

東區區議會轄下
規劃、工程及房屋委員會
第八次會議紀錄

日期：2017 年 5 月 16 日（星期二）

時間：下午 2 時 30 分

地點：東區區議會會議室

<u>出席委員</u>	<u>出席時間（下午）</u>	<u>離席時間（下午）</u>
丁江浩議員	3 時正	會議結束
王志鍾議員	2 時 30 分	會議結束
王振星議員	2 時 30 分	4 時 30 分
王國興議員, BBS, MH	2 時 30 分	4 時 20 分
古桂耀議員	2 時 30 分	5 時 30 分
何毅淦議員	2 時 30 分	會議結束
李進秋議員	2 時 30 分	會議結束
李鎮強議員	2 時 30 分	會議結束
林心廉議員	2 時 30 分	會議結束
邵家輝議員	2 時 30 分	會議結束
洪連杉議員	3 時 05 分	會議結束
徐子見議員	2 時 44 分	會議結束
張國昌議員	2 時 40 分	會議結束
梁兆新議員	2 時 30 分	6 時 30 分
梁國鴻議員（主席）	2 時 30 分	會議結束
梁穎敏議員	5 時 25 分	會議結束
許林慶議員	2 時 30 分	4 時 45 分
許清安議員	2 時 35 分	3 時 35 分
郭偉強議員	2 時 40 分	4 時 30 分
麥德正議員	2 時 42 分	會議結束
黃健興議員	2 時 30 分	5 時正
楊斯竣議員	2 時 30 分	會議結束
趙家賢議員	2 時 30 分	會議結束
趙資強議員	2 時 30 分	會議結束
劉慶揚議員	2 時 30 分	會議結束
蔡素玉議員, BBS, JP	2 時 40 分	4 時 15 分
鄭志成議員（副主席）	2 時 30 分	會議結束
鄭達鴻議員	2 時 30 分	5 時 30 分
黎志強議員	2 時 30 分	會議結束
顏尊廉議員, MH	2 時 30 分	6 時 30 分

龔栢祥議員, MH	2 時 30 分	5 時 30 分
江玉歡女士 (增選委員)	3 時 19 分	4 時 40 分
江澤濠先生, MH (增選委員)	2 時 30 分	4 時 40 分

致歉未能出席者

黃建彬議員, BBS, MH, JP
羅榮焜議員, MH

定期列席的政府部門代表

徐卓賢先生	東區民政事務處 東區民政事務助理專員 (2)
黃思敏女士	東區民政事務處 高級聯絡主任 (2)
林振德先生	土木工程拓展署 高級工程師 2 (港島發展部 1)
黎惠珊女士	規劃署 高級城市規劃師/港島 (2)
何敏儀女士	港島東區地政處 高級產業測量師/港島東 (3)
黃偉良先生	食物環境衛生署 東區衛生總督察 1
陳惠蓮女士	房屋署 高級房屋事務經理 (港島及離島)
伍偉賢先生	房屋署 屋宇保養測量師 (港島東)
馮智星先生	屋宇署 屋宇測量師/A5-2
華佩儀女士	東區民政事務處 高級行政主任 (區議會)
李淑嫻女士 (秘書)	東區民政事務處 一級行政主任 (區議會) 2

應邀出席的部門及機構代表

魏照藩先生	建築署 高級工程策劃經理 325
區達榮先生	建築署 高級建築師/22
施健文先生	建築署 建築師/209
劉敏權先生	建築署 工程策劃經理 350
林 芳女士	康樂及文化事務署 圖書館高級館長 (東區)
周寶珠女士	康樂及文化事務署 圖書館高級館長 (策劃及發展)
盧偉斌先生	康樂及文化事務署 高級行政主任 (策劃事務) 5
薛詠蓮女士	社會福利署 東區及灣仔區助理福利專員 3
陳建鋒先生	運輸署 高級工程師/東區及一般事務
余芷欣女士	地政總署 產業測量師/特別職務 1 (總部組)
蘇康寧先生	領展資產管理有限公司 高級社區關係經理
羅君偉先生	領展資產管理有限公司 社區關係經理

歡迎辭

梁國鴻主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議。

I. 通過規劃、工程及房屋委員會第七次會議紀錄初稿

2. 古桂耀委員提出以下修改建議：

第3頁，第6（b）段

（b）段「古桂耀委員表示興民邨居民每月需要向房委會繳納租金，因此房委會應考慮居民的需要，以居民利益為大前提，採取適當補救設施，為居民提供應有的基本服務。他希望署方考慮於邨內設立臨時商店或墟市，方便居民購買日用品；」

3. 委員會確認上述修改建議，並通過會議紀錄。

II. 工作小組報告

（規劃、工程及房屋委員會文件第 9/17 號）

4. 委員備悉海濱發展及房屋管理工作小組的報告。

III. 鯉景灣綜合大樓經修訂的設計方案

（規劃、工程及房屋委員會文件第 10/17 號）

5. 由於議題與跟進事項（1）相關，梁國鴻主席建議而委員同意合併討論。
6. 梁國鴻主席歡迎康樂及文化事務署（下稱康文署）高級行政主任（策劃事務）5 盧偉斌先生、圖書館高級館長（東區）林芳女士、圖書館高級館長（策劃及發展）周寶珠女士、社會福利署（下稱社署）東區及灣仔區助理福利專員 3 薛詠蓮女士、建築署高級工程策劃經理 325 魏照藩先生、高級建築師/22 區達榮先生、建築師/209 施健文先生及工程策劃經理 350 劉敏權先生出席會議。康文署盧偉斌先生、建築署施健文先生及社署薛詠蓮女士介紹第 10/17 號文件。

