

1. 會議於二零一八年一月十一日上午九時恢復進行。

2. 下列委員和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

霍偉棟博士

林光祺先生

邱浩波先生

陳福祥博士

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

黃幸怡女士

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

伍志偉先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署副署長(1)  
區偉光先生

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  
(城規會文件第 10365 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行]

### 第二組

3. 主席表示，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、二零一八年一月四日及二零一八年一月十日的聆聽環節申報利益。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、余烽立先生、廖凌康先生及梁慶豐先生因事未能出席會議。委員同意，其他不涉及直接利益或沒有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及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆訊，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訊，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、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

C282 – Paul Chong

C284 – Wilson Lam

C286 – Edmond Lai

C290 – Chan Lai Yan

C292 – Law Pui Lam

C283 – David Kwok

C285 – Terence Cheung

C289 – Joel Chan

C291 – Andrea Chan

C293 – 陳舒靈

職業訓練局(下稱「職訓局」) — ]

梁任城先生 ]

黎樹明先生 ]

甄鼎君先生 ]

奧雅納工程顧問 — ]

楊詠珊女士 ] 提意見人及提意見人的  
朱家敏女士 ] 代表

梁銘茵女士 ]

盧巧茵女士 ]

羅珮琳女士 ]

巴馬丹拿建築及工程師有  
限公司 — ]

陳祖聲先生 ]

陳舒靈女士 ]

C312 – 麗港城第 1、2 及 4 期及麗港城第 3 期業主委員會

C380 – Tang Hui Lun

C393 – Ho Yau Kuen Stephen

C461 – Chan Chi Ping

C701 – Chan Wai Yi

C710 – Choy Charn Lam

C747 – 謝婉珊

C851 – Leung Tsz Yim Gloria

C878 – 胡新梅

C924 – Kwong Heung

C1051 – Chau Kit Shan

C1085 – 張卓霖

C1127 – Wong Siu Tai

C1268 – 葉彩綠

保護茶果嶺海濱關注組 –  
顧建德先生

C316 – 張翊弘

C373 – Lee Kin Kau

C451 – 黃巧靈

C520 – 林綠

C615 – 羅淑嫻

C750 – 金文輝

C789 – 吳學釗

C794 – 侯澤鸞

C832 – Wong Chak Kin

C834 – 羅詠柔

C840 – Chow Cheuk Wang

C891 – 許家豪

C918 – Pong Kwok Kee

C989 – 林小黎

C1048 – 李順娟

C1072 – Ko Yun Ling

C1246 – Lau Kit Him

C1359 – Anita Cheung Lau Yin

C350 – Mak Chun Yu

C390 – 楊俊賢

C409 – Chan Fung Ming

C474 – Chan Wing Kiu

C707 – Jessica Ching

C713 – Chan Yuen Ping

C827 – Wan Mei Fong

C852 – Chan Wai Shun

C922 – Wong Chi Mei

C1043 – Michael Leung

C1064 – 劉順萍

C1106 – Ng Yee Kwan

C1179 – Wong Chee Ki

C1286 – 蔡妙珠

– 提意見人的代表

C372 – Yeung Chi Wai

C381 – 林詩穎

C464 – 程伯仁

C582 – Chan Yuen Kwai Hing Pia

C655 – Chan Kong Chiu Kenneth

C751 – 畢惠君

C790 – Ng Kai Ming

C806 – Chan Shing Chee Symphorosa

C833 – 羅翔譽

C835 – 林小英

C890 – 許昌翔

C899 – Yip Sau Lai

C975 – Chau Yu Hin

C1038 – 易嘉澤

C1050 – Lam Shiu Kau

C1126 – Eliza Mok

C1317 – Lam Hoi Ka Karin

C1360 – Chau Kwan Nga Tiffany

C1369—蔡思珩

C1402—Chau Chi Ming

保護茶果嶺海濱關注組—

張翊弘先生

胡官強先生

陸彭基先生

C1395—Tsang Ching Yee

] 提意見人及提意見人的

] 代表

]

C365—Chan Po Ki

C413—Tang Wai Kwan

C487—Yeung Chi Hang

C548—C H Wong

C586—Cheung Shui Ying

C643—魏文彪

C724—Tse King Sun

C738—鄺香

C843—Tsang Man Yan

C999—Chik Kim Mei

C1068—Ricky Tsang

C1220—曾國華

C1241—Tsang Kwok Wah

C1293—Eddie Chik

保護茶果嶺海濱關注組—

謝振華先生

C401—Wong Kit Fong

C452—林一龍

C504—Li Hoi Wah

C554—Jean Chi

C641—Leung Koon Yu Oberon

C714—Cecilia Lam

C725—Tse Hui Wah

C758—Chung Yan Yan

C996—Siti Khamidah

C1066—曾曼甄

C1069—Choi Yik Ting

C1221—戚劍薇

C1274—Lo Shao Hwa

C1294—Koey Tang

— 提意見人的代表

C378—吳靜玟

C458—Au Sin Yee

C463—曾嘉晉

C547—潘家行

C592—Hau Hei Tung

C630—劉志成

C648—Cheung Ka Chun Gordon

C728—Wong Pik Man

C837—曾繁珍

C1057—Whang Bao Pei

C1080—張耀輝

C1231—曾偉傑

C1349—Leung Yuk Ching

C1407—Lam Ka Wai

C426—Tsang Ka Ling

C459—Poon Wing Lim

C545—萬碧霞

C591—黃祖道

C606—侯諾憲

C639—Hau Sai Leung

C667—Szeto Ching Yan

C817—Chow Suet Ying

C1002—Ip Fai

C1058—李相坤

C1222—Dai Yan Yan

C1269—荷英

C1396—Lai Oi Lin

保護茶果嶺海濱關注組－

馮華生先生 — 提意見人的代表

C260－Mary Mulvihill

C517－Wong Wai Lun

C715－何志雲

Mary Mulvihill 女士 — 提意見人及提意見人的代表

C872－何淑嫻

何淑嫻女士 — 提意見人

C898－吳潤權

吳潤權先生 — 提意見人

C901－Shek Lai Ching

C1186－Ching Yee Han

C1380－Kan Chi Wai

立法會議員郭家麒醫生 — 提意見人的代表

C1350－Lo Tak Wai

Lo Tak Wai 先生 — 提意見人

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市規劃委員會(下稱「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，每名提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘進行陳述。在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，會有計時器提醒提意見人或其代表。當日所有出席的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、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。

8. 主席隨即邀請提意見人及其代表解釋其書面陳述。

C260 – Mary Mulvihill

C517 – Wong Wai Lun

C715 – 何志雲

9. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

*石油氣加氣站*

- (a) 在海旁保留石油氣加氣站違反《維多利亞港及其海旁地帶海港規劃指引》(下稱「《海港規劃指引》」)，特別是確保行人的通行安全及移除不協調的土地用途，以免影響公眾享用設施。如有機會，該石油氣加氣站應遷離維多利亞港的核心區。目前的建議不僅保留石油氣加氣站，更擴大其地盤面積至原本面積的兩倍，做法荒謬；
- (b) 根據二零一四年至二零一六年立法會環境事務委員會的多次會議討論以及一些立法會議員的書面提問，她注意到雖然石油氣車輛造成的污染較少，但須定期更換催化器以減少氮氧化物的排放。不過，80%的石油氣的土因催化器已耗損而造成大量排放。低至2%的石油氣濃度就足以在空氣中燃燒。由於石油氣較空氣重，因此亦會沿地面移走、飄下坡至溝渠內，並於較低的地方積聚。鑑於許多人喜歡躺在海濱長廊的地上，因此位於海濱長廊旁邊的擬議石油氣加氣站將會對海濱長廊的使用者的健康造成負面影響；
- (c) 政府於一九九九年推出石油氣的士計劃後，開設石油氣加氣站可無須繳付地價，務求向的士司機提供價格受管制的石油氣，作為誘因吸引的士司機轉用石油氣。現時有合共67個石油氣加氣站，包括12個專用加氣站及55個非專用加氣站，當中11個位於香港島、13個位於九龍及43個位於新界和離島。由於九龍灣區已有5個加氣站，因此沒有理據支持在重要的海旁用地保留有關的石油氣加氣站；



- (d) 石油氣加氣站的地契為期 21 年，不能續期，並將於二零二一／二二年度到期。有關石油氣加氣站的地契不應獲續期，而該塊用地應收回闢設公眾休憩用地；

[黃幸怡女士此時到席參加這節會議。]

#### 休憩用地供應

- (e) 雖然申述人不斷要求當局提供詳細的休憩用地供應數字，但至今當局仍沒有提供任何詳情。當局延遲提供這些重要資料，違反向城市規劃委員會(下稱「城規會」)及公眾提供可靠資料的責任，令城規會委員未必能履行其查究的職責。根據法庭就新界三份分區計劃大綱圖的司法覆核所作出的裁決，委員作出查究是聆聽程序的必要部分；
- (f) 她質疑有關已規劃休憩用地供應的數字是否只是為了符合每人 1 平方米的規劃標準而擬訂。事實上，部分已規劃休憩用地，例如茶果嶺村前面的海濱長廊延伸段，可能在這一代也無法落實。地區休憩用地供應多出 0.07 公頃，實屬微不足道。當局忽略了《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)建議每人 2.5 平方米的休憩用地供應標準(包括鄰舍休憩用地和地區休憩用地)；
- (g) 儘管當局並無提供已規劃休憩用地的詳情，但她相信職業訓練局(下稱「職訓局」)將闢設的 1 公頃公眾休憩用地應該已計入已規劃休憩用地供應的數字內。倘該塊土地劃為「政府、機構或社區」地帶而並非「休憩用地」地帶，並坐落於職訓局校園內，將無法保證職訓局會把該塊公眾休憩用地交回社區使用，亦無法保證該塊土地會真正用作公眾休憩用地供公眾享用。鑑於現時已有多宗違反地契的個案，政府又無力就地契條款採取執管行動，因此職訓局可能會違反承諾，於該塊「政府、機構或社區」用地興建建築物，而要解決有關問題需時數十

