

南區區議會屬下
南區社區重點項目專責委員會
第二次會議紀錄

日期：2013 年 10 月 17 日

時間：下午 2 時 30 分

地點：南區區議會會議室

出席者：

朱慶虹太平紳士 （南區區議會主席暨本專責委員會主席）

陳富明先生 MH （南區區議會副主席）

歐立成先生

區諾軒先生

柴文瀚先生

陳李佩英女士

張錫容女士

朱立威先生

林啟暉先生 MH

林玉珍女士 MH

羅健熙先生

廖漢輝太平紳士

徐遠華先生

楊位款太平紳士 MH

司馬文先生

缺席者：

馮仕耕先生

馮煒光先生

麥謝巧玲女士

黃靈新先生

楊默博士

秘書：

陳兆榮先生 民政事務總署南區民政事務處一級行政主任（地區管理）

列席者：

衛懿欣太平紳士 民政事務總署南區民政事務專員
伍榮廷女士 民政事務總署南區民政事務助理專員
林敏女士 民政事務總署南區民政事務處高級行政主任（區議會）
陳業滔先生 民政事務總署南區民政事務處高級行政主任（地區管理）

李可堅先生	建築署高級項目統籌經理/1	}	參與議程二的討論
劉達楹先生	建築署高級項目統籌經理/2		
劉念文先生	建築署高級工程策劃經理/332		
曾偉倫先生	建築署建築師/208		
趙少明先生	建築署工程策劃經理/352		
陳慰僑先生	康樂及文化事務署南區康樂事務經理		

致歡迎辭：

主席歡迎委員及以下政府部門代表出席會議：

(a) 建築署

- (i) 高級項目統籌經理/1 李可堅先生；
- (ii) 高級項目統籌經理/2 劉達楹先生；
- (iii) 高級工程策劃經理/332 劉念文先生；
- (iv) 建築師/208 曾偉倫先生；
- (v) 工程策劃經理/352 趙少明先生；以及

(b) 康樂及文化事務署（下稱「康文署」）

- (i) 南區康樂事務經理陳慰僑先生。

2. 主席表示，馮仕耕先生、馮煒光先生、麥謝巧玲女士、黃靈新先生及楊默博士因事未能出席是次會議。主席請各委員備悉上述事宜。

(楊位款太平紳士 MH、朱立威先生、司馬文先生及歐立成先生分別於下午 2 時 38 分、2 時 42 分、2 時 55 分及 3 時 09 分進入會場。)

議程一： 通過 2013 年 5 月 28 日第一次會議紀錄

3. 主席表示，上次會議紀錄初稿已送交各委員參閱，秘書處暫未收到任何修訂建議。

4. 南區社區重點項目專責委員會（下稱「專責委員會」）通過上述會議紀錄。

議程二：重點項目伙伴機構

（專責委員會文件 3/2013 號）

5. 主席表示，專責委員會於 2013 年 5 月 28 日的第一次會議上通過邀請建築署及康文署成為「南區社區重點項目」的伙伴機構。秘書處亦於會後邀請該兩個部門就重點項目提供初步意見。其後，建築署及康文署就優先項目「於香港仔魚類批發市場鄰近發展海鮮食肆」提供簡單書面回應(載於附件一及二)，以供委員參考。

6. 主席請建築署代表簡介該署的書面回應。李可堅先生以電腦投影片簡介優先項目的初步評估，內容摘錄如下：

(a) 為了解「南區社區重點項目」優先項目的選址及其鄰近情況，署方曾作實地考察，以評估將香港仔魚類批發市場（下稱「魚市場」）的鄰近地方發展為海鮮食肆的可行性。上述考察得出的初步結論如下：建議以現時香港仔海濱公園內海濱長廊末端，近行人天橋對出的位置作為興建海鮮食肆的選址（下稱「建議選址」）；

(b) 若在魚市場旁邊的籃球場（下稱「原有選址」）興建海鮮食肆，由於兩者非常接近，會對食肆及魚市場的營運造成不便，因此食肆宜於距離魚市場及其停車場稍遠的位置興建；

