

(文件已於二零零九年五月二十九日解密)

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零零九年五月八日下午二時三十分舉行的  
第 394 次會議記錄

---

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生、城市規劃師／沙田、大埔及北區黃孝經先生和空氣流通評估顧問吳恩融教授此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

[閉門會議]

《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/14》的擬議修訂  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 7/09 號)

---

1. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生借助簡報軟件和「飛行」模擬片段，按文件詳載的內容，向委員講解《馬鞍山分區計劃大綱草圖》的擬議修訂，當中包括下列要點：

背景

- (a) 分區計劃大綱圖的擬議修訂，是以規劃署為馬鞍山進行全面檢討所有發展地帶的結果為依據。檢討範圍包括建築物高度和發展密度的管制，以及檢討「商業／住宅」地帶、休憩用地和位於公屋用地內獨立式屬於「政府、機構或社區」用途的建築物；

馬鞍山新市鎮支區現有輪廓和狀況

- (b) 馬鞍山整體高度輪廓和狀況概述於文件第 4 段和 6.2 段。就發展特色而言，新市鎮可按文件圖 11 所示分為五個支區，即：

- 大水坑；

- 恆安／耀安；
  - 市中心；
  - 烏溪山及山腳範圍；以及
  - 樟木頭城市邊緣；
- (c) 大水坑支區：這個支區涵蓋海旁住宅、鄉村和其他住宅區。大水坑站的發展成為新市鎮南面的門廊；
- (d) 恆安／耀安支區：這個支區主要涵蓋公屋發展，高度輪廓大致由內陸朝海旁區遞減；
- (e) 市中心：市中心的梯級狀高度輪廓由核心地帶(最高的住宅建築物為主水平基準上 141 米)朝海旁遞減，而海旁區沿岸的建築物有不同的樓宇高度。市中心的商業發展是這個支區的市鎮焦點所在；
- (f) 烏溪沙及山腳範圍：這個支區主要涵蓋現有的住宅和鄉村發展、烏溪沙站和白石／落禾沙發展。港鐵烏溪沙站的發展是新市鎮的北面門廊。山腳範圍至海旁區之間大致形成梯級狀的高度輪廓；
- (g) 樟木頭城市邊緣：這個支區主要有低層和低密度的住宅、鄉村和「政府、機構或社區」發展；
- (h) 當局為新市鎮進行規劃時，已在馬鞍山分區計劃大綱圖加入「綠化廊」的概念，闢設東西向的休憩用地，作為發展之間的觀景廊和緩衝區。目前為檢討馬鞍山分區計劃大綱圖而進行的空氣流通評估也證實這有助空氣流通；

#### 就地積比率／總樓面面積訂定發展密度限制

##### *目的和例外情況：*

- (i) 訂定地積比率／總樓面面積的限制，旨在對發展／重建後的建築體積作出更妥善的規劃管制，從而改善市區環境，使基礎設施和政府、機構或社區設施的規劃更具效益，及令馬鞍山新市鎮發展更為公開

和明確。現行分區計劃大綱圖上所有尚未有地積比率／總樓面面積限制的發展地帶，均會訂明有關限制，但下列地帶除外：

- 「鄉村式發展」地帶，因為根據《建築物條例（新界適用）條例》，新界豁免管制屋宇的高度已限為三層，最大面積限為 65.03 平方米；
- 涉及公用事業設施裝置的「其他指定用途」地帶，例如碼頭、加油站等小規模用途。不過，如在「其他指定用途」地帶進行大型發展，例如酒店、住宅、教育和康樂用途，則會按一貫做法訂定地積比率／總樓面面積的限制；以及
- 「政府、機構或社區」地帶，因為不同政府、機構或社區用途的總樓面面積要求可能差異很大，可以用作很多不同的用途，發展規模亦各異，在這個地帶收納地積比率／總樓面面積限制會變得不切實際，及沒有必要。鑑於政府、機構或社區用途對城市設計和空氣流通均有好處，因此建議訂定建築物高度限制，以管制其建築體積。

#### 「住宅(甲類)」地帶的擬議地積比率／總樓面面積限制

##### 私人住宅用地：

- (j) 馬鞍山新市鎮規劃的密度，大致按照《香港規劃標準與準則》所訂密度標準，發展基本上受行政規管，最大住用和非住用地積比率分別為 5 倍和 9.5 倍，或以綜合用途建築物計算公式的 5／9.5 倍作為混合色商業和住宅發展，但在某些個案中可因應用地特色或情況，採用為每個規劃區所擬備的政府部門內部藍圖而訂明不同的地積比率；
- (k) 建議按文件第 5.4 段所詳載，按照規劃署的研究結果，在「住宅(甲類)」地帶及其支區的「註釋」收納現有的行政地積比率管制，即住用／非住用地積