年。由於該塊 1 公頃土地將會劃為「政府、機構或社區」地帶，因此不應計入休憩用地供應的數字內；

- (h) 由於茶果嶺公園的海旁用地(下稱「該用地」)已劃為「休憩用地」地帶多年，觀塘居民對該處將會興建一個大型公園存有合理期望。不過，當局並無利用擬議污水處理設施規模縮減的機會來闢設一個較大的公園，反而把該塊公眾休憩用地分割為若干散落於一條交通繁忙道路旁的細碎土地。毗鄰的石油氣加氣站將會吸引大量的士，阻擋海濱的入口。把海濱長廊當作茶果嶺公園的一部分實屬誤導，因為海濱長廊是當局早已向市民大眾承諾落實的獨立項目。現時的改劃用途地帶建議將會令該區的休憩用地出現淨減少的情況；

#### *職訓局的理據*

- (i) 職訓局建議在重要的海旁用地興建一幢大型校舍，並作出虛假聲稱，指校舍的橫向設計可提升職訓局聲譽，從而吸引更多市區學生報讀。有關理據並不充分；
- (j) 雖然職訓局表示，現時兩個舊校舍的大部分學生都是當區居民，但並無提供確實的收生數據。職訓局設施的地點分布並不平均，大部分現有校舍都位於九龍和香港島。職訓局應在新界闢設新的設施，以應付新界不斷增長的人口需求，為全港提供平等的機會。雖然《職業訓練局條例》訂明，須向殘疾人士提供技能訓練，但職訓局未能在新界東提供該等訓練機會；
- (k) 茶果嶺的擬議職訓局校舍將會吸引新界的學生，因此會增加交通網絡的負荷。城規會應要求運輸署解釋，為何一座本應設於新界並會在上下班時間造成交通倒流的設施現時會建議設於市區；

### 替代用地

- (l) 如部分申述人所建議，職訓局應考慮在油麻地的「政府、機構或社區」用地興建其校舍。雖然中九龍幹線的西面出入口會經過有關用地，不過在中九龍幹線出入口上面的平台興建校舍在技術上是可行的；
- (m) 一些申述人建議另一塊位於大埔博研路的土地，亦是興建擬議職訓局校舍的理想地點，因為該塊劃為「政府、機構或社區」地帶的土地面積合適。不過，在相關分區計劃大綱圖的法定修訂程序完成前，該塊用地已被列入二零一七至一八年度的賣地計劃中。因此，城規會委員或會受到壓力而批准改劃建議，但有關程序安排可能會受到司法覆核；

### 技術評估

- (n) 城規會文件並無提供相關的技術評估報告以供公眾查閱。擬議職訓局發展項目會導致海濱長廊旁邊有一幅高度為主水平基準上 70 米的幕牆，令人擔心將會造成空氣流通和光污染問題，並影響公眾享用海濱長廊；
- (o) 根據前高嶺土礦場用地的空氣流通評估，麗港城以西的地方是顯示為已規劃的茶果嶺公園和海濱長廊，形成一條由海面至內陸地方的通風廊。由於茶果嶺公園用地位於海風的入口處，其土地用途和建築物高度對較大範圍地區(包括前高嶺土礦場用地)的風環境極為重要；
- (p) 建議的路口改善工程無法解決觀塘區嚴重的交通問題。另外，警方的執法行動不能視作解決辦法，因為他們並無責任解決交通問題，只會因應投訴作出處理；
- (q) 附近地區擬議發展的累積影響一直被淡化，例如啟德的新建住宅和商業發展項目、工業大廈改裝作辦

公室用途、改劃「休憩用地」及「政府、機構或社區」用地進行公共房屋發展以及九龍灣核心商業區的發展。立法會議員及區議員、新商業區的僱員及區內居民均已對交通問題提出關注。除非當局為啟德和觀塘提出全面的交通改善計劃，否則城規會委員不應接納零碎的緩解措施及批准分區計劃大綱圖的建議修訂；

#### 職訓局的設施

- (r) 她注意到職訓局提出了設有 300 個而並非 60 個房間的虛擬酒店概念。鑑於位於尖沙咀由香港理工大學營運的酒店「唯港薈」曾引起區內酒店經營者的強烈反對，觀塘的酒店經營者亦可能會對職訓局的酒店提出關注，因為該酒店將會提供價錢相若但擁有海景的房間；
- (s) 鑑於一間新的健康護理學院將於二零二零年在何文田開辦，同類的訓練設施可能會供過於求。新的健康護理訓練設施應設於新界，以支援該區的新建醫院。另外，城規會應要求職訓局澄清訓練內地健康護理人員的計劃；
- (t) 基於其他同類個案的失敗經驗，她質疑職訓局提出開放設施予公眾使用的建議能否實現；以及

#### 機會

- (u) 鑑於牛頭角的海濱長廊地形狹長，無法滿足市民的需要，當局不應浪費在茶果嶺關設一個大型海濱公園的機會。該海濱公園不單只服務區內居民，亦可用作舉辦世界級活動的場地。儘管茶果嶺公園用地大部分應改劃為「休憩用地」，但其東南角可設置低矮的政府、機構或社區設施，例如小食亭。石油氣加氣站應遷離海旁地區，而污水處理廠可在現時的地點繼續運作。

C901 – Shek Lai Ching

C1186 – Ching Yee Han

C1380 – Kan Chi Wai

10. 立法會議員郭家麒醫生作出陳述，要點如下：

- (a) 他曾於二零零四年出席城規會有關中環和灣仔填海事宜的會議。於法庭作出裁決後，政府承認在維多利亞港進行大型填海並不符合《保護海港條例》，並建議多項措施優化海旁地區，包括避免在維港兩岸興建不協調的建築物；

[黎庭康先生此時到席參加這節會議。]

- (b) 職訓局需要重置兩個過於擠迫和殘舊的現有校舍，但這不能作為支持理據，以奪取原本預留作興建茶果嶺公園的海旁用地，而這公園亦已獲立法會確認。維多利亞港的海旁用地極為獨特和重要，應善為利用，以供全香港人享用；
- (c) 觀塘區的人口超過 65 萬人，是本港其中一個人口最稠密的地區。觀塘區的休憩用地供應約為每人 1 平方米，遠低於《香港 2030+》建議每人 2.5 平方米的標準；
- (d) 當局已物色很多土地進行發展，包括棕地、洪水橋新發展區、元朗南和新界東的土地。啟德和新蒲崗有部分「政府、機構或社區」用地亦擬改劃作商業和住宅用途。他質疑該塊先前預留作興建茶果嶺公園的用地是否唯一可供發展擬議職訓局校舍的用地；
- (e) 過往的規劃錯誤導致鰂魚涌的海旁地區出現不協調的工業大樓。當局不應再犯同類錯誤。西九龍文化區原本是規劃為大型公園，但其後卻變為文化區並有很多商業和住宅發展，留給公眾使用的海旁地帶細小。中環的海旁地區日後亦會充斥商業發展項目。鑑於現時的海旁用地所餘無幾，政府應避免進

行會對珍貴海旁用地造成永久破壞和無法逆轉的損失的發展項目；

- (f) 海濱公園對草根階層而言是非常重要的歇息空間，而東九龍正正缺乏該等設施。茶果嶺公園用地對發展海濱公園十分重要，不僅可應付茶果嶺區居民的需要，亦可令東九龍以至全香港的市民受惠；以及
- (g) 政府不應隨便把無需位於海旁地點的用途設於珍貴的海旁用地。發展局應與教育局聯繫，物色更適合的替代用地，以促進職訓局的長遠發展。由於公眾對保護維多利亞港海旁地區極為關注，職訓局應拒絕使用該海旁用地。茶果嶺公園用地應維持作「休憩用地」地帶，以便盡快落實海濱公園的發展。

C282 – Paul Chong

C284 – Wilson Lam

C286 – Edmond Lai

C290 – Chan Lai Yan

C292 – Law Pui Lam

C283 – David Kwok

C285 – Terence Cheung

C289 – 陳祖聲

C291 – Andrea Chan

C293 – 陳舒靈

11. 陳祖聲先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 曾向海濱事務委員會轄下的啟德海濱發展專責小組（下稱「專責小組」）展示的和電腦合成照片，能更清楚呈現從麗港城及維港對岸望向擬議職訓局校舍的景觀。部分申述人製作的模擬透視圖未必能如實反映擬議職訓局校舍修訂計劃的最新發展參數和外牆設計；
- (b) 根據修訂計劃，擬議職訓局校舍將有兩幢大樓，大樓之間間距約為 50 米，中間有一條行人路通往海濱長廊。為解決視覺和空氣流通的問題，擬議校舍將會移向海旁地區，距離麗港城最接近的一幢樓宇約有 100 米；以及
- (c) 擬議職訓局校舍將會從海岸線後移約 58 米（即 50 米闊的海濱長廊加上從其西南地盤邊界後移 8

米)，較西面大樓的 56 米擬議建築物高度為多，與東面大樓的 66 米擬議建築物高度亦相若。海濱長廊的闊度與毗鄰的建築物高度之間的比例較觀塘(海濱長廊為 30 米闊及毗鄰建築物高度約為 100 米)和紅磡(海濱長廊為 20 至 30 米闊及毗鄰建築物高度為 70 至 80 米)的情況為佳。石油氣加氣站亦會從其西南地盤邊界後移約 15 米，而有蓋面積則會縮減。擬議職訓局校舍的外牆設計將會在詳細設計階段進一步優化。當局會在稍後諮詢專責小組和區議會的意見。

12. 朱家敏女士借助投影片作出陳述，以回應部分申述人／提意見人有關交通影響評估的疑問，要點如下：

- (a) 茜發道的行人流量評估：除了部分申述人提及的調查點外，行人流量評估亦採用了位於茜發道西面的另一個調查點。兩個調查點的結果顯示，新職訓局校舍落成後，街道有足夠容量容納行人流量；以及
- (b) 車輛和行人流量參考個案：交通影響評估已考慮所有現有職訓局校舍的車輛和行人流量。由於九龍灣校舍有最高的車輛流量，亦位於相同的地區，而青衣校舍則有最高的行人流量，學生數目與擬議茶果嶺校舍相若，故此九龍灣校舍的車輛流量和青衣校舍的行人流量均用作參考個案。

