

1. 會議於二零一八年一月十日上午九時恢復進行。

2. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

張孝威先生

林光祺先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

黃幸怡女士

運輸署助理署長／市區
黃伯周先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任／市區評估
張偉雄先生

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

九龍區

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)

[會議以廣東話及英語進行]

第二組

3. 主席表示，本會議是就有關《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》(下稱「分區計劃大綱草圖」)第二組的申述和意見而繼續進行的聆聽會。

4. 秘書表示，委員已於二零一七年十二月七日、二零一七年十二月十四日及二零一八年一月四日的聆聽環節作出利益申報。委員備悉符展成先生、黎慧雯女士、劉興達先生、李美辰女士、何安誠先生、張國傑先生、伍穎梅女士及余烽立先生因事未能出席會議。委員同意，與有關項目沒有直接利益關係和並無參與有關項目的委員可留在席上。

簡介和提問部分(續)

5. 主席表示已給予申述人和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。

6. 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

申述／提意見人及其代表

C260—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士

C517—Wong Wai Lun

- 提意見人及提意見人的代表

C263—職業訓練局

C274—Augustine Wong Ho Ming

C276—Benjamin Lau Man Tung

C278—Jane Curzon Lo

C280—Brian Sun

職業訓練局(職訓局) —]

梁任城先生]

甄鼎君先生]

奧雅納工程顧問 —]

楊詠珊女士、朱家敏女士、]

梁銘茵女士、盧巧茵女士、] 提意見人的代表

蘇美琮博士、羅珮琳女士]

巴馬丹拿建築及工程師]

有限公司 —]

陳祖聲先生及陳舒靈女士]

C298—Suen Wai Yee

梁詠愛女士

- 提意見人的代表

C299 – 葉德偉

朱幼麗女士

– 提意見人的代表

C300 – 李志成

羅玉娥女士

– 提意見人的代表

C315 – 陸彭基

C333 – 成達工程顧問有限公司

C335 – 駿業建築有限公司

C397 – Lo Shek Lun

C609 – Tsui Chun Ming

C689 – Law Wai Fong

C720 – So Kum Oi

C730 – 何志昌

C853 – Lai Ching Yin Lucy

C883 – Tsang Yee Ping Johanna

C910 – 林彩蓮

C1042 – Ng Mei Wah

C1257 – Cheng Wai Lun

C1302 – Cheung Ngan Fai

C1342 – Cheung Ka Hei

C1404 – 符繼明

C1423 – Chan Wing Keung

保護茶果嶺海濱關注組 –
陸彭基先生

C462 – Lam Chi Wai

C685 – Marcela F Venal

C719 – Ho Kin Sun

C726 – Chu Kam Ki

C818 – Chu Ka Chun

C868 – 周素瑜

C909 – Li Yee Ping

C936 – 朱益

C1256 – Chan Po Yuk

C1301 – 李綺雲

C1320 – Lau Che Kin

C1368 – Ho Sze Wai, Shireen

C1409 – Pun Sui Ha

– 提意見人的代表

C332 – 新幹勁貿易有限公司

C420 – Cecilia Leung

C438 – Ching Sik Wan Elaine

C614 – Chan Yuet Ying

C674 – Ng Kai Ming

C757 – 溫遇歡

C993 – Cheung Yu Hang

C1160 – 梁兆梅

C1234 – Chan Siu Sum

C1281 – Eddie Chik

C1354 – 孫正成

C1403 – Ng Lok Hin

C412 – 戚劍明先生

C435 – Choi Sheung Kwong

C485 – Elaine Ching

C652 – 蔡榮芳

C675 – Ng Siu Fong

C802 – Adrian Pak Lun Lau

C1016 – Ng Siu Fung

C1225 – Chan Chung Wun

C1235 – C C Chung

C1282 – Koey Tang

C1363 – Fung Shui Fong

C1415 – Hui Kim Ming Cammie

保護茶果嶺海濱關注組 – 提意見人的代表
潘金城先生

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| <u>C334 – 祚銘德昌鐘錶有限公司</u> | <u>C336 – 兆詠有限公司</u> |
| <u>C337 – 銀樹實業有限公司</u> | <u>C344 – Chiu Kit Ling Fanny</u> |
| <u>C345 – Chan Chi Tak</u> | <u>C382 – Choi Ki Sang</u> |
| <u>C388 – Yim Chi Wah</u> | <u>C423 – Chow Chui Yi</u> |
| <u>C434 – 李筱玲</u> | <u>C439 – Leung Man Ka</u> |
| <u>C470 – Tam Suk Kuen Pat</u> | <u>C496 – Lo Kwan Yee</u> |
| <u>C502 – Li Kai Kwong</u> | <u>C503 – Li Tse Choi Wah</u> |
| <u>C514 – Ng Mun Hong Eric</u> | <u>C515 – 翟韻璇</u> |
| <u>C524 – Li Sui Po</u> | <u>C527 – 李日錢</u> |
| <u>C537 – 鄺香</u> | <u>C558 – Kwong Pik Ki</u> |
| <u>C560 – Fong Koon Ho</u> | <u>C562 – Leung Chi Keung</u> |
| <u>C567 – Siu Hon Tak</u> | <u>C569 – Tung Man Yan Keith</u> |
| <u>C585 – Li Yee Yan</u> | <u>C644 – Lau Yuk Fun Linda</u> |
| <u>C659 – Kong Long Yin</u> | <u>C680 – Tse Sheung Ting</u> |
| <u>C690 – Lau Wing Tung</u> | <u>C708 – 劉世珍</u> |
| <u>C733 – 李嘉林</u> | <u>C734 – Ruth Santilla</u> |
| <u>C773 – 徐玉成</u> | <u>C774 – Ngan Man Chu</u> |
| <u>C778 – Chan Siu Kwan</u> | <u>C809 – Beatrice Lo</u> |
| <u>C816 – Lai Kit Yee</u> | <u>C819 – Shiu Wai Yin Ken</u> |
| <u>C820 – Choy May May</u> | <u>C839 – Marpuah</u> |
| <u>C854 – Au Siu Fung</u> | <u>C860 – Lau Lan Sze Lassie</u> |
| <u>C901 – Shek Lai Ching</u> | <u>C902 – Fu Wai Ling</u> |
| <u>C903 – Szto On Tai</u> | <u>C904 – Christine Chan</u> |
| <u>C913 – Fung Kai Ming</u> | <u>C923 – Kong Chung Yi</u> |
| <u>C932 – Heidi Fung</u> | <u>C985 – Lim Cheng Siew</u> |
| <u>C1004 – Ho Hiu Lam</u> | <u>C1012 – Yau Ming Kin</u> |
| <u>C1013 – Chan Wai Ming</u> | <u>C1021 – Wong Oi Ha</u> |
| <u>C1044 – 劉耀康</u> | <u>C1113 – Au Tsz Him Matthew</u> |
| <u>C1114 – Wong Ling Fei</u> | <u>C1134 – Chan Choi Cheung</u> |
| <u>C1139 – Chau Oi Fung</u> | <u>C1147 – Choy Hung Kin</u> |
| <u>C1152 – Choi Suk Yee</u> | <u>C1154 – 盧蓮愛</u> |
| <u>C1155 – 梁淑應</u> | <u>C1158 – Maggie Wong</u> |
| <u>C1175 – Cheung Wing Hang</u> | <u>C1186 – Ching Yee Han</u> |
| <u>C1187 – Chan Ka Fu</u> | <u>C1188 – Ng Kwok Wai</u> |
| <u>C1189 – Chan Lai Kuen</u> | <u>C1190 – Hon Miu Ling</u> |

C1193 – Lau Yiu Hong

C1197 – Yeung Mi Ling

C1233 – Au Tsz Fung Antony

C1272 – 李國超

C1300 – 劉永發

C1322 – Au Chung Wai

C1338 – Tse Siu Lin

C1379 – Candy Hui Yuk Fong

C1393 – Ng Bin

保護茶果嶺海濱關注組 –
陳曉華女士

C1194 – Ma Siu Yee

C1209 – Chan Hiu Wah

C1263 – 關瑞娟

C1287 – Leung Kam Fung

C1313 – 戚劍明

C1337 – Lau Kam Ching

C1356 – 戚劍儀

C1382 – Chan Hons

C1413 – Ng Fung Yee

– 提意見人及提意見人的
代表

C355 – Pak Cho Kan

C377 – Choi Shiu Hong

C425 – Tsang Wai Kit

C575 – Li Yat Ho Eddie

C921 – 黃曉君

C981 – Ceria Zayda Shanne G

C1424 – 黃少明

保護茶果嶺海濱關注組 –
莊凱珺女士及謝振華先生

C369 – Yim Wai Fong

C411 – Kwong Chun Ho

C471 – Chong Hoi Kwan

C607 – Szeto Cheuk Yan

C933 – 孔志芳

C1180 – Suen Kin Keung

C1425 – 楊少群

– 提意見人及提意見人的
代表

C362 – Fok Yin Chun

C386 – Ching Sing Fai

C442 – 林雨碩

C493 – Yip Ying Heung

C722 – Yuen Sin Hung

C764 – 尤美英

C877 – 陳兆華

C957 – 黃璇璇

C1032 – Cheung Cheuk Lun Michael

C1054 – 黃寶珍

C1084 – Fung Suk Yee Roxana

C1394 – Catherine Amul

保護茶果嶺海濱關注組 –
林雨碩先生

C376 – Chau Wai Ching

C395 – Cheung WingHing

C444 – 劉明亮

C666 – Yim Wai Ping

C753 – Lam Wai Hung

C795 – Silina Kwan

C955 – Fung Shun Wo

C958 – Tang Shu Ki

C1052 – Fung Ying Lin

C1063 – Choi Fung Man

C1219 – Flora W Y Lui

– 提意見人的代表

C374—吳華樂

吳華樂先生 — 提意見人

C404—何榕光

何榕光先生 — 提意見人

C431—Chow Dennis

C796—王慧芝

王慧芝女士 — 提意見人及提意見人的代表

C468—蔡麗霏

蔡麗霏女士 — 提意見人

C475—Tse Chun Wah

C490—Wong Olivia Sin Yee

李漢城先生 — 提意見人

C479—余雅珊

余雅珊 — 提意見人

C679—徐達輝

R3087—顏文珠

徐達輝先生 — 提意見人、申述人及提意見人的代表

C775—Denis Tsui

C682—馮熙婷

馮熙婷女士 — 提見人

C740—吳荷英

C815—侯希彤

吳荷英女士 — 提意見人及提意見人的代表

7. 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／提意見人或其他代表獲分配的 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。

8. 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。

C740 – 吳荷英

C815 – 侯希彤

9. 吳荷英女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在麗港城和觀塘居住約有二十年，她反對取消茶果嶺公園的發展項目及把該用地用作興建職訓局校舍。政府未有妥善解釋不按原先的規劃發展茶果嶺公園的理據；
- (b) 沒有充分理據支持把該用地供職訓局使用。若然市區中央位置的用地對職訓局實屬必要，則政府亦須為許多其他大專院校另覓替代用地；
- (c) 在該用地發展職訓局校舍，會因人流和交通增加、相關噪音以及泊車位短缺及空氣流通等問題惡化而帶來負面影響。海旁位置的發展項目應採用低密度設計，職訓局並無充分理據佔用海旁位置的用地。該用地應改為興建一個可供市民享用的海濱長廊；
- (d) 二零一五年，時任規劃署署長在考慮有關《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/22》的申述和意見時表示，前高嶺土礦場用地的泊車位供應量會因應日後發展的住宅單位數