7. 25 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 黎志強委員表示西灣河區一直欠缺圖書館，區議會自 2009 年起一直跟進及討論議題，並對計劃表示全力支持，但部門一直拖拖拉拉，至今仍未落實工程，工作進度令人失望。他希望部門盡快完成修訂設計方案，並詳細交代大樓的各項設施。如有需要，部門亦可考慮申請放寬樓宇高度限制，以及預留部分空間供區內的非政府機構使用；
- (b) 楊斯竣委員樂見部門提交設計方案，回應居民的期望。為滿足區內對停車位的訴求，他希望部門補償現有臨時停車場的損失，以免引起違例泊車的問題，亦詢問嘉亨灣公眾停車場是否足以彌補現有臨時停車場的損失。此外，他請部門交代興建地下停車場的額外工程時間及建築成本、探討共用西灣河健康中心或東區法院大樓停車場出入口的可行性、諮詢附近居民對大樓外觀設計的意見、盡快提交修訂設計方案及工程時間表，並於短時間內再次諮詢委員會，以便委員考慮；
- (c) 麥德正委員引述社署東區及灣仔區福利辦事處《2017 - 2018 年度工作計劃》，詢問社署有關長者日間照顧服務的政策方向、有否計劃於大樓內增設日間服務中心，以及區內現有的安老服務包括是否符合署方的目標。他另指現時多媒體應用發達，手提電話功能亦日趨完善，圖書館的角色及用途已有所轉變，擔心圖書館設計一如既往，未有針對未來長遠需要。此外，他亦建議部門參與地區諮詢主動理解居民的訴求；
- (d) 郭偉強委員表示綜合大樓用地空置已久，樂見部門提交具體設計方案，滿足社區對安老服務及圖書館設施的訴求。不過，委員會早於 2015 年已反映車位不足的問題，希望部門於綜合大樓增設停車場，以免引起違泊問題。他不明白部門何以未有計劃增設停車場，希望部門清晰交代其立場；
- (e) 林心廉委員表示居民對綜合大樓設計方案期待已久，喜見部門提交修訂設計方案。不過，他認為部門應認真考慮交通事宜，並提供緩解措施解決車位不足的問題，避免引起違例泊車的現象。他亦希望部門盡快落實工程計劃，並因應委員的意見修訂設計圖則，避免一再拖延；

- (f) 徐子見委員建議部門關注區內車位不足的問題、透過公眾諮詢收集居民對綜合大樓設計的意見，以及交代預計工程時間表。此外，由於人口老化問題嚴重，他詢問社署有否計劃陸續增加安老院舍的宿位；
- (g) 張國昌委員認為經修訂後的設計方案改動不多，對此表示失望。為使計劃順利得以推行，他希望了解除康文署及社署外，其他相關政府部門如運輸署、機電工程署、渠務署、屋宇署及食物環境衛生署等是否已就方案達成共識。此外，他亦請部門交代預計工程時間表；
- (h) 李鎮強委員表示區內停車位不足，委員亦早已表明對停車場的訴求，希望部門認真考慮投放額外資源及時間增設停車場。他另擔心大樓的設計概念過於守舊，建議部門採納再生能源科技，配合未來的發展；
- (i) 李進秋委員期待部門盡快落成計劃。為解決區內人口老化問題，她建議社署加強與其他部門的協作，於大樓外其他地方增加長者安老設施的供應。此外，她引述警方的檢控數字指區內違泊問題惡化，反映停車位嚴重不足，為解決社會問題及方便安老院舍用家，她建議部門擴大現有停車場/卸貨區範圍或增建地庫停車場，增加停車位供應；
- (j) 何毅淦委員表示區議會早於 2015 年 8 月已表明對停車場的訴求，不明部門為何未有重視委員的意見，幫助解決社區問題。現部門需要因應委員的意見重新再作規劃，擔心計劃一拖再拖，容易引起居民反感；
- (k) 古桂耀委員認為綜合大樓的設計欠缺特色，將安老院舍置於頂樓的安排亦有欠妥善，有機會阻礙緊急救援，他希望建築署採用其他採光方法，並將院舍置於低層。他建議署方於頂樓加建防熱措施，改善長者生活環境。此外，他希望部門加建更多宿位，以符合社區的訴求，並盡快因應委員的意見優化設計方案，以便爭取區議會支持，避免計劃進度受阻。如加建地庫停車場只會令大樓落成時間延遲兩年，他願意等待，以解決車位不足的問題；
- (l) 王國興委員不滿部門未有交代預計工程時間表，擔心部門一再以修訂設計為借口再三拖延計劃進度，希望部門詳細交代預計興建、落成及使用時間表等關鍵資料；

- (m) 王振星委員樂見部門透過樓宇平面圖介紹項目內容，希望部門於會後向委員提供相關圖片，以供參閱。他相信部門已充分考慮社區的訴求，因此支持計劃。他另詢問圖書館是否已納入最新的設計元素，以應付未來的需要。他亦請部門交代預計時間表，包括完成詳細設計圖則日期、向立法會申請撥款的預計時間表以及預計公開招標及施工時間；
- (n) 王志鍾委員表示香港可發展的用地不多，希望部門善用土地資源，為社區提供長者服務及停車場設施。他另詢問用地的最高可建樓宇面積上限是否受財政或技術限制，以及綜合大樓的預計服務年期。他希望部門可縮短前期工作的時間，盡快興建大樓，提升整體社會效益；
- (o) 趙資強委員表示除圖書館及安老院舍外，委員亦多次表明對停車場的訴求，現今土地資源珍貴，而且興建地庫停車場毋須額外提升最高可建樓宇面積，不明部門為何未有回應社區的需要加建停車場，希望部門交代箇中原因。他續指社區自 2007 年已開始提出訴求，建議部門盡快透過當區區議員收集民意，並爭取委員的支持，早日開展工程，避免再加入其他發展元素，令計劃進度受阻。他亦希望部門可以澄清自助圖書機將會取代圖書館的謠言；
- (p) 趙家賢委員表示方案由 2007 年已經開始討論，但工程至今仍未能落實，進度令人失望，亦擔心再加入其他發展元素會影響大樓的工程進度。他認為署方應於設計初段主動提出地積比率的限制，並探討增加地積比率的可行性，以應付區內的車位需求。現時的設計方案未能有效解決社區問題，如獲得通過將大大浪費區內僅有的可發展的空間和資源。為提高市民的參與度，他建議部門務實地透過區議員舉辦的地區諮詢活動向市民講解方案。他亦鼓勵運輸署加強向公眾宣傳嘉亨灣公眾停車場的所在，以及監察停車場收費及價格調整機制；
- (q) 鄭達鴻委員批評部門只在會議前一日才發佈會議文件，委員難以於短時間內收集市民意見於會上反映，對議會欠缺尊重。他詢問現有臨時停車場的重置安排、推行工程的時間表及預算開支，以及地積比率及樓宇高度的限制是否已達至上限。事實上，委員早於年前已建議調高地積比率，而從其他規劃申請可見城市規劃委員會的審批時間不會太長，他希望部門可跟進，以增添更多社區設施；
- (r) 顏尊廉委員表示計劃進度一拖再拖，他同意增加宿位，不過部門過去已一再調整安老院舍的宿位數目，擔心計劃毫無進展。現時計劃

