

二零一二年八月三十一日舉行的城市規劃委員會  
第 1018 次會議記錄

---

出席者

黃遠輝先生

副主席

黃仕進教授

馬錦華先生

陳漢雲教授

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

陳仲尼先生

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

何培斌教授

許智文教授

黎慧雯女士

林光祺先生

劉智鵬博士

劉興達先生

劉文君女士

李美辰女士

李偉民先生

梁宏正先生

梁慶豐先生

李律仁先生

馬詠璋女士

邱浩波先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

## 因事缺席

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
周達明先生

主席

霍偉棟博士

盧偉國博士

陸觀豪先生

邱榮光博士

## 列席者

規劃署助理署長／委員會  
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧惠明先生(上午)  
朱慶然女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧翠儀女士(上午)  
譚燕萍女士(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一二年八月十七日第 1017 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一二年八月十七日第 1017 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 就黃泥涌分區計劃大綱圖編號 S/H7/15 的申述作出決定

2. 下列委員已就此議項申報利益：

- |                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| 黃仕進教授             | ] | 與奧雅納工程顧問有業務往來，   |
| 林光祺先生             | ] | 該公司是養和醫院的顧問。養和   |
| 符展成先生             | ] | 醫院是申述人之一(R708)。  |
| 劉興達先生             | — | 跑馬地居民協會(申述人之一)(R999)的主席，並與奧雅納工程顧問及香港弘達交通顧問有限公司有業務往來，該兩間公司是養和醫院(R708)的顧問。 |
| 陳祖楹女士             | — | 其家人擁有跑馬地一個單位   |
| 霍偉棟博士             | — | 其家人擁有跑馬地藍塘道一個單位  |
| 李偉民先生             | — | 擁有連道一個單位及浣紗街一個單位   |
| 甯漢豪女士<br>(地政總署署長) | — | 擁有樂活道一個單位，其配偶為私家醫生，間中會使用養和醫院的設施。   |
| 黃婉霜女士<br>(秘書)     | — | 擁有樂活道一個單位  |

3. 委員備悉黃仕進教授、林光祺先生及符展成先生沒有參與養和醫院計劃，而李偉民先生、甯漢豪女士、陳祖楹女士的家人及霍偉棟博士的家人所擁有的物業(霍博士的家人所擁有的物業可遠眺養和醫院)不會受到養和醫院計劃所影響。委員備悉甯女士的配偶並非養和醫院的僱員，而且沒有參與養和醫院計劃，因此認為所申報的利益屬間接性質。委員同意上述委員可留在會議席上並參與討論。委員亦備悉黃教授、林先生、陳女士及李先生尚未到達參加會議，而霍博士已就未能出席會議致歉。

4. 委員認為劉興達先生作為申述人編號 R999 的代表所涉及的利益屬直接性質，因此應請他就此議項離席。委員備悉劉先生尚未到達參加會議。

5. 一如在先前討論養和醫院所提申述的城市規劃委員會(下稱「城規會」)會議，委員同意秘書的角色是提供資料及就程序事宜提供意見，並不會參與決策，因此可留在會議席上。

6. 秘書報告說，當局分別接獲由張樹生先生(R1000)及 Mr. David Forshaw(R971)就二零一二年八月十七日舉行的《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》聆訊而提交的電郵(日期為二零一二年八月十七日)和信件(日期為二零一二年八月二十日)。兩名申述人均曾出席二零一二年八月十七日舉行的會議。該電郵及信件的副本各乙份已按兩名申述人的要求，於二零一二年八月二十二日送交委員，並於會上呈交以供委員參考。

#### 電郵／信件所提出的事項

##### *黃泥涌道及山光道的交通燈(R1000)*

7. 張樹生先生(R1000)指出，在二零一二年八月十七日舉行的會議上，一名委員詢問有關車輛可能難以經 N2 路線進入養和醫院位於黃泥涌道的新入口一事，養和醫院的交通顧問在回應時表示，養和醫院附近的山光道北行線的交通燈(交通燈 A)及黃泥涌道西行線的交通燈(交通燈 B)不會同時亮起綠燈，運輸署的代表已在會上確認養和醫院顧問所作出的回應。

8. 張先生在電郵中夾附他在會後拍攝的照片和錄像，當中顯示交通燈 A 及交通燈 B 有很短的時間(約四至五秒)同時亮起綠燈。有見及此，張先生要求當局在二零一二年八月十七日的城規會會議記錄中，記下有關養和醫院的交通顧問／運輸署的代表在會上提供的交通燈資料並不正確一事。

9. 當局已就此事徵詢運輸署的意見。運輸署澄清，兩個有關交通燈號的設計不排除會同時亮起綠燈。運輸署進一步表示，山光道的車輛在駛過行人過路處的交通燈後，須按照交通標誌及路標箭嘴所示讓路予黃泥涌道的車輛。運輸署解釋，考慮到上述讓路安排，車輛不會難以由黃泥涌道(經 N2 路線)前往養和醫院位於黃泥涌道的新出入口。

10. 委員備悉運輸署的解釋，並認為在二零一二年八月十七日會議的整個討論過程中，交通燈號時間分配並非考慮申述的主要因素。此外，有關的交通影響評估已獲運輸署接納，而在會上提供的交通燈號時間分配資料，並非重要因素，足以令就養和醫院的建議的交通影響所作的評估變得不可接受。

11. 城規會同意在二零一二年八月十七日的城規會會議記錄內加入會後補註，以澄清涉及兩個交通燈號的問題。

[馬詠璋女士、陳祖楹女士、林光祺先生及梁慶豐先生此時到達參加會議。劉興達先生亦於此時到達，但被邀就此議項離席。]

#### *要求重開會議(R971)*

12. Mr. David Forshaw(R971)不滿在二零一二年八月十七日舉行的會議上，主席要求他集中於交通問題，而且不准就其他有關養和醫院建議的問題表達意見。既然有關的城規會文件亦涵蓋交通問題以外的各種問題，但他卻未能在會上就其他方面的事宜提出意見以供委員考慮，實屬不公平。就此，他要求城規會重開會議。

13. 秘書表示，正如主席在二零一二年八月十七日的會議上解釋，二零一一年四月八日及二零一二年五月十一日的先前會議已就所有其他事項(包括建築物高度、視覺影響及通風問題)進行聆訊及討論。二零一二年八月十七日的會議是二零一二年

五月十一日的先前會議的續會，城規會把該先前會議押後，以待運輸署釐清由養和醫院提交的交通影響評估內所採用的假設。運輸署其後於二零一二年六月六日及二零一二年六月二十九日提交所需的進一步資料。二零一二年八月十七日的會議旨在考慮就交通方面所提交的進一步資料。

14. 秘書繼而請委員考慮應否接納 Mr. Forshaw 重開會議的要求。

15. 委員備悉在二零一二年八月十七日的會議上，主席已清楚解釋，有關其他事項的聆訊已在先前會議內完成，而二零一二年八月十七日的會議是二零一二年五月十一日的先前會議的續會，原因是運輸署須釐清交通影響評估所採用的假設。委員認為沒有理由接納 Mr. Forshaw 重開會議的要求。

16. 經商議後，城規會決定在考慮 Mr. Forshaw 的信件後，無須重開會議，因此不能接納其要求。秘書處會相應地回覆 Mr. Forshaw。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

(ii) 經考慮有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》的申述後對《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16》作出的修訂建議(續議事項文件(i))

---

17. 下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 黃仕進教授 | ] | 與奧雅納工程顧問有業務往來，   |
| 林光祺先生 | ] | 該公司是養和醫院的顧問。養和   |
| 符展成先生 | ] | 醫院是申述人之一(R708)。  |
| 劉興達先生 | — | 跑馬地居民協會(申述人之一)(R999)的主席，並與奧雅納工程顧問及香港弘達交通顧問有限公司有業務往來，該兩間公司是養和醫院(R708)的顧問。 |

- |                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| 陳祖楹女士             | — 其家人擁有跑馬地一個單位                     |
| 霍偉棟博士             | — 其家人擁有跑馬地藍塘道一個單位                  |
| 李偉民先生             | — 擁有連道一個單位及浣紗街一個單位                 |
| 甯漢豪女士<br>(地政總署署長) | — 擁有樂活道一個單位，其配偶為私家醫生，間中會使用養和醫院的設施。 |
| 黃婉霜女士<br>(秘書)     | — 擁有樂活道一個單位                        |

18. 委員備悉劉興達先生已就此議項離席。一如在先前項目續議事項(i)中議定，上述其他委員可留在會議席上並參與討論，而秘書亦可留在會議席上，以履行其職責。委員備悉黃仕進教授尚未到達參加會議，而霍偉棟博士已就未能出席會議致歉。

19. 秘書簡介有關文件。她報告說，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一二年八月十七日考慮有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》的申述和意見後，決定順應申述編號 708(養和醫院)，修訂養和醫院用地所在的「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，以訂明病床總數上限為 800 張，而有關發展作診所用途的整體非住用總樓面面積上限為 15%；以及根據養和醫院於二零一二年二月提交的方案，修訂涵蓋養和醫院用地的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度支區(建築物高度限制為主水平基準上 89 米、主水平基準上 115 米及兩層)的界線。

20. 當局其後修訂圖則，對涵蓋養和醫院用地的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度支區界線作出調整(如文件的附件 II 所示)。此外，當局亦在分區計劃大綱圖「政府、機構或社區」地帶的《註釋》中收納一項新條款，訂明「就養和醫院用地而言，病床總數上限為 800 張，而有關發展作診所用途的整體非住用總樓面面積上限為 15%」(載於文件的附件 III)。



21. 經商議後，城規會同意《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16》的修訂建議(載於文件的附件 II 至 III)適宜根據《城市規劃條例》第 6(C)2 條公布，讓公眾提出進一步申述。

[劉興達先生此時返回會議席上。]

(iii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2012 年第 7 號

擬把劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門楊青路第 131 約地段第 667 號作靈灰安置所用途

(申請編號 A/TM/415)

---

22. 秘書報告說，上訴委員團(城市規劃)於二零一二年八月二十日收到一宗上訴，有關上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在覆核後駁回一宗申請(編號 A/TM/415)的決定。該宗申請擬把《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29》上劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點作靈灰安置所用途。城規會於二零一二年六月八日駁回該宗申請，理由如下：

由於該區現有和擬議的靈灰安置所均經由楊青路到達，擬議的發展項目將提供 8000 個龕位，可能會對附近道路網絡的交通造成影響。申請人提出的交通管理措施是否可行，令人存疑。因此，申請人未能證明可妥善處理擬議的發展項目對交通可能造成不良影響的問題。

23. 秘書報告說，有關上訴的聆訊日期尚未訂定。委員同意由秘書處按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

(iv) 上訴個案統計數字

24. 秘書報告說，截至二零一二年八月三十一日，上訴委員團(城市規劃)共有 22 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字的詳情如下：

得直	:	28 宗
駁回	:	123 宗
放棄／撤回／無效	:	161 宗
有待聆訊	:	22 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	335 宗

[李美辰女士此時到達參加會議。]

### 一般事項

#### 議程項目 3

[公開會議]

九龍城市區更新計劃－第一階段公眾參與  
(城規會文件第 9166 號)

[會議以廣東話進行。]

25. 秘書告知委員，由於市區重建局(下稱「市建局」)可能是有關重建計劃的執行機構之一，以下委員已就此議項申報利益：

梁焯輝先生 以規劃署署長身分	—	市建局董事局非執行董事
甯漢豪女士 以地政總署署長身分	—	市建局董事局非執行董事
許國新先生 以民政事務總署助理 署長(2)身分	—	作為市建局董事局非執行 董事的民政事務總署署長 的代表
張孝威先生	—	市建局規劃、拓展及文物 保護委員會的增選委員
許智文教授	—	市建局財務委員會的增選

委員

- |       |   |                               |
|-------|---|-------------------------------|
| 李偉民先生 | — | 市建局董事局前非執行董事                  |
| 邱浩波先生 | — | 市建局灣仔分區諮詢委員會成員                |
| 馬錦華先生 | — | 市區更新地區諮詢平台成員                  |
| 何培斌教授 | — | 與市建局有業務往來，並曾參與「九龍城市區更新地區願景研究」 |
| 劉興達先生 | — | 與市建局有業務往來                     |

26. 由於此議項旨在向委員簡介九龍城市區更新計劃，委員同意以上所有委員可留在會議席上，參加討論。委員備悉李偉民先生尚未到達參加會議。

[黃仕進教授此時到達參加會議，甯漢豪女士此時暫時離席。]

27. 以下規劃署的代表和顧問代表此時獲邀出席會議：

- |       |   |                         |
|-------|---|-------------------------|
| 任雅薇女士 | — | 規劃署總城市規劃師／市區更新地區諮詢平台    |
| 吳淑君女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／市區更新地區諮詢平台   |
| 陳國欣先生 | ] | AECOM Asia Co. Ltd.     |
| 梁善姮女士 | ] |                         |
| 張永翔先生 | ] | A-World Consulting Ltd. |
| 林惠賢女士 | ] |                         |

何榮宗博士

— 香港城市大學社會資本與  
影響評估研究組

### 簡介部分

28. 副主席歡迎他們出席會議，並請研究小組向委員簡介九龍城的市區更新方案。總城市規劃師／市區更新地區諮詢平台任雅薇女士簡介研究的背景。任女士表示，設立市區更新地區諮詢平台(下稱「地區諮詢平台」)，是二零一一年二月公布的新《市區重建策略》的一項新猷，目的是加強地區層面的市區更新規劃。首個地區諮詢平台於二零一一年六月在九龍城設立，其成員廣泛代表社區，並由規劃署提供秘書及專業支援服務。九龍城地區諮詢平台負責就九龍城區的山區更新計劃向政府提供意見。九龍城市區更新計劃第一階段公眾參與於二零一二年八月十四日至九月三十日進行。這次簡介的目的在於就九龍城市區更新初步方案諮詢委員的意見。

29. 高級城市規劃師／市區更新地區諮詢平台吳淑君女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

### 背景

- (a) 根據二零一一年二月公布的新《市區重建策略》當局在進行市區更新工作時應採用「以人為先、地區為本和與民共議」的方針；
- (b) 九龍城地區諮詢平台就九龍城區的山區更新計劃，包括重建及復修的範圍，以及保育及活化項目，向政府提供意見；

### 研究過程

- (c) 在研究過程中，九龍城地區諮詢平台會就研究範圍進行公眾參與活動、規劃研究、社會影響評估及其他相關的研究。研究小組建議進行兩個階段的公眾參與，以制定九龍城的市區更新計劃。第一和第二階段的公眾參與會分別就九龍城市區更新初步方案

及擬議的市區更新計劃收集市民和區內人士的意見。九龍城市區更新計劃一經制定，便會提交政府考慮；

- (d) 公眾參與會通過不同渠道主動接觸地區持份者，包括居民組織、商業和福利機構，並鼓勵居民、商戶和相關持份者(特別是新移民、少數族裔社羣和長者)通過其網絡參與諮詢；
- (e) 在個別重建計劃拍板前會於規劃階段進行社會影響評估，以便於早期階段審視市區更新方案對社區的影響，從而建議緩解措施和就如何改善市區更新方案提出意見；

#### 九龍城市區更新初步方案

- (f) 九龍城市區更新計劃的願景如下：

- 保育歷史文化
- 協同周邊發展
- 善用土地資源
- 締造優質生活環境

- (g) 研究小組在制訂九龍城市區更新初步方案時已收納「九龍城市區更新地區願景研究」(由九龍城區議會於二零零九至一零年進行)收集得的地區意見，以及九龍城地區諮詢平台委員在進行多次實地視察後提出的建議，並已顧及多項因素，包括樓宇的樓齡和狀況、居民的生活環境、鄰近大型運輸系統發展契機、地區特色，以及九龍城區的歷史文化背景等；

#### 重建優先範圍

- (h) 重建優先範圍涵蓋大部分樓宇有 50 年或以上樓齡且目前狀況欠佳的小區。雖然就建築物的樓齡及狀況而言，一些樓宇未完全符合以上重建準則，但該等樓宇的住客卻面對嚴重的環境衛生和空氣污染／噪音問題。重建優先範圍內的重建計劃可由私人發

展商(包括業主自發組合)主導，或是市建局根據「需求主導」(由樓宇業主共同向市建局提出重建)或「促進者」(市建局會協助樓宇業主整合物業權益)模式主導的重建項目；

- (i) 五街及十三街(土瓜灣)：就建築物的樓齡和狀況而言，這兩個小區的樓宇大體上符合重建準則。區內有逾 200 間汽車修理工場，使九龍城成爲汽車修理業集中地。汽車修理工場造成噪音滋擾和空氣污染，令鄰近居民受到影響。這兩個小區分別在《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》和《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20》上劃爲「綜合發展區」地帶，而此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。由於重建步伐緩慢，可考慮把面積較大的「綜合發展區」地帶分拆爲較小地區，以加快重建過程；
- (ii) 九龍城道／落山道一帶(土瓜灣)：就樓齡及狀況而言，此小區的樓宇也許未完全符合重建準則，但九龍城道兩旁的住宅樓宇受鄰近東九龍走廊的車輛發出的噪音和排出的廢氣影響，居住環境欠佳。把握毗鄰擬建的沙田至中環線(下稱「沙中線」)馬頭圍站帶來的機遇，可通過重建進行市區重整，以釋放潛在土地資源作房屋用地和改善區內的休閒及社區設施；以及
- (iii) 環字八街／銀漢街／崇安街一帶(土瓜灣)：環字八街大部分街道屬私家街，缺乏完善管理，造成街道保養不足、污水排放欠善、衛生情況惡劣，以及居住環境欠佳等問題。重建計劃，特別是較大型的綜合重建發展，將有助改善該區的生活環境和解決私家街所引起的問題；

### 復修及活化優先範圍

- (i) 此區包括富有地區特色及活化潛力或需予改善的小區。研究小組建議採取各項活化措施，為這些小區帶來新活力，但不排除個別私人重建項目。在復修方面，會鼓勵業主利用政府和其他機構實施的各類樓宇維修計劃(例如由市建局和香港房屋協會聯合統籌的「樓宇維修綜合支援計劃」)，改善樓宇狀況。此外，可考慮揀選區內目標樓宇參加「強制驗樓計劃」和「強制驗窗計劃」。至於活化方面，可美化街道和進行綠化、改善街道設施，以及展示富地區特色的藝術品等；
- (i) 衙前圍道一帶(龍塘)：此小區的樓宇在樓齡和狀況方面大體上符合重建準則，而目前已有不少私人主導的重建項目。此外，區內有供應不同美食的食肆和不同種類的零售商店雲集，富地區特色，值得保存。因此，建議把此類地區納入「復修及活化優先範圍」，但不排除個別私人重建項目。除鼓勵和協助物業業主進行樓宇復修工程，也可於適當的地點劃設行人優先區，而行人優先區內的行人設施和上落客貨設施會獲改善，並會進行綠化和美化街道，以及於獨特建築物及旅遊景點設置街道標誌。此外，也可於適當地點展示富地區特色的藝術品，亦會加強該區與未來沙中線土瓜灣站和啓德發展區的連繫，以便為該區帶來新動感；以及
- (ii) 溫斯勞街／機利士南路一帶(紅磡)：雖然此小區內大多數樓宇的樓齡和狀況不符合重建準則，但區內居民受殯儀及相關行業的經營影響。當局可考慮推行包括綠化和美化街道等適當的緩解措施，以改善區內景觀；

