

香港特別行政區
第五屆灣仔區議會屬下
發展、規劃及交通委員會
第三次特別會議記錄

日期：二〇一七年六月十三日（星期二）

時間：下午四時三十分

地點：灣仔民政事務處區議會會議室

出席者

主席

李均頤議員, MH

副主席

林偉文議員

委員

吳錦津議員, BBS, MH, JP

周潔冰博士, BBS, MH

鄭琴淵博士, BBS, MH

伍婉婷議員, MH

謝偉俊議員, JP

李碧儀議員

楊雪盈議員

鍾嘉敏議員

李文龍議員

增選委員

程莉元女士

伍國成先生

政府部門代表

黃詠儀女士	民政事務總署灣仔民政事務助理專員
陳小萍女士	民政事務總署灣仔民政事務處高級聯絡主任（社區事務）
盧玉敏女士	規劃署高級城市規劃師/港島 3
余永倫先生	環境保護署高級環境保護主任(區域南)4
馮淑恩女士	運輸署工程師/灣仔 1

缺席者

黃宏泰議員, MH

鄭其建議員

王政芝女士

劉珮珊女士

增選委員

增選委員

秘書

歐日萍女士

民政事務總署灣仔民政事務處行政主任（區議會）3

負責人

開會辭

主席歡迎各委員、運輸署、規劃署及環境保護署代表出席灣仔區議會屬下發展、規劃及交通委員會第三次特別會議。

2. 主席告知與會者，為使會議能更有效率地進行，是次會議將採用計時的方式進行，每名委員每次將有兩分鐘的發言時間。

3. 主席請委員留意置於席上印有建議討論時間的議程、發展、規劃及交通委員會文件第56/2017號、及有關的書面回覆。

第 1 項：反對銅鑼灣皇冠酒店重建計劃 加劇區內交通擠塞

(發展、規劃及交通委員會文件第 56/2017 號)

4. 主席表示，副主席曾於本年六月六日舉行的委員會第十次會議上，提出希望討論「香港銅鑼灣禮頓道8號擬議辦公室、商店及服務行業及食肆」的規劃申請(申請編號:A/H7/172)。由於就有關申請向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出意見的期限將於本年六月十六日屆滿，經委員會討論後，決定批准召開是次特別會議，討論有關事宜。

5. 主席補充，秘書處曾向相關政府部門及機構發出電子郵件，邀請他們派員出席會議，解答委員的提問。不過，地政總署地政處港島東區、發展商合詠有限公司及其顧問公司杜立基規劃顧問有限公司均表示未能派員出席是次會議。請委員備悉上述事宜及參閱置於席上的書

面回覆。

6. 副主席及多位委員對地政總署未有派員出席是次會議表示強烈不滿，認為部門不尊重議會，並提出能以委員會名義去信部門表達不滿。

7. 經討論後，主席請秘書以委員會名義去信地政總署，以表達委員就部門未有派員出席是次會議表示不滿。

8. 鍾嘉敏議員表示，希望規劃署代表簡介「香港銅鑼灣禮頓道8號擬議辦公室、商店及服務行業及食肆」的規劃申請(申請編號:A/H7/172)。

9. 規劃署盧玉敏女士表示，上述規劃申請為一項私人發展項目，由申請人介紹申請計劃的詳細內容較為恰當，但為協助委員討論規劃申請，她會向委員介紹申請的規劃程序。有關申請擬議拆卸申請地點的一座現有的酒店，以興建一棟包括辦公室、商店及服務行業及食肆用途的商業大樓。規劃署於收到申請後，已向相關部門收集意見，並根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會指引，向公眾發放有關申請的內容。城規會於上一階段就有關申請收到58份公眾意見，而相關部門亦已向規劃署提交意見及表示希望申請人提供進一步資料。由於城規會於本年五月十八日批准申請人提出的延期申請，因此申請人可於兩個月限期內提交進一步資料。規劃署現正收集公眾及相關部門的意見，供城規會於七月十四日審議有關申請時作參考。