負責者

有可能應委員要求增加停車場而再次修改綜合大樓的設計圖則，擔心大樓落成無期，希望部門向委員交代預計完成設計方案的日期及預計工程時間表，並澄清圖書館服務會否被自助圖書機取代，令委員及市民安心；

- (s) 江澤濠委員表示他早於 2007 年已發動居民簽名運動，向部門提出興建圖書館的要求，其後正式於 2009 年提交委員會討論並獲得支持。他亦曾舉辦居民大會，並邀請部門出席，以便部門收集公眾意見。為善用地積比率及應付人口老化的問題，部門已納入安老院舍的建議，並獲得本委員會通過以開始進行設計。如現在才強行利用圖書館及安老院舍設施，額外增加停車場來滿足地區訴求，實在有點不合情理。事實上，嘉亨灣現提供 200 個公眾停車位，足夠滿足市民需要。他反映市民的熱切訴求，希望部門早日落成大樓，令市民安心享用圖書館及安老院舍服務；
- (t) 洪連杉委員引述數據反映香港車位不足的問題，希望部門作全港性檢討，提出解決方案。他認為部門應認真考慮委員的意見，並解釋於大樓增設停車場的可行性。由於市民熱切盼望圖書館早日落成，他希望部門清晰交代工程時間表，以便向公眾交代；
- (u) 丁江浩委員表示市民及委員均期待圖書館早日落成，希望部門仔細研究是否可按委員意見於大樓增設停車場設施。如增添附加設施存有技術性困難，部門應盡快落實現時的修訂設計方案，並尋求委員會的共識，避免計劃進度受阻；
- (v) 梁兆新委員請部門交代工程一直處於拖拉狀況的原因，以及相關政策局包括民政事務局和勞工及福利局是否支持計劃。他亦希望部門詳細交代預計工程時間表包括撥款程序及施工日期等，以便公眾監察項目進度；
- (w) 劉慶揚委員表示如要放寬樓高限制加建停車場，將會涉及城市規劃程序，會令項目進一步延期。現既然部門確定已用盡地積比率，他建議先接受現時的方案，以便早日落成計劃。他請部門先諮詢當區區議員，以便了解區內市民的意見；
- (x) 許林慶委員表示綜合大樓主要提供圖書館及安老院舍服務，強行要求加建停車場並不合理。如有需要，部門應於其他地方另覓地點興建多層停車場，以免阻礙綜合大樓的進度，方便市民早日享用服務；以及

負責者

- (y) 鄭志成副主席關注大樓車輛出入口的位置，並詢問大樓出入口與行人過路線的距離是否符合標準，希望部門確保行人安全不會受到影響。

8. 康文署盧偉斌先生、周寶珠女士、建築署魏照藩先生、區達榮先生、施健文先生、社署薛詠蓮女士及運輸署陳建鋒先生就委員的意見及提問，回應如下：

康文署

- (a) 工程的發展規模及服務設施於 2012 年 3 月得到委員會的支持後，工程項目的技術可行性研究亦於同年 8 月完成。其後，建築署於 2015 年年初獲得資源展開鯉景灣綜合大樓的設計工作，而康文署則於 2015 年 8 月就綜合大樓的初步設計方案諮詢委員會。會上，委員曾提出對增加安老院舍及停車位的訴求。但經討論後，委員會支持未有包括停車場的初步設計方案；
- (b) 相關部門於 2016 年 6 月經研究後認為綜合大樓能提供額外樓面面積作服務規劃，社署遂建議將大樓內擬建的安老院舍的宿位數目由 100 個增加至 150 個，並獲委員會支持，建築署現正進行項目的設計工作；
- (c) 署方理解委員對停車位的訴求，並已與運輸署商討緩解措施。如有需要，署方可因應委員的意見考慮增加停車場；
- (d) 在獲得區議會支持修訂設計方案後，署方會根據工務工程的既定程序爭取資源以便早日落實工程，署方同時正安排就工程設計諮詢海濱事務委員會；
- (e) 由於項目涉及各項技術研究，署方需額外時間處理，故此未能預早發佈會議文件，希望各委員見諒；
- (f) 署方將會配合區議員的安排，出席居民會議向市民介紹項目詳情，並藉此收集市民的意見，進一步優化設計；
- (g) 新設的圖書館是一間分區圖書館，其淨作業樓面面積約 3,000 平方米，投入服務後將成為東區面積最大的圖書館。新圖書館的基本館藏預計為 14 萬項，其設備完善，將以服務及功能性為主導，針對不同年齡層的讀者的需要，靈活地劃分不同館藏服務區，營造舒適閱讀環境及氛圍；

負責者

- (h) 隨著科技不斷發展，香港公共圖書館的服務亦與時並進，近年致力發展「無牆圖書館」，讓市民全天候在任何地方也可享用圖書館的便捷服務。然而，市民對香港公共圖書館的電腦設施及多媒體工作站一向需求殷切。電腦資訊中心的電腦設施提供文書及圖像處理軟件、掃描等服務，供讀者編制個人文件及署方亦會定期舉辦推廣活動，包括工作坊。此外，市民在圖書館內亦可以使用個人手機或流動通訊裝置接駁「香港政府 WiFi 通」以無線方式上網，獲得所需資訊以支援自學進修；

