

灣仔區議會立場書(進一步補充意見)
規劃許可的修訂方案 一
在灣仔船街及堅尼地道
擬建之“Mega Tower”酒店、休憩用地發展及地區更新的計劃
規劃申請〔編號 A/H5/339〕

I. 引言

1.1 綜觀灣仔區的發展項目，「灣仔船街及堅尼地道擬建之“Mega Tower”酒店、休憩用地發展及地區更新的計劃」(下稱「該計劃」)所帶來的社區關注及討論，非常激烈，前所未見。本區議會在去年就該計劃進行三輪的公眾聽證會，全面而廣泛的諮詢社區各持份者，並分別於去年4月及11月向城市規劃委員會(下稱城規會)提交灣仔區議會的立場書及補充意見。鑑於發展商提出修訂方案，區議會經過新一輪的諮詢，就此發表該計劃的第三份意見書。

II. 灣仔民政事務處及灣仔區議會就修訂方案的諮詢過程

2.1 灣仔民政事務處及灣仔區議會就發展商提交的進一步考慮覆核方案(下稱「修訂方案」)，於2005年1月20日在灣仔區議會舉行居民諮詢會，約280名居民出席。灣仔區議會亦收到468封相同內容的支持信件及73封反對的信件。

2.2 在諮詢會議上，支持及反對該計劃的持份者各堅持自己的論點，主要意見如下：

支持意見

2.21 灣仔是一個舊區，新的發展項目如酒店的興建，可帶旺灣仔，增加附近店舖的生意，使社會繁榮，創造就業。

2.22 申請人很有誠意，不斷修改發展方案，現在技術問題應可解決，大家應從宏觀角度看酒店的興建，居民不應因私利而反對酒店計劃。

2.23 根據運輸署數據，興建酒店可改善附近地區交通，值得支持。堅尼地道已多年沒有發展，現應擴闊路面。發展商承諾興建行人天橋，改善皇后大道東行人擠塞問題，造福市民。酒店會提供升降機，方便市民。

2.24 興建酒店，可改善船街附近環境，比以前綠化及更增加10,000平方米以上的休憩用地。現時的船街附近環境惡劣，四周是草叢及垃圾，並非樹林。

反對意見

2.25 居民並非反對發展，只是反對發展規模過大，發展商不應把政府公地納入發展範圍內。

2.26 酒店像屏風，令空氣不流通。政府應進行有關酒店計劃的排污評估研究，及評估冷氣設備，會否使灣仔區內空氣質素變差。

2.27 豎尼地道已十分狹窄，許多公用設施藏於馬路下，經常需要掘路作維修，興建酒店會加重擠塞情況。

2.28 合和的大型發展計劃，對灣仔帶來沉重的壓力，是重建社區，還是重創社區？儘管有市民希望重建為灣仔帶來興旺，但有居民只要求一個合適舒服的居住環境，不要求蓬勃發展，也認為不是所有發展項目也會帶動週圍的物業價錢上升。而酒店的連鎖店經營，可做成壟斷，使酒店附近的小商舖不能經營。

III. 灣仔區議會已發表的意見 (2004年)

3.1 第二屆灣仔區議會就該計劃已討論了一年多，區議會亦於去年4及11月向城規會提交立場書，現撮錄要點如下：

區議會立場書 (2004年4月)

- 從灣仔的整體發展角度，灣仔區議會支持綜合發展這個概念和原則。我們也認同，一個由發展商啟動的重建項目，可以較靈活和貼近市場的需要，非常可取，亦可與市建局主導的方案互補長短。
- 然而，我們也看到這個計劃帶來的種種問題：與規劃有關的問題、交通問題、景觀問題、環境問題……等。
- 在一系列關注問題未得到妥善回應前，縱使灣仔區議會支持綜合發展這個概念，我們未能毫無保留的支持該計劃。

(詳細的內容，請參閱附件一〔區議會立場書第八至九頁〕)

區議會立場書(補充意見) (2004年11月)

- 灣仔區議會重申，我們贊成發展，但發展必須具可持續性。我們維持載於2004年4月向城規會提交的區議會立場。補充意見如下：
 - 發展商提交的新設計方案，沒有實質的分別，總建築樓面面積、酒店房間的數目、兩幢建築物的總層數，均沒有變化。
 - 支持發展商積極回應居民的態度及進行多項研究及調查。
 - 建議「休憩用地」是市民可以隨時享用的高質素休憩用地，不受開放時間控制，也需要是無障礙的空間，方便老人家和傷健人士使用。
 - 聽到社區的多元聲音，並就以下兩點找到一定的共識：
 - (a) 該計劃的規模過於龐大，未能平衡更新發展與該計劃帶來的負面交通及環境問題。
 - (b) 該計劃涉及的土地仍有大幅屬政府所有，是公眾用地，市民有權參與討論，社區的意見和憂慮，應佔城規會在考慮批核該計劃的發展規模時的很大比重。

(詳細的內容，請參閱附件二〔區議會立場書(補充意見)第四至五頁〕)