比率為 5 / 9.5 倍、契約所訂限制或現有發展目前的地積比率 / 總樓面面積，視乎情況而定；

公屋用地：

- (1) 「住宅(甲類)」地帶內公屋用地的最高地積比率限為 5 / 9.5 倍，較現有地積比率 / 總樓面面積為高。按照既定做法，分區計劃大綱圖的地積比率限制代表最高的許可密度，規劃大綱則會訂明實際的發展密度。按照私人發展項目的做法，發展潛力應根據地盤淨面積計算，分區計劃大綱圖《說明書》也訂明這項規定。

「商業」用地的建議地積比率 / 總樓面面積限制

- (m) 第 77 區規劃區西沙路只有一塊「商業」用地(已加入二零零九至一零年度勾地表內)計劃作商業 / 辦公室發展。建議按照第 77 區的發展藍圖，在「商業」地帶的「註釋」加入 3 倍的行政地積比率；

「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業 / 住宅發展」地帶的地積比率 / 總樓面面積限制

- (n) 這個「其他指定用途」地帶涵蓋馬鞍山鐵路現有烏溪沙站連公共交通交匯處，物業發展興建工程現正進行。建議在「註釋」內訂明最大總樓面面積乃按照契約所訂的住用總樓面面積 168 650 平方米、非住用總樓面面積 4 000 平方米，以及已落成的公共交通交匯處的總樓面面積 15 066 平方米。而烏溪沙站本身的總樓面面積則可獲豁免計算；

「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「綜合發展區」地帶、「綜合發展區(1)」地帶、「其他指定用途」註明「酒店」地帶和「其他指定用途」註明「教育及康樂發展」地帶的擬議地積比率 / 總樓面面積限制

- (o) 建議保留分區計劃大綱圖上這些地帶現行的地積比率 / 總樓面面積限制；

### *限制與略為放寬限制的條款*

- (p) 所有發展地帶的擬議地積比率／總樓面面積限制，均載於文件圖 5。當局可因應發展或重建方案的個別情況，透過規劃審批制度略為放寬地積比率／總樓面面積的限制；
- (q) 現有發展的密度如超過擬議限制，現有的發展密度會被尊重。「註釋」訂明關於重建的條款，表示如果地段重建作現有建築物同類的樓宇，則可保留現有的地積比率／總樓面面積。因此，預料現有發展不會因分區計劃大綱圖訂定發展密度限制而令現有的地積比率／總樓面面積降低。由於現有發展的密度已經超出所建議的最合適密度，根據一般的推定，除非情況非常特殊，否則略為放寬限制的申請不會獲得批准；

### 訂定建築物高度限制

#### *管制建築物高度的需要：*

- (r) 分區計劃大綱圖大部分範圍均沒有法定高度管制。由於公眾日益關注已建設環境，在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制，可更有效規管發展高度輪廓，並可更清晰和公開地訂明規劃意向，以便公眾根據《城市規劃條例》的條文予以審視，而有關人士／團體也有法定渠道向城規會表達對擬議限制的意見；

#### *區內風環境和空氣流通評估：*

- (s) 已為馬鞍山地區進行空氣流通專家評估，報告載於文件附件 V。區內全年的盛行風為東風和東北風；夏季的西南面背景盛行風由城門河道吹入，可暢通無阻地吹進該區西南部。吐露港也可為該區帶來東南至西北的海陸風。空氣流通評估的建議概述如下：

- 只要建築物經過精心的設計與配置，擬議的建築物高度和地積比率限制應不會令馬鞍山地區出現空氣流通的問題；以及
- 爲了改善風道網絡以促進空氣流通，可按文件圖 13E 所示，在落禾沙、利安邨、馬鞍山市中心、恆安邨、錦豐苑／頌安邨和第 77 區「商業」用地劃設多塊／多個闊 25 至 40 米的策略性非建築用地／低層建築用地；

#### *制定建築物高度限制的指導原則*

- (t) 當局在制定建築物高度限制時，除了地積比率限制、現有地形、現有土地用途和建築物高度、區內風環境和改善空氣流通等相關因素之外，亦已考慮下列指導原則：
- 擬議高度輪廓應顧及現有土地用途、市景與特色，以及個別獲城規會核准發展的建築物高度；
  - 採用梯級狀的高度輪廓，高度由市中心向周邊地區遞減，以及由山腳範圍向海旁遞減；
  - 鼓勵海旁沿岸發展的建築物高度錯落有致，美化吐露港的景致；
  - 把烏溪沙站和大水坑站現有發展樞紐提升爲新市鎮的門廊；
  - 維持多塊「政府、機構或社區」用地的低層輪廓作爲視覺調劑和歇息空間；
  - 保留「綠化廊」作爲休憩用地緩衝區，並在情況合適下闢設風道或觀景廊，以增加「綠化廊」的作用；以及
  - 配合區內特色，容許建築物高度錯落有致；



