

東區區議會

明華大廈重建項目的規劃大綱擬稿

1. 目的

本文件旨在徵詢議員對筲箕灣明華大廈的擬議重建項目的規劃大綱擬稿（**附件 I**）的意見。

2. 背景

2.1 明華大廈現時所在的用地由香港房屋協會（下稱「房協」）在上世紀六十年代發展。該用地在《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/16》上劃為「綜合發展區」地帶，房協現擬重建該屋苑。

2.2 在二零一一年五月二十日，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」）考慮了該「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿，同意適宜就規劃大綱擬稿諮詢東區區議會。

3. 有關用地及附近地區

3.1 有關用地面積約為 3.53 公頃，東面以阿公岩道為界，而南面則以柴灣道為界。該處現時為房協轄下的公共租住屋邨明華大廈，該大廈包括 13 座高度由 10 層至 23 層不等的樓宇。有關用地呈長方形，設在加高的平台上，平台由北面主水平基準上約 16 米向南面漸次上升至主水平基準上 28 米（**附件 I 的圖 1 及 4**）。

3.2 有關用地所在之處以住宅區為主。前「鯉魚門軍營」的一級歷史遺址位於該用地東面，現時用作

鯉魚門公園及度假村和香港海防博物館。用地東鄰及南面較遠處為草木茂密的山坡，可作為綠化緩衝區。慈幼學校及聖馬可小學位於南面。用地西面為住宅區，夾雜着高度不超過主水平基準上 40 米的舊唐樓，以及高度主要為低於主水平基準上 80 米的其他發展項目(附件 I 的圖 3)。

4. 規劃大綱擬稿

- 4.1 當局是在考慮「綜合發展區」地帶的規劃意向、分區計劃大綱圖的發展限制、地形與四周土地用途，以及須保存望向毗鄰歷史遺址的景觀及該區的市容後，就該用地製備規劃大綱擬稿(載於附件 I)。規劃大綱列明預定用途、發展參數、城市設計和景觀考慮因素、交通、基礎設施和工程要求，以及「政府、機構或社區」和其他社區設施的要求，以便日後的申請人擬備提交城規會的總綱發展藍圖。主要的要求概述如下。
- 4.2 根據房協的意向，明華大廈將會分兩期重建。該用地南部 H 至 M 座的重建工程會先行動工，而用地北部 A 至 G 座的重建工程則會隨後進行。進行重建後，該用地內會設有公共租住單位、長者住屋單位、長者服務樞紐及配套商業設施。

發展參數

- 4.3 有關用地佔地約 3.53 公頃，擬作高密度的住宅發展。該用地的發展項目的最大總樓面面積限為 192,000 平方米，按地盤淨面積(斜坡不包括在內)計算，即相等於最高地積比率 6 倍。
- 4.4 為盡量減少平台構築物的規模及體積，平台的上蓋面積會以 65% 為上限。
- 4.5 為配合有關的規劃意向，即顧及歷史文物環境，以及保存望向歷史遺址／從歷史遺址眺望的景觀，當局在分區計劃大綱圖上把該用地北面部分

的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，而南面部分則訂為主水平基準上 120 米。

城市設計和景觀要求

- 4.6 除了建築物高度限制外，發展商亦須採用適當的建築物密集程度及布局，以免對附近的歷史文物環境(即位於鯉魚門公園及度假村和香港海防博物館的一級歷史遺址)造成壓迫及喧賓奪主的效果。此外，視覺影響評估及空氣流通評估須納入所提交的總綱發展藍圖，以改善通風及視野。
- 4.7 該用地須劃設兩塊各闊最少 10 米的非建築用地，一塊橫越用地中部而且大致與金華街並行；另一塊則位於用地南面邊緣，以促進空氣流通並提供視覺調劑。此外，平台之上須加設兩條通風廊／觀景廊，一條大致與港鐵專用範圍並行；另一條則與工廠街並行(附件 I 的圖 2)。這些走廊(南面的非建築用地除外)的確實路線須視乎空氣流通評估結果而定。
- 4.8 除此之外，沿西面界線須闢設最少五米的建築物後移範圍，此舉有助盡量減少建築物體積。
- 4.9 該用地內種有較大的成齡樹，當局建議盡量原址保留這些樹木。發展商須善用機會在該用地進行綠化工作。當局建議把該用地至少 30% 的地盤面積用作綠化地方，以營造優質的綠化環境，其中至少 15% 的地方建議位於地面。申請人提交總綱發展藍圖時，須同時提交園境設計總圖及保護樹木建議，以供城規會考慮。
- 4.10 擬議發展項目日後的每名居民須獲提供 1 平方米的私人休憩用地。