目和面積而根據相關指引和運輸署的規定作出調整。警方和運輸署也會監察區內的交通情況，並按需要採取適當的交通管理措施，包括對違例泊車和上落客貨活動採取執管行動；

- (e) 區內近日有五個停車場已結業，另還有兩個也將會停止服務，泊車位嚴重短缺，以致沿茶果嶺道、偉業街和偉樂街出現嚴重的違例泊車問題。據她在某個晚上的觀察，沿着這些道路違例停泊的車輛超過 1 000 輛。警方只會在接獲投訴後才採取執法行動。二零一六年十二月，茶果嶺村曾發生一宗火警，消防車的通道遭違例停泊的車輛阻塞。該宗火警有一人死亡；
- (f) 在前高嶺土礦場用地發展 6 800 個住宅單位是一個錯誤。職訓局的擬議發展會令交通情況更加惡化。她對顧問進行的多項交通調查的方法存疑。調查未能客觀反映區內交通擠塞的情況。規劃署表示，到了二零一六、二零三一及二零三六設計年，當與前高嶺土礦場用地發展相關的路口改善工程完工後，該路口會有容車餘量。然而，區內泊車問題自二零一五年至今一直沒有實質的改善；
- (g) 政府就改善措施所作出的許多承諾均未有實踐。當局從未提供確實的施工計劃，以致公眾無法監察政府履行其承諾的進度；以及
- (h) 職訓局校舍的建築物布局在夏天會阻擋東南／西南盛行風，對觀塘區及前高嶺土礦場用地的發展造成空氣流通影響／峽谷效應，以致產生空氣污染問題。有的士最早在凌晨五時便駛入近麗港城的石油氣加氣站，這連同混凝土車所產的噪音，對居民構成嚴重的滋擾。發展職訓局校舍會令情況惡化。

C263 – 職業訓練局

C274 – Augustine Wong Ho Ming

C276 – Benjamin Lau Man Tung

C278 – Jane Curzon Lo

C280 – Brian Sun

C273 – Jackson Leung Siu Yin

C275 – Stanley Cheung Tat Choi

C277 – David Ho Chi Shing

C279 – Eddie Lam Kin Wing

C281 – Johnny Yeung Chi Hung

10. 梁任城先生借助投影片及實物投影機作出陳述，要點如下：

有關用地的位置

- (a) 為回應政府於二零一五年提出的要求，職訓局檢討了所屬各個校舍的空間需求。在檢討期間得出的總結是，香港專業教育學院(觀塘)及香港專業教育學院(黃克競)校舍所提供的一些訓練課程有整合的空間，以方便重建。由於原址重建並不可行，政府其後提出以茶果嶺現時的用地作為遷置用地；
- (b) 香港專業教育學院(觀塘)及香港專業教育學院(黃克競)有超 50% 的學生現居於九龍城、觀塘、深水埗、黃大仙及油尖旺區。香港專業教育學院大多數學生均來自草根或中等收入家庭。校舍位置適中可減少交通時間及所需費用；
- (c) 合適的遷置用地，面積須較大，約 3 至 5 公頃，位於市區交通便利的地點，進行發展的籌建時間較短就更好。職訓局沒有特別要求須位於海旁；
- (d) 在修訂建議中，擬議職訓局校舍用地與海港之間 50 米闊的海濱長廊會構成一條 6 公里長的海濱長廊的一部分。在職訓局校舍旁邊會闢設一個約 1 公頃的公園，供市民享用；

學生人數

- (e) 現時的建議是為遷置香港專業教育學院(觀塘)及香港專業教育學院(黃克競)而提出。雖然有意見認為既然香港專業教育學院的學生人數持續下降，故無

需要興建新校舍，但香港專業教育學院的校舍現時已十分擠迫，每名學生的平均樓面空間為 6.6 平方米，但標準應約為每名學生 10 至 15 平方米。遷置用地可減輕擠迫情況，但即使如此，香港專業教育學院所有校舍的每名學生的平均樓面空間仍只有約 8.8 平方米；

師生比例

- (f) 應知悉的是，香港專業教育學院的師生比例必須遵照一個固定的標準，不會受遷置建議所影響；

建築物的使用率

- (g) 縱使基於實際理由，部分教學設備／機器須放在地下的 STEM(科學／科技／工程／數學)教育中心，但地下層仍有空間可作社區用途。有別於可容納於覆蓋範圍較細的高層大廈內的住宅和商業用途，職訓局及其他教育院校適宜採用橫向建築設計。除了部分學科(如工商管理)多數使用課室／電腦室進行教學外，大多數學生每隔一小時便要從建築物一處走往另一處。就這方面而言，不超過 12 至 13 層的橫向建築設計會較為合適；

社區參與

- (h) 雖然期望職訓局把校舍內所有設施開放給公眾以讓其發揮如康樂活動場地的功能並不實際，職訓局有豐富的社區合作經驗，會按適當的情況讓部分設施用作社區用途；
- (i) 職訓局曾在不同的校舍舉辦各項社區活動，例如在葵涌健康科技中心為長者舉辦驗眼服務及書展，以及在青衣中心舉辦有關機械操作及築橋的 STEM 活動，開放予區內所有學校的學生參加。不同的香港專業教育學院也與各別所屬地區內的許多非政府組織緊密合作，以提供服務，惠及社區不同年齡組別的人士；

發展時間表

- (j) 茶果嶺職訓局校舍的規劃工作始於二零一七年。如進展順利，校舍發展約需時十年，預計於二零二七年完成，以配合公眾對職業訓練的預計需求。茶果嶺的香港專業教育學院校舍並非只是用以替代香港專業教育學院(觀塘)及香港專業教育學院(黃克競)。茶果嶺校舍在配備新設施後，為香港專業教育學院重組和優化所有訓練課程，便會變得可行，並會為所有其他香港專業教育學院及其學生帶來裨益；
- (k) 職訓局營辦了約 30 年，許多現有的香港專業教育學院(如青衣、屯門、長沙灣及將軍澳)都接近大型公營／私人屋苑。據他的經驗，香港專業教育學院和住宅用途向來甚少出現衝突的情況，事實上社區人士大多歡迎其院校設施；
- (l) 現時的建議包括訓練／模擬酒店及訓練餐廳，但有關建議仍在研究，另還正考慮一些替代方案，例如提供幾個作訓練用的模擬酒店房間。如職訓局決定全面發展一所正規訓練酒店，會另行向城規會申請許可；以及
- (m) 職訓局開辦的高級文憑課程每年約有 10 000 名畢業生，這些畢業生成為社會重要的勞動力，他們的貢獻應獲得適當肯定。職訓局校舍不應被視為一種「對鄰舍有不良影響」的用途，其發展亦不會對該區帶來負面影響。職訓局已展示其努力以回應社區的關注，這從其修訂校舍建築設計及在校園外額外提供 1 公頃公眾休憩用地及 50 米闊的海濱長廊已反映出來。職訓局會繼續與社區合力監察有關情況，並採取適當行動以回應社區的關注。

11. 楊詠珊女士接着借助投影片作出補充，要點如下：

- (a) 海外有許多例子顯示類似的職業訓練院校採用橫向建築設計並提供充足的休憩用地，包括中國重慶北

京協同創新研究院暨重慶仙桃數據谷、加拿大多倫多喬治布朗學院的海旁校舍及新加坡工藝教育學院的中區學院及總部；以及

- (b) 這些院校通常採用橫向擴展的建築設計，在建築物四周／範圍內提供大量的休憩用地，方便不同背景的學生聚集和交流意見。部分院校亦為學生提供訓練設施，模擬現實生活中的工作環境。

C332 – Element Trading HK Ltd.

C420 – Cecilia Leung

C438 – Ching Sik Wan Elaine

C614 – Chan Yuet Ying

C674 – Ng Kai Ming

C757 – 溫 遇 歡

C993 – Cheung Yu Hang

C1160 – 梁 兆 梅

C1234 – Chan Siu Sum

C1281 – Eddie Chik

C1354 – 孫 正 成

C1403 – Ng Lok Hin

C412 – 戚 劍 明

C435 – Choi Sheung Kwong

C485 – Elaine Ching

C652 – 蔡 榮 芳

C675 – Ng Siu Fong

C802 – Adrian Pak Lun Lau

C1016 – Ng Siu Fung

C1225 – Chan Chung Wun

C1235 – C C Chung

C1282 – Koey Tang

C1363 – Fung Shui Fong

C1415 – Hui Kim Ming Cammie

12. 潘金城先生借助投影片及實物投影機作出陳述，要點如下：

有關職訓局建議的資料

- (a) 職訓局及規劃署曾向城規會隱瞞重要的資料。居民只是在二零一六年十一月才從一名觀塘區議員得知發展職訓局校舍的建議。二零一七年一月曾舉行一場居民諮詢會，但規劃署提供的資料並沒有顯示會在原先指定作茶果嶺公園發展的土地興建職訓局校舍；
- (b) 啟德海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)及觀塘區議會並不支持這個建議。觀塘區議會於二零一七年十一月首次獲諮詢職訓局校舍的建議，但時限緊迫，沒有時間讓觀塘區議員回應。觀塘區議員大多

數支持發展茶果嶺公園，其後於二零一七年八月七日通過一項動議，促請政府落實興建茶果嶺公園及海濱長廊。職訓局沒有必要闢建於海旁位置，應考慮改用另一塊用地；

- (c) 自第一份《啟德分區計劃大綱圖編號 S/K22/1》刊憲後，該用地已指定作發展茶果嶺公園。該公園一直等待 T2 主幹路的計劃敲定而未落實。縱然須配合對職業及專才教育培訓的需求，也不應損害社區的利益，並違反與海旁發展有關的政策。職訓局辯稱該計劃已考慮到就海旁發展所訂的相關指引，但該建議不獲專責小組支持。海旁受影響的設施也未獲妥善重置。港島的海濱長廊有許多建議已付諸實施。與之相比，茶果嶺海濱長廊的落實進度實在太慢；
- (d) 「起動九龍東計劃」已令該區的交通情況惡化，職訓局校舍建議會為該區帶來更多負面影響。預期亦會造成其他有關空氣流通及熱島效應的負面影響；

公眾諮詢

- (e) 茶果嶺職訓局校舍發展曾在二零一七年《施政報告》中提述。然而，相關部門並沒有依循所訂明的指引進行公眾諮詢。《香港便覽 { 城市規劃 } 》述明在制定發展策略和擬備圖則時，公眾的意見是不可或缺的考慮因素。不同形式的公眾參與活動，如公眾諮詢論壇、工作坊、展覽等，已成為規劃過程中非常重要的一環。根據二零零三年由當時的憲制事務局所擬備有關公眾諮詢指引的立法會文件，相關決策局／部門在制訂公眾政策和計劃時須適時回應公眾的需求，並顧及公眾的意見；
- (f) 該區有許多居民，包括居於茶果嶺道兩旁面對擬議職訓局校舍的各幢舊唐樓和鄰近寮屋的居民，均受該建議所影響，但他們卻沒有被諮詢。根據從觀塘區議會所獲得的資料，除麗港城外，茶果嶺區約 21 幢住宅樓宇，當中有部分已成立業主立案法團或互

助委員會，但許多均未有獲得相關政府部門諮詢他們對職訓局校舍建議的意見。與此相比，二零零六年的「啟德規劃檢討」第三階段公眾參與計劃則有安排公眾和區內的諮詢論壇，以便收集較大範圍社區的意見，而市民也可向規劃署提交書面意見；