### 重建及復修混合範圍

- (j) 此區夾雜有需要重建和較新建的樓宇，新舊樓宇交錯。研究小組建議把有這些新舊樓宇夾雜的地區納入「重建及復修混合範圍」，以便在適當的地點進行重建及復修工程；
- (i) 銀漢街／上鄉道／貴州街／旭日街一帶(土瓜灣)：此小區內新舊樓宇夾雜，而落山道兩旁的樓宇的樓齡一般較高且狀況欠佳。上鄉道和旭日街兩旁的工廈亦包括在此區內。該等工廈在《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20》內劃為「住宅(戊類)」地帶，而此地帶的規劃意向是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。不過，該等工廈的重建步伐緩慢；
- (ii) 庇利街／春田街／崇安街一帶(紅磡)：與崇志街的樓宇相比，此小區內近馬頭圍道的樓宇的樓齡一般較高且狀況較差，其中不少樓宇正進行復修工程；以及
- (iii) 黃埔街／寶其利街／蕪湖街一帶(紅磡)：在此小區內，沿黃埔街及機利士南路的樓宇的樓齡一般較高，當中大部分已殘破不堪，但蕪湖街及寶其利街一些住宅及商業樓宇則相對較新且狀況較佳；

### 活化商貿範圍

- (k) 鶴園街／鶴園東街／民裕街(紅磡)：該區的樓宇在《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而此地帶的規劃意向是作一般商貿用途。所有該等樓宇都是建於上世紀七十年代或以後，目前狀況仍然良好，地鋪多用作銷售金飾和鐘錶等高消費品，而該區已成為受歡迎的遊客消費點。不過，由於一些工廈的外觀不雅，加上佛光街高架路段對落的民裕街的街景



也不雅觀，整體環境與旅遊和零售業不相協調。當局可考慮美化和活化區內的街道，並於區內提供行人過路處及路旁停車處等設施。

#### 活化文物及設立文物步行徑

- (1) 九龍城不乏考古及建築文物，建議闢設文物步行徑，連接區內古蹟、歷史建築和富歷史價值的地方，並豎設展示板，介紹相關的歷史與背景資訊。前馬頭角牲畜檢疫站(下稱「牛棚」)、啓德發展區內的龍津石橋、九龍城寨公園、宋王臺花園內的宋王臺石刻，以及海心公園魚尾石等，都是區內具歷史價值的地點及文物；

#### 活化海濱及碼頭

- (m) 區內現有的臨海地帶被私人發展及污水處理廠等用途阻隔，建議貫通現時無法通往海濱長廊的臨海地帶，以提供由尖沙咀通往啓德發展區的連綿海濱長廊，並美化和活化臨海用地(包括碼頭)及長廊，以促進旅遊業和本土經濟；以及

#### 其他活化及優化建議

- (n) 有關建議包括：
  - (i) 加強九龍城區與啓德發展區的連接，以促進該區的發展和為該區注入活力；
  - (ii) 在啓德隧道的地下部分加建綠化上蓋，連接鄰近的牛棚、新山道及其他中心地帶，藉以改善區內的連繫和闢設獨特的公眾休憩用地；以及
  - (iii) 民泰街和北帝街有很多供應不同美食的食肆，而毗連北帝街的譚公道現有食肆開始進駐，建議把這些街道劃為美食專區，並豎設

指示牌和進行美化街道及綠化工程，以吸引訪客。

### 簡介和提問部分

30. 副主席多謝研究小組作出簡介，並請委員就九龍城市區更新初步方案提出意見。委員提出了以下意見：

#### 進行復修及活化以保育文物

- (a) 九龍城是本港碩果僅存的特色地區之一，富有獨特的本土文化。九龍城的城市更新願景應聚焦於復修舊建築物和活化文物建築，以保存該區獨有的特色與文化；
- (b) 昔日主要通過重建進行市區更中，時至今日，則更加注重保育，確保在進行重建之餘可保存合適的地方；
- (c) 衙前圍道是美食專區，樓宇的地鋪有供應各地美食的食肆和零售商店雲集，別樹一格。衙前圍道也是潮州人和泰國人聚居的地方，一些人把該處稱為「小曼谷」，其舊區特色與氛圍應獲保存；
- (d) 舊建築物不一定需要拆卸，應考慮建築物的狀況和進行維修保養的機會，並應盡可能優先復修建築物；
- (e) 應考慮復修／活化而不是重建十三街一些具歷史和建築價值的建築物(例如東方紗廠)；
- (f) 應保存具文物價值的的地方，例如龍津石橋遺址；

#### 規劃及城市設計考慮因素

- (g) 在擬訂市區更新計劃時應善用而不應盡用發展潛力。此外，應為重建地點訂定適當的發展密度和建

築物高度，以締造更宜居和可持續發展的已建設環境；

- (h) 遇有合適的機會時應增闢休憩用地和社區設施；
- (i) 應就城市設計概念制定更詳細的資料，並在顧及重建機會的情況下改善九龍城區的通風。至於設於區內街道兩旁的小商舖，其現有特色應獲保存，以延續繽紛的購物體驗；
- (j) 除改善文物步行徑上各文物景點的連繫外，也應加強綠化和美化街道工程，以便為使用者營造更舒適的環境；
- (k) 應在適合的地點劃設行人專用區；

#### 交通及連繫

- (l) 在制訂市區更新方案時須顧及集體運輸系統和交通管理措施，特別是要應付有大量訪客前往該區的需要；
- (m) 作為長遠建議，應探討可否闢設由啓德發展區經九龍城通往獅子山的休閒步道；
- (n) 應顧及區內各處的連繫及該區與本港其他地區的連繫，以改善該區整體的暢達性；

#### 其他建議

- (o) 由於九龍城昔日是通往前啓德機場的門戶，應考慮設立香港啓德機場歷史博物館；以及
- (p) 關於加強街道的美化及活化工程的建議，應物色合適而能幹的執行代理人，確保工程進展順暢並能取得良好進展。

31. 任雅薇女士在回應時提出以下要點：

- (a) 研究小組建議把衙前圍道列為復修及活化優先範圍，並會注重如何保存其本土特色。從區內居民收集得的意見會被審慎考慮。此外，也會進行社會影響評估，以審視市區更新方案對當地社區的影響；
- (b) 十三街主要建有舊樓宇。區內居民強烈要求進行重建，以改善生活環境。此外，也可考慮進行復修和活化，並且保存適當的文物建築；
- (c) 研究的願景是善用土地資源，而不是盡用發展潛力；
- (d) 當局在進行法定規劃時會考慮訂定建築物高度限制。市區更新計劃的建議亦須符合分區計劃大綱圖訂明的發展參數；
- (e) 研究小組會建議在文物步行徑的適當地點進行合適的綠化與美化工程；
- (f) 研究會檢討休憩用地和社區設施的供應情況，並藉機解決設施不足的問題(如有)；
- (g) 研究小組備悉九龍城的交通問題。待沙中線馬頭圍站竣工後，該區的交通網絡和暢達性可大為改善。研究也會探討活化建議能否協助解決問題；以及
- (h) 她非常多謝委員提出意見及建議，而有關意見及建議會於研究的下一階段獲考慮。

32. 副主席表示，委員已就市區更新初步方案提出多方面的意見，包括復修／活化與重建、保存本土文化和特色，以及提供交通基建配套和設施等。委員並要求研究小組在進行下一階段的研究時考慮他們的意見。副主席多謝規劃署和顧問的代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/17》的  
申述和意見

(城規會文件第 9167 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

33. 秘書表示，有關申述涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)於觀塘秀明道的一塊租住公屋(下稱「公屋」)用地。以下委員就此項目申報利益：

- |                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| 黃遠輝先生<br>(副主席)             | - | 房委會委員                                      |
| 劉文君女士                      | - | 房委會委員，並於觀塘擁有一些泊車位                          |
| 盧偉國博士                      | - | 房委會建築小組委員會及投標小組委員會委員                       |
| 規劃署署長<br>梁焯輝先生             | - | 房委會建築小組委員會及策劃小組委員會委員                       |
| 地政總署署長<br>甯漢豪女士            | - | 房委會委員                                      |
| 民政事務總署<br>助理署長(2)<br>許國新先生 | - | 民政事務總署署長的候補委員，而該署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 林光祺先生                      | ] |  |
| 梁慶豐先生                      | ] | 與房委會有業務往來                                  |
| 黎慧雯女士                      | ] |  |
| 霍偉棟先生                      | - | 房委會一項研究(於二零零九年完成)的顧問                       |

馬錦華先生 - 於月華街擁有一個單位

34. 秘書表示，主席已就未能出席會議致歉。由於須在緊迫的法定期限內把觀塘(南部)分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准，因此副主席有需要繼續主持是次會議。委員表示同意。

35. 委員備悉馬錦華先生所擁有的物業不會受到申述地點影響，故同意他可留席並參與討論。委員認為上述其他委員涉及直接利益，應請他們就此項目離席。委員亦備悉盧偉國博士和霍偉棟先生已就未能出席會議致歉。

[甯漢豪女士已暫時離席。劉文君女士、梁焯輝先生、許國新先生、林光祺先生、梁慶豐先生及黎慧雯女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

36. 副主席表示，當局已給予所有申述人及提意見人通知，邀請他們出席聆訊，但除了有一名提意見人出席會議外，其餘人士均表示不會出席聆訊或未有回覆。由於當局已給予申述人及提意見人足夠通知，委員同意在他們缺席的情況下進行申述聆訊。

37. 以下政府的代表和提意見人此時獲邀出席會議：

龍小玉女士 - 規劃署九龍規劃專員

方德韶女士 - 房屋署高級規劃師

周惠玲女士 - 房屋署規劃師

#### C2-麥富寧

麥富寧先生 - 提意見人

38. 九龍規劃專員龍小玉女士借助投影片，並按文件詳載的內容提出以下要點：

#### 背景

- (a) 二零一二年三月二十三日，《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/17》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括把秀明道一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，以發展公屋及社區會堂，以及就各用途地帶的《註釋》作出其他技術修訂；
- (b) 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲四份申述。二零一二年六月一日，當局公布申述，為期三個星期，以便公眾提出意見，期間接獲兩份意見；
- (c) 二零一二年七月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定於同一個組別一併考慮所有申述和意見；
- (d) 全部四份申述和兩份意見均與分區計劃大綱圖的擬議修訂項目 A 有關，涉及把秀明道的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶；
- (e) 申述地點佔地 2 800 平方米，位處秀茂坪邨的邊陲，北部現時是一個臨時露天停車場，南部則為樓高六層的秀茂坪(中區)社區中心(建於一九六九年)，該中心只有地面一層約 224 平方米的總樓面面積是用作活動室／社區會堂(可容納 180 個座位，但沒有特別設計的舞台)。根據社區會堂現行的設計規定(總樓面面積為 1 260 平方米，可容納 450 個座位，並設有特別設計的舞台)，屬於不合標準。樓上其餘各層為五個非政府組織佔用，即綜合青少年服務中心、基督教服務中心、家庭鄰舍中心，青年服務中心及社區服務中心；
- (f) 申述地點現時預留作發展新的社區會堂，但未有確實的發展計劃；

- (g) 申述地點位於秀茂坪邨的邊陲，東北面是秀茂坪商場，而在申述地點西面，位於山坡較低的平台上的私人住宅發展群；
- (h) 自二零零八年起，觀塘區議員及區內居民屢次要求及早在申述地點興建新社區會堂，並提供圖書館及自修設施，以應付秀茂坪區的需要。與此同時，政府亦急需尋找合適的用地發展公屋，以滿足市民對公屋的需求。因此，房屋署藉此機會進行綜合發展，在現有的社區中心用地興建公屋，以及圖書館和自修設施，並在毗鄰的臨時露天停車場用地興建標準的社區會堂；
- (i) 房屋署所提出位於申述地點的公屋及社區會堂發展，最高地積比率限為 6 倍(住用部分的最高地積比率限為 4.5 倍，非住用部分則限為 1.5 倍)，建築物高度限為主水平基準上 150 米及 20 層。擬議公屋將提供約 325 個單位，包括 120 個一至二人單位，可供 700 人居住。社區會堂(設有 450 個座位)、圖書館及自修設施的總樓面面積分別為 1 300 平方米、550 平方米及 100 平方米。擬議發展將提供 700 平方米的鄰舍休憩用地，綠化覆蓋率是地盤面積的 30%。有關項目暫定於二零一七／一八年落成；

#### 公眾諮詢

- (j) 在《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/17》公布前，有關發展計劃曾分別於二零一零年一月八日的觀塘區議會全體會議，以及二零一一年三月十七日的觀塘區議會房屋委員會會議上作諮詢。觀塘區議會表示全力支持擬議公屋及社區會堂發展，以及其擬議發展規模；
- (k) 在分區計劃大綱圖為期兩個月的展示期間，當局於二零一二年五月八日就擬議修訂進一步諮詢觀塘區議會，區議員主要認為應加緊發展公屋及社區會堂；提供充足的公共交通設施及／或通往附近屋苑



的行人天橋；以及騰出更多空間闢設社區設施(例如圖書館、綠化區和休憩處)；

### 申述

- (1) 所接獲的四份申述(**R1** 至 **R4**)來自個別人士，全部涉及在申述地點發展公屋。**R1** 支持改劃用途地帶的建議，**R2** 至 **R4** 則主要是反對擬議的房屋類型，並建議在申述地點發展私人房屋；

### 申述理由

#### *支持修訂的申述(R1)*

- (m) **R1** 原則上支持改劃用途地帶的建議，但亦提出以下意見：

- (i) 區內現有的圖書館和擬在有關發展內闢設的圖書館規模太小，未能應付人口日增而造成的需求，特別是低收入者的需求；以及
- (ii) 該區已有交通擠塞和交通噪音的問題，特別是公共交通工具在繁忙時間總是人多擠迫。雖然交通影響評估的結論認為擬議發展不會對區內的交通網造成負面影響，但該評估並沒有考慮到增加約 700 人對公共交通所造成的壓力；

#### *反對修訂的申述(R2 至 R4)*

- (n) **R2** 至 **R4** 所提出的申述理由主要涉及以下方面：

- (i) 觀塘是全港建有最多公屋的地區，但過去一直缺乏私人房屋。在這麼細小的用地增建公屋，實不能減低市民對公屋的需求，反而會令觀塘的貧窮問題更為嚴重；以及

- (ii) 應把申述地點規劃作私人房屋，以滿足中產人士對房屋的需求；配合東九龍的商業樞紐發展；或協助公屋居民自置物業，然後騰出公屋單位予有需要人士；

#### 申述人的建議

(o) 申述人的建議撮載如下：

- (i) **R1** 建議研究可否在秀茂坪設立分區圖書館；加密巴士及小巴的班次，確保能有效地疏導人流，並採取紓緩措施，以解決交通噪音的問題；以及提供合適的社區設施和服務，以應付區內低收入居民的需要；以及
- (ii) **R2** 至 **R4** 建議在申述地點發展私人房屋或居者有其屋(下稱「居屋」)計劃，以及／或容許發展商設計和興建小型住宅單位，以滿足首次置業人士的需要；

#### 就申述提出的意見

- (p) 當局接獲兩份意見書(**C1** 至 **C2**)。**C1** 認為 **R2** 至 **R4** 並不反對改劃申述地點的用途地帶以作住宅用途，只是反對將會興建的房屋類型。他認為政府應提供理據，以支持在申述地點發展公屋及社區會堂而非私人房屋。**C2** 由一名觀塘區議員提交，並無表明其意見書涉及哪一份申述，但表示支持對分區計劃大綱圖作出擬議修訂，並促請當局及早落實擬議發展；

#### 規劃署對申述理由及申述人的建議所作的回應

- (q) 規劃署備悉 **R1** 原則上支持有關改劃用途地帶的建議，而對 **R2** 至 **R4** 以及他們的建議則回應如下：

#### 主要回應(R2 至 R4)

- (r) 申述人所反對的不是把申述地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶的建議，而是將會提供的房屋類型；
- (s) 房屋用地的需求在近年不斷增加，當局有迫切需要滿足此需求，因此，房屋署急需尋找合適的用地發展公屋。與此同時，觀塘區議會屢次要求及早在申述地點興建新社區會堂，以應付秀茂坪區的需要。雖然擬由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶的申述地點適合發展私人及公營房屋，但房屋署建議進行的一整套綜合發展，其中包括公屋及標準的社區會堂、圖書館和自修設施，既可應付市民對公屋的需求，又可適時地滿足秀茂坪區對社區設施的殷切需要，實屬一舉兩得；
- (t) 自二零零九年起，房屋署一直積極與相關部門聯絡，並已開始諮詢區內居民。觀塘區議會表示全力支持發展擬議公屋及社區會堂；
- (u) 申述地點位於秀茂坪邨的邊陲，自然地成為有關公屋發展的延伸部分。此外，房屋署及運輸署正積極檢討是否有需要闢設一個設有升降機塔的行人天橋系統，把申述地點的社區設施和附近地區連接起來。擬議公屋發展可促成為區內居民提供該等極為需要的設施；
- (v) 眾所周知，觀塘的發展歷史令房屋組合偏重於資助房屋，而私人與資助房屋的比例為 30：70。然而，隨着啓德發展及安達臣道石礦場發展(所規劃的私人與資助房屋比例分別為 60：40 及 80：20)落實，預期區內房屋組合在未來可較為平衡；

#### *對具體建議的回應*

#### *在申述地點興建私人房屋(R2至R4)或居屋(R2)*

- (w) 一如文件第 4.9 及 4.10 段所述，擬議發展有助在申述地點盡早興建標準的新社區會堂、其他政府、

機構或社區設施及公屋。這既可應付區內居民的迫切需要，又有助滿足對公屋的需求。觀塘區議會亦全力支持擬議公屋及社區會堂發展；

- (x) 在申述地點發展公屋及社區會堂的計劃最初於二零零九年由房屋署提出。至於應在申述地點興建公屋還是居屋，是房屋政策事宜；

*提供社區設施及服務(R1)*

- (y) 擬議綜合發展已包括標準社區會堂和公共圖書館。有關政府部門並無提出要求擬議發展內提供更多政府、機構或社區設施；

*增加巴士和小巴的班次，以及採取紓緩措施，以解決交通噪音的問題(R1)*

- (z) 有關項目的交通影響評估已獲運輸署接納，而該評估顯示現有路口的行車量不會超出其運作容量，而擬議發展會帶來的影響亦甚微。申述人的意見亦已轉交運輸署。該署表示會密切監察有關的巴士及小巴服務，並與交通服務機構聯絡，以便在有需要時加強服務；
- (aa) 至於申述人所關注的交通噪音問題，擬議發展不會提供私家車泊車位，預計所產生的交通流量有限。環境保護署署長對房屋署為申述地點的擬議綜合發展而進行的環境評估並無負面意見；以及

規劃署的意見

- (bb) 備悉 **R1** 支持改劃用途地帶的建議；以及
- (cc) 規劃署不支持 **R2** 至 **R4**，理由載於文件第 6.2 段。

39. 主席繼而請麥富寧先生(C2)詳述其意見。

## C2-麥富寧

40. 麥富寧先生提出以下要點：

- (a) 他在秀茂坪居住及服務了數十年；
- (b) 當局原本計劃在秀茂坪邨重建後預留申述地點作社區會堂，但有關計劃因為財政理由而未有落實。現時秀茂坪區的總人口約為 10 至 11 萬，但只有一間約 200 平方呎的小型圖書館。擬議社區會堂是區內居民期待多年的發展，應盡早落實，以解決區內社區設施不足的問題；以及
- (c) 觀塘區議會屢次要求在秀茂坪興建社區會堂，並全力支持在申述地點進行擬議發展。

