



地政總署副署長／一般事務  
陳佩儀女士

規劃署署長  
李啟榮先生

### 議程項目 1(續)

[公開會議]

考慮有關《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》的申述及意見  
(城市規劃委員會文件第 10365 號)

---

[此議項以英語及廣東話進行。]

### 第二組

3. 委員於二零一七年十二月七日及十二月十四日舉行的聆聽環節已申報利益。由於李美辰女士已被委任為職業訓練局(下稱「職訓局」)轄下學生發展學科諮詢委員會委員，故她亦就此議項申報利益。實物投影機上展示了經修訂的申報利益記錄，以供委員參閱。委員備悉，符展成先生、余烽立先生、劉興達先生、廖凌康先生、張孝威先生、張國傑先生、潘永祥博士、伍穎梅女士、黎慧雯女士及李美辰女士因事未能出席會議。委員同意不涉及直接利益或沒有參與有關計劃的委員可留在席上。

### 簡介和提問部分(續)

4. 主席表示已給予申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席者或表明會到席者外，其他的不是表明不出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下就申述及意見進行聆聽會。

5. 以下政府的代表、申述人、提意見人及其代表此時獲邀到席上：

## 政府的代表

### 規劃署

葉子季先生 — 九龍規劃專員

林達良先生 — 城市規劃師／九龍

### 運輸署

鄧慧婷女士 — 工程師／觀塘 1

### 教育局

麥子濘女士 — 首席助理秘書長(延續教育)

## 申述人、提意見人及其代表

R 273 / C 3 1 1 – 鄧咏駿區議員

R 4075 – 劉鶴年

R 5 5 1 0 – Virginia K H Wong

鄧咏駿區議員 — 申述人、提意見人及其代表

R297 – Stephen Ho

R482 – Ng Ching Man

R620 – Li Yee Ping

R701 – Au Sin Yee

R808 – Lee Sau Wah

R1040 – Iris Lee

R1407 – E Che

R1858 – 曾嘉玲

R1970 – Cho Kwang Hyun

R2068 – Wing Pui Ling

R2278 – Miss Tse

R2416 – Agnes Pang

R2713 – Sarah Leung

R3173 – Chiu Chi Man

R3302 – 黃祖道

R3840 – Wong Janet

R3971 – 黃倩儀

R4467 – Wing Pui Ling

R457 – M Yeung

R530 – Lisa Ng

R634 – Viann Yuan

R738 – Lo Wai Man

R904 – Yeung Kai Yuk

R1047 – M K Lee

R1857 – 曾偉傑

R1859 – 曾嘉晉

R1985 – Eric Che

R2158 – 潘永濂

R2378 – William Poon

R2660 – Kristy Li Man Yan

R2725 – Tsang Kin Keung

R3233 – Chan Tsz Tik Sin

R3462 – 李旻殷

R3865 – Chu Kin Man

R4293 – Mak Shuk Han

R5411 – 劉麗萍

<u>R5456/C488 – Li King Man</u>	<u>R5473 – Fong Nelson</u>
<u>R5528 – 張浚曄</u>	<u>R5669 – 李相坤</u>
<u>R5780 – Lie Sze Wan</u>	<u>R5781 – Wu Wai Yee Annie</u>
<u>R5942 – 黃翠瑩</u>	<u>R5982 – Lai Oi Lin</u>
<u>R6061 – Poon Wing Lin</u>	<u>R6071 – Ng Ho Ying Clara</u>
<u>R6475 – 區倩頤</u>	<u>R6480 – Li Au Yuet May</u>
<u>R6672 – Wong Hoi Chi</u>	<u>R6955 – Chase Li</u>
<u>R7146 – Ching Tai Hing</u>	<u>R7455 – Lau Sai Leung</u>
<u>R7779 – John Chan</u>	<u>R7782 – Shanne G Ceria</u>
<u>R7803 – Annie Yung</u>	<u>R8130 – Yang Wei Xin</u>
<u>R8447 – Peggy Li</u>	<u>R8516 – Pat Chan</u>
<u>R8622 – 張耀輝</u>	<u>R9049 – 謝麗珍</u>
<u>R9223 – 朱建文</u>	<u>R9246 – Shannaz Bhalla</u>
<u>R9249 – Shailesh Kuwaderkar</u>	<u>R9298 – Kim Young Sim</u>
<u>R9371 – Lai Wai Hon Vicky</u>	<u>R9808 – Connie Law</u>
<u>R10176 – Lau Sui Wai</u>	<u>R10293 – 何有權</u>
<u>R10549 – Look Pui Fan</u>	<u>R10636 – Li Ka Kit</u>
<u>R11051 – Law Ching Man</u>	<u>R11615 – Lau Sze Wai</u>
<u>R11858 – 謝麗娥</u>	<u>R12083 – Ashrey G</u>
保護茶果嶺海濱關注組 – 馮華生先生 –	申述人和提意見人的代表
<u>R336/C392 – 梁耀波</u>	
梁耀波先生 –	申述人和提意見人
<u>R353 – 馮慧儀</u>	<u>R368 – Wong Wai Chee Maria</u>
<u>R509 – Leung Ka Wun Elisa</u>	<u>R552 – 戴傑文</u>
<u>R595 – Leung Man Ka</u>	<u>R650 – Fung Oi Lin Irene</u>
<u>R1059 – Lo Yip Chong Ralph</u>	<u>R1066 – 李元樂</u>
<u>R1170 – 李楠</u>	<u>R1401 – Lee Shui Wan</u>
<u>R1408 – Leung Pui Kwan Theresa</u>	<u>R1468 – Cheng Wing</u>
<u>R1562 – She Long Hei</u>	<u>R1609 – Fong Kwan Ting</u>
<u>R1740 – Law Shiu Wing</u>	<u>R1755 – Lo Suet Yee</u>
<u>R1940 – Agnes H K Choi</u>	<u>R2059 – Thomas Chan</u>
<u>R2143 – 黃小卉</u>	<u>R2215 – Lau Pui Kei</u>
<u>R2269 – 黃勝任</u>	<u>R2443 – Francis Chau</u>
<u>R2627 – Cheng Bik Hoi</u>	<u>R2679 – Chau Ka Ching Grace</u>
<u>R2897 – Cheng Leung Kit</u>	<u>R2898 – Choi Suk Yee</u>

