劃師葉子季先生、港島東區地政處高級產業測量師吳雪兒女士及產業測量師(北角)陳偉傑先生、民政事務局總行政主任(文化)2B 沈素珍女士及高級項目經理(文化)黃雅麗女士、康樂及文化事務署(以下簡稱康文署)高級行政主任(策劃事務)5 黃志輝先生、東區副康樂事務經理 2 麥景池先生及高級經理(港島文化事務)吳碧儀女士、運輸署高級工程師崔達勳先生及高級運輸主任戴富源先生出席是日會議。規劃署代表介紹文件第 11/09 號。

4. 主席、周潔冰、林翠蓮、洪連杉、梁兆新、梁淑楨、陳添勝、郭偉強、傅元章、曾向群、曾健成、馮翠屏、黃建彬、趙承基、趙資強、劉興達、黎志強、龔栢祥、何艷桃、勞鏐珍、丁毓珠、葉就生、趙家賢、許嘉灝、陳啓遠、楊位醒及梁國鴻等 27 位委員就是項議題發表意見及提問，內容摘錄如下：

- (a) 周潔冰委員申報她是香港粵劇曲藝協會主席；
- (b) 委員普遍強烈要求當局在東區設立一座設有約一千座位有地標性的大劇院，相關的意見摘錄如下：
 - (i) 東區區議會曾在 2006 年 7 月 21 日舉行的經濟及勞工事務委員會會議上通過動議：“要求政府重新規劃北角邨用地，推動東區地區經濟、發展劇藝及旅遊文化新重心。”當局現時決定在上址提供一座可供小型文化表演的社區會堂，與議會的期望差距甚大。委員期望當局可在北角保留一個粵劇場地取替三年後租約期滿的新光戲院；
 - (ii) 有委員指上述動議包含議會對東區對文化設施的訴求。此外，在題述土地興建之大型的文化表演場地，有助推動東區的經濟文化特色，發展為本港旅遊文化中心；
 - (iii) 多位委員指出東區作為全港最大的區議會，有約 60 萬的人口，現時約 400 座位的文娛中心或只可容納 300 人的社區中心都未能滿足本區對表演場地的需求；
 - (iv) 多位委員建議把規劃大綱擬稿上的社區會堂提升為一座有一千座位的大劇院；但另有多位委員認為必須保留社區會堂滿足區內市民的需要；
 - (v) 多位委員表示在北角興建劇院不單方便本區居民，亦會吸引其他鄰近地區例如東九龍及港島其他地區的居民往東區欣賞文藝文化表演；
 - (vi) 多位委員認為無需在用地 A 興建酒店，而應撥出該幅土地作興建大劇院之用；
 - (vii) 另有委員建議在廣場的南面興建劇院，該方案既可連接兩個休憩文化設施，亦可連接港鐵站出口，方便港島及九龍東市民往劇院欣賞表演；
 - (viii) 有委員表示政府一向推動發展非物質文化遺產，東區除粵劇外，尚有其他具有豐富特色的文化表演例如福建高甲梨院戲。過去由於缺乏場地，這些戲劇只能尋覓地方搭建棚架表演。因此，她冀望當局可在題述土地興建一所特色劇

場；

- (ix) 多位委員表示興建一所大劇院不單是東區亦是港島的整體需要。現時港島的文化表演場地長期供不應求，大會堂除設施老化外，更需提早一年預訂場地，新光戲院在續約期內的檔期亦在短時間內爆滿，將來西九龍及油麻地的擬建場地都不能解決對公眾場地的需求，顯示公眾對在港島建立一所地標式大劇院有殷切的需求；
- (x) 有委員表示北角作為戲迷的聚集地歷史悠久，冀可在前北角邨這幅土地上延續戲曲團體及戲迷在北角聚集的傳統；
- (xi) 多位委員指九龍及香港島的設施不可混為一談，正如九龍的警署不能取代港島警署的功能。而且高山劇場及西九龍的文化表演設施對港島居民而言太遙遠，並無吸引力前往；
- (xii) 多位委員表示東區一直協助當局，接收一些厭惡性的設施，現希望當局因應本區 60 萬人口的訴求在北角興建地標式的劇院；
- (xiii) 多位委員表示北角邨地盤為郵輪進入維多利亞港必經之地，因此冀可建立一座如澳洲雪梨劇院般的地標式劇院，吸引遊客；
- (xiv) 有委員認為香港作為中西文化交流的地方，冀可在北角建立一個可容納不同文化表演的永久場地。政府既可用龐大的資源活化油麻地戲院及高山劇場，亦應有足夠的資源在北角興建多元化的地標式表演場地，為港島居民提供欣賞非物質文化的場所；
- (xv) 有委員指戲劇業界曾反映他們對油麻地戲院的需求並不殷切，而且該劇場的場地面積亦未能滿足業界的需求，建議將資源投入興建北角大劇院中；
- (xvi) 多位委員就營運劇場發表意見。多位委員肯定市場對劇院的需求及場地使用率。另有委員表示，劇院將推動經濟發展及創造就業，有關經濟活動帶來的效益必定超過政府投入的資金，因此當局無需憂慮缺乏營運資金；
- (xvii) 有委員表示財政預算案內已預留 3,300 萬元於保存、培訓、

負責者

推廣和發展粵劇，北角大劇院無需金雕玉砌，只需提供實用的設施已經足夠，冀當局可盡快撥款規劃；

(xviii) 多位委員指在北角興建地標式的劇院是東區區議會多年的訴求，如當局未能在題述土地興建，可考慮翻新現有設施，例如有 900 座位的北角大會堂或在北角另覓地點興建；

(xix) 多位委員指出數個較大的區議會例如屯門、沙田、元朗、葵青，甚至在距離葵青不遠的荃灣均設立大會堂，而東區作為全港其中一個最大的區議會卻缺乏文娛設施，冀當局能考慮居民的訴求，在北角興建一所大劇院；

(xx) 有委員指當局未有採納興建劇院的訴求，卻興建廣場，規劃設計值得商榷；以及

(xxi) 有委員建議清拆渣華道市政大樓以連接用地 A 用以興建一座具福建特色，土樓式的劇院及數座小土樓式的酒店。這個規劃既有商業元素亦有文化特色；

(b) 有委員表示根據題述文件的規劃方案，沿海建築物將遮擋原有景觀，冀當局作出解釋；

(c) 有委員表示現時區內休憩場地不足，但維多利亞公園卻經常闢為大型的表演場地或展覽場地，妨礙市民享用休憩設施，因此建議當局在前北角邨地盤預留土地供大型表演及展覽之用，既可促進區內旅遊發展亦可減少浪費裝飾表演／展覽場地的物料；

(d) 有委員認為北角區缺乏大型球場設施，建議騰出用地 A 作為休憩設施，為欠缺生命力的沿海地帶注入活力；

(e) 有委員表示，儘管題述文件原則上符合東區對臨海以低矮建築物為主及建立梯階式輪廊發展概念的訴求，但未有就活化北角碼頭以配合整體環境提出建議；

(f) 多位委員不認同以商業樓宇阻隔東區走廊噪音的規劃概念。有委員認為如此珍貴的臨海土地用作發展住宅的經濟收益更加可觀。發展商只需在日後的售樓書內說明附近有噪音源頭。另有委員認為，應在臨海地帶興建劇院，在劇院後發展低密度住宅，才可令市民享用優美的海濱景色；

負責者

~~保留桌面的數棵樹木；~~

- (x) 在明白議員的關注後，該署會在適當的時候通知區議會上述公共交通總站的位置；

民政事務局

- (z) 備悉委員興建劇院的意見；
- (aa) 興建大型文化設施涉及高昂的建築費用，亦涉及長遠的財政承擔。文化設施並非地區設施，不可只考慮地區因素，還需照顧全港整體文化設施的發展需要，因此在規劃文化設施時，當局除考慮區議會的意見外，亦須考慮現時文化設施的使用情況，相關的文化政策、參照各區現時文娛康樂的工務計劃進度及其他有關的因素；
- (bb) 香港島現時已有一些較大型的文化設施例如香港大會堂、伊利沙伯體育館、上環文娛中心、西灣河文娛中心等，供團體使用。同時，當局將在西九龍文化區興建大型戲曲中心供文化表演之用；

康文署

- (cc) 題述文件為初步的規劃大綱擬稿，該署就用地內擬議的公眾休憩用地暫時未有整體設計；
- (dd) 西灣河文娛中心在 90 年落成，設施較為老化，該署計劃於 2010 至 2011 年分階段翻新其內部設施，為區內提供更好的演藝設施。西灣河文娛中心每年平均使用率都超過百分之九十五，設施會優先提供予優質演藝節目及地區藝術表演團體使用；

東區民政事務處

- (ee) 東區民政事務處一如既往，如議會通過動議，必會向有關部門／政策局提交有關動議的全文。是日會議的討論文件亦充分反映有關政府部門備悉議會過往的意見；以及
- (ff) 因應居民的訴求，該處建議在題述規劃大綱擬稿內加入社區會堂的設施。

6. 經討論後，委員會在 26 票支持，無人反對及棄權下通過以下動議：

負責者

“東區區議會規劃、工程及房屋委員會強烈要求政府在前北角邨用地臨海段建造一個約一千座位有地標性的大劇院。”

動議人：周潔冰 林翠蓮

和議人：曾健成 馮翠屏 曾向群
劉興達 梁兆新 梁志剛

7. 此外，委員會在 25 票支持，無人反對及 1 票棄權下，通過以下動議：

“有關部門在設計新建築物或賣地條款內，必須保留北角新邨內老樹，以保護樹木及作為本港首座‘廉租屋邨’的歷史見證。”

動議人：趙承基

和議人：葉就生

8. 主席多謝各政府代表出席會議並請他們備悉委員的意見。

II. 其他事項

9. 主席表示收到規劃署邀請區議會支持「港島東海旁研究」公眾參與項目，並歡迎規劃署高級城市規劃師規劃研究 3 方心儀女士及城市規劃師/規劃研究 1 梁凱俊先生、優環長學建築設計研究中心總監林雲峰教授及項目經理王雲豪先生出席是日會議介紹該項目。規劃署及優環長學建築設計研究中心代表介紹文件第 14/09 號。

10. 曾健成、曾向群、勞鏢珍、趙資強、趙家賢、黎志強、周潔冰及林翠蓮等 8 位委員就是項議題發表意見及提問，內容摘錄如下：

- (a) 多位委員表示在東區興建一條連貫沒有建築物遮擋的海濱長廊是東區區議會多年的訴求，因此支持題述文件；
- (b) 多位委員促請當局在海濱長廊例如在小西灣停機坪原址設置地標，吸引遊客；
- (c) 多位委員建議充分利用及美化東區走廊下的空間，為市民提供設有上蓋的休憩空間；

討論文件第 11/2009 號
2009 年 2 月 27 日

東區區議會規劃、工程及房屋委員會

前北角邨用地擬議發展 規劃大綱擬稿

引言

本文件旨在就前北角邨用地(下稱「用地」)的擬議發展規劃大綱擬稿(載於附件 A)徵詢議員意見。

背景

2. 二零零八年一月四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮了用地的擬議用途和發展參數，同意採納作為用地空氣流通評估研究(下稱「研究」)的基礎。研究於二零零八年三月展開，並於同年十二月完成。二零零九年一月九日，小組委員會考慮了研究結果和收納研究建議的規劃大綱擬稿，同意規劃大綱擬稿適宜提交共建維港委員會和東區區議會以作諮詢。

用地及其附近地區

3. 用地涵蓋前北角邨、北角巴士總站、一個毗鄰休憩處及其間路段。用地西面是糖水道，南面是渣華道／北角邨里，東面則是電照街。用地在《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》上劃為「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和「道路」用地。根據分區計劃大綱圖，用地劃為「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶部分的最高建築物高度分別為主水平基準上 100 米和一層(附件 A 圖 1)。

4. 用地總面積約 37 200 平方米，臨海一面長約 400 米。用地中部海旁附近是巴士總站和休憩處，其餘部分是空置土地

或臨時露天公眾停車場。北角渡輪碼頭和東區走廊位於用地北鄰，用地東面是電照街兒童遊樂場和汽車渡輪碼頭，南面橫過渣華道主要是混合式的商業／住宅發展，西面是糖水道淡水抽水站、糖水道花園及和富中心的綜合商業／住宅發展(附件 A 圖 2 和 3)。

規劃大綱擬稿

5. 規劃署在制定規劃大綱擬稿時，已顧及用地的海旁環境、共建維港委員會的海港規劃原則和指引、公眾對降低海旁發展密度和建築物高度的期望，以及空氣流通評估研究結果。

6. 規劃大綱擬稿(附件 A)訂明用地的擬議用途、主要發展參數和規劃要求。主要發展參數載列如下：

	用地 A	用地 B
用地面積 ⁽¹⁾	37 200 平方米(21 260 平方米)	
	7 935 平方米 (5 350 平方米)	29 265 平方米 (15 910 平方米)
用途	酒店	商業，政府、機構 或社區設施，公共 車輛總站；公共旅 遊巴士停車場
地積比率 ⁽²⁾	3.28 倍(5.74 倍)	
	4.54 倍(6.73 倍)	2.94 倍(5.41 倍)
總樓面面積	122 110 平方米	

⁽¹⁾ 有關數字代表總用地面積。載於括弧內的用地淨面積數字則不包括公眾休憩用地和道路佔用的面積。

⁽²⁾ 有關數字根據總用地面積計算。括弧內的數字代表按淨用地面積計算的地積比率。

小計	36 000 平方米	86 110 平方米
- 住用	-	53 679 平方米
- 非住用	-	32 431 平方米
(i) 酒店	36 000 平方米	-
(ii) 商業	-	15 000 平方米
(iii) 政府、機構或社區	-	6 931 平方米
(iv) 公共交通總站	-	8 000 平方米
(v) 公共旅遊巴士停車場	-	2 500 平方米
最高建築物高度	主水平基準上 80 米	
最大上蓋面積(地面以上)	65%	65%
公眾休憩用地(全建於地面)	15 000 平方米	