41. 由於提意見人已陳述完畢，副主席請委員發問。

### *公屋及社區會堂發展*

42. 一名委員備悉申述地點原本預留興建新的社區會堂，於是詢問為何改作公屋及社區會堂發展。龍小玉女士表示，該社區會堂原屬民政事務總署負責推行的項目，但因資源分配問題而未有落實。進行公屋及社區會堂發展，既可應付市民對公屋的需求，又可適時地滿足該區對社區設施的殷切需要，達至雙贏局面，實屬一舉兩得。麥富寧先生同意應支持現有建議。

### *提供圖書館設施*

43. 一名委員詢問秀茂坪區現有的圖書館設施。麥富寧先生表示，該區現時只有一間約 200 平方呎的小型圖書館，位於秀明樓地下。安達臣道石礦場發展於二零一五年完成後，預計該區的人口將增加至約 18 萬人，實有迫切需要關設一間較大的圖書館，以服務區內人口。

44. 龍小玉女士在回應一名委員的提問時表示，根據《香港規劃標準與準則》，每 20 萬人便設有一間分區圖書館。由於秀茂坪區的已規劃人口少於 20 萬人，根據《香港規劃標準與

準則》，實沒有理據支持在該處闢設一間分區圖書館。不過，除了位於秀茂坪邨的現有圖書館外，毗鄰地區(例如藍田、牛頭角及觀塘)亦有數間圖書館可供秀茂坪區的居民使用。此外，政府正在藍田興建分區圖書館。副主席補充說，擬議發展項目包括在申述地點興建一間 550 平方米的新圖書館及 100 平方米的自修設施，可滿足該區對較大型圖書館的需要，而擬議發展項目亦獲觀塘區議會全力支持。

### *其他事宜*

45. 龍小玉女士在回應一名委員的提問時證實，有關建議已於二零零九年提出，因此，申述地點並無納入行政長官於二零一二年八月三十日所公布的政府、機構或社區用地名單(該等用地將改劃作房屋發展)內。

46. 同一名委員根據文件的圖 H-3 表示，申述地點及其北鄰的巴士總站如能交換位置或會更好，因為可保持綠化帶的完整。

47. 由於委員再沒有提問，副主席多謝政府的代表及提意見人出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

#### *公屋及社區會堂發展*

48. 一名委員對改劃用途地帶的建議有保留，並認為申述地點位於綠化帶上，綠化區由南面的秀明樓伸延至北面的秀明道公園。由於申述地點只會提供 325 個單位，而擬議發展或會影響秀茂坪邨一些現有樓宇的通風，因此，這名委員認為宜把申述地點保留作新社區會堂，而非作公屋及社區會堂發展。

49. 另一名委員認為應支持有關建議，因為擬議發展與毗鄰的住宅樓宇被秀明道分隔，在視覺上對毗鄰發展所造成的影響輕微，而且申述地點附近亦有一些休憩處和綠化區，令住宅發展的環境更怡人，觀塘區議會亦全力支持擬議發展。因此，這名委員認為有關建議可達至雙贏的局面。

50. 一名委員指出，以「綑綁」方式進行住宅和政府、機構或社區設施發展，在本港廣獲接納，視為實際可行的方案。在申述地點進行擬議發展可為區內人士和整體社會創造雙贏的局面，實屬可接受。同一名委員認為擬議發展一旦獲得批准，便應盡早落實。另外一些委員同樣認為以「綑綁」方式進行發展屬可接受。

#### *重置其他社區設施*

51. 一名委員備悉一些非政府組織會受到重建現有社區中心影響，故建議政府為受影響的非政府組織提供所需援助，盡量物色另一處所重置他們的設施。

#### *發展參數*

52. 一名委員支持有關建議，並表示可探討是否可進一步增加擬議發展的地積比率，在可行情況下盡量增加申述地點上擬建公屋的單位供應量。秘書在回應時解釋說，申述地點 6 倍的擬議地積比率，是考慮到地盤的特色和限制而擬定的，特別是申述地點毗鄰綠化區，以及有可能影響四周環境。

#### *其他建議*

53. 一名委員認為申述地點跟北鄰的巴士總站交換位置會比較好，因為可關設連貫的綠化帶，以及盡量減低在視覺上所造成的影響。

54. 秘書表示，本港短至中期的房屋土地供應短缺。申述地點隨時可進行房屋發展，有助在這關鍵時期滿足公眾對房屋的需求。規劃署備悉申述地點位於長滿植物的山坡之中，故已跟房屋署聯絡，確保日後發展項目的規模跟四周環境互相協調。擬議公屋及社區會堂發展亦會提供區內居民急需的社區中心，而觀塘區議會亦全力支持有關建議。

#### *總結*

55. 副主席就討論作出總結，表示委員普遍同意改劃用途地帶的建議，因為有關發展可在適當時候提供公屋，以滿足公眾

對公共房屋的需求，並有助盡早落實興建社區會堂，以解決區內居民的迫切需要。委員同意備悉 **R1** 支持改劃用途地帶的意見，以及不接納表示反對的 **R2** 至 **R4**。委員繼而審閱文件第 6.2 段所載不接納 **R2** 至 **R4** 的理由，並認為有關理由恰當。

#### 申述編號 R1

56. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 **R1** 支持改劃用途地帶的意見。

#### 申述編號 R2 至 R4

57. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 **R2** 至 **R4**，理由如下：

- (a) 把申述地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶的建議旨在於申述地點進行綜合發展，包括興建公屋及社區會堂。此發展有助房屋署在申述地點進行一整套的發展，以應付市民對公屋的需求，並確保可適時地提供社區設施，以應付區內居民的迫切需要(**R2** 至 **R4**)；以及
- (b) 決定應在申述地點興建公屋還是居屋，是房屋政策事宜(**R2**)。

[劉文君女士、梁焯輝先生、甯漢豪女士、許國新先生、林光祺先生、梁慶豐先生及黎慧雯女士此時返回會議席上。]



西貢及離島區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/I-MWF/20

擬在大嶼山梅窩銀礦灣路第 4 約附近的政府土地

(近梅窩消防局)臨時露天存放循環物料

(包括廢棄塑膠、紙張及五金)及附設壓紙工場(為期三年)

(城規會文件第 9168 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

58. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

鄭禮森女士 — 規劃署西貢及離島規劃專員

林葉惠芬女士 — 規劃署高級城市規劃師／  
西貢及離島

黃福根先生 ]  
梁燕芬女士 ] 申請人的代表  
張平先生 ]

59. 秘書表示剛收到申請人的代表二零一二年七月二日的信，已把該信呈上會上，供委員參閱。

60. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／西貢及離島向委員簡介這宗覆核申請。

[李偉民先生此時到席。]

61. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬把申請地點用作臨時露天存放循環物料(包括廢棄塑膠、紙張及五金)及附設壓紙工場，為期三年。申請地點位於《梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWF/8》上的「政府、機構或社區」地帶內；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年五月四日拒絕了這宗申請，理由是：
- (i) 發展項目不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，有關意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及該地區的需要。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 申請人沒有在申述書內付上任何相關的技術評估資料，以證明發展項目不會對周邊地區的環境和景觀造成負面影響，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請。此外，這個發展項目與位於其東鄰和東南面及附近的住宅用途不相協調，亦與該區的鄉郊環境格格不入；以及
  - (iii) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降；
- (c) 申請人認為小組委員會拒絕這宗申請的理由不可接受，但申請人並無提交任何補充資料或技術評估資料，以支持其覆核申請；
- (d) 申請地點佔地約 500 平方米，現時已平整及空置，可由銀礦灣路直達。位於銀礦灣路另一面的銀灣邨就在申請地點的東面(相距約 60 米)，而梅窩消防

局則在申請地點的東北鄰。在申請地點的西南面及北面較遠處分別是一些魚塘和銀河；

- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 5 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。雖然該署曾於二零零九年就申請人擬在政府土地經營回收場而提出的短期租約申請，初步給予政策上的支持，但這對申請地點是否適合這類用途並不構成任何影響，因為適合與否，必須評估該地點本身的情況，並考慮規劃、環境、交通及其他相關的因素才能確定。根據經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點非常接近銀灣邨(100 米內)，擬議的發展項目可能會造成環境問題，影響附近的居民；
- (f) 房屋署署長反對這宗申請，因為擬議的發展項目非常接近銀灣邨的石油氣庫，會有發生火警的危險。來自擬議的發展項目的臭味及噪音可能會對銀灣邨的居民造成滋擾，而重型車輛運送回收物料出入，亦可能會使銀礦灣路沿路一帶出現交通問題；
- (g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有些保留，因為擬議的發展項目與周邊的景觀不相協調；
- (h) 公眾的意見——當局收到八份關於這宗覆核申請的公眾意見書。提意見人全都反對這宗申請，因為擬議的發展項目的位置非常接近銀灣邨及區內其他社區設施。他們亦擔心該發展項目會令衛生及環境變差，影響公眾健康及衛生，並會造成噪音、空氣質素、交通安全、消防安全、河流污染及視覺影響問題；以及
- (i) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所作的評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 擬議的發展項目不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，有關的意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及該地區的需要。申請人無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 申請地點非常接近其東面的銀灣邨，兩者相距約 60 米。申請人沒有提交任何技術評估資料，以證明擬議的發展項目不會對周邊地區的環境造成不良影響；以及
- (iii) 擬議的發展項目與梅窩邊緣及附近地區的土地用途不相協調，若批准這宗申請，即使是臨時性質，也會為「政府、機構或社區」地帶內同類的申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

62. 副主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

63. 申請人的代表離島區議員黃福根先生提出以下要點：

- (a) 回收廢棄塑膠、紙張及五金有助減少所棄置的固體廢物數量，符合政府的環保政策。現在這宗申請提出要露天存放收集自梅窩居民的循環再造物料，當局基於環保理由，應予以支持；以及
- (b) 應留意的是有些反對信的內容類似，當中反對擬議發展的人都是針對申請人本人。申請人目前在另一個地點進行現時申請的用途，該地點其實距離申請地點僅約 100 米，同樣是在銀灣邨和魚塘附近。消防處等相關的政府部門並不反對現在這宗申請，因此當局應予批准。

64. 申請人的代表梁燕芬女士提出以下要點：

- (a) 她是梅窩環保回收公司的經營者；

- (b) 該公司會收集廢棄塑膠、紙張及五金，但不會收集電器及／或電器零件。該公司的壓縮機每星期約操作三次，收集到的物料每裝滿一輛貨車，便會運走，因此，申請地點不會有大量物料積存。從目前在申請地點南面經營的回收場所見，場內清潔乾淨，有關運作沒有對周邊環境構成噪音和臭味等滋擾。該公司沒有引起任何投訴，也未會有任何情況令相關政府部門要對其採取執法行動；
- (c) 該公司經營的雖然是小生意，但收集物料作回收用途有助改善環境，亦能為梅窩那些靠收集及售賣廢紙、塑膠和鋁罐維生的貧困人士和長者提供收入來源；
- (d) 提意見人提出的反對意見大部分都是以內容劃一信件表達，沒有根據支持。反對者擔心的是臭味、環境衛生、公眾健康和衛生，以及散發有毒物質的問題，但要留意的是，該公司現時經營的回收場並沒有產生這些環境問題；以及
- (e) 基於環保理由，當局應支持在梅窩經營的環保回收業務。

65. 由於申請人的代表已陳述完畢，副主席請委員提問。

#### *擬議回收場*

66. 一名委員問到擬議回收場如何運作。梁燕芬女士回應說，該回收場規模細小，每月使用 24 公噸貨車運送所收集的循環再造物料的次數平均為五次。另外，在申請地點進行的亦只是簡單的工序和操作，包括壓縮、壓實及包裝廢棄塑膠、紙張及五金，營業時間是星期一至星期六上午九時至下午五時三十分／六時，所以不會產生嚴重的環境問題，影響附近居民。

67. 梁燕芬女士回應另一名委員的問題時表示，該公司乃從住戶或附近的建築地盤收集膠樽、廢紙、廢鐵、鋁罐、窗框和電線等。

68. 環境保護署副署長黃耀錦先生詢問申請地點會有哪些工場活動及如何運作。梁燕芬女士表示他們會在申請地點把所收集到的循環再造物料用壓縮機壓縮，然後包裝，不會進一步處理或拆開該些物料。

69. 一名委員詢問申請地點上擬議構築物的用途和面積。梁燕芬女士回應指該構築物的面積約為 600 平方呎，包括一個廁所、一個休息處和一個貯物室，貯物室存放的是收集到的一些較值錢的物品，例如鋁質和銅質製品。她亦確認該構築物並非用來居住。她回應同一名委員的問題時表示，據她所知，申請地點上的臨時構築物會有水電供應，亦有接駁這類設施的接駁點可供使用。倘這宗申請獲得批准，她會遵守政府的所有規定。

[陳漢雲教授此時到席。]

#### *現有的回收場*

70. 黃福根先生回應一名委員的問題，指出現時在申請地點以南約 100 米處，有一個由同一申請人經營的回收場。梁燕芬女士補充說，該現有回收場所在土地的擁有人想收回該塊土地，因此他們須另覓地點繼續經營。她重申，回收場的運作情況不會污染環境或對環境造成任何不良影響。由於申請地點並非直接對着大路，來往的人不會留意到，並且預計不會產生不良的視覺影響。副主席詢問有沒有任何顯示現有地點狀況的照片，梁燕芬女士答稱沒有。

71. 一名委員詢問現有那個回收場還是申請地點較接近魚塘。梁燕芬女士答稱現有那個回收場較接近魚塘。

72. 另一名委員詢問相關部門曾否收到關於現有那個回收場的投訴。黃耀錦先生和林葉惠芬女士手頭上均沒有這方面的資料。

#### *其他地點*

73. 環境保護署副署長黃耀錦先生知道在考慮這宗個案的第 16 條申請的會議上，小組委員會曾要求政府部門協助申請人另

覓地點，於是詢問是否已覓得合適的地點。林葉惠芬女士借助投影片中的一些圖則和照片，表示離島地政處已覓得另外兩個地點讓申請人考慮，其中一個地點近圓桌村(即漁農自然護理署舊有的農業推廣辦公室)，面積約為 1 470 平方米，另一個地點在梅窩碼頭路(即環保署舊有的禽畜廢物管制計劃的處理場)，面積約為 352 平方米。不過，兩個地點都不獲申請人接受。梁燕芬女士解釋，這是由於其公司的目標客戶多為長者，但該兩個地點卻遠離這些客戶，倘要客戶攜帶沉重的循環再造物料步行一段長距離，還要橫過交通繁忙的馬路，實有困難亦危險。梁燕芬女士回應一名委員的問題時表示，從現在這個地點步行至梅窩碼頭路那個地點，即當局另覓得的其中一個地點，需要約一小時。

74. 黃福根先生重申，雖然他們沒有提交技術評估資料／建議以支持他們的申請，但當局應考慮到申請地點現時已有可接駁的排水設施，而且回收場每月僅會使用運輸車輛五次，並不涉及大規模的運作，因此不會對周邊環境造成任何重大影響。此外，申請人亦願意進行環境美化工程，以紓減任何不良的視覺影響。申請人認為當局建議的另外兩個地點未能符合他們的運作要求，是由於該兩個地點遠離住宅區，而住宅區正是循環再造物料的主要供應源頭。

75. 一名委員問到有關的「政府、機構或社區」地帶有沒有已規劃的用途和發展計劃。林葉惠芬女士答稱該「政府、機構或社區」地帶乃預留作運動場用途，但康樂及文化事務署表示目前尚未有落實此項計劃的時間表。

76. 規劃署署長梁焯輝先生參閱文件的圖 R-2，詢問能否在有關的「政府、機構或社區」地帶內覓得其他合適地點作擬議的露天貯物用途，例如在申請地點以南有個地點，與銀灣邨的住宅大廈之間有一個電力支站和一個垃圾收集站相隔，而且該處又有一些成齡樹遮隔，不是正正對着那些住宅大廈。林葉惠芬女士表示，由於整個「政府、機構或社區」地帶的土地都有類似的特點，又共用同一通道，因此，不論是地帶內哪個地點，對周邊的潛在影響未必會有很大分別。西貢及離島規劃專員鄭禮森女士補充，申請人選擇申請地點作擬議的露天貯物用途，是由於該處的土地已平整，而且先前亦曾用作臨時露天貯物場。梁先生指出，既然日後回收場每月僅使用運輸車輛五

次，對交通的影響應屬輕微。對於在同一「政府、機構或社區」地帶內另選地點的建議，梁燕芬女士表示她不反對改用該「政府、機構或社區」地帶內的任何地點。

77. 對於一名委員詢問現有地點附近有沒有其他合適地點，林葉惠芬女士回應說，申請人並不接受當局建議的那兩個距離住宅較遠的地點，但要物色另一些接近現在作業地點的地點實有困難，因為現在的作業地點接近現有的住宅，區內銀灣邨的物業管理處就曾提出反對。

#### *提交技術評估資料／建議*

78. 一名委員問到提交技術評估資料／建議的規定，林葉惠芬女士回應指申請人須根據露天貯物用途的布局和實際運作，提交技術建議及／或提出紓減影響措施，以證明擬議的用途不會對周邊的環境造成不良影響。

79. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，副主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會在他們離席後商議有關的覆核申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們各人此時離席。

#### 商議部分

##### *環保署的政策和其關注的問題*

80. 梁焯輝先生表示，小組委員會當初拒絕這宗申請，主要是由於環保署和區內居民擔心環境會受到負面影響而提出反對。秘書補充，環保署的代表在小組委員會會議上已解釋，他所擔心的主要是有個工場處理循環再造物料，會對周邊地區的環境造成不良影響。

[黃仕進教授此時離席。]

81. 一名委員知道環保署曾在其二零零九年五月二十七日發信給申請人的信(文件附件 A 的附錄 I)中，表示原則上支持擬議的回收場。黃耀錦先生表示環保署在一般情況下都支持回收



業，因為這個行業對香港有貢獻。然而，各經營者仍須遵守環保和規劃方面的規定。環保署雖大體上給予政策上的支持，但這樣並不表示要無條件接納把有關地點用作擬議的回收場。

82. 黃耀錦先生進一步指出，根據現行的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，擬議的設施必須距離住宅至少 100 米，亦不得帶來很大的交通量。根據申請人的代表在會上提供的資料，擬議用途每月僅會使用運輸車輛五次，並不會帶來很大交通量。餘下的問題便是這項發展不符合必須距離住宅最少 100 米這項指引的規定。他建議考慮另覓距離銀灣邨達 100 米的地點。他表示根據環保署對這類小型回收場的運作模式的認識，他同意申請人的看法，認為離島地政處提出的另外兩個地點太偏遠，無法切合申請人的運作需要。

83. 委員普遍認為兩個物色到的地點不適宜用作擬議的回收場。大部分委員認為擬議回收場對回收業有貢獻，應予支持。一些委員認為若找不到另一個地點，可以支持在申請地點進行擬議的用途。一名委員擔心，倘駁回這宗申請，可能會導致該回收公司倒閉，令梅窩再無回收活動。

#### *提交技術評估資料／建議*

84. 另一方面，一些委員得知申請人並沒有提交任何技術評估資料／建議以處理環境方面的問題，但這些問題其實並非無法解決。由於沒有這些技術建議以證明擬議的發展不會對周邊地區的環境造成不良影響，城規會不能批准這宗申請。一名委員指出，由於涉及壓縮循環再造物料，因此在批給許可前，必須先妥善處理這方面的技術問題。黃耀錦先生表示，由於工場活動只涉及壓縮和捆紮循環再造物料，運作規模又不大，應不會產生嚴重的環境滋擾。