建築署

- (i) 署方曾考慮興建地庫停車場，但工程存有技術性困難，亦涉及額外的工程費用和時間。經初步估算，從決定工程範圍起計，整體時間表會延遲不少於兩年，包括重新設計、部門審批行政工作及延長施工期等；
- (j) 根據鯪魚涌分區計劃大綱核准圖（編號 S/H21/28），擬建綜合大樓用地屬「政府、機構或社區」地帶，高度限制為 6 層。署方已盡量利用大樓的總樓面面積及可建的覆蓋率，樓面面積已按規劃署建議之參考地積比率提供，而樓層高度亦已達有關分區計劃大綱圖的高度上限。如要放寬樓宇高度限制，署方須按《城市規劃條例》向城市規劃委員會提出申請，難以預測成功機會及所需時間；
- (k) 署方已考慮人流、通風、採光、噪音、居住環境、綠化設施及長者室外活動空間等因素，認為將圖書館置於低層及將安老院舍置於較高樓層比較理想；
- (l) 署方會根據內部指引提供適當的綠色環保設施，包括再生能源裝置及雨水回收系統等。署方亦會加強天台的隔熱設計，避免造成過熱的情況；
- (m) 署方已於進行技術性可行研究期間完成諮詢各部門對項目的意見；
- (n) 署方優先為本項目提供獨立的車輛出入口。現時建議之由太安街近鯉景道出入口，已徵詢運輸署意見及得到其同意。不過，署方亦曾與西灣河健康中心討論共用出入口的建議。根據衛生署的回覆，共用出入口會構成保安問題，而由於車流量增加，相應提高交通意外危險的機會，加上衛生署已有計劃加建其他設施以滿足健康中心的運作需要，因此認為該方案並不可行。另外，現時東區法院大樓只

負責者

容許 2.6 米高車輛出入，未能滿足擬建大樓的運作需要；

- (o) 署方預計項目的施工期約為 36 個月；
- (p) 由於設計方案仍未落實，而且工程造價不斷調整，署方現階段未能估算工程造價；
- (q) 根據立法會工務小組 2007 年文件，屏山圖書館的工程造價約為 6 億。但該圖書館的面積、規模及建造年份與現時計劃不同，只可作為參考之用；
- (r) 署方必須獲得區議會支持修訂設計方案，然後盡快落實工程細節，早日推展計劃；
- (s) 按照現行計劃，署方會於獲得立法會撥款後盡快進行招標；

社署

- (t) 鑑於人口老化及資助安老宿位的需求殷切，社署一直致力增加資助安老宿位的供應。事實上，政府一直採取多管齊下的方法，在全港各區增加安老宿位的供應，包括推行院舍住宿照顧服務券試驗計劃、興建更多新的合約安老院舍、以及積極物色新院舍的選址，包括探討在新發展及重建的項目內加入安老院舍設施，以及將空置的建築物改建為安老院舍或其他長者福利設施；
- (u) 由於相關部門經研究後認為綜合大樓能提供額外樓面面積作服務規劃，署方遂建議將大樓內擬建的安老院舍的宿位數目由 100 位增加至 150 位。據理解，大樓可供使用的樓面面積已經用盡，不過署方仍會繼續與建築署及康文署聯繫，了解綜合大樓能否提供額外樓面面積作福利服務用途，如有額外及合用的面積，署方會用作福利用途；
- (v) 署方一直有向勞工及福利局交代工程進展，亦已獲局方支持；
- (w) 署方將會於其他委員會滙報來年的工作計劃。事實上，署方對長者日間或住宿照顧服務同樣重視，但考慮到區內的情況，署方認為於大樓內提供安老院舍較為合適；
- (x) 按現行法例規定，安老院舍必須設於樓高 24 米或以下，方便救援工作。建築署的設計方案將安老院舍設於較高樓層，只要符合 24

負責者

米或以下的要求，署方對此沒有特別意見；

運輸署

- (y) 現時在鯉景灣附近已有公眾停車場，包括毗鄰嘉亨灣的公眾停車場（提供約 200 個私家車泊位），現時嘉亨灣的公眾停車場仍有空置車位；
- (z) 署方亦已於興民街的臨時公眾停車場增設約 25 個商用車泊位，以應付區內對商用車泊位的需求；
- (aa) 署方理解市民及委員對停車位的要求，並會繼續與各部門探討興建地下停車場的建議；以及
- (bb) 將車輛出入口置於太安街對整體交通及行人過路處的影響不大，署方對此沒有意見。

康文署、建築署、
社署、運輸署

9. 梁國鴻主席總結時建議部門參加由區議員舉辦的地區諮詢活動，詳細介紹項目內容。經討論後，委員會原則上支持鯉景灣綜合大樓經修訂的設計方案，亦同意將議題列入跟進事項，請部門整合委員及市民的意見，盡快再向委員會匯報。

IV. 爭取公共空間位置指示

（規劃、工程及房屋委員會文件第 11/17 號）

10. 梁國鴻主席歡迎地政總署產業測量師/特別職務 1（總部組）余芷欣女士、港島東區地政處（下稱地政處）高級產業測量師/港島東（3）何敏儀女士及屋宇署屋宇測量師/A5-2 馮智星先生出席會議。古桂耀委員介紹第 11/17 號文件。地政總署余芷欣女士及屋宇署馮智星先生回應。

11. 14 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 鄭達鴻委員表示地政總署署長早前到訪東區區議會時曾承諾會研究及考慮增設公共空間指示牌的建議，但現時地政總署的回應卻指需有地契條文訂明才可要求發展商標示公共空間，兩者的說法似有矛盾，詢問署方的回應是否已獲署長批審。他另指發展商有責任清楚標示休憩空間，以便公眾享用，否則便有違法例的暗示條款和原則，詢問署方有否就此徵詢法律意見；