7. 為方便理解，規劃署根據規劃大綱擬稿擬備了概念方案。用地的發展概念和概念方案平面圖分別載於附件 A 圖 5 和 6，顯示概念方案的電腦合成照片(從紅磡海濱長廊和前啓德機場跑道中央眺望)載於附件 B。建議詳情於下文闡述。

用途

8. 由於附近一帶的土地用途混雜，用地宜用作混合式的住宅和商業發展。由於市區核心地區對新酒店用地的需求持續，因此建議把用地西部(附件 A 圖 2 用地 A)用作酒店發展，增加旅遊活動，使海旁更具朝氣，同時作為緩衝區，阻隔糖水道沿路天橋的交通噪音。

9. 至於書局街以東的用地其餘部分(附件 A 圖 2 用地 B)，建議用作住宅發展，附設商業用途、公共交通總站、公共旅遊巴士停車場和一些政府、機構或社區設施。商業用途方面，建議闢設一個購物中心，整體總樓面面積為 15 000 平方米，服務附近地區居民、海濱長廊訪客和渡輪乘客。公共交通總站面積擬議為 8 000 平方米，以重置現有的北角巴士總站(附件 A 圖 3 和 4)。公共旅遊巴士停車場總樓面面積為 2 500 平方米，建議設於公共交通總站地庫，以應付北角區對旅遊巴士停車位的需求，亦為接載旅客前往北角渡輪碼頭展開海港觀光遊的旅遊巴士提供車位。政府、機構或社區設施方面，用地 B 會設置

公廁(40 平方米)、健康中心(4 455 平方米)、社區會堂(1 260 平方米)和綜合家庭服務中心(1 176 平方米)，以解決北角區設施不足的問題及滿足區內需要。

地積比率和建築物高度

10. 由於用地位置優越，以及公眾期望海旁的發展密度與建築物高度較低，用地 A 和 B 的地積比率分別訂為 4.54 倍和 2.94 倍(若按淨用地面積計算則為 6.73 倍及 5.41 倍)。分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶部分的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米。由於用地西面現有大型住宅發展(即和富中心和城市花園)的建築物高度較低，介乎主水平基準上 80 米至 85 米，因此用地的建築物高度限制在規劃大綱內擬定為主水平基準上 80 米，以確保與毗鄰發展互相協調，並與內陸發展締造梯級狀的建築物高度輪廓。為使高度輪廓錯落有致，用地由南至北和由東至西的發展應採用梯級狀的高度設計，特別是用地 B 的建築物高度應朝海濱拾級而下，而近海建築物與內陸建築物的高度差距應最少有 30 米(附件 A 圖 6)。

公眾休憩用地

11. 北角區海旁一帶缺乏大型休憩用地，因此建議在用地關設佔地 15 000 平方米的公眾休憩用地。擬設的公眾休憩用地包括沿用地北面界線關建一條闊 20 米的海濱長廊，長廊可由東面和西面經電照街和糖水道直達；而在兩個客運渡輪碼頭附近亦可關建一個廣場，締造一個活動樞紐，供區內居民、渡輪乘客和長廊訪客使用。

海旁通路與景觀

12. 為了盡量增加機會關設海旁通路和確保海景，沿書局街和琴行街將關建兩條美化行人道，方便市民從內陸前往海旁和北角渡輪碼頭，而市民也可經糖水道和電照街的行人道前往海濱長廊。此外，建議關建一條行人隧道連接港鐵北角站和碼頭前的廣場(附件 A 圖 5 和 6)，以進一步改善海旁的行人連接通道。

13. 沿書局街和琴行街的美化行人道亦能同時提供兩條暢通無阻的觀景廊和通風廊，從而改善景觀和空氣流通。觀景廊和通風廊均指定為非建築用地(附件 A 圖 5)。

空氣流通的考慮因素

14. 根據研究結果，用地享有一覽無遺的海景，盛行東風和東北風均可吹到，而且用地擬設大量公眾休憩用地及兩條主要通風廊，均有助用地透風。因此，概念方案不會對附近地區行人水平的整體風環境造成負面影響。用地 B 的有蓋公共車輛總站最少應有兩邊透風，讓盛行風滲入用地吹向渣華道。

環境的考慮因素

15. 為了解決東區走廊可能造成的空氣和噪音影響，用地 B 的住宅樓宇應從東區走廊後移最少 50 米(附件 A 圖 5)，另建議在用地 B 海旁附近闢建一幢商業連政府、機構或社區設施的樓宇，盡量減低東區走廊及其支路對南面住宅樓宇造成的噪音影響。

區議會先前的意見

16. 二零零七年九月二十日，東區區議會當時的工務建設及發展委員會商討前北角邨用地的日後用途，並通過一項動議，要求更改前北角邨用地三個地段之一的用途，以供闢建公眾休憩用地、足球場或粵劇表演場地。有鑑於此，規劃大綱擬稿訂明在用地提供大量公眾休憩用地(即 15 000 平方米)，佔地相等於用地面積約 40%。但為不影響公眾休憩用地的設計和使用，未能在用地加設一個標準足球場⁽³⁾。天后廟道、雲景道和電照街目前有三個足球場，供北角區居民使用。

17. 至於粵劇表演場地方面，民政事務局表示政府會採取多項措施應付需求，包括在西九文化區闢建戲曲中心、把前油麻地戲院改建為 300 個座位的劇場供表演小型粵劇、為高山劇場興建新翼，以及在康樂及文化事務署的選定場地實施粵劇演出優先租場政策。此外，為滿足區內需要，民政事務局亦建議改

⁽³⁾ 根據《香港規劃標準與準則》，七人足球場標準面積介乎 2 200 平方米(61 米 x 37 米)和 4 353 平方米(77 米 x 57 米)。

良用地內擬建的社區會堂的設施，以配合小型文化表演(包括粵劇)的需要。

徵詢意見

18. 請議員就附件 A 所載的規劃大綱擬稿發表意見，所收到的意見會向小組委員會匯報，以供考慮。

附件

附件 A	前北角邨用地擬議發展規劃大綱擬稿
附件 B1 及 B2	電腦合成照片

規劃署
二零零九年二月

北角前北角邨用地擬議發展
規劃大綱擬稿

項目	詳情	備註
A. 背景資料		
1. 位置	用地呈長方形，位處優越的海旁位置，西面是糖水道，南面是渣華道／北角邨里，東面是電照街，北面的臨海面長約 400 米。	圖 1 和 2
2. 分區計劃大綱圖上的用途地帶	<u>用地 A:</u> 在北角分區計劃大綱草圖上劃為「住宅(甲類)」地帶和「道路」用地。「住宅(甲類)」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。 <u>用地 B:</u> 在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和「道路」用地。「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶的最高建築物高度分別為主水平基準上 100 米和一層。建議改劃為「綜合發展區」地帶。	圖 1
3. 一般情況	用地涵蓋前北角邨用地、毗鄰北角巴士總站、休憩處(包括一間公廁)、東西部現有闊五米的海濱長廊及其間的路段。 現有巴士總站和休憩處位於用地中部海旁附近，用地西部和南部目前用作臨時公眾露天停車場，東部則是空置土地。	圖 4 和 5
4. 附近土地用途	用地北面是北角(西)渡輪碼頭、北角(東)渡輪碼頭和東區走廊。東面是電照街兒童遊樂場和北角危	圖 1 和 2

項目	詳情	備註
	險品汽車渡輪碼頭，南面橫過渣華道的主要土地用途是混合式的商業／住宅發展，西面橫過糖水道是糖水道花園及和富中心的綜合商業／住宅發展。	
B. 主要發展參數		
5. 用地面積	37 200 平方米(約數) - 用地 A : 7 935 平方米 - 用地 B : 29 265 平方米	圖 2 有待用地測量結果核實。
6. 擬議用途	<u>用地 A</u> : 酒店發展和海濱長廊 ; <u>用地 B</u> : 住宅發展，附設商業用途；公共交通總站；公共旅遊巴士停車場；政府、機構或社區設施和公眾休憩用地(包括海濱長廊)。	
7. 最大總樓面面積	總面積: 122 110 平方米 <u>用地 A</u> : 最大總樓面面積為 36 000 平方米 <u>用地 B</u> : 最大總樓面面積為 86 110 平方米，最大非住用總樓面面積為 32 431 平方米，包括： - 不少於 8 000 平方米的公共交通總站 - 不少於 2 500 平方米的旅遊巴士停車場 - 不少於 6 931 平方米的政府、機構或社區設施	所有政府、機構或社區和交通設施，包括公共交通總站和旅遊巴士停車場，均屬非住用用途，並會計入總樓面面積。

項目	詳情	備註
8. 最高建築物高度	主水平基準上 80 米(天台水平)	
9. 最大上蓋面積(地面以上)	用地 A 和 B 均為 65 %	避免大型平台構築物，確保有足夠空間供空氣流動，以及海景不受遮擋。
C. 規劃要求		
10. 城市設計考慮因素	<u>用地 A 和 B</u>： 發展計劃須適當考慮下列城市設計考慮因素： • 避免造成屏風效應或對行人風環境造成負面影響； • 避免大型平台構築物，盡量增加地面公用空間，例如利用地庫停車場； • 把電照街、書局街、渣華道和糖水道沿路建築物後移，加快行人流通，方便在街道植樹； • 改善公眾休憩用地與鄰區之間的行人連接通道； • 為改善該區空氣流通，應鼓勵日後的發展降低平台高度以利便通風，另採用開放式的公共交通總站(最少開放兩邊)，以便盛行風滲入用地。擬議發展東部和平台均應有通透的擋風點； • 沿書局街和琴行街提供兩條觀景廊和通風廊，由內陸伸展至海旁。走廊所處範圍應指定為非建築用地(圖 5)； • 建築物之間應有足夠距離；以	

項目	詳情	備註
	及 - 配置和布局周全，以改善空氣流通。 <u>只適用於用地 B：</u> - 採用「梯級狀高度」的建築物輪廓，高度向海旁遞減，向海和內陸建築物的高度差距最少有 30 米；以及 - 應鼓勵由東至西的建築物高度有所變化。	
11. 闢設休憩用地	應提供面積不少於 15 000 平方米的地面公眾休憩用地，包括： <u>用地 A：</u> - 面積不少於 2 377 平方米及闊度不少於 20 米的海濱長廊； <u>用地 B：</u> - 面積不少於 5 884 平方米及闊度不少於 20 米的海濱長廊，以及設有經美化的公眾行人道前往長廊； - 面積不少於 6 739 平方米的公眾休憩用地，供居民(按每人一平方米的地面地區休憩用地計算)和公眾享用，並用作遷置用地內現有的休憩處。 北角渡輪碼頭附近應闢設一個中央廣場，提供樞紐地點進行康樂活動。用地 B 西部擬建的海濱長廊、美化行人道、中央廣場和公眾休憩用地應結合起來，構成多姿多采的	用地 A 的海濱長廊將由康樂及文化事務署闢建、保養和管理。 用地 B 內的公眾休憩用地應由發展商設計和闢建，竣工後則交由康樂及文化事務署管理和保養。 公眾休憩用地應 24 小時免費開放給公眾使用。 圖 5 和 6

項目	詳情	備註
	空間，供公眾使用。 應為用地居民提供每人不少於一平方米的私人鄰舍休憩用地。	私人鄰舍休憩用地可設於地面或平台。
12. 美化環境和保護樹木	<u>用地 A 和 B:</u> 應擬備符合規劃署要求的園景設計總圖，當中須包括下列美化環境的要求： • 擬備美化環境綜合建議，使擬建酒店、商業和住宅發展與海旁環境和公眾休憩用地融為一體； • 盡可能增加發展的綠化機會，所有建築物均應設有綠化的平台頂層和天台花園； • 用地全部的現有樹木均應盡量保存，圖 7 所顯示的珍貴樹木應盡量原地保存； • 把電照街、書局街、渣華道和糖水道的擬議發展後移，以預留一條闊三米的美化種植帶供發展商植樹。此外，應預留足夠的土壤深度以供種植，特別是在地庫或構築物上；以及 • 創造優質街景，在街道植樹和設置街道設施，加強各個活動樞紐在視覺上的連繫，創造方便行人的環境，從而增加歸屬感。	園景設計總圖應訂明用地 A 和 B 的綠化建議等，並應在規劃申請階段提交城規會考慮。 <u>只適用於用地 B:</u> 應盡量增加綠化機會。建議種植範圍應佔用地面積 30%，栽種樹木、灌木及或／草，創造令人心身舒泰的綠化環境。
13. 政府、機構或社區	<u>只適用於用地 B:</u> 下列政府、機構或社區設施的最小總樓面面積是 6 931 平方米：	實際供應須視乎相關部門／當局是否同意而定。如要縮減政