「政府、機構或社區」設施

- 4.11 該用地須提供老人日間護理中心、安老院及長者鄰舍中心。

交通要求

- 4.12 發展商須進行交通影響評估，以證明該用地的擬議發展項目不會對附近地區的交通及行人流量造成負面影響。車輛通道及內部道路的設計和闢設須有交通影響評估結果支持，並獲得運輸署的同意。

環境、排水、排污及水務設施要求

- 4.13 環境評估報告須納入所提交的總綱發展藍圖，以研究擬議發展項目在施工期間及之後可能會受到或造成的任何環境問題，以及解決這些問題的擬議緩解措施。
- 4.14 發展商須進行排水及排污影響評估，以評估集水區內現有的公共雨水渠及污水渠，以及日後發展項目對排水及排污所造成的潛在影響。
- 4.15 水務設施影響評估須納入所提交的總綱發展藍圖，以評估擬議發展項目的整體需水量及其對該區的政府水務設施容量的影響。

土力要求

- 4.16 發展商須提供土力規劃檢討報告，以評估圍繞用地的天然陡坡對用地所造成的潛在風險；如有需要，須在發展計劃內設計並建造適當的緩解措施。

5. 徵詢意見

請委員就**附件 I** 的規劃大綱擬稿表達意見。當局會向都會規劃小組委員會匯報委員的意見，以供考慮。

6. 附件

附件 I 明華大廈重建項目的規劃大綱擬稿

規劃署
港島規劃處
二零一一年六月

明華大廈重建項目的規劃大綱擬稿

項目	詳情	備註
甲.背景資料		
1. 地點	有關用地位於筲箕灣東邊，東面以阿公岩道為界，而南面則以柴灣道為界。	圖 1 及 2
2. 分區計劃大綱圖的地帶劃分及規劃意向	該用地在筲箕灣分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶，最高地積比率為 6 倍，北面部分的最高建築物高度為主水平基準上 100 米，南面部分則為主水平基準上 120 米。根據分區計劃大綱圖的《說明書》所載，地積比率須按用地淨面積計算，斜坡不包括在內。 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶的目的，是方便當局因應環境、視覺、交通和基礎設施等方面的限制，同時顧及空氣流通的情況，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。 根據《說明書》所載，為了改善筲箕灣較內陸地區的空氣流通，須為用地劃設兩塊非建築用地，一塊是闊最少 10 米的走廊，橫越用地中部而且大致與金華街並行；另一塊則位於南面邊緣即如分	圖 1 及 2 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過《註釋》所規定的有關最高地積比率亦可。

項目	詳情	備註
	區計劃大綱圖所示，以改善沿柴灣道的氣道。	
3. 整體情況	該用地現時為香港房屋協會在一九六二至一九七八年間發展的租住屋邨明華大廈。現有發展項目包括13座高度由10層至23層不等的樓宇。該用地呈長方形，設在加高的平台上，平台由北面主水平基準上約16米向南面漸次上升至主水平基準上28米。	圖 4
4. 四周土地用途	前「鯉魚門軍營」的一級歷史遺址位於該用地東面，現時用作鯉魚門公園及度假村和香港海防博物館。用地東鄰及南面較遠處為草木茂密的山坡，可作為綠化緩衝區。慈幼學校及聖馬可小學位於南面。用地西面為住宅區，夾雜着高度不超過主水平基準上 40 米的舊唐樓，以及高度主要為低於主水平基準上 80 米的其他發展項目。	圖 3
乙.主要發展參數		
5. 地盤面積	• 地盤總面積：約 3.53 公頃 • 地盤淨面積：約 3.20 公頃	圖 2 • 待劃定地盤界線後，須核實有關面積。 • 該用地範圍內的斜坡不計入可供發展的地盤淨面積。

項目	詳情	備註
6. 擬議用途	租住公屋、長者單位、「政府、機構或社區」及商業(購物)設施。	
7. 最大總樓面面積及最高地積比率	最大總樓面面積為 192 000 平方米(按上述地盤淨面積(斜坡不包括在內)計算，相等於地積比率 6 倍)。	「政府、機構或社區」設施及商業用途須計入總樓面面積。
8. 最高建築物高度	- 用地北面部分為主水平基準上 100 米(主屋頂水平)；以及 - 用地南面部分為主水平基準上 120 米(主屋頂水平)。	圖 1
9. 最大上蓋面積	65%	按地盤淨面積計算
丙. 規劃要求		
10. 城市設計考慮因素	發展計劃須視乎情況顧及下列城市設計考慮因素： - 顧及並在規模上配合附近的歷史文物特色／環境，以及保存望向毗鄰歷史遺址(即位於鯉魚門公園及度假村和香港海防博物館的一級歷史遺址)的景觀； - 避免對行人通風環境造成負面影響； - 採用適當的布局設計，以改善通風及視野； - 該用地須劃設兩塊非建築	- 建築羣須避免對附近的歷史文物特色／環境造成壓迫及喧賓奪主的效果。 - 住宅樓宇的設計、布局和配置須符合在該用地的視覺影響評估及空氣流通評估內確定的要求。 - 發展商須在提交城市規劃委員會的總綱發展藍圖內，證明發展項目(包括停車場的設計)符合政府所頒布的《可持續建築設計指引》。