10. 楊雪盈議員表示，申請人有責任到議會向委員介紹有關的規劃申請及聽取委員的意見。她以「拆卸加路連山道擬發展用地的現有上蓋建築物」為例，估計拆卸皇冠酒店將製造大量建築廢料，破壞環境。她亦認為擬建工程項目將增加區內的車流量，引致嚴重交通擠塞的情況。此外，她希望規劃署能解釋有關城市設計組就該規劃申請向城規會提交的意見。

11. 秘書表示，曾按規劃署提供的資料聯絡發展商合詠有限公司及其顧問公司杜立基規劃顧問有限公司的代表，及邀請他們出席是次會議，但雙方均表示未能派員出席。

12. 有委員表示，銅鑼灣禮頓道8號屬「住宅（甲類）」地帶，「住宅（甲類）」地帶主要是用作高密度的住宅發展。該地地積比原為10倍，由於在二〇〇七年獲批准用作酒店用途，並因政府鼓勵酒店的優惠政策，因此該地能以15倍地積比興建。楊雪盈議員及該委員均認為現在發展商以相同地積比重建商廈並不恰當。

13. 副主席表示，申請人提交的交通評估報告估計擬建項目完成後，兩架車在路面等候的比率將低於1%。他質疑上述估計，並認為擬建項目完成後，將有大量車輛行經禮頓道，及等候使用該商廈的汽車升降

機。

14. 伍婉婷議員表示，私人發展商因經營不善而提出拆卸只運作了八年的酒店，以興建包括辦公室、商店及服務行業及食肆用途的商廈，將嚴重破壞環境及影響區內居民的生活，有損公眾利益。她續指出，銅鑼灣區的辦公室單位現已出現空置情況，她質疑是否仍有需要在區內加建辦公室大樓。此外，謝偉俊議員因出席立法會會議而未能出席是次會議，她代謝議員轉述對此項規劃申請的反對意見，並指出謝議員亦已在區內進行諮詢，收集區內人士的意見。

15. 規劃署盧玉敏女士表示，於收到申請人提交的申請文件及評估報告後，規劃署會將資料編制成摘要，發布予區議會議員及居於申請地點一百呎範圍內的居民，以供參閱。委員亦可透過民政事務處或規劃署索取有關申請的詳細資料。另外，規劃署城市設計組主要是就申請中有關景觀及視覺影響的方面提出意見。考慮到申請人申請在原址拆卸酒店及興建商業大廈，其建築物規模及高度與現有的酒店相約，因此認為擬建建築物在視覺景觀上沒有對周邊環境構成太大影響。由於規劃署正就申請收集相關部門及公眾的意見，因此現時不便向委員公開有關土地協調性及地積比率等詳細資料及意見。

16. 運輸署馮淑恩女士有以下回應：

- i. 部門以酒店設有 263 個房間而估計現時附近的車流量，與申請人於交通評估報告所述的車流量相約。若以辦公室、商店及服務行業及食肆用途的面積作為估算的條件，車流量亦與以酒店房間數量作為估算的條件相約；
- ii. 擬建項目需要十多年才能完成，但申請人提交的交通評估報告沒有考慮未來有關車流量的增長，因此部門對此部份表示不同意；
- iii. 部門發現擬建項目只設有 28 個車位及 7 個上落客貨位，即沒有按《運輸策劃及設計手冊》的規定，提供足夠的車位及上落客貨位，因此部門亦對此部份表示不同意；
及
- iv. 部門亦要求申請人提供有關車流量的源頭，以考慮擬建項目對區內整體交通所帶來的影響。

(李碧儀議員及鄭琴淵博士於下午五時三十分離席。)

17. 主席引用會議展覽中心作為例子，指出即使場地設有約280個車位，但仍然出現車位不足，車輛需排隊進入停車場而引致附近出現交通擠塞情況，她希望申請人能考慮未來車流量的增長，及擴大評估的