- 烏溪沙及山腳：主水平基準上 105 至 185 範圍 米，白石則高 8 層
- 樟木頭城市邊緣：主水平基準上 36 至 55 米，泥涌則高 7 層

「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶的擬議建築物高度限制

- (y) 文件圖 18A 和 18B 詳載「政府、機構或社區」用地擬議的建築物高度限制，高度按用途的規模以樓層數目訂明或以主水平基準米起計算；

劃設非建築用地

- (z) 非建築用地包括下列各項：

- 非建築用地：根據空氣流通評估的建議，可按文件圖 A-1 所示，分別在橫過錦豐苑／頌安邨北部和利安邨西南部(兩者均闊 25 米)，以及第 77 區「商業」用地北面界線沿線(闊 15 米)，劃設三塊「非建築用地」。相關地帶的「註釋」會訂定略為放寬限制的條款，容許在特殊情況下，略為放寬圖則所示的非建築用地限制；以及
- 兩層高的建築物高度限制：按文件圖 A-5 和 A-6 所示，把三塊狹長土地的建築物高度限制訂為兩層，當中一塊土地橫過恆安邨／錦安苑(闊 16 米)，另外兩塊(闊 15 米)位於落禾沙「綜合發展區(1)」地帶內。為顧及設計上的彈性，可因應個別情況，透過規劃審批制度略為放寬有關限制；



## 「商業／住宅」和「休憩用地」地帶的土地用途檢討

### 檢討「商業／住宅」地帶

- (aa) 當局建議按文件第 8.2(a)段至(c)段所詳述，根據都會計劃檢討所建議的原則，改劃市中心三個「商業／住宅」地帶，即新港城中心第 IV 期、海柏花園和海典居；

### 檢討「休憩用地」地帶

- (bb) 目前有 14 塊「休憩用地」，其中 12 塊屬政府土地，兩塊部分範圍屬私人所有。建議把這兩塊「休憩用地」改劃為「住宅(甲類)」地帶、「鄉村式發展」地帶和「道路」；

## 分區計劃大綱圖的擬議修訂

- (cc) 對分區計劃大綱圖、其《註釋》及《說明書》的擬議修訂詳載於文件第 11 至 13 段；

## 公眾諮詢

- (dd) 為免過早披露發展管制的資料，當局會在擬議修訂根據條例第 7 條刊憲的展示期間，諮詢沙田區議會和大埔區議會。

2. 秘書報告，文件有一替代頁(第四頁)於會議席上提交，以供委員參考。修訂內容主要是澄清用於馬鞍山的發展密度標準，是以當時有效的《香港發展綱略》而非《香港規劃標準與準則》為依據。

3. 一名委員詢問，行政地積比率是否有一個定義。許惠強先生在回應時表示，這個名詞並沒有正式定義，而它大致上指非法定的規定。他進一步解釋，《建築物(規劃)規例》根據用地類別訂明的地積比率管制屬法定的建築管制，而行政地積比率則是政府在新市鎮發展初期採用的行政措施，以規管發展密度；所採用的最高住用地積比率為 5 倍，非住用地積比率為

9.5 倍。當局於上世紀八十年代規劃第二代新市鎮時，將 5 倍的最高行政住用地積比率曾增至 8 倍，以配合不斷上升的住屋需求。有鑑於此，馬鞍山部分地區的行政住用地積比率也超過 5 倍。分區計劃大綱圖加入有關的行政住用地積比率後，可令新市鎮發展更為公開明確。

4. 私書補充說，《香港發展綱略》(現稱《香港規劃標準與準則》)為新市鎮發展的發展密度訂定指引。最高住用和非住用地積比率分別為 5 倍和 9.5 倍的行政管制，適用於新市鎮住宅發展密度第 1 區，而其他地區(如第 2、第 3 和第 4 區)的地積比率則較低。除了行政地積比率管制之外，某些用地的發展密度會由為個別規劃區擬備的政府部門內部詳細藍圖所訂的地積比率來規管。

[陳炳煥先生此時到達加入會議。]

5. 委員考慮了分區計劃大綱圖的擬議修訂，同意文件第 11 和 12 段所詳述的修訂。

6. 經進一步商議後，小組委員會決定：

(a) 同意《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/14》的擬議修訂，以及文件附件 I 的《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/14A》(展示後將重新編號為 S/MOS/15)及附件 II 的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；以及

(b) 採納文件附件 III《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/14A》經修訂的《說明書》，以說明城市規劃委員會(「城規會」)就圖則上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標。經修訂的《說明書》會連同圖則以城規會的名義一起公布。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生、城市規劃師／沙田、大埔及北區黃孝經先生和空氣流通評估顧問吳恩融教授出席會議回答委員問題。黃先生和吳教授此時離席。]