項目	詳情	備註
	用地，一塊是闊最少 10 米的走廊，橫越用地中部而且大致與金華街並行；另一塊則位於南面邊緣(如分區計劃大綱圖所示)。前一塊非建築用地的確實範圍須視乎空氣流通評估結果而定(圖 2)； ● 平台之上須劃設兩條通風廊／觀景廊，一條橫越用地北部而且大致與港鐵專用範圍並行；另一條則橫越用地南部及與工廠街軸線並行，以促進空氣流通並提供視覺調劑。這些走廊的確實路線須視乎空氣流通評估結果而定(圖 2)； ● 除了通風廊／觀景廊外，在該用地範圍內的建築物之間及其與毗鄰用地的建築物之間提供間隙； ● 為盡量減少平台構築物的規模及體積，平台的上蓋面積須以 65% 為上限，並須加入設計措施，例如台階式平台設計及適當的園景設施。此外，亦須考慮盡量增加地面公共空間；以及 ● 沿地盤界線把建築物後移，有助盡量減少建築物體積。	

項目	詳情	備註
11. 闢設休憩用地	發展項目的每名居民須獲提供不少於 1 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層。
12. 美化環境及保護樹木	發展商在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交園境設計總圖，並納入下列美化環境規定： • 制訂全面的美化環境建議，減輕建築物的重量感，並盡可能把現有樹木與發展項目融合起來，從而盡量減低對現有景觀特色及資源的影響； • 善用機會在發展項目內進行綠化工作。發展商須在街道水平、平台／天台栽種植物美化環境，並在外牆進行垂直綠化。沿平台邊緣須栽種植物，平台須採用台階式設計並進行綠化； • 圖 5 所示沿該用地南面及西面界線的斜坡上所有現有樹木須盡量予以保留，以繼續作為綠化緩衝區。建築物須從西面界線後移最少 5 米，以保留現有樹木；以及 • 通過植樹及街道設施建設優質街景，以提供方便行人的環境並營造鮮明的地方特色。	• 發展商須在規劃申請階段提交包括綠化建議在內的園境設計總圖，以供城市規劃委員會考慮。申請書內須包括樹木調查報告及保護樹木建議。 • 發展商須善用機會進行綠化工作，以營造優質的綠化環境。整個地盤須至少有 30% 為綠化地方，其中至少 15% 須位於地面，而其餘則可位於地面、平台及天台。 • 每 100 平方米的綠化地方總面積須最少種植 3 棵樹木。 • 部分樹木頗為成熟(胸徑 ≥ 500 毫米)，而部分現有品種的樹木成熟後體積可能變得更大，例如榕樹及朴樹。從保護樹木的角度而言，在園境設計總圖中訂定後移距離時，須考慮這些樹木成熟後的大小。 • 發展商須參考下列文件所訂明的規定及程序：環境運輸及工務

項目	詳情	備註
		局技術通告(工務)第29/2004 號-《古樹名木的註冊及其保育的指引》；以及地政處作業備考編號7/2007-就私人建築發展計劃提出的保護樹木或移除樹木申請。
13. 「政府、機構或社區」設施	下列「政府、機構或社區」設施須提供的最小樓面空間(平方米)： ● 老人日間護理中心(淨實用樓面面積為 401 平方米)； ● 安老院(淨實用樓面面積為 1 754 平方米)；以及 ● 長者鄰舍中心(延展中心)(總樓面面積為 250 平方米)。	● 實際提供的面積須獲得有關政府部門／機構同意。 ● 所有「政府、機構或社區」設施均視為非住宅用途，並計入非住用總樓面面積內。
14. 提供泊車及上落客貨設施	發展商須根據《香港規劃標準與準則》第八章的規定並視乎交通影響評估的結果而提供上落客貨設施。	● 就商業及住宅用途提供的設施須符合運輸署的要求。 ● 就社會福利設施提供的設施： (a) 為安老院闢設 1 個尺寸不小於 7.6 米 x 3.0 米 x 2.8 米的泊車位，供附有車尾起重板的 16 座位客貨車專用；以及 (b) 此外，亦須在鄰近安老院入口的地方闢設上落客貨停車

項目	詳情	備註
		處，以供救護車及 16 座位客貨車使用。
丁. 其他技術要求		
15. 交通及運輸方面	● 發展商在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交交通影響評估。 ● 在評估中建議的任何道路／路口改善工程均須由發展商設計，並符合運輸署的要求。發展商尤須處理下列交通事宜： (a) 通往該用地的車輛通道須設於阿公岩道； (b) 面向發展項目的行人道須擴闊至 2.75 米； (c) 發展商須提供足夠的出入口，讓行人更方便地進出發展項目，特別是須在重建計劃下改善通往港鐵站的行人通道；以及 (d) 該用地的東南角須後移，提供更闊的行人路，以配合日後可能在柴灣道與阿公岩道交界處進行的改善工程。	● 交通影響評估須顧及附近地區的大型擬議和已承諾發展項目。