- (g) 根據當時的共建維港委員會所訂立的海港規劃原則，當局須透過提高透明度和建立多方面共識，讓社會各界人士及早和持續地參與維多利亞港及其海旁地帶的規劃、發展和管理；
- (h) 社會人士大多不知道有關建議，規劃署所進行的諮詢只針對特別挑選出來的一群對象，例如區議員。相對來說，政府部門，例如地政總署及食物環境衛生署就簡單的事宜（例如食物業牌照或短期租約申請）亦會諮詢社區。渠務署過往曾讓社區和麗港城居民參與「活化翠屏河計劃」，方法是郵寄通告、舉辦巡迴展覽及社區工作坊等。規劃署及其顧問未有就職訓局建議舉辦過任何類似的公眾參與活動；
- (i) 關注組曾於二零一七年九月在牛頭角、九龍灣、觀塘、藍田及油塘向區內居民派發單張，發現當中有許多（麗港城居民除外）均不知道有規劃中的茶果嶺公園。規劃署未有就這方面全面諮詢較大範圍的社區；
- (j) 根據有關海下分區計劃大綱圖司法覆核的判詞，城規會有責任作出調查。如諮詢過程有錯失，在程序上有越權而不當之處，便會遭到司法覆核；

公眾意見

- (k) 文件詳載的大多數申述人（約佔 99.98%）及觀塘區議會及觀塘南分區委員會均不支持擬議的職訓局校舍。如一名身兼海濱事務委員會委員的觀塘區議員所指出，現時所涉的用地並無必要用作發展職訓局校舍；以及

- (1) 職訓局於二零一七年八月二日一個非正式簡介會上向海濱事務委員會提交一個修訂建議。這程序既不正當亦不公平，可能會遭到挑戰。根據二零一七年十二月一份報章的報道，職訓局在法定規劃程序完成前已計劃向立法會申請撥款。職訓局聲稱該局已適當地考慮公眾對其建議的意見，這說法沒有反映區內社群不支持該項發展的真相。

[會議小休 5 分鐘。]

13. 由於有部分提意見人及其代表要求先作口頭陳述，鑑於沒有與會者反對，主席答允其要求。

C374 – 吳華樂先生

14. 吳華樂先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自一九九八年便在麗港城居住，由廢鐵廠和貨物裝卸區的搬遷開始，他目睹茶果嶺區的轉型。他現時居於一個享有海景的單位，一直以來均獲告知其單位直接面對的擬議職訓局校舍用地是預留作發展茶果嶺公園之用；
- (b) 職訓局校舍與由啟德伸延至茶果嶺的海濱長廊不相協調。當局把現時這塊用地作興建職訓局校舍之用，理由未能令人信服；以及
- (c) 政府應採取實際的方法另覓替代地點，而選擇也甚多。例如可把職訓局校舍遷置於前高嶺土礦場用地，以代替佔用海旁的優越位置。

C468 – 蔡麗霏女士

15. 蔡麗霏女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在觀塘區工作已有 40 年，家人因麗港城環境寧靜而遷入居住。她也期望規劃中的茶果嶺公園可為家人提供一個便捷易達的康樂場地；

- (b) 規劃中的茶果嶺公園是茶果嶺及藍田區唯一的大型休憩用地。麗港城的居民已達 30 000 至 40 000 名。隨着其他籌建的住宅發展項目落成，該區人口會持續上升。區內交通已十分擠塞，可能無法應付人口增長。區內亦沒有足夠的休憩用地。茶果嶺公園主要供區內居民使用。發展職訓局校舍會奪去該區一項重要資產；
- (c) 縱使提供職業訓練會令整體社區受惠，職訓局應先使用其他香港專業教育學院或香港仔的空置校舍來提供旅遊服務業訓練，並無必要在茶果嶺發展新職訓局校舍；以及
- (d) 發展茶果嶺公園已獲城規會同意。推翻這項決定並容許興建職訓局校舍，會有損城規會的公信力。

C 475 – 謝振華

C 490 – Wong Olivia Sin Yee

16. 李漢城先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港酒店業主聯會的執行總幹事、職訓局酒店、飲食及旅遊業訓練委員會前副主席，以及中華廚藝學院訓練委員會副主席。他在職訓局的營運和旅遊服務業訓練及人力資源發展方面有廣闊的經驗；
- (b) 他也是藍田匯景花園的居民。該區(包括麗港城)許多居民乘車會使用港鐵藍田站。該區興建公共屋邨和擬議的職訓局校舍後，港鐵會更為擠迫；
- (c) 現有的香港專業教育學院均收生不足，當局沒有充分理據擴大職訓局的容量。再者，根據業界的回饋，香港專業教育學院各項旅遊服務業課程每年 5 000 名畢業生當中，只有極少數會獲聘用；
- (d) 職訓局已接管由香港酒店業主聯會及中華廚藝學院設立的前旅遊服務業培訓發展中心，並成立了一個

新的國際廚藝學院。然而，業界普遍對職訓局在培訓和帶來正面影響方面的成效感到失望，職訓局現時提倡持續學習，鼓勵學生在完成基本課程後再修讀額外的課程。因此，學生甚少機會接受職業訓練，使業界面臨嚴重人手短缺問題。薄扶林 T 酒店是一所有 30 個房間的訓練酒店，該酒店正是職訓局管理不善的例證之一；以及

- (e) 香港專業教育學院(黃克競)佔地廣闊，有潛質進行分期重建。職訓局沒有需要在茶果嶺興建一所新校舍，現時的建議只是佔用更多空間的第一步，但教學質素卻未有改善。

17. 林光祺先生表示，他參與中華廚藝學院的設計工作，但沒有參與其運作。委員會同意他所涉利益屬間接利益，故可繼續留在席上。

[黃幸如女士此時到席參加這節會議。]

C479 – 余雅珊

18. 余雅珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是兩子之母；對她的孩子來說，有康樂活動場地十分重要。目前九龍東並沒有大型公園。觀塘海濱長廊周末十分擠迫，許多設施已因使用率高和失修而停用。已規劃的茶果嶺公園經過一連串諮詢觀塘居民的程序，現竟被職訓局校舍取代，她得知此事時感到很驚訝；以及
- (b) 即使會有一塊休憩用地設在職訓局校舍旁邊，但石油氣加氣站亦會擴建，面積是現有的三倍。對於與石油氣加氣站和排隊輪候車輛相關的安全事宜及空氣污染問題，她深表關注。石油氣加氣站與休憩用地的用途並不協調，不應設在如此接近的位置。

[黎庭康先生此時離開這節會議。]

C362 – Fok Yin Chun

C386 – Ching Sing Fai

C442 – 林雨碩

C493 – Yip Ying Heung

C722 – Yuen Sin Hung

C764 – 尤美英

C877 – 陳兆華

C957 – 黃璇璇

C1032 – Cheung Cheuk Lun Michael

C1054 – 黃寶珍

C1084 – Fung Suk Yee Roxana

C1394 – Catherine Amul

C376 – Chau Wai Ching

C395 – Cheung Wing Hing

C444 – 劉明亮

C666 – Yim Wai Ping

C753 – Lam Wai Hung

C795 – Silina Kwan

C955 – Fung Shun Wo

C958 – Tang Shu Ki

C1052 – Fung Ying Lin

C1063 – Choi Fung Man

C1219 – Flora W Y Lui

19. 林雨碩先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 關注組並沒有把職訓局校舍視為「對鄰舍有不良影響」的用途。他們支持香港發展多元化的教育課程，但反對把現時這個地點的土地用途由休憩用地改為教育設施；
- (b) 海濱事務委員會於二零一七年八月二日舉行非正式會議時得悉職訓局的設計已作出修訂，樓宇幢數由三幢改為兩幢。然而，關注組恐怕上述用地如改劃為「政府、機構或社區」地帶後，便沒有措施防止職訓局把設計改回原來的三幢，而職訓局校舍的擬議休憩用地也可能會被刪除；
- (c) 該用地原先規劃作茶果嶺公園是由於其位處海旁地帶。這是一塊重要的公眾資源。茶果嶺公園的計劃早應於多年前落實；
- (d) 規劃署就海港兩旁各個公園的海濱長廊闊度所展示的部分數字可能未夠齊全。香港有不少海濱長廊都共用類似的設計元素。例如：

中山紀念公園

- (i) 海濱長廊約 30 米闊，公園的主要部分則約有 150 米闊，發揮着匯聚點的功能，提供各類設施。該海濱長廊坐享海港全景；

鰂魚涌公園

- (ii) 海濱長廊約 55 米闊，公園最闊部分約為 85 米。公園布局設計包括一個連接末端匯聚點的海濱長廊。海濱長廊亦坐享海港東面部分的全景。不過，公園被早於其興建的東區走廊分隔為兩個部分；

灣仔海濱花園(興建中)及維多利亞公園

- (iii) 包括一個 3.2 公里長的海濱長廊及一個 10 公頃有五個不同主題的公園，把灣仔連接至北角。在落成後會與維多利亞公園結合起來，成為主要的匯聚點。海濱長廊與匯聚點日後能互相連接，對確保便捷暢達至為重要；

愛秩序灣海濱花園

- (iv) 縱使與其他公園比較面積較小，但花園接近鰂魚涌公園。其布局設計與典型設計類似，設有一個 15 米闊的海濱長廊，連接東端約 83 米闊的匯聚點；

小西灣海濱長廊

- (v) 海濱長廊闊約 27 米，最闊的部分約為 100 米。該匯聚點面積約 1.6 公頃，提供各類設施供市民享用；

西九龍文化區

- (vi) 包含一個沿着朝氣蓬勃的文化區域伸延的 2 公里海濱長廊。海濱長廊坐擁海港和港島的全景。

尖沙咀海濱長廊

- (vii) 海濱長廊的面積已規劃擴展至約 2.6 公頃。海濱長廊雖只有約 21 米闊，但可連接至香港文化中心外面的休憩用地，該處是尖沙咀一個深受旅客歡迎的目的地，也是舉辦各式各樣活動(包括戶外音樂表演和觀看煙花等)的熱門場地；

紅磡海濱長廊

- (viii) 海濱長廊正在規劃中，布局設計與其他海濱長廊類似，設有面積約 2.4 公頃的休憩用地，以發揮匯聚點的功能。紅磡海濱長廊會與尖沙咀海濱長廊連接起來，兩端均會有一個碇泊處／匯聚點。這個海濱長廊的使用者可觀賞海港最完整的全景；

海心公園

- (ix) 規劃中的海濱長廊約闊 20 米。然而，毗鄰休憩用地會發揮匯聚點的功能，在擴建後會闊 140 米，面積則為 5.4 公頃。鑑於其所在位置，其景觀不會如其他海濱長廊一般壯闊；

啟德跑道公園

- (x) 公園面積約 2.8 公頃，布局設計大致呈長方形。由於公園位處跑道一隅，景色主要局限為觀塘地區；

觀塘海濱長廊

- (xi) 海濱長廊約 30 米闊，末端地區闊 60 米。海濱長廊大部分位於觀塘繞道下面；由於觀塘繞道交通繁忙，空氣質素問題令人關注。海濱長廊末端目前沒有匯聚點。與啟德發展項目連接起來後，整個海濱長廊會長約 11 公里。海濱長廊末端缺乏一個匯聚點，這與其他海濱長廊所採用的規劃原則並不一致。職訓局校舍用地如按原先的計劃發展為茶果嶺公園，便可為周末特別擠迫的觀塘海濱長廊發揮匯聚點的功能，並提供一個海港全景供市民觀賞；
- (e) T2 主幹路的主要部分會建為一條隧道，以免遮擋海港沿途的景觀。然而，新職訓局校舍的擬議建築物高度將為主水平基準上 60 至 70 米，在視覺上會很礙眼，殊不理想；
- (f) 落實茶果嶺公園較興建擬議職訓局校舍會有更多優點，包括可增添海港的朝氣，以及沿海濱闢設各項設施以供市民大眾享用。基於空氣質素和安全問題，石油氣加氣站也應遷往其他適當的位置；
- (g) 職訓局的代表較早時提及位於加拿大多倫多海濱的職訓院校為只有幾層的相對較低矮建築物。在海港沿岸還設有音樂花園及海濱廣場，全部構成海旁整體綜合規劃的一部分；以及
- (h) 一個公園最重要的元素，就是交通便捷暢達及提供多元化的設施以供市民享用。城規會的職責就是透過規劃促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。二零一一年，維港及乘搭天星小輪橫渡海港被「貓途鷹」點名為香港評級最高的旅遊景點。海港是香港一個重要的地標，要多加珍惜。海港沿岸的土地用途必須經過周詳的構思，原先規劃的茶果嶺公園應盡快落實。