範圍至銅鑼灣、摩利臣山及跑馬地一帶。

18. 副主席亦以銅鑼灣時代廣場為例子，指出由於部份商戶於時代廣場附近的行車路進行上落貨活動，阻塞該處附近一帶的交通，因此他對擬建項目的車位及上落客貨位不足感到憂慮。

19. 有委員對擬建項目停車場出入口的設計及汽車升降機的操作時間表示關注，並表示不希望因車流量增加而引致跑馬地一帶出現嚴重擠塞的情況。

(謝偉俊議員於下午五時四十五分出席會議。)

20. 另有委員表示，地政總署的書面回覆中提及「根據地契條款，內地段第4369、4370、4371、4372、4373、4374、4375、4376及4377號，除了不可作地契已訂明的厭惡性行業外，並沒有用途限制，地政總署已書面向業主豁免有關厭惡性行業其中的限制。因此，有關申請用途(辦公室、商店及服務行業及食肆)並沒有違反相關地契條款。」，並詢問既然地契中沒有訂明用途限制，為何部門需要向業主豁免有關厭惡性行業其中的限制。

21. 副主席[請部門回應](#)，為何地契中沒有訂明用途限制，申請人如果不需要申請改變地契中的用途，就無法在批准時將條款加入地契內，地政總署又如何能確保申請人切實遵守有關的條款。

22. 主席請秘書於會議後向地政總署轉述委員就地契方面所提出的問題，並請部門提交書面回覆。

23. 伍婉婷議員表示，希望運輸署在提交意見予城規會時，同時表達委員會的反對意見。

24. 鍾嘉敏議員表示，灣仔區內尚有幾項大型基建項目仍在施工中，但現時區內已經常出現交通擠塞的情況，而拆卸酒店及興建擬建項目的工程亦將增加禮頓道一帶的車流量，因此她對有關申請表示強烈反對。她認為委員可聯署去信城規會，表達反對意見。

25. 運輸署馮淑恩女士表示，部門不接受擬建項目的車位數量低於《運輸策劃及設計手冊》的規定，及不接受申請人提交的交通評估報告未有考慮未來有關車流量的增長。

26. 盧玉敏女士表示，由於就有關申請向城規員會提出公眾意見的期限將於二〇一七年六月十六日屆滿，若委員希望聯署去信城規會，需於限期前提交。此外，委員亦可透過民政事務處向城規會提交意見。

27. 經討論後，在席的9位委員(包括主席、副主席、吳錦津議員、伍婉婷議員、楊雪盈議員、謝偉俊議員、鍾嘉敏議員、程莉元女士及伍國成先生)一致通過由鍾嘉敏議員及伍婉婷提出的動議「反對「香港銅鑼灣禮頓道8號擬議辦公室、商店及服務行業及食肆(申請編號:A/H7/172)」的規劃申請」。同時，委員會亦通過於二〇一七年六月十六日前，以委員會名義去信城規會，表達委員對此項規劃申請的意見。

(會後補註：

- (一) 秘書處按委員會的要求，二〇一七年六月十五日以委員會名義去信城規會，表達委員對此規劃申請的意見。
- (二) 秘書處按委員會的要求，於二〇一七年六月十三日以電郵方式向地政總署轉述委員就地契提出的問題；及於二〇一七年六月二十日以委員會名義去信地政總署，表達委員會對部門未有派員出席上述會議，以回應委員的提問及聽取委員的意見感到強烈不滿。
- (三) 地政總署於二〇一七年六月十四日，向委員會提交有關地契問題的書面回覆；及於二〇一七年六月二十六日向委員會提交有關部門未有派員出席是次會議的回覆。秘書處亦以傳閱方式，供委員參閱上述信件。
- (四) 規劃署盧玉敏女士補充，申請人向城規會提出了延期申請，城規會將於二〇一七年七月十四日考慮是否接納該項延期申請。]

其他事項

28. 委員沒有提出其他事項。

29. 議事完畢，會議於下午六時十五分結束。

灣仔區議會秘書處

二〇一七年七月