- R2999 – Tang Wai Ming  
R3249 – Chung Man Yi  
R4649 – Tam Wan In  
R4905 – Tang Ming Ming  
R5372 – Leung Kin Chung  
R5613 – Ko Kam Hung  
R5779 – Ho Wing Kuen  
R6250 – Eddie Tsang  
R6547 – 何俊偉  
R6887 – Chau Kam Tim  
R7154 黎宏裕  
R7733 – Look Pui Fan  
R8577 – J Lo  
R8949 – 黃錦梅  
R9178 – Linda So  
R9463 – Look Pui Fan  
R9569 – Denny Sze  
R9697 – Mak Ka Chun  
R10365 – 黃大安  
R10733 – 洪進華  
R10915 – Annilca Yiu  
R11080 – 李志健  
R11404 – 潘展鴻  
R11729 – Man Wai Kuen  
C326 – Shum Lai Fong  
C473 – 吳耀權  
C513 – Lam Chung Sing  
C705 – Law Wing Kai Ringo  
C874 – Chung Chi Kwong  
C886 – 方蘊玉  
C1005 – 鄧守雋  
C1022 – 蔡凱晴  
C1028 – Kwok Wai Hung Stephen  
C1229 – Lam Lai Yi  
C1340 – Chan Yuk Kee  
C1422 – Magdalene Tang  
保護茶果嶺海濱關注組 –
- R3156 – 陳維朗  
R3381 – 汪菁菁  
R4651 – 楊汗青  
R4958/C1397 – Tai Kit Man  
R5580 – Leung Wai Yin Michelle  
R5772 – Sze Wing Lam  
R6221 – Chan Ka Lee  
R6537 – 杜月華  
R6886 – Chung Yee Wai  
R6977 – M C Fong  
R7694 – Ip Ka Wing  
R7776 – 朱嘉恩  
R8813 – 鍾聞怡  
R8995 – 唐碧玲  
R9284 – Wat Wai Sing  
R9547 – 陳嘉慧  
R9681 – Calvin Kan  
R9973 – Dick Leung  
R10557 – Wilson Fong  
R10795 – Leung Man Ka  
R10951 – 周鑑明  
R11232 – Lee Yui Yuen  
R11557 – Wai Sin Kei  
R12027 – Goman Siu  
C349 – Lee Yuen Lok  
C510 – John Lo  
C534 – Law Lok Yin  
C761 – 李楠  
C875 – Chu Lok Wai  
C887 – 鄧日明  
C1017 – F Hui  
C1027 – Hui Miu Sheung  
C1227 – Cheng Bik Hoi  
C1230 – Cheng Man Hon  
C1391 – 文子豪

黎宏裕先生 — 申述人和提意見人的代表  
謝振華先生

R2207 – Danny Lau

R2292 – Ed Tam

R5581 – 雷振修

R7435 – 辛錦齡

R9107 – Ng Yuk Chan

C966 – Alson Wing Hong Wong

C1348 – Catherine Ng

起動九龍東發展關注組 —

關錫鏗先生 — 申述人和提意見人的代表

R2749 – 陳玉芝

R3102 – Leung Anthea

R5040 – Wong Mealhel

R7401 – 周少麗

R7759 – Chan Yuk Fen

R11839 – Kity

C610 – 陳玉芸

張洛淋女士 — 申述人和提意見人的代表

R4843 – 魏岳鵬

魏岳鵬先生 — 申述人

R5664 – 謝振華

R8977 – Samuel Fong

C1192 – 黎宏裕

C1248 – Fong Sing Sum

胡志偉議員 — 申述人和提意見人的代表

R6224/C1172 – 許麗華

C626 – 潘殷賢

C841 – Poon Kam Sing

C1283 – 潘穎賢

茶果嶺原居民權益協進會 —

羅馬成先生 — 申述人和提意見人的代表

R7281－陳健群

陳健群先生 — 申述人

R8561－Zhang Zhe

謝立先生 — 申述人的代表

R9207－Ho Chi Wan

Mary Mulvihill 女士 — 申述人的代表

R9970/C704－羅德榮

羅德榮先生 — 申述人

R10619－Chan Wai Fong

C813－Terence Tam

C929－Thomas Li

董仲良先生 ] 申述人和提意見人的代表  
林美珍女士 ]

R11848/C703－余玉清

余玉清女士 — 申述人和提意見人

6. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。她表示，規劃署的代表於第二組聆聽會的首日(即二零一七年十二月七日)所作簡介的錄影片段已上載城規會的網頁供會議使用，故本節會議不會再作簡介。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人／提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘進行陳述。在申述人／提意見人或其代表獲分配的 10 分鐘時間完結前兩分鐘，以及在獲分配的 10 分鐘發言時間完結時，會有計時器提醒申述人／提意見人或其代表。當日所有出席的申述人／提意見人或其代表完成口頭陳述後，會有答問環節，委員可向政府的代表、申述人／提意見人或其代表提問。答問環節後，當日的聆聽會便會休會，並會請申述人／提意見人或其代表及政府的代表離席。城規會聆聽所有出席會議的申述人／提意見人或其代表的口頭陳述後，會閉門商議這些申述／意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。

7. 主席接着邀請申述人／提意見人或其代表闡述其申述書／意見書。

R 4075 – 劉鶴年

R 5510 – Virginia K H Wong

R 273/C 311 – 鄧咏駿區議員

8. 鄧咏駿先生作出陳述，要點如下：

當區的意見和公眾諮詢

- (a) 他是觀塘區議會(麗港城選區)的民選議員。麗港城居民有充分理據反對把茶果嶺公園改劃作興建擬議職業訓練局(下稱「職訓局」)校舍。政府於二零一六年十月進行諮詢時，企圖以粗疏薄弱的諮詢資料和隱瞞位於偉業街／茶果嶺道的用地(下稱「該用地」)屬地區休憩用地這個事宜，以取得觀塘區議會的支持，這個做法不能接受；
- (b) 當局兩度諮詢觀塘區議會，議員均反對有關建議。在二零一七年三月二日的觀塘區議會會議上，他提出動議，反對把有關用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。多位議員均有表達意見，認為應先處理過去多幅用地改劃作發展後對交通和社區服務的提供所造成的問題，然後才考慮有關建議。有關就《啟德分區計劃大綱草圖編號S/K 22/5》提交對申述提出意見的公布期屆滿前兩天，海濱事務委員會於二零一七年八月二日舉行一個工作坊，以考慮職訓局的修訂發展建議。倘主席沒有邀請麗港城的代表出席有關工作坊，居民便不會知悉該修訂計劃。由於該修訂建議沒有提交觀塘區議會進行討論，故在該個階段觀塘區議會未能給予意見。當局於二零一七年九月七日第二次就改劃有關用地諮詢觀塘區議會時，已是在公布期結束之後。他本人提出一項動議，要求政府按原先計劃落實興建茶果嶺公園，動議經修訂後最終獲 22 票贊成而通過。觀塘區議會一直支持興建茶果嶺公園和海濱長廊，以滿足居民的需要；



對興建公園的合理期望

- (c) 二零零六年的「啟德規劃檢討」的初步發展大綱圖和相關規劃文件顯示，有關用地是規劃作興建茶果嶺公園之用，該用地曾用作短期廢物回收場和轉運站，以及多個政府部門的工程地盤。有關用地不作上述短期用途後，居民有合理期望該用地會發展為公園。事實上，茶果嶺海濱區應預留作消閒活動場地供麗港城居民以至全港市民享用，讓市民可在該處觀賞維港的煙花匯演；以及
- (d) 雖然他不反對興建該校舍，但並無迫切需要在海濱的位置興建擬議的職訓局校舍。該校舍可設於別處，以騰出有關海濱景點作休憩地方和闢設其他設施，例如圖書館、藝術館和遊樂場。政府違背其興建茶果嶺公園的承諾，會令居民感到失望，亦會對社會和諧和政府管治有影響。