13. 楊詠珊女士借助投影片表示，空氣流通評估是根據相關的技術通告進行，並獲規劃署接納。如部分申述人所聲稱，地盤空間平均風速比測試點不應局限於職訓局校舍地盤範圍的邊界，而應設於項目地盤範圍，包括擬議職訓局校舍、重置的石油氣加氣站及足球場，以及兩個新增的籃球場。地盤空間平均風速比測試點亦已設於附近地區，包括麗港城。

14. 就提意見人的意見，梁任城先生作出回應，要點如下：

#### *職訓局的課程*

- (a) 收生及就業情況：他不同意有關職訓局課程收生不足及畢業生就業率低的指控。香港中學文憑考試的學生當中，平均約有四分之一會申請入讀職訓局的課程，其中酒店及餐飲管理課程更出現超額收生的情況。畢業生的就業率普遍超過 70%，而酒店及餐飲相關課程更達到 90% 至 100%；
- (b) 學位課程：在每年招收的 18 000 名學生當中，約 1 000 名學生就讀學位課程(少於 8%)；

#### *職訓局校舍的需要*

- (c) 地點：倘有替代用地可供使用，職訓局會加以考慮。雖然如此，應注意的是，現時並無任何符合其用地要求的替代用地可供選擇。茶果嶺公園用地適合重置兩間位於九龍並使用超過 30 年的現有校舍。海景用地不應預留興建職訓局校舍的假設對他們並不公平。職訓局校舍分布全港不同地區。職訓局亦已計劃在新發展區關設新校舍；
- (d) 用地要求：要求 3 至 5 公頃的用地是為了方便職訓局校舍進行橫向的發展。有關設計對跨科目課程至為重要，例如強調實習經驗的工程和健康護理課程。就所收到的意見，職訓局已作出正面的回應，把總樓面面積由 231 000 平方米減至 180 000 平方米。鑑於有關發展的建築需時 10 年，因此用地能夠即時使用十分重要，這樣可確保新校舍能於二零二七年落成；

#### *職訓局校舍的設計和用途*

- (e) 公眾休憩用地：在有關用地西部關設的 1 公頃公眾休憩用地，將會由職訓局根據相關規定落實，並會於落成後交回政府管理和維修保養。毗鄰地區亦會



關設一個設有觀眾席的永久足球場及兩個籃球場。指責職訓局不會把該塊公眾休憩用地交回市民使用或職訓局的學生會佔用毗鄰的公眾地方，並不公平，因為職訓局從未在其他現有校舍收過有關的投訴；

- (f) 開放設施：由於職訓局校舍主要是用作教學用途，因此其設施不會開放予公眾使用。不過，職訓局將會繼續向長者和青少年提供服務，造福社區；
- (g) 酒店：訓練酒店將會提供 60 個客房，並非如部分申述人所指稱的 300 個。當局可能會興建一間模擬酒店作訓練用途；
- (h) 建築物體積和通透度：職訓局已採取多項措施，以縮減建築物的體積，並改善空氣流通和視覺通透度，例如縮減建築物的覆蓋範圍及預留該用地西面的 1 公頃土地作為公眾休憩用地；

#### 技術評估

- (i) 技術評估是根據相關指引進行，並已獲相關政府部門審視和接納；以及

#### 諮詢

- (j) 經考慮所收到的意見後，職訓局校舍的設計已作出改善。職訓局將會繼續與區內居民及海濱事務委員會轄下的專責小組溝通，務求確保擬議發展能配合四周的環境。

#### C872—何淑嫻

15. 何淑嫻女士作出陳述，要點如下：

- (a) 作為母親，她關注公眾休憩用地及兒童康樂設施的供應。倘擬議職訓局校舍項目得以進行，觀塘區就再沒有其他可關設海濱公園的替代用地，而該區對

海濱公園有極大需求。政府在每區闢設一個海濱公園的意向將無法實現，而區內居民將會十分不滿，因為他們十多年來一直希望能擁有一個海濱公園；以及

- (b) 該 50 米闊的海濱長廊不能被視作海濱公園的一部分。由於職訓局校舍無須設於海旁地區，因此她促請城規會維持該用地的原先用途，闢設海濱公園。

#### C898—吳潤權

16. 吳潤權先生作出陳述，要點如下：

- (a) 並沒有理據支持預留珍貴的海旁用地興建職訓局校舍。由於未來的人口多數會居於新發展區，因此他質疑為何一塊位於觀塘區的用地會被物色用作興建擬議的職訓局校舍；
- (b) 港鐵藍田站及毗鄰的道路網現時的容量已經飽和，無法應付擬議職訓局校舍帶來的額外交通需求；以及
- (c) 茶果嶺公園可提供康樂設施，供東九龍超過 60 萬人享用，應獲得優先考慮。當局應考慮在其他替代用地興建擬議的職訓局校舍，例如空置校舍及前高嶺土礦場用地。

#### C1350—Lo Tak Wai

17. Lo Tak Wai 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自四歲起便在東九龍居住，並於麗港城居住多年。他十分熟悉該區。他反對的原因並非為了保障自己的利益；
- (b) 他是一名裁縫，清楚知道一塊珍貴的布匹不應用作縫製一件普通的校服。同樣邏輯亦適用於海旁用地。由於現時已沒有合適用地可用作興建海濱公

園，因此有關用地不應預留作無需使用海旁地點的用途。他質疑該用地是否東九龍唯一一塊符合職訓局要求的用地。倘擬議職訓局校舍的發展項目在強烈的區內人士反對下推行，日後學生可能需要承受有關決定所帶來的問題以及遭受區內居民不友善的對待；

- (c) 政府及城規會有責任以公平公開的方式分配有限的土地資源供市民大眾使用。當局處理郊野公園的新發展時已採取審慎的態度。由於沿維多利亞港一帶的土地比較珍貴，加上有關發展無法逆轉，因此就該用地的土地用途作出任何決定，都必須格外審慎，並須考慮東九龍居民的需要；以及
- (d) 雖然茶果嶺區有若干公園，但並非位於海旁。有關用地位於顯著的海旁地點，應用作海濱公園供市民大眾享用。

C312—麗港城第 1、2 及 4 期及  
麗港城第 3 期業主委員會

C380—Tang Hui Lun

C393—Ho Yau Kuen Stephen

C461—Chan Chi Ping

C701—Chan Wai Yi

C710—Choy Charn Lam

C747—謝婉珊

C851—Leung Tsz Yim Gloria

C878—胡新梅

C924—Kwong Heung

C1051—Chau Kit Shan

C1085—張卓霖

C1127—Wong Siu Tai

C1268—葉彩綠

C350—Mak Chun Yu

C390—楊俊賢

C409—Chan Fung Ming

C474—Chan Wing Kiu

C707—Jessica Ching

C713—Chan Yuen Ping

C827—Wan Mei Fong

C852—Chan Wai Shun

C922—Wong Chi Mei

C1043—Michael Leung

C1064—劉順萍

C1106—Ng Yee Kwan

C1179—Wong Chee Ki

C1286—蔡妙珠

18. 顧建德先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是麗港城第 3 期業主委員會主席及觀塘區議會觀塘南分區委員會委員。他代表反對建議的居民，反

對把有關用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶以興建擬議職訓局校舍；

- (b) 雖然有關用地經諮詢後原本規劃興建海濱公園，以滿足東九龍居民的需要，但受擬議的 T2 主幹路項目影響而未有落實。因此，倘先前預留用作興建 T2 主幹路的通風塔和行政大樓的用地再無需要使用，便應把該塊騰出的土地用來興建海濱公園；
- (c) 有關用地位於維多利亞港的海港範圍內，進行規劃時必須特別謹慎。海濱事務委員會轄下的專責小組已於二零一七年四月五日的會議上達成共識，不會支持在茶果嶺海旁興建職訓局校舍的改劃圖則建議。於二零一七年八月二日舉行的一次非正式簡介會，職訓局向專責小組的部分成員簡介一個修訂計劃。他亦以業主委員會其中一個代表的身分出席了該簡介會。由專責小組秘書處發出一封總括成員主要意見的信件，載於文件附件 III f。由於簡介會屬非正式性質，故只有十名成員出席，加上並非所有出席者都有提出意見，因此他們的意見不能被視為專責小組的立場。他認為專責小組於二零一七年四月五日達成不支持職訓局校舍發展項目的立場並無改變；
- (d) 擬議職訓局校舍體積龐大，並不符合海港規劃原則。職訓局需要 3 至 5 公頃的地盤面積以便進行橫向發展並無說服力。職訓局應認真檢討其用地要求是否合理，並刪除不必要的設施，例如擬議社區設施和酒店。倘職訓局降低地盤面積要求，將可更容易在市區物色其他替代用地。他質疑重置建議是為了騰出現時舊校舍所佔用的土地並將之出售；
- (e) 有關用地是東九龍海旁最後一塊大型土地，在該塊用地進行的任何不協調發展都是無法逆轉的。鑑於土地資源是香港人珍貴的資產，因此應加以善用，興建海濱公園作為發展密集地區的歇息空間。50 米闊的海濱長廊是原先計劃的一部分，不應視為擬議職訓局校舍發展而向區內人士所作的補償；以及

- (f) 儘管改劃用途地帶建議對觀塘區有極大的影響，但有關建議缺乏諮詢，而觀塘南分區委員會亦未獲諮詢。職訓局並無提供足夠資料，以便就擬議校舍發展進行詳盡的討論。他促請城規會聆聽市民的意見，並從更廣闊的角度考慮改劃土地用途建議。

[會議小休 5 分鐘。]

[張孝威先生及潘永祥博士此時到席參加這節會議。林光祺先生此時離開這節會議。]

C316—張翊弘

C373—Lee Kin Kau

C451—黃巧靈

C520—林綠

C615—羅淑嫻

C750—金文輝

C789—吳學釗

C794—侯澤鸞

C832—Wong Chak Kin

C834—羅詠柔

C840—Chow Cheuk Wang

C891—許家豪

C918—Pong Kwok Kee

C989—林小黎

C1048—李順娟

C1072—Ko Yun Ling

C1246—Lau Kit Him

C1359—Anita Cheung Lau Yin

C1369—蔡思珩

C1402—Chau Chi Ming

C372—Yeung Chi Wai

C381—林詩穎

C464—程伯仁

C582—Chan Yuen Kwai Hing Pia

C655—Chan Kong Chiu Kenneth

C751—畢惠君

C790—Ng Kai Ming

C806—Chan Shing Chee Symphorosa

C833—羅翔譽

C835—林小英

C890—許昌翔

C899—Yip Sau Lai

C975—Chau Yu Hin

C1038—易嘉澤

C1050—Lam Shiu Kau

C1126—Eliza Mok

C1317—Lam Hoi Ka Karin

C1360—Chau Kwan Nga Tiffany

C1395—Tsang Ching Yee

19. 胡官強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 擬用作興建職訓局校舍的有關用地並非無法取代。職訓局聲稱，將兩個位於九龍的現有舊校舍騰出後，應在同區以新校舍取代，以便維持其覆蓋範圍，這個說法毫無理據。他注意到，許多專上教育