- (c) 建議選址的景觀比較開揚，交通亦十分便利，市民可乘搭公共交通工具直達，或徒步從香港仔市中心經行人天橋到達。此外，鄰近還有碼頭可前往南丫島、珍寶海鮮坊及鴨脷洲；
- (d) 建議該項目可使用該用地上的現有設施，如現時由康文署管理的觀景台、公眾廁所和電力設施，有助節省建築成本；
- (e) 初步建議於觀景台旁邊興建兩層高的建築物，座向西南，面向海怡半島及避風塘，建築物高度不得超越平均平整水平 10.5 米；
- (f) 視乎實際情況，或須諮詢相關部門如渠務署、環境保護署及運輸署，並由部門提交關於污水、環境及交通的影響評估；
- (g) 根據現行的「香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖」，該用地現時被劃為「休憩用地」，而食肆是分區計劃大綱草圖第二欄所列的項目。若將該地段發展作食肆用途，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請改變土地用途；
- (h) 根據現時的地契條款，建築物的覆蓋面積不得超越整體地盤面積的 5%。若加建建築物的總覆蓋面積超越上述的准許比率，則署方稍後須聯絡地政總署及康文署商討如何跟進；以及
- (i) 補充一些例子，包括位於尖沙咀海濱花園、西貢海濱花園和赤柱的露天食肆，以供委員參考。

7. 主席請康文署代表簡介該署的書面回應，陳慰僑先生表示，署方暫時沒有特別補充，但會盡力支持這個項目，並視乎需要盡力配合。

8. 主席、陳富明先生 MH、廖漢輝太平紳士、羅健熙先生、林玉珍女士 MH、張錫容女士、朱立威先生、柴文翰先生、楊位款太平紳士 MH 及 司馬文先生 提出意見及查詢，內容摘錄如下：

- (a) 多名委員認同建築署的建議選址比南區區議會的原有選址為佳，對交通、人流及建築物座向的考慮亦很周詳；

- (b)有委員詢問是項工程的預算造價；
- (c)有委員詢問可否放寬休憩用地的限制，以興建較高的建築物；
- (d)有委員詢問，是否由建築署向城規會申請放寬高度限制，以及成功獲批的機會率；如果不獲批准，有否後備方案；
- (e)多名委員認為，建築物應採用簡約而通透的設計，盡量利用自然採光。此外，有委員要求建築署日後提交更具體的設計方案，以供參考及討論；
- (f) 主席詢問現時的設計可以容納多少餐桌及人數；
- (g)鑑於建議選址位處康文署管理的香港仔海濱公園範圍內，多名委員向康文署查詢以下事宜：
 - (i) 是否容許在該用地經營食肆；
 - (ii) 會否聯絡地政總署處理地契事宜；以及
 - (iii) 是否同意成為該食肆的場地管理人；
- (h)有委員查問會否考慮將附近新落成的棋舍納入在海鮮食肆的經營場地之內；
- (i) 有委員詢問如何引入場地的營運者、有否考慮現時的市場競爭者的意見（包括反對聲音），以及處理有關意見的安排；以及
- (j) 多名委員同意現階段應先向民政事務總署（下稱「總署」）提交第一輪建議書，讓建築署進行下一步的可行性研究，以便提供更多詳細資料及設計方案以供討論。

9. 主席就項目的營運模式補充說，根據現行的指引，區議會可與非牟利機構、商業機構、法定團體和政府部門合作進行社區重點項目。主席認為，以現時南區的情況有三種可行的合作模式：（一）由康文署負責管理，通過招標，與營運者簽訂租約；（二）由非牟利機構，即獲《稅務條例》（第 112 章）第 88 條獲豁免繳稅的屬公共性質的慈善機構或慈善信託管理；或（三）由南區民政事務處管理、負責場地招標及邀請有興趣的參

與者競投其營運權。

10. 李可堅先生及劉達楹先生綜合回應如下：

- (a)重申有關項目的覆蓋面積及高度受現時對休憩用地的條款所限制，若在加建建築物後超出現時的准許面積比率或限制高度，則須向城規會申請放寬限制；
- (b)根據過往經驗，城規會一般會參考附近的建築物以釐定新建建築物的准許高度限制。由於建議選址附近的高層建築物不多，初步估計獲放寬高度限制的機會不大；
- (c)由於棋舍的位置涉及場內數座現有建築物，考慮到其統一性及食肆位置，初步估計在連接擬議建築物上會有一定困難。儘管如此，建築署會詳細考慮上述建議；
- (d)建築署在收到總署就該項目的工程界定書後，會在大約四個月內提交可行性研究報告，當中包括建造費的估算；
- (e)早前南區民政事務處已向建築署查詢建造費，參考其他建築面積相若項目如社區會堂的建造費，粗略估算此項目的建造費為 9,000 萬元；以及
- (f)在設計方面，建築署一貫主張從環保角度出發，建築物會盡量利用自然採光和通風，減少使用電燈和機械通風，亦設有室外座位。至於每一樓層可以放置多少餐桌，需要經過詳細設計及考慮整體方案後才能確定，會容後報告。