9. 一些申述人、提意見人和他們的代表要求提前作口頭陳述，而與會者並無提出反對，主席遂接納有關要求。

R 2749 – 陳玉芝

R 3102 – Leung Anthea

R 5040 – Wong Mealhel

R 7401 – 周少麗

R 7759 – Chan Yuk Fen

R 11839 – Kity

C 610 – 陳玉芸

10. 張洛淋女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是麗港城的社區發展主任。根據行政長官二零一七年的《施政報告》第 229 段的內容，維港兩岸是市區的寶貴天然資源，應鼓勵社區善用海濱，增添生氣活力，為市民創造更多優質的公共空間。為了保留興建茶果嶺公園，麗港城居民已於二零一七年十月去信行政長官，並夾附多份資料和專業意見，以供其考慮；

### 對交通的關注

- (b) 進行規劃時應顧及所有相關事宜，為居民帶來方便。居民已多次表示關注觀塘的交通狀況不能應付擬議職訓局校舍為該區帶來額外 6 800 多名師生的交通需要。然而，政府並無認真考慮居民的意見。成業街、偉業街、茜發道和港鐵藍田站一帶的交通已十分擠塞，麗港城的載客升降機在繁忙時間使用率極高，一旦發生故障便會造成混亂，而觀塘繞道發生意外亦會令交通完全癱瘓達一小時。而且，來往擬議職訓局校舍與港鐵油塘站的穿梭巴士很可能不為師生所樂於使用。港鐵於二零一七年九月曾向麗港城居民提供穿梭巴士服務，但因落客處位置不便，而有關路線行車緩慢令車程過長，人們在發現有關服務欠缺效率後，該服務的使用人數即大幅下降；
- (c) 觀塘的居民約有 70 萬人，交通基礎設施的承載量已達飽和。在繁忙時間，乘客要等三班港鐵列車才能登車，路面交通亦堵塞達 45 至 60 分鐘。擬議職訓局校舍的學生大多於下午五至六時下課，他們會乘公共交通工具回家，令觀塘晚上繁忙時間的交通更為擠塞。沒有理由支持把擬議職訓局校舍設於觀塘；

### 公眾諮詢

- (d) 當局並無按適當程序就有關改劃用地建議進行公眾諮詢，政府並無就居民的意見提供詳細和令人滿意的回應。居民要求不在有關用地興建擬議職訓局校舍，而縮減校舍面積和把收生人數由 8 500 人減至 6 000 人，並不能回應有關要求。至於在有關「政府、機構或社區」地帶內提供的 1 公頃公眾休憩用地，實難以確定公眾是否可以經常使用，因為擬議職訓局校舍的學生亦有權使用該用地；

對休憩用地的需要

- (e) 市民迫切需要休憩用地，讓他們可以遠離繁囂和放鬆心情，尤其是在下班後，以保持身心健康。有關用地毗鄰麗港城和觀塘商業區，是發展為公園的理想地方，讓居民和上班人士可以享用；以及
- (f) 她促請委員考慮行政長官在二零一七年《施政報告》所作的美化海濱承諾，然後才決定是否批准在有關用地興建擬議的職訓局校舍。

R 5664 – 謝振華

R 8977 – Samuel Fong

C 1192 – 黎宏裕

C 1248 – Fong Sing Sum

11. 胡志偉議員作出陳述，要點如下：

該區的日後發展

- (a) 該區正進行多個住宅發展和重建項目。油塘灣提供 6 500 多個單位的綜合住宅發展項目已獲當局批准，油塘工業區的多幅「綜合發展區」用地進行發展後會提供 3 500 個單位，榮山工業大廈擬作酒店發展，而未來數年亦很可能落實前高嶺土礦場用地和茶果嶺村「未決定用途」地帶的私人和公共房屋發展，以及繁華街的唐樓重建項目。當局須作綜合的規劃以善用土地，並須顧及諸如人口遷入等情況、各規劃發展項目的累積交通影響，以及為應付需求而須提供／保留的休憩用地的問題。這個做法應有助決定區內的基礎設施能否應付擬議職訓局校舍帶來的需求、擬議職訓局校舍會否對茶果嶺村和唐樓的發展／重建項目造成不良影響，以及失去屬於地區休憩用地的茶果嶺公園是否可取；

### 較佳的替代選址

- (b) 倘必須在茶果嶺興建擬議職訓局校舍，茶果嶺村的「未決定用途」地帶是較佳的替代選址，即使須進行收地和清拆寮屋亦然，因為該處位於油麗邨附近的港鐵油塘站步行距離內。這亦方便學生步行往港鐵油塘站，無須經麗港城長途步行往港鐵藍田站；
- (c) 雖然上述建議以「未決定用途」地帶作為擬議職訓局校舍的較佳替代選址，但他認為並無迫切需要重置在長沙灣和觀塘的香港專業教育學院，即香港專業教育學院黃克競分校和觀塘分校；

### 茶果嶺公園的功能

- (d) 茶果嶺公園是翠屏明渠的延伸部分，連接海濱長廊，可作為觀塘居民的聚集消閒點。為符合有關用地的規劃意向，在廢物回收場和轉運站清拆後，有必要保留該公園供居民使用；以及
- (e) 委員須注意，實無迫切需要興建擬議的職訓局校舍。委員須考慮對該區作全面綜合的規劃，以保留有關休憩用地，並於適當地點重置相關設施，以及為茶果嶺道一帶的土地用途作最佳的安排，而不會影響正在進行的已規劃發展項目。

### R336/C392 – 梁耀波

12. 梁耀波先生借助投影片作出陳述，要點如下：

#### 現有職業教育和專上教育的背景資料

- (a) 推廣職業教育，前行政長官於二零一六年《施政報告》表示，政府會在市區預留一幅用地，以供職訓局興建一所具規模及現代化的職訓局校舍。其後當局在茶果嶺物色了一幅用地作有關用途，並於行政長官二零一七年的《施政報告》公布有關選址；

### 現有職業教育的不足之處

- (b) 現今的職訓教育須依賴現代化的校舍和設施，着重思考訓練以配合知識型經濟，偏離先前着重技術和職業技能培訓的職業先修及工業中學模式；
- (c) 本港的職業教育方向錯誤，因為：

#### 零碎建議

- (i) 推廣職業教育專責小組(下稱「專責小組」)的建議會決定全港職業教育的發展方向，惟專責小組只開了四次會議便制訂有關建議，考慮並不透徹；

#### 着重技能訓練漸減

- (ii) 專責小組建議把職業教育重塑以提供職業專才教育並將課程定位於學位水平，以配合知識型經濟的全球趨勢。這建議可令職訓教育由以往的技術培訓轉為知識和專業培訓，以支援國際金融和四大支柱工業，以及六大產業。為配合這變化，必須有個具備先前設施的現代化校舍。學生慣用校園的先進設施，畢業後自然不願在欠佳的工作環境中工作；