院校都會選擇新發展區面積較大的用地，以便在新校舍內提供先進設施。職訓局應研究使用新發展區內的其他替代用地；以及

- (b) 有關用地是東九龍最後一塊海旁用地，擁有壯觀的日落景色，可推廣成為香港的標記。香港在宜居方面享負盛名，經常位列世界十大城市之一。除了功能上的要求外，香港亦應留意其他宜居指標，例如生活質素和綠化。由於維多利亞港是全球最著名的海港之一，因此香港不應犧牲一個擁有美景的海濱公園而進行發展。有關用地應用來興建茶果嶺公園，以促進海港的可持續發展。

20. 張翊弘先生借助投影片及實物投影機作出陳述，要點如下：

#### 茶果嶺文化遺產

- (a) 他向委員提供關於茶果嶺歷史和文物價值的背景資料，以供參考。該些資料是透過研究、實地視察及向村民訪談收集所得；
- (b) 茶果嶺村是新九龍十三條原居鄉村之中僅存仍然保存良好的鄉村。茶果嶺／茜草灣區有若干歷史，包括五神廟、四山公所、風水石和龍舟，反映靠海而居的村民的獨特文化和文物遺產；
- (c) 新九龍的山丘提供了建築業所需的石塊，對香港早期的發展貢獻甚大。高嶺土礦場用地(以前稱為「石丘」)位於擬議茶果嶺公園附近。新九龍區以往由廣東新安縣管轄，獲九龍寨城官員委任的四山頭人為茶果嶺、茜草灣、鯉魚門和牛頭角的礦場的管理人。一份一九零四年的政府憲報顯示，政府曾向四山的採礦業徵稅；
- (d) 一九零八年和一九二六年的地圖顯示，政府有意發展九龍和新九龍區。一九三七年，新九龍區成立，這些村落不再被視為原居村。從一九三九年開始，

香港經歷城市化過程，並於一九四五年後進行填海工程，以便把一個油庫遷往茜草灣。隨着九十年代的都會計劃及三代的新市鎮發展，城市和鄉郊地區的分界越來越模糊。茶果嶺村對保育該區的文化遺產極為重要；

#### 茶果嶺海旁

- (e) 他播放了一段關於茶果嶺海旁地區實地視察的影片，顯示茶果嶺公園用地翠綠寧靜的環境。茶果嶺公園用地擁有美麗的海港景色和清新空氣，是興建海濱公園的理想地點，可提供康樂設施供東九龍的居民享用。海濱公園亦可為長者提供低矮的政府、機構或社區設施，以便他們融入社區。石油氣加氣站會吸引的士排隊入氣並造成空氣污染，因此應該遷離海旁地區；

#### 公眾休憩用地供應

- (f) 規劃專員聲稱，改劃用途地帶建議的公眾休憩用地供應將會維持在 5.2 公頃，他不同意這個說法。該 5.2 公頃的公眾休憩用地大部分來自該條長 11 公里的海濱長廊。由於 50 米闊的海濱長廊原本是規劃作為區域休憩用地及土瓜灣與茶果嶺之間的連貫走廊，因此隨意把其中一段長 660 米的走廊抽走並計入 5.2 公頃的公眾休憩用地之中，並不合理。他注意到，茶果嶺區的海濱長廊規劃多年來都沒有改變，闢設海濱長廊與擬議職訓局校舍並無關連。倘把該條海濱長廊從計算中剔除，該區的休憩用地供應將會大幅減少。另外，職訓局擬闢設的 1 公頃公眾休憩用地是擬議職訓局校舍發展的「政府、機構或社區」用地的一部分。他質疑把部分海濱長廊及「政府、機構或社區」用地內的休憩用地計入公眾休憩用地供應，只是為了達至數字上的配合；
- (g) 由於先前的分區計劃大綱圖上已清楚顯示茶果嶺公園，因此將原本規劃的茶果嶺公園與擬議足球場的休憩用地供應數目作出比較會較為合理；

- (h) 改劃土地用途地帶建議會令公眾休憩用地的質素大幅下降。茶果嶺公園的臨海面約長 300 米，但職訓局擬闢設的休憩用地的臨海面則會縮減至約 63 米。擬議足球場的海景亦被南面的石油氣加氣站完全遮擋；
- (i) 海旁地區的建議布局是為了符合相關指引規定，而並非為了滿足區內居民的需要。為了符合與住宅區分隔的距離規定，當局錯誤地把石油氣加氣站設於顯著的海濱長廊旁邊。由於石油氣加氣站的地契將於二零二一年到期，因此當局應藉此機會檢討加氣站的需要和地點；
- (j) 當局不應忽略啟德規劃的願景，例如「綠茵都市」、「魅力啟德」及「體藝之都」。於二零零四年至二零零六年間制訂的茶果嶺公園的規劃意向，是透過把公園和海濱長廊融合來增添海濱活力。有關意向不容忽視，否則將會造成奇怪的海旁布局和差劣的城市設計；
- (k) 海旁公眾休憩用地擬闢設的康樂設施，是經職訓局和康樂及文化事務署互相同意，但並無足夠的透明度。例如為何公眾休憩用地會包括足球場和籃球場、當局有否研究其他康樂設施的選擇、目前的建議會否進一步令該塊公眾休憩用地變得更加零碎以及有否諮詢區議會的意見，均不清楚；

## 交通

- (1) 有關用地極為接近擬議的藍田交匯處。該交匯處將會連接擬議的將軍澳－藍田隧道、擬議的中九龍幹線和東區海底隧道。這些交通網絡的車流將會影響該用地附近的交通情況，尤其是將軍澳來往觀塘商貿區和九龍灣商貿區的交通將會分流至偉業街，影響職訓局建議來往港鐵油塘站的穿梭巴士服務。職訓局的穿梭巴士服務亦將會增加交通流量，對區內的道路網造成嚴重影響；



- (m) 運輸署聲稱，該區的交通情況可透過路口改善工程解決。他不同意有關說法，因為這只會增加其他執法部門採取執法行動的壓力。較佳的土地用途規劃可避免發生交通事故；

#### 為專責小組而舉行的非正式簡介會

- (n) 他曾以業主委員會其中一名代表的身分出席二零一七年八月二日為專責小組舉行的非正式簡介會。他注意到只有兩名成員曾就職訓局的修訂計劃提出意見。除了專責小組秘書處的一封總括出席者主要意見的信件外，該非正式簡介會並無錄音或會議記錄。他注意到在非正式簡介會上提出的意見並無完全記錄下來，而專責小組秘書處的人員是發展局的職員。他質疑為何沒有為專責小組成員安排正式會議，以便成員對職訓局的修訂計劃作出適當的決定；

#### 社區合作

- (o) 職訓局建議通過社區合作方式提供公眾休憩用地和設施讓公眾使用，以支持其在海旁地區進行發展項目。不過，原先規劃的茶果嶺公園亦是一塊公眾休憩用地，無需職訓局參與都可落實。由於職訓局未有就目前的建議讓社區參與，因此他質疑日後能否達致良好的社區參與；

#### 職訓局校舍的地點

- (p) 職訓局的現有校舍在本港的分布並不平均。儘管職訓局在東九龍有多個校舍，但沙田和元朗卻一個也沒有，而該兩個地區是主要的人口增長地區，擁有較高比例的年輕人口。職訓局聲稱，黃克競校舍有一半學生來自附近地區，這個說法可能並未反映實際情況；
- (q) 由於兩個現有職訓局校舍的興建是要應付 30 年前的人口分布，因此不能應付二零二六年的人口分布

情況。鑑於未來人口將會集中於新發展區和新界北，職訓局應考慮在該些地區闢設新校舍，以服務當地的居民及跨區學生；

- (r) 由於有關收生的數字取決於職訓局校舍所在的地點，因此職訓局於新發展區闢設新校舍十分重要，例如元朗／天水圍及上水／粉嶺／大埔，以應付居於該區的學生的需求。倘新校舍設於東九龍，將會減低居於新發展區的學生申請入讀職訓局的意欲，原因是每日要花長時間乘車往返；
- (s) 雖然《職業訓練局條例》訂明，須向殘疾人士提供技能訓練，但職訓局未能在新界提供有關訓練。職訓局應在新界闢設綜合校舍，以符合《職業訓練局條例》的規定；
- (t) 教育局表示，接納職訓局於市區闢設校舍的要求有三項準則，包括改善職業訓練、整合校舍及為學生提供先進設施。不過，這未能解釋為何校舍必須設於市區；
- (u) 位於海旁的「政府、機構或社區」用地的土地用途規劃與內陸地方的土地用途規劃應有分別。他質疑職訓局校舍是否有需要設於海旁的「政府、機構或社區」用地，以及教育局對職訓局在地點要求上的政策支持是否被誤解。對職業訓練學校而言，教育質素比校舍地點更加重要；
- (v) 他注意到一份關於建議成立政府飛行服務隊啟德分部的顧問報告已提交專責小組考慮。該份報告由奧雅納工程顧問編製，而奧雅納工程顧問亦是擬議職訓局校舍發展項目的顧問。他質疑為何該份報告為政府飛行服務隊啟德分部提供了 19 個地點選擇，但該公司卻沒有為擬議職訓局校舍提供任何地點選擇。物色茶果嶺公園用地進行擬議職訓局校舍發展的考慮過程並不清晰；

[霍偉棟博士此時到席參加這節會議。]

- (w) 《城市規劃條例》訂明，香港的城市規劃的目的是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。比較在海旁地區關設海濱公園與關設職訓局校舍的建議，海濱公園明顯有助實現上述四個目的，反而職訓局校舍因上述問題而無法達到該些目的；

