

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
第二次特別會議記錄

日期：二〇一七年四月十八日（星期二）

時間：下午二時三十分

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

李碧儀議員

楊雪盈議員

鍾嘉敏議員

李文龍議員

增選委員

劉珮珊女士

伍國成先生

政府部門代表

黃詠儀女士

陳小萍女士

陳靜嫻女士

民政事務總署灣仔民政事務助理專員

民政事務總署灣仔民政事務處高級聯絡主任（社區事務）

地政總署高級產業測量師/港島東(2)

黎惠珊女士	規劃署高級城市規劃師/港島 2
葉栢麟先生	香港警務處灣仔區特別職務隊主管 I
薛家輝先生	香港警務處灣仔區交通隊主管
余永倫先生	環境保護署高級環境保護主任(區域南)4
蔡嘉陽先生	運輸署運輸主任/灣仔
楊樂祺女士	運輸署工程師/灣仔 2
張振寧先生	路政署區域工程項目統籌/港島西北(灣仔區)
何亦文先生	土木工程拓展署工程師 19 (港島發展部 2)

其他政府部門及機構代表

莫簷平女士	屋宇署高級屋宇測量師/港島東 1
賀貞意女士	漁農自然護理署高級自然護理主任(南區)
鄺德成先生	土木工程拓展署高級土力工程師/港島 2
馬健恒先生	土木工程拓展署土力工程師/港島 22
陳志興先生	中洲控股有限公司代表
鄧耿民先生	中洲控股有限公司代表
黃嘉慧女士	中洲控股有限公司代表
曾思蒂女士	中洲控股有限公司城市規劃師
黃凱棋女士	中洲控股有限公司城市規劃師
吳至軒先生	中洲控股有限公司岩土工程師
林佳美女士	中洲控股有限公司園景師
陳綺蓮女士	中洲控股有限公司交通顧問

缺席者

黃宏泰議員, MH	
謝偉俊議員, JP	
鄭其建議員	
程莉元女士	增選委員
王政芝女士	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

副主席歡迎各委員、政府部門代表及中洲控股有限公司(中洲控股)的代表出席灣仔區議會屬下發展、規劃及交通委員會第二次特別會議。

2. 副主席告知與會者，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，每名委員每次將有三分鐘的發言時間。

3. 副主席請委員留意置於席上的議程及發展、規劃及交通委員會文件第30/2017號。

第 1 項：連接大坑道 4-4C 號住宅發展的擬議行車通道

(發展、規劃及交通委員會文件第 30/2017 號)

4. 副主席表示，由於在二〇一七年四月十一日舉行的發展、規劃及交通委員會第九次會議上，委員會在討論是項議程期間沒有足夠的法定人數，因此主席根據《灣仔區議會常規》第12條(2)宣布休會。是次會議將繼續討論有關議題。

5. 副主席表示，李碧儀議員於委員會第九次會議時有以下提問：

- i. 發展商為何沒有在投資地產項目前，考慮行車出入口的問題；
- ii. 政府部門有沒有收到其他私人發展商申請使用官地作行車通道的規劃申請；
- iii. 擬建行車通道的視距只有 60 米，詢問運輸署該視距是否符合安全指引；及
- iv. 發展商能否提供相關的交通評估報告及解釋如何計算出 22 架車次的流量。

6. 副主席續表示，楊雪盈議員於委員會第九次會議時有以下提問：

- i. 發展商為何要在平地插樁起樓，破壞環境；
- ii. 車輛為何不可在大坑道下段出入，而需要在大坑道上段另建行車通道出入口；
- iii. 若是項規劃申請獲批，會否成為先例，令其他大坑道雙數路段的業主提出同類申請，並會獲得批准；
- iv. 詢問部門「綠化地帶」的原意。