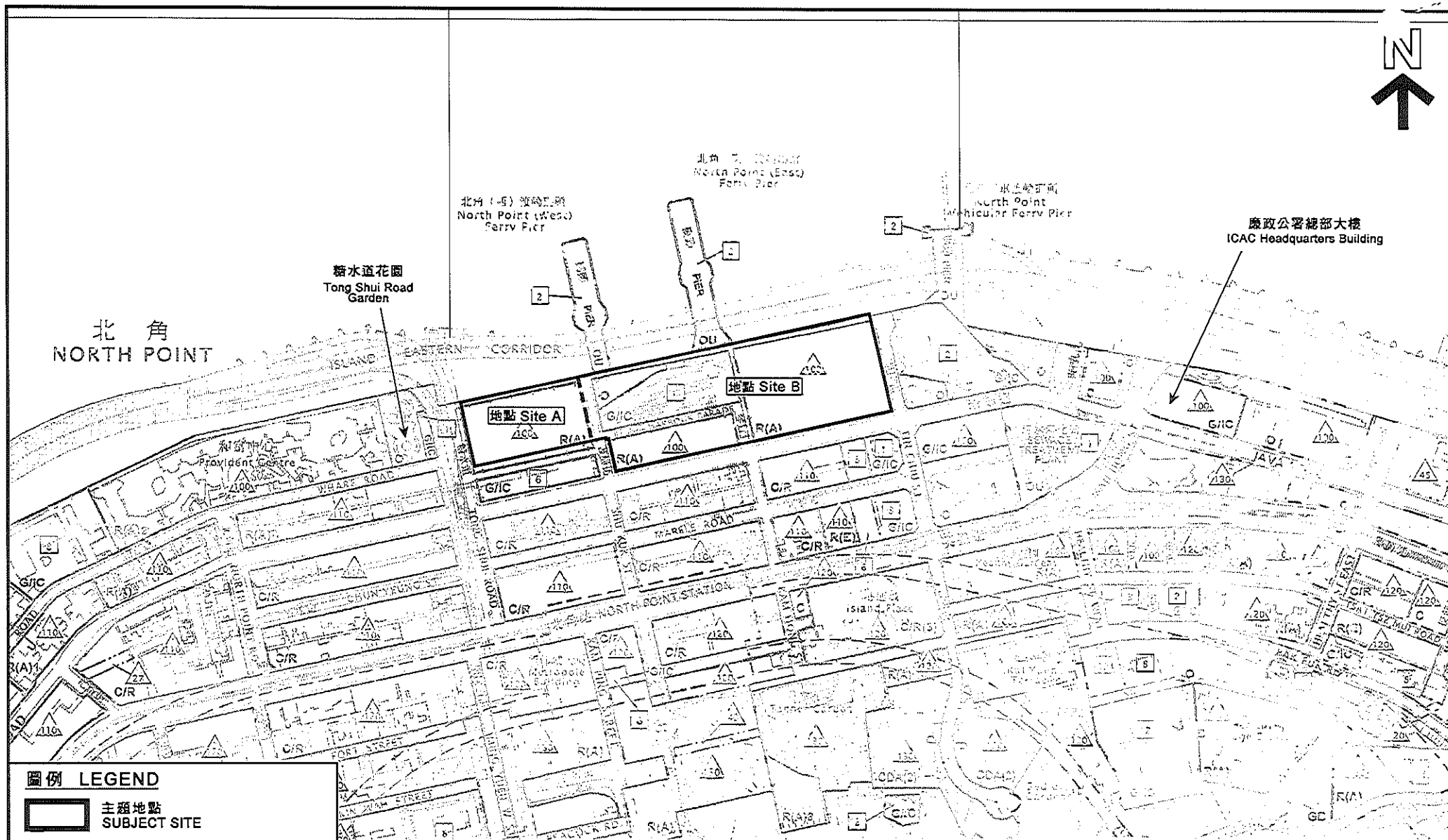
項目	詳情	備註
設施	• 一間公廁，應設於公共車輛總站地面，總樓面面積不少於 40 平方米，而有關公廁須符合食物環境衛生署署長的要求，以便重置用地休憩處現有的廁所； • 一間健康中心，整體總樓面面積不少於 4 455 平方米，當中包括一間母嬰健康院、一間長者健康中心連外展醫療隊辦公室和一間牙科診所連附屬地方，而有關中心必須符合衛生署署長的要求； • 一間綜合家庭服務中心，整體總樓面面積不少於 1 176 平方米，而有關中心必須符合社會福利署署長的要求；以及 • 一間社區會堂，整體總樓面面積不少於 1 260 平方米，而有關會堂必須符合民政事務總署的要求。會堂內的設施應加以改良，以配合小型文化表演(包括粵劇)的需要。	府、機構或社區設施的最小總樓面面積，必須得到相關部門／當局同意。所有政府、機構或社區設施均屬非住用用途，並會計入非住用總樓面面積。 政府、機構或社區設施應由發展商設計和興建，竣工後交由有關部門管理和保養。
14. 公共交通設施	<u>只適用於用地 B：</u> • 在地面闢設一個總樓面面積不少於 8 000 平方米的公共交通總站。公共交通總站應採用開放式的設計(最少開放兩邊)，以便盛行風滲入用地。公共交通總站應在搬遷現有北角巴士總站以騰出土地進行重建前竣工；以及 • 在公共車輛總站地庫闢建一個公共旅遊巴士停車場，總樓面	擬議公共交通總站的細節有待運輸署和相關政府部門同意。公共總站交通應由發展商興建，竣工後交由運輸署管理和保養。 公共交通總站和公共旅遊巴士停車場的排氣口應遠離附近居民或其他受體，以免造

項目	詳情	備註
	面積不少於 2 500 平方米。	成空氣污染滋擾。
15. 闢設泊車位和上落客貨車位	按照《香港規劃標準與準則》第八章闢設有關設施。由於鄰近港鐵北角站，所闢設的確實數量須因應交通影響評估而定。 為免出現大型的平台構築物，酒店、住宅和商業發展的停車場均應設於地庫。	供商業和住宅用途使用的車位必須符合運輸署的要求，而供政府、機構或社區用途使用的車位則須符合政府產業署署長和運輸署的要求。
16. 行人連接通道	應沿書局街和琴行街闢設公眾美化行人道，連接渣華道和海濱長廊。 應闢建其他行人連接通道，連接電照街、書局街、渣華道和糖水道與用地的海濱長廊和公眾休憩用地。 應闢建一條行人隧道，連接擬建的海濱長廊與渣華道另一邊的港鐵北角站出口(圖 6)。	隧道應由發展商設計、建造、管理和保養。
D. 其他技術要求		
17. 交通和運輸事宜	視乎運輸署的意見，為用地 A 和 B 擬備交通影響評估，並落實當中所建議的任何道路／交匯處改善工程，而有關情況必須符合運輸署的要求。	
18. 空氣流通事宜	日後的發展商為用地 A 和 B 擬備發展建議時，應參考規劃署所進行的空氣流通評估提出的建議(載於規劃署空氣流通評估登記冊)。 如果擬議計劃偏離圖 5 所示的發展概念，日後的發展商須為擬議計劃進行空氣流通評估，以證明與規劃	

項目	詳情	備註
	署的空氣流通評估所得相比，擬議計劃的戶外風環境即使沒有改善，也沒有轉壞。有關評估須一併提交城市規劃委員會審批。	
19. 環境事宜	應擬備環境評估，而有關評估必須符合環境保護署的要求。環境評估須解決對發展造成的潛在環境影響，特別是東區走廊、其分支路及使用北角渡輪碼頭的渡輪對用地 B 住宅用途所造成的噪音和空氣質素影響。建議的緩解措施須包括在總綱發展藍圖並加以落實，而有關情況必須符合環境保護署的要求。	樓宇的設計與布局，必須考慮採取多項措施，例如把住宅樓宇從東區走廊後移 50 米，以及在海旁闢建一幢商業／政府、機構或社區大樓作為緩衝，以保護易受噪音影響設施（即住宅樓宇）。

- 圖 1 位置圖
- 圖 2 平面圖
- 圖 3 航攝照片
- 圖 4 實地照片
- 圖 5 發展概念
- 圖 6 概念方案發展藍圖
- 圖 7 樹木測量圖

規劃署
二零零九年一月



圖例 LEGEND

 主題地點
SUBJECT SITE

位置圖 LOCATION PLAN

前北角邨地盤的擬議規劃大綱

DRAFT PLANNING BRIEF FOR THE EX-NORTH POINT ESTATE SITE

本摘要圖於2008年12月22日擬備，
所根據的資料為於2007年7月27日
顯示的分區計劃大綱圖編號 S/H8/21
EXTRACT PLAN PREPARED ON 22.12.2008
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
No.S/H8/21 EXHIBITED ON 27.7.2007

米 METRES 100 0 100 200 METRES
比例尺 1:5 000 SCALE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/H8/08/9

 PLAN

1

維多利亞港
VICTORIA HARBOUR

電照街兒童遊樂場
Tin Chiu Street
Children's
Playground

北角危險品汽車渡輪碼頭
North Point
Dangerous Goods
Vehicular Ferry Pier

擬議行人隧道
Proposed
Pedestrian Subway

糖水道食水抽水站及分站
Tong Shui Road Fresh Water
Pumping Station & Substation

地點 Site A

地點 Site B

圖例 LEGEND

主題地點
SUBJECT SITE

平面圖 SITE PLAN

前北角邨地盤的擬議規劃大綱

DRAFT PLANNING BRIEF FOR THE EX-NORTH POINT ESTATE SITE

本摘要圖於2009年1月13日擬備。
所根據的資料為測量圖編號11-SE-1D和2C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.1.2009
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SE-1D & 2C

比例尺 1 : 2 500 SCALE
METRES 50 0 50 100 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/H8/08/9

圖 PLAN

2



航攝照片 AERIAL PHOTO

前北角邨地盤的擬議規劃大綱

DRAFT PLANNING BRIEF FOR THE EX-NORTH POINT ESTATE SITE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/H8/08/9

圖 PLAN
3

本摘要圖於2009年1月6日擬備，所根據的資料為
地政總署於2008年7月25日拍得的航攝照片編號CS13896
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.1.2009
BASED ON AERIAL PHOTO No.CS13896
TAKEN ON 25.7.2008 BY LANDS DEPARTMENT

Victoria Harbour Ferry Pier

North Point Ferry Pier

Victoria Harbour

North Point

Construction sites marked with red triangles and letters A, B, C, D, and E.

Inset map showing the location of the main map area within the larger context of the harbour.

東區走廊
ISLAND EASTERN
CORRIDOR

基華國際中心
K. WAH CENTRE

地點 SITE B

地點 SITE A

彌敦道 TONG SUK ROAD

圖例 **LEGEND**

 **主題地點**
SUBJECT SITE

和富中心
PROVIDENT CENTRE

地點 SITE A

北角渡輪碼頭
NORTH POINT
FERRY PIER

東區走廊
ISLAND EASTERN CORRIDOR

地點 SITE B

渣甸道
LAZAR ROAD

從和富中心天台眺望 VIEW FROM ROOF TOP OF PROVIDENT CENTRE

前北角邨地盤的擬議規劃大綱

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

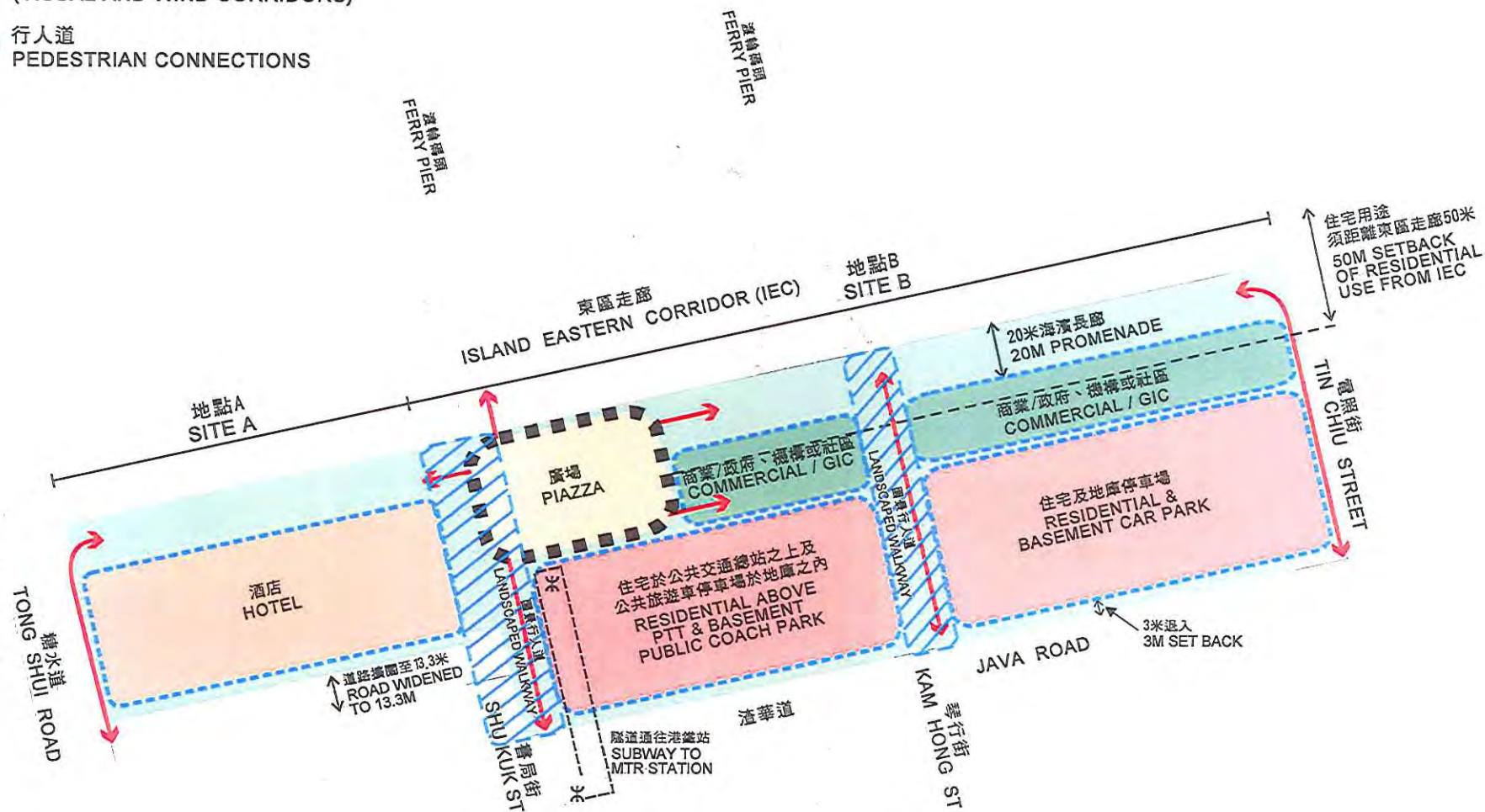
參考編號
REFERENCE No.
M/H8/08/9

 PLAN

本圖於2009年1月15日製備，所根據的資料
為攝於2008年12月16日的實地照片
PLAN PREPARED ON 15.1.2009 BASED ON
SITE PHOTOS TAKEN ON 16.12.2008

非建築用地
(景觀廊及通風廊)
NON-BUILDING AREA
(VISUAL AND WIND CORRIDORS)

行人道
PEDESTRIAN CONNECTIONS



發展概念 DEVELOPMENT CONCEPT

前北角邨地盤的擬議規劃大綱

DRAFT PLANNING BRIEF FOR THE EX-NORTH POINT ESTATE SITE

本摘要圖於2009年1月7日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.1.2009

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

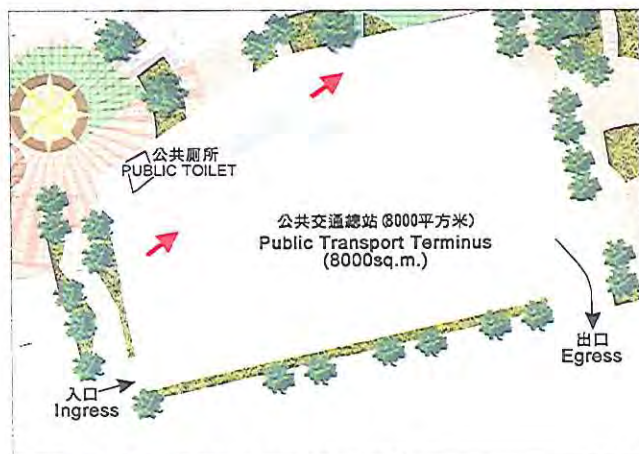


參考編號
REFERENCE No.