85. 另一名委員建議協助申請人，以便其提交技術評估資料。一些委員詢問能否批准這宗申請而提出附帶條件，要求申請人在指定的限期內提交技術評估資料。一名委員認為回收設施不應距離住宅太遠，才方便收集循環再造物料。就申請地點而言，申請人可以採取適當的美化措施，把申請地點隔開，紓減視覺影響。為給予申請人足夠時間另覓地點，這名委員提議

可批給這宗申請有效期較短的許可，讓申請人可一邊繼續經營業務，一邊物色更合適的作業地點。

86. 秘書解釋，對於涉及露天貯物及／或工場用途的申請，申請人一般都必須提交技術建議，以證明擬議的發展不會對周邊地區造成不良影響。如運作規模不大，便無須進行繁複的技術評估。申請人只須提供足夠資料，證明擬議用途不會對環境造成不良影響，或可妥為紓減有關影響。現時有關於提交這類資料的指引可供公眾參考，如有必要，相關的政府部門亦可就如何擬備有關資料給予指導。

### 結論

87. 副主席表示委員普遍認為倘申請人提交了技術評估資料，會更方便他們考慮這宗申請。委員亦同意最好能覓得另一個地點，符合回收設施與住宅之間至少要相距 100 米的規定。梁焯輝先生建議要求西貢及離島規劃專員幫忙在同一「政府、機構或社區」地帶內另覓地點作擬議的臨時露天貯物用途。委員表示同意。

88. 秘書按副主席的要求作出解釋，指出城規會可考慮延期就這宗申請作出決定，讓規劃署和地政總署聯絡申請人，以另覓另一地點。一旦覓得另一個地點，申請人便可向城規會重新提出申請，並撤回現在這宗申請。若無法覓得合適地點，申請人可就現在這個申請地點提交技術建議，供城規會考慮。

89. 副主席作出總結，表示由於申請人沒有就擬議的發展提交任何技術評估資料／建議，故現階段不能批准這宗申請。委員同意延期就這宗申請作出決定，以便申請人有時間另覓地點，並在有必要時準備進一步資料。

90. 經進一步商議後，城規會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。城規會同意要求規劃署協助申請人另覓地點作申請的用途。

[梁焯輝先生此時暫時離席，陳祖楹女士此時離席。]

## 屯門及元朗區

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/564

在劃為「未決定用途」地帶的

新界元朗山下村第 120 約地段第 2428 號餘段(部分)、  
第 2429 號 D 分段(部分)、第 2685 號(部分)、第 2686 號(部分)、  
第 2687 號(部分)、第 2688 號(部分)、第 2689 號、  
第 2690 號(部分)、第 2700 號(部分)、第 2701 號(部分)、  
第 2702 號、第 2703 號(部分)、第 2704 號 A 分段及 B 分段(部分)、  
第 2705 號、第 2712 號(部分)、第 2713 號(部分)、第 2714 號、  
第 2716 號餘段、第 2717 號餘段(部分)及第 2718 號餘段(部分)和  
毗連政府土地臨時露天存放建築機械、建築材料及回收物料  
(包括金屬及塑膠)連附屬工場(為期三年)  
(城規會文件第 9169 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

91. 規劃署屯門及元朗規劃專員陳永榮先生此時獲邀出席會議。委員備悉申請人表明不會出席會議，並同意在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。副主席繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

92. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》上劃為「未決定用途」地帶的申請地點臨時露天存放建築機械、建築材料及回收物料(包括金屬及塑膠)連附屬工場，為期三年；
- (b) 申請地點面積約為 9 362 平方米，擬分隔成五個較細小的部分，以存放建築機械、建築材料及回收物

料。申請地點可經由山下路通往申請地點西面的一條區內路徑前往。申請地點內有 11 個作辦公室、貯存及附屬工場用途的構築物，整體樓面面積約為 1 675 平方米，高度約為三至六米(一層)。申請地點亦闢設四個私家車／輕型貨車車位及兩個上落客貨車位。申請地點不會進行拆除及工場活動，但附屬的分類及包裝回收物料活動除外。申請地點的作業時間由上午八時至晚上十一時，星期日及公眾假期不會作業；

(c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年二月十日拒絕了有關申請，理由是：

(i) 這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，即申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、排水及消防安全造成負面的影響，或該等影響可通過實施規劃許可附帶條件解決，而且政府部門亦對這宗申請提出負面意見；以及

(ii) 這宗申請涉及三項因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷的先前規劃許可。申請人屢次未有履行規劃許可附帶條件，倘若仍然批准這宗申請，會立下不良先例，影響其他批給同類臨時用途而又同樣規定申請人須履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用；

(d) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據撮載於文件第 3 段並轉載如下：

(i) 只有環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，而環保署署長的關注事宜可通過加入規劃許可附帶條件解決；

- (ii) 有關發展與附近的土地用途互相協調；
  - (iii) 申請人建議在闊 20 米的緩衝區內種植樹木，以盡量減少擬議發展可能對環境造成的影響；
  - (iv) 申請人無須為先前被撤銷的規劃許可負責，而申請人亦不知道指引性質的條款說明倘規劃許可再次被撤銷，則再提交的申請不會獲從寬考慮；
  - (v) 城規會規劃指引編號 13E 並無清楚說明未有履行先前三宗規劃許可的附帶條件，會導致這宗申請被拒絕；以及
  - (vi) 於第 16 條申請階段接獲的公眾意見不應當作區內的反對意見。再者，有關公眾意見是針對先前的申請；
- (e) 申請地點現時部分空置，部分作露天貯物及工場用途。附近地區夾雜着露天貯物場、停車場、工場、農地與休耕農地及荒地。西鄰為欖口村及山下村的「鄉村式發展」地帶。欖口村的鄉村羣位於其西北面約 120 米。有三宗興建小型屋宇的申請(位於西南面約 20 米)已獲批准；
- (f) 城規會規劃指引編號 13E 與這宗申請有關。申請地點位於該指引的第 1 類地區；
- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 5 段。環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近及通往申請地點的通道沿路有易受影響的住宅構築物，預計環境會受到滋擾。渠務署總工程師／新界北及消防處處長不反對這宗申請，但所提交及落實的相關評估／建議必須符合他們的要求；
- (h) 公眾意見——當局沒有就覆核申請接獲公眾的意見，但於第 16 條申請階段曾接獲一份由元朗區議

員提交的公眾意見。提意見人反對申請，理由是先前的規劃許可屢次被撤銷，反映申請人缺乏誠意履行規劃許可附帶條件；以及

- (i) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不支持這宗覆核申請。有關評估撮載如下：
  - (i) 儘管擬議發展與附近的用途並非不相協調，但是申請人須提交技術評估，以證明可以充分紓緩有關發展所引起的所有潛在負面影響。就現時這宗申請而言，申請人並無提交消防裝置建議，而排水建議亦不獲渠務署總工程師／新界北所接納；
  - (ii) 環保署署長不支持這宗申請，並認為有關發展會對附近易受影響的用途造成環境滋擾；
  - (iii) 一如申請人提交的文件所述，申請人清楚知道申請地點被撤銷許可的歷史；
  - (iv) 小組委員會在批出上一項規劃許可時已同意告知申請人，倘有關許可再次被撤銷，則再提交的規劃申請或不會獲從寬考慮。有關意見已記錄在小組委員會會議記錄，並上載城規會網站，供公眾閱覽；
  - (v) 城規會規劃指引編號 13E 訂明，就涉及先前規劃許可的申請而言，倘申請人未曾盡力履行先前申請的規劃許可附帶條件，城市規劃委員會或會拒絕批給許可；
  - (vi) 在第 16 條申請階段所接獲的公眾意見由一名元朗區議員提交，他代表其服務的地區的人士，並徵詢他們的意見；以及
  - (vii) 自考慮有關第 16 條申請以來，規劃情況並無改變。

93. 由於委員並無就申請提出問題，副主席多謝陳永榮先生出席會議。陳先生於此時離席。

### 商議部分

94. 副主席總結表示，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。此外，由於這宗申請涉及三項因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷的先前規劃許可，批准屢次未能履行規劃許可附帶條件的申請會為其他同類申請立下不良先例。委員同意應駁回這宗覆核申請。

95. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所述的駁回理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，即申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、排水及消防安全造成負面的影響，或該等影響可通過實施規劃許可附帶條件解決，而且政府部門亦對這宗申請提出負面意見；以及
- (b) 這宗申請涉及三項因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷的先前規劃許可。申請人屢次未有履行規劃許可附帶條件，倘若仍然批准這宗申請，會立下不良先例，影響其他批給同類臨時用途而又同樣規定申請人須履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用。

[會議小休五分鐘。]

## 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/585

在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗唐人新村朗漢路

第 121 約地段第 977 號餘段及第 978 號

臨時露天存放五金、廢鐵及貨櫃(為期三年)

(城規會文件第 9170 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

96. 規劃署屯門及元朗規劃專員陳永榮先生此時獲邀出席會議。委員備悉申請人已表明不會出席會議，故委員同意在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。副主席繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介有關覆核申請。

97. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生借助投影片簡介有關覆核申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點臨時露天存放五金、廢鐵及貨櫃，為期三年。申請地點位於《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》上劃為「住宅(丁類)」地帶的地方；
- (b) 申請地點的面積約為 476 平方米，將會用作存放物料(包括經改裝貨櫃)。作業時間為星期一至六早上九時至下午六時；
- (c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年五月四日拒絕這宗申請，理由如下：
  - (i) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書內沒有提出充分規劃理



據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的申請」的規定，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可作有關用途；申請書內並沒有附上相關技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；而且亦有政府部門對申請提出負面意見。有關發展也與附近地區現有和已規劃的住宅用途不相協調；以及
  - (iii) 由於自二零零二年起，在有關「住宅(丁類)」地帶內並無同類用途曾獲批准，因此批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類用途在「住宅(丁類)」地帶內擴散。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。
- (d) 申請人沒有提交任何進一步的資料以支持其覆核申請；
- (e) 申請地點現時空置。附近地區夾雜着住宅用途、農地、貯物場、停車場及車輛維修工場，附近有零星的住用構築物，最接近的位於其西面約 40 米。除了北面一個露天貯物場外，附近的其他貯物用地、工場及停車場大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些發展採取執行管制行動；
- (f) 城規會規劃指引編號 13E 適用於這宗申請，申請地點位於上述指引的第 3 類地區。
- (g) 政府部門的意見——有關政府部門的意見載於文件第 4 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗覆核申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾；

- (h) 公眾意見——當局並無就覆核申請接獲任何公眾意見；以及
- (i) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 6 段的評估，並不支持有關覆核申請。有關評估撮載如下：
  - (i) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會(「城規會」)的規劃許可。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 有關發展與附近現有和已規劃的住宅用途不相協調。雖然申請地點附近有貯物場及工場，但大部分均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些違例發展採取執行管制行動；
  - (iii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的評估準則，因為申請地點先前並無獲批給許可，而且環保署署長對申請提出負面意見；
  - (iv) 申請人並沒有在申請書中附上任何技術評估／建議，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；
  - (v) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為同類申請立下不良先例；以及
  - (vi) 規劃情況自小組委員會考慮有關的第 16 條申請以來並無改變。

98. 由於委員沒有就申請作出提問，副主席多謝陳永榮先生出席會議。陳先生此時離席。

## 商議部分

99. 副主席表示，有關申請不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13E，而且自二零零二年起，在所涉「住宅(丁類)」地帶內並無同類用途的申請獲得批准。委員同意應拒絕這宗覆核申請。

100. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 7.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的申請」的規定，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可作有關用途；申請書內並沒有附上相關技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；而且亦有政府部門對申請提出負面意見。有關發展也與附近地區現有和已規劃的住宅用途不相協調；以及
- (c) 由於自二零零二年起，在有關「住宅(丁類)」地帶內並無同類用途曾獲批准，因此批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類用途在「住宅(丁類)」地帶內擴散。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

沙田、大埔及北區

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/440  
擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的  
大埔林村梧桐寨第 10 約地段第 1583 號、第 1584 號、  
第 1585 號、第 1586 號、第 1587 號、第 1588 號、  
第 1589 號及第 1590 號興建四幢屋宇  
(城規會文件第 9173 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

101. 以下政府的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

- |       |                   |
|-------|-------------------|
| 胡潔貞女士 | — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 廖展浩先生 | — 水務署工程師／新界東區     |
| 黃紹祥先生 | — 渠務署工程師／大埔 3     |
| 鄭斌先生  | — 渠務署工程師／工程管理 4   |
| 梁錦濠先生 | ]                 |
| 梁浩然先生 | ] 申請人的代表          |
| 朱建諾先生 | ]                 |

102. 副主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

103. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士表示於二零一二年八月二十七日收到申請人的律師於二零一二年八月二十三日發出的信，該信連同一套繪圖 R-1 至 R-10(取代原夾附於文件的繪圖 R-1 至 R-6)，已提交會議席上，供委員參閱。

104. 胡潔貞女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建四幢屋宇。在《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》上，申請地點有部分劃為「鄉村式發展」地帶(約 98.7%)，有部分劃為「農業」地帶(約 1.3%)；
- (b) 申請地點的面積約為 386.74 平方米，位於大埔林村梧桐寨，包括八個根據集體政府租契而持有的舊批地段。地段第 1583 號列作「棚舍」用途，地段第 1584 號至第 1588 號列作「房屋」用途，地段第 1590 號則列作「荒地」。根據地政總署大埔地政專員提供的最新資料，地段第 1583 號可列作屋地類別，換言之，申請地點(地段第 1590 號除外)屬屋地類別；
- (c) 申請地點可經通往梧桐寨村的行人徑及連接林錦公路的區內道路前往；
- (d) 申請人建議在地段第 1583 號至第 1589 號興建四幢三層高的相連屋宇，一共提供七個單位；
- (e) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年二月十日拒絕這宗申請，理由如下：
  - (i) 擬議的發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，該意向主要是預留土地供原居村民興建小型屋宇之用。在此地帶內進行小型屋宇／新界豁免管制屋宇以外的發展通常不獲支持，除非情況極為特殊，例如契約訂明申請地點屬屋地類別，則屬例外。不過，申請人並無在申請書內提出充分理據，證明擬議的屋宇發展項目符合契約對申請地點建屋權的規定；以及

- (ii) 擬議的發展項目位於集水區內。申請書內沒有提供資料，證明該發展項目如何能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，不會污染周邊地區的水質；
- (f) 申請人爲支持這宗覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段，現載述如下：
- (i) 由於根據大埔地政專員取得的法律意見，地段第 1583 號可列作屋地類別，所以連同根據集體政府租契列作「房屋」用途的地段第 1584 號至第 1589 號，這些地段全都有建屋權，可進行重建。由於擬進行的重建項目有 98.7% 位於「鄉村式發展」地帶內，該項目的設計、座向及高度會完全符合分區計劃大綱圖訂明的規劃意向；以及
  - (ii) 已建議在地段第 1590 號設置公共化糞池，作爲臨時措施，使集水區的水質不會受擬議發展項目影響。待計劃在梧桐寨村鋪設的污水收集系統建成後，申請人便會把污水渠接駁該系統；
- (g) 申請地點的周邊地區主要具鄉郊特色，有村屋和農田。那些村屋主要位於申請地點東面的「鄉村式發展」地帶內，就在梧桐寨的鄉村範圍內。申請地點南面有一些農地構築物，西面及西北面有農田；
- (h) 擬鋪設的公共鄉村污水收集系統及接駁點位於申請地點的東面；

[梁焯輝先生此時返回席上。]

- (i) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 5 段。大埔地政專員表示，地段第 1583 號屬屋地類別，地段第 1583 號至 1589 號受集體政府租契規管，並無特定發展限制。擬興建的四幢屋宇並非

新界豁免管制屋宇。申請人須先取得地政總署的許可，方可在政府土地進行污水收集系統接駁工程；

- (j) 渠務署總工程師／新界北表示，申請地點的位置比計劃鋪設的污水渠位置為低，故他懷疑申請人提出以地心吸力排走污水的建議是否可行。雖然申請人提議取消在屋宇的地面那層設置廁所，但情況亦不會有分別，因為所產生的污水全部都會先輸往低於地盤平整水平的化糞池，然後才排放；
- (k) 渠務署總工程師／工程管理表示，相對於四周的土地，申請地點的位置較低，所以申請人須確保擬鋪設的污水渠可以接駁公共污水收集系統。梧桐寨公共污水收集系統工程的範圍已定實，並已刊憲；
- (l) 水務署總工程師／發展 2 反對這宗申請，因為排污建議中並沒有任何資料說明如何安排把申請地點的污水排放至公共污水收集系統。由於資料欠奉，所以未能確定有關發展是否不會大大增加集水區受到污染的風險；
- (m) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點位於集水區內，因此該署最關注的是排出的污水對集水區的潛在影響。從環境的角度而言，使用公共化糞池排污，是不可接受的安排。如這宗覆核申請獲得批准，建議加入一項指引性質的條款，規定「擬議屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後才可展開」；
- (n) 從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)反對這宗申請，因為該區的農業活動活躍；
- (o) 公眾意見——當局收到 91 份有關這宗覆核申請的公眾意見書。所有提意見人均反對這宗申請，主要是因為他們懷疑有關屋宇會發展作靈灰安置所，並認為這項發展會影響風水、交通、安全和環境，而且不符合新界豁免管制屋宇的規定；以及

(p) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署並不支持這宗覆核申請，有關評估撮錄如下：

- (i) 「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地應付發展小型屋宇的需求，所以當局通常不支持在此地帶進行新界豁免管制屋宇以外的發展；
- (ii) 根據大埔地政專員提出的最新意見，申請地點(地段第 1590 號除外)有建屋權，故此這宗申請所提出的發展涉及特殊情況；
- (iii) 擬議的發展與附近的鄉村及鄉郊環境並非不協調；
- (iv) 漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點有部分位於「農業」地帶內，而且該區的農業活動活躍。不過，由於申請地點只有極少部分位於「農業」地帶內(約 4.86 平方米或佔申請地點 1.3%)，故可把擬議的發展視為輕微修訂用地邊界，此外，預期這項發展不會對附近「農業」地帶內的農地造成嚴重的不良影響；
- (v) 對於這宗申請，要考慮的其中一個主要因素是有關的發展對集水區的潛在影響。申請地點位於集水區內，但申請書內並沒有足夠資料證明擬建的屋宇如何能接駁計劃鋪設的污水收集系統，而渠務署亦懷疑接駁污水收集系統的建議是否可行。水務署反對這宗申請，因為在有關排污的補充建議中，並沒有足夠資料說明如何安排把申請地點的污水排放至處於較高位置的已計劃鋪設的公共污水收集系統。由於資料不足，所以未能確定擬議的發展是否不會大大增加集水區受到污染的風險。從環境的角度而言，環保署署長認為使用公共化糞池作臨時措施，是不可接受的安排；以及