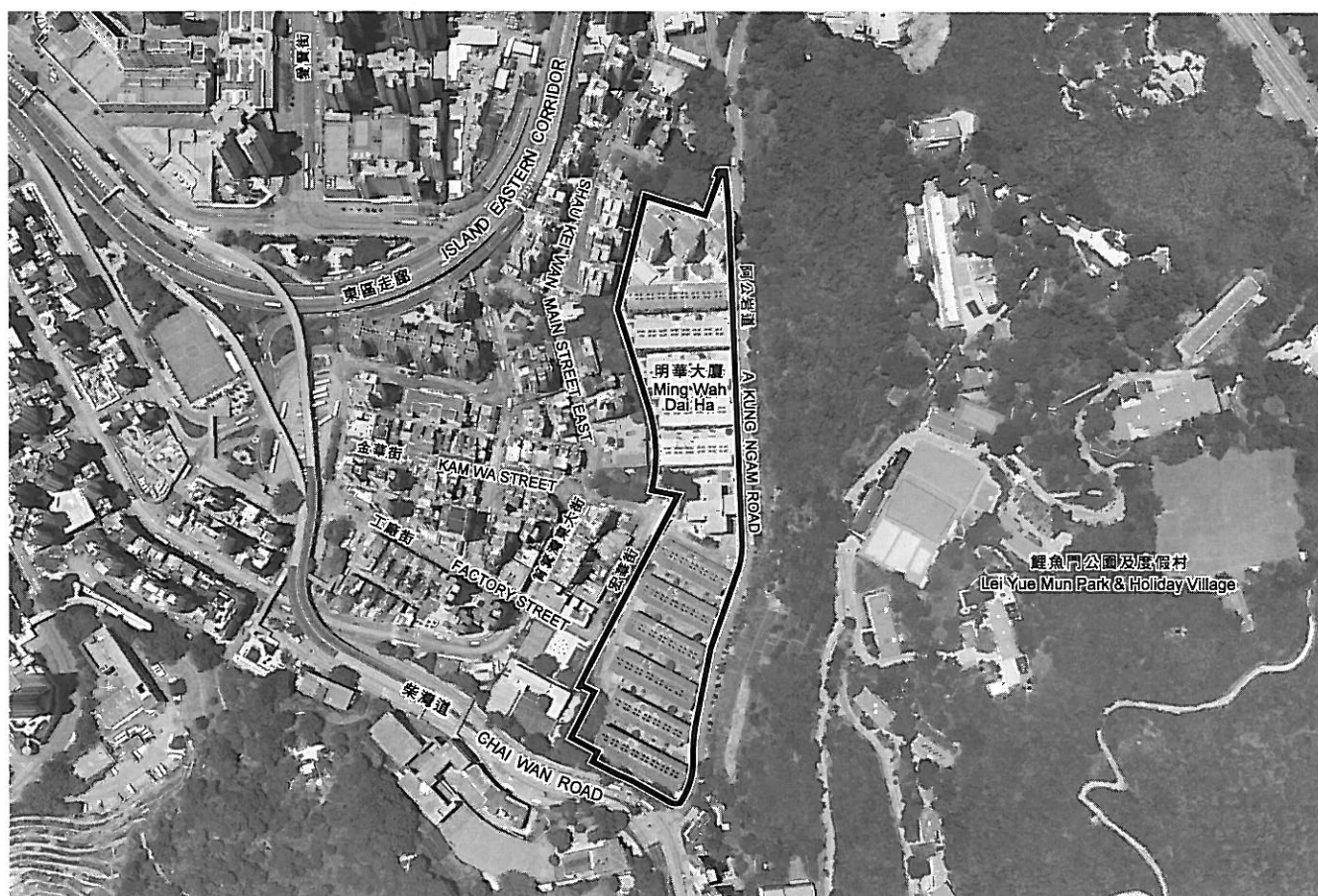
項目	詳情	備註
16. 視覺方面	發展商須擬備視覺影響評估，以證明擬議發展項目的建築物高度及設計會盡量減低對附近地區所造成的負面影響。	在擬備視覺影響評估時，須參考城市規劃委員會所頒布「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料」的規劃指引。
17. 通風方面	發展商在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交空氣流通評估。空氣流通評估須顧及附近地區的大型擬議／已承諾發展項目。	該用地位於筲箕灣區，空氣流通專家評估所確定此用地在一條主要東西向氣道內。按照空氣流通評估的建議，該用地的發展項目須避免設有過長及連續的建築物外牆，以免妨礙東風進入筲箕灣的核心地區。該處的非建築用地須予保存，一塊最少闊 10 米，橫越用地中部；另一塊則位於南面邊緣，以提供一條橫越用地而且與金華街並行的通風廊。建築物須從該用地的南面邊緣後移，以改善沿柴灣道的氣道。
18. 環境方面	發展商在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交環境評估。該項評估須解決與擬議發展項目有關的潛在環境影響，特別是附近的污染源頭(例如道路交通)所造成的噪音及空氣質素影響。擬議緩解措施須一併納入所提交的總綱發展藍	在建築物的設計和配置上，須充分考慮通過各項措施(例如後移建築物及設置隔音屏障)保護易受噪音影響的地方(即住宅樓宇)。