#### 總結

- (x) 教育局應重新檢視職業訓練的需求從何而來。由於沙田和元朗擁有高度集中的青少年人口，但卻沒有任何職訓局設施，因此新的職訓局校舍應於該些地區關設，從而節省學生的交通時間；以及
- (y) 應在有關用地關設茶果嶺公園，這樣不單東九龍的居民可以享用，亦可讓整體香港市民受惠。

[會議於下午十二時三十分休會午膳。]

21. 會議於二零一八年一月十一日下午一時五十五分恢復進行。

22. 下列委員和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

霍偉棟博士

邱浩波先生

陳福祥博士

潘永祥博士

何安誠先生

廖凌康先生

黃幸怡女士

運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
伍志偉先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署副署長(1)  
區偉光先生

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]

第二組

簡介和提問部分(續)

23. 以下政府的代表、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

廖健威先生 — 高級運輸主任／觀塘

**提意見人及其代表**

C282 – Paul Chong

C283 – David Kwok

C284 – Wilson Lam

C285 – Terence Cheung

C286 – Edmond Lai

C289 – 陳祖聲

C290 – Chan Lai Yan

C291 – Andrea Chan

C292 – Law Pui Lam

C293 – 陳舒靈

職業訓練局(下稱「職訓局」)－ ]  
梁任城先生 ]  
黎樹明先生 ]  
甄鼎君先生 ]  
奧雅納工程顧問－ ]  
楊詠珊女士 ] 提意見人及提意見人的  
朱家敏女士 ] 代表  
梁銘茵女士 ]  
盧巧茵女士 ]  
蘇美琼博士 ]  
羅珮琳女士 ]  
巴馬丹拿建築及工程師有限公司－ ]  
陳祖聲先生 ]  
陳舒靈女士 ]

C312－麗港城第 1、2 及 4 期及  
麗港城第 3 期業主委員會

C380－Tang Hui Lun

C393－Ho Yau Kuen Stephen

C461－Chan Chi Ping

C701－Chan Wai Yi

C710－Choy Charn Lam

C747－謝婉珊

C851－Leung Tsz Yim Gloria

C878－胡新梅

C924－Kwong Heung

C1051－Chau Kit Shan

C1085－張卓霖

C1127－Wong Siu Tai

C1268－葉彩綠

保護茶果嶺海濱關注組－ ]

顧建德先生 ]

何榕光先生 ]

C350－Mak Chun Yu

C390－楊俊賢

C409－Chan Fung Ming

C474－Chan Wing Kiu

C707－Jessica Ching

C713－Chan Yuen Ping

C827－Wan Mei Fong

C852－Chan Wai Shun

C922－Wong Chi Mei

C1043－Michael Leung

C1064－劉順萍

C1106－Ng Yee Kwan

C1179－Wong Chee Ki

C1286－蔡妙珠

] 提意見人的代表

C316－張翊弘

C373－Lee Kin Kau

C451－黃巧靈

C372－Yeung Chi Wai

C381－林詩穎

C464－程伯仁

C520 – 林綠

C615 – 羅淑嫻

C750 – 金文輝

C789 – 吳學釗

C794 – 侯澤鸞

C832 – Wong Chak Kin

C834 – 羅詠柔

C840 – Chow Cheuk Wang

C891 – 許家豪

C918 – Pong Kwok Kee

C989 – 林小黎

C1048 – 李順娟

C1072 – Ko Yun Ling

C1246 – Lau Kit Him

C1359 – Anita Cheung Lau Yin

C1369 – 蔡思珩

C1402 – Chau Chi Ming

保護茶果嶺海濱關注組 –

張翊弘先生

陸彭基先生

胡官強先生

莊凱珺女士

利子良先生

C365 – Chan Po Ki

C413 – Tang Wai Kwan

C487 – Yeung Chi Hang

C548 – C H Wong

C586 – Cheung Shui Ying

C643 – 魏文彪

C724 – Tse King Sun

C738 – 鄺香

C843 – Tsang Man Yan

C999 – Chik Kim Mei

C582 – Chan Yuen Kwai Hing

Pia

C655 – Chan Kong Chiu

Kenneth

C751 – 畢惠君

C790 – Ng Kai Ming

C806 – Chan Shing Chee

Symphorosa

C833 – 羅翔譽

C835 – 林小英

C890 – 許昌翔

C899 – Yip Sau Lai

C975 – Chau Yu Hin

C1038 – 易嘉澤

C1050 – Lam Shiu Kau

C1126 – Eliza Mok

C1317 – Lam Hoi Ka Karin

C1360 – Chau Kwan Nga

Tiffany

C1395 – Tsang Ching Yee

] 提意見人的代表

]

]

]

]

]

]

C401 – Wong Kit Fong

C452 – 林一龍

C504 – Li Hoi Wah

C554 – Jean Chi

C641 – Leung Koon Yu Oberon

C714 – Cecilia Lam

C725 – Tse Hui Wah

C758 – Chung Yan Yan

C996 – Siti Khamidah

C1066 – 曾曼甄



C1068 – Ricky Tsang

C1220 – 曾國華

C1241 – Tsang Kwok Wah

C1293 – Eddie Chik

保護茶果嶺海濱關注組 –  
謝振華先生

C378 – 吳靜玟

C458 – Au Sin Yee

C463 – 曾嘉晉

C547 – 潘家行

C592 – Hau Hei Tung

C630 – 劉志成

C648 – Cheung Ka Chun Gordon

C728 – Wong Pik Man

C837 – 曾繁珍

C1057 – Whang Bao Pei

C1080 – 張耀輝

C1231 – 曾偉傑

C1349 – Leung Yuk Ching

C1407 – Lam Ka Wai

保護茶果嶺海濱關注組 –  
馮華生先生

C260 – Mary Mulvihill

C517 – Wong Wai Lun

C715 – 何志雲

Mary Mulvihill 女士

C658 – 黎偉仁

黎偉仁先生

雷葆貞女士

C872 – 何淑嫻

何淑嫻女士

C1069 – Choi Yik Ting

C1221 – 戚劍薇

C1274 – Lo Shao Hwa

C1294 – Koey Tang

] 提意見人的代表  
]

C426 – Tsang Ka Ling

C459 – Poon Wing Lim

C545 – 萬碧霞

C591 – 黃祖道

C606 – 侯諾憲

C639 – Hau Sai Leung

C667 – Szeto Ching Yan

C817 – Chow Suet Ying

C1002 – Ip Fai

C1058 – 李相坤

C1222 – Dai Yan Yan

C1269 – 荷英

C1396 – Lai Oi Lin

] 提意見人的代表  
]

– 提意見人的代表

] 提意見人及提意見人  
] 的代表

– 提意見人

C884—車少芬

車少芬女士

— 提意見人

C898—吳潤權

吳潤權先生

— 提意見人

24. 主席歡迎各人到席，並簡介聆聽會的程序。她隨即邀請提意見人或其代表闡述其對申述的意見。

25. 謝振華先生要求讓一些提意見人先作陳述；與會者沒有反對，主席遂同意其要求。

C884—車少芬

26. 車少芬女士作出陳述，要點如下：

茶果嶺公園

- (a) 對於把茶果嶺公園用地(下稱「有關用地」)改劃以興建職訓局校舍，她表示強烈不滿，認為不可接受；
- (b) 政府於二零零七年就興建茶果嶺公園進行廣泛的諮詢，並已取得共識。茶果嶺公園於二零一二年清楚顯示於圖則上。身為九龍東的居民，她一直期待此一極為重要的公園發展；
- (c) 茶果嶺公園的落實計劃已延遲近十年，而有關用地卻忽然於二零一六年在未經諮詢的情況下被改劃用途地帶。政府違背其承諾，可惜現時缺乏監察政府的機制；
- (d) 另外，像她一樣的一般市民，實在難以想像把有關用地由「休憩用地」改劃為「政府、機構或社區」地帶竟意味着興建一幢大型的校舍；

- (e) 職訓局會闢設的是零碎的休憩用地，與原本規劃的茶果嶺公園並不相同。她促請政府／城規會遵守承諾，落實已規劃的茶果嶺公園；

#### 交通影響

- (f) 擬議職訓局校舍將會增加該區的交通壓力，而甚至職訓局本身的報告亦承認，該區若干路口將會出現交通擠塞的情況；
- (g) 茶果嶺道是交通擠塞的黑點，經常都有的士排隊等候進入石油氣加氣站，佔用整條北行線。其他駕駛者駛越該段路段時，需要扒頭超越排隊等候的的士，險象環生；
- (h) 由於茶果嶺道路面狹窄，因此前往油塘的方向沿路並無巴士線；職訓局提供穿梭巴士服務往返校舍及港鐵油塘站的建議並不可行；
- (i) 擬議職訓局校舍發展項目會提供 150 個泊車位及 50 個酒店房間，將會為現時已極為擠塞的道路網帶來更多車流；

#### 環境影響

- (j) 根據職訓局環境影響評估的結論，擬議校舍不會對環境造成負面影響。不過，評估報告的電腦合成照片當中，沒有一幅顯示茶果嶺／麗港城居民的景觀，而他們的景觀將會被該大型校舍發展項目阻擋。作為普通市民，她並無資源舉證反駁職訓局的環境影響評估報告，而只會被迫提出司法覆核；以及

#### 擬議職訓局校舍的需要

- (k) 職訓局學生的數目由 50 000 人大幅下跌至 40 000 人，而職訓局預計於擬議校舍落成後，學生人數會進一步下降至 30 000 人。鑑於收生人數

下降，職訓局不應擴充校舍，反而應檢討其運作，並取消部分不增值的課程以應付社會的轉變。

[廖凌康先生此時到席參加這節會議。]