負責者

- (b) 龔栢祥委員同意發展商必須提供清晰指示牌，方便公眾享用公共空間，或於公共空間舉辦活動；
- (c) 徐子見委員表示地政總署的回應與署長的說法不一，訊息混亂，希望署方清晰交代其立場。他另詢問發展商私自佔用公共空間的罰則為何；
- (d) 李鎮強委員同意發展商必須提供清晰指示牌，方便公眾辨別公眾及私人地方。現時假日墟市的意念盛行，團體可於公共空間舉辦墟市，以對抗大財團的壟斷行為。此外，為方便公眾查詢公共空間的位置，他希望部門提供查詢熱線電話，並於會後向委員提交東區公共空間的列表。他亦詢問地政總署現時有否法例作出規管；
- (e) 古桂耀委員表示有發展商私自佔用公共空間，並要求市民登記個人資料才可使用公共空間，或對使用設施實行嚴緊限制，完全違背公共空間的原意。他建議政府成立專責監察小組，要求發展商提供充足指示，令公眾清楚了解公共空間的位置，方便市民舉辦墟市或其他活動；
- (f) 何毅淦委員認為部門不可單靠網頁公佈私人空間位置。他擔心有發展商向公眾收取使用公共空間的費用，或要求市民在使用公共空間時登記個人資料，建議部門在可行情況下加強監察制度，或考慮增加人手編制，進行突擊巡查，如發展商未有按規定開放公共空間，便應發出警告信，確保公共空間可供自由使用；
- (g) 梁兆新委員認為發展商有責任提供足夠指示，好讓公眾理解公共空間的位置。他希望發展局可從政策層面研究改善辦法，包括考慮於地契內加入條款，要求發展商提供清晰標示，以免公共空間被私自佔用。他希望發展局可派員出席會議，解釋有關公共空間的政策事宜；
- (h) 張國昌委員引用例子，指鰂魚涌區部分設有公眾休憩空間的私人發展項目未有於署方的網頁內顯示，詢問署方有否定期更新網頁的資料；
- (i) 趙家賢委員表示數月前曾有網上媒體報導私人發展商未有按條款開放公共空間，可惜相關部門至今仍未有採取行動跟進。他理解地政總署和屋宇署分別監管樓宇不同部分的公共空間，不過，為方便市民享用公共設施，他希望發展局可採取主導，並統籌兩個部門的權責，要求發展商加入清晰標示，並定期更新部門網頁，提供更準

負責者

確的資料。他引用太古城區的例子，指部分發展商亦樂意配合政府的政策提供充足指示，提醒市民公共空間的位置。另外，他指部分商戶不時於通道上設立短期檔位，佔用行人通道，詢問此舉是否符合地契條款。在未有立法監管之前，他希望發展局可透過行政手段要求發展商提供充足的指示，並主動調查有懷疑的個案。他亦希望將議題列入跟進事項，並請發展局派員出席下次會議；

- (j) 黎志強委員對地政總署的回應表示失望。他認為公共空間屬公共財產，市民不應被剝奪享用公共空間的權利。如於使用公共空間期間遭驅趕，市民的尊嚴會受到損害。他建議署方立例規管，並要求發展商提供清晰標示，並附加聯絡電話，避免僅以契約或其他沒有法律效用的方式鼓勵發展商遵守；
- (k) 王志鍾委員表示市民對私人發展公眾休憩空間的認知不足，請部門詳細講解相關的地契條款、公共空間的業權和管理權誰屬、公眾使用公共空間的權利，以及保險的保障範圍；
- (l) 林心廉委員擔心發展商利用公共空間作商業用途，建議部門加強資源監察違規行為。他指部分市民包括長者未有上網的習慣，如要求市民自行瀏覽網頁了解公眾休憩空間的資訊並不合理。他希望發展商可提供清晰的指示牌，使市民可安心使用公共空間；
- (m) 麥德正委員以灣仔區的活化古蹟為例，指公眾必須透過私營餐廳的通道才可使用天台的公共空間，影響公共空間的可達性。他建議部門提供清晰的指示，以區別公共和私人空間，避免引起衝突。他對地政總署的回應表示失望，希望部門積極回應委員的要求，阻止發展商佔用公共空間作商業等用途，構成社會矛盾；以及
- (n) 鄭志成副主席表示銅鑼灣某大型購物商場的個案引起公眾對公共空間的關注。不過，公眾並不能完全掌握公共空間的資訊，部分發展商如北角區某商場及私人屋苑有意限制公眾使用公共空間，希望發展商提供清晰的公共空間指示，並由部門作出監管。他另詢問太古區某商業中心高層的連鎖咖啡店是否屬於公共空間範圍。

12. 地政總署余芷欣女士、地政處何敏儀女士及屋宇署馮智星先生就委員的意見及提問，回應如下：

地政總署

- (a) 署方明白較舊的地契條款未必符合現有要求，因此署方已優化公共

負責者

空間的管理，規定日後發展商在私人土地上興建公共空間，必須按照指引，豎立指示牌；

- (b) 如地契未能要求發展商提供充足指示，署方只可作出勸喻，但不能作出任何強制規定；

地政處

- (c) 根據處方的紀錄，東區一共有七個在 1980 年或以後落成而須根據地契要求向公眾提供休憩空間的私人發展項目。公眾可透過地政總署的網頁查閱相關名單，名單上已表列有關發展項目的地址及所提供的公眾休憩空間的面積、所處位置及開放時間，並附設相片等。雖然地契條款中未有條文強制業主為私人發展公眾休憩空間豎設指示牌，處方已向相關發展商發出勸諭信，請發展商提供充足指示；
- (d) 處方會對名單上的私人發展公眾休憩空間進行年度視察。按處方的視察，未發現有要求使用公共空間的公眾登記個人資料的情況。處方亦會就委員的意見跟進個別個案。一般而言，如發現違規個案，署方會進行契約執行行動；
- (e) 私人發展項目的業主必須妥善管理和維修公眾休憩空間；