### 在職學徒培訓

- (d) 職業訓練不應是精英／專業教育，應採用如德國所實施的由公司主導的學徒訓練，讓學徒取得所需資格和經驗，以為日後就業鋪路。規模大並同有足夠就業機會的行業，可自行提供培訓，無須依賴職訓局的資源；

### 職業教育和訓練日漸式微

- (e) 職業訓練日漸式微，主要因為完成訓練課程後投身的工作薪金低、工時長、晉升機會不大，而且工作

性質令人厭惡。以保健人員和護理人員為例，他們的時薪分別為港幣 45 元和 52.4 元，每周須工作 53 小時，不能吸引人投身有關行業。工時長亦影響該行業的學生上課和完成功課，導致退學率偏高。例如，在 851 名參加由五間營辦機構提供的護理服務啓航計劃課程的學員中，只有 266 名完成有關課程；

### 職業教育和訓練的未來路向

- (f) 教育局應協助提升工資和改善晉升機會，並降低工時，以鼓勵人們接受職業訓練。職業訓練亦應由職業和專業性質改為職業和通職性質，並由以往職訓局主導改為公司主導，以提升市民的職業技能發展；

### 選址

- (g) 雖然現有職訓局校舍殘舊擠迫，但其他院校亦有同樣問題。與其重置現有設施，應考慮進行原址重建或擴建。香港專業教育學院(沙田分校)亦加建了附屬大樓以擴大校舍。教育局亦應探討如何善用空置校舍；
- (h) 海濱規劃欠缺理想。維港是香港唯一的海港，當局應按既定原則審慎規劃海旁地帶的用途。即使有需要重置現有的職訓局校舍，其選址亦應接近學生居住的地區。鑑於新市鎮主要集中在新界西，擬議職訓局校舍應設於該區，不應設於茶果嶺的海濱用地。倘准許推展職訓局的建議，政府應提出充分理據以支持把香港最後一幅海濱用地用作興建擬議職訓局校舍；
- (i) 擬議職訓局校舍的師生採用彈性上課時間的論點不能成立，職訓局各校的上課時間均由上午八時三十分至下午五時，大多數師生均在繁忙時間前往及離開校舍；以及

- (j) 他促請委員從公眾的角度考慮有關事宜，以決定有關海濱的最佳用途。

R 4 8 4 3 – 魏岳鵬

13. 魏岳鵬先生作出陳述，要點如下：

興建擬議職訓局校舍欠缺有力理據支持

- (a) 當局沒有凌駕性的支持理據，以偏離有關用地原先作休憩地方供市民享用的規劃意向，而要興建擬議職訓局校舍。至於有需要重置職訓局現時兩所過於擠迫殘舊的校舍，這說法亦站不住腳，因為香港大學校舍已超過一百年亦無建議將之清拆。進行原址改善工程、擴建和重建亦是可行的替代方案。鑑於職訓局院校近年收生人數下降，收生人數由約 50 000 名學生降至約 30 000 名學生，現有校舍理應不會過於擠迫，因此並無需要在有關用地重置校舍；

選址

- (b) 有關用地並非重置現有職訓局設施的理想選址，該選址並不接近公共交通設施，須步行 20 至 30 分鐘才可到達最近的港鐵站，亦只有這三條巴士路線 (219X、40 及 E22) 駛往麗港城／有關用地，惟這三條巴士路線並非服務新界東、將軍澳、西貢、新界西北和港島區，而且沒有提供無障礙通道；
- (c) 他懷疑有關用地只是中期用作職訓局設施，職訓局其後會以收生不足為由，收回用地作其他發展之用；以及
- (d) 他請委員注意，興建擬議職訓局校舍欠缺理據支持，批准有關建議只會激化市民與政府的緊張關係。

R 6224/C 1172 – 許麗華

C 626 – 潘殷賢

C 841 – Poon Kam Sing

C 1283 – 潘穎賢

14. 羅馬成先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是茶果嶺原居民權益協進會這個關注組的秘書。倘沒有從麗港城居民得悉此事，茶果嶺村約 600 戶 (涵蓋約 4 000 至 5 000 人)和該區約 20 幢唐樓的另外 4 000 至 5 000 名居民不會知悉有關用地會被改劃以興建擬議職訓局校舍，因為當局沒有把他們包括在諮詢名單內；以及
- (b) 有關建議會佔用茶果嶺海濱地區很大的面積，對交通造成負面影響。為保持區內居民的良好生活質素，請委員協助保留茶果嶺公園。

R 7281 – 陳健群

15. 陳健群先生作出陳述，要點如下：

- (a) 香港被譽為「東方之珠」，海濱是珍貴資源。海濱用地一旦失去便不能取回，這會是本港七百萬人的損失；
- (b) 行政長官的二零一六年《施政報告》雖載述會在市區提供一所職訓局校舍，但並無指定要在海濱闢設。當局應確保海濱作合適用途，為本港帶來長遠的利益。職訓局興建另一校舍，欠缺理據支持，因為其院校的收生人數不斷下降；以及
- (c) 他請委員評估有否足夠理據支持在海濱興建擬議職訓局校舍，並留意其決定會對下一代造成深遠持久的影響。



R2207 – Danny Lau

R2292 – Ed Tam

R5581 – 雷振修

R7435 – 辛錦齡

R9107 – Ng Yuk Chan

C966 – Alson Wing Hong Wong

C1348 – Catherine Ng

16. 關錫錚先生作出陳述，要點如下：

選址

- (a) 他不反對興建校舍本身，但卻反對以市區的用地來興建擬議職訓局校舍，以及在欠缺適當監管的情況下撥出政府土地。就人口和準學生的分布而言，擬議職訓局校舍應設於新界；
- (b) 除環境和交通評估外，劃定土地用途時亦須評估土地是否得到善用。職訓局不需要一塊海濱用地，當局可考慮以較低價的用地作有關用途。實物投影機顯示的圖則可見，前高嶺土礦場用地北面 and 南面劃為「綠化地帶」的土地符合職訓局的選址要求，可用作興建擬議職訓局校舍。茶果嶺村南面近茶果嶺道的「綠化地帶」接近港鐵油塘站，學生可免於途經麗港城步行前往港鐵藍田站；
- (c) 另一幅建議作擬議職訓局校舍的用地位於古洞面積為 20 至 30 公頃，屬「住宅(甲類)」地帶，並且接近港鐵站。雖然當中有六至七公頃土地會預留作公屋發展，但仍有足夠空間可興建職訓局校舍。鑑於古洞的地價每平方呎僅約港幣 4,000 元，從善用土地的角度考慮，在此興建擬議職訓局校舍，較在茶果嶺毗鄰前高嶺土礦場用地的「綠化地帶」可取，後者地價約為每平方呎港幣 7,000 至 8,000 元；