7. 中洲控股鄧耿民先生有以下回應：

- i. 白加道、寶雲道及中峽道有類似的申請個案獲城市規劃委員會(城規會)批准在「綠化地帶」興建行車通道；
- ii. 發展商將在原有住宅樓宇位置(即斜坡下方)興建新的住宅樓宇，但有關住宅樓宇並不包括在是次規劃申請內；
- iii. 由於現時的斜坡並不符合安全規定，因此發展商需要在大坑道上段另建行車通道出入口；

- iv. 由於有關斜坡內藏有鄰近大寶閣的地基結構，因此發展商需要在設計時考慮斜坡的安全；而該設計亦已得到屋宇署的批准；及
 - v. 現建議的方案只需要砍伐 24 株樹木，發展商認為這是對環境影響最少的方案。
8. 規劃署黎惠珊女士有以下回應：
- i. 「綠化地帶」的規劃意向是保育已建設地區／市區邊緣地區現有的天然環境，防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點；
 - ii. 「綠化地帶」不適宜進行發展。城規會對涉及「綠化地帶」的規劃申請已訂明嚴謹的評審標準；當中若牽涉技術性事宜，城規會會參考相關政府部門所提供的專業意見；及
 - iii. 至於在「綠化地帶」闢設車路的類似規劃申請，過往有一些獲城規會批准的案例，亦有遭否決的申請。城規會會就每宗申請的個別情況作出考慮，類似的案例會作為參考資料。
9. 中洲控股陳綺蓮女士有以下回應：
- i. 發展商在設計項目的行車通道出入口時，已按《運輸策劃及設計手冊》的規定，將視距設計為 60 米；及
 - ii. 交通評估報告中預計的每小時 22 車次是參考《運輸策劃及設計手冊》中的行程產生及吸引率，及不同時段於附近類似的項目進行調查所得的結果；調查發現利用《運輸策劃及設計手冊》的行程產生及吸引率所計算的車次比實地調查所得的車次為多，因此採用了前者為交通評估報告的資料。
10. 運輸署楊樂祺女士有以下回應：
- i. 《運輸策劃及設計手冊》內載有視距的規定；若道路每小時的車速限制為 50 公里，視距的要求則為 50 至 70 米；及
 - ii. 雖然項目的行車通道視距介乎《運輸策劃及設計手冊》的規定範圍內，部門亦需要為規劃申請進行深入研究，並將有關資料交予城規會作考慮。
11. 吳錦津議員詢問有關住宅項目在《分區計劃大綱圖》上所屬的用

途地帶、原有的車位數目、原有車輛出入口位置，以及重建後的車位數目及住宅單位的平均呎數。

12. 楊雪盈議員有以下意見及提問：

- i. 地產商提及的白加道、寶雲道和中峽道的三個規劃申請中，涉及的「綠化地帶」面積均比此項規劃申請少，而當中最貼近是次申請的寶雲道，有關規劃申請亦不獲城規會批准；
- ii. 上述三個規劃申請中，涉及「綠化地帶」的面積最大只有 80 平方米，而是項規劃申請的面積則接近 800 平方米。她強調市區沒有類似面積的規劃申請曾獲城規會批准；
- iii. 尊重地產商在所擁有的物業範圍內進行發展的權利，但同時應詳細交代建築物設計等資料；
- iv. 上次申請的文件有提及住宅項目的車位數目和座向，但是次的文件則沒有提及有關資料；
- v. 地產商以斜坡安全為由，申請是次計劃。但她早前曾去信政府部門查詢，得悉若斜坡有即時危險，政府部門和地產商需分享維修斜坡的責任，一同處理問題；
- vi. 現時符合標準的斜坡安全系數為 1.4，但地產商卻希望將系數提高至 3，以興建如此大規模的高樓；
- vii. 認為因地產商的考慮不周，而犧牲屬於公眾的「綠化地帶」以換取私人項目的行車通道，實在有違「綠化地帶」的規劃原意；
- viii. 地產商既沒有就早前砍伐樹木作出補償，是次的規劃申請又將砍伐 24 棵樹木，認為計劃極自私，且有關行為不負責任，對環境造成破壞；及
認為委員和居民均不接受是項不負責任的規劃申請，擔心日後「綠化地帶」交由地產商管理，會帶來更多其他不良後果。