C378—吳靜玟

C458—Au Sin Yee

C463—曾嘉晉

C547—潘家行

C592—Hau Hei Tung

C630—劉志成

C648—Cheung Ka Chun Gordon

C728—Wong Pik Man

C837—曾繁珍

C1057—Whang Bao Pei

C1080—張耀輝

C1231—曾偉傑

C1349—Leung Yuk Ching

C1407—Lam Ka Wai

C426—Tsang Ka Ling

C459—Poon Wing Lim

C545—萬碧霞

C591—黃祖道

C606—侯諾憲

C639—Hau Sai Leung

C667—Szeto Ching Yan

C817—Chow Suet Ying

C1002—Ip Fai

C1058—李相坤

C1222—Dai Yan Yan

C1269—荷英

C1396—Lai Oi Lin

27. 馮華生先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 有關用地於五十年代填海而成，成為維多利亞港的一部分，其後被用作不同的臨時用途或空置；
- (b) 職訓局並不需要一塊 3 至 5 公頃的用地或一塊海旁用地作教育用途。另一方面，市民大眾(特別是東九龍的居民)要求落實興建茶果嶺公園。因此，維持有關用地的「休憩用地」用途地帶，可達致雙贏的局面；
- (c) 終審法院於二零零四年的裁決中有關《保護海港條例》的考慮因素適用於這宗個案，即鑑於改劃用途地帶的決定將無法逆轉，最後一塊珍貴的海旁用地的指定用途不應在沒有充分理由的情況下作出改變；

- (d) 港島區的居民可以到添馬公園及中山紀念公園，在朗日下做運動，但東九龍的居民只能在觀塘繞道下面做運動。現有的觀塘海濱長廊十分狹窄和擠迫。東九龍十分需要一個海濱公園，而目前並無其他可供使用的替代地點適合興建茶果嶺公園；
- (e) 相反，目前有很多可供使用的替代地點適合興建擬議職訓局校舍。就此而言，保護茶果嶺海濱關注組（下稱「關注組」）物色了兩塊適合興建擬議職訓局校舍的用地，分別位於荔景達洋路及大埔博研路；
- (f) 擬議職訓局校舍耗資約 90 億元（以二零一六年的價格計算），單位建築成本與一間五星級酒店的相若。該 90 億元當中，約 2 億至 5 億元會用作搬遷偉樂街、現有的足球場及石油氣加氣站。倘擬議職訓局校舍能遷往較為內陸的地點，將可避免如此龐大的搬遷成本，加上由於地基較淺及校舍地庫無須防水工程，更可大幅降低建築成本；以及
- (g) 城規會對維多利亞港的理想宣言是要「令維多利亞港成為富吸引力、朝氣蓬勃、交通暢達及象徵香港的海港－港人之港，活力之港」，強調以人為本的規劃。擬議職訓局校舍阻擋數百米的維港景觀，違反城規會「增添優美景致，讓市民盡覽維港風光」的目標。

#### C658－黎偉仁

28. 黎偉仁先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是麗港城第 3 期的居民，亦是最受擬議職訓局校舍發展項目影響的一羣。有關項目將會阻擋麗港城唯一的通風入口；
- (b) 觀塘現時許多休憩用地的情況並不理想，例如麗港公園及觀塘海濱長廊，原因是兩者均太接近如觀塘繞道等主要道路，並受到車輛排放的廢氣污染。他

期望當局會闢設一塊更寬敞合宜的休憩用地，一如其他地區的休憩用地；

- (c) 擬議職訓局校舍內的休憩用地無法作為地區休憩用地，因為該塊用地缺乏足夠空間供數以百計的人進行家庭活動及遊戲。另一方面，原先規劃的茶果嶺公園布局則較佳，可進行大型活動，同時亦方便較大範圍地區(包括油塘綜合發展區及前高嶺土礦場用地等新發展區)的居民前往使用；
- (d) 本港 52% 的人口居於新界，而觀塘是全港人口密度最高的地區。在有關用地興建擬議職訓局校舍實在不合邏輯，亦沒有必要；
- (e) 沙田至中環線(大圍至紅磡段)將於二零一九年啟用，並於二零二一年全部完成(紅磡至金鐘段)，令前往沙田／大埔與前往茶果嶺同樣方便。因此，擬議職訓局校舍實在沒有需要設於市區；
- (f) 位於天水圍的天比高創作伙伴由香港商業電台與香港賽馬會共同成立，是一個非常成功的例子，證明職訓局校舍根本無須設於市區地點；以及
- (g) 即使偏遠如屯門和天水圍等的地區亦設有酒店，因此職訓局辯稱其教學酒店必須位於旅遊區附近，並沒有根據。

C365—Chan Po Ki

C413—Tang Wai Kwan

C487—Yeung Chi Hang

C548—C H Wong

C586—Cheung Shui Ying

C643—魏文彪

C724—Tse King Sun

C738—鄺香

C843—Tsang Man Yan

C999—Chik Kim Mei

C1068—Ricky Tsang

C401—Wong Kit Fong

C452—林一龍

C504—Li Hoi Wah

C554—Jean Chi

C641—Leung Koon Yu Oberon

C714—Cecilia Lam

C725—Tse Hui Wah

C758—Chung Yan Yan

C996—Siti Khamidah

C1066—曾曼甄

C1069—Choi Yik Ting

C1220—曾國華

C1241—Tsang Kwok Wah

C1293—Eddie Chik

C1221—戚劍薇

C1274—Lo Shao Hwa

C1294—Koey Tang

29. 謝振華先生借助一些幻燈片作出陳述，要點如下：

- (a) 由於城規會的法定職責是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，因此城規會應據此考慮有關改劃用途地帶的建議；
- (b) 政府的海港規劃一直非常全面，但卻在二零一六年違反其承諾，擬在最後一塊海旁用地興建職訓局校舍；
- (c) 於啟德海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)二零一七年四月的會議上，吳永順先生總結表示，茶果嶺公園不僅是對香港市民作出的承諾，亦是對海濱事務委員會作出的承諾，因此專責小組不可能支持改劃用途地帶以便在茶果嶺海濱興建職訓局校舍的建議；
- (d) 職訓局一直向城規會展示的是擬議校舍的概念設計，有關的文件並無提及茶果嶺公園；

#### 社區安全

- (e) 石油氣加氣站的面積將會由 2 000 平方米增加三倍至 5 900 平方米，該加氣站內外將會有超過 100 輛的士排隊輪候，造成更多污染和風險。該大型石油氣加氣站是在不恰當地點的不恰當設施，會破壞海濱地區的功用及危害該地區的安全；
- (f) 遷置偉樂街會令該塊休憩用地一分為二。職訓局的穿梭巴士亦會在公園的東面入口附近迴轉。兩者均會對主要是兒童和長者的公園使用者構成交通安全威脅；

- (g) 原擬的茶果嶺公園是供兒童和長者安全使用的地方，而免受污染物和交通意外威脅；

### 社區健康

- (h) 職訓局的空氣流通評估顯示，車輛排放的廢氣將會停留在石油氣加氣站內，或者會吹入公園的地方。當局並無關於石油氣加氣站的環境檢討報告；
- (i) 興建職訓局校舍將會犧牲必要的公共設施，而長者、青少年和兒童需要的是一個位於海濱的公園而不是一個位於海濱的職訓局校舍。職訓局建議的社區參與，包括設置一間老人中心及共享校園設施，只能算是作出了部分補償，因為職訓局亦承認其學生將可優先使用其校園的設施；
- (j) 由於空間極為有限，加上需要重置一個足球場及兩個籃球場，因此職訓局闢設的休憩用地無法如其他海港旁邊的休憩用地般進行各式各樣的活動；
- (k) 休憩用地的分布並不平均。商業區的休憩用地較多，而住宅區的大部分休憩用地卻仍未開發。觀塘區人口甚多，50 米闊的海濱長廊並不足夠，反而茶果嶺公園能為東九龍的年輕人提供所需的歇息空間；

### 社區便利

- (l) 有關 20% 職訓局學生／職員會於早上繁忙時間前往擬議職訓局校舍的假設(繁忙時間因素)，以及交通影響評估有否考慮東九龍第二個核心商業區日後的交通情況，兩者都令人十分懷疑。儘管委員在之前的聆聽會上曾就交通假設的有效性及交通緩解措施的詳情提出極具針對性的問題，但運輸署的答覆卻十分籠統及模稜兩可；
- (m) 麗港城的居民需要分擔連接港鐵藍田站的四部升降機的運作及維修保養成本。由於職訓局的學生／職



員將與居民共用該些升降機，麗港城居民會因此被迫承擔增加的運作和維修保養費用，這對居民並不公平；

- (n) 該區現時的小巴服務僅僅足夠應付居民的交通需要。前高嶺土礦場發展項目及擬議職訓局校舍將會令小巴服務的需求增加，使供求情況惡化；
- (o) 雖然休憩用地的總面積維持不變，但於改劃用途地帶後，海濱公園將會變得零碎分散，而公園入口的數目將會減少，令市民大眾前往公園更為不便；

### 社區福利

- (p) 茶果嶺歷史悠久，可惜其文化和文物在規劃過程中一直受到忽略。茶果嶺村的村代表曾表示，希望每年的天后誕可以在茶果嶺公園舉行，但要在職訓局擬闢設的休憩用地舉辦有關活動並沒有可能；

### 其他

- (q) 職訓局、規劃署及教育局提供的每名學生佔用的淨作業樓面面積(由每名學生 10 至 16 平方米不等)都有差異。職訓局校舍採用的淨作業樓面面積對總樓面面積的比率為 2.0 倍，似乎遠高於添馬艦政府總部大樓的 1.6 倍；
- (r) 職訓局曾於聆聽會上表示，倘合計的准許總樓面面積少於 180 000 平方米，職訓局將會物色另一替代用地。位於大埔的替代用地符合職訓局的要求；以及
- (s) 職訓局於聆聽會承認，在選址的過程中，並無考慮學生居住地點的地理分布情況。職訓局的用地要求亦過於嚴格。城規會／政府應與職訓局商討是否能夠放寬其地點、面積或總樓面面積的要求。

[會議小休 5 分鐘。]

30. 由於提意見人及其代表已陳述完畢，主席遂請委員提問。

31. 副主席及一些委員提出以下的問題：

休憩用地

- (a) 觀塘的休憩用地供應及與其他地區比較的供應水平為何；
- (b) 有否考慮《香港 2030+》研究所提出的提高休憩用地標準的建議；
- (c) 鑑於擬議職訓局校舍的經修訂設計會把休憩用地分割為不同的地塊，這些地塊能否合併成為一幅整合的休憩用地；
- (d) 並非劃為「休憩用地」地帶的土地可否用作公園；
- (e) 鑑於該區已規劃的休憩用地供應並無短缺，是否須優先考慮興建茶果嶺公園；