- (vi) 當局收到 91 份公眾意見書，反對這宗覆核申請。提意見人主要關注噪音、交通及環境方面的影響。

105. 副主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。

106. 申請人的代表梁錦濠先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 申請地點涵蓋第 10 約八個私人地段，這些地段全是根據集體政府租契而持有的舊批地段。根據有關的集體政府租契的附表，其中七個地段(即地段第 1583 號至第 1589 號)屬屋地類別，只有一個地段(即地段第 1590 號)屬「荒地」；
- (b) 申請地點位於林村梧桐寨。在分區計劃大綱圖上，申請地點大部分(98.7%)劃為「鄉村式發展」地帶，小部分(1.3%)跨入「農業」地帶。整個申請地點均位於梧桐寨村的「鄉村範圍」內。附近有一些村屋；
- (c) 申請人採取法律行動後，擅入申請地點砍伐果樹的人已離開申請地點。在二零一二年八月十日於申請地點拍攝的照片顯示，申請地點的植物已被清除，並已築起圍欄，沒有農業活動；
- (d) 水務署反對這宗申請，是因為申請地點位於上段間接集水區內。不過，須留意的是，申請地點所在的位置較高，與林村河相距約五公里。申請人建議在申請地點設置公共化糞池，是以此作為一項臨時的污水處理措施，使集水區的水質不會受影響。此外，附近的植物及農田的農作物亦會吸收申請地點排出的污水；
- (e) 漁護署署長指該區的農業活動活躍，故此從農業的角度而言，他不支持這宗申請。其實，申請地點的農業活動已中止，所以這項意見不再適用；

- (f) 如文件第 5.2.9(c)段所述，其他政府部門包括渠務署均對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (g) 根據渠務署的資料，「林村谷污水收集系統」第 1 階段的工程已經展開，第 2 階段涉及梧桐寨的鄉村污水收集工程預計在二零一二／二零一三年度展開，至二零一六／二零一七年度完成。有關的公眾諮詢及收地程序尚未展開；
- (h) 根據渠務署網頁公布的資料，擬議發展項目所需進行的渠務工程可由地段的擁有人／發展商或渠務署負責。據他了解，渠務署會向土地擁有人提供技術支援，解決擬議發展項目接駁公共污水收集系統的問題；
- (i) 針對當局關注接駁污水收集系統的問題，可在擬議發展項目日後的業主／住戶公契內加入相關的條款，確保該項目的所有業主／住戶會履行相關的規定；以及
- (j) 申請人會提交建築圖則以供屋宇署審批，而在提交建築圖則的階段，所有必須遵守的政府規定都會履行。

107. 由於申請人的代表已陳述完畢，副主席遂請委員提問。

*公眾所提出有關懷疑這項發展是作靈灰安置所用途的問題*

108. 鑑於有公眾意見書表示懷疑擬議的發展項目會轉作靈灰安置所用途，而不是作屋宇用途，地政總署署長甯漢豪女士要求申請人澄清這點。梁錦濠先生回答說，擬議的發展項目只作住宅用途，不會涉及靈灰安置所用途。

*對集水區及林村河的影響*

109. 環保署副署長黃耀錦先生回答副主席的提問時解釋說，林村集水區的水質一直由相關的部門密切監察。申請地點位於集水區內，但申請人只建議使用公共化糞池處理擬議發展項目

的污水，即使這是臨時措施，從環境的角度而言，他認為仍是不可接受的安排。該署主要關注的是排出的污水對集水區水質的潛在影響。因此，倘這宗申請獲批准，須加入一項指引性質的條款，規定擬議小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後才可展開。

[李偉民先生此時離席。]

110. 一名委員提出有關林村河的問題。水務署工程師／新界東區廖展浩先生回答說，林村河的水有部分會輸往污水處理廠，有部分則會輸往船灣淡水湖貯存。梁錦濠先生回應說，據他理解，從集水區收集的水會妥善處理，確保符合有關的標準。

[陳仲尼先生此時離席。]

#### *擬設的化糞池和接駁污水收集系統的問題*

111. 部分委員關注申請人提出有關接駁污水收集系統的建議在技術上是否可行。梁錦濠先生回應說，化糞池常用於郊區的鄉村式發展項目。由於該區的公共污水收集系統尚未建成，所以申請人建議在擬議的發展項目建造化糞池作為臨時措施，以解決排放污水的問題。由於日後公共污水收集系統所在的地點只距離申請地點兩至三米，所以要接駁該系統，應該不成問題。不過，據他所知，該區的公共污水收集系統的定線和施工時間表尚未確定。

[甯漢豪女士此時暫時離席。]

112. 一名委員問及建議的化糞池的詳細設計。梁錦濠先生回應說，該化糞池擬設於地段第 1590 號，至於確實尺寸及如何接駁，則視乎詳細設計而定。他預計化糞池排出的污水可被毗鄰農地的農作物及樹木吸收，故此集水區的水質應不會受到影響。不過，這名委員卻指出，那些農作物／樹木的根部伸入地底的深度不及化糞池，根本沒有科學證據證明附近農地的農作物及植物可完全及有效地吸收排出的污水。梁先生回應說，有需要時還可採用另一方法，就是把化糞池收集的污水輸往其他地方處置。這名委員對使用建議的化糞池排污在技術上是否可

行、有效及可靠有一些保留，認為未必能確保集水區的水質不受影響。

[黎慧雯女士此時離席。]

113. 一名委員提到申請人的律師於二零一二年八月二十三日發出的信(已提交會議席上)，信中建議取消在地面那層設置的所有廁所設施。這名委員要求水務署就這點提供意見。廖展浩先生回應說，由於擬建屋宇的地盤平整水平與建議設置的公共污水收集系統接駁點的位置，彼此高低有別，他懷疑申請人提出利用地心吸力排走污水的建議是否可行。此外，申請人建議用來連接化糞池及公共污水收集系統的污水渠既長又彎(約 50 米)，倘發生任何問題，可能會有污染集水區水質的風險。

114. 渠務署工程師／工程管理 4 鄭斌先生發覺在有關接駁公共污水收集系統的建議中，量度結果方面有出入，遂作出說明。他說申請地點與建議的公共污水收集系統最就近的接駁點相距約三米，可是，申請人於二零一二年八月十三日提交的繪圖(載於文件附件 J)顯示，申請人建議在申請地點鋪設又長又彎的污水渠系統(約長達 50 米)，接駁化糞池和建議的公共污水收集系統接駁點。鄭先生亦表示，梧桐寨的公共污水收集系統已納入為「林村谷污水收集系統」工程項目第 2F 部分，這部分工程最初於二零一零年五月二十日根據適用於《水污染管制(排污設備)規例》第 26 條的《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲，並先後於二零一一年二月十八日、二零一一年九月三十日及二零一二年一月十三日修訂。第 2F 部分工程的計劃已於二零一二年六月五日獲批准，有關的定線及施工時間表亦已定實，故此，申請人先前指該污水收集系統的定線會作進一步修訂的說法並不正確。

115. 因應副主席的查詢，渠務署工程師／大埔 3 黃紹祥先生解釋說，有關化糞池的建議是由環保署負責審批的。根據申請人於二零一二年八月十三日提交的接駁污水收集系統建議(載於文件附件 J)，擬議的發展項目的地盤平整水平與要接駁的建議污水收集系統的公共污水渠的內底水平大致相同，在這個情況下，要利用地心吸力把有關屋宇的污水排往公共污水渠，在技術上並不可行。因此，他懷疑建議的接駁工程是否可行。雖然

以地心吸力排水的設計並不可行，但卻沒有資料顯示有關項目是否會採用水泵系統排放污水。

116. 關於位置高低差別的問題，梁錦濠先生表示他們可考慮修訂計劃，確保只在屋宇的上層而不在地面那層設置廁所設施。黃紹祥先生則表示，即使按建議取消在地面那層設置廁所，情況也不會有何分別，因為所產生的污水全部都會先輸往低於地盤平整水平的化糞池，然後才排放。關於這一點，梁先生表示他們會積極與渠務署商討，以便制訂可行的解決方法。如建議的污水收集系統接駁工程涉及政府土地，他們亦會向大埔地政專員提出申請。

117. 一名委員問到提交和落實私人地段發展項目的排水建議的事宜。黃紹祥先生解釋，土地擁有人提交建築圖則予屋宇署審批時，有責任提交排水建議，作為圖則的一部分。屋宇署會把建築圖則發送相關的政府部門傳閱，讓他們提出意見。渠務署作為負責渠務的專業部門，會就排水建議(包括接駁公共污水收集系統的建議)提出意見。排水建議一經批准，提建議者須自行及自費落實有關建議。

#### *釐清是否屬屋地類別*

118. 梁錦濠先生回應一名委員的提問時表示，大埔地政專員已確認地段第 1583 號至第 1589 號(即整個申請地點的八個地段中的七個地段)屬屋地類別。在考慮根據第 16 條提出的申請後，申請人曾被要求釐清其中一個地段是否屬屋地類別。一名委員詢問，既然申請人已提供資料，說明所有有關地段是否屬屋地類別，當日拒絕第 16 條申請時所提出的那個有關建屋權的理由是否已不再有效。胡潔貞女士答稱是。

[甯漢豪女士此時返回席上。]

#### *拒絕理由*

119. 一名委員問到規劃署在文件中建議的拒絕理由。胡潔貞女士解釋說，規劃署不支持該宗申請，理由是擬議的發展項目位於集水區內。此外，申請書內沒有提供足夠資料，顯示把申請地點的污水排放至位置較高的已計劃鋪設的公共污水收集系

統的安排可行。根據渠務署提供的資料，為申請地點所在地區而設的公共污水收集系統的定線及設計已定實，亦已獲批准，有關的工程項目暫定在二零一六年完成。

120. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，副主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝政府的代表和申請人的代表出席會議。他們各人此時離席。

### 商議部分

121. 副主席表示，目前沒有公共污水收集系統為申請地點排污。雖然日後會鋪設公共污水收集系統，但申請人未能證明擬議的發展項目可以接駁該公共污水收集系統，因為位置高低不同，會有技術問題。申請人建議在其可以接駁公共污水渠前，先設置公共化糞池作為臨時措施。不過，環保署認為使用化糞池排污，是不可接受的安排，因為發展項目位於集水區內，化糞池排出的污水可能對集水區造成不良的影響。

122. 黃耀錦先生表示，為處理林村河的水質污染問題，自二零零二年開始，包括環保署、地政處、水務署、渠務署及規劃署的相關政府部門已就如何處理大埔那些擬在集水區發展小型屋宇的申請達成協議(下稱「二零零二年的協議」)。根據二零零二年的協議，凡要取得城規會規劃許可的個案，如申請獲得批准，便會加入「擬議小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後才可展開」這項指引性質的條款。

123. 秘書補充說，為保持集水區的水質，審批區內的屋宇發展項目時，其中一項要考慮的規劃因素是有關屋宇可否妥善接駁已計劃鋪設的公共污水收集系統。她證實自二零零二年以來，城規會若批准在集水區內發展小型屋宇的規劃申請，必會一律在批准信中加入一項指引性質的條款，告知相關人士須在公共污水收集網絡建成後才可展開擬議小型屋宇的建造工程。對於這宗個案，要考慮的關鍵問題是申請人是否已提供足夠的資料，證明擬議的屋宇發展項目的污水渠可妥為接駁該區已計劃鋪設的公共污水收集系統，而有關情況符合相關部門的要求。

124. 一名委員指出，化糞池的安排，即使只是臨時措施，都不能接受，而且因技術問題，申請人未能證明可以接駁已計劃鋪設的污水收集系統。因此，這名委員認為不能支持這宗申請。

125. 副主席作出總結，表示申請地點位於集水區內，但沒有足夠資料證明擬議的發展項目可接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統，故此不能確保集水區的水質不會受到不良影響。委員同意不應批准這宗申請。

126. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所述的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

擬議的發展項目位於集水區內。申請書內沒有提供足夠資料，證明該發展項目如何能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，不會污染周邊地區的水質。

127. 會議於下午一時三十分休會午膳。

128. 會議於下午二時三十分恢復進行。

129. 下列委員和秘書出席下午的會議：

黃遠輝先生

副主席

馬錦華先生

陳漢雲教授

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

劉智鵬博士

李美辰女士

梁慶豐先生

梁宏正先生

李律仁先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士



環境保護署副署長  
黃耀錦先生

地政總署署長  
甯漢豪女士

規劃署署長  
梁焯輝先生

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》的  
申述及意見  
(城規會文件第 9174 號及 9175 號)

[聆訊以廣東話進行。]

130. 以下委員就此議項申報利益，因為緊貼申述地點的落禾沙「綜合發展區(1)」發展用地的主要土地擁有人提交了 R5：

梁宏正先生      一 現為一非政府機構的董事，該機構在二零一零年四月曾接受恆基兆業地產有限公司(下稱「恆基公司」)主席家屬的私人捐獻，而該公司是該落禾沙「綜合發展區(1)」用地的發展商

劉興達先生      一 目前與該落禾沙「綜合發展區(1)」用地的發展商恆基公司有業務往來

林光祺先生      一 目前與該落禾沙「綜合發展區(1)」用地的發展商恆基公司及新世界發展有限公司有業務往來



陸國安先生 規劃署高級城市規劃師／  
沙田、大埔及北區

R 1(廖偉廉)

廖偉廉先生 申述人

R 2 (David Allan Parkin)

David Allan Parkin 先生 申述人

R 3(黎乃慶)

黎乃慶先生 申述人

R 4(Ho Suk Yi)

鄭子祐先生 申述人的代表

R 5 (Harvest Development Ltd.)

杜立基先生 )  
林芷筠女士 ) 申述人的代表  
黃雅穎女士 )

R 6(關注馬鞍山環境聯盟)

冼志山先生 )  
鄭子祐先生 ) 申述人的代表  
吳寶才先生 )

R 7(創建香港)

C 10(創建香港)

司馬文先生 ) 申述人及提意見人的代表  
譚家欣女士 )

C 1(馬鞍山民康促進會)

楊祥利先生 )  
招文亮先生 ) 申述人的代表  
袁國輝先生 )

C5(韋卓鴻)

韋卓鴻先生

提意見人

137. 副主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署向委員簡介申述的背景。

138. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 二零一二年二月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，該圖加入了有關把白石一些用地改劃作發展住宅及康樂用途(修訂項目 A1 至 A6)和把鞍駿街一塊用地改劃作發展住宅(修訂項目 B1 至 B3)的修訂。在展示草圖的兩個月內，共收到 1 079 份申述書。二零一二年五月十八日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，其後收到 61 份意見書；
- (b) 關於白石的修訂主要是將白石原來的「綜合發展區」地帶改劃為五個土地用途地帶(修訂項目 A1 至 A5)，以及與這些地帶相關的道路(修訂項目 A6)。有七份申述書(R1 至 R5、R6(部分)及 R7(部分))和 42 份意見書(C1 至 C42)與這些修訂有關；

申述和意見

- (c) R1 支持把白石一塊用地由「綜合發展區」地帶改劃為「康樂」地帶(修訂項目 A1)；
- (d) R2 至 R4 及 R6 支持把白石一塊用地改劃為「康樂」地帶(修訂項目 A1)，但反對全部三塊主要發展用地(包括「康樂」、「綜合發展區(2)」及「綜

合發展區(3)」三個地帶)的擬議建築物高度限制，並就這些用地提出另外不同的建築物高度限制；

- (e) R5 反對就「康樂」地帶、「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶所擬訂的發展限制(建築物高度及總樓面面積)，並就這些用地提出另外不同的建築物高度限制；
- (f) R2 至 R4 及 R6 反對劃作興建抽水站的「政府、機構或社區」地帶的位置(修訂項目 A4)。R2 至 R4 亦反對海星灣附近的「政府、機構或社區」地帶的位置(修訂項目 A5)，但 R6 則表示支持；此外，R6 也支持把白石的一些狹長土地改劃為顯示為「道路」的地方(修訂項目 A6)；
- (g) R7 支持把一塊用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便擴建抽水站(修訂項目 A4)，但反對部分「康樂」地帶。R7 並建議把渡頭旁邊一片海域剔出分區計劃大綱圖範圍，並把海岸線一帶由「康樂」地帶改劃為「海岸保護區」地帶；
- (h) 意見：
  - (i) C6 至 C42 的內容劃一，都是複述 R7 的意見；
  - (ii) C1 支持把白石一塊用地改劃作康樂用途，並提出該用地適合作體育、文化、生態旅遊及消閒用途，以促進綠化社區的發展；
  - (iii) C2 反對「康樂」地帶、「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的發展限制，並支持 R2 及 R4 所提出有關降低這三個地帶的建築物高度限制的建議；
  - (iv) C3 反對把白石一塊用地改劃為「康樂」地帶，除非是改作水上活動中心及相關的配套道路網；

- (v) C4 支持把白石一塊用地改劃為「康樂」地帶，但建議加強管制海旁地區的建築物高度(海旁發展項目的建築物高度不超過 10 米，而整體建築物高度則不超過 25 米)。此外，樓宇闊度及間距亦須予管制，以免造成屏風效應；以及
- (vi) C5 支持 R6 就修訂項目 A1 至 A4 提出的意見；

### 申述的理據

- (i) 申述的主要理據撮錄在文件第 2.3 段，當中要點列述如下：

#### 表示支持的申述

支持把白石的一塊用地由「綜合發展區」地帶改劃為「康樂」地帶，以進行綜合康樂發展(修訂項目 A1)(R1 至 R4 及 R6)

- (i) R1 至 R4 及 R6 認為把該用地改劃作此地帶，可讓市民享用該用地進行休閒和體育活動，又有助推動馬鞍山區內的經濟，亦配合白石的天然美景；

支持把渡頭抽水站附近的一塊用地由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便擴建抽水站(修訂項目 A4)(R7)

- (ii) R7 歡迎把該用地改劃作此地帶，認為可反映該用地現有的用途；

支持把海星灣附近的一塊用地改劃為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 A5)，以便長期預留作政府、機構或社區用途(R6)

- (iii) R6 支持把該用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便預留該用地來應付附近綜合及康樂發展項目的需要，亦同意把該用地的建築物高度限制訂為兩層，認為可控制海旁日後的發展項目的建築物體積；

*支持把白石的一些狹長土地改劃為顯示為「道路」的地方，以便預留作道路連接白石各用地(修訂項目A6)(R6)*

- (iv) R6 歡迎把白石的一些狹長土地改劃為顯示為「道路」的地方，以便預留作道路，同時認為闢設道路會方便市民使用白石的康樂設施，符合「康樂」地帶的規劃意向；

表示反對的申述

*反對「康樂」地帶、「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的發展限制(R2至R6)*

- (v) R5 反對改劃為「康樂」地帶、「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶，以及這些地帶的發展限制(建築物高度及總樓面面積)，其主要理據是：
- 把「康樂」地帶的建築物高度限制定為主水平基準上 30 米，實在太高。該塊用地伸出吐露港，如要烏溪沙至白石的建築物構成「梯級狀的高度」輪廓，該處可發揮策略性的作用；
  - 康樂設施是區內居民最需要的設施，增加整體的發展密度，會對闢設康樂設施造成影響；
  - 增建住宅有違區內居民的意願，康樂用途才是與周邊環境更為協調配合的用途；

- 這些用地的擬議布局會影響港鐵烏溪沙站與新劃的「康樂」地帶之間的行人通道的連貫性；以及
  - 修訂並不是預期的，對落禾沙「綜合發展區(1)」地帶正在施工的發展項目的發展商並不公平；
- (vi) R2 至 R4 及 R6 反對這三個地帶的建築物高度限制，並提出另外不同的建築物高度限制，其主要理據是：
- R6 擔心這些地帶日後的發展項目會造成視覺影響。他們參考區內採用的「梯級狀的高度」輪廓概念，提出另外不同的建築物高度限制；
  - R4 建議訂定較低的建築物高度限制，以保護面向山脊線的景觀；以及
  - R2 和 R3 雖也反對建築物高度限制，但並無說明具體的理由；