屋宇署

- (f) 屋宇署負責執行《建築物條例》。一般來說，當發展項目落成後部分地段會移交政府，由政府負責管理業權及保險等事宜。另外，屋宇署負責監管就移後樓宇以擴闊街道及穿過樓宇的行人通道等其他設施。規管該等公眾通道的相關規定，載於由屋宇署規管的「撥出私有地方供公眾使用的契約」（公用契約）內；
- (g) 署方於 1999 年尾以後首次獲批准的建築圖則中，於「公用契約」內加入新的條款，要求發展商必須於公眾通道的明顯位置展示告示，說明該地方的開放時間和負責管理的人士，讓公眾得悉公眾通道的資料。
- (h) 署方會安排定期巡查及視察工作，以免有關的公眾通道被佔用及不當使用；以及
- (i) 有關涉及公眾通道的舉報機制，市民可致電屋宇署熱線 2626 1616 作一般查詢、舉報及投訴。

13. 梁國鴻主席總結時請部門會後提交補充資料，回應未能即時解答的問題。經討論後，委員會同意將議題列入跟進事項，並請發展局派員出席會議解答委員的提問。

(會後備註：港島東區地政處表示太古城及太古城中心的發展項目地契內並沒載有提供公共空間的條款。)

V. 促請盡快為轄下商場主要出入口全面更換為自動玻璃門

(規劃、工程及房屋委員會文件第 12/17 號)

14. 梁國鴻主席歡迎房屋署高級房屋事務經理陳惠蓮小姐、屋宇保養測量師/港島東伍偉賢先生、領展資產管理有限公司(下稱領展)高級社區關係經理蘇康寧先生及社區關係經理羅君偉先生出席會議。顏尊廉委員介紹第 12/17 號文件。房屋署陳惠蓮小姐及領展蘇康寧先生回應。

15. 10 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 黎志強委員表示區內不少行人通道出入口均設有手動玻璃門，對輪椅使用者及攜帶嬰兒車或手推車的市民造成不便，於繁忙時段更會阻礙其他市民進出，容易引起爭執。他認為地產商和物業持有人包括領展均有責任盡快更換自動門，以保持通道暢通；
- (b) 趙家賢委員支持題述建議。他所屬的政治團體亦曾於 2016 年 10 月向領展反映意見，領展於回覆時表示商場職員不時會向有需要的居民提供協助，亦會將意見記錄在案，在日後提升工程時參考。他希望領展盡快就建議進行可行性研究，並初步構思工程的細節及時間表，以回應居民特別是長者、傷健人士和攜帶嬰兒車或手推車的市民及租戶的訴求；
- (c) 林心廉委員表示除長者及行動不便的人士外，一般市民於下雨天時如要同時使用雨傘及商場手動玻璃門亦十分困難，而且手動玻璃門較容易對小朋友造成意外，建議領展盡快改善，並將側門改為自動門，接駁現有的無障礙斜道；
- (d) 王志鍾委員支持題述建議，以加強對長者及小孩的安全保障。他希望領展設法解決技術性困難，並與當區區議員保持密切溝通；
- (e) 何毅淦委員明白領展資源有限，但不少大型購物商場已增設自動門，希望領展可盡快落實改善工程，提供惠民措施，保障市民(特

別是小孩)的安全；

- (f) 趙資強委員表示手動玻璃門相對較笨重，對長者及行動不便人士構成不便，建議領展盡快更換自動門，以提升顧客服務質素及企業形象；
- (g) 劉慶揚委員希望領展盡快進行可行性研究，落實改善工程。如情況許可，領展可考慮同時提供自動門和手動門，如自動門感應系統出現故障，手動門亦可作後備用途；
- (h) 徐子見委員希望領展認真研究委員的建議，按法定要求為市民提供無障礙通道，以免對殘疾人士構成歧視；
- (i) 顏尊廉委員表示不少市民需花費很大氣力才能推開玻璃門，增設自動門可方便市民出入商場。愛東商場過去亦曾設自動門，建議領展回復過去的模式，另亦可參考太古區大型商場的做法，增設自動門掣，方便市民控制自動門的開關；以及
- (j) 鄭志成副主席表示不少商場已增設無障礙通道，認為領展應考慮市民的需要，盡快增設自動門。他另指愛東商場的大門設有多條柱子，設計上只適合安裝掩門，希望領展作出相應考慮，並作可行性研究。

16. 領展蘇康寧先生就委員的意見及提問，回應如下：

- (a) 領展一向重視企業社會責任，不時檢視轄下各個物業無障礙通道及設施（包括自動門等）的情況；以及
- (b) 領展備悉委員的意見，並會研究及考慮於愛東邨和小西灣邨增設自動門的建議，於有進展時再向委員匯報。

各出席者

17. 經討論後，委員會同意將議題列入跟進事項。

VI. 東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會尚待跟進事項的進度報告 (規劃、工程及房屋委員會文件第 13/17 號)

18. 梁國鴻主席歡迎康文署高級行政主任（策劃事務）5 盧偉斌先生、規劃署高級城市規劃師/港島 2 黎惠珊女士、地政處高級產業測量師/港島東（3）何敏儀女士、房屋署高級房屋事務經理陳惠蓮女士及屋宇保養測量師/港島東伍偉賢先生出席會議。

- (i) 強烈要求盡快在東區法院旁興建圖書館
鯉景灣綜合大樓的發展規模
鯉景灣綜合大樓初步設計方案

19. 議題已於議程 III 時合併討論。

- (ii) 要求鰂魚涌興建游泳池
強烈要求政府善用土地資源在愛蝶灣屋苑旁興建室內標準泳池
在筲箕灣東喜道旁興建有綠化概念之全天候室內游泳池
東喜道旁綠化休憩設施
建議在愛蝶灣屋苑旁興建多層綜合體育中心