海濱公園及海濱長廊

- (f) 如一些申述人所指，有關用地是否唯一剩餘可興建海濱公園的用地；以及
- (g) 所有現有的海濱公園是否都有 50 米闊的海濱長廊，以及沿海濱長廊的地方可設置什麼設施。

32. 葉子季先生作出回應，要點如下：

- (a) 觀塘區的規劃人口(較現有人口為高)是 728 000 人，根據《香港規劃標準與準則》的每人 2 平方米的供應標準，該區需要約 146 公頃的休憩用地。觀塘現有及已規劃的休憩用地合共為 233 公頃，相等於每人約 3 平方米。與其他地區比較，有關數字屬於偏高；

- (b) 《香港 2030+》研究建議提高休憩用地供應標準至每人 2.5 平方米。新發展區／主要重建項目的規劃已能達到這個標準。規劃署將會繼續努力，盡可能令已建設地區達致該目標；
- (c) 由於休憩用地及道路在分區計劃大綱圖上所有地帶均屬經常准許的用途，因此多塊休憩用地應能在詳細設計階段重新設計並整合為一幅較大的休憩用地。職訓局的顧問可在詳細設計階段研究其技術可行性；
- (d) 並非所有公園都是劃為「休憩用地」地帶，例如體育館及配水庫上面的公園都是劃為「政府、機構或社區」地帶。觀塘游泳池北面的兩個足球場亦是劃為「政府、機構或社區」地帶。公共屋邨內的鄰舍休憩用地是劃為「住宅(甲類)」地帶。雖然這些休憩用地和公園並非劃為「休憩用地」地帶，但仍可發揮其功能；
- (e) 在改劃用途地帶之前和之後，茶果嶺海濱的公共休憩用地的總面積仍然維持在 5.2 公頃，而所有部分都會由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理；
- (f) 有關用地於二零零六年在第一份分區計劃大綱圖是預留用作興建一個公園。儘管康文署至今仍未有實施計劃，但該署會根據其資源和優先次序落實已規劃的休憩用地並尋求撥款。改劃用途地帶可提供機會，令有關休憩用地得以提早落實，因為職訓局已同意落實約 1.9 公頃的休憩用地，並於落成後交回康文署管理和維修保養；

#### 海濱長廊／公園

- (g) 政府在維港兩岸已規劃及建造一系列海濱公園。單是在啟德，就將會有兩個大型的海濱公園，即都會公園和跑道公園，面積分別為 20 公頃和 10 公頃；

- (h) 在維港兩岸所有的海濱長廊中，只有鰂魚涌公園的一段海濱長廊的闊度超過 50 米。大部分海濱長廊的闊度都少於茶果嶺海旁的擬議海濱長廊；以及
- (i) 撇除觀塘繞道下面的範圍，觀塘海濱長廊的闊度平均約為 25 米。視乎設計安排，沿茶果嶺海濱長廊一帶可設置多種不同的設施。

33. 職訓局的代表朱家敏女士回應委員提問時補充說，把偉樂街向北遷移以達致較佳整合該休憩用地，在技術上應該可行。

34. 主席、副主席及一些委員提出以下的問題：

重置職訓局校舍及新校舍的設計

- (a) 職訓局要求一塊位於市區的重置用地的理由；以及倘重置用地並非位於市區，對職訓局的運作會有什麼效果或影響；
- (b) 由於準學生的數目在未來數年將會下降，為何職訓局不考慮在其現有校舍進行改善工程；
- (c) 有關用地的職訓局校舍會開放予公眾還是會限制進出；
- (d) 關於職訓局校舍的體積，當局有否考慮在地庫容納更多樓面面積；
- (e) 撇除成本因素，職訓局的運作是否容許更多地庫層；
- (f) 職訓局現有校舍及新校舍的淨作業樓面面積及總樓面面積為何；

### 替代用地

- (g) 一些申述人建議的大埔用地是否適合作為職訓局校舍的替代用地，以及選址工作有否考慮該塊用地；以及

### 其他院校

- (h) 其他院校有否就有關用地提出同類要求。

35. 職訓局的代表梁任城先生及陳祖聲先生(C289)回應委員的提問，要點如下：

### 重置職訓局校舍及新校舍的設計

- (a) 職訓局無意佔用海旁用地或核心市區用地。政府指示職訓局檢視其校舍，而香港專業教育學院的黃克競及觀塘校舍是最舊的校舍(超過 30 年)。該兩個校舍的用地面積相對較小，重建潛力有限。職訓局只希望把兩個小型校舍結合成為一個較大的校舍，並要求為新校舍物色用地。於擬議茶果嶺校舍落成後，職訓局會把該兩塊市區校舍用地交回；
- (b) 職訓局的學生來自本港各個不同地區，事實上當中大部分是居於校舍所在的同一地區，例如香港專業教育學院屯門分校有超過 80% 的學生是居於屯門和元朗，而黃克競及觀塘分校有超過 50% 的學生居於尖沙咀、油麻地、旺角、九龍城、黃大仙和觀塘；
- (c) 中六畢業生數目由二零一二年超過 60 000 人下降至二零一七年約 40 000 人。根據教育局向職訓局提供的人口數據，下降趨勢將於二零二二年穩定下來，並會於二零二四年起增加至超過 50 000 人；
- (d) 政府要求職訓局全面檢視所有校舍，而茶果嶺的擬議職訓局校舍僅為職訓局全面校舍改善計劃的一部分；

- (e) 職訓局曾參考新加坡的校舍規劃。新加坡的面積遠較香港為細，但其工藝教育學院 (Institute of Technical Education，相當於香港的職訓局) 闢建了三個大型校舍，分別位於新加坡的東部、西部和中部；
- (f) 職訓局一直有興趣在洪水橋及東涌等新發展區興建校舍；
- (g) 職訓局較新的校舍，例如香港知專設計學院，其地面一層在上課時間會開放予公眾人士；
- (h) 職訓局的首要職責是提供教育服務。職訓局的校舍當中，有些是工業學校，其校舍環境與中小學的校舍類似。現時，本港並無中小學是設計供公眾人士自由進出的。根據職訓局的經驗，雖然市民大眾或者可以進入其校舍，但 24 小時開放的校舍會帶來管理、清潔和保險的問題；
- (i) 擬議茶果嶺校舍的兩幢大樓之間的通道將會在辦公時間開放予公眾使用；
- (j) 基於環境理由(自然通風)，職訓局目前的建議包括一層半沉降式地庫，並會把適當的教學設施(例如演講廳)置於地庫一層；
- (k) 闢建更多地庫樓層會導致更高昂的建築成本，因為消防安全／逃生通道等規定會更嚴格，挖土工程等亦會更昂貴。因此，會較難取得撥款批准。此外，大部分教學設施都無法置於地庫的第二層或以下的樓層。儘管如此，職訓局會在詳細設計階段考慮把適當設施置於地庫的可能性；
- (l) 一般而言，校舍項目的淨作業樓面面積與總樓面面積的比率約為 1.6 倍。總樓面面積與淨作業樓面面積的分別主要在於用作泊車和機房的樓面空間或因較高的淨空高度而被重複計算的樓面空間。九個現有香港專業教育學院校舍的每名學生所佔淨作業樓面面積平均為 6.6 平方米。擬議茶果嶺校舍的每名

學生所佔淨作業樓面面積將設計為 15 平方米。長遠而言，職訓局希望所有校舍的每名學生所佔平均淨作業樓面面積可增加至 10 至 12 平方米；以及

- (m) 在茶果嶺校舍項目中，最先採用的淨作業樓面面積與總樓面面積的比率為 2.0 倍，其假設是建築事務監督不會批給總樓面面積豁免。因此，由於淨作業樓面面積約為 90 000 平方米，估計有關項目的總樓面面積約為 180 000 平方米。將軍澳的香港知專設計學院亦採用了同一比率作為假設。於提交建築圖則階段，在建築事務監督批准總樓面面積豁免後，不可扣減的總樓面面積將會較小。

36. 葉子季先生作出回應，要點如下：

#### 替代用地

- (a) 關注組建議的大埔用地於二零一七年八月由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，而城規會尚未就有關申述／意見進行聆聽。該塊大埔用地已被列入二零一七至一八年度賣地計劃中，但實際出售只會在所有法定規劃程序完成後才生效；
- (b) 規劃署並無考慮關注組建議的該塊大埔用地，因為職訓局要求提供一塊市區用地以便重置兩個位於市區的現有校舍；

#### 其他院校

- (c) 多間專上院校在不同時候都曾要求批給用地以便擴充其校舍。儘管各院校的用地要求都有所不同，但大部分院校都會要求批給靠近現有校舍的用地作擴建之用。最近的例子是香港浸會大學、香港理工大學及香港公開大學。政府在規劃過程中會盡量滿足不同院校的不同需求。

37. 梁任城先生補充說，職訓局在聆聽會上才得悉該塊大埔用地，因此沒有考慮該塊用地。他曾檢視職訓局學生居住地點的地理分布，發現有許多學生住在元朗（11%）和觀塘（10.9%），其餘則分布在全港不同地方。居於元朗的學生可使用天水圍的青年學院及香港專業教育學院屯門分校。總之，就重建院校來說，職訓局希望原區重置。

38. 副主席及一些委員提出以下的問題：

#### 空氣流通評估

- (a) 如何決定空氣流通評估所需的測試點；以及該石油氣加氣站有否任何特別測試點；
- (b) 空氣流通評估有否考慮新職訓局校舍的兩幢大樓之間的擬議通道；
- (c) 空氣流通評估是否為相關部門接受；

#### 交通方面

- (d) 有否考慮附近發展項目及區內交通改善工程所帶來的交通流量；以及該些改善工程的時間表為何；
- (e) 在策略層面上，交通影響評估有否考慮已規劃的道路工程，包括中九龍幹線、T2 主幹路及將軍澳－藍田隧道；以及落實該些道路工程的時間表為何；
- (f) 交通影響評估如何釐訂繁忙時間因素；
- (g) 鑑於茶果嶺道有大量混凝土載運車行走，當局有否任何計劃移走該區的混凝土配料廠；