### 公眾諮詢和區內意見

- (d) 有關用地雖坐落於啟德分區計劃大綱圖的規劃區範圍內，但卻位於偉業街西面，完全在觀塘和茶果嶺地區內，與啟德並無直接連接。因此，當局應就擬議發展的影響諮詢觀塘和茶果嶺居民。他身為區內居民和關注組的代表，和其他與會者均反對把有關用地用作興建擬議職訓局校舍；
- (e) 在規劃過程中聆聽當區人士和觀塘區議會的意見方面，委員應留意，對於有質疑指茶果嶺村由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「未決定用途」地帶時為何不諮詢茶果嶺村，規劃署回應說並無法定要求必須諮詢區內居民，而且觀塘區議會亦已同意有關改劃建議。在目前這個案中，代表整個社區利益的麗港城居民和觀塘區議會一直反對擬議職訓局校舍。鑑於觀塘區議會對改劃茶果嶺村的意見備受重視，現亦應尊重觀塘區議會反對改劃有關用地的意見，以示公平；

[黎庭康先生此時離開這節會議。]

### 文物保護

- (f) 毗鄰茶果嶺天后廟的一個場地，以短期租約批作舉辦文化和宗教活動之用，該處亦是除長洲以外唯一舉辦飄色巡遊慶祝天后誕的地方。鑑於有關用地鄰近茶果嶺村，日後茶果嶺村清拆作發展後，有關用地適合作為重置場地，以舉辦文化和宗教活動。重置有關場地有助保留該傳統，有關用地或可因此而成為旅遊景點。相反，在有關用地興建擬議職訓局校舍卻欠理據支持，該校舍無須位於海濱，可設於別的地方；在海濱建校舍會犧牲九龍東七十萬名居民或全港七百萬市民的利益，只能惠及職訓局約 8 000 名師生。從公眾利益角度來看，有關用地不應用作興建擬議職訓局校舍；

互相協調

- (g) 實物投影機展示二零一五年五月十一日一封回應茶果嶺村發展建議的信件載述，規劃署認為茶果嶺的發展須顧及海濱的視覺美感，並須與四周的土地用途互相協調。一般的指引是，新發展須配合麗港城主水平基準上 80 至 92 米的建築物高度。擬議職訓局校舍建於海濱會成為大型屏風，遮擋海港的景色。若城規會批准擬議職訓局校舍的建築物高度超出主水平基準上 30 米，而其南面臨海的「政府、機構或社區」地帶和北面的污水處理廠建築物高度卻分別限為主水平基準上 30 米和 15 米，則有可能會受到司法覆核；以及
- (h) 他請委員就海濱發展考慮有關申述和意見時，應顧及土地是否得到善用、區內人士的意見及公眾利益。

R9970/C704 – 羅德榮

17. 羅德榮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是麗港城的居民，他反對擬議職訓局的發展項目。長久以來，茶果嶺居民期望興建茶果嶺公園，他們得悉改劃茶果嶺公園用地作其他用途時，感到很失望；
- (b) 擬議職訓局校舍設於有關用地並不接近公共交通設施，他常會於下班回家時在牛頭角塞車半個小時，如路上有交通意外，更會塞車塞上一小時。觀塘繞道的交通情況亦不理想，因這條路線有很多將軍澳居民使用。若路面交通和港鐵服務等問題得不到解決，擬議的穿梭巴士服務亦幫助不大。觀塘所有道路均已不勝負荷，牛頭角下邨的東九文化中心用地鄰近港鐵九龍灣站，較有關用地更適合作興建擬議職訓局校舍；以及

- (c) 他請委員重新考慮有關用地作消閒及文化用途是否較作擬議職訓局校舍更為合適。

R10619 – Chan Wai Fong

C813 – Terence Tam

C929 – Thomas Li

18. 董仲良先生作出陳述，要點如下：

- (a) 九龍灣的零碳天地本該設於有關用地，而零碳天地現址(附近有較多食肆和公共交通設施)應用來興建擬議的職訓局校舍，這樣互換兩地用途可更善用土地；
- (b) 倘擬議職訓局校舍可容納在較高的樓宇內，則有其他選址可作替代。觀塘交通已十分擠塞，在茶果嶺興建大型高聳的職訓局校舍並不理想；
- (c) 正如筲箕灣和北角的海濱，茶果嶺海濱應用作公眾聚集和消閒的地方，保留維港美景；以及
- (d) 回收場等臨時用途清拆後，麗港城居民對興建茶果嶺公園有合理期望。在海濱興建龐大的職訓局校舍必然會對通風、交通和視覺美感造成負面影響。

[會議此時小休 5 分鐘。]

R297 – Stephen Ho

R482 – Ng Ching Man

R620 – Li Yee Ping

R701 – Au Sin Yee

R808 – Lee Sau Wah

R1040 – Iris Lee

R1407 – E Che

R1858 – 曾嘉玲

R1970 – Cho Kwang Hyun

R2068 – Wing Pui Ling

R2278 – Miss Tse

R457 – M Yeung

R530 – Lisa Ng

R634 – Viann Yuan

R738 – Lo Wai Man

R904 – Yeung Kai Yuk

R1047 – M K Lee

R1857 – 曾偉傑

R1859 – 曾嘉晉

R1985 – Eric Che

R2158 – 潘永濂

R2378 – William Poon

<u>R2416 – Agnes Pang</u>	<u>R2660 – Kristy Li Man Yan</u>
<u>R2713 – Sarah Leung</u>	<u>R2725 – Tsang Kin Keung</u>
<u>R3173 – Chiu Chi Man</u>	<u>R3233 – Chan Tsz Tik Sin</u>
<u>R3302 – 黃祖道</u>	<u>R3462 – 李旻殷</u>
<u>R3840 – Wong Janet</u>	<u>R3865 – Chu Kin Man</u>
<u>R3971 – 黃倩儀</u>	<u>R4293 – Mak Shuk Han</u>
<u>R4467 – Wing Pui Ling</u>	<u>R5411 – 劉麗萍</u>
<u>R5456/C488 – Li King Man</u>	<u>R5473 – Fong Nelson</u>
<u>R5528 – 張浚擘</u>	<u>R5669 – 李相坤</u>
<u>R5780 – Lie Sze Wan</u>	<u>R5781 – Wu Wai Yee Annie</u>
<u>R5942 – 黃翠瑩</u>	<u>R5982 – Lai Oi Lin</u>
<u>R6061 – Poon Wing Lin</u>	<u>R6071 – Ng Ho Ying Clara</u>
<u>R6475 – 區倩頤</u>	<u>R6480 – Li Au Yuet May</u>
<u>R6672 – Wong Hoi Chi</u>	<u>R6955 – Chase Li</u>
<u>R7146 – Ching Tai Hing</u>	<u>R7455 – Lau Sai Leung</u>
<u>R7779 – John Chan</u>	<u>R7782 – Shanne G Ceria</u>
<u>R7803 – Annie Yung</u>	<u>R8130 – Yang Wei Xin</u>
<u>R8447 – Peggy Li</u>	<u>R8516 – Pat Chan</u>
<u>R8622 – 張耀輝</u>	<u>R9049 – 謝麗珍</u>
<u>R9223 – 朱建文</u>	<u>R9246 – Shannaz Bhalla</u>
<u>R9249 – Shailesh Kuwaderkar</u>	<u>R9298 – Kim Young Sim</u>
<u>R9371 – Lai Wai Hon Vicky</u>	<u>R9808 – Connie Law</u>
<u>R10176 – Lau Sui Wai</u>	<u>R10293 – 何有權</u>
<u>R10549 – Look Pui Fan</u>	<u>R10636 – Li Ka Kit</u>
<u>R11051 – Law Ching Man</u>	<u>R11615 – Lau Sze Wai</u>
<u>R11858 – 謝麗娥</u>	<u>R12083 – Ashrey G</u>