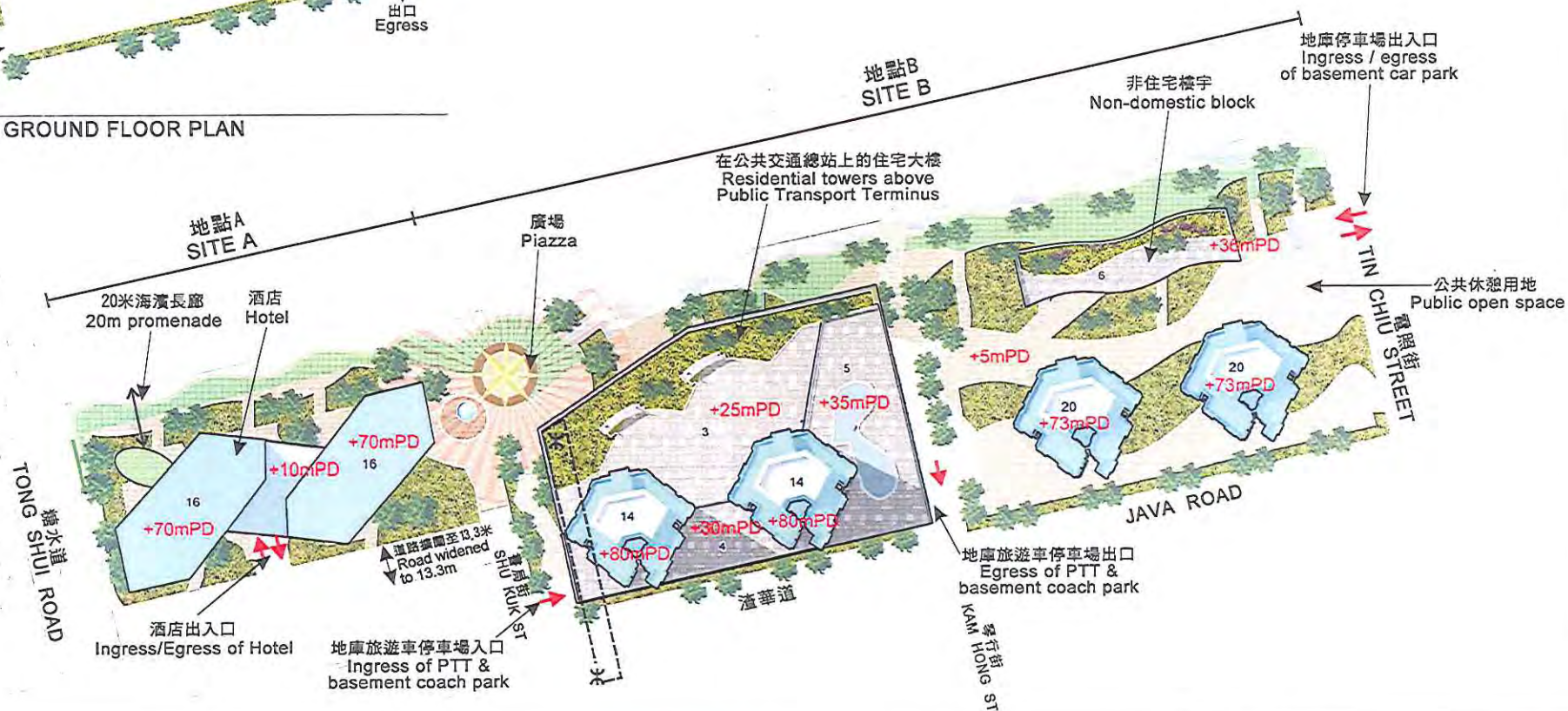
M/H8/08/9

PLAN

5



地下平面圖 GROUND FLOOR PLAN



本摘要圖於2009年2月11日製備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.2.2009

概念方案平面圖 LAYOUT PLAN OF NOTIONAL SCHEME

前北角邨地盤的擬議規劃大綱
DRAFT PLANNING BRIEF FOR THE EX-NORTH POINT ESTATE SITE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/H8/08/9

PLAN

6

維多利亞港
VICTORIA HARBOUR



電照街兒童遊樂場
Tin Chiu Street
Children's
Playground

北角危險品汽車渡輪碼頭
North Point
Dangerous Goods
Vehicular Ferry Pier

北角渡輪碼頭
North Point Ferry Pier

擬議行人隧道
Proposed
Pedestrian Subway

東區走廊
ISLAND EASTERN CORRIDOR

ISLAND EASTERN CORRIDOR

糖水道食水抽水站及分站
Tong Shui Road Fresh Water
Pumping Station & Substation

北角渡輪碼頭
North Point Ferry Pier

地點 Site B

地點 Site A

巴士總站
Bus Terminus

HARBOUR PARADE

JAVA ROAD

渣華道
Java Road

MARBLE ROAD

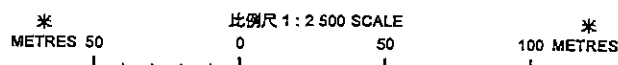
TIN CHIU STREET

KING'S ROAD

- 圖例 LEGEND**
- 現存良好及優良的獨立樹/群樹
EXISTING TREES / TREE GROUP
OF GOOD AND EXCELLENT VALUE
 - 主題地點
SUBJECT SITE

樹木調查圖 TREE SURVEY PLAN

香港北角前北角邨地盤
SITE AT EX-NORTH POINT ESTATE
NORTH POINT, HONG KONG



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H8/08/9

圖 PLAN
7

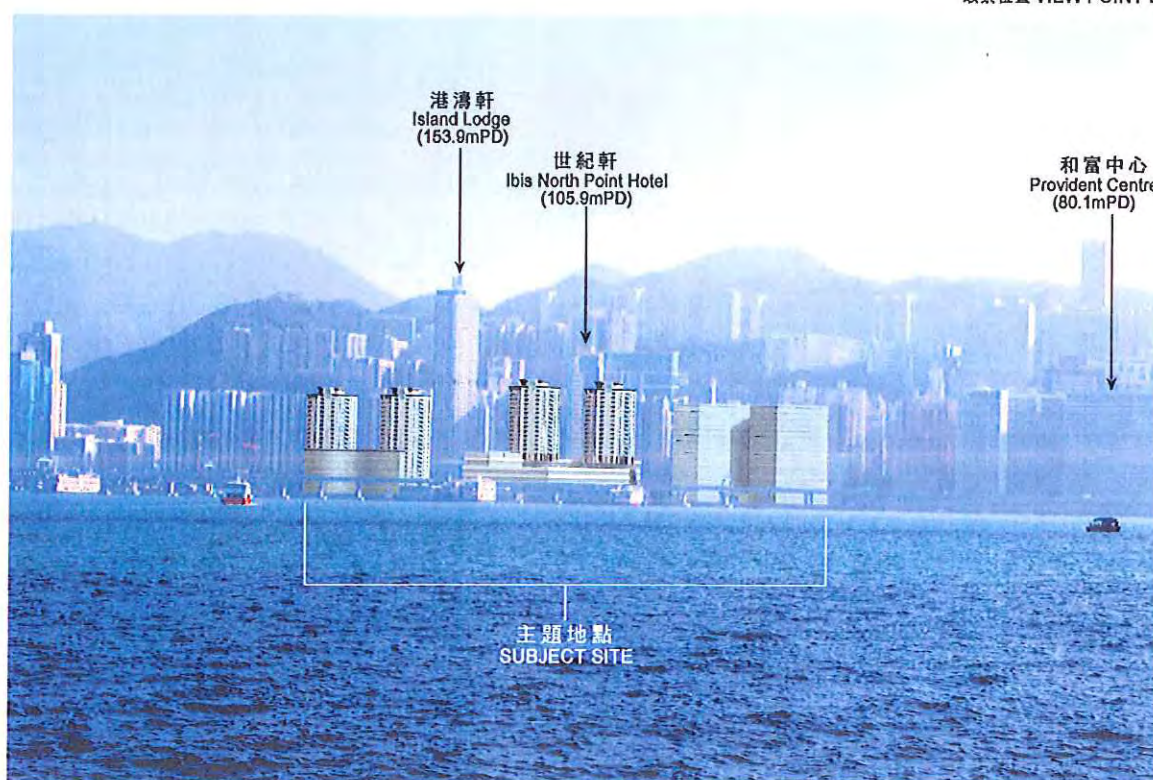
本摘要圖於2009年1月13日擬備，
所根據的資料為測量圖編號11-SE-1D和2C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.1.2009
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SE-1D & 2C

取景位置 VIEW POINT D



現存景觀 EXISTING VIEW

取景位置 VIEW POINT D



概念方案 NOTIONAL SCHEME

從紅磡海濱長廊眺望 VIEW FROM HUNG HOM WATERFRONT PROMENADE

合成照片 PHOTOMONTAGE 1

前北角邨地盤的擬議規劃大綱

DRAFT PLANNING BRIEF FOR THE EX-NORTH POINT ESTATE SITE

本摘要圖於2009年2月11日製備，
所根據的資料為攝於2009年1月6日
的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.2.2009
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 6.1.2009

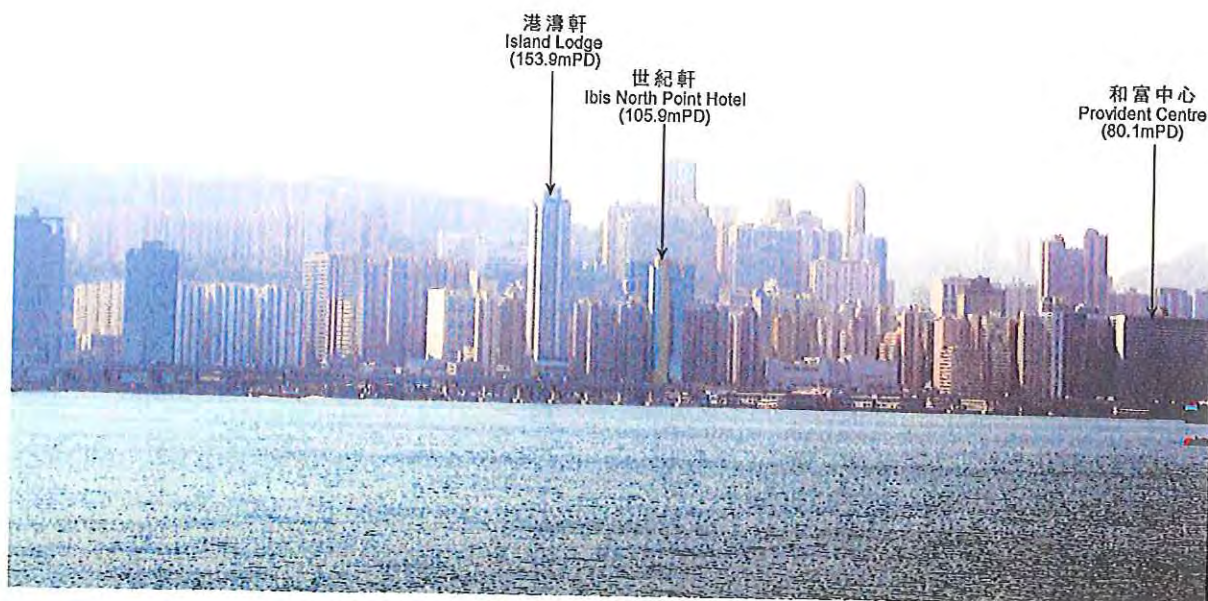
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H8/08/9

附件
Annex
B1

取景位置 VIEW POINT E



現存景觀 EXISTING VIEW

取景位置 VIEW POINT E



概念方案 NOTIONAL SCHEME

從舊啟德機場跑道中部眺望 VIEW FROM MIDDLE OF EX-KAI TAK AIRPORT RUNWAY

合成照片 PHOTOMONTAGE 2

前北角邨地盤的擬議規劃大綱
DRAFT PLANNING BRIEF FOR THE EX-NORTH POINT ESTATE SITE

本摘要圖於2009年2月11日發佈。
所根據的資料為攝於2008年12月16日
的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.2.2009
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON
16.12.2008

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H8/08/9

附件
Annex
B2

東區區議會轄下
規劃、工程及房屋委員會第六次會議
會議紀錄

日期：2010 年 11 月 18 日(星期四)

時間：下午 2 時 30 分

地點：東區區議會會議室

出席委員

丁江浩議員
丁毓珠議員 SBS 太平紳士
古桂耀議員
江澤濠議員, MH (主席)
呂志文議員
杜本文議員
周潔冰博士, MH
林翠蓮議員
邵家輝議員
洪連杉議員
曹漢光議員
梁兆新議員
梁志剛議員
梁國鴻議員
梁淑楨議員
許清安議員
許嘉灝議員, MH
郭偉強議員
陳啓遠議員
陳添勝議員
陳靄群議員, MH
傅元章議員
彭韻僊議員, MH, 太平紳士
曾向群議員, MH
曾健成議員
黃月梅議員
黃健興議員
葉就生議員, MH
趙承基議員, MH
趙家賢議員