[會議於下午十二時四十分休會午膳。]

20. 會議於二零一八年一月十日下午一時五十分恢復進行。

21. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

張孝威先生

林光祺先生

梁慶豐先生

陳福祥博士

楊偉誠博士

袁家達先生

潘永祥博士

李國祥醫生

黃幸怡女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

規劃署署長

李啟榮先生

議程項目 1(續)

[公開會議]

第二組

簡介和提問部分(續)

22. 以下政府的代表及顧問以及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

提意見人及其代表

C260—Mary Mulvihill

C517—Wong Wai Lun

Mary Mulvihill 女士

提意見人及提意見人的代表

C263—職業訓練局

C274—Augustine Wong Ho Ming

C276—Benjamin Lau Man Tung

C278—Jane Curzon Lo

C280—Brian Sun

C273—Jackson Leung Siu Yin

C275—Stanley Cheung Tat Choi

C277—David Ho Chi Shing

C279—Eddie Lam Kin Wing

C281—Johnny Yeung Chi Hung

職業訓練局－]
梁任城先生]
及甄鼎君先生；]
奧雅納工程顧問－]
楊詠珊女士、朱家敏女士、]
梁銘茵女士、盧巧茵女士、] 提意見人代表
蘇美琮博士及羅珮琳女士；]
巴馬丹拿建築及工程師]
有限公司－]
陳祖聲先生及陳舒靈女士]

C315－陸彭基 C333－成達工程顧問有限公司
C335－駿業建築有限公司 C397－Lo Shek Lun
C462－Lam Chi Wai C609－Tsui Chun Ming
C685－Marcela F Venal C689－Law Wai Fong
C719－Ho Kin Sun C720－So Kum Oi
C726－Chu Kam Ki C730－何志昌
C818－Chu Ka Chun C853－Lai Ching Yin Lucy
C868－周素瑜 C883－Tsang Yee Ping Johanna
C909－Li Yee Ping C910－林彩蓮
C936－朱益 C1042－Ng Mei Wah
C1256－Chan Po Yuk C1257－Cheng Wai Lun
C1301－李綺雲 C1302－Cheung Ngan Fai
C1320－Lau Che Kin C1342－Cheung Ka Hei
C1368－Ho Sze Wai, Shireen C1404－符繼明
C1409－Pun Sui Ha C1423－Chan Wing Keung
保護茶果嶺海濱關注組－ 提意見人及提意見人的
陸彭基先生 代表

C332－新幹勁貿易有限公司 C412－戚劍明
C420－Cecilia Leung C435－Choi Sheung Kwong
C438－Ching Sik Wan Elaine C485－Elaine Ching
C614－Chan Yuet Ying C652－蔡榮芳
C674－Ng Kai Ming C675－Ng Siu Fong
C757－溫遇歡 C802－Adrian Pak Lun Lau
C993－Cheung Yu Hang C1016－Ng Siu Fung
C1160－梁兆梅 C1225－Chan Chung Wun
C1234－Chan Siu Sum C1235－C C Chung

C1281 – Eddie Chik

C1354 – 孫正成

C1403 – Ng Lok Hin

保護茶果嶺海濱關注組 –
潘金城先生

C334 – 祚銘德昌鐘錶有限公司

C337 – 銀樹實業有限公司

C345 – Chan Chi Tak

C388 – Yim Chi Wah

C434 – 李筱玲

C470 – Tam Suk Kuen Pat

C502 – Li Kai Kwong

C514 – Ng Mun Hong Eric

C524 – Li Sui Po

C537 – 鄺香

C560 – Fong Koon Ho

C567 – Siu Hon Tak

C585 – Li Yee Yan

C659 – Kong Long Yin

C690 – Lau Wing Tung

C733 – 李嘉林

C773 – 徐玉成

C778 – Chan Siu Kwan

C816 – Lai Kit Yee

C820 – Choy May May

C854 – Au Siu Fung

C901 – Shek Lai Ching

C903 – Szto On Tai

C913 – Fung Kai Ming

C932 – Heidi Fung

C1004 – Ho Hiu Lam

C1013 – Chan Wai Ming

C1044 – 劉耀康

C1114 – Wong Ling Fei

C1139 – Chau Oi Fung

C1152 – Choi Suk Yee

C1282 – Koey Tang

C1363 – Fung Shui Fong

C1415 – Hui Kim Ming Cammie

— 提意見人及提意見人的
代表

C336 – 兆詠有限公司

C344 – Chiu Kit Ling Fanny

C382 – Choi Ki Sang

C423 – Chow Chui Yi

C439 – Leung Man Ka

C496 – Lo Kwan Yee

C503 – Li Tse Choi Wah

C515 – 翟韻璇

C527 – 李日錢

C558 – Kwong Pik Ki

C562 – Leung Chi Keung

C569 – Tung Man Yan Keith

C644 – Lau Yuk Fun Linda

C680 – Tse Sheung Ting

C708 – 劉世珍

C734 – Ruth Santilla

C774 – Ngan Man Chu

C809 – Beatrice Lo

C819 – Shiu Wai Yin Ken

C839 – Marpuah

C860 – Lau Lan Sze Lassie

C902 – Fu Wai Ling

C904 – Christine Chan

C923 – Kong Chung Yi

C985 – Lim Cheng Siew

C1012 – Yau Ming Kin

C1021 – Wong Oi Ha

C1113 – Au Tsz Him Matthew

C1134 – Chan Choi Cheung

C1147 – Choy Hung Kin

C1154 – 盧蓮愛

C1158 – Maggie Wong

C1155 – 梁淑應

C1175 – Cheung Wing Hang

C1187 – Chan Ka Fu

C1189 – Chan Lai Kuen

C1193 – Lau Yiu Hong

C1197 – Yeung Mi Ling

C1233 – Au Tsz Fung Antony

C1272 – 李國超

C1300 – 劉永發

C1322 – Au Chung Wai

C1338 – Tse Siu Lin

C1379 – Candy Hui Yuk Fong

C1393 – Ng Bin

保護茶果嶺海濱關注組 –
陳曉華女士

C355 – Pak Cho Kan

C377 – Choi Shiu Hong

C425 – Tsang Wai Kit

C575 – Li Yat Ho Eddie

C921 – 黃曉君

C981 – Ceria Zayda Shanne G

C1424 – 黃少明

保護茶果嶺海濱關注組 –
莊凱珺女士
謝振華先生

C362 – Fok Yin Chun

C386 – Ching Sing Fai

C442 – Lam Yue Shek Edmund

C493 – Yip Ying Heung

C722 – Yuen Sin Hung

C764 – 尤美英

C877 – 陳兆華

C957 – 黃璇璇

C1032 – Cheung Cheuk Lun Michael

C1054 – 黃寶珍

C1186 – Ching Yee Han

C1188 – Ng Kwok Wai

C1190 – Hon Miu Ling

C1194 – Ma Siu Yee

C1209 – Chan Hiu Wah

C1263 – 關瑞娟

C1287 – Leung Kam Fung

C1313 – 戚劍明

C1337 – Lau Kam Ching

C1356 – 戚劍儀

C1382 – Chan Hons

C1413 – Ng Fung Yee

— 提意見人及提意見人的
代表

C369 – Yim Wai Fong

C411 – Kwong Chun Ho

C471 – Chong Hoi Kwan

C607 – Szeto Cheuk Yan

C933 – 孔志芳

C1180 – Suen Kin Keung

C1425 – 楊少群

] 提意見人及提意見人的
] 代表
]

C376 – Chau Wai Ching

C395 – Cheung Wing Hing

C444 – 劉明亮

C666 – Yim Wai Ping

C753 – Lam Wai Hung

C795 – Silina Kwan

C955 – Fung Shun Wo

C958 – Tang Shu Ki

C1052 – Fung Ying Lin

C1063 – Choi Fung Man

C1084—Fung Suk Yee Roxana

C1219—Flora W Y Lui

C1394—Catherine Amul

保護茶果嶺海濱關注組—
林雨碩先生

— 提意見人及提意見人的
代表

C404—何榕光

何榕光先生

— 提意見人

C431—Chow Dennis

C796—王慧芝

王慧芝女士

— 提意見人及提意見人的
代表

C682—馮熙婷

馮熙婷女士

— 提意見人

C740—吳荷英

C815—侯希彤

吳荷英女士

— 提意見人及提意見人的
代表

C 4 3 1 — Dennis Chow

C 7 9 6 — 王慧芝

23. 王慧芝女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她居於東九龍的麗港城已有一段長時間。她不僅關注擬議的職業訓練局(下稱「職訓局」)發展項目，亦希望城規會明白保護維多利亞港的景觀對社會是極為重要的；
- (b) 根據職訓局於上午的簡介，職訓局於二零一五年應政府邀請為其校舍制訂策略發展計劃，而職訓局並無要求在海旁用地興建校舍；
- (c) 現時並無迫切需要興建新校舍。本港有許多其他替代用地均適合興建職訓局的發展項目。使用海旁用

地作學校用途並無充分理據支持。雖然規劃署表示，職訓局其中一項要求是一塊有利新校舍盡快落成的用地，但現時其實有很多空置學校用地可即時使用；

- (d) 職訓局本身有多個其他校舍。她質疑重建現時香港專業教育學院黃克競分校和觀塘分校校舍的理據。該兩塊用地可能會用作住宅發展以增加政府的收益和應付單位供應目標。另外，有關市區地點的要求亦缺乏理據支持。職訓局最近修訂其發展計劃，表示其建議尚未定案，並可進一步修改。職訓局亦表示，他們參考了國際間設計校舍的趨勢，例如多倫多、中國一些城市和新加坡的校舍。不過，中國有無限量的土地供應可容納大型校園，但香港土地資源稀少，大型校園並不適用。香港的城市規劃應尊重市民的需要。維多利亞港是全港市民的資產，並非僅為 6 000 名學生服務；
- (e) 職訓局擬闢設的 1 公頃公眾休憩用地大部分時間都可能由職訓局的學生佔用。另外，擬議海濱長廊的闊度為 50 米，並不足以容納所需的設施和供區內居民進行活動之用。與現時尖東海濱長廊的闊度比較並不恰當；以及
- (f) 城規會應聆聽他們的要求，提供優質和規模適中的休憩用地。該塊用地已劃為「休憩用地」地帶多年，但並無落實計劃。香港除東九龍外，其他地區都有大型的海濱公園。政府正在起動九龍東，把該區發展成為第二個核心商業區，連同郵輪碼頭，九龍東將會吸引大量遊客和商機。善用九龍東海旁用地十分重要。

C315—陸彭基

C335—駿業建築有限公司

C462—Lam Chi Wai

C685—Marcela F Venal

C719—Ho Kin Sun

C726—Chu Kam Ki

C333—成達工程顧問有限公司

C397—Lo Shek Lun

C609—Tsui Chun Ming

C689—Law Wai Fong

C720—So Kum Oi

C730—何志昌

C818 – Chu Ka Chun

C868 – 周素瑜

C909 – Li Yee Ping

C936 – 朱益

C1256 – Chan Po Yuk

C1301 – Li Yee Wan

C1320 – Lau Che Kin

C1368 – Ho Sze Wai, Shireen

C1409 – Pun Sui Ha

C853 – Lai Ching Yin Lucy

C883 – Tsang Yee Ping Johanna

C910 – 林彩蓮

C1042 – Ng Mei Wah

C1257 – Cheng Wai Lun

C1302 – Cheung Ngan Fai

C1342 – Cheung Ka Hei

C1404 – 符繼明

C1423 – Chan Wing Keung

24. 保護茶果嶺海濱關注組的陸彭基先生借助投影片陳述下列要點，並覆述其二零一八年一月三日陳述的部分要點：

- (a) 評估任何土地用途改變應以會否令社會整體得益或損失為準則。公眾利益應受到保護；

[區偉光先生此時到席參加這節會議。]