*反對把白石的海岸線改劃為「康樂」地帶(修訂項目 A1)(R6 及 R7)*

- (vii) R6 認為應保存海岸線，不應把之改劃為「康樂」地帶。在「康樂」地帶可以發展的一些第一欄及第二欄用途(例如酒店或度假營)，可能會破壞白石的天然海岸線，因此建議把該處的海岸線改劃為「自然保育區」地帶或「休憩用地」地帶，務求善用該處的天然環境，沿該天然海岸線闢設綠化行人徑，讓公眾進行休閒和健康活動；把該綠化行人徑與現有的馬鞍山海濱長廊及沙田河畔的行人徑連接起來，讓市民可由沙田經烏溪沙、白石和海星灣步行到達馬鞍山；以及保持白



石天然海岸線的完整，優化馬鞍山的天然景貌；

- (viii) R7 建議把渡頭旁邊的一片海域剔出分區計劃大綱圖範圍，並把海岸線劃為「海岸保護區」地帶，以保其完整；

*反對擬議劃作擴建渡頭抽水站的「政府、機構或社區」地帶的位置(修訂項目 A4)(R2 至 R4 及 R6)*

- (ix) R2 至 R4 及 R6 認為擴建抽水站會造成不良的視覺影響，破壞沿岸天然青蔥環境的完整。他們建議用樹木遮隔日後興建的抽水站，或改在地底興建該抽水站。R6 建議更改劃作「政府、機構或社區」地帶的地點以減少對視覺的影響；

*反對擬議在海星灣附近劃設的「政府、機構或社區」地帶的位置(修訂項目 A5)(R2 至 R4)*

- (x) R2 至 R4 反對海星灣附近那塊「政府、機構或社區」用地的位置，因為該用地日後的用途會影響海旁予人的視覺觀感。他們建議調整該用地的位置，令該用地日後的發展項目不至太顯眼；

#### 申述人的建議

- (j) R5 建議把白石的用地還原為「綜合發展區」地帶，或把「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」兩個地帶的整體總樓面面積限為 51 600 平方米(《馬鞍山分區計劃大綱圖編號 S/MOS/17》上的「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」地帶的整體總樓面面積分別限為 40 000 平方米及 30 000 平方米)；
- (k) R6 建議(i)把白石的海岸線改劃為「自然保育區」地帶或「休憩用地」地帶，以闢設一條綠化行人徑

接達馬鞍山海濱長廊及沙田；以及(ii)調整「政府、機構或社區」地帶的位置，以便把擬擴建的抽水站移至較內陸的位置，避免侵擾沿岸一系列樹木；

(l) R7 建議把渡頭北面劃為「康樂」地帶的海域剔出分區計劃大綱圖範圍，並把渡頭附近的海岸線改劃為「海岸保護區」地帶；

(m) 建築物高度限制建議：

(i) R2 及 R3 建議 30 米這個建築物高度限制不應套用於整個「康樂」地帶；建築物高度應由內陸地區向海岸線遞減，在沿岸 30 米範圍內不得興建樓宇；並且把「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的建築物高度分別限為 40 米及 50 米；

(ii) R4 建議「康樂」地帶的建築物高度應由內陸地區向海岸線遞減，沿岸不得興建樓宇；並且把「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的建築物高度限為 30 米；

(iii) R6 建議把「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶東面及西面臨海部分的建築物高度限為 30 米；以及

(iv) C4 建議把「康樂」地帶內海旁發展項目的建築物高度限為 10 米，而該地帶內的發展項目的整體建築物高度則限為 25 米；

(n) 其他與納入《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》的修訂無關的建議：

(i) R5 建議把渡頭的一塊用地由「自然保育區」地帶改劃為「康樂」地帶；以及

(ii) R7 建議(i)在「自然保護區」地帶的第一欄用途加入「公眾船隻設施」(妥善的乾存船隻

設施應列為經常准許的用途，以促進該處的公眾船隻服務)；(ii)修訂草圖，擴大其涵蓋範圍，納入烏溪沙及渡頭的天然海岸線，以配合該處的地形；以及(iii)採取執法行動，阻遏渡頭的「自然保育區」地帶內各項懷疑是非法的土地用途；

#### 對申述和申述人的建議的回應

##### *不支持另外不同的建築物高度限制*

- (o) 就「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」兩塊用地提出的另外不同的建築物高度限制，基於用地的現有水平和本身的限制，發展項目的設計會受到局限，以致可能無法充分發揮兩塊用地的發展潛力。現時所訂的建築物高度限制不會影響烏溪沙站至白石的建築物構成的「梯級狀高度」輪廓。為確保設計靈活，可在規劃大綱詳細列出各項發展要求，到了日後提交規劃申請的階段，發展項目的視覺影響評估報告須提交城規會考慮；
- (p) 把該「康樂」用地的建築物高度訂為主水平基準上30米，可令日後發展的康樂項目的設計更加靈活，而且這個高度也配合「梯級狀的高度」輪廓。該用地的面積很大(約15公頃)，日後在該處興建的體育及康樂設施可以設計成高度有變化的建築物。規定發展項目須申請規劃許可，有助確保日後的發展項目不會對周邊地區造成不良的視覺影響，並能達致建築物高度分級層遞的效果；

##### *不支持其他改劃用途地帶建議*

- (q) R5 提出把用地還原為「綜合發展區」地帶。當局不支持這項建議，因為現時的土地用途架構可加快落實發展康樂設施和房屋以應付市民的需要。若把那些用地劃為單一的「綜合發展區」地帶，由於面積約達23公頃，又有多類預定的用途，要落實發展各項用途會有困難。當局擬議的地積比率與四周

的發展項目的地積比率互相配合，故不適宜按申述人的建議把整體總樓面面積縮減至 51 600 平方米。香港土地資源稀少，既然在基建設施方面並沒有無法克服的問題會造成限制，增加總樓面面積，便可充分發揮土地的發展潛力；

- (r) R6 建議把劃為「康樂」地帶的海岸線改劃為「自然保育區」地帶或「休憩用地」地帶。當局不支持這項建議，因為在現階段未能確定須保護的海岸線範圍。有關保護海岸線的要求，可在《說明書》中反映，並會在詳細規劃該「康樂」地帶的用地時轉達康文署考慮。倘要發展康樂項目，必須提出規劃申請，由城規會審批；

#### *其他用作擴建抽水站的地點*

- (s) 現時所劃的抽水站用地位置能使新舊抽水站在設計上更緊密貼合，故無論從離岸或近岸處觀看，視覺影響都較少。R6 建議把該「政府、機構或社區」用地的位置改移至與現有的渡頭抽水站成直角，不但會影響該用地北面其他一些成齡樹，而且從「康樂」用地近岸處望去，視覺影響反而會增加。土木工程拓展署指出有措施遮隔抽水站，部分設施又會盡量建於地底，抽水站對視覺的影響應可妥為紓減或減至最少；

#### *海星灣附近的「政府、機構或社區」地帶*

- (t) 考慮到海星灣附近的「政府、機構或社區」地帶周遭的環境及其位置接近「自然保育區」地帶，當局認為該地帶的位置和建築物高度限制均屬恰當；

#### *與這次對分區計劃大綱圖所作修訂無關的其他建議*

- (u) 至於 R2 至 R4 及 R6 有關把馬鞍山海濱長廊的行人徑／單車徑延長至海星灣的建議，政府其實一直有意把該海濱長廊延長，經烏溪沙（劃為「休憩用地」地帶）接達渡頭。不過，倘該海濱長廊伸延入

渡頭的「自然保育區」地帶，便須進行填海和收地。至於單車徑，其實已由馬鞍山海濱長廊延長至白石陸岬南部，只是騎單車人士仍要穿過馬鞍山內陸地區。擬在白石關設的道路已預留地方，使行人徑／單車徑可以再延長至白石的「康樂」地帶；

- (v) R5 提出把渡頭那塊用地由「自然保育區」地帶改劃為「康樂」地帶。當局不支持這項建議。渡頭主要是沿海林地，長有成齡林木，具有生態價值，其南面那個地勢較高的泳灘亦已認定為史前考古遺址。若闢設康樂設施，會對該處的天然及考古資源造成不良影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均反對這項建議。當局亦不支持 R7 有關在「自然保育區」地帶的第一欄用途加入「公眾船隻設施」這項建議。不過，規劃署會通知地政總署對渡頭那些懷疑是非法的用途採取執法行動；
- (w) 對於 R7 的提議，當局注意到位於烏溪沙的天然海灘並不是由康文署管理的一個經憲報公布的泳灘。康文署指出烏溪沙這個天然海灘位於主要雨水渠出口和公眾碼頭之間。在決定該天然海灘是否適合發展成泳灘供進行水上活動前，必須仔細研究公眾安全的問題。此外，該天然海灘根本沒有足夠空間闢設淋浴間、更衣室、泊車位及上落客貨區等配套設施，以應付市民的需求。另外，泳灘對附近住宅發展項目的交通及噪音影響也須予評估。經考慮這些問題後，康文署現時不會承諾會把該海灘發展成泳灘。儘管如此，烏溪沙海旁已劃作「休憩用地」，在該處，泳灘是經常准許的用途；

#### 規劃署的意見

- (x) 規劃署備悉 R1、R2(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R6(部分)及 R7(部分)表示支持的意見；以及

- (y) 不支持 R2(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R5、R6(部分)及 R7(部分)的申述，理由載於文件第 6.2 段。

139. 副主席繼而邀請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述及意見內容。

R1(廖偉廉)

140. 廖偉廉先生借助一些圖則，提出以下要點：

- (a) 他是烏溪沙新村的原居村民；
- (b) 他在申述書內表示支持把白石的一塊用地由「綜合發展區」地帶改劃為「康樂」地帶，因為這樣可為馬鞍山居民提供休憩用地及康樂設施。不過，他考慮過草圖《註釋》所訂明有關「康樂」地帶及「休憩用地」地帶的准許土地用途後，已不再支持把該用地由「綜合發展區」地帶改劃為「康樂」地帶，現時改為建議把該用地由「康樂」地帶改劃為「休憩用地」地帶；
- (c) 他注意到「度假營」在「康樂」地帶屬第一欄准許用途，並表示現時已有烏溪沙青年新村，無須再在白石關設另一度假營，反而關設「休憩用地」地帶的准許用途以供市民及馬鞍山居民享用更為適合；
- (d) 烏溪沙新村最終會被其東面、西面及南面的高層建築物包圍。他擔心在其鄉村北面的烏溪沙青年新村可能會遷移至白石劃為「康樂」地帶的用地，若然，現時烏溪沙青年新村所在的用地可能會出售供發展高層住宅，屆時其鄉村就會被高層建築物包圍；以及
- (e) 他支持以下由其他申述人提出的建議：
- (i) R6 的建議，即沿白石的海岸線關設行人徑接達馬鞍山海濱長廊；

- (ii) 部分申述人所提出有關降低「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的建築物高度限制的建議；以及
- (iii) R6 的建議，即調整「政府、機構或社區」地帶的位置，以便把擬擴建的抽水站移至較內陸的位置，避免侵擾沿岸一列樹木。雖然規劃署表示按建議改移該「政府、機構或社區」用地的位置會影響「康樂」地帶的部分地方，但他認為保護較天然的海岸線是更重要的考慮因素。

## R2 (David Allan Parkin)

141. David Allan Parkin 先生借助一些照片及圖則，提出以下要點：

- (a) 他在馬鞍山居住了約 12 年；
- (b) 馬鞍山新市鎮的人口迅速增加，現有的市鎮公園及購物中心已不足以應付人口的新增需求。白石地區應預留作康樂用途，以應付馬鞍山居民的需要。他曾在申述書內表示支持把白石那塊用地改劃為「康樂」地帶，但現在要撤回其支持的意見，改為建議把該用地由「康樂」地帶改劃為「休憩用地」地帶，因為休憩用地這項用途更切合居民的需要；
- (c) 分區計劃大綱圖主張建築物要構成梯級狀高度輪廓（即南面烏溪沙站附近的建築物較高，然後由高至低向北面的白石海旁遞減），並不可取。他借助一張顯示那個正在落禾沙「綜合發展區(1)」用地施工的發展項目的照片及繪圖，說明若採用現時分區計劃大綱圖所指的梯級狀建築物高度概念，從西面觀看到的將是一排屏風樓；
- (d) 白石是三面環海的陸岬，北、東、西三面都是海岸線。該處的建築物高度不單應由南面向北面遞減，也應向東西兩岸的海旁遞減。因此，把「綜合發展

區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的建築物高度限為主水平基準上 50 米，實屬不能接受。這兩個地帶的建築物高度上限應降低至主水平基準上 20 米或主水平基準上 30 米；

- (e) 有些居民擔心烏溪沙青年新村可能會遷移至白石，之後該青年新村現址便會進行重建，以發展房屋；
- (f) 文件指作出擬議的修訂不會影響景觀，他並不同意。文件亦提及房屋供應不足的問題。該區缺乏的不是豪宅，可是，現時正在落禾沙發展或建議在該處發展的都是豪宅；以及
- (g) 至於擴建抽水站的問題，要將新抽水站大部分建於地底，在技術上應不會有困難。

### R3(黎乃慶)

142. 黎乃慶先生借助投影片作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 他在馬鞍山居住了約 10 年；
- (b) 他撤回其在申述書所提出有關支持劃設「康樂」地帶的意見，並建議把該用地改劃為「休憩用地」地帶，以保護白石的天然景貌。他說要注意的是，白石和烏溪沙都是香港居民的熱門康樂地點；
- (c) 他建議把「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的建築物高度上限分別降低至主水平基準上 36 米和主水平基準上 30 米。這兩個地帶的建築物高度應低於較接近內陸的帝琴灣住宅。銀湖·天峰及迎海的住宅大廈建得太高，後者更破壞了該區的鄉郊環境；
- (d) 現時位於白石西面「政府、機構或社區」地帶的抽水站凸出了植物茂生的海岸線，看來很突兀。除了修訂該「政府、機構或社區」地帶的面積或位置外，應把該抽水站大部分建於地底；以及



- (e) 白石東面的「政府、機構或社區」地帶與海星灣太接近，該處不應進行任何發展。

### R 5 (Harvest Development Limited)

143. 杜立基先生借助投影片，提出以下要點：

#### 背景

- (a) 他是「綜合發展區(1)」地帶內正在施工的落禾沙發展項目的發展商代表。白石的「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶就在該「綜合發展區(1)」地帶北鄰。白石陸岬的面積為 23.5 公頃，幾乎是落禾沙發展用地面積(12.7 公頃)的兩倍。白石各用地的水平高矮不一，最高點是位於西面的小圓丘(主水平基準上 21 米)；

#### 「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶

- (b) 分區計劃大綱圖編號 S/MOS/16 先前所劃的「綜合發展區」地帶，其最大住用總樓面面積限為 51 600 平方米。根據現時的分區計劃大綱圖編號 S/MOS/17，「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的最大住用總樓面面積增至 70 000 平方米(增幅超過 30%)；而建築物高度亦由先前的分區計劃大綱圖所限的八層(即一層開敞式停車間上加七層)增至現時分區計劃大綱圖所限的主水平基準上 50 米(約相等於 12 層)，增幅超過 50%。不過，當局沒有提供理據或技術評估報告，以說明為何分區計劃大綱圖要增加發展密度和建築物高度；
- (c) 就「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶所訂定的用地淨面積和總面積、最大總樓面面積和建築物高度限制撮錄於下表，此表顯示位於該兩個地帶的擬議發展項目的淨上蓋面積和總上蓋面積分別低於 20%和 10%；

	「綜合發展區(2)」	「綜合發展區(3)」
用地總面積	37 713 平方米	23 498 平方米
用地淨面積 (不包括斜坡 面積等)	20 507 平方米	14 394 平方米
最大總樓面 面積	40 000 平方米	30 000 平方米
最高建築物 高度 (主水平基準 上 50 米或約 相等於 12 層)	12 層	12 層
淨上蓋面積 (依據用地淨 面積)	低於 20%	
總上蓋面積 (依據用地總 面積)	低於 10%	

- (d) 城規會過去考慮有關放寬建築物高度限制建議的申述時，會考慮到申述人應盡用發展項目的准許上蓋面積(幅度可能介乎 20 至 30% 不等)。因此，位於「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的擬議發展項目的總上蓋面積可予增加，例如增加至 15% 至 20%。倘若如此，建築物高度限為八層左右，將足以容納准許的總樓面面積；

#### 建築物高度輪廓

- (e) 先前的分區計劃大綱圖主張建築物採用梯級狀的高度輪廓，建築物的高度由烏溪沙站向白石海旁遞

減。該圖顯示「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度分別限為主水平基準上 105 米(北部)、120 米(中部)及 130 米(南部)，而港鐵馬鞍山站的建築物高度則限為主水平基準上 185 米(南面)；

- (f) 不過，根據城規會於二零零五年批准的落禾沙發展項目的總綱發展藍圖，「綜合發展區(1)」地帶北部的核准建築物高度只介乎主水平基準上 50 米至 71 米。其實，這個核准的建築物高度遠低於其後於二零零九年公布的分區計劃大綱圖所訂有關「綜合發展區(1)」用地北部的建築物高度限制(主水平基準上 105 米)。該核准的總綱發展藍圖顯示落禾沙發展項目北部的建築物高度(主水平基準上 50 米至 71 米)，與先前的「綜合發展區」地帶所採用的梯級狀高度輪廓配合(即八層或約相等於主水平基準上 33 米至 36 米)；
- (g) 根據梯級狀的高度輪廓，由於「綜合發展區(2)」和「綜合發展區(3)」兩塊用地較接近海旁，其建築物高度上限應降至低於落禾沙發展項目的建築物高度；
- (h) 由於沒有「康樂」地帶將進行的發展類別的資料，把建築物高度限在主水平基準上 30 米(相等於五至六層)，並無理據支持。以西貢海旁一塊出售作酒店用途的用地為例，所訂定的建築物高度只限三層；
- (i) 落禾沙發展項目最初於二零零五年獲城規會批准。過去數年，申述人已依照擬用於落禾沙和白石地區的梯級狀高度概念修訂該發展計劃。落禾沙發展項目現正施工，若此時更改白石的建築物高度限制，對申述人並不公平；

#### *視覺影響評估*

- (j) 當局於二零零二年批准「在沙田馬鞍山白石及利安的房屋發展的可行性研究」(下稱「白石研究」)的環境影響評估(下稱「環評」)報告。該份獲批准的

環評報告根據先前的分區計劃大綱圖編號 S/MOS/16 所訂的發展參數(即最大總樓面面積為 51 600 平方米及建築物高度限為三至七層)評估了白石的發展項目。由於白石項目的發展參數有所更改，相關的技術評估或須予以修訂；

- (k) 席上展示的數張電腦合成照片顯示，與原先的發展建議的獲批准的環評報告所載的視覺影響評估結果相比，白石的擬議發展項目如根據新的發展參數進行，會造成更多負面影響，特別是「康樂」地帶內那些在主水平基準上 30 米的發展項目會高於白石西岸的圓丘(高度為主水平基準上 21.2 米)，兩者互不協調。因此，有關的視覺影響評估須予以檢討；
- (l) 他提到規劃署的電腦合成照片所顯示由馬鞍山公園所看到的景觀(文件的圖 H-4C)，指出該照片沒有顯示「康樂」地帶內那些在主水平基準上 30 米的發展項目，而所顯示「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的發展項目的高度(主水平基準上 50 米)又似乎過低，並不準確；
- (m) 他又提到另一張顯示從海星灣所看到的景觀的電腦合成照片，表示「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的發展項目若在主水平基準上 50 米，便不能構成梯級狀的高度輪廓。與沿白石東海岸的圓丘相比，擬議的這個建築物高度(主水平基準上 50 米)過高；