11. 陳慰僑先生綜合回應如下：

- (a)康文署可以利用租約形式把場地租予營運者，並通過租約條文而非公眾遊樂場地規例管理相關設施；
- (b)在申請將休憩用地改劃作食肆用途時，署方已提供了一定的空間讓公眾包括其他市場競爭者發表意見；以及

(c)有關的地契事宜仍在商討中，暫時未能回應。至於康文署應否成為場地負責人，署方認為，海鮮食肆並非康文署的服務範疇，故現階段不能給予特別意見。

12. 柴文翰先生詢問，若推行上述優先項目－「於香港仔魚類批發市場鄰近發展海鮮食肆」，是否意味不會推行次優項目－「伸延瀑布灣公園（以連接數碼港）」。司馬文先生認為，南區民政事務處可考慮邀請總署工程組就次優項目的工程內容、可行性及造價提供意見，再決定能否把上述次優項目納入南區地區小型工程計劃內。

13. 主席總結時表示，專責委員會接納建築署的選址建議，作為優先項目－「於香港仔魚類批發市場鄰近發展海鮮食肆」的興建地點。專責委員會亦滿意建築署就該項目作出的初步構思及場地座向建議，並認為應採用開放式的設計，以簡約為主。

14. 主席續表示，由於社區重點項目計劃只有 1 億元經費，專責委員會同意集中資源處理優先項目，而次優項目－「伸延瀑布灣公園（以連接數碼港）」則可在地區設施管理委員會會議上再作討論。南區區議會秘書處會就專責委員會的建議正式向民政事務總署遞交第一輪建議書。

議程三：公眾諮詢

（專責委員會文件 4/2013 號）

15. 主席表示，由於南區社區重點項目將會對社區造成深遠影響，建議先收集市民和業界對發展海鮮食肆的意見，以便稍後在深化設計時可綜合各方意見作出改善。

16. 徐遠華先生、林啟暉先生 MH、區諾軒先生、羅健熙先生、楊位款太平紳士 MH、朱立威先生、陳李佩英女士、林玉珍女士 MH、陳富明先生 MH、柴文翰先生、廖漢輝太平紳士及司馬文先生提出意見，內容摘錄如下：

(a)多位委員同意公眾諮詢的焦點應放在如何改善現有的設計上；

(b)多位委員表示，早前旅遊事務署於南區區議會屬下旅遊事務及旅遊發展委員會會議上，就魚市場旁邊發展飲食及旅遊相關設施所提交的顧問研究報告結果，值得商榷，認為署方沒有充分徵詢本區業界對經營海鮮食肆的意見，以及了解區內市民的光顧意欲；

(c)多位委員認為，應諮詢市民對食肆經營方針及營運模式的期望，以便於未來向經營者反映；

(d)有委員認為，待建築署日後提供更詳盡的設計方案，公眾諮詢會有更佳效果；以及

(e)有委員建議可交由南區區議會進行有關海鮮食肆發展的市場調查。

17. 主席總結時表示，專責委員會同意以市場調查的形式進行南區社區重點項目計劃的公眾諮詢，以收集市民和業界對擬議項目的意見。專責委員會將邀請專業機構或大專院校進行是次諮詢工作，屆時委員可就其內容作出補充。

18. 主席續表示，在專責委員會遞交第一輪建議書後，南區區議會秘書處會向總署申請前期撥款，以應付公眾諮詢所需的開支，而該筆款項並不包括在社區重點項目計劃的 1 億元撥款之內。

（司馬文先生於下午 3 時 47 分離開會場。）

議程四：其他事項

19. 委員沒有提出其他事項。

議程五：下次會議日期

20. 主席表示，專責委員會下次會議日期將由南區區議會秘書處另行通知委員。

21. 議事完畢，會議於下午 4 時 02 分結束。

南區區議會秘書處

2014 年 5 月