#### 石油氣加氣站

- (h) 重置後的石油氣加氣站大於現有加氣站的理由；以及



- (i) 可否於海濱地區以外的地方重置該石油氣加氣站。

39. 職訓局的代表蘇美琮博士及朱家敏女士作出回應，要點如下：

#### 空氣流通評估

- (a) 空氣流通評估的測試點是根據發展局的空氣流通評估技術通告而建議設置。由於空氣流通評估旨在評估擬議職訓局校舍對附近地方的影響，因此測試點均設於有關用地的四周邊界及用地之外的地方。不過，有關用地的休憩用地部分及海濱長廊一帶亦設置了特別測試點，以評估其空氣流通表現。由於沿海濱地區的風速普遍較高，因此，設於沿海濱長廊一帶的特別測試點已根據空氣流通評估技術通告在評估中剔除，以免拖低四周環境影響的平均值。空氣流通評估技術通告並無規定要為石油氣加氣站設置任何特別測試點；
- (b) 已為擬議職訓局校舍的兩幢大樓之間的通道進行評估。由於空氣流通評估是評估地面以上 2 米的風速，因此兩幢大樓之間位於地面以上超過 15 米的通道的擋風效應在評估中並不明顯；

#### 交通方面

- (c) 交通影響評估已考慮擬議職訓局校舍附近發展項目及區內的交通改善工程所帶來的額外交通流量；
- (d) 根據將軍澳－藍田隧道工程項目，天后廟附近的一段茶果嶺道將會重新設計為一個大型迴旋處(藍田交匯處)，為該區的道路網帶來顯著的改善。職訓局的交通影響評估已反映將軍澳－藍田隧道帶來的良好交通影響；以及
- (e) 擬議職訓局校舍在繁忙時間的學生／教職員的行程產生量及引入量是根據香港專業教育學院青衣分校

的調查所得；青衣校舍的班級結構及課程與擬議職訓局校舍類似。

40. 葉子季先生及鄧慧婷女士作出回應，要點如下：

#### 空氣流通評估

- (a) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，職訓局的空氣流通評估是根據發展局的空氣流通評估技術通告所訂的要求和指引妥善進行，其結果可以接受；

#### 交通方面

- (b) 政府正陸續進行六號幹線的建築工程。六號幹線包括中九龍幹線、T2 主幹路及將軍澳－藍田隧道。六號幹線落成後，將可大大疏導該區道路網的東西交通，從而舒緩該區的交通擠塞情況。將軍澳－藍田隧道暫定於二零二一／二二年度落成，較擬議職訓局校舍的落成時間為早；
- (c) 職訓局擬備的交通影響評估已考慮觀塘的主要重建項目。附近交通網絡及主要路口的交通情況將會進行相關的改善工程；
- (d) 關於前高嶺土礦場發展項目，茜發道的行人路已於二零一七年三月擴闊。茶果嶺道／偉業街、偉發道／成業街／茶果嶺道、茜發道／茶果嶺道及偉業街／偉發道的路口將會進行路口改善工程、行人設施改善工程及交通燈號改善工程，以改善相關的交通容量。這些區內的改善工程預定於二零二一／二二年度由土木工程拓展署完成；
- (e) 觀塘市中心重建是一項大型項目，而區內的交通網及多個主要路口將會實施多項交通管理措施。有關措施包括在觀塘迴旋處增加一條只可左轉入協和街的行車道，以及擴闊協和街某些路段以紓緩觀塘市中心、協和街及觀塘道的交通情況。這些工程預計

於二零二一年至二零二四年間由市區重建局(下稱「市建局」)分階段完成；

- (f) 關於油塘綜合發展區的重建計劃，茶果嶺道／高輝道的路口預計於二零二一年之前完成設置交通燈號，以改善附近的車流；
- (g) 發展局的起動九龍東辦事處現正研究多項行人環境及交通改善建議，以改善日後九龍東的第二個核心商業區的交通情況，包括改善行人設施及把開源道／偉業街迴旋處重新設計為交通燈號控制路口。政府將於稍後分階段完成這些改善工程；
- (h) 儘管現時並無證據證明在茶果嶺道行走的混凝土載運車與油塘的混凝土配料廠有關，但上述混凝土配料廠用地在茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖上是劃為「綜合發展區」地帶。「綜合發展區(1)」用地已取得規劃許可重建為住宅用途。「綜合發展區(5)」用地亦已取得規劃許可重建為商業／住宅用途，而有關「綜合發展區(3)」用地重建的規劃許可申請正在處理。其餘兩個「綜合發展區」地帶亦鼓勵把油塘工業區重建為住宅用途，不過該兩塊用地現時仍未有任何發展計劃；

#### 石油氣加氣站

- (i) 石油氣加氣站的位置須符合《香港規劃標準與準則》所訂距離多層住宅／教育用途 55 米的緩衝距離規定。儘管擬重置的石油氣加氣站的面積幾乎是現有加氣站的三倍，但加氣機的數目仍維持為 24 部。較大的地盤面積旨在容納 45 輛排隊等候加氣的車輛，以盡量減少茶果嶺道出現排隊等候的車龍。此舉旨在改善現時的排隊安排及該處附近的交通情況，並非為了增加加氣站的服務容量；
- (j) 該石油氣加氣站是本港 12 個專用石油氣加氣站之一，以受管制的價格為的士和小巴提供石油氣加氣服務。當中有兩個專用石油氣加氣站位於九龍東，

一個是上述位於茶果嶺的加氣站，另一個則位於九龍灣。另外，現時有加油站按商業原則提供石油氣加油及加氣服務；以及

- (k) 規劃署在改劃用途地帶時，已考慮把石油氣加氣站重置於其他地點的可行性。不過，環境局及環境保護署(下稱「環保署」)確認，有需要在茶果嶺區保留上述專用石油氣加氣站，而附近缺乏重置用地。為回應居民的關注，該石油氣加氣站已向北移，排隊範圍亦已設於站內。

[黃幸怡女士此時離開這節會議。]

41. 關於交通問題，C475 及關注組的代表謝振華先生表示，混凝土載運車及運送海鮮的貨車會在茶果嶺道排隊等候。解決交通問題需要把混凝土配料廠及麗港城南面的唐樓地下的海鮮餐廳遷離。

42. 一些委員提出下列有關公眾諮詢及區內人士關注的問題：

- (a) 海濱事務委員會對改劃建議的意見及專責小組的申述；以及
- (b) 倘有關建議獲批准，職訓局如何解決與區內居民的矛盾及回應他們關注的問題。

43. 葉子季先生回應表示，與城規會轄下的規劃小組委員會類似，專責小組是於海濱事務委員會之下設立。海濱事務委員會轄下的啟德海濱發展專責小組已先後兩次以書面向城規會表達對改劃建議的意見。有關意見已納入文件內，並已於之前的聆聽會上轉達城規會。

44. 謝振華先生表示，海濱事務委員會一名委員並無預期二零一七年八月的非正式簡介原來是對有關改劃建議的諮詢。

45. 梁任城先生作出回應，要點如下：

- (a) 職訓局曾與海濱事務委員會的委員對話，因此才有經修訂的設計。當局亦曾數次諮詢觀塘區議會，而他亦曾出席會議聆聽居民的意見；
- (b) 職訓局擔心校舍發展會因為區內居民提出大量要求而無法推展，但會保持與區內居民對話。他希望居民能提出合理和理性的要求；以及
- (c) 職訓局並未用盡 6.0 倍的最大准許地積比率。職訓局已避免採取屏風式設計，而有關用地內將會闢設景觀廊及通風廊。職訓局擁有興建校舍的經驗，而且從未收過任何針對職訓局校舍外觀的投訴。

46. 關於關注組反對擬議職訓局校舍發展項目的取態及興建茶果嶺公園的期望，主席及規劃署署長李啟榮先生詢問關注組對有關用地有否任何特定的用途地帶建議。

47. Mary Mulvihill 女士 (C 260) 作出回應，要點如下：

- (a) 該塊原本劃為「休憩用地」地帶的土地應予保留；
- (b) 渠務署騰出的污水處理廠用地應改劃為「休憩用地」地帶；
- (c) 應終止石油氣加氣站的用途，而該塊用地應改劃為「休憩用地」地帶，因為專用石油氣加氣站並無必要。的士業的任何補助可透過向的士司機發放充值卡的電子方式進行；
- (d) 有關用地的東南端可改劃為「政府、機構或社區」地帶，用作停泊車輛、設置小食亭及長者設施；以及
- (e) 觀塘的地區休憩用地不足夠，應立即落實茶果嶺公園項目。

48. C316 及關注組的代表張翊弘先生先生認同 Mary Mulvihill 女士的改劃用途地帶建議，並補充下列要點：

- (a) 該污水處理廠用地有超過 300 棵樹木；
- (b) 倘不興建擬議職訓局校舍，就無須重置臨時足球場；
- (c) 無須為偉樂街重定走線；以及
- (d) 擴大後的「休憩用地」可靈活規劃作一些靜態和動態用途。

49. C471 及關注組的代表莊凱琿女士亦同意 Mary Mulvihill 女士的改劃用途地帶建議，並扼要複述其反對改劃建議的意見及要求把整塊用地劃為「休憩用地」地帶。

50. 主席詢問，根據 Mary Mulvihill 女士的改劃用途地帶建議，有關休憩用地的面積是否遠較原本茶果嶺公園的面積為大。葉子季先生回應表示，關注組建議的休憩用地的面積合計超過 8 公頃。

51. 謝振華先生指出，《分區計劃大綱圖編號 S/K22/5》是以職訓局為本的圖則，而《分區計劃大綱圖編號 S/K22/4》則是以茶果嶺公園為本的圖則。他認為倘石油氣加氣站遷往其他地方，茶果嶺公園的設計可以更佳。他亦要求城規會根據《分區計劃大綱圖編號 S/K22/4》，重新規劃先前已規劃的污水處理廠及隧道行政大樓所騰出的用地。

52. R622 及關注組的代表陸彭基先生要求先落實原本已規劃的茶果嶺公園，然後再根據《香港規劃標準與準則》及「海港規劃原則及指引」重新規劃污水處理廠及隧道行政大樓所騰出的用地。

53. 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。

54. 這節會議在下午六時八分休會。