項目	詳情	備註
	圖，並以符合環境保護署(下稱「環保署」)要求的方式落實。	
19. 排水及排污方面	發展商在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交排水及排污評估。	• 視乎環保署及渠務署的意見而定。
20. 水務方面	發展商在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交水務設施影響評估。	
21. 土力方面	發展商在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交土力規劃檢討報告。	

- 圖 1 位置圖
圖 2 地盤平面圖
圖 3 航攝照片
圖 4 實地照片
圖 5 樹木保育圖

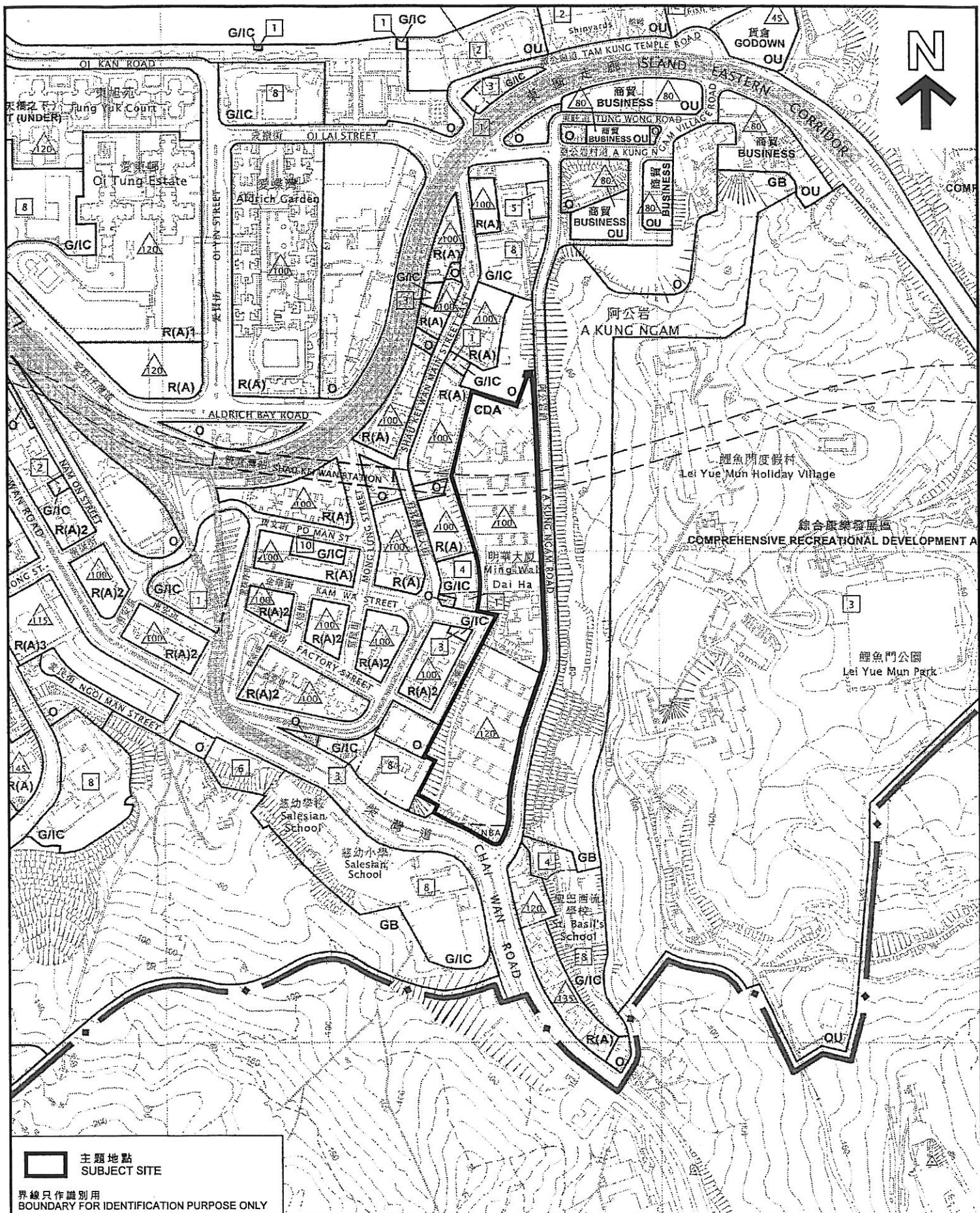
規劃署
二零一一年六月

明華大廈重建的
規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR
REDEVELOPMENT OF MING WAH DAI HA