#### 增加發展密度

- (n) 政府並未提供任何理據或評估資料，以支持把白石的住用總樓面面積由 51 600 平方米增至 70 000 平方米。根據有關考慮馬鞍山分區計劃大綱圖的建議修訂的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/12 號，運輸署曾表示或有需要就白石的發展進行經修訂的交通影響評估。不過，申述聆訊的文件第 9174 號卻指出，區內的交通等基礎設施可以應付

「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的兩個住宅發展項目的需求，只是污水收集系統須予提升。究竟經修訂的交通影響評估是否已進行，未有清楚交代；

#### *其他事宜*

- (o) 沙田區議會所擬備的一份研究報告顯示區內居民希望白石地區預留作康樂而非住宅用途；
- (p) 白石研究報告建議闢設一條中央行人道，由烏溪沙站經「綜合發展區(1)」地帶的落禾沙發展項目通往白石陸岬。為落實研究報告的建議，落禾沙發展項目加入了一條 24 小時開放的 20 米闊行人道，該行人道會預留空間闢設通往白石的行人天橋。不過，根據政府最新的計劃，該行人道系統不再延長至白石。相反，行人由「綜合發展區(1)」地帶穿過行人天橋後，須下橋到行人徑，再沿「綜合發展區(2)」地帶西面步行，才能到達「康樂」地區。申述人已花了不少人力物力在其發展項目中加設該行人道，質疑政府為何現在才決定不再需要該條通往白石的行人道；
- (q) 渡頭區目前是進行康樂和水上活動的熱門地點，並不適宜把該區改劃為「自然保育區」地帶，反而應把該區改劃為「康樂」地帶；
- (r) 不應把白石北部的天然海岸線納入「康樂」地帶；以及

#### *申述人的建議*

- (s) 申述人提出以下建議：
  - (i) 回復先前的「綜合發展區」地帶或把「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的最大總樓面面積合共限為 51 600 平方米；

- (ii) 把「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的建築物高度上限降低至主水平基準上 36 米。基於這兩個「綜合發展區」地帶內的用地現有水平，擬議的建築物高度限制將可容許發展項目建至五至八層左右，此高度將足以容納准許的總樓面面積；
- (iii) 把「康樂」地帶的建築物高度上限降低至主水平基準上 20 米，此高度會低於西海岸區現有圓丘的高度。此建築物高度限制將足以配合典型的康樂發展項目；以及
- (iv) 把渡頭區由「自然保育區」地帶改劃為「康樂」地帶。

#### R 6(關注馬鞍山環境聯盟)

144. 冼志山先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 關注馬鞍山環境聯盟是一個由馬鞍山海旁發展項目的居民組成的聯盟，成員皆非常熟悉馬鞍山的情況，故希望提出意見，改善該區的規劃；
- (b) 位於落禾沙的發展項目迎海已完全遮擋現有部分單位的海景。聯盟擔心白石會出現相同的情況；

[何立基先生此時離席。]

- (c) 他們撤回在申述書表示支持劃設「康樂」地帶的意見，現建議把有關地區改劃為「休憩用地」地帶，因為白石並不需要度假營用途。熱門度假營烏溪沙青年新村在附近，當局並沒有計劃把該青年新村遷往他處。把有關地區改劃為「休憩用地」地帶，規定只可進行有限度的發展或不准進行發展，更能切合馬鞍山居民和香港市民的需要；
- (d) 他們亦希望修訂申述書中就「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶提出的建議，改為提

議把建築物高度限制修訂為主水平基準上 36 米，以配合帝琴灣的建築物高度限制；

- (e) 他們提出的其中一項建議是沿白石的天然海岸線興建一條行人板道，方便觀賞吐露港及馬屎洲的壯麗景色。美國的黃石公園和台灣的鵝鑾鼻也有類似的板道。板道可連接渡頭和烏溪沙的天然沙灘。烏溪沙沙灘是馬鞍山居民經常使用的沙灘，政府應優化該沙灘的設施。建議闢設的板道可與馬鞍山海濱長廊系統連接，一直延伸至沙田。板道會成為該區的地標；
- (f) 沙田區議會一直強調應就整個沙田和馬鞍山作出全盤規劃。良好的城市規劃應考量天然地形、環境及馬鞍山區內的特色和歷史；
- (g) 抽水站在視覺上與沿岸長有茂密植物的環境並不協調。政府應考慮把抽水站的擴建部分遷移至較接近內陸的地方，並採用另一種建築形式(例如建於地底)，以及／或採取更佳的环境美化措施；以及
- (h) 有建議在馬鞍山興建一個水上活動中心，相關的政府部門應探討如何可以落實這項建議。

## R7(創建香港)

145. 司馬文先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 規劃署在公布對分區計劃大綱圖所作出的修訂前，未有徵詢市民的意見，故此區內人士對分區計劃大綱圖提出很多反對意見。政府處處採取防守的態度，不願意修訂分區計劃大綱圖，回應申述書提出的意見；
- (b) 二零一一年十一月，沙田區議會與香港中文大學進行了「馬鞍山白石陸岬發展研究」。根據該項研究進行的調查，受訪者認為白石陸岬適合作康樂、旅遊、體育及教育用途；

### 保護天然海岸線

- (c) 分區計劃大綱圖規劃了一條直線的海濱長廊及單車徑，這樣會切斷和破壞渡頭及烏溪沙沙灘的天然沙灘海岸線。對此，文件上的回應指保護天然海岸線的要求可在《說明書》反映，當局並會在詳細規劃「康樂」地帶的用地時把有關要求轉達康文署考慮。但他表示這個回應含糊不清，令人無法明白；
- (d) 建議當局修訂分區計劃大綱圖，確認渡頭和烏溪沙的天然沙灘的海岸線。已規劃的海濱長廊及單車徑可設於天然海岸線的旁邊；

### 渡頭的公眾船隻租賃服務及水上活動

- (e) 渡頭和烏溪沙沙灘為香港市民提供免費的康樂空間，其中渡頭更是本港少數可讓市民以較便宜的費用租賃船隻釣魚的地方，而該處的船隻租賃服務亦為區內提供了就業機會；
- (f) 渡頭沙灘的公眾船隻租賃服務十分受歡迎，他們建議在第一欄用途加入「公眾船隻設施」，認可該等船隻租賃服務。此外，亦建議把乾存船隻設施列為准許的土地用途，以促進渡頭的公眾船隻租賃服務。他不同意文件上的回應，即在「自然保育區」地帶內發展任何康樂用途都會對該處的保育價值造成不良影響。他表示，在大潭及石澳分區計劃大綱圖所劃的「海岸保護區」地帶內亦有關設水上活動俱樂部的例子。他認為容許在「自然保育區」地帶內設置租賃船隻的貯存設施或進行水上活動，並不會造成任何衝突。至於文件上的另一回應，即烏溪沙海旁已劃作「休憩用地」地帶，而泳灘是經常准許的用途，他認為所謂「經常准許」，往往意味沒有工務部門會負責落實「經常准許」的土地用途；

### 渡頭海域的用途地帶規劃



- (g) 他們建議把渡頭北面的海域剔出「康樂」地帶，並把海岸線劃為「海岸保護區」地帶，以保其完整。對此，文件上的回應指已有建議在白石關設水上活動設施。但他表示渡頭那些現有康樂設施深受馬鞍山居民和香港市民歡迎，實在難以明白為何政府拒絕予以認可，甚至還要建議把該等設施移出該區，同時卻又要在白石興建尚未有任何確實計劃的新康樂用途；
- (h) 他亦不同意文件上另一回應，即一旦把該海域剔出「康樂」地帶，日後若要關設水上活動設施，可能會有困難。他表示現時已有／建議關設水上活動設施的白沙灣、銅鑼灣、香港仔、黃金海岸和啓德海域在其所屬地區的分區計劃大綱圖上，一律沒有劃作任何用途地帶；以及

落禾沙發展項目及對渡頭的「自然保育區」地帶的影響

- (i) 落禾沙發展項目已大大降低渡頭的「自然保育區」地帶的環境質素。該「自然保育區」地帶內大部分地方的植物已被清除，並鋪上瀝青，用來關設原在落禾沙的非法貨車停車場。對此，文件上的回應是規劃署會把這個問題轉達地政總署，讓該署採取所需的執法行動。他表示，他們已於二零一一年九月向相關的政府部門作出投訴，但該等非法停車場仍然繼續運作。

C1(馬鞍山民康促進會)

146. 招文亮先生提出以下要點：

- (a) 他代表馬鞍山民康促進會，亦是沙田區議會文化、體育及社會發展委員會委員；
- (b) 有迫切需要為馬鞍山提供更多康樂和休憩用地。目前沙田每 10 000 人就有 5.6 公頃的休憩用地，但在馬鞍山則只有 1.9 公頃休憩用地；

- (c) 應在白石提供更多公眾休憩用地和康樂用地，供馬鞍山居民使用，政府亦應有長遠計劃落實提供這些用地。他們建議政府優先在白石發展康樂設施；
- (d) 政府應把出售白石房屋用地的收入用來發展和管理白石的康樂設施。在白石關設的康樂設施不應過於商業化；以及
- (e) 建議設置自動行人道，方便行人前往白石陸岬，藉此增加擬在該處關設的康樂設施的使用率。

147. 楊祥利先生提出以下要點：

- (a) 在白石陸岬可飽覽吐露港和地質公園的壯麗的景致。一些申述人曾提及由沙田區議會和香港中文大學擬備的「馬鞍山白石陸岬發展研究」報告。政府應認真考慮研究報告所提出的建議，當中包括發展地質公園、單車公園和單車徑；
- (b) 政府應優先在白石發展康樂設施及公眾休憩用地。馬鞍山有多個地點劃為休憩用地或劃作興建康樂設施之用，只因相關的部門未能取得撥款而沒有落實提供這些用地和設施，結果，該些地方一直空置，無人管理，變成了蚊子滋生的地方；以及
- (c) 政府應把出售房屋用地的收入用來發展白石的康樂設施。

#### C5(韋卓鴻)

148. 韋卓鴻先生提出以下要點：

- (a) 他贊同其他申述人的建議，認為應把「康樂」地帶改劃為「休憩用地」地帶，因為劃作「休憩用地」地帶，會有較佳的規劃管制。舉例來說，「度假營」在「康樂」地帶屬於第一欄所列的經常准許用途，但在「休憩用地」地帶，則屬於第二欄須申請規劃許可的用途。透過規劃申請制度，市民可以對

康樂設施的規劃提出意見和參與其事。香港大多數的地區公園都劃為「休憩用地」地帶，而一些特定的設施，例如室內游泳池，都須取得城規會的規劃許可；

- (b) 擬議的「休憩用地」地帶的建築物高度限制應訂為主水平基準上 20 米；
- (c) 「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」兩個地帶的建築物高度上限應降低至主水平基準上 36 米，這樣有助減少發展項目對視覺造成的不良影響。白石不宜興建高至中等高度的樓宇；
- (d) 文件提及抽水站有部分可建於地底，亦會有美化環境設施，減輕抽水站對視覺的影響。不過，對於抽水站的設計卻沒有機制加以管制。分區計劃大綱圖應訂定一些規劃限制；
- (e) 他同意 R7 的觀點，認為如果當局曾就分區計劃大綱圖各項擬議修訂適當地諮詢公眾，區內就不會有那樣多的反對意見；以及
- (f) 他明白有需要提供更多房屋用地，但即使進行發展，也要平衡各個不同的規劃考慮因素。

#### R4 (Ho Shuk Yi)

149. 鄭子祐先生表示，馬鞍山區內有海灘等天然資源，居民可免費享用，這些天然資源應加以保育。當局應保護白石的天然海岸線，以及保留和優化烏溪沙和渡頭的沙灘。他同意部分申述人的意見，認為應興建一條板道，亦應優化烏溪沙沙灘，安排救生員當值。

150. 楊祥利先生(C1)作出補充，表示懷疑修訂有關的用途地帶是否可加快白石的發展。政府的目的是出售房屋用地，那 12 公頃劃為「康樂」地帶的土地，多年都不會有發展。他促請城規會定下條件，規定康樂設施必須與房屋用地同步發展，才同意分區計劃大綱圖的有關修訂。

151. 司馬文先生(R7 和 C10)亦表示，地政總署現正就渡頭現有的康樂設施(包括船隻租賃服務)採取執法行動，因為該些用途並不是其所在地帶內認許的用途。他促請當局立即修訂有關的用途地帶，認許該些現有的康樂用途。

152. 由於各申述人及提意見人已陳述完畢，副主席邀請委員提問。

153. 一位委員問到渡頭擬議抽水站的功能，以及規劃署有否考慮將之建於地底。胡潔貞女士回應說，當局的目的是要擴建渡頭現有的抽水站，以應付附近的住宅及康樂發展項目的需要。土木工程拓展署表示，要將整個抽水站建於地底，技術上是不可行的，因為有一些設施(例如電掣房和支撐維修器材的支架)是必須建於地面的。儘管如此，該署表示會把部分設施設於地底，以縮小建築物的體積。如能採取合適的設計和遮隔措施(如栽種樹木)，應可妥善紓減抽水站的視覺影響。

154. 規劃署署長梁焯輝先生請沙田、大埔及北區規劃專員闡述以下兩點：

- (a) 「康樂」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向和發展限制有什麼分別；以及
- (b) 渡頭旁邊的一片海域是否分區計劃大綱圖的修訂項目，以及該處有沒有一名申述人所提到的填海計劃。

155. 因應上述問題，胡潔貞女士提供了下列資料：

- (a) 「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行綜合康樂發展，為市民提供所需設施；而「休憩用地」的規劃意向，則主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。兩者的主要分別，在於設立「康樂」地帶的目的主要是發展康樂用途，而設立「休憩用地」的目的則主要是提供公共空間。由於有關的用地位於陸岬上的顯眼位置，所以把一些康樂用途(包括規模可能會較大的康體文娛場所)列於該「康樂」地帶的

《註釋》第二欄。要發展該等用途，必須取得城規會的規劃許可，以確保有關發展與附近地區的土地用途互相協調，不會造成不良影響；以及

- (b) 渡頭旁邊海域的界線在這次對分區計劃大綱圖作出的修訂中並沒有改變。由前拓展署在二零零二年進行的白石研究報告，建議在渡頭北面的海旁區發展水上活動中心。渡頭內灣是一個適合闢為該水上活動中心的船隻泊岸及貯存處的地點。由於要顧及日後可能要闢設水上活動設施，故此在現階段剔出該海域，做法並不恰當。

156. 兩名委員問到把烏溪沙海岸線劃作「休憩用地」地帶的規劃意向。胡潔貞女士回應說，該「休憩用地」地帶涵蓋烏溪沙現有的天然海灘，但不是分區計劃大綱圖的修訂項目。該天然海灘並不是由康文署管理的一個經憲報公布的泳灘。康文署指出該天然海灘位於主要雨水渠出口和公眾碼頭之間，在決定該天然海灘是否適合發展成泳灘供進行水上活動前，必須仔細研究公眾安全的問題。康文署現時不會對該海灘的未來發展作出承諾。儘管如此，烏溪沙海旁已劃作「休憩用地」，在該地帶，泳灘是經常准許的用途。

157. 一位委員得悉一名申述人提出意見指烏溪沙那個沿天然海灘而劃的「休憩用地」地帶並沒有預留地方，讓該天然海灘可以繼續作現有的用途(如船隻貯存服務)，遂詢問該現有的天然海灘會否被取代。

158. 胡潔貞女士回應說，該沿烏溪沙海岸線而劃的「休憩用地」地帶自馬鞍山分區大綱圖首次刊憲後便納入該圖，但不是該圖的修訂項目。該「休憩用地」地帶不一定反映現有的土地用途。儘管如此，泳灘是該「休憩用地」地帶經常准許的用途，因此沒有必要遷移地帶內現有的海灘活動。

159. 胡潔貞女士回應一名委員的提問時說，當局規劃該區的用途時，已考慮到白石陸岬的現有地形和特色，認為陸岬的北部比較適合作康樂用途，而南部則可用作發展住宅。把「綜合發展區(2)」地帶和「綜合發展區(3)」地帶的建築物高度限制定為主水平基準上 50 米，以及把「康樂」地帶的建築物高度限

制定為主水平基準上 30 米，就可以令烏溪沙站至白石海旁的建築物保持遞減的梯級狀高度輪廓。胡女士表示，天然海岸線具有價值，必須保護，所以日後可加入相配的用途，例如單車徑、海濱長廊及這些設施的附屬用途。康文署會在詳細規劃階段考慮該「康樂」地帶的康樂用途及馬鞍山居民的需要。

160. 一名委員詢問現時的用途地帶規劃，如何可以令擬議的康樂及住宅用途得以早日落實。胡潔貞女士回應說，原先的「綜合發展區」地帶的面積為 23.56 公頃，要有單一發展機構同時負責綜合發展項目的康樂和住宅兩個部分的發展、管理和保養，有一定困難。新訂的圖則把原先的「綜合發展區」地帶分為兩個部分，北部改劃為「康樂」地帶，作康樂用途，南部則改劃為「綜合發展區(2)」地帶和「綜合發展區(3)」地帶，以發展住宅。康文署會負責發展康樂項目，至於住宅項目，則會透過推出用地的機制予以落實。目前，該「康樂」用地上有一些臨時康樂用途，包括高爾夫球練習場和鑊形單車場。一有較具體的方案，康文署會與沙田區議會商討，及早落實該「康樂」用地各個已規劃的康樂用途。

161. 一名委員要求沙田、大埔及北區規劃專員回應申述人提出把該用地由「康樂」地帶改劃為「休憩用地」地帶以作休憩用地用途的要求。

162. 胡潔貞女士表示，馬鞍山有充足的休憩用地。按照《香港規劃標準與準則》所訂的標準，該區的休憩用地比標準多出 17 公頃，而當所有已規劃的休憩用地落成後，多出之數更會達 32 公頃，所以沒有需要把白石那塊用地預留作休憩用地，反而應將之預留作一些動態康樂用途。

163. 楊祥利先生(C1)表示，馬鞍山有多個預留作休憩用地的地點並未發展。他續稱，據沙田及馬鞍山兩份分區計劃大綱圖所顯示，沙田的休憩用地的總面積達 257.03 公頃，但馬鞍山則只有 40.12 公頃，兩個新市鎮的休憩用地所佔比例分別是 5.9 和 1.9，可見馬鞍山的休憩用地不足。由於康樂設施不足，馬鞍山很多居民都很難預訂到該等設施。

164. 胡潔貞女士回應說，根據《香港規劃標準與準則》，每人應可享有 2 平方米的休憩用地。馬鞍山現時的人口大約為

200 000，根據規定，應有 40 公頃的休憩用地。目前，馬鞍山有 60 公頃的休憩用地，假如計及已規劃的 15 公頃休憩用地，這個新市鎮便有大約 75 公頃的休憩用地，超過《香港規劃標準與準則》的規定。

165. 司馬文先生(R7)表示，雖然當局檢討馬鞍山分區計劃大綱圖，是要改劃白石那塊用地的用途地帶，以及把馬鞍山另一塊用地改劃作發展住宅，但當局也應趁此機會檢討該區的其他事宜，包括康樂用途的規劃。因此，城規會應考慮他對擬議那條沿烏溪沙海岸線而設的長廊所提出的意見。他又擔心在分區計劃大綱圖上，該「休憩用地」地帶內的天然海灘和該海灘現有的用途會被除去。

166. 梁焯輝先生表示，該沿烏溪沙海岸線而劃的「休憩用地」地帶並不是分區計劃大綱圖的修訂項目，因此不是這次聆訊要考慮的議題。不過，委員會及規劃署已備悉 R7 所關注的問題，有關的問題會由規劃署另作跟進。