趙資強議員
劉興達議員
鄭志成議員
黎志強議員
鍾樹根議員 BBS 太平紳士
顏才績議員
顏尊廉議員（副主席）
羅榮焜議員, MH
龔栢祥議員, MH
何艷桃委員（增選委員）

致歉未能出席委員

勞鏐珍議員, MH（同意缺席）
黃建彬議員, MH
吳麗清議員（增選委員）

定期列席的政府部門代表

許英揚先生	東區民政事務專員
王良炳先生	東區民政事務處高級聯絡主任(2)
高偉權先生	土木工程拓展署高級工程師 7(港島發展部 1)
梁平珍女士	港島東區地政處高級產業測量師／港島東(3)
葉子季先生	規劃署高級城市規劃師／港島(2)
伍超凡先生	食物環境衛生署東區衛生總督察
黃悅忠先生	房屋署高級房屋事務經理/港島
嚴家豪先生	房屋署屋宇保養測量師(港島東)
何敏明女士	屋宇署屋宇測量師/A5-1
陳濱女士	東區民政事務處高級行政主任(區議會)（候任）
曾華翀女士（秘書）	東區民政事務處一級行政主任(區議會)2

應邀出席的嘉賓

郭榮昌先生	發展局助理秘書長(工務政策)4
崔達勳先生	運輸署高級工程師/東區及一般事務
許家傑先生	運輸署工程師/東區 1
馬志雄先生	運輸署工程師/東區 2
吳雪兒女士	港島東區地政處高級產業測量師/港島東(1)
巫愁女士	路政署總工程師 4/主要工程

負責者

林漢華先生	路政署高級工程師 1/中環灣仔繞道
廖業勤先生	路政署高級工程師(斜坡組)
余詩奇先生	路政署署理高級工程師/香港 1
楊思翔先生	路政署區域工程師/北角區
謝慧女士	路政署工程師/斜坡組(港島東南區)
林樹竹女士	規劃署高級城市規劃師/港島 6
朱致康先生	路政署工程師 5/中環灣仔繞道
楊慕文先生	環境保護署高級環境保護主任(區域南)2
廖為良先生	環境保護署署理高級環境保護主任
關婉蘭女士	社會福利署東區及灣仔區策劃及統籌主任 2
程粵先生	康樂及文化事務署署理高級行政主任(策劃事務)5
沈瑞芳女士	康樂及文化事務署高級經理(港島東文化事務)
唐家強先生	建築署物業事務經理/北角及銅鑼灣
李斌先生	政府產業署產業測量師(土地應用)33
沈南龍先生	食物環境衛生署參事(策劃)1
岑兆衍先生	食物環境衛生署衛生總督察(東區)2
吳國倫先生	食物環境衛生署高級衛生督察(街市管理)東區
余德祥先生	民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)
鄭民林先生	民政事務總署牌照事務處屋宇測量師
黃保光先生	政府產業署產業測量師(土地應用)11
丘國明先生	政府產業署產業經理
何黃雅喬女士	民政事務總署總行政主任(2)1
陳佩嫻女士	民政事務總署高級行政主任(2)1
馮國鴻先生	民政事務總署高級行政主任
梁之仁女士	地政總署高級產業測量師/土地徵用 2(土地徵用組)
劉穗愉女士	地政總署產業測量師/土地徵用 3(土地徵用組)
劉勝華先生	消防處區長/港島東區
歐宏達先生	渠務署工程師/港島東及灣仔 2
劉志成先生	海事處高級海事主任/貨物裝卸
馮基先生	土木工程拓展署高級土力工程師/港島部 1
謝祐炳先生	土木工程拓展署土力工程師/港島部 1
朱以聞先生	弘達交通顧問有限公司合夥人
容震宇先生	弘達交通顧問有限公司高級工程師
凌恩先生	艾奕康有限公司香港區水務及城市發展董事
鄭炳章先生	艾奕康有限公司香港區助理董事
李仲騰先生	艾奕康有限公司香港區環境董事

呈檔文件

(一) 規劃、工程及房屋委員會文件第 47/10 號，供委員討論議程第 II 項時參

負責者

規劃署

- (I) 「港島東海旁研究」的規劃顧問現正研究及收集公眾意見，以擬定優化海旁的計劃，研究建議已包括研究在東區走廊下興建行人板道。規劃署及規劃顧問稍後將向委員會詳細介紹行人板道可行性的資料。

路政署

73. 主席多謝路政署及艾奕康有限公司代表出席會議，並請他們備悉委員的意見，安排充分的公眾諮詢，釋除市民對工程的疑慮。

其他出席者

74. 委員會同意把議題列入跟進事項。

(會後備註：秘書處已於 2011 年 1 月 4 日把路政署的簡報送交委員參閱。)

VII. 促請北角邨用地興建中型劇院

(規劃、工程及房屋委員會文件第 52/10 號)

75. 主席歡迎民政事務總署高級行政主任馮國鴻先生、康文署高級經理(港島東文化事務)沈瑞芳女士及規劃署高級城市規劃師/港島(2)葉子季先生出席會議。周潔冰委員介紹文件。

76. 民政事務總署馮國鴻先生、康文署沈瑞芳女士及規劃署葉子季先生就文件回應如下：

民政事務總署

- (a) 該署負責規劃及興建社區會堂，而《香港規劃標準與準則》對社區會堂的規模，功能及設施均有所規範；
- (b) 為回應東區區議會及居民的訴求，該署計劃在前北角邨用地的發展計劃加入社區會堂設施，並會根據《香港規劃標準與準則》規劃社區會堂設施。同時，因應東區對各類表演場地的需求，該署將改良社區會堂多用途禮堂舞臺的設備，包括提供適合的燈光及音響等。基於成本效益、操作、管理、及維修等方面的考慮，社區會堂內的多用途禮堂只為舉辦一般地區社區活動而設，未能以專業表演團體對場地的需求為設計基準；

負責者

康文署

- (c) 康文署一直與粵劇界保持緊密聯繫，協助粵劇界解決演出場地不足的問題，現行已特別安排高山劇場優先供粵劇演出之用。另外，署方每年均在主要表演場地，包括香港文化中心、香港大會堂、沙田大會堂、荃灣大會堂及葵青劇院預留一些演出檔期供職業及業餘粵劇團體作優先訂租之用。此外，該署透過「場地伙伴計劃」在沙田大會堂及屯門大會堂提供特定演期予粵劇團體；
- (d) 因應粵劇的演出需要，政府已計劃興建不同規模的粵劇表演場地，包括在 2011 年年底落成的油麻地戲曲活動中心，設有一個約 300 座位的戲院；預計在 2013 年，高山劇場新翼將會落成，屆時將提供一個約 600 座位的中型劇院；以及西九文化區管理局亦計劃在「西九文化區」設立戲曲中心，「西九文化區」將於 2015 年分階段落成；
- (e) 康文署會繼續與粵劇界及粵劇諮詢委員會保持緊密溝通，定期檢討康文署轄下場地訂租的措施及對場地設施的要求，務求解決因新光戲院結業而引致場地不足的問題；

規劃署

- (f) 規劃大綱已訂明須於用地上提供一所社區會堂，而有關會堂的設施應加以改良，以配合小型文化表演的需要；以及
- (g) 就議員建議提升擬議社區會堂至中型劇院規模，民政事務總署及康文署已就整體表演場地供應作出回應，該署並沒有補充。

77. 主席、周潔冰、古桂耀、曹漢光、林翠蓮、黎志強、龔栢祥及趙資強等 8 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 周潔冰委員申報她是香港粵劇曲藝協會主席；
- (b) 多位委員促請政府把握東區唯一的契機，在落實前北角邨用地擬議社區會堂工程前，積極考慮提升會堂至設有約 1,000 座位的中型劇院規模，理據如下：
 - (i) 區內供粵劇表演的大型戲院將會結業，港島除香港大會堂可提供大型表演場地外，缺乏其他可供粵劇表演的專業表演場地，以致表演團體租訂場地困難，故多位委員認為政府責無旁貸，必須協助東區解決區內表演場地不足的問題；

負責者

- (ii) 有委員表示，多個地區的社區會堂使用率不足，主要源於場地提供的座位不足，基於成本效益及實際需要，表演團體或其他社區團體未能使用社區會堂；
- (iii) 有委員表示，社區會堂缺乏專業的燈光師及音響師駐場，表演團體在社區會堂表演時，需額外聘請人員控制燈光及音響，故社區會堂並非理想的表演場地；
- (iv) 多位委員表示，在北角邨興建中型劇院，既可滿足區內對表演場地的需求，協助發展傳統藝術文化，亦無須本區居民，尤其長者，長途跋涉往其他地區觀看表演；以及
- (v) 有委員認為在東區興建一所劇院，可發展為粵劇研究中心，吸引各地遊客及粵劇愛好者；
- (c) 另有多位委員要求在賣地條款內，列明發展商必須一併興建及營運表演設施，以便節省政府的建築成本、提供較佳的表演設施、舒適的環境及靈活地使用場地。有委員建議收取租場費用，以減低成本；
- (d) 有委員詢問民政事務總署可否把有關用地交予康文署發展劇院；
- (e) 有委員表示表演場地應提供予所有表演團體，政府的計分制把非專業團體排除在外，香港粵劇曲藝協會很多會員反映區內缺乏表演場地。委員要求東區民政處協調，爭取在用地興建一所中型劇院；以及
- (f) 有委員表示青年廣場一方面樓梯級眾多，不便長者進出，另一方面，其使用量接近飽和，提供予表演團體作粵劇表演的空檔有限。

78. 民政事務總署馮國鴻先生、康文署沈瑞芳女士、規劃署葉子季先生、地政處梁平珍女士及東區民政事務專員許英揚先生就委員的意見，回應如下：

民政事務總署

- (a) 不同場地一般需根據其功能作合適的規劃及設計。根據《香港規劃標準與準則》，社區會堂為多功能的場地，供不同團體舉辦地區組織的會議、聯誼團體及公民教育活動、訓練活動及慶祝、康樂及體育活動，故配套設施需合乎該些功能的需要；

負責者

- (b) 民政事務總署理解委員的訴求。為回應地區對社區會堂及表演場地的需求，署方在規劃前北角邨用地發展內擬議的社區會堂時，將改良多用途禮堂舞臺的設備，方便地區團體在有關場地舉辦小型表演活動。由於多用途禮堂舞臺為舉辦一般地區社區活動而設，所以未能以專業表演團體對場地的需求為設計基準，與標準的文化表演場地所提供的專業設備和運作不可相提並論；

康文署

- (c) 據報章報導，粵劇界人士在與傳媒討論新光戲院或會提前結業時表示，現時康文署提供的粵劇表演場地尚算充足，加上將來陸續落成的表演場地，相信可解決場地供應問題；
- (d) 現時位於東區設有西灣河文娛中心及柴灣青年廣場，均提供表演設施。除此之外，港島區的其他文化及表演場地尚有香港大會堂、伊利沙伯體育館和上環文娛中心；
- (e) 為協助粵劇團體，康文署透過特別的訂租安排，在香港大會堂預留一些演出檔期予粵劇團體作優先訂租之用，提供逾千個座位；
- (f) 此外，由區議會、民政事務總署合辦，康文署協辦，自 2010 年 4 月起推行的「社區演藝試驗計劃」，在港島區四個已提升設備的社區會堂舉辦演藝活動。委聘的四個演藝團體分屬於不同表演藝術範疇，包括舞蹈、戲劇、粵劇及音樂，在四個社區會堂巡迴演出。期間，表演團體對社區會堂的設施，包括燈光及音響設備，提出改善建議，相信計劃有助民政事務總署提升及優化社區會堂進行演藝活動上的安排；

規劃署

- (g) 規劃大綱訂明，用地內的政府、機構或社區設施，包括社區會堂，應由發展商設計和興建竣工後交由有關部門管理和保養；
- (h) 現時地政處尚未草擬用地 B 的賣地條款。一般而言，即使設施由發展商興建，政府會歸還涉及的建築費用。發展的詳細財務安排將在草擬賣地條款時擬定；
- (i) 表演設施必須得到有關政策局的支持，方可納入規劃大綱；
- (j) 規劃大綱為用地提供發展的框架，並已在城規會通過。規劃大綱要

負責者

求社區會堂的整體總樓面面積不少於 1,260 平方米，並未施加上限。此外，在制定規劃大綱的過程中，該署已諮詢所有相關的政策局及部門，按其要求把有關設施列入規劃大綱中。民政事務局在其書面回覆已解釋，興建中型劇院必須考慮政策及長遠財務承擔的因素；

地政處

- (k) 現時用地尚在初步規劃階段，該處將把規劃大綱的要求列入賣地條款內，並將在草擬賣地條款時諮詢各有關部門的意見，按其要求列入條款內；以及

東區民政事務專員

- (l) 發展文娛設施屬民政事務局的政策範疇，民政事務局會由香港整體文娛設施作出考慮，相信民政事務總署代表已備悉委員的意見，並會向民政事務局反映。

各出席者

79. 主席在總結時表示，委員一致要求在前北角邨用地興建一所中型劇院，供多元化的藝術表演。主席請民政事務總署代表向民政事務局反映委員的意見。委員會同意把議題列入跟進事項。

VIII. 要求加強興華邨安興樓對下的斜坡的安全程度

(規劃、工程及房屋委員會文件第 53/10 號)

80. 主席歡迎路政署高級工程師(斜坡組)廖業勤先生、工程師/斜坡組(港島東南區)謝慧女士、土木工程拓展署高級土力工程師/港島部 1 馮基先生、土力工程師/港島部 1 謝祐炳先生、地政處高級產業測量師/港島東(3)梁平珍女士、房屋署高級房屋事務經理/港島黃悅忠先生及屋宇保養測量師(港島東)嚴家豪先生出席會議。黎志強委員介紹文件。