海港規劃及城市設計指引

- (b) 公眾利益是否受到保護，應以相關指引有否被違反作為根據而加以評審。新職訓局校舍並不符合「海港規劃原則」、《海港規劃指引》及《香港規劃標準與準則》。「海港規劃原則」第 8 條訂明，海旁地帶的規劃和發展必須令公眾能夠盡量享用海旁地帶。《海港規劃指引》就土地用途規劃訂明，海旁用地是用作為公眾提供朝氣蓬勃、多元化的海濱以及各式各樣的設施。擬議職訓局校舍是一項教育用途，純粹供學生使用，並非《海港規劃指引》鼓勵在海旁地帶進行的用途。有關發展亦不會提供空間、康樂或消閒、匯聚點、聚集地點等。《香港規劃標準與準則》的第十一章「城市設計指引」第 6.2.18 節訂明，海旁用地應用作文娛、旅遊相關、康樂和零售用途，但擬議職訓局校舍完全沒有提供這些用途；

[林兆康先生此時到席參加這節會議。]

- (c) 儘管海旁用地容許興建建築物，但有關建築物必須符合人本比例、低密度及覆蓋範圍細，並顧及建築物高度分級的輪廓，越接近維港的建築物越矮，以免高樓大廈充斥海旁。職訓局校舍體積龐大，違反所有指引的規定，而原先規劃的茶果嶺海濱公園則符合「海港規劃原則」；
- (d) 另外，《海港規劃指引》訂明八個方面的規定。海旁發展並非如政府部門所指，只是有關城市設計及交通連接；

[黃令衡先生此時返回席上參加這節會議。]

休憩用地

- (e) 根據《香港規劃標準與準則》第四章，休憩用地供應的標準是每人 2 平方米。規劃署曾建議把有關供應增加 25% 至每人 2.5 平方米。根據《香港 2030+》研究的報告，觀塘區的休憩用地供應偏低。他引述規劃署在會上提供有關觀塘區休憩用地的資料，表示現有和已規劃休憩用地的分布極不平均。東九龍北部有 17 公頃現有休憩用地及 5 公頃已規劃休憩用地，而申述地點的南部則有 7 公頃現有休憩用地及 11 公頃已規劃休憩用地；
- (f) 觀塘區議會表示，該區需要合共 72.86 公頃的休憩用地，但現時只有 59.44 公頃。倘當局落實把休憩用地供應增加至每人 2.5 平方米的建議，則目前尚欠的 13.42 公頃休憩用地將會增加至 31.64 公頃。雖然現時有數塊已規劃的休憩用地，但緩慢的落實時間表實在難以應付人口增加所帶來的新增需求；
- (g) 此外，建議提供的休憩用地不等同海濱公園；海濱公園可形成一個讓更多市民匯聚的中樞；

對社區的影響

- (h) 改劃用途地帶的修訂減少了休憩用地的供應，對公眾健康會造成負面影響，包括身體、社交、情緒、精神、環境和心靈上的健康。休憩用地的形狀會影響可關設的設施種類，從而影響其對社區發揮的功能和可進行的活動；
- (i) 茶果嶺海濱公園將會由完整的土地變成由零碎地塊組成的 T 型土地。參考本港其他規模相若的公園和花園，當中通常設有的設施，包括中央草坪／廣場／花園／前地等，作為匯聚的中樞和表演地點，以及進行消閒和康樂活動的地點及／或與文物相關的設施和特色設計。若作出有關修訂，剩下的是一條狹窄的海濱長廊、一個狹長的公園、一個足球場以及一塊被道路分隔的狹長土地，而該條道路經常有的士來往，會造成安全問題；

[楊偉誠博士此時到席參加這節會議。]

- (j) 倘建議修訂得以落實，該區居民就需要忍受一個設計欠佳兼設施有限的 T 型公園，而有關修訂會導致海旁地區縮小，缺乏一個匯聚中樞並造成龐大建築物充斥社區。該塊用地是最後一塊可興建海濱公園的用地。失去該塊用地會損害公眾利益，並對公眾的消閒活動、健康質素及社會和諧造成負面影響；
- (k) 職訓局聲稱需要 3 至 5 公頃可即時使用的市區土地興建校舍。最初職訓局表示，需要一塊大面積的用地以容納重型設備和機器。其後職訓局又表示，科學、科技、工程和數學 (STEM) 教育需要面積大的覆蓋範圍。不過，根據擬議的樓面平面圖，位於地下高層的擬議 STEM 中心僅佔用約 4 000 平方米的樓面空間，而中心有部分設於 1 樓。經修訂的建議顯示並無必要把設備置於地下一層。以同類政府大樓作為計算淨作業樓面面積規定的參考，估計職訓局校舍的合計總樓面面積僅為 144 000 平方米

(即 6 000 名學 x 15 平方米 x 1.6)，而並非擬議的 180 000 平方米；

- (1) 選址位於市區的要求並無足夠理據支持。專上學院的要求應以全港整體為基礎來確定。他以屯門的珠海學院及嶺南大學為例，指根本無須把校舍置於市區。另外，現時黃克競校舍的學生將來需要前往較遠的茶果嶺校舍。即使必須置於市區，亦應考慮重建現時的職訓局校舍；
- (m) 他提議以大埔博研路的一塊替代用地興建校舍，該用地符合職訓局的用地面積要求，更加適合作教育用途；以及
- (n) 建議修訂將會「消滅」最後一塊可闢設海濱公園的土地，並會造成無可彌補的損失。

C 682 – 馮熙婷

25. 馮熙婷女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對改劃該用地以興建職訓局校舍，因為有關發展會對原先規劃的茶果嶺海濱公園造成負面影響；
- (b) 現時職訓局提供的大部分課程，包括文憑課程、副學士課程、高級文憑課程、學位課程及銜接學位課程，亦有於其他專上學院或本地認可的大學提供。雖然職業訓練有其需要，但並無必要興建一個規模龐大的校舍及提供很多重複的課程。例如，擬議的訓練酒店並無必要，因為薄扶林校舍及其他院校早已有提供。觀塘已有其他專上學院，無須闢設多一間。職訓局的薄扶林大樓於最近才落成，因此在茶果嶺興建新校舍並無有力的理據支持；
- (c) 她是香港演藝學院的學生，經常前往薄扶林位於職訓局薄扶林大樓旁邊的伯大尼古蹟校園。由港鐵站前往伯大尼古蹟校園的距離與前往擬議茶果嶺用地的距離相若。她通常會於港鐵堅尼地城站下車，然

後乘坐小巴前往伯大尼古蹟校園。她經常都要等候 20 分鐘才能上車，因為排隊候車的還有其他前往職訓局薄扶林大樓的學生。茶果嶺用地需要穿梭巴士服務連接港鐵油塘站。她對這些穿梭巴士的載客量提出質疑。關設專上學院是以全港為基礎而作出考慮，學生需要往返不同地區是十分常見的情況，不應對學生造成任何困難；

- (d) 茶果嶺區對海旁休憩用地一直都有極大的需求，因為觀塘區的休憩用地供應並不足夠。於觀塘市中心重建項目開始入伙後，該區將需要更多休憩用地。她注意到大部分新市鎮都有全面的單車徑系統，但該區只有九龍灣一個小型的單車公園。觀塘居民對興建備有單車設施的大型海濱公園有合理期望。海濱公園有機會發展成為旅遊點，但擬議的職訓局校舍只會把該用地私有化供職訓局使用；以及
- (e) 由於演藝學院亦有使用大型設備，因此根據她的經驗，職訓局要求提供 3 至 5 公頃用地興建校舍，實令人懷疑。另外，她質疑職訓局是否有需要使用重型設備和機械。

[會議小休 5 分鐘。]

26. 梁慶豐先生此時表示，他過往曾與職訓局的香港高等教育科技學院合作。委員備悉，梁先生所涉及的利益屬間接性質，故同意他可留在席上。

C355—Pak Cho Kan

C377—Choi Shiu Hong

C425—Tsang Wai Kit

C575—Li Yat Ho Eddie

C921—黃曉君

C981—Ceria Zayda Shanne G

C1424—黃少明

C369—Yim Wai Fong

C411—Kwong Chun Ho

C471—Chong Hoi Kwan

C607—Szeto Cheuk Yan

C933—孔志芳

C1180—Suen Kin Keung

C1425—楊少群

27. 保護茶果嶺海濱關注組的莊凱珺女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她扼要重述二零一八年一月三日陳述的要點，並進一步提供對規劃專員回應的意見：

空氣流通評估

- (i) 規劃專員回應表示，空氣流通評估比較了現時狀況與擬議的設計計劃。不過，根據房屋及規劃地政局有關空氣流通評估的技術通告第 1/2006 號(下稱「技術通告第 1/2006 號」)，空氣流通評估應比較發展規模相同的不同設計方案在外部空氣流通方面的情況，以及確定影響最少的方案及可能會有問題的地方，以便改善有關設計。就擬議職訓局校舍進行的空氣流通評估比較了兩個發展密度不同的計劃。另外，空氣流通評估錯誤採用了部分休憩用地測試點作為特別測試點，以及遺漏了大量測試點。因此，空氣流通評估並不正確；
- (ii) 地盤空間平均風速比的測試點應設於項目的周邊位置。不過，根據空氣流通評估報告，該範圍包括了毗鄰的石油氣加氣站及職訓局發展項目外的休憩用地，但遺漏了位於西面地盤邊界經重訂走線的街道。另外，地區性空間平均風速比的測試點應設於休憩用地及公共道路，但卻遺漏了海濱長廊及擬議的休憩用地。因此，空氣流通評估採用的假設和模型方法並不正確。有關模型採用了經擴大的地盤面積，這會引致較差的通風表現，導致結論不準確而有利修訂計劃；
- (iii) 空氣流通評估顯示，在來自東面的全年盛行風方面，基線計劃與修訂計劃的通風表現並無分別，而西南面的夏季盛行風的通風表現則有輕微改善。有關結果並無代表性亦不正

確。修訂計劃會令職訓局大樓的北面及大部分海濱長廊在全年盛行風期間形成一個凝滯的風環境，而海濱長廊在夏季盛行風期間的空氣流動會變弱，以及擬議的休憩用地會形成強烈陣風和湍流；

- (iv) 空氣流通評估模型以平面物件而並非立體物件呈現連接大樓建築物的行人天橋，未能代表實際的建築物體積；
- (v) 沿海濱長廊一帶及現有足球場的測試點不應用作特別測試點，因為特別測試點應設於相當可能發生特殊地區問題的地方，因為它們不會納入地區性空間平均風速比及地盤空間平均風速比的計算內。根據「技術通告第 1/2006 號」，整體的測試點應平均分布，並設於休憩用地、街道及行人經常進出的項目和評估範圍內。由於現時沿海濱長廊一帶及足球場的地區環境並無陣風，因此把特別測試點設於該處並無必要。相反，行人經常進出的休憩用地和道路並無設置特別測試點。地盤空間平均風速比應包含邊界測試點而非項目地盤邊界、相關路口、主要入口及角落。新校舍的地盤範圍經過修訂，但遺漏了設於走線經重訂的街道用作計算地盤空間平均風速比的測試點，以及設於休憩用地(包括海濱長廊和街道)用作計算地區性空間平均風速比的測試點。由於報告遺漏了超過 30 個測試點，因此空氣流通評估並不完整；以及
- (vi) 海濱事務委員會亦對發展項目的建築設計和發展參數表示關注，並認為在海旁興建龐大的建築物並不理想；