規劃署
PLANNING DEPARTMENT

二零一一年六月
June 2011



位置圖 LOCATION PLAN

明華大廈重建的規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR REDEVELOPMENT OF
MING WAH DAI HA

本摘要圖於2011年4月20日擬備，
所根據的資料為於2009年12月8日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/H9/16
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.4.2011
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/H9/16 APPROVED ON 8.12.2009

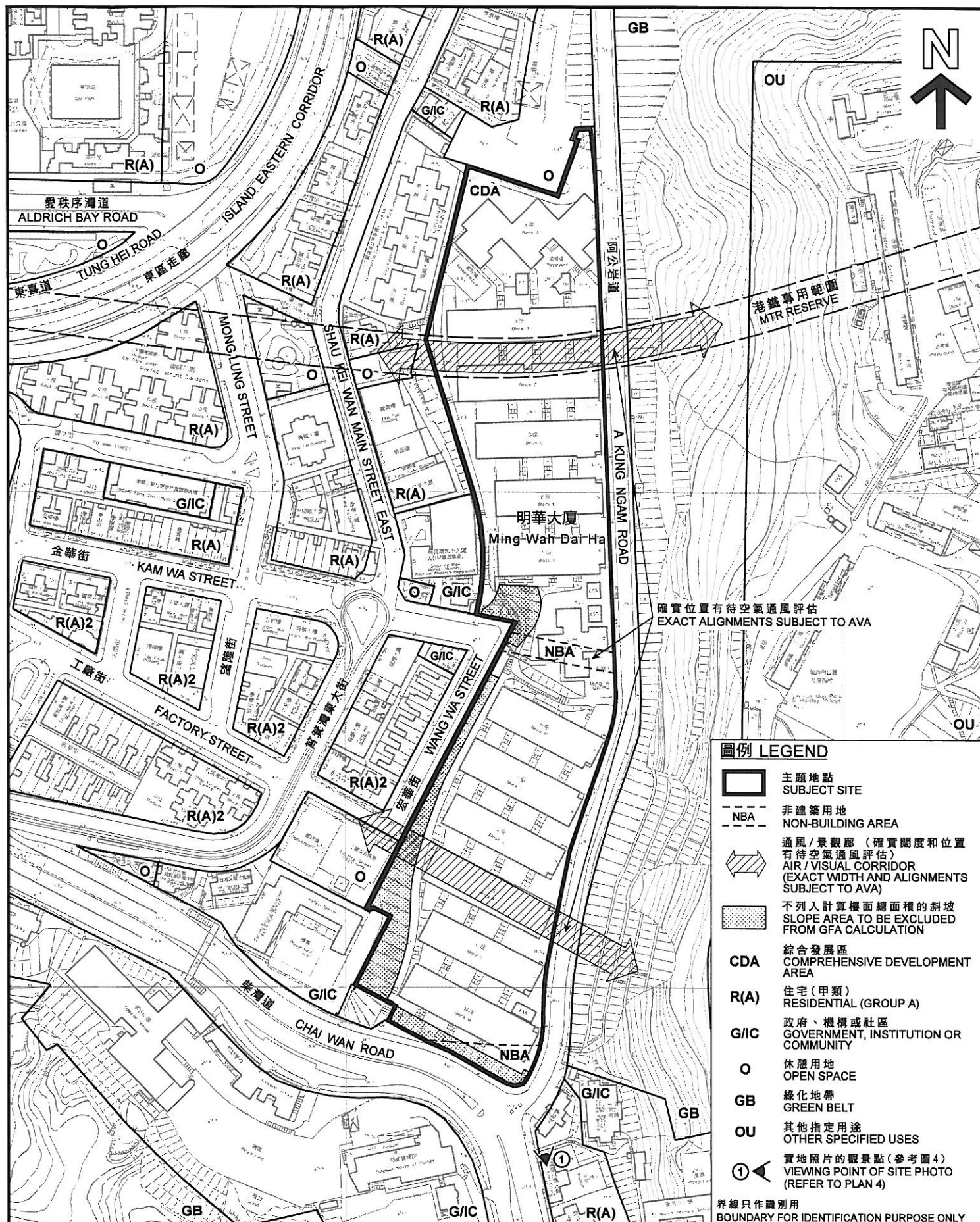
米 METRES 100 0 100 200 METRES
SCALE 1 : 5 000 比例尺