20. 7 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 顏尊廉委員表示政府曾於施政報告宣佈會為愛秩序灣體育館的建議進行可行性研究，請部門交代落實興建計劃的預計時間表。他另詢問體育館會否包括游泳池設施及增設停車場設施；
- (b) 趙家賢委員表示部門正與政策局進行研究，仍須等待部門就工程的發展規模諮詢區議會，然後再按既定程序推展技術性可行研究，預計將要一段長時間才能落實工程。他希望部門盡快整合委員的意見，並設法縮短推行工程的時間；
- (c) 林心廉委員表示題述用地空置多年，希望部門盡快進行可行性研究，早日進行將發展計劃提交區議會討論，加快開展工程的進度；
- (d) 丁江浩委員歡迎政府就愛秩序灣體育館的建議推行可行性研究。不過，由於筲箕灣區現時已有另一泳池場館，他希望部門解釋何以仍考慮於愛秩序灣體育館增建泳池。他另指鰂魚涌區另一用地亦適合興建游泳池，詢問部門會否同樣進行可行性研究；
- (e) 王志鍾委員支持於區內增建泳池，以讓市民鍛鍊身體。他希望部門盡早發放詳細資訊包括泳池選址及面積等，供市民考慮，以便縮短諮詢期，以及早日完成工程令居民受惠；
- (f) 趙資強委員表示維多利亞公園泳池已撥歸灣仔區，為補償區內的損失，他希望部門早日完成規劃及諮詢工作，盡快落實工程；以及
- (g) 鄭志成副主席表示政府曾於興建廉政公署總部時承諾於區內重置游泳池，他希望部門體恤北角區及鰂魚涌區居民的需要，盡快興建

負責者

泳池場館。

21. 康文署盧偉斌先生就委員的意見及提問，回應如下：

- (a) 署方將會與相關部門及政策局一併研究發展愛秩序灣體育館及休憩用地，並會適時就工程的發展規模諮詢區議會，以便按既定程序推展工程的技術可行性研究；
- (b) 署方備悉委員就增設標準室內暖水池及地下停車場的建議；以及
- (c) 由於鰂魚涌公園二期的用地現有其他用途，署方會配合發展局的意向，密切留意該用地的發展，以跟進於鰂魚涌興建游泳池的建議。

各出席者

22. 經討論後，委員會同意繼續跟進議題。

(iii) 強烈要求盡快啟動小西灣道與富欣道交界空地的使用

23. 委員備悉各部門的綜合回覆。

24. 梁國鴻主席表示題述事項討論多年，但部門一直未有確切回覆，建議繼續跟進議題。

各出席者

25. 經討論後，委員會同意繼續跟進議題。

(iv) 要求杏花邨巴士總站旁三角形臨時用地改劃為永久電單車停車場及綠化地帶

26. 委員備悉運輸署、規劃署及路政署的書面回覆。

27. 2 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 何毅淦委員表示題述用地荒廢已久，因此出現違例停泊電單車的問題。在實地視察期間，他已向部門就相關規劃反映意見，請部門盡快提交圖則，以便諮詢公眾；以及
- (b) 趙資強委員表示題述建議有助美化環境及為居民提供地區設施，希望部門善用土地，避免因個別市民的意見而擱置討論。

28. 康文署盧偉斌先生回應時表示如委員會決定通過「地區小型工程計劃」將部份用地綠化，署方會作出跟進。

負責者

各出席者

29. 經討論後，委員同意通過「地區小型工程計劃」將部分用地綠化，並將綠化部分轉交地區設施管理委員會跟進。本委員會會繼續跟進電單車停車場部分。

（會後備註：委員會已於 2017 年 6 月 12 日將綠化部分轉交地區設施管理委員會跟進。）

(v) 要求政府交代漁灣邨重建時間表及居民安置等問題

30. 2 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 徐子見委員表示漁灣邨有部份單位天花出現裂痕及石屎剝落，並發現樓層內鑲有鋼板，懷疑有沉降的問題，以此遮掩裂縫，令居民擔心。他希望部門盡快適當利用附近即將落成的單幢式屋邨大廈安置居民，以及落實重建漁灣邨的安排；以及
- (b) 黎志強委員表示漁灣邨開始老化，亦擔心邨內的含石棉建築製品影響居民健康，希望房屋署盡快制定重建計劃，並安排負責策劃重建的人員出席會議解答委員的提問。

31. 房屋署陳惠蓮女士就委員的意見及提問，回應如下：

- (a) 根據於 2011 年制定的「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」，房委會會按其四個基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，考慮是否重建個別屋邨。在目前公屋需求殷切的情況下，大規模重建計劃只會凍結大量本來可編配予正在輪候公屋有需要人士的公屋單位，因而並不可取。房委會須非常審慎地去考慮個別高樓齡屋邨的重建問題。除了於 2012 年宣布白田邨重建計劃及在 2014 年施政報告提及華富邨的重建意向外，房委會未有制定重建其他屋邨（包括漁灣邨）的方案及時間表；
- (b) 適時的保養維修和恰當的改善工程，不但確保住戶享有安全和舒適的居住環境，更可延長房委會公共房屋的使用年期和經濟價值。為此，房屋署因應公共租住屋邨的生命周期，推行多項維修及活化計劃。透過這些計劃，我們可定時為住戶提供與時並進、切合所需的屋邨設施；亦貫徹我們「多保育，少拆卸」的理念，有助凝聚公屋鄰里的連繫和延續社區發展。透過「全方位維修計劃」及「日常家居維修服務」，署方按序為公共租住屋邨單位進行全面檢查和維修，並為所有公屋住戶妥善和迅速地維修租住單位的室內設施。此

負責者

外，署方亦會透過每兩年一次的住戶家訪，將有關單位需要維修的事項轉介工程組處理。並每天巡查邨內的公眾地方時，若發現有需要維修的事項時，會盡快跟進及處理；

- (c) 就樓宇內鑲有鋼板一事，署方在了解後會再作回應；
- (d) 房委會一向以善用資源為原則，每當有新建屋邨落成的時候，都會視乎當時各安置類別對公屋單位的需求情況，盡快編配給公屋申請者及其他安置類別的申請者，並會不時檢討情況以確保資源可透過靈活調配得以善用；以及
- (e) 就樓宇有石棉建築製品事，署方已於各座樓宇地下大堂張貼告示，提高租戶對石棉的認識。署方聯同環境保護署和勞工處亦有一套行之有效的管理策略，用以處理公共租住屋邨的含石棉建築製品。