13. 李文龍議員有以下意見及提問：

- i. 發展商在二〇一六年十一月底撤回大坑道 4-4C 涉及「綠化地帶」的申請後，又於二〇一七年三月初再度遞交稍作修訂的申請。他反對於有關「綠化地帶」建行車通道的規劃申請；
- ii. 發展商永久佔用政府土地興建行車通道，來遷就私人斜坡的工程，實屬無理。以混凝土填築斜坡而導致私人住

宅用地地面空間減少，完全是私人用地範圍內的問題，私人用地的業主有責任自己承擔所帶來的損失，完全沒有理據要求公眾犧牲「綠化地帶」來遷就私人發展的需要；

- iii. 交通評估報告內沒有交代交通流量估算有沒有計入現時大坑道、渣甸山一帶主要使用大坑道出入的學校(包括香港真光中學、公理高中書院、寶山幼兒園、法國國際學校、瑪利曼小學等)，甚至寶馬山一帶的學校為勵德邨迴旋處所帶來的交通流量。由於學校的交通流量亦為灣仔區帶來嚴重的擠塞問題，交通評估報告若忽視有關因素將會嚴重削弱其可靠性；
- iv. 擬建行車通道所在的大坑道(南)有關路段是急彎，在此路段增加一個路口，會增加交通意外的風險。交通評估報告聲稱將行車通道設置在大坑道(南)，可方便車輛右轉往渣甸山一段的大坑道，但右轉時將會與大坑道經大寶閣急彎下山的車輛有衝突。該處是暗斜和急彎，又經常有巴士、貨車等大型車輛下山，申請計劃書中所述的60米視距是否足夠成疑；及
- v. 認為有關申請會對附近環境及交通等造成深遠而不可逆轉的影響。

14. 鍾嘉敏議員有以下意見及提問：

- i. 認為發展商提交的文件資料只交代擬建行車通道而未有交代整個計劃的內容；及
- ii. 認為發展商不應破壞屬於公眾的「綠化地帶」作私人發展用途，不能接受發展商砍伐24棵樹木，請發展商尊重植物生命，做一間良心企業。

15. 伍婉婷議員有以下意見及提問：

- i. 於二〇一六年得悉大坑道4-4C規劃申請時已表示反對，期望發展商在聽取區議會的意見後有所改進，但對現時發展商的新方案表示失望；
- ii. 認為發展商沒有考慮有關斜坡和行車通道的安全問題，以及砍伐樹木對環境的影響，亦沒有解答委員對上述事宜提出的問題；
- iii. 發展商於投資時沒有深入考慮斜坡安全、行車通道的設計和砍伐樹木的安排，現在不應以私人用途的理由申請改劃公眾的「綠化地帶」；及

- iv. 憂慮如果是項規劃申請獲城規會批准，發展商使用官地作私人用途，令官地私有化，可能阻礙公共車輛或運輸工具使用官地。

16. 副主席有以下意見及提問：

- i. 交通評估報告內沒有交代車位的數目、泊車設施的安排，若有關的住宅項目沒有泊車設施，則只需要在下大坑道（北）上落客和上落貨，不需要在上大坑道（南）興建車輛出入口；
- ii. 交通評估報告的交通流量是基於住宅項目不多於 81 個單位，以及每個單位面積不多於 120 平方米為估算的基礎，然而，發展商沒有交代住宅發展的規模、相關設施的資料、交通流量和交通模式，似乎未能估計出入車輛的流量；及
- iii. 關注有一極瀕危的物種小葵花鳳頭鸚鵡於大坑道「綠化地帶」棲息，擔心工程會影響牠們，並詢問漁農自然護理署(漁護署)有沒有相關資料。