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H9/10/6

圖 PLAN
1



平面圖 SITE PLAN

明華大廈重建的規劃大綱

PLANNING BRIEF FOR REDEVELOPMENT OF
MING WAH DAI HA

本摘要圖於2011年5月13日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SE-8D, 9C, 13B及14A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.5.2011
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SE-8D, 9C, 13B & 14A

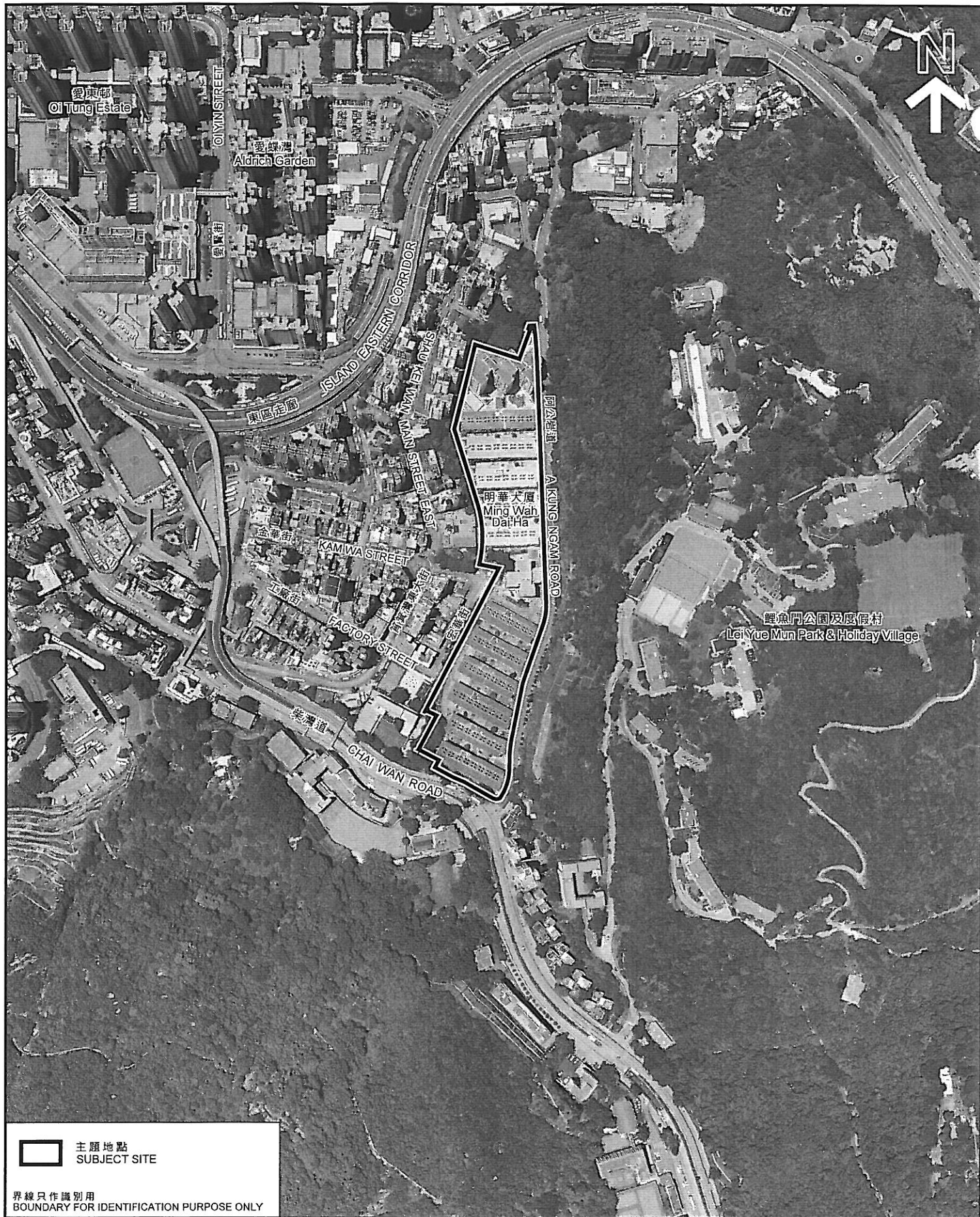
米 50 100 METRES
SCALE 1 : 2 500 比例尺
0 50 100 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H9/10/6

圖 PLAN
2



 主題地點
SUBJECT SITE

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

明華大廈重建的規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR REDEVELOPMENT OF
MING WAH DAI HA

本摘要圖於2011年4月20日擬備，所根據的資料為地政總署於2010年5月24日拍得的航攝照片編號CS28704
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.4.2011
BASED ON AERIAL PHOTO No.
CS28704 TAKEN ON 24.5.2010
BY LANDS DEPARTMENT