81. 路政署廖業勤先生就文件回應如下：

- (a) 土力工程拓展署制定的「斜坡維修指南」，為維修斜坡行業提供良好的作業標準。斜坡每年進行的例行維修檢查，包括清理斜坡渠道雜物及小型修補工程。工程師維修檢查必須由合資格工程師檢查，及向各有關負責部門報告和建議需跟進的項目。指南亦建議斜坡需要約每 5 年進行工程師維修檢查。有關斜坡分別曾於 2003 年 7 月及 2009 年進行工程師維修檢查。該署會要求工程顧問公司在發現有異常的情況時，便進行工程師維修檢查；以及

致：東區區議會轄下
規劃、工程及房屋委員會

促請北角邨用地興建中型劇院

北角新光戲院將於 2011 年期滿結業，香港市民對此均感到十分可惜。現時政府正規劃於北角邨用地興建社區會堂，為促進粵劇發展，解決粵劇表演場地不足及新光戲院期滿問題，促請政府將此社區會堂工程規模提升至中型戲院規模。

文件提交人： 周潔冰、江澤濠、林翠蓮、丁江浩、洪連杉
許清安、郭偉強、曾向群、鄭志成、葉就生
羅榮焜、黃月梅、曾健成

2010 年 10 月 21 日

促請北角邨用地興建中型劇院

民政事務局及民政事務總署的聯合回覆

為粵劇表演提供演出場地

因應粵劇的演出需要，政府已陸續開拓不同規模的粵劇表演場地，包括已撥款 6 億 8 千多萬元在高山劇場加建新翼以提供一個有 600 座位的中型現代劇場，以加強高山劇場作為粵劇專用場地的功能，預計 2013 年落成。此外，現正進行改建油麻地戲院及紅磚屋為戲曲活動中心的工程，預計 2011 年第四季落成。再者，亦計劃在「西九文化區」設立戲曲中心。

現時位於東區的西灣河文娛中心提供的表演設施，包括一個有 471 座位的劇院、一個可加設 110 個座位的文娛廳、美術室和音樂練習室各兩個。位於柴灣的青年廣場提供的表演設施，包括一個有 643 座位的綜藝館、一個可設 224 個座位或容納 500 人的黑盒劇場、舞蹈室、樂隊練習室和多功能活動室等。東區的演藝團體亦可考慮使用區內 5 個社區中心／會堂作表演用途。此外，正在興建中的小西灣綜合大樓亦設有社區會堂及其他設施，預計工程將於 2010 年年底完成。

除以上座落於東區的設施外，港島區的其他文化及表演場地還包括香港大會堂、伊利沙伯體育館和上環文娛中心。這些設施位處交通便捷的地點，東區的演藝團體及觀眾也可使用。

由於興建和營運表演場地涉及高昂的工程費用和長遠財政承擔，在進行規劃時，政府必須慎重考慮所有有關因素，以確保資源得以妥善運用。政府會繼續留意文化設施的需求，並審慎地就香港的表演場地進行規劃。

擬建的社區會堂

根據香港規劃標準與準則，社區會堂提供舉辦地區社區活動的場地，供不同年齡組別的人士參與。這些活動包括地區社區組織的會議、聯誼團體及公民教育活動、訓練課程，以及慶祝、康樂及體育活動。一所社區會堂應包括可容納 450 人的多用途禮堂連舞臺、舞臺儲物室、男女化妝間、會客室及其他附屬設施如管理處、會議室及洗手間等。

為回應東區區議會及居民對在北角設置社區會堂設施的訴求，民政事務總署計

政府部門就規劃、工程及房屋委員會文件第 52/10 號作出的書面回覆

劃在前北角邨用地的發展計劃加入社區會堂設施，並會根據香港規劃標準與準則規劃有關社區會堂設施。擬議的社區會堂設施亦已被納入前北角邨用地的規劃大綱。

因應東區對各類表演場地的需求，民政事務總署在規劃上述社區會堂時會改良多用途禮堂舞臺的設備，包括提供適合的燈光及音響等，方便地區團體在有關場地舉辦小型表演活動。基於成本效益、操作、管理、及維修等方面的考慮，多用途禮堂內舞臺設置的燈光及音響設備，只為舉辦一般地區社區活動而設，未能以專業表演團體對場地的要求為設計基準，與標準的文化表演場地所提供的專業設備和運作不可相提並論。

規劃署

規劃署曾於 2009 年 2 月 27 日就前北角邨用地規劃大綱擬稿諮詢規劃、工程及房屋委員會。經修訂的規劃大綱其後於 2009 年 7 月 10 日獲城市規劃委員會通過。

為回應東區區議會的訴求，規劃大綱訂明須於用地上提供一間總樓面面積不少於 1,260 平方米的社區會堂，而有關會堂的設施應加以改良，以配合小型文化表演(包括粵劇)的需要。就議員提升擬議社區會堂至中型劇院規模的建議，民政事務局及民政事務總署已作出回應，規劃署並沒有補充。

負責者

東區區議會轄下
規劃、工程及房屋委員會第七次會議
會議紀錄

日期：2011 年 1 月 13 日(星期四)

時間：下午 2 時 30 分

地點：東區區議會會議室

出席委員

丁江浩議員

丁毓珠 SBS 太平紳士

古桂耀議員

江澤濠議員, MH (主席)

呂志文議員

杜本文議員

周潔冰博士, MH

邵家輝議員

洪連杉議員

曹漢光議員

梁兆新議員

梁國鴻議員

梁淑楨議員

許清安議員

許嘉灝議員, MH

郭偉強議員

陳啓遠議員

陳添勝議員

陳靄群議員, MH

傅元章議員

勞鏢珍議員, MH

彭韻僖 MH 太平紳士

曾向群議員, MH

曾健成議員

黃月梅議員

黃建彬議員, MH

黃健興議員

葉就生議員, MH

趙家賢議員

負責者

趙資強議員
劉興達議員
鄭志成議員
黎志強議員
鍾樹根 BBS 太平紳士
顏才績議員
顏尊廉議員（副主席）
龔栢祥議員, MH
吳麗清女士（增選議員）

致歉未能出席者

林翠蓮議員
梁志剛議員
趙承基議員, MH
羅榮焜議員, MH
何艷桃女士（增選議員）

定期列席的政府部門代表

許英揚太平紳士	東區民政事務專員
王良炳先生	東區民政事務處高級聯絡主任(2)
伍英偉先生	土木工程拓展署工程師 18(港島發展部 1)
梁平珍女士	港島東區地政處高級產業測量師／港島東(3)
葉子季先生	規劃署高級城市規劃師／港島(2)
伍超凡先生	食物環境衛生署東區衛生總督察
黃悅忠先生	房屋署高級房屋事務經理/港島
嚴家豪先生	房屋署屋宇保養測量師(港島東)
張曉偉先生	屋宇署屋宇測量師/B1-2
陳 濱女士	東區民政事務處高級行政主任(區議會)
曾華翀女士（秘書）	東區民政事務處一級行政主任(區議會)2

應邀出席的嘉賓

梁家瑋先生	發展局助理秘書長(海港)2
郭榮昌先生	發展局助理秘書長(工務政策)4
林樹竹女士	規劃署高級城市規劃師/港島 6
何敏明女士	屋宇署屋宇測量師/A5-1

~~數據資料送交委員參閱~~

(xvii) 促請北角邨用地興建中型劇院

64. 主席歡迎規劃署高級城市規劃師港島 2 葉子季先生出席會議。

65. 周潔冰及杜本文等 2 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 多位委員表示，有關政策局的書面回覆僅強調 2010 年 11 月 3 日已回應議題。委員在 2010 年 11 月 18 日的會議上通過動議，一致要求當局在北角邨用地興建中型劇院時，當局未就有關動議及委員的意見作出回應；
- (b) 有委員認為，規劃署應協助委員會爭取在區內興建中型劇院；
- (c) 有委員指出，規劃大綱並未對北角邨擬建社區會堂面積設立上限，委員希望政府可同時考慮將社區會堂提升至中型劇場；以及
- (d) 有委員促請政府考慮其他可行的方案，包括邀請有興趣的非牟利團體合作進行發展。

66. 規劃署葉子季先生就委員的意見及提問，回應如下：

- (a) 民政事務局 2010 年 11 月 13 日的書面回覆已在 11 月 18 日的會議呈交委員參閱。前北角邨用地為政府用地，社區對該幅土地持有不同的訴求，包括休憩用地、巴士總站及其他政府設施等。然而，土地面積有限，納入有關設施必須得到相關政策局的支持；
- (b) 表演設施同樣必須由有關政策局以整體文化設施的供應作出考慮，在有需要的情況下方可納入規劃大綱。民政事務局在上次會議的書面回覆表示，局方已因應本港整體文藝表演設施及委員的訴求作出考慮。鑑於本港已設有多個現有及擬議表演場地，包括油麻地戲院、高山劇場、西灣河文娛中心等，局方未能在政策上支持議題；
- (c) 有關議題討論多年，署方備悉區議會的關注，並在擬備規劃大綱時，與局方及有關部門商討，最終在規劃大綱中納入社區會堂，而有關社區會堂的設施應加以改良，以配合小型文化表演；以及
- (d) 署方樂意向局方反映委員的意見。

負責者
各出席者

67. 主席請規劃署向有關政策局及部門反映，委員會強烈要求政府在北角邨用地興建中型劇場作表演場地。委員會同意繼續跟進議題。

IV. 在房屋署直接管理屋邨全面推行租約事務管理與物業管理合併計劃
(規劃、工程及房屋委員會文件第 5/11 號)

68. 主席歡迎房屋署高級房屋事務經理/港島黃悅忠先生及屋宇保養測量師(港島東)嚴家豪先生出席會議。房屋署黃悅忠先生介紹文件第 5/11 號。

69. 主席、曹漢光、趙資強及顏尊廉等 4 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 多位委員表示，題述計劃既方便市民處理租約事務及物業管理事宜，亦有助部門靈活調配人力資源，值得支持；
- (b) 多位委員希望部門透過計劃加強服務水平，包括確保屋邨辦事處備有足夠空間及人手處理新增的服務，為居民提供優質及美好的居住環境；
- (c) 有委員表示，峰華邨為「租者置其屋計劃」的屋邨，沒有參加上述計劃的租戶需前往興華邨處理租務事宜，路途較遠。委員要求署方考慮在峰華邨物業管理處設置接待處，處理租務事宜；以及
- (d) 有委員查詢，署方會否在已外判物業管理的屋邨推行計劃。

70. 房屋署黃悅忠先生就委員的意見及提問，回應如下：

- (a) 署方感謝委員支持題述計劃；
- (b) 計劃中大部分的屋邨物業管理處均有足夠空間容納新增人員。個別屋邨例如耀東邨，現時的辦公室空間未能容納新增的人員及服務。署方已在邨內另覓地方改裝為合適的設施。署方會盡量安排及採取有效的措施使計劃可順利推行；
- (c) 在推行題述計劃時，署方並未有額外資源增加人手，亦不會裁減人手。以往的屋邨管理模式下的工作效率具改善的空間。署方期望合併租約事務與物業管理可改善效率。同時，各分區亦可按屋邨實際需要靈活調配人手，包括安排某些屋邨經理管理兩個屋邨；以及

東區區議會轄下
規劃、工程及房屋委員會第八次會議
會議紀錄

日期：2011 年 3 月 17 日(星期四)

時間：下午 2 時 30 分

地點：東區區議會會議室

出席委員

丁江浩議員
丁毓珠 SBS 太平紳士
古桂耀議員
江澤濠議員, MH (主席)
呂志文議員
杜本文議員
周潔冰博士, MH
林翠蓮議員
邵家輝議員
洪連杉議員
梁兆新議員
梁志剛議員
梁國鴻議員
梁淑楨議員
許嘉灝議員, MH
陳啓遠議員
陳添勝議員
陳靄群議員, MH
傅元章議員
曾向群議員, MH
曾健成議員
黃月梅議員
黃建彬議員, MH
黃健興議員
葉就生議員, MH
趙承基議員, MH
趙資強議員
趙家賢議員

劉興達議員
蔡素玉太平紳士
鄭志成議員
黎志強議員
鍾樹根 BBS 太平紳士
顏才績議員
顏尊廉議員 (副主席)
羅榮焜議員, MH
龔栢祥議員, MH
何艷桃女士 (增選委員)
吳麗清女士 (增選委員)

致歉未能出席者

曹漢光議員
許清安議員
郭偉強議員
勞鏐珍議員, MH
彭韻僖 MH 太平紳士

定期列席的政府部門代表

許英揚太平紳士	東區民政事務處 東區民政事務專員
陳 濱女士	東區民政事務處 高級行政主任 (區議會)
王良炳先生	東區民政事務處 高級聯絡主任(2)
伍英偉先生	土木工程拓展署 工程師 18(港島發展部 1)
梁平珍女士	港島東區地政處 高級產業測量師/港島東(3)
葉子季先生	規劃署 高級城市規劃師/港島(2)
伍超凡先生	食物環境衛生署 東區衛生總督察
黃悅忠先生	房屋署 高級房屋事務經理/港島
羅榮元先生	房屋署 屋宇保養測量師(港島東)
鍾鴻羽先生	屋宇署 屋宇測量師/B4-1
曾華翀女士 (秘書)	東區民政事務處 一級行政主任(區議會)2

應邀出席的嘉賓

郭榮昌先生	發展局 助理秘書長(工務政策)4
胡潔貞女士	規劃署 總城市規劃師/規劃研究
梁凱俊先生	規劃署 署任高級城市規劃師/規劃研究
林樹竹女士	規劃署 高級城市規劃師/港島 6

(c) 如有部門及政策局同意接收逸樺園休憩空間，該處會根據土地契約的條文作出配合，安排有關文件；以及

(d) 根據地契條款，有關的休憩空間座落於政府土地上，政府當時把土地及其管理權暫時移交予逸樺園，發展商需興建休憩設施及負責日後的維修保養，直至政府收回有關空間及其管理權。