各出席者

32. 經討論後，由於房屋署暫未有計劃重建漁灣邨，委員會同意取消跟進議題。

（會後備註：房屋署的補充資料已於 2017 年 7 月 10 日送交委員參考。）

(vi) 要求政府妥善處理興民商場變賣後的屋邨生活配套設施不足問題 / 要求政府處理興民邨商場易手帶來的問題，照顧居民基本生活需要

33. 房屋署陳惠蓮女士補充最新的工作進度。

34. 5 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 劉慶揚委員表示過去數月曾與多個政府部門及新業主溝通及商討緩解方案，樂見新業主接納意見提前開展輕食店的工程，滿足居民的需求。他另詢問如於商場內增設學校、教會或安老院舍是否符合地契條款；
- (b) 徐子見委員認為房屋署有責任在去年預早向居民交代商場變賣的事宜，好讓居民及早準備。他質詢署方是否只要有，一個持份者提出反對，便不考慮設立墟市的建議，他批評署方這個做法未有考慮居民的需要。此外，現時循道提供的長者飯堂位置不是十分方便，他希望署方能夠容許社企等組織在每座地下大堂管理處發放飯盒，方便長者提取。此外，他亦希望署方跟進及改善小巴服務；

負責者

- (c) 李鎮強委員亦希望了解於商場內增設學校、教會或安老院舍是否符合地契條款。除膳食服務外，他亦請署方加強對居民日常購物安排的支援。他支持志願團體於邨內提供服務，如協助釋囚投入社會等；
- (d) 黎志強委員希望署方和新業主主動了解居民的訴求，為居民提供應有的服務；以及
- (e) 王志鍾委員希望署方和新業主肩負社會責任，並加強與當區區議員的溝通，為市民提供適切的服務，讓居民安居樂業。

35. 地政處何敏儀女士及房屋署陳惠蓮女士就委員的意見及提問，回應如下：

地政處

- (a) 署方可於會後提交補充資料，交代於商場內增設學校、教會或安老院舍是否符合地契條款；

房屋署

- (b) 由於興民商場已落成三十多年，新業主認為樓宇和現有設備有必要進行翻新，以確保安全及提供更完善的環境給居民及消費者。署方會與新業主保持密切聯絡，反映居民對商場組合及配套設施的意見；
- (c) 署方備悉委員的意見，並會透過屋邨管理諮詢委員會，與居民代表繼續保持溝通，向居民發放商場的改建工程進度及相關消息；
- (d) 由於興民邨有關地契在土地用途及樓面面積方面有所限制，地段亦設有公契，要落實設立墟市的建議或需要取得地政總署的批准及其他業主的同意。此外，房屋署亦須顧及居民及其他持份者的意見；
- (e) 現時位於興民邨毗鄰由非政府機構營運的循道愛華村服務中心，其轄下的愛華耆樂中心一直為有需要的長者提供飯堂膳食服務，該中心在派發有關飯堂膳食服務單張到各住戶信箱後，近日到該中心使用飯堂膳食服務的人數有明顯增加；以及
- (f) 新業主表示商場前期裝修工程在 2017 年第三季完成後，由社會企業營運售賣麵包咖啡的店舖，會先行為興民邨居民提供輕食服務，

負責者

以照顧居民需要。

各出席者

36. 經討論後，委員會同意繼續跟進議題。

(會後備註：地政處表示按地契而言，以商業模式營辦的學校或安老院舍設立於該地段內按地契提供的商業設施樓面面積，並沒有違反有關地契的用途限制；但教會用途則不符合有關地契的用途限制。)

(vii) 要求全面檢討及改善東區的地下排水系統、保障市民生命和財產 / 促請政府交代柴灣暴雨導致嚴重水浸情況 / 要求政府關注 2016 年 10 月 19 日的暴雨造成的破壞和研究防洪方法 / 有關柴灣迴旋處水浸事宜

各出席者

37. 議題為隔一次會議跟進的事項，將於下次會議跟進。

(viii) 要求鯽魚涌公園二期旁空地興建綜合體育館

各出席者

38. 議題為隔半年跟進的事項，將於 2017 年 10 月的會議跟進。

(ix) 要求立即跟進杏花邨 16 及 17 座隔音屏障事宜

39. 委員備悉環境保護署及路政署的綜合回覆。

40. 何毅淦委員不滿部門未有應委員要求交代工程進度及工程困難等資訊，建議委員會致函部門，要求部門提交書面回覆。

各出席者

41. 經討論後，委員會同意致函部門，要求部門作出詳細交代。委員會亦同意繼續有進展時跟進議題。

(會後備註：委員會已於 2017 年 5 月 25 日致函部門，另已於 2017 年 6 月 28 日將部門的回覆送交委員參考。)

(x) 要求房屋署把公共屋邨扶手電梯加設自動感應系統

各出席者

42. 議題將在工程有進展時跟進。

(xi) 在柴灣新業街與小西灣道交界重置柴灣救護局並興建部門宿舍的建議

43. 委員備悉消防處的書面回覆。

負責者

各出席者

44. 議題將在工程有進展時跟進。

(xii) 要求加設寶馬山區自動扶手電梯 /
要求政府加快興建扶手電梯直達寶馬山
寶馬山行人通道系統初步設計諮詢

45. 委員備悉路政署及運輸署的綜合回覆。

46. 邵家輝委員指部門原訂於第一季刊登憲報，但現已延遲至第三季，希望部門加快工程進度。

各出席者

47. 經討論後，委員會同意繼續有進展時跟進議題。

(xiii) 動議：反對田灣混凝土廠搬遷柴灣工業區
有關田灣混凝土廠遷往柴灣區工廠大廈
強烈反對混凝土廠在柴灣設廠
要求政策局說明在柴灣運作的混凝土廠是否符合法例的規定

各出席者

48. 議題將在工程有進展時跟進。

(xiv) 要求清拆阿公岩村寮屋區並妥善安置受影響居民

49. 委員備悉地政總署的書面回覆。

各出席者

50. 議題將在工程有進展時跟進。

VII. 下次會議日期

51. 會議於下午 6 時 40 分結束。規劃、工程及房屋委員會第九次會議將於 2017 年 7 月 11 日（星期二）下午 2 時 30 分舉行。

東區區議會秘書處
2017 年 7 月