17. 中洲控股鄧耿民先生有以下回應：

- i. 在《分區計劃大綱圖》上，此住宅項目屬於「住宅(乙類)」用地，可興建最高 30 層、地積比率最多 5 倍的住宅樓宇；
- ii. 此項目的設計尚未落實；現階段的擬建住宅單位數目為 81 個，估計車位數目最多為 81 個；
- iii. 是次的規劃申請只涉及在「綠化地帶」興建連接大坑道 4-4C 號住宅發展的行車通道，因此有關住宅項目的設計並未納入申請之內；及
- iv. 根據土地契約，業主需要負責保養及維修毗連該私人土地而位於「綠化地帶」的斜坡。

18. 中洲控股陳綺蓮女士有以下回應：

- i. 發展商預計的住宅單位為 81 個，按規定的車位數目為 50 至 75 個，而最終的車位數目將視乎完成設計後的單位數量而定；及
- ii. 交通顧問於評估交通流量時，假設住宅項目共有 81 個約 1,200 呎的單位，及根據《運輸策劃及設計手冊》的資料作出流量估算；此外，交通顧問亦有就假設每個住宅單位的面積較大，而整個住宅項目的單位數目少於 81 個的情況進行估算。

19. 漁護署賀貞意女士有以下回應：
- i. 就有關的規劃申請，漁護署會就生態方面向城規會提供意見；及
 - ii. 部門有小葵花鳳頭鸚鵡在港島的記錄，漁護署會就發展項目對其影響提供意見，會上並未備有相關生態資料。
20. 楊雪盈議員有以下意見及提問：
- i. 不能接受中洲對斜坡的解說，重申地產商只為了興建樓宇，才需把斜坡安全系數由 1.4 提高至 3，批評地產商為個人利益，犧牲綠化帶的行為並不恰當；
 - ii. 由二〇一六年七月十五日發現發展商砍伐樹木開始，她已去信漁護署要求跟進，亦曾多次於現場與承建商理論和制止他們砍伐樹木。截至二〇一七年四月十六日，「綠化地帶」的情況並未見改善，她質問漁護署此問題該由誰人負責，以及署方因證據不足而不能提出檢控的詳情。她續指出大坑區居民很珍惜大坑道的「綠化地帶」，詢問漁護署有沒有向公眾交代的責任；及
 - iii. 她於復活節期間收到 449 封來自勵德邨、大坑及渣甸山居民的實體反對書，加上在網上收到的意見，合共收到 600 多項反對意見；而就二〇一六年同一地段的規劃申請曾收到 1,254 項反對意見，及各委員於去年九月一日委員會議上提出的反對動議，以上均顯示市民及議會不支持是項規劃申請。她認為地產商需要考慮周邊居民的意見，再針對意見進行修改；否則對規劃申請作小修小補，又重新遞交，只是不斷擾民。
21. 吳錦津議員有以下意見及提問：
- i. 認為發展商在購買土地前已經知悉斜坡的存在，亦應明白有責任保育斜坡；及
 - ii. 尊重發展商於其土地範圍內興建住宅項目的權利，但對增加車位和行車通道對「綠化地帶」造成的影響，以及增加附近道路的負荷表示關注。
22. 李文龍議員有以下提問：
- i. 詢問發展商為何於未落實車位的數量前，已提交是項規劃申請，是否希望得到批准後，日後便不需再經過區議會或城規會的審核，亦不必與附近居民溝通，便可以進

行建築工程；及

- ii. 詢問部門為何規劃申請諮詢的截止日期均訂於長假期後，是否希望偏幫發展商，減少居民或議員發表意見的機會。他表示希望城規會作出改革，重新檢視有關的程序。

23. 李碧儀議員有以下意見及提問：

- i. 詢問發展商為何將會加建 50 個車位，但估算車流量只增加 22 車次；及
- ii. 希望規劃署代表向部門反映有關規劃申請橫跨長假期所造成的影響，以免市民誤以為政府偏幫私人發展商。