各出席者

51. 經討論後，委員會對題述建議沒有意見，並同意取消跟進議題。

(xii) 反對九龍區 12 間廢紙回收商遷往柴灣

各出席者

52. 委員會備悉海事處及環保署的書面回覆，並同意取消跟進議題。

(xiii) 促請部門匯報『中環灣仔繞道』的詳細設計方案

53. 由於議題與議程 VI 均涉及中環灣仔繞道相關建築物的設計方案，主席建議而委員同意留待議程 VI 時一併討論議題。

(xiv) 促請北角邨用地興建中型劇院

54. 主席歡迎規劃署高級城市規劃師倦島 2 葉子季先生出席會議。

55. 規劃署葉子季先生報告，他於上次會後已向民政事務局反映委員的意見，局方亦已提交書面回覆。主席請委員備悉民政事務局、民政事務總署及康樂及文化事務署的聯合回覆。

56. 周潔冰、林翠蓮、羅榮焜、曾健成等 4 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

(a) 多位委員促請當局正視及回應東區居民的訴求，在前北角邨興建設有 1,000 座位的多元化表演場地，他們的理據如下：

(i) 東區有 60 多萬人居住，但區內可供表演的場地座位有限，未能應付區內需求；

(ii) 當局書面回應中提及的大型設施大多遠離東區；

(iii) 儘管社區會堂可供小型表演，但礙於場地設施，包括音響設

負責者

備及座椅，未能切合表演需要；

- (iv) 現時新光戲院可容納 600 至 1,000 名觀眾，但該戲院即將結業，興建劇院有助解決東區缺乏表演場地的問題；
- (v) 委員會十分關注議題，並曾於 2010 年 11 月 18 日通過動議，要求在前北角邨興建中型劇院；以及
- (vi) 東區缺乏可發展的用地，前北角邨地盤為興建劇院的最後希望；

- (b) 有委員建議致函當局反映委員的意見；
- (c) 有委員促請政府考慮把擬建社區會堂提升至中型劇院；以及
- (d) 有委員質疑當局推廣文化藝術的誠意，認為「西九文化區」最終只是另一個地產發展項目。

各出席者

57. 經討論後，委員會同意致函當局，促請當局重新考慮議會及居民的訴求，在前北角邨興建設有 1,000 座位的多元化劇院。委員會同意繼續跟進議題。

V. 反映北角區休憩地嚴重不足事宜

(規劃、工程及房屋委員會文件第 15/11 號)

58. 主席歡迎規劃署高級城市規劃師/港島 2 葉子季先生、港島東區地政處高級產業測量師/港島東(3)梁平珍女士及運輸署工程師/東區 1 許家傑先生出席會議。蔡素玉委員介紹文件第 15/11 號。

59. 規劃署葉子季先生就文件作出回應，內容摘錄如下：

- (a) 北角水務署用地受三條主要幹道包圍，即渣華道、民康街及英皇道。在其東面及北面均為商業地帶，如水務署日後搬離，該處具備潛力作為商業發展，故地盤於 2000 年由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業」地帶，並於 2007 年再加入建築物高度限制，有關限制可容納日後的商業發展。水務署辦公大樓樓高四層，暫時亦未有確實搬遷計劃；
- (b) 根據《香港規劃標準與準則》，每 10 萬人最少應有 20 公頃休憩用地，包括 10 公頃地區休憩用地和 10 公頃鄰舍休憩用地。根據北角

規劃、工程及房屋委員會第八次會議（2011 年 3 月 17 日）
尚待跟進事項的工作進度報告節錄

編號	事項 (提出事項的日期)	工作進度	負責單位
14.	促請北角邨用地興建中型劇院 (2010 年 11 月 18 日)	<u>民政事務局、民政事務總署及康樂及文化事務署的聯合回覆</u> 規劃、工程及房屋委員會 2011 年 1 月 13 日會議上提出的意見已經備悉。 <u>為粵劇表演提供演出場地</u> 政府當局重申由於興建和營運表演場地涉及高昂的工程費用和長遠財政承擔，在進行規劃時，政府必須慎重考慮所有有關因素，以確保資源得以妥善運用。 因應粵劇的演出需要，政府已陸續開拓不同規模的粵劇表演場地，包括已撥款 6 億 8 千多萬元在高山劇場加建新翼以提供一個有 600 座位的中型現代劇場，以加強高山劇場作為粵劇專用場地的功能，預計 2013 年落成。此外，現正進行改建油麻地戲院及紅磚屋為戲曲活動中心的工程，預計 2011 年第四季落成。再者，亦計劃在「西九文化區」設立戲曲中心。 現時西灣河文娛中心提供的表演設施，包括一個有 471 座位的劇院、一個可加設 110 個座位的文娛廳、美術室和音樂練習室各兩個。位於柴灣的青年廣場提供的表演設施，包括一個有 643 座位的綜藝館、一個可設 224 個座位或容納 500 人的黑盒劇場、舞蹈室、樂隊練習室和多功能活動室等。東區的演藝團體亦可考慮使用區內 5 個現有的社區中心／會堂作小型表演用途。此外，一個位於小西灣綜合大樓內的新社區會堂的建築工程亦已完成，預計最快可於 2011 年年中啓用。屆時，東區將有 6 個社區中心／會堂供居民及地區團體使用。	民政事務局 民政事務總署 康樂及文化事務署 規劃署

編號	事項 (提出事項的日期)	工作進度	負責單位
		除以上座落於東區的設施外，港島區的其他文化及表演場地還包括香港大會堂、伊利沙伯體育館和上環文娛中心。這些設施位處交通便捷的地點，東區的演藝團體及觀眾也可使用。 <u>擬建的社區會堂</u> 根據《香港規劃標準與準則》，社區會堂提供舉辦地區社區活動的場地，供不同年齡組別的人士參與。這些活動包括地區社區組織的會議、聯誼團體及公民教育活動、訓練課程，以及慶祝、康樂及體育活動。一所標準設計的社區會堂需要的總樓面面積約為 1260 平方米，當中包括可容納 450 人的多用途禮堂、舞臺、舞臺儲物室、男女化妝間及會客室。 民政事務總署會根據《香港規劃標準與準則》規劃前北角邨用地發展計劃內的社區會堂設施。因應東區對各類表演場地的需求，民政事務總署在規劃有關社區會堂時，會在多用途禮堂提供較佳的燈光及音響等，方便地區團體在有關場地舉辦小型表演活動。 基於成本效益、操作、管理、及維修等方面的考慮，多用途禮堂內的舞臺設備，只為舉辦一般地區社區活動而設，未能以專業表演團體對場地的要求為設計基準，與標準的文化表演場地所提供的專業設備和運作不可相提並論。 <u>規劃署</u> 規劃署已將上次會議委員表達的意見轉交民政事務局考慮，民政事務局已就事項作出回應，規劃署沒有補充。	

東區區議會
第十八次會議記錄

日期：2011 年 5 月 5 日（星期四）

時間：下午 2 時 30 分

地點：東區區議會會議室

出席者

丁江浩議員

丁毓珠 SBS 太平紳士（主席）

古桂耀議員

江澤濠議員, MH

呂志文議員

李汝大議員

李漢城 BBS 太平紳士

杜本文議員

周潔冰博士, MH

林翠蓮議員

邵家輝議員

洪連杉議員

曹漢光議員

梁兆新議員

梁志剛議員

梁國鴻議員

梁淑楨議員

許清安議員

許嘉灝議員, MH

郭偉強議員

陳啓遠議員

陳添勝議員

陳靄群議員, MH

勞鏢珍議員, MH

彭韻僖 MH 太平紳士

曾向群議員, MH

曾健成議員

馮翠屏議員

黃月梅議員

黃建彬議員, MH

黃健興議員
楊位醒議員, MH
葉就生議員, MH
趙承基議員, MH
趙家賢議員
趙資強議員
劉興達議員
蔡素玉太平紳士
鄭志成議員
黎志強議員
鍾樹根 BBS 太平紳士 (副主席)
顏才績議員
顏尊廉議員
羅榮焜議員, MH
龔栢祥議員, MH

致歉未能出席者

傅元章議員

定期列席的政府部門代表

許英揚太平紳士	東區民政事務處 東區民政事務專員
謝凌駿先生	東區民政事務處 東區民政事務助理專員
葉銘波先生	食物環境衛生署 港島東區環境衛生總監
戴富源先生	運輸署 高級運輸主任/東區
羅偉思先生	香港警務處 東區指揮官
司徒淑嫻女士	香港警務處 東區警民關係主任
崔忠偉先生	香港警務處 訓練及職員關係主任(東區)
黃悅忠先生	房屋署 高級房務事務經理(港島)
梁志輝先生	康樂及文化事務署 東區康樂事務經理
詹鎮源先生	東區民政事務處 高級聯絡主任(1)
姚璧臣先生	東區民政事務處 高級行政主任(地區管理)

應邀出席的嘉賓

梁卓文太平紳士	食物環境衛生署 署長
盧傳偉太平紳士	食物環境衛生署 助理署長(行動)1
曾偉雄先生	香港警務處 處長

- (a) 署方認同減少廢物是處理都市固體廢物策略的重要一環。香港多年前已開始推行措施，如設置三色回收筒鼓勵源頭減廢，成效不俗。署方認同香港的都市固體廢物回收率與部份國家的回收率比較，仍有進步的空間。正因如此，署方會加強減廢回收的措施。在考慮實際需求及區內人士的建議，署方會在適當的地點增加回收設施。同時，署方會繼續於貼近民居的位置，放置合適的回收設施，以促進家居廢物源頭分類。署方亦希望市民可養成習慣，把廢物送到回收設施處理，以支持減廢回收的工作。
 - (b) 署方正在準備綜合固體廢物管理設施的環境評估報告。該設施將設在毗鄰石鼓洲的人工島嶼上。有關的環境評估報告將詳細列出設施對空氣質素、人體健康或其他環境影響等資料。為確保公眾健康和保護環境，綜合廢物管理設施將會採納國際上最嚴格的歐盟排放標準。
 - (c) 新建的綜合固體廢物管理設施將會「轉廢為能」，所產生的熱能將為設施提供能源。除此以外，政府會研究把剩餘的接上現時的電網。。
 - (d) 環境及自然保育基金將推出新的計劃，提供資助購買處理廚餘設施。有關計劃可供有意設置處理廚餘設施的屋苑申請，以鼓勵居民參與廚餘回收。署方亦會連同其他機構提供技術支援，例如就放置廚餘設施的合適地點及要求、居民和管理公司參與廚餘回收時須注意的事項等方面提供意見。署方希望計劃在不久將來推出時，可得到區議會和居民的積極回應。
18. 主席總結時表示，東區區議會一向致力減少廢物，並會繼續與政府合作，妥善處理廢物。主席多謝環境保護署副署長(2)林啓忠先生及署方代表出席會議，並請他們備悉議員的意見。

V. 擬議在北角邨用地的發展項目內加入興建社區會堂
(東區區議會文件第 23/11 號)

19. 主席歡迎民政事務總署高級行政主任(2) 潘志華先生及規劃署高級城市規劃師/港島 2 葉子季先生出席會議。
20. 民政事務總署潘志華先生介紹文件第 23/11 號。
21. 主席、副主席、葉就生、鄭志成、蔡素玉、羅榮焜、楊位醒、黃建彬、曾健成、洪連杉、郭偉強、古桂耀、江澤濠、呂志文、李漢城、周潔冰、邵家輝、梁淑楨等 18 位議員就議題發表意見和作出提問，內容摘錄如下：

負責者

- (a) 多位議員支持建議，並希望可盡快興建社區會堂。
- (b) 多位議員對擬建社區會堂的座位數量有以下意見：
 - (i) 雖然明白現時有所限制，但仍希望在可行的情況下，增加至 600 或 800 個；亦有建議增加至最少 600 個，如用地不足，可分兩層增加座位；
 - (ii) 西灣河文娛中心也只有 471 個座位，建議的 450 個座位是否足夠，見仁見智；以及
 - (iii) 查詢可否增加禮堂的闊度、長度和深度，用以增加座位。
- (c) 多位議員對擬建社區會堂的燈光及音響等設備有以下意見：
 - (i) 以最新表演場地的標準設計，以免日後發覺需要改良，浪費資源；
 - (ii) 舞台的燈光和音響設施至少須達到西灣河文娛中心的標準；
 - (iii) 現時社區會堂的燈光和音響設備欠缺質量；
 - (iv) 提升管理社區會堂的水平，聘用專職的工作人員負責管理較高標準的燈光和音響設施；聘用專業人員管理音響；以及
 - (v) 提供燈光室和音響室。
- (d) 多位議員對擬建社區會堂的會議室數量有以下意見：
 - (i) 只設一個會議室是遠不足以回應區內居民和業主立案法團的訴求；
 - (ii) 建議提供最少一間大型和數間小型的會議室；以及
 - (iii) 建議把會客室改為會議室，為業主立案法團，尤其私人樓宇的法團或地區團體提供開會場地。

- (e) 數位議員認為興建綜合式用途的大樓更符合社區的要求。有議員建議大樓可包括一層社區會堂及一層可容納 1000 名觀眾的劇院。
- (f) 有議員表示如現時仍持不同意見，恐怕最終會失去社區會堂。他指元朗區和沙田區已設有可供粵劇表現的社區會堂，而東區的社區會堂，則只設有 200 至 300 座位，不足以回應 50 多萬人口的需求。
- (g) 有議員對於爭取興建社區會堂十多年後，終於落實計劃，表示高興。另外，他亦關注會堂未設有食堂引致的不便。
- (h) 有議員認為任何北角區居民均會支持在區內興建社區會堂。
- (i) 有議員表示區議會原來要求設有合符標準的粵劇表演場地，擬建的社區會堂雖然有所差距，但仍希望可早日落成。
- (j) 有議員指如果舞台的深度和闊度不足，男、女化妝間各只設一間，燈光和音響仍只以現時一般社區會堂的規格設計，均不足以用作表演用途。
- (k) 有議員指對居民而言，落實計劃是一項喜訊。
- (l) 有議員認為社區會堂和劇院可並存在用地之上。有議員認為應繼續爭取在東區興建粵劇表演場地，亦有議員同意並希望署方可考慮並存的方案。
- (m) 有議員指北角區長期缺乏公共設施，居民對興建社區會堂充滿期待。他期望將有多元化的文娛康樂活動在區內展開。
- (n) 有議員重申經區議會多年爭取，北角邨用地的中心地段內將會提供休憩用地，令其他發展項目主要集中在東面和西面兩旁。
- (o) 有議員指現時政府較為重視社區設施，他舉例愛秩序灣公園的新穎設計，便得到居民讚賞。
- (p) 有議員指東區共有 6 個社區會堂，但在繁忙時間不敷應用。他反映現時不限團體可租用場地的節數，引致分配不公，應予改善。
- (q) 有議員反對用地只興建一般的社區會堂，她認為應提升為多元化劇院，作為文化地標，以提升區內的文化水平。