19. 馮華生先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他任職土木工程師逾 40 年。現劃為「休憩用地」地帶作茶果嶺公園用途的有關用地佔地逾 3 公頃，若將之改劃為「政府、機構或社區」地帶作擬議職訓局校舍，必須進行審慎研究，因為所涉及的是一幅珍貴的海濱用地；

### 保護維港的歷史和原則

- (b) 為提供土地促進經濟發展，香港須在維港填海造地。九龍灣的啟德跑道和茶果嶺是在一九五零年代填海而成。一九九九年，當局建議在灣仔北進行大型填海工程，可提供 28.5 公頃土地，以興建主幹道、海濱長廊、海港公園等。當時引起不少討論和提問，質疑是否有必要進行大規模填海。根據一九九七年通過的《保護海港條例》，海港須作為香港人的特別公有資產和天然財產而受到保護和保存，而為此目的，應設定一個不准許進行維港填海工程的推定。終審法院於二零一四年一月就一宗有關灣仔北分區計劃大綱草圖司法覆核案件頒布的裁決，導致當局放棄灣仔北的填海計劃。該司法覆核案的判詞指，在維港進行填海須通過三項測試，分別是 (i) 有迫切性、具凌駕性及有即時的公眾需要；(ii) 沒有其他切實可行的選擇；以及 (iii) 對海港造成的損害減至最少；

### 應用該三項測試

- (c) 雖然茶果嶺是填海土地，但可借用在維港進行填海須通過的三項測試，以評估茶果嶺有關海濱用地的建議用途，即茶果嶺公園和職訓局校舍；

### 凌駕性的公眾利益

- (d) 觀塘繞道下的九龍東海濱長廊在節日期間使用頻密，反映海濱用地作節慶活動和觀賞煙花地點的需求殷切。基於有凌駕性的公眾利益，當局應在海濱興建茶果嶺公園，以滿足市民的訴求／需求。而且，職訓局亦沒有要求一幅位於海濱的用地來興建校舍；

### 其他切實可行的選擇

- (e) 沒有其他切實可用的維港海濱用地可興建海濱公園，但卻有其他非海濱用地符合職訓局的覓地要求，可用作興建擬議職訓局校舍；

### 對海港造成的損害減至最少

- (f) 茶果嶺公園不會影響海濱，只會加以美化。然而，擬議職訓局校舍毗連海港入口而建的龐大建築物，會對海港造成無法修復的損害；
- (g) 這三項測試顯示，擬議職訓局校舍不宜設於有關用地；

### 茶果嶺公園相對於灣仔北的擬議海港公園

- (h) 雖然灣仔填海興建海港公園的建議因司法覆核的裁決而作罷，但亦反映了政府不惜花費巨額公帑興建海港公園的決心。有關用地在《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》和啟德規劃檢討的園景設計圖中均顯示為茶果嶺公園，無須進行填海工程。倘政府熱切希望在灣仔北興建一個海濱公園，便沒有無理由放棄在茶果嶺興建海濱公園供市民享用。政府放棄有關計劃，會被指摘偏私和厚此薄彼，引致社會對立和不和；

### 監控校舍設計

- (i) 雖然擬議職訓局校舍或能符合海港規劃原則和香港規劃標準與準則，但批准改劃有關用地後，城規會能否監控擬議職訓局校舍的設計，實成疑問；以及

### 校舍的用地要求

- (j) 職訓局特別指定擬議校舍的用地面積(即 3 至 5 公頃)，而非指定所需的總樓面面積，這做法並不尋常。以興建一間醫院為例，無論用地面積如何，只

要用地能符合醫院所訂總樓面面積便可考慮作發展之用。擬議職訓局校舍亦應採用同樣的原則。修訂計劃擬撥出 1 公頃「政府、機構或社區」用地作公眾休憩地方，他懷疑是在玩弄擬議職訓局校舍地積比率計算方法。鑑於有關用地仍為「政府、機構或社區」地帶，職訓局日後或可將之取回作其他用途。

<u>R353 – 馮慧儀</u>	<u>R368 – Wong Wai Chee Maria</u>
<u>R509 – Leung Ka Wun Elisa</u>	<u>R552 – 戴傑文</u>
<u>R595 – Leung Man Ka</u>	<u>R650 – Fung Oi Lin Irene</u>
<u>R1059 – Lo Yip Chong Ralph</u>	<u>R1066 – 李元樂</u>
<u>R1170 – 李楠</u>	<u>R1401 – Lee Shui Wan</u>
<u>R1408 – Leung Pui Kwan Theresa</u>	<u>R1468 – Cheng Wing</u>
<u>R1562 – She Long Hei</u>	<u>R1609 – Fong Kwan Ting</u>
<u>R1740 – Law Shiu Wing</u>	<u>R1755 – Lo Suet Yee</u>
<u>R1940 – Agnes H K Choi</u>	<u>R2059 – Thomas Chan</u>
<u>R2143 – 黃小卉</u>	<u>R2215 – Lau Pui Kei</u>
<u>R2269 – 黃勝任</u>	<u>R2443 – Francis Chau</u>
<u>R2627 – Cheng Bik Hoi</u>	<u>R2679 – Chau Ka Ching Grace</u>
<u>R2897 – Cheng Leung Kit</u>	<u>R2898 – Choi Suk Yee</u>
<u>R2999 – Tang Wai Ming</u>	<u>R3156 – 陳維朗</u>
<u>R3249 – Chung Man Yi</u>	<u>R3381 – 汪菁菁</u>
<u>R4649 – Tam Wan In</u>	<u>R4651 – 楊汗青</u>
<u>R4905 – Tang Ming Ming</u>	<u>R4958/C1397 – Tai Kit Man</u>
<u>R5372 – Leung Kin Chung</u>	<u>R5580 – Leung Wai Yin Michelle</u>
<u>R5613 – Ko Kam Hung</u>	<u>R5772 – Sze Wing Lam</u>
<u>R5779 – Ho Wing Kuen</u>	<u>R6221 – Chan Ka Lee</u>
<u>R6250 – Eddie Tsang</u>	<u>R6537 – 杜月華</u>
<u>R6547 – 何俊偉</u>	<u>R6886 – Chung Yee Wai</u>
<u>R6887 – Chau Kam Tim</u>	<u>R6977 – M C Fong</u>
<u>R7154 – 黎宏裕</u>	<u>R7694 – Ip Ka Wing</u>
<u>R7733 – Look Pui Fan</u>	<u>R7776 – 朱嘉恩</u>
<u>R8577 – J Lo</u>	<u>R8813 – Chung Man Yi</u>
<u>R8949 – 黃錦梅</u>	<u>R8995 – 唐碧玲</u>
<u>R9178 – Linda So</u>	<u>R9284 – Wat Wai Sing</u>
<u>R9463 – Look Pui Fan</u>	<u>R9547 – 陳嘉慧</u>
<u>R9569 – Denny Sze</u>	<u>R9681 – Calvin Kan</u>