24. 楊雪盈議員續提出以下意見：

- i. 懇請城規會考慮於立法會倡議，修改《城市規劃條例》以免規劃申請的諮詢期與假期重疊，令市民出現「偏幫」的誤會；
- ii. 同時亦應檢視規劃申請的展示／諮詢方式；及
- iii. 希望以發展、規劃及交通委員會名義去信城規會，表達委員就此規劃申請的意見。

25. 土木工程拓展署鄭德成先生表示，土木工程拓展署已就發展商提交的斜坡鞏固工程圖則於二〇一七年二月八日向屋宇署提交土力工程意見，部門根據現時的土力標準，審核及確認有關斜坡的安全系數已符合現時的安全標準，因此沒有反對該項鞏固工程。

26. 運輸署楊樂祺女士表示，根據運輸署的記錄，發展商曾於非法封路後向部門提出申請封閉大坑道4-4C號及70號外的一條行車線作上落貨；部門已規定有關的臨時交通安排只可於非繁忙時間（即星期一至星期五早上10時至中午12時以及下午2時至4時）內進行。

27. 香港警務處(警務處)葉栢麟先生表示，根據警方的記錄，二〇一七年一月至三月期間並沒有收到有關上址的投訴；而警方亦有於上址附近進行定期巡邏，並在巡邏期間共發出9張告票。此外，已向港島區交通部反映有關發展商非法封路的情況，並得悉多個部門已備悉及留意有關個案。

28. 規劃署黎惠珊女士表示，城規會須根據《城市規劃條例》的規定在兩個月內處理所收到的規劃申請。城規會於二〇一七年三月二十一日收到此規劃申請，該申請已暫定於二〇一七年五月十二日提交城規會審議。因此，該規劃申請的諮詢期無可避免地與一些公眾假期重疊。

至於修訂《城市規劃條例》，則涉及整體資源分配，須另作考慮。

29. 漁護署賀貞意女士有以下回應：

- i. 漁護署就每宗懷疑非法砍伐樹木個案均會進行調查，如有足夠證據會提出檢控；及
- ii. 但此個案由於證據不足，未能提出檢控，部門亦已向委員會作出書面報告。

30. 中洲控股鄧耿民先生表示，若以81個單位計算，按現時的規定，大約需要興建50至75個車位；而原有的有蓋車位數目為10個。

31. 中洲控股陳綺蓮女士有以下回應：

- i. 交通評估報告內的車流量是參照位於此項目附近的帝后臺於繁忙時段(上午 7 時至 9 時)的車流量，及其單位數目而計算所得；除私家車外，其他進出帝后臺的車輛亦已計算在內；及
- ii. 由於每戶的外出時間不同，因此車流量與單位或車位的數目亦未必相同。

32. 鄭琴淵博士有以下意見及建議：

- i. 關注樹木及其他生物因工程而受到的影響；
- ii. 不接受發展商因私人項目而佔用官地的申請；
- iii. 雖說以往有涉及「綠化地帶」的規劃申請曾獲得城規會的批准，但認為政府部門應因事制宜，替市民就「綠化地帶」把關；及
- iv. 期望發展商考慮委員的意見，重新設計工程方案。

33. 吳錦津議員有以下意見及提問：

- i. 詢問屋宇署及規劃署有關《分區計劃大綱圖》內住宅(乙類)地帶的車位數目的規定；
- ii. 若新的住宅項目只維持目前的 10 個車位，是否不用申請改劃「綠化地帶」以興建行車通道；及
- iii. 似乎是因為發展商需要興建的單位數量很多，所以需要加建行車通道，若住宅項目不需要增加車位，發展商是否還需要加建行車通道。