交通問題

- (vii) 規劃專員先前的回應表示，的士在茶果嶺道排隊等候加氣的問題會透過闢設新的石油氣加氣站來解決，該新加氣站設有五個等候處，各可容納九輛的士。因此，車輛排隊等候的空間將會由 24 個增加至 69 個。根據職訓局提交的交通影響評估，偉業街的車龍最長達 275 米，相等於約 46 輛的士。不過，從於二零一七年不同時段拍攝的照片所見，車龍其實更長，最少長達 450 米。由於重置的石油氣加氣站很可能會吸引更多車輛到來加氣，因此排隊等候的情況會更加惡化；
- (viii) 他們曾質疑，茶果嶺道的情況是否適合用作擬議穿梭巴士的行走路線。政府的代表當時回應表示，根據交通影響評估報告，運輸署對擬議路線並無負面意見，以及茶果嶺道的違例泊車問題將會由警方執法處理。不過，擬議穿梭巴士於港鐵油塘站的上落客地點經常都被違例停泊的車輛阻礙。擬議的穿梭巴士服務需要每隔四分鐘有一班才能應付有關需求，因此需要同一時間有六輛穿梭巴士在路上行走，這對茶果嶺道的交通會有嚴重影響；
- (ix) 交通影響評估有否涵蓋足夠的路口令人懷疑。政府的代表曾表示，由於路口仍有剩餘容量，因此對交通的影響並不嚴重。倘若把巴士、小巴和穿梭巴士的路線及的士車龍重疊檢視，會發現多條路線都會經過交通影響評估沒有檢視的一些路口。另外，交通影響評估並無考慮九龍東擬議的第二個核心商業區發展。因此，交通影響評估的假設並不充分，亦沒有代表性；
- (x) 擬議職訓局校舍現時的交通影響評估與之前進行的交通影響評估對多個路口的剩餘容量

評估都有差別。在先前的評估中，相關路口的剩餘容量較現時的交通影響評估的剩餘容量為低；

- (xi) 因此，交通影響評估的假設並不正確，並低估了交通和行人流量；
- (xii) 港鐵觀塘站現時的運作容量已飽和，車站需要採取人流管制措施，例如間歇性關閉車站入口以疏導月台的乘客。港鐵無法應付擬議職訓局發展項目帶來的額外交通需求；以及
- (xiii) 職訓局曾表示，校舍位於一個大型住宅發展旁邊不會有重大的問題，但委員應注意青衣的情況。由於青衣兩間職訓局校舍有大量學生乘搭專線小巴 88C 號，因此即使繼續增加班次，亦對當地居民使用有關交通服務造成影響。因此，屋邨管理處於二零一零年實施黃昏繁忙時間居民可優先乘車的輪候安排，以解決問題，不過有關措施現已取消。

[梁慶豐先生此時離開這節會議。]

- (b) 簡言之，職訓局提交的技術評估是否準確、可靠及如實反映現時的狀況，實令人懷疑：

《海港規劃指引》

- (i) 擬議的職訓局校舍並不符合《海港規劃指引》的城市設計對通透度和發展密度的要求。根據《海港規劃指引》，建築羣應小心配合以增加景觀通透度，而建築物之間及建築物內應留有開口／空透度間，以改善海旁的景觀。日後，沿毗鄰擬議職訓局校舍的海濱長廊行走，可見到有關發展只以一條行人通路的形式作為建築物之間的開口，其景觀通透度甚為差劣；

- (ii) 《海港規劃指引》訂明，應在海旁興建佔地面積小的建築物，盡量避免在維港沿岸形成「牆壁效應」。把龐大的職訓局校舍置於沿海一帶的地方，將會阻擋海風／陸風和盛行風；
- (iii) 直接面向維多利亞港的發展應採納較低的發展密度，以建立一個符合人本比例的環境，與海旁地區的環境互相配合。擬議職訓局校舍面的建築物主面約為 103 米及 95 米，而臨海面的闊度為 110 米，建築物覆蓋範圍將會是該區最大，而毗鄰的擬議抽水站亦會佔用大部分海旁。根據她進行的電腦模擬顯示，日後行人在擬議職訓局校舍前面的海濱長廊行走時，將會有如在一堵高牆下面行走。職訓局發展項目並不符合人本比例環境，因此不能接受；
- (iv) 關於土地用途規劃的多元化用途，《海港規劃指引》建議不協調的土地用途應遷離維多利亞港的內港核心區，因為這些用途無助於公眾享用海旁或優化海旁，並鼓勵沿海創造一個無車的環境，把該地點調整成「行人優先」的環境，方便行人前往海旁地區。職訓局校舍的擬議建築物將會影響居於該區的居民與海旁的交通連接。職訓局發展項目是一個校園，無法令公眾享用或優化海旁。擬議的石油氣加油站亦是與海旁不協調的土地用途；
- (v) 海旁發展應該用作休憩用地、休憩處、零售、餐飲、康樂及消閒活動(包括單車、跑步、緩步跑和舉辦活動)，以建立朝氣蓬勃和多姿多采的海濱，方便公眾前往並提升海港對公眾的吸引力；
- (vi) 關於建築物高度，《海港規劃指引》建議，在海旁地帶及附近進行發展應顧及建築物高

度分級的輪廓，越接近維港的建築物應該越低矮，以避免高樓大廈充斥海旁，亦可增加眺望海景的看透度。位於海旁的擬議職訓局校舍，其建築物高度為主水平基準上 60 至 70 米，並無顧及建築物高度分級的輪廓，亦沒有向海旁遞降；

- (vii) 擬議的茶果嶺公園是政府承諾在海旁興建的公園，能夠提供多元化的用途和休憩用地，符合《海港規劃指引》對土地用途規劃的規定，建立朝氣蓬勃和多姿多采的海濱，以及提升海港對公眾的吸引力。應盡量在合適的地點創造公共空間，並在可行的情況下促進靜態康樂和消閒活動。在規劃海濱休憩用地時，應把休憩用地與附近的海濱長廊和配套的零售／飲食設施結合，為本地居民和遊客建立一個活動焦點和聚集的地點。若空置的土地尚待發展作長遠用途，則鼓勵把有關土地用作臨時休憩用地，令公眾可盡量享用海港及海濱。活動用途多元化對提升海旁空間極為重要；
- (viii) 雖然海濱事務委員的委員普遍同意修訂計劃有所改善，但部分委員仍然要求當局進一步研究是否可以降低建築物高度、為擬議校舍物色替代地點，並質疑在該地點興建職訓局校舍是否符合公眾利益；

擬議的石油氣加氣站

- (c) 擬重置的石油氣加氣站設有合共 69 個的士等候車位，其土地用途與海旁並不協調。另外，來自石油氣加氣站及茶果嶺道排隊等候的車輛的排放物、污染物及廢氣，都會危害公園使用者的健康。擬議職訓局校舍落成後，情況將會更差，因為擬議職訓局大樓將會阻擋空氣流動，令污染物吹回內陸地方，對擬議的 1 公頃休憩用地及附近地區（例如現時的麗港公園）造成負面影響。根據環境保護署（下稱

「環保署」)進行的「香港瞬態廢氣排放測試」，石油氣的士造成大量城市污染。排放物包括一氧化碳、碳氫化物及氮氧化物。根據香港車輛的排放特徵，路邊空氣污染主要來自車輛。的士和石油氣公共小型巴士均排放大量可吸入的懸浮粒子(PM₁₀)及氮氧化物；

- (d) 正如二零一二年頒布的「空氣質素的監測及匯報」的審計報告所指，環保署表示倘沒有適時更換已耗損的減排裝置，石油氣車輛的氮氧化物排放量就會增加至少十倍。二零一二年，石油氣的士和小型巴士的氮氧化物排放量，約佔繁忙道路上車輛氮氧化物總排放量的 40%。二氧化氮的濃度通常與其他有毒污染物相關，並用作污染混合物的替代物。根據世界衛生組織的《空氣質量準則》，實驗表明短期暴露而濃度超過 200 微克／立方米時，二氧化氮是一種有毒氣體，可引起顯著的健康效應，包括出現支氣管炎症狀、降低肺功能及呼吸道症狀。蘋果日報曾報導，觀塘的二氧化氮早已達到 202 微克／立方米的水平，超出 200 微克／立方米的安全上限；
- (e) 因此，石油氣加氣站並不符合《海港規劃指引》，無法令公眾享用海旁、提升海濱、創造無車環境、增添朝氣並提供多元化的用途，並會導致健康和全問題；

[楊偉誠博士此時離開這節會議。]

修訂計劃

- (f) 職訓局先前聲稱，需要大面積的覆蓋範圍以便在校舍地面一層容納重型設備和機械。其後，職訓局表示，STEM 教育需要大面積的覆蓋範圍。不過，擬議的 STEM 中心位於地下高層和 1 樓，並無必要設於地面一層；
- (g) 根據修訂計劃，職訓局將於「政府、機構或社區」地帶內提供 1 公頃的公眾休憩用地，並會交回政府

管理和維修保養。不過，該 1 公頃的土地有部分似乎會用作緩衝區，以便職訓局大樓與擬議的石油氣加氣站之間符合最低分隔距離的規定。另外，倘該 1 公頃休憩用地不計入地積比率內，修訂計劃的實際地積比率就會是 5.63 倍而並非所指的 4.3 倍；以及

- (h) 總括來說，從該區的空氣流通、空氣質素及區內交通狀況而言，把休憩用地改為政府、機構或社區用途的建議不能接受。建議修訂並不符合《海港規劃指引》有關公眾利益、多元化用途、人本比例、建築物體積及建築物高度的原則。城規會應接納其申述，把該塊用地改劃為「休憩用地」地帶，落實興建茶果嶺公園以及搬遷石油氣加氣站，從而締造一個安全、朝氣蓬勃及多元化的海濱環境供公眾享用。

[張孝威先生此時離開這節會議。]