IV. 灣仔區議會最新立場

修訂方案分析

4.1 發展商於去年12月向城規會提交的修訂方案，內容大致可分兩部份：第一部份，是發展規模稍為減少，把該計劃的總樓面面積減低至1994年的水平，即十六萬四千零九十一平方米，同時，公眾休憩用地稍為增加。第二部份，是興建兩條行人天橋，以舒緩堅尼地道與皇后大道東，以及春園街與皇后大道東交匯的兩個「樽頸位」，改善行人過路設施，增加交通流量，減低該計劃帶來的負面交通影響。

4.2 修訂方案把酒店房間的數目減少120間，減幅大約5%，幅度不大。區議會認為，修訂方案的實質意義，是提供一個發展規模與1994年已批核方案相約的新方案，供社區持份者考慮。94年方案地盆面積較細，但樓高九十多層；修訂方案地盆面積較大，建築物較「橫」，但樓高不到六十層。

4.3 修訂方案建議興建兩條行人天橋，在諮詢大會上，運輸署認為這建議對交通帶來改善，可疏導皇后大道東及律敦治醫院一帶的過路人流，減少行人過路時間，解決幾個主要路口的交通飽和問題。有部分區議員對此交通改善措施實際成效表示質疑，但區議會對發展商提出興建行人天橋的建議表示歡迎。

4.4 在撰寫本立場書時，灣仔區議會重讀城規會於去年4月拒絕該項申請的六個原因，包括，(1) 酒店發展規模與堅尼地道中密度發展形式不協調，(2) 運輸方面未能做到可持續發展，(3) 對附近環境會帶來負面景觀影響，(4) 不能接受大量砍伐樹木，(5) 公眾休憩用地的建議及計算方法不理想，(6) 大型展覽設計及擬議「商業浴室」用途與堅尼地道的居住環境不協調。

第六點已不在修訂方案中，第五點有新的建議；第二點，按運輸署的意見，在發展商承諾興建行人天橋後已得到改善。第四點，砍伐樹木減至379棵，儘管發展商答應重新種植樹木增至470棵，但仍是大规模成熟樹木的損毀。

4.5 區議會認為，去年的六個原因經發展商改善後，社區持份者的爭拗縮窄至上述第一點及第三點，即與該計劃的規模有關。

反對修訂方案的人士，認為修訂方案仍是很龐大的建築，與堅尼地道住宅區不協調，未能平衡其帶來的負面環境問題。再者，該計劃涉及的土地仍有大幅屬政府所有，是公眾用地，居民質疑政府是否必須與發展商換地，把公地納入該計劃的發展範圍。

4.6 就上述兩點，灣仔區議會有以下看法：

(1) 該計劃座落地段早在十多年前被規劃為「綜合發展用地」，當時的規劃政策無須訂明該地段的詳細規劃指標；然而，今天的規劃政策已與時並進，在規劃「綜合發展用地」時會列明詳細的規劃指標及限制，如地積比率、樓宇高度及需要提供的社區設施等，以平衡鄰近社區的發展。今天的城規會也較關注市民及社區意見。公民社會日趨成熟，市民也比十多年前勇於表達，我們期望城規會以現時「綜合發展用地」的規劃精神，考慮上述4.5段的意見及評估是次的修訂方案。

(2) 面對規劃政策的改變，我們可以理解反對者質疑「換地」的必然性。然而，在今天的城規條例下，除非城規會願意展開修改該地段用途的討論，或有持份者提出修訂而獲成功通過，否則我們仍要在現行的法例和框架下接受這事實。

4.7 灣仔區議會重申，**我們支持可持續發展，認同更新社區和發展也需要與週遭的環境取得平衡**。可是，事至如今，持份者只能在與發展商磋商，再改善修訂方案，或返回1994年批核計劃之間作出選擇。可是，樓高94層的已批核方案會超越山脊線，已不符合今天的都市設計指引，並不是一個理想方案。

亦因如此，結論是灣仔區議會雖然原則上支持發展，但就是否支持修訂方案，未能取得共識，有部分議員支持方案，但亦有部分反對。

V. 建議及總結

5.1 區議會促請城規會檢討機制，考慮為每個規劃申請設清晰的限期，不容許發展拖延達二十年；也請城規會考慮，如何在決定5-15倍的地積比率中，找到發展的和對週遭環境和居民的影響的平衡點。

5.2 發展商是植根灣仔的大企業，灣仔區議會期望，發展商能夠實踐對灣仔社區的承諾，在這個工程的進行期間和完成後，能夠：

- 保持這個計劃的透明度，與區議會和社區持份者定期溝通對話，回應居民的投訴
- 落實栽種和增加栽種樹木的計劃
- 繼續諮詢、聽取社區的意見
- 實踐其所承諾的就業數目，即六千個職位。

5.3就一年多的諮詢過程，灣仔區議會也上了重要的一課。從好的方面看，居民的醒覺和積極參與，有助推動公民社會的成熟。縱使居民意見南轅北轍，但他們勇於表達，對自己居住的社區有期望，願意就規劃事宜發表意見，非常難得。

5.4我們期望，市民參與意欲高漲，**能促進城規會及房屋規劃地政局繼續透明開放，改革規劃制度**，讓居民及區議會盡早知悉區內的更新和發展，讓社區的每一個持份者都有機會在適當的時間充分表達意見。區議會在日後將繼續擔當橋樑角色，促進發展商與持份者的溝通。

灣仔區議會

2005年2月