負責者

- (r) 有議員指沙田區和觀塘區的人口數目與東區相約，但各自有 12 間和 8 間社區會堂，反映東區缺少社區會堂。她表示近年新落成的社區會堂的設備更為完善，例如鰂魚涌和小西灣社區會堂。如擬建的社區會堂可早日落成，以及提供更多表演機會，便可配合東區發展蓬勃的文化藝術活動。她也認為座位愈多愈好，令更多市民可欣賞表演節目。
- (s) 有議員認為社區會堂的設備應與時並進，不應再以七十年代的標準設計。他反映縱使新落成的小西灣社區會堂，舞台設備仍不符合表演需要。他認同社區會堂無法替代劇院，勉強要求提升水平是不切實際的，但為推廣社區文化藝術，必須配備相應的設施要求，他認為座位數目為其次，但表演場地必須配以可供專業演出的設備。
- (t) 議員提出以下多項的建議：
 - (i) 委員會日後可繼續跟進社區會堂的設計和座位安排，以便設施可用作粵劇的表演場地；
 - (ii) 在規劃、工程及房屋委員會轄下的小組跟進設計及工程細節，以便議會提供意見；
 - (iii) 由於現時社區會堂均不設場地供飲食用途，令工作人員須在鄰近公園或詢問處進食，影響途人或會堂使用者，希望可預留空間供此用途；
 - (iv) 除區議會外，諮詢專業團體對表演場地需求的意見；為符合表演場地的要求，諮詢專業機構的意見，如康樂及文化事務署；
 - (v) 改善現時租用場地的制度，以免同一團體可同時申請多個場地；
 - (vi) 考慮把用地加以個性化或專題化，作為地標；建議以粵劇作為建築物的專題；
 - (vii) 設有舞台後台、三間以上的化妝室等。
- (u) 議員提出以下多項查詢：
 - (i) 舞台的深度和闊度為何；舞台兩旁的空間或等候區的面積多少；男、女化妝間有多少、其中洗手間的數目為何；

- (ii) 在土地上增加更多設施的上限為何、是否已達到市民的期望；
- (iii) 擬建的綜合大樓是否設有運動場地；區內休憩設施不足，在用地上的休憩用地落成後，是否可滿足居民的需求；
- (iv) 香港土地少，像北角邨的優質土地更少，所以除一般會堂外，可否考慮其他多元化用途，如興建國際會議中心，以加強東區的吸引力；
- (v) 用地面積為 3.5 公頃，是否較過往的社區會堂為大；
- (vi) 用地上是否會興建其他設施，如社福設施。

(v) 羅榮焜議員發表以下聲明：

「本人要求民政事務總署就有關擬在前北角邨用地的發展項目內加入興建社區會堂一事，應盡量採納議員的所有建設性建議，設置符合表演要求的各項設施的場地，並在開展工程前，再諮詢東區區議會的意見。」

22. 民政事務總署潘志華先生及規劃署葉子季先生就議員的意見和提問，回應如下：

民政事務總署

- (a) 根據前北角邨地盤發展規劃大綱，地盤近海旁的位置會興建一座綜合大樓，以容納政府、機構或社區設施，當中包括一所社區會堂，以及社會福利設施如長者日間護理中心等，地盤中央會提供一個露天公眾廣場及私人住宅樓宇，而東面部分則會有公共交通總站和其上蓋的私人樓宇等。
- (b) 署方力求建造一所符合標準的優質社區會堂。現已與康樂及文化事務署緊密聯繫，討論音響和燈光等設施的需求。
- (c) 西灣河文娛中心的舞台面積為 10 米乘 10 米，擬建的社區會堂舞台的面積約為 10 米乘 12 米，絕對符合標準。座位數目方面，標準的座位數目為 450 個，西灣河文娛中心設有 471 個座位，中區大會堂設有 463 個座位，擬建社區會堂將設有 450 個座位，雖然未能與設

負責者

有超過 1,000 個座位的高山劇場或伊利沙伯體育館相比，但與西灣河文娛中心相差不多。

- (d) 署方會跟進和研究社區會堂和舞台設計等細節。東區現時只設有六個社區會堂，不足以滿足區內需求，署方希望盡快落實興建新的社區會堂。
- (e) 署方一向密切留意社區會堂的使用率。2010 年申請使用鰂魚涌社區會堂會議室的比例為 0.34 至 0.77。社區會堂的多用途禮堂可靈活地組合為多個會議室，在有需要時，可同時供三個團體舉行會議，而三個小型會議室亦設有隔音設備。

規劃署

- (f) 署方在規劃前北角邨用地時，收集了有關部門和區議會的意見，並備悉居民多次要求在用地提供社區會堂和休憩用地。這些意見最終獲城市規劃委員會接納，並納入規劃大綱內。
- (g) 在規劃大綱的諮詢期間，社會福利署指出北角區人口老化，需要更多設施照顧老弱傷殘的人士，所以現時的用地亦會設有綜合家庭服務中心、特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心、殘疾人士地區支援中心和長者日間護理中心。社區會堂會與這些設施並存在同一所大樓，而非獨立佔用整座建築物；以及
- (h) 對於在用地興建室內運動場或國際會議中心的建議，由於土地資源所限，須取得政策局和相關部門的支持才可加以考慮。在規劃大綱的擬備過程中，署方沒有收到相關政策局和部門提出上述兩項建議。用地將設有 1.5 公頃的公眾休憩用地，以回應居民的需求。

23. 主席總結時表示，東區區議會支持在北角邨用地興建社區會堂，並希望可早日落成，供市民享用和為文化藝術團體提供表演場地，社區會堂的設計應盡量配合表演需要，並提升燈光、音響等設備。主席請民政事務總署代表備悉議員的意見。

VI. 東區民政事務處 2011/12 年度工作計劃

(東區區議會文件第 24/11 號)

24. 東區民政事務專員許英揚太平紳士介紹文件第 24/11 號。

擬議在前北角邨用地的發展項目內
加入興建社區會堂

目的

本文件旨就擬議在前北角邨用地的發展項目內，加入興建社區會堂的建議，諮詢委員的意見。

背景

2. 在 2009 年 2 月 27 日的規劃、工程及房屋委員會特別會議上，規劃署曾就前北角邨地盤發展規劃大綱擬稿諮詢區議會，規劃大綱其後於 2009 年 7 月 10 日獲城市規劃委員會通過。按照上述發展規劃大綱，政府將會在前北角邨土地東面劃作綜合發展區的用地上興建一所標準的社區會堂。

3. 目前，北角區的人口約有 172 000 人。由於現時北角區內沒有社區會堂，該區居民只能使用最就近的福蔭道銅鑼灣社區中心或基利路鰂魚涌社區會堂。兩者與北角區相距一至兩個港鐵站，步行時間則需 15 至 20 分鐘。隨着前北角邨土地發展將令更多居民遷入，我們預期北角區對社區會堂設施的需求會持續增加，現有設施將不敷應用。為此，我們需要在北角區建造一座新的社區會堂，以便為區內居民提供舉辦社區活動的場地，藉此培養他們的歸屬感。新的社區會堂亦有助紓緩現時對銅鑼灣社區中心及鰂魚涌社區會堂的需求。

設施簡介

4. 擬建的標準社區會堂的總樓面面積約為 1,260 平方米，當中包括以下設施：

- 一個可容納 450 個座位的多用途禮堂連舞台；
- 一個舞台貯物室；
- 一個會客室；
- 男、女化妝間；
- 一個會議室；以及
- 輔助設施，包括一個管理處、一個貯物室、一個育嬰間、洗手間等。

5. 因應東區對各類表演場地的需求，民政事務總署在規劃上述社區會堂時，會在多用途禮堂提供較佳的燈光及音響設備，並會在禮堂牆壁及天花鋪設合適的隔音物料。此外，舞台將設置閉路電視系統，方便使用者在化妝間或會客室知悉舞台表演的情況。有了這些設備，社區會堂將適合用作舉辦各類型社區建設活動，如舞蹈班、歌唱比賽、研討會及講座等；以及小型舞台表演如話劇和粵劇表演。為了更善用擬建社區會堂內的設施，多用途禮堂會安裝有隔音裝置的活動間隔板，以便靈活地將禮堂分為三個較小場地，應付不同的需要。

推行時間表

6. 按照現時計劃，當局已將前北角邨用地作綜合發展用途並包括在2011-12年度的勾地表內。擬議興建的社區會堂會配合前北角邨用地的整體發展。

徵詢意見

7. 請各委員就此項工程計劃給予意見及支持。

民政事務總署
2011 年 4 月



政府總部
民政事務局

香港灣仔
告士打道五號
稅務大樓
四十一樓

GOVERNMENT SECRETARIAT

HOME AFFAIRS BUREAU
41/F, REVENUE TOWER
5 GLOUCESTER ROAD
WAN CHAI
HONG KONG

本局檔號 OUR REF : (32) to HAB/C 7/2/3/2 (A) II
來函檔號 YOUR REF : HAD EDC 13/25/22
電話 TEL. No. : 2594 5646
圖文傳真 FAXLINE : 2824 3348

香港西灣河
太平街二十九號
東區法院大樓 11 樓
東區區議會
規劃、工程及房屋委員會秘書
曾華翀女士
(傳真：2915 9416)

曾女士：

促請北角邨用地興建中型劇院

你於10月25日的來函收悉。就貴委員會將於11月18日舉行的會議上討論有關建議將擬於前北角邨用地興建的社區會堂提升為中型劇院規模的議題，本局及民政事務總署綜合回覆如下：

為粵劇表演提供演出場地

因應粵劇的演出需要，政府已陸續開拓不同規模的粵劇表演場地，包括已撥款6億8千多萬元在高山劇場加建新翼以提供一個有600座位的中型現代劇場，以加強高山劇場作為粵劇專用場地的功能，預計2013年落成。此外，現正進行改建油麻地戲院及紅磡屋為戲曲活動中心的工程，預計2011年第四季落成。再者，亦計劃在「西九文化區」設立戲曲中心。

現時位於東區的西灣河文娛中心提供的表演設施，包括一個有471座位的劇院、一個可加設110個座位的文娛廳、美術室和音樂練習室各兩個。位於柴灣的青年廣場提供的表演設施，包括一個有643座位的綜藝館、一個可設224個座位或容納500人的黑盒劇場、舞蹈室、樂隊練習室和多功能活動室等。東區的演藝團體亦可考慮使用區內5個社區中心/會堂作表演用途。此外，正在興建中的小西灣綜合大樓亦設有社區會堂及其他設施，預計工程將於2010年年底完成。

除以上座落於東區的設施外，港島區的其他文化及表演場地還包括香港大會堂、伊利沙伯體育館和上環文娛中心。這些設施位處交通便捷的地點，東區的演藝團體及觀眾也可使用。

由於興建和營運表演場地涉及高昂的工程費用和長遠財政承擔，在進行規劃時，政府必須慎重考慮所有有關因素，以確保資源得以妥善運用。政府會繼續留意文化設施的需求，並審慎地就香港的表演場地進行規劃。

擬建的社區會堂

根據香港規劃標準與準則，社區會堂提供舉辦地區社區活動的場地，供不同年齡組別的人士參與。這些活動包括地區社區組織的會議、聯誼團體及公民教育活動、訓練課程，以及慶祝、康樂及體育活動。一所社區會堂應包括可容納450人的多用途禮堂連舞臺、舞臺儲物室、男女化妝間、會客室及其他附屬設施如管理處、會議室及洗手間等。

為回應東區區議會及居民對在北角設置社區會堂設施的訴求，民政事務總署計劃在前北角邨用地的發展計劃加入社區會堂設施，並會根據香港規劃標準與準則規劃有關社區會堂設施。擬議的社區會堂設施亦已被納入前北角邨用地的規劃大綱。

因應東區對各類表演場地的需求，民政事務總署在規劃上述社區會堂時會改良多用途禮堂舞臺的設備，包括提供適合的燈光及音響等，方便地區團體在有關場地舉辦小型表演活動。基於成本效益、操作、管理、及維修等方面的考慮，多用途禮堂內舞臺設置的燈光及音響設備，只為舉辦一般地區社區活動而設，未能以專業表演團體對場地的要求為設計基準，與標準的文化表演場地所提供的專業設備和運作不可相提並論。

民政事務總署高級行政主任馮國鴻先生及康樂及文化事務署高級經理(香港東文化事務)沈瑞芳女士將會出席貴委員會於 11 月 18 日舉行的會議。

民政事務局局長

(柯恒達



代行)

二零一零年十一月三日

圖例 Legend :

 擬建公共交通總站界限
Boundary of proposed PTT

 巴士站
Bus bay

 綠色專線小巴士站
Green minibus bay

 巴士站長室
Bus regulator office

 公廁
Public toilet

註釋 Note :

擬建公共交通總站的平面圖僅供參考，須經詳細設計而定。

The layout of the proposed PTT is for reference only and subject to detailed design.

北角（東）
渡輪碼頭
North Point (East)
Ferry Pier

工地 Site

索引圖

Key plan

1 : 20000

現有露天公共交通總站
Existing open-air PTT

出口
Egress

入口
Ingress

圖則名稱 Drawing title

工務計劃項目第 6078TI 號
提供位於前北角邨用地東面部份的有蓋公共交通總站 - 總平面圖

PWP Item No. 6078TI
Provision of a covered public transport terminus (PTT) at the eastern part of the ex-North Point Estate site
- general layout

比例 Scale

1 : 1000

版權所有不得翻印
Copyright Reserved

圖則編號 Drawing no.

HHHD11100-SP0003

 HIGHWAYS
DEPARTMENT
HONG KONG 路政署