C334—祚銘德昌鐘錶有限公司

C337—銀樹實業有限公司

C345—Chan Chi Tak

C388—Yim Chi Wah

C434—李筱玲

C470—Tam Suk Kuen Pat

C502—Li Kai Kwong

C514—Ng Mun Hong Eric

C524—Li Sui Po

C537—鄺香

C560—Fong Koon Ho

C567—Siu Hon Tak

C585—Li Yee Yan

C659—Kong Long Yin

C690—Lau Wing Tung

C733—李嘉林

C773—徐玉成

C778—Chan Siu Kwan

C816—Lai Kit Yee

C336—兆詠有限公司

C344—Chiu Kit Ling Fanny

C382—Choi Ki Sang

C423—Chow Chui Yi

C439—Leung Man Ka

C496—Lo Kwan Yee

C503—Li Tse Choi Wah

C515—翟韻璇

C527—李日錢

C558—Kwong Pik Ki

C562—Leung Chi Keung

C569—Tung Man Yan Keith

C644—Lau Yuk Fun Linda

C680—Tse Sheung Ting

C708—劉世珍

C734—Ruth Santilla

C774—Ngan Man Chu

C809—Beatrice Lo

C819—Shiu Wai Yin Ken

<u>C820 – Choy May May</u>	<u>C839 – Marpuah</u>
<u>C854 – Au Siu Fung</u>	<u>C860 – Lau Lan Sze Lassie</u>
<u>C901 – Shek Lai Ching</u>	<u>C902 – Fu Wai Ling</u>
<u>C903 – Szto On Tai</u>	<u>C904 – Christine Chan</u>
<u>C913 – Fung Kai Ming</u>	<u>C923 – Kong Chung Yi</u>
<u>C932 – Heidi Fung</u>	<u>C985 – Lim Cheng Siew</u>
<u>C1004 – Ho Hiu Lam</u>	<u>C1012 – Yau Ming Kin</u>
<u>C1013 – Chan Wai Ming</u>	<u>C1021 – Wong Oi Ha</u>
<u>C1044 – 劉耀康</u>	<u>C1113 – Au Tsz Him Matthew</u>
<u>C1114 – Wong Ling Fei</u>	<u>C1134 – Chan Choi Cheung</u>
<u>C1139 – Chau Oi Fung</u>	<u>C1147 – Choy Hung Kin</u>
<u>C1152 – Choi Suk Yee</u>	<u>C1154 – Lo Lin Oi</u>
<u>C1155 – 梁淑應</u>	<u>C1158 – Maggie Wong</u>
<u>C1175 – Cheung Wing Hang</u>	<u>C1186 – Ching Yee Han</u>
<u>C1187 – Chan Ka Fu</u>	<u>C1188 – Ng Kwok Wai</u>
<u>C1189 – Chan Lai Kuen</u>	<u>C1190 – Hon Miu Ling</u>
<u>C1193 – Lau Yiu Hong</u>	<u>C1194 – Ma Siu Yee</u>
<u>C1197 – Yeung Mi Ling</u>	<u>C1209 – Chan Hiu Wah</u>
<u>C1233 – Au Tsz Fung Antony</u>	<u>C1263 – Kwan Sui Kuen</u>
<u>C1272 – 李國超</u>	<u>C1287 – Leung Kam Fung</u>
<u>C1300 – Lau Wing Fat</u>	<u>C1313 – 戚劍明</u>
<u>C1322 – Au Chung Wai</u>	<u>C1337 – Lau Kam Ching</u>
<u>C1338 – Tse Siu Lin</u>	<u>C1356 – 戚劍儀</u>
<u>C1379 – Candy Hui Yuk Fong</u>	<u>C1382 – Chan Hons</u>
<u>C1393 – Ng Bin</u>	<u>C1413 – Ng Fung Yee</u>

28. 保護茶果嶺海濱關注組陳曉華女士借助投影片作出陳述，要點如下：

宜居城市

- (a) 她在觀塘生活超過 30 年，育有一名兩歲兒子。根據二零一七年的《施政報告》，一個宜居城市是當地人能夠活得開心、有希望，對前景有信心，對當地有歸屬感。除了房屋外，交通網絡、郊野、海港、可持續的環境、文物，以至文化、康體活動和社會秩序等，都是優質城市不可或缺的元素；

- (b) 《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)是一項全面的策略性研究，旨在更新全港發展策略，提倡香港成為宜居、具競爭力及可持續發展的「亞洲國際都會」、倡導可持續發展。於二零一六年十月發表的專題報告「宜居高密度城市的規劃及城市設計」與此相關；
- (c) 主要指數包括經濟學人智庫的宜居度調查、美世生活質素調查以及 Monocle 的生活質素調查。香港的宜居度表現已考慮到二零一六年美世生活質素調查的內容。該每年一度的調查是透過採集專業人士及專才就一系列量化的「生活質素決定因素」的回應所編撰。根據美世的調查，香港的表現維持中等。香港的目標是把排名由第 70 位提升至第 25 位，以媲美新加坡；
- (d) 宜居度似乎是香港的品牌形象。加強香港作為一個獨特的地方，將有助我們維持本港的特色及對世界的吸引力，並同時提高社區的歸屬感。維多利亞港及其氛圍是香港的象徵；

維多利亞港

- (e) 把維多利亞港發展成為品牌標記的主要方針是：(i) 保留、提升及／或打造望向維港的景觀；(ii) 發展維港海濱成為一處可持續、暢通易達、充滿活力、富吸引力及供市民享用的地方；(iii) 推廣在海濱地區的康樂、旅遊、水上活動及其他與《維港理想宣言》、「海港規劃原則」及《海港規劃指引》協調的用途；(iv) 在海濱設立與水及海濱有關的用途，藉此在香港推廣「親水文化」；以及(v) 確保維多利亞港的規劃符合《香港規劃標準與準則》；

[陳福祥博士此時離開這節會議。]

茶果嶺海濱

- (f) 把海旁一塊已規劃的休憩用地改為興建一幢樓高 70 米的大型職訓局校舍並不符合上述方針。城規會拒絕紅磡一項擬議臨時學校用途，因其不符合提升紅磡海濱的吸引力和活力的規劃意向；
- (g) 當局應於茶果嶺海濱推廣「親水文化」。把職訓局校舍及石油氣加氣站設於該塊用地會對「親水文化」活動造成負面影響；
- (h) 規劃署表示，餘下的「休憩用地」地帶將會闢設海濱長廊、一個足球場及若干籃球場。該些設施能否為維港海濱建立品牌標記，誠屬疑問；

首爾漢江的案例

- (i) 漢江河項目是韓國的標記休憩用地發展項目。漢江對首爾的重要性近似維多利亞港對於香港。漢江約長 514 公里，闊 1 公里，已發展成為體育和休閒地區。漢江公園分為 12 區，各區都擁有獨特的風格和設施。盤浦大橋月光彩虹噴泉表演是由音樂和燈光組成的噴泉表演。汝矣島區是著名的電影拍攝場地。栗樹島是指定的生態保育區，可在該區觀看雀鳥。蠶島是一個滑浪風帆和滑水中心。漢江的單車活動和觀光船亦很受歡迎；
- (j) 漢江的全面發展背景分為三個方面：(i)恢復漢江河的生態系統；(ii)改善河畔公園的交通連接；以及(iii)提供康樂設施；

休憩用地

- (k) 有人會問，為何零售業生意不反彈而內地訪客數目不斷上升。她注意到早前人民日報有文章報道，越來越多內地訪客來港前往郊野公園旅行而不是購物；

- (l) 由於茶果嶺用地是觀塘最後一塊海旁休憩用地，因此政府應考慮物色一幅替代用地來興建職訓局校舍。教育十分重要，但應在適當的地方提供；
- (m) 休憩用地對有小孩的家庭而言極為重要，因為他們會經常使用公園設施。年齡介乎零至五歲的兒童數目每年都有所增加，佔香港總人口約 5%，而佔觀塘區的人口約 9%；
- (n) 根據二零一六年中期人口統計，觀塘的人口密度最高，亦擁有最多長者人口。麗港城的兒童人口百分比及油塘西的長者百分比遠高於本港及觀塘的平均數字。該兩個地區的人口為 45 542 人，根據《香港規劃標準與準則》，需要 9 公頃的土地作休憩用地發展；
- (o) 根據《香港 2030+》的專題報告「藍綠空間概念性框架」，觀塘屬於綠化覆蓋率較低的地區，應優先加以改善。六個地區(包括觀塘)的人均地區休憩用地面積低於每人 1 平方米。因此，《香港 2030+》建議把《香港規劃標準與準則》中現時每人 2 平方米的標準提升至每人 2.5 平方米。雖然規劃署曾表示，計及已規劃的供應後，觀塘的地區休憩用地供應會出現過剩的情況，但麗港城附近及油塘西的休憩用地大部分都是規模細小的已規劃休憩用地，同時亦沒有落實時間表；
- (p) 《香港 2030+》亦建議鄰舍休憩用地應設置於離居所不超過 400 米的步行範圍內，而居所亦應設置於郊野公園 3 公里範圍內。由於麗港城的休憩用地供應未達標準，因此擬議的茶果嶺公園應予保留；

環境

- (q) 把石油氣加氣站設於海旁地帶是極為可笑的土地用途安排。犧牲一幅休憩用地以作石油氣加氣站用途實在毫無理據。根據二零一三年發表的「香港清新空氣藍圖」，路邊的氮氧化物約有 40% 來自減排裝

置失修的的士及石油氣公共小巴。擬議的新石油氣加氣站規模是現有加氣站的三倍，將會對公眾使用公園和設施造成負面影響；

- (r) 根據最近蘋果日報的報導，二氧化氮是香港主要的路邊空氣污染物，而現時的水平較世衛的每年平均上限高出兩倍。因此，短期死亡的風險會增加。車輛排放是二氧化氮的其中一個主要來源。由於觀塘海濱長廊剛好位於觀塘繞道下面，二氧化氮濃度甚高，超出世衛的每小時 200 微克／立方米的平均濃度。微細懸浮粒子(PM_{2.5})約為 17 至 22 微克／立方米；

交通問題

- (s) 港鐵觀塘線在繁忙時間極為擠迫。乘客經常需要等候超過兩班列車才能上車。最近，部分由調景嶺站開出的列車在繁忙時間會直接駛往黃大仙站。隨着觀塘區有越來越多新發展項目，交通服務可能會日趨惡劣。港鐵無法應付增加的交通需求；
- (t) 職訓局建議提供額外的穿梭巴士服務，加上油塘現時的道路容量，交通情況將會惡化；以及
- (u) 擬議的茶果嶺公園將會服務觀塘 65 萬名人口，但在海旁用地興建的職訓局校舍僅服務 6 500 名學生，因此並不合理。

29. 由於政府的代表、提意見人及其代表已完成陳述，會議進入答問環節。副主席解釋答問環節是讓委員提出問題。副主席會邀請政府的代表、提意見人或其代表回答。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。副主席繼而請委員發問。

[袁家達先生及區偉光先生此時離開這節會議。]

交通問題

30. 副主席及一些委員提出下列有關交通的問題：

- (a) 職訓局提交的交通影響評估的假設為何；交通影響評估有否考慮該區的日後發展項目，例如擬議的第二個核心商業區；以及與其他地區相比，觀塘區的交通情況為何；
- (b) 鑑於石油氣加氣站排隊等候的的士數目眾多，有否措施確保穿梭巴士及其他車輛由觀塘前往擬議的職訓局校舍會暢通無阻；以及
- (c) 如提意見人所述，油塘港鐵站外的違例泊車情況十分嚴重，會否在車站附近設置正式的車輛上落客處；以及如何避免擬議穿梭巴士服務及石油氣加氣站附近出現車龍。

31. 規劃署九龍規劃專員葉子季先生及運輸署工程師／觀塘鄧慧婷女士作出回應，要點如下：

- (a) 職訓局提交的交通影響評估的結論是，擬議發展不會對周圍的道路網造成負面交通影響。為應付觀塘區的交通情況，當局已制訂短期至長期的措施：
 - (i) 短期來說，為舒緩九龍東地區的交通情況，政府已落實一連串區內的交通管理措施，包括擴闊道路、改善路口和迴旋處及其他交通管理措施；
 - (ii) 關於觀塘區的交通情況，已規劃的大型發展（例如安達臣道石礦場發展、安達臣道公共房屋發展、前高嶺土礦場用地及觀塘市中心重建項目），已提出道路及路口改善措施建議，以支持落實其發展；
 - (iii) 長遠而言，政府將會興建六號幹線（由將軍澳－藍田隧道、中九龍幹線及 T2 主幹路組

成)，將可大量疏導東九龍道路網的車流，從而有效緩解該區交通擠塞的情況；

- (iv) 為了緩解鐵路乘客的人流壓力，港鐵公司將會就個別鐵路線及相關車站的乘客分布採取不同的管理措施；
- (b) 職訓局建議提供直接穿梭巴士服務，經茶果嶺道的海旁路段來往擬議職訓局校舍和港鐵油塘站，以盡量降低交通影響。當局已考慮港鐵油塘站附近的交通情況。運輸署會持續監察該區上落客貨活動的交通情況；以及
- (c) 擬議石油氣加油站用地內將會闢設車輛停候處，供排隊等候使用石油氣站加氣服務的車輛臨時停泊，從而盡量減少對附近道路交通的影響。