<u>R9697 – Mak Ka Chun</u>	<u>R9973 – Dick Leung</u>
<u>R10365 – 黃大安</u>	<u>R10557 – Wilson Fong</u>
<u>R10733 – 洪進華</u>	<u>R10795 – Leung Man Ka</u>
<u>R10915 – Annilca Yiu</u>	<u>R10951 – 周鑑明</u>
<u>R11080 – 李志健</u>	<u>R11232 – Lee Yui Yuen</u>
<u>R11404 – 潘展鴻</u>	<u>R11557 – Wai Sin Kei</u>
<u>R11729 – Man Wai Kuen</u>	<u>R12027 – Goman Siu</u>
<u>C326 – Shum Lai Fong</u>	<u>C349 – 李元樂</u>
<u>C473 – 吳耀權</u>	<u>C510 – John Lo</u>
<u>C513 – Lam Chung Sing</u>	<u>C534 – Law Lok Yin</u>
<u>C705 – Law Wing Kai Ringo</u>	<u>C761 – 李楠</u>
<u>C874 – Chung Chi Kwong</u>	<u>C875 – Chu Lok Wai</u>
<u>C886 – 方蘊玉</u>	<u>C887 – 鄧日明</u>
<u>C1005 – 鄧守雋</u>	<u>C1017 – F Hui</u>
<u>C1022 – 蔡凱晴</u>	<u>C1027 – Hui Miu Sheung</u>
<u>C1028 – Kwok Wai Hung Stephen</u>	<u>C1227 – Cheng Bik Hoi</u>
<u>C1229 – Lam Lai Yi</u>	<u>C1230 – Cheng Man Hon</u>
<u>C1340 – Chan Yuk Kee</u>	<u>C1391 – 文子豪</u>
<u>C1422 – Magdalene Tang</u>	

20. 黎宏裕先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名室內設計師，亦是教授環境和室內設計的兼職導師、保護茶果嶺海濱關注組成員和麗港城業主委員會委員。他居於觀塘約 30 年；

#### 設計原則

- (b) 安全、實用、美觀、和諧是四大設計原則。古羅馬時期以輸水道為城市降溫，並為噴水池供水，既發揮實際功能亦有助美化環境。就和諧而言，若設計不為周圍地區的居民所接納，便可能要棄用；
- (c) 擬議職訓局校舍不符合安全的設計原則。風向是安全設計的重要考慮。有關用地對觀塘和九龍東的空氣流通甚為重要。香港夏季和冬季主要分別吹西南風和東北風，擬議職訓局校舍會阻擋風滲入觀塘的內陸地區。保留茶果嶺公園對保持觀塘區空氣流通

良好至為重要，而在有關用地興建擬議職訓局校舍則並無迫切需要，因為職訓局收生人數不斷下降，而且現有的職訓局院校仍在提供服務。雖然有關方面聲稱觀塘有逾 100 幅休憩用地，但當中很多被圍封並空置多年；

- (d) 設於海濱在足球場和籃球場旁邊的石油氣加氣站，是另一個安全憂慮。日後設置的石油氣加氣站面積是現有加氣站的三倍。鑑於石油氣價格低廉，必將吸引很多的士駛往該區加氣；
- (e) 在海濱興建大型高聳的職訓局建築物，有違美觀原則。茶果嶺村附近的樓宇樓高僅 20 至 30 米。擬議職訓局校舍高於該等樓宇，故亦不符合海港規劃原則。職訓局並無要求提供一幅海濱用地；所需用地只要符合 3 至 5 公頃面積的要求而什麼地點均可。此外，他亦注意到擬議職訓局校舍的設計可具彈性。鑑於區內人士的強烈反對，職訓局在三周半內提交了一個修訂計劃；
- (f) 經修訂的職訓局校舍設計亦不能與四周的發展協調。在紅磡海濱興建較四周發展高四倍的海名軒這個錯誤，當局不能重蹈此一覆轍。據悉，杭州西湖曾有一幢高樓因與四周環境不協調而被拆卸；

#### 交通關注事宜

- (g) 港鐵車站在星期五的繁忙時間十分擠迫。即使有特別安排限制人流，也需約 15 分鐘才可進入／離開車站。提供穿梭巴士服務不能解決有關的交通問題。在晚上的繁忙時間，成業街、鴻圖道和開源道的交通均十分擠塞。有交通擠塞問題的路口遠多於職訓局顧問所列的數目，而職訓局聲稱麗港城四部載客升降機可應付日後職訓局學生的需求，亦不能令人信服；以及

- (h) 他請委員注意擬議職訓局校舍並不符合設計原則，並查看政府／顧問提交的文件中有否遺漏任何城規會須用以考慮此建議的必要資料。

21. 由於申述人及提意見人及其代表已完成陳述，會議進入答問環節。主席解釋，在答問環節中，會由委員提問，並會請申述人／提意見人、他們的代表及／或政府的代表回答。不應把答問環節視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而請委員發問。

22. 主席和一些委員提出以下的問題：

#### 選址

- (a) 擬議職訓局校舍的選址為何是有關用地而非在新界等其他地方；
- (b) 學生居所統計數字是反映現有還是未來情況，而職訓局院校是全港收生，為何其選址必須在市區；
- (c) 為何擬議職訓局校舍的用地要求是以土地面積而非總樓面面積而釐定；
- (d) 市區現有的兩所職訓局校舍交回政府以進行重建時的規劃用途和可提供的總樓面面積；

#### 茶果嶺村

- (e) 茶果嶺村毗鄰的地方為何不適合興建擬議職訓局校舍，茶果嶺村「未決定用途」地帶有否進行土地用途檢討的時間表；
- (f) 當地有否具文化或文物價值的地方；
- (g) 多名申述人和提意見人的代表關錫錚先生曾提及規劃署發出的信件，其內容為何；