34. 楊雪盈議員有以下意見及提問：

- i. 對漁護署的表示失望，認為當局有責任向公眾回覆早前完整調查的細節；

- ii. 關注地產商早前於大坑道非法封路的行為和工地附近衛生欠佳的情況，希望地產商妥善處理有關問題，減少對居民的滋擾。她的議員辦事處曾於二〇一六年七月及二〇一七年四月向警務處報告有關工程有非法封路的情況，希望警務處和運輸署能就地產商有沒有提交封路申請作出回應；及
 - iii. 希望地產商撤回申請，就發展項目對周邊社區的影響諮詢社區，與附近的居民共議有關發展項目的工程事宜。
35. 周潔冰博士有以下意見及提問：
- i. 由於此項申請涉及接近 800 平方米的「綠化地帶」，希望部門澄清改劃官地以作私人發展用途的審核原則；
 - ii. 詢問發展商是否有必要興建行車通道，以及能否修改設計以免興建該行車通道；及
 - iii. 認為「綠化地帶」對生態環境很重要，砍伐 24 棵樹木會影響居民的生活質素。
36. 伍婉婷議員有以下意見及提問：
- i. 認為相關部門應提交有關生態保育的資料，例如物種的數量和工程對物種的影響；
 - ii. 關注工程對小葵花鳳頭鸚鵡的影響，及漁農署是否贊同發展商將砍伐的 24 棵樹木均為健康情況欠佳的樹木；
 - iii. 根據早前的報導，將發展的住宅項目單位數目為 23 個，而發展商於是次會議表示將興建 50 至 75 個車位，以及表示車流量將增加 22 車次，請發展商解釋上述的資料；及
 - iv. 希望秘書處盡快將是次會議的會議記錄轉交城規會，並請民政事務處於今天會議後與城規會聯絡，轉達委員的意見。此外，她希望城規會於收到會議記錄後，向委員會作出書面回覆。
37. 副主席表示，是項規劃申請涉及官地，因此發展商需要向公眾交代有關發展項目的單位及車位數目。
38. 屋宇署莫簷平女士表示，在住用建築物提供車位並非《建築物條例》的要求。
39. 規劃署黎惠珊女士表示，有關分區計劃大綱圖並沒有就「住宅(乙

類)」地帶內的住宅發展所需提供的車位數量作出規定。

40. 運輸署楊樂祺女士表示，《香港規劃標準與準則》有列明不同發展類別所需要的泊車位數目及上落客貨設施數目的要求。

41. 中洲控股鄧耿民先生有以下回應：

- i. 按現時維護斜坡的方案，發展商不能興建任何車位，因此才申請改劃「綠化地帶」為行車通道；
- ii. 發展商已於二〇一七年四月十六日處理了楊雪盈議員所提及的工地衛生問題；及
- iii. 雖說此規劃申請的範圍為 632 平方米，但當中包括補種樹木的面積，因此實際的路面面積比 632 平方米少。

42. 副主席因應委員會的意見，總結跟進行動如下：

- i. 請秘書處以委員會名義去信城規會，表達委員就此規劃申請提出的意見；
- ii. 請秘書處盡快草擬會議記錄，並提交會議記錄予城規會作為委員意見的書面記錄；及
- iii. 請民政事務處向城規會反映委員的意見。

(中洲控股所有代表離席。)

(李碧儀議員於下午三時三十分離席。)

(會後補註：秘書處按委員會的要求，於二〇一七年四月十八日以委員會名義去信城規會，表達委員就此規劃申請的意見；而民政事務處已於四月二十一日以書面形式向規劃署反映委員的意見。)

其他事項

43. 楊雪盈議員表示，由於有關「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」(A/H7/172)的規劃申請的諮詢期將於二〇一七年四月十八日截止，她希望委員能於是次會議討論有關事宜。

44. 副主席表示，由於是次會議的目的是討論有關「連接大坑道4-4C號住宅發展的擬議行車通道」的規劃申請，因此他建議於下次委員會會議時才討論有關「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」(A/H7/172)的規劃申請。

45. 楊雪盈議員同意副主席的建議。

負責人

46. 議事完畢，會議於下午三時四十分結束。

灣仔區議會秘書處
二〇一七年五月

本會議記錄於二〇一七年五月十五日以傳閱方式獲正式通過。