32. 職訓局(C263)的代表朱家敏女士借助實物投影機／投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據交通影響評估就穿梭巴士進行的車輛迴轉範圍分析，穿梭巴士將會使用茶果嶺道的車輛通道點，與偉業街的路口有足夠距離。落實交通管理措施和交通指示牌後，偉業街的的士車龍將不會阻擋由茶果嶺道進入的穿梭巴士；
- (b) 交通影響評估已考慮當局承諾在附近路口落實的改善措施，以及已規劃及已承諾落實的發展以及附近地區的重建項目，包括觀塘商貿區和第二個核心商業區。有關假設並無在報告內明確說明。根據交通影響評估，預計附近的重要路口及油塘迴旋處將會運作良好，容車量能應付繁忙時間的需求有餘。因此，擬議的穿梭巴士服務可暢順運作；以及
- (c) 油塘站附近的上落客問題是由建築車輛違例泊車造成，而並非道路容量的限制所引致。有關問題可透過交通管理措施解決。另外，於該區主要的大型發展落成後，建築車輛違例泊車的情況可能會終止。

空氣流通問題

33. 副主席及一些委員提出下列關於空氣流通的問題：

- (a) 擬議職訓局校舍的空氣流通表現是如何評估的；以及擬議職訓局校舍的空氣流通評估比較兩項發展密度不同的計劃而不是與現有狀況比較，做法是否恰當；以及職訓局校舍如何令通風環境比沒有興建校舍的目前狀況更佳；
- (b) 空氣流通評估的項目範圍納入石油氣加氣站用地會否影響報告結果的可靠性；
- (c) 空氣流通評估採用更多測試點會否影響評估報告的結果；以及
- (d) 空氣流通評估模型中連接大樓建築物的行人天橋以平面或立體顯示，是否會影響評估的結果。

34. 職訓局(C263)的代表楊詠珊女士及蘇美琼博士借助實物投影機／投影片作出回應，要點如下：

- (a) 空氣流通評估是由專業人士進行，並已遵從政府頒布的「技術通告第 1/2006 號」所訂的規定；
- (b) 為確保良好的空氣流通表現，建築物的座向已考慮兩條與全年風和夏風相關的現有主要氣道。由於氣流下洗效應，擬議校舍的建築物會將中至高層的風引導向行人路。當局已採用各種設計方面的措施，務求盡量減少可能對通風造成的負面影響。根據修訂計劃，建築物的體積已有所減少，而休憩用地的面積則有所增加。地盤邊界一帶的風環境已有改善。擬議發展只會把風重新分配，不過可能會造成風影區，但可以透過建築物設計方面的措施來解決；
- (c) 根據「技術通告第 1/2006 號」，地盤邊界須設置 30 至 50 個周邊測試點以計算地盤空間平均風速

比，而 50 至 80 個整體測試點則會平均分布和設置，連同周界測試點計算地區性空間平均風速比。特殊測試點應設置於可能會出現特殊地區問題的地方，即位於像海旁一帶的空曠地方，但不應納入計算之內。由於海濱長廊會受到強風影響，因此不會包含在地盤空間平均風速比及地區性空間平均風速比的評估中，原因是可能會令結果扭曲，但可用作額外資料。如所提交的空氣流通評估報告圖表 32 及 33 所顯示，評估採用了 35 個周邊測試點、70 個整體測試點及 34 個特殊測試點，以確實反映風力情況。規劃署城市設計及園境組對空氣流通評估並無負面意見，因為有關用地的現有狀況及兩個擬議發展計劃均已進行評估。在全年風及夏風的情況下，就行人道風環境而言，現時狀況及原先計劃的整體表現相若。至於修訂計劃，在全年風的情況下，其整體表現與原先計劃及現有狀況的相若，而在夏風的情況下則有輕微改善。修訂計劃的外牆較長，可吸引更多風吹向行人路水平，並會改善地盤邊界的風環境；

- (d) 根據他們的評估，就本個案而言，即使海濱長廊一帶的特殊測試點包含在地區性空間平均風速比的計算之內，空氣流通評估的結果亦不會有顯著的偏差。不過，把重置休憩用地的測試點納入計算並非適當的做法。亦已劃定焦點地區(包括提意見人所提及的休憩用地及海濱長廊)以檢視該些地區的通風表現；以及
- (e) 由於該塊用地在全年風的情況下是位於現有建築物的向風面，因此擬議發展並不會對附近地區的空氣流通造成嚴重的影響。

35. 葉子季先生借助投影片補充說，職訓局提交的空氣流通評估已遵從「技術通告第 1/2006 號」所訂的測試點數目要求。測試點的分布符合「技術通告第 1/2006 號」的規定。

36. 莊凱珺女士(C471)回應表示，由於項目邊界已包含並不屬於職訓局項目的石油氣加氣站及毗鄰休憩用地，加上該些地

區不會有大型建築物，因此無可避免地會出現遞減的結果，並影響評估結果的有效性。此外，受有關用地的面積所限，即使測試點有輕微改變，都會嚴重影響評估的結果。因此，在沒有實際量化評估下，無法確定額外測試點會否令空氣流通表現有任何改變。

休憩用地發展

37. 副主席及一些委員提出下列關於休憩用地發展的問題：

- (a) 根據城規會文件第 10365 號(下稱「文件」)圖 H-1，申述地點內的休憩用地的面積會否因分區計劃大綱圖的修訂而縮減；以及
- (b) 職訓局將於擬議校舍內闢設的擬議 1 公頃公眾休憩用地的設計會否配合九龍東海濱長廊的其他休憩用地，以形成連貫的休憩用地網絡；以及管理該休憩用地的責任誰屬。

38. 葉子季先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 儘管改劃申述地點已把分區計劃大綱圖上位於茶果嶺海旁的「休憩用地」的面積由 5.2 公頃略為減少至 4.2 公頃，但根據《香港規劃標準與準則》，所提供的已規劃休憩用地仍然充足。與先前的《分區計劃大綱圖編號 S/K22/4》相比，海濱長廊將會維持不變，其東南部分會由 10 米擴闊至 50 米，而該塊「休憩用地」地帶的內陸部分將會向西北遷移。雖然休憩用地的形狀會有所不同，但連同擬議職訓局校舍內提供的 1 公頃公眾休憩用地，茶果嶺海濱提供的休憩用地總數仍然維持為 5.2 公頃不變；以及
- (b) 根據目前的安排，有關用地內的擬議 1 公頃公眾休憩用地以及毗鄰用作足球場及其他如籃球場和觀眾席等設施的休憩用地將會由職訓局負責興建。該處將會交回康樂及文化事務署(下稱「康文署」)負責管理和維修保養，而相關的公眾休憩用地的土地擁

有權仍然屬於政府。擬議海濱長廊的闊度為 50 米，較許多其他現有的海濱長廊為闊。連同該 1 公頃公眾休憩用地，相關的休憩用地將會設置各類設施。雖然該塊 1 公頃休憩用地及毗鄰劃為「休憩用地」地帶的土地的設計尚未定案，職訓局將會與康文署緊密合作，確保達致綜合設計，並會徵詢相關當局的意見。

石油氣加氣站

39. 一名委員詢問擴充後的石油氣加氣站是否需要進行空氣質素評估。葉子季先生回應說，當局已對分區計劃大綱圖的修訂進行初步環境檢討。該石油氣加氣站在檢討中並沒有被列為污染源，而普遍認為石油氣加氣站產生的污染物較加油站少。此外，根據觀察，石油氣加氣站的的士車龍只會於每天的特定時間出現。

用地是否適合及職訓局發展項目

40. 一些委員提出下列有關擬議職訓局校舍的問題：

- (a) 有關用地是否所物色的符合職訓局要求的最適合用地；以及重建現有校舍是否可行；
- (b) 專上學院有否任何空間要求標準以及職訓局設施的一般發展密度為何；
- (c) 擬議發展的淨作業樓面面積與總樓面面積之間的關係為何；以及
- (d) 職訓局引述的三個海外例子與新職訓局校舍選址的相關程度。

41. 梁任城先生及楊詠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 職訓局透過其轄下機構成員提供的院校現時位於全港 36 個地點。擬於有關用地興建的新職訓局校舍將會用作重置香港專業教育學院現時兩間擠迫和殘

舊的校舍，即黃克競分校和觀塘分校。考慮到用地的要求為一塊面積 3 至 5 公頃的市區用地及可供盡快發展，因此有關用地被認為是最適合作擬議用途的土地。擬議職訓局校舍需要設於市區，以配合現有學生的地區分布及取代九龍兩間校舍。職訓局會繼續研究其他新用地作進一步發展新校舍，以應付對專上教育不斷增加的需求；

- (b) 關於重建兩個現有香港專業教育學院校舍的可行性，由於兩個校舍的面積均約為 1 公頃，而香港專業教育學院觀塘分校位於山坡附近，因此現有校舍的用地均不足提供先進的設施。用地可供盡快發展亦十分重要，因為規劃和興建一個新校舍需時約十年。由於有關用地可即時使用，因此新校舍可於二零二七年及時落成；
- (c) 擬議職訓局校舍的總樓面面積為 180 000 平方米，地積比率約為 4.3 倍。擬議發展的密度恰當，與其他職訓局校舍的一般發展密度亦一致。為了容納 180 000 平方米的總樓面面積，所需的地盤面積約為 3 至 5 公頃。政府提供的用地的原本面積為 4.2 公頃。為解決區內人士的關注事宜，職訓局已建議縮減發展規模，並於項目內闢設 1 公頃的公眾休憩用地。地盤面積少於 3 公頃的用地無法滿足職訓局的需要；
- (d) 在現有的職訓局校舍中，每名職訓局學生所佔的平均樓面面積約為 6.6 平方米。擬議的新校舍約有 90 000 平方米的空間供學生使用(佔總樓面面積 50%)，因此每名學生所佔的教學設施平均樓面面積(按淨作業樓面面積計算)約為 10.5 至 12 平方米。當局希望把每名學生所佔的整體平均樓面面積由 6.6 平方米增加至 8.8 平方米。有關數字仍然低於香港其他專上學院每名學生平均 10 至 15 平方米的水平；
- (e) 由於職訓局學生經常需要流動使用不同課室、實驗室和各種設施，加上技術教育的發展變得更加着重

跨科和與社區相關，對工場和外展設施的需求又不斷增加，因此橫向設計的校舍會較高層大樓的縱向設計更加合適；以及

- (f) 較早前提及的海外例子都是近年落成的技術學院。引用該些例子是要供委員參考，以展示技術學院的當代設計，以及採用橫設計以應付跨科教學、運作模式改變及課室設計彈性的需要。

其他問題

42. 副主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 提交予委員考慮的資料是否已包含提意見人所述由海濱事務委員會發出的信件；以及
- (b) 提意見人建議的大埔用地的製圖階段是否已完成。

43. 葉子季先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 當局於二零一七年四月五日諮詢海濱事務委員會轄下的啟德海濱發展專責小組的意見，並於二零一七年八月二日在一個非正式的簡介會上進一步諮詢海濱事務委員會委員的意見。規劃署已在文件撮述海濱事務委員會委員的意見，而兩封由海濱事務委員會秘書處發出的信件已夾付於文件附件 III(e)及 III(f)；以及
- (b) 大埔分區計劃大綱草圖的修訂涉及把位於博研路的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，以便進行房屋發展。有關修訂已於二零一七年年中展示，以供公眾查閱。不過，城規會尚未就該分區計劃大綱草圖的申述和意見舉行聆聽會。

[李國祥醫生及黃善永先生於答問環節期間離開這節會議。]

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

45. 這節會議在下午六時四十分休會。