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H9/10/6

圖 PLAN
3



主題地點
SUBJECT SITE

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

明華大廈重建的規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR REDEVELOPMENT OF
MING WAH DAI HA

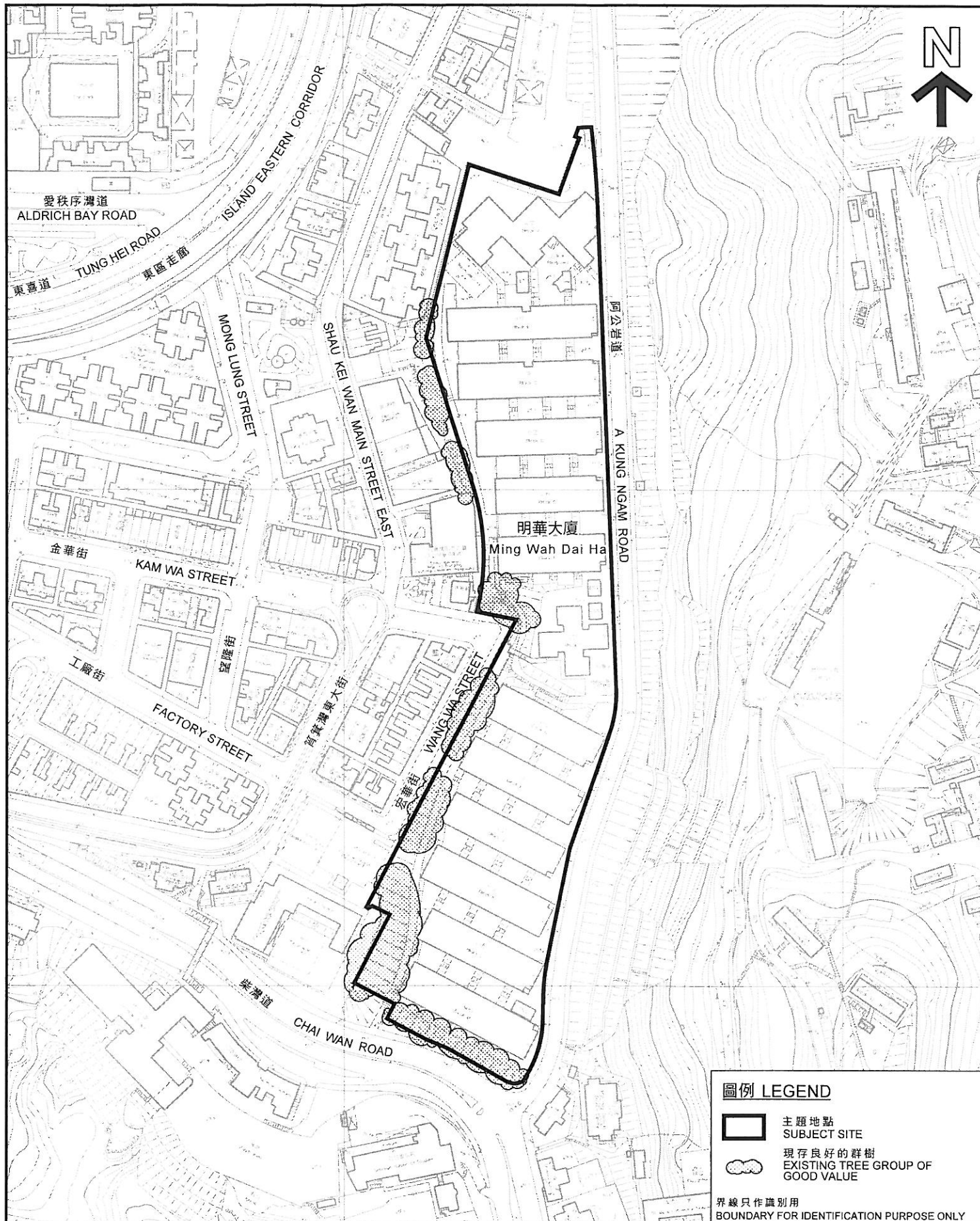
本摘要圖於2011年4月20日擬備，所根據的
資料為攝於2011年1月3日的實地照片
PLAN PREPARED ON 20.4.2011 BASED ON
SITE PHOTO TAKEN ON 3.1.2011

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H9/10/6

圖 PLAN
4



樹木保育圖 TREE PRESERVATION PLAN

明華大廈重建的規劃大綱 PLANNING BRIEF FOR REDEVELOPMENT OF MING WAH DAI HA

本摘要圖於2011年4月20日擬備，
所根據的資料為測量編號11-SE-8D，
11-SE-9C，11-SE-13B及11-SE-14A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.4.2011
BASED ON SURVEY SHEETS No. 11-SE-8D，
11-SE-9C，11-SE-13B & 11-SE-14A

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

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H9/10/6

圖 PLAN
5