技術關注事宜

- (h) 顧問報告有否涵蓋所有相關因素和考慮；
- (i) 交通影響評估有否顧及該區的日後發展，以及觀塘與其他地區比較的交通情況；

其他

- (j) 為何石油氣加氣站需要重置於一幅較大的用地；以及
- (k) 填海的三項測試是否適用於現有的改劃用地建議。

23. 教育局首席助理秘書長／延續教育麥子濤女士作出回應，要點如下：

選址

- (a) 擬議職訓局校舍是為了重置建校逾 40 年的香港專業教育學院(黃克競分校)和香港專業教育學院(觀塘分校)。約半數學生居於該兩所職訓局院校附近，他們希望重置的選址位於市區。職訓局在屯門、青衣和沙田均設有校舍以配合當區的需要，並有進行校舍改善工程計劃以提升現有設施；
- (b) 有關統計數字反映現時的情況，可作為日後規劃的參考資料。雖然職訓局院校收生屬全港性，但居於市區的學生均希望選擇市區的院校。在市區興建現代化的校舍，是為了配合學生需要，對促進作為多元教育一環的職業專才教育至為重要，並可提升市民對這類教育的信心；以及
- (c) 雖然職訓局及其他大專院校於二零一六／一七年度的收生人數均全面下降，但預期二零二三年後收生人數將會回升，故有需要重置現時的校舍。

24. 規劃署九龍規劃專員葉子季先生作出回應，要點如下：

## 選址

- (a) 鑑於現代化校舍的特別設計和運作需要，職訓局要求提供一幅 3 至 5 公頃、位於市區而有利新校舍盡快落成的土地；
- (b) 將交回政府的現有兩所職訓局校舍，合計的總樓面面積約為 40 000 平方米；香港專業教育學院(黃克競分校)的用地約為 1 公頃，而香港專業教育學院(觀塘分校)的用地約為 1.2 公頃。香港專業教育學院(黃克競分校)的建築物高度限為八層，而香港專業教育學院(觀塘分校)則沒有建築物高度限制。該兩幅用地的日後用途和可提供的總樓面面積有待檢討，目前並無這方面的資料；

## 茶果嶺村

- (c) 茶果嶺村的「未決定用途」地帶是於二零一五年年底劃設，該地帶面積為 4.6 公頃，涵蓋私人地段和政府土地，並建有寮屋。其發展受該區的歷史建築和將軍澳至藍田隧道的限制。該「未決定用途」地帶的土地用途檢討時間表仍未敲定。由於該「未決定用途」地帶的詳細土地用途仍有待檢討，而茶果嶺村周圍的「綠化地帶」主要為斜坡上的土地。兩個地帶的土地均不適合合作興建擬議職訓局校舍；
- (d) 至於具文化和文物價值的地方，茶果嶺村的天后廟和羅氏大屋均屬三級歷史建築。據悉，居民過往曾舉辦龍舟競渡等傳統文化活動；
- (e) 規劃署於二零一五年五月十一日所發出的信件，是聯同相關政府部門就茶果嶺村和毗鄰一帶地區的發展計劃作出的回覆，有關發展計劃是由茶果嶺村村民於二零一四年十二月提交。從實物投影機顯示的電腦合成照片可見，擬議發展涵蓋 13 幢 30 至 65 層的住宅大廈、四幢 20 層高的鄉村大廈、一幢 63 層高的酒店、一幢 42 層高的服務式住宅大廈，以及其他設施(例如須填海而建的遊艇俱樂部)，合計

的總樓面面積為 630 000 平方米。申請人並無進行視覺影響和空氣流通評估，亦無提供理據支持擬議發展要在維多利亞港進行填海。有關建議的最高建築物為主水平基準上 200 米，遠高於麗港城。就發展密度和建築物高度而言，擬議發展與四周的發展並不協調，所提交的交通影響評估報告亦不獲運輸署接納。信中內容只是從規劃角度就有關建議提供意見。政府並無表示海濱地方一概不得進行發展，而改劃茶果嶺村為「未決定用途」地帶時亦已按既定程序進行了諮詢，有關文件已夾附於相關的城規會文件；

#### 技術關注事宜

- (f) 至於擬議職訓局發展項目的規劃考慮，職訓局已提交相關技術評估，例如視覺影響評估、空氣流通評估、環境影響評估和交通影響評估。相關政府部門，包括環境保護署(下稱「環保署」)、運輸署及規劃署，均對有關評估沒有負面意見，並認為有關評估和報告均可接受，而擬議發展不會對該區造成重大的負面影響；
- (g) 職訓局進行的交通影響評估已顧及該區已規劃的發展項目，包括茶果嶺村、油塘灣和油塘工業區附近的住宅發展，以及在二零二六設計年的累積交通影響；

#### 其他

- (h) 至於石油氣加氣站，現有加氣站佔地約 2 500 平方米，擬議的新石油氣加氣站佔地約為 5 900 平方米。現有和新建的加氣站均有 24 個注氣噴嘴。實物投影機顯示的圖則可見，預留較大的用地作新石油氣加氣站，以提供一個可容納 45 輛的士的停候處，以解決目前的士輪候車龍延至偉樂街而引致偉業街和茶果嶺道交通擠塞的問題，這是按交通影響評估的結果而作出的安排。至於石油氣加氣站的安全問題，加氣站與住宅／學校發展之間會有 55 米

的緩衝距離，與康樂設施之間則有 15 米緩衝距離，這符合《香港規劃標準與準則》的要求。使用石油氣的車輛較使用傳統燃油的車輛排放較少污染物，而且據了解石油氣加氣站的污染物大多可蒸發，在加氣站造成的土壤污染(如有者)亦低於傳統的油站，日後要進行土地淨化工程會較易。為緩減有關的視覺影響，新石油氣加氣站的設計會加入適當的措施，如綠化和加設圍欄；以及

- (i) 至於填海的三項測試，根據《保護海港條例》，海港須作為特殊的公共資產而受到保護和保存，為此設定了不准進行維港填海工程的推定。二零零年代初一宗司法覆核案的裁決，為維港的填海建議訂定三項測試。由於不涉及填海工程，該三項測試不適用於擬議職訓局校舍的發展項目。

25. 運輸署工程師／觀塘 1 鄧慧婷女士補充說，校舍用地附近已規劃的大型發展項目，均已納入交通影響評估的交通模型中，而擬議職訓局校舍的建議穿梭巴士服務和港鐵油塘站的交通狀況亦已考慮在內。當局會在適當時檢討茶果嶺道港鐵油塘站外的上落客貨活動情況，以確保區內交通暢順。為紓緩九龍東的交通狀況，當局已採取交通管理措施，以改善交通網和各主要迴旋處和路口的交通情況。當局亦會進行適當的路口改善工程，以便發展安達臣道石礦場用地、安達臣道公屋發展項目、前高嶺土礦場和觀塘市中心。長遠而言，六號幹線(包括將軍澳－藍田隧道，中九龍幹線)可大量分流九龍東道路網的交通，有效紓緩區內的交通擠塞情況。

26. 由於委員再無問題要提出，主席表示當天的聆聽環節已經完成。城規會將會在所有聆聽環節完成後就有關申述及意見進行閉門商議，並會於稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。主席多謝申述人、提意見人、其代表及政府的代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

27. 這節會議在下午十二時五十五份休會。