167. 冼志山先生(R6)表示文件的圖 H-7 所顯示綠色的地方，並不是現有的長廊。現有的海灘後面有一條在兩年前興建的行人徑。他又表示，擬議在白石關設的休憩用地是給廣大市民享用，不僅是馬鞍山居民。計算馬鞍山區整體休憩用地的數量時，將該塊用地包括在內，做法有欠公道。

168. 吳寶才先生(R6)表示，在該區進行發展時，應盡量保護天然環境。

169. 由於委員再無問題要提出，副主席表示聆訊程序已經完成，城規會將會在申述人、提意見人及他們的代表離席後就申述進行商議，稍後會把決定通知他們。副主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

#### 商議部分

170. 梁焯輝先生表示，擬議沿烏溪沙海岸線而設的海濱長廊並不是修訂項目，不應在這次聆訊中考慮。至於申述人就沿海

岸線而劃的「休憩用地」地帶所提出的關注事項，應由規劃署及其他相關的部門各自跟進。

「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶

171. 副主席表示，若把原先的「綜合發展區」地帶改劃為「康樂」地帶、「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶，可盡早落實在該處發展住宅。他備悉申述人所關注的主要是兩塊「綜合發展區」用地的建築物高度限制。

172. 一名委員支持劃設「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶。這名委員鑑於部分申述人關注這兩塊用地的建築物高度限制，遂詢問可否降低這兩塊用地的建築物高度上限。這名委員亦詢問是否仍會興建其中一名申述人所提及的那條由落禾沙發展項目通往白石的行人道，若然，是否會按圖 H-6 所示，重新劃定路線。

173. 秘書表示，據沙田、大埔及北區規劃專員所說，把「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 50 米，是考慮到落禾沙發展項目的建築物高度。據已核准的落禾沙發展項目總綱發展藍圖(文件的附件 III-5)所示，該發展項目的建築物高度會由南面的主水平基準上約 130 米遞減至北面的主水平基準上約 60 米。因此，「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶的建築物高度上限便訂為主水平基準上 50 米，使建築物能保持遞減的梯級狀高度輪廓。這兩個地帶的發展會以規劃署擬備並獲小組委員會採納的規劃大綱作為指引，而日後擬備要提交的總綱發展藍圖時，該規劃大綱亦會用作指引。至於擬建的行人道，秘書請委員參閱已核准的落禾沙發展項目總綱發展藍圖。該份藍圖顯示該行人道其中將建於落禾沙發展項目內的部分。據沙田、大埔及北區規劃專員表示，白石研究報告建議闢設一條中央行人道，由烏溪沙站經落禾沙「綜合發展區(1)」用地通往白石。為落實這項建議，落禾沙發展項目加入一條 24 小時開放的行人道，由烏溪沙站穿過該發展項目。考慮到該條行人道原來擬定的路線可能會局限「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶日後的發展，所以後來建議沿「綜合發展區(2)」地帶東面和「綜合發展區(3)」地帶西面的邊界闢設行人徑，一直通往白石的「康樂」地帶。不過，有關該行人道的詳細路線，



可待擬備該兩塊「綜合發展區」用地的規劃大綱時才作進一步考慮。

174. 梁焯輝先生表示，擬備該兩塊「綜合發展區」用地的規劃大綱時，規劃署會進行更詳細的評估，以便為該兩塊用地日後發展項目的布局和設計提供指引。

#### 「康樂」地帶

175. 一名委員備悉把有關用地劃為「康樂」地帶，是為可以靈活地在該處提供更多動態康樂用途。不過，部分申述人擔心該用地可能會發展成度假營，對此，當局或要處理。這名委員詢問「康樂」地帶的《註釋》是否應把「度假營」改列為第二欄用途。

176. 秘書表示，該「康樂」用地會由康文署落實發展，當局並未打算在該處發展度假營。不過，問題的關鍵是，申述人可否提供充分的理據，證明應該把這個用途由第一欄改列在第二欄。梁焯輝先生補充說，康文署會與沙田區議會商討要在該用地提供何種設施。

177. 一名委員表示不支持「康樂」地帶的《註釋》把「度假營」改列為第二欄用途，因為繼續把「度假營」列為第一欄用途，可讓康文署靈活地在該用地提供康樂用途。這名委員亦指出申述人沒有提出有力的理據，以說明該用地不可關設度假營。

178. 關於部分申述人就該「康樂」地帶的建築物高度提出的關注事項，一名委員詢問若降低該地帶的建築物高度，會否影響在該用地提供康樂用途的靈活性。

179. 秘書表示，若在該用地設置鑊形單車場等同類訓練設施，建築物高度會較高。不過，該用地的面積約為 18 公頃，仍會有足夠的露天地方可供使用。

180. 一名委員詢問如何管制「康樂」地帶及「休憩用地」地帶的建築發展。秘書說，一般而言，對於「康樂」地帶的建築發展範圍，是不會予以管制的，務求可在用地內靈活地提供不

同類型的康樂設施。至於「休憩用地」地帶，由於該地帶的規劃意向是提供戶外公共空間，因此在行政上規定了此地帶內構築物所覆蓋的休憩用地的百分率。

[張孝威先生此時到席。]

181. 副主席總結委員的意見，表示申述人沒有提出有力的理據，以支持他們反對劃設該「康樂」地帶及所訂的建築物高度限制的意見。據悉，主水平基準上 30 米只是該「康樂」地帶准許的建築物高度上限。

#### 「政府、機構或社區」地帶

182. 對於部分申述人擔心擬建的抽水站會影響景觀，副主席表示據沙田、大埔及北區規劃專員所說，把整個抽水站建於地底，在技術上並不可行。不過，據悉，該抽水站會有部分建於地底，而且會採取綠化等紓減影響措施，以盡量減少視覺影響。

183. 委員亦備悉申述人及提意見人沒有就其關於海星灣用地的申述和意見提出進一步的理據。

[李律仁先生此時到席。]

184. 經進一步商議後，委員同意應備悉 R4(部分)、R6(部分)及 R7(部分)表示支持的申述，但不應接納 R1、R2、R3、R4(部分)、R5、R6(部分)及 R7(部分)的申述。委員繼而審閱文件第 6.2 段所載各項不接納有關申述的理由，並同意應適當地修改這些理由。

#### 申述 R1

185. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R1，理由如下：

該「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行綜合發展，提供一些動態康樂／運動設施，滿足地區和全港的需要。至於劃作「休憩用地」地帶的土地，則主要是提供戶外

公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途。雖然康樂及文化事務署會在進一步諮詢沙田區議會後，詳細規劃及設計整區的發展，但把有關用地劃作「康樂」地帶，除了進行大型康樂發展仍須取得城市規劃委員會的規劃許可外，土地用途的靈活性會更大。當局不支持把有關用地由「康樂」地帶改劃為「休憩用地」地帶。

### 申述 R2 及 R3

186. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R2 及 R3，理由如下：

- (a) 該「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行綜合發展，提供一些動態康樂／運動設施，滿足地區和全港的需要。至於劃作「休憩用地」地帶的土地，則主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途。雖然康樂及文化事務署會在進一步諮詢沙田區議會後，詳細規劃及設計整區的發展，但把有關用地劃作「康樂」地帶，除了進行大型康樂發展仍須取得城市規劃委員會的規劃許可外，土地用途的靈活性會更大。當局不支持把有關用地由「康樂」地帶改劃為「休憩用地」地帶；
- (b) 考慮到發展的限制、擬達致的發展水平及由烏溪沙站至白石的建築物要保持梯級狀的高度輪廓，現時建議在分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制是合適的；
- (c) 要將整個抽水站設於地底，技術上是不可行的，因為有一些設施(例如電掣房、支撐維修器材的支架)必須設於地面。雖然如此，但無須調整為新污水抽水站而劃的用途地帶界線，因為採取遮隔措施和採用合適的設計(如把部分設施設於地底)，可縮小建築物的體積，妥善紓減了新抽水站可能造成的視覺影響；以及
- (d) 已把海星灣附近那塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限為兩層，確保發展項目與四周環境互

相協調，因此，發展項目對毗鄰的「自然保育區」地帶可能造成的影響應可減至最低。

#### 申述 R4

187. 經進一步商議後，城規會備悉 R4(部分)表示支持的申述，但決定不接納 R4 其餘部分的申述，理由如下：

- (a) 考慮到發展的限制、擬達致的發展水平及由烏溪沙站至白石的建築物要保持梯級狀的高度輪廓，現時建議在分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制是合適的；
- (b) 要將整個抽水站設於地底，技術上是不可行的，因為有一些設施(例如電掣房、支撐維修器材的支架)必須設於地面。雖然如此，但無須調整為新污水抽水站而劃的用途地帶界線，因為採取遮隔措施和採用合適的設計(如把部分設施設於地底)，可縮小建築物的體積，妥善紓減了新抽水站可能造成的視覺影響；以及
- (c) 已把海星灣附近那塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限為兩層，確保發展項目與四周環境互相協調，因此，發展項目對毗鄰的「自然保育區」地帶可能造成的影響應可減至最低。

#### 申述 R5

188. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R5，理由如下：

- (a) 考慮到發展的限制、擬達致的發展水平及由烏溪沙站至白石的建築物要保持梯級狀的高度輪廓，現時建議在分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制是合適的；
- (b) 在基礎設施方面，並沒有無法克服的問題限制有關用地發展至現時分區計劃大綱圖所准許的密度。香

港土地資源稀少，增加總樓面面積，便可充分發揮土地的發展潛力；

- (c) 繼續把有關用地劃作原先的「綜合發展區」地帶，無助於當局早日落實發展康樂及住宅項目以滿足市民所需；以及
- (d) 白石與烏溪沙站之間仍會有行人通道連通，而發展白石的規劃意向仍可達致。

#### 申述 R 6(部分)

189. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R 6(部分)申述，理由如下：

- (a) 該「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行綜合發展，提供一些動態康樂／運動設施，滿足地區和全港的需要。至於劃作「休憩用地」地帶的土地，則主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途。雖然康樂及文化事務署會在進一步諮詢沙田區議會後，詳細規劃及設計整區的發展，但把有關用地劃作「康樂」地帶，除了進行大型康樂發展仍須取得城市規劃委員會的規劃許可外，土地用途的靈活性會更大。當局不支持把有關用地由「康樂」地帶改劃為「休憩用地」地帶；
- (b) 考慮到發展的限制、擬達致的發展水平及由烏溪沙站至白石的建築物要保持梯級狀的高度輪廓，現時建議在分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制是合適的。在「康樂」地帶、「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶內進行發展，必須提出規劃申請，由當局審核。對於在「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶進行的發展，當局並會擬備規劃大綱，訂明詳細的規劃要求，作為日後發展項目的指引；
- (c) 有關保護海岸線的要求，可在有機會時在分區計劃大綱圖的《說明書》中反映，讓相關的政府部門在

詳細規劃用地時考慮。有關沿海岸線闢設行人徑／單車徑的建議，亦可在詳細規劃用地時考慮，但屆時須考慮用地的限制及與馬鞍山和沙田現有網絡的連接；以及

- (d) 現時所劃的新抽水站位置能使新的抽水站在設計上與現有的抽水站更緊密貼合，故無論從離岸或近岸處觀看，視覺影響都較少。若按建議把有關用地劃成與現有的抽水站成直角，會影響該用地北面其他一些成齡樹，而「康樂」用地內康樂設施的使用者從近岸處望去，視覺影響亦會增加。當局會採取遮隔措施和採用合適的設計(如把部分設施設於地底)來縮小建築物的體積，紓減現有用地的潛在視覺影響。

#### 申述 R 7

190. 經進一步商議後，城規會備悉 R 7(部分)表示支持的申述，但決定不接納 R 7(部分)其餘部分的申述，理由如下：

- (a) 相關的政府部門會在詳細規劃的階段，考慮在該「康樂」用地發展什麼康樂用途，包括研究在渡頭內灣發展水上活動相關用途的可能性；以及
- (b) 有關保護海岸線的要求，可在有機會時在分區計劃大綱圖的《說明書》中反映，讓相關的政府部門在詳細規劃用地時考慮。

191. 城規會亦同意要求相關的政府部門在諮詢區內人士後，研究有關沿烏溪沙的海灘建造海濱長廊的建議所涉及之填海工程、渡頭的天然海岸線和「康樂」地帶內渡頭的那個細小海域，倘有必要，可建議作出改動。

192. 由於第二組申述的申述人和提意見人要求先進晚膳才進行聆訊，副主席建議城規會先考慮議程項目 10 至 14，委員表示同意。

[此時，甯漢豪女士、黃耀錦先生、黎慧雯女士到席，符展成先生返回席上，陳漢雲教授則離席。]

### 議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/389  
擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔山寮村第 15 約的政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 9172 號)

---

[會議以廣東話進行。]

193. 副主席表示申請人已表明不會出席會議。委員同意在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。

#### 簡介和提問部分

194. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

195. 副主席歡迎大家出席會議，並請胡潔貞女士向委員簡介這宗覆核申請。

196. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述這宗覆核申請以下的要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，申請地點位於《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》的「綠化地帶」內；

- (b) 二零一二年五月四日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗申請，理由是：
- (i) 擬議的發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
  - (ii) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」外；
  - (iii) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及
  - (iv) 批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。
- (c) 申請人提交了一份書面資料以支持這宗覆核申請，所提出的理據撮錄於有關的城規會文件第 3 段，當中要點列述如下：
- (i) 眾所周知，渠務署將為山寮村建造污水收集系統，以解決廢水排往集水區而污染該處水質的問題。屆時，村民必須聘請合資格的專業人士設計並建造污水支渠以接駁至該污水收集系統，這樣便能收集污水，把其排往污水收集系統，從而解決水質污染的問題；以及
  - (ii) 山寮內供鄉村式發展的土地不足的問題已持續十多年，規劃署曾答允考慮是否可擴充



「鄉村式發展」地帶，但該署尚未履行承諾。雖然該公共污水收集系統的工程已在進行中，但當局對有關村代表提出重新規劃和擴大山寮的「鄉村式發展」地帶的要求仍置若罔聞。

*先前的申請及同類申請*

- (d) 申請地點曾涉及先前兩宗新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展項目的規劃申請(編號 A/NE-TK/329 及 354)。該兩宗申請分別於二零一一年十二月二十三日及二零一一年五月二十日被城規會拒絕，理由包括擬議發展項目既不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外；申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及批准有關申請會立下不良先例；
- (e) 申請地點有部分亦曾涉及一宗擬把一塊較大的土地(約 3.66 公頃)由「農業」地帶和「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶以興建小型屋宇的申請(編號 Z/NE-TK/13)。小組委員會於二零零九年一月二十三日不接納該項改劃用途地帶的要求，理由是有關的「農業」地帶內的土地適宜作復耕或其他農業發展用途；擬議擴大的「鄉村式發展」地帶會侵佔包括林地和河流的「綠化地帶」，但申請人沒有提出解決對生態影響的方案；以及沒有足夠資料證明在水質、景觀、農業、自然保育的規劃及土力安全方面而言，擬議改劃用途地帶的要求可以接受；
- (f) 有 14 宗同類申請所涉的地點在申請地點附近，有些完全位於「綠化地帶」，有些則同時位於「綠化地帶」和「農業」地帶；

*僅涉及「綠化地帶」的同類申請*

- (g) 有四宗同類申請(編號 A/NE-TK/187、188、189 及 286)分別於二零零五年六月十日及二零零九年八月二十一日因不符合「臨時準則」而被小組委員會拒絕，理由包括擬建的小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外；沒有足夠資料證明位於集水區的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；發展項目會對景觀造成不良影響；以及批准有關申請會立下不良先例；
- (h) 有三宗同類申請(編號 A/NE-TK/184、317 及 330)分別於二零零五年六月十日、二零一零年八月二十七日及二零一一年三月二十五日因不符合「臨時準則」而被城規會拒絕，理由包括擬建的小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統；沒有足夠資料證明位於集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；發展項目會對景觀造成不良影響；以及批准有關申請會立下不良先例；
- (i) 其後，小組委員會考慮到根據「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃而進行的擬議鄉村污水收集系統工程定於二零一三年竣工，故分別於二零一零年二月十二日、二零一一年一月二十八日及二零一一年四月十五日在有附帶條件的情況下批准了三宗同類申請(編號 A/NE-TK/299、339 及 351)。當時主要的考慮因素包括申請地點位於「鄉村範圍」內；可發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬建的小型屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統；

*同時涉及「農業」地帶和「綠化地帶」的同類申請*

- (j) 有四宗同類申請(編號 A/NE-TK/318、357、388 和 390)分別於二零一零年八月二十七日、二零一零年六月十七日、二零一二年四月二十日及二零一二年六月十五日因不符合「臨時準則」而被小組委員會拒絕，理由包括擬建的小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；沒有足夠資料證明位於集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造

成不良影響；發展項目對景觀造成不良影響；以及批准申請會立下不良先例；

- (k) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於山寮的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內及在山寮的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，不符合「臨時準則」(a)及(b)項的規定。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點位於八仙嶺山麓上部，與現有斜坡上林地附近的已建設範圍分隔。該區是起伏平緩的山丘、山嘴和深谷，又有茂盛的植物覆蓋，包括林地、灌木林和草地。整體而言，鄰近地區的景觀資源質素高。有跡象顯示申請地點和四周最近曾進行平整工程，植物亦遭清除。這些干擾已破壞該區價值高的景觀資源，遺下的痕跡有礙觀瞻；
- (l) 公眾的意見——當局收到嘉道理農場暨植物園公司提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請。有關意見包括懷疑該村曾進行一些地盤平整工程，而當局不應容忍任何「先破壞，後建設」的行為；由於申請地點位於集水區內，發展項目倘排出污水／徑流，可能會影響集水區的水質；劃設「綠化地帶」的規劃意向是為了保育，以及以此地帶作為市區與自然景物之間的緩衝，當局必須堅守這個意向；一旦批准這宗申請，便會為該區的其他同類申請立下先例；以及城規會商議是否批准這宗申請時，必須考慮批給許可可能會導致的所有累積性影響；
- (m) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 擬議發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂

場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

- (ii) 根據地政總署大埔地政專員的記錄，山寮村尚未處理的小型屋宇申請合共有 39 宗，而預計該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 250 幢。根據規劃署最新的估計，山寮村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 0.41 公頃(或相等於約 16 幅小型屋宇用地)，而未來興建村屋需約 7.23 公頃的土地(或相等於約 289 幅小型屋宇用地)，因此，該地帶的土地並不足以應付未來興建小型屋宇的需求；
- (iii) 雖然山寮村內未來可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議發展項目並不符合「臨時準則」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」外。有鑑於此，地政總署大埔地政專員不支持這宗申請。倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例，而申請人亦並無提出任何特殊情況或有力的理據令當局要從寬考慮這宗申請；
- (iv) 雖然渠務署將會鋪設污水幹渠，為山寮「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展項目排污，而環境保護署署長及渠務署署長均不反對這宗申請，但水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，又在山寮的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。此外，申請人並無在這宗覆核申請提供任何資料，證明擬建小型屋宇的排污設施可接駁至公共污水收集系統；以及
- (v) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。

197. 由於委員沒有提出其他問題，副主席多謝規劃署的代表出席會議。胡潔貞女士此時離席。

### 商議部分

198. 副主席表示這宗個案的規劃情況並沒有改變，所以不應批准這宗申請。委員表示同意。

199. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展項目不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」外；
- (c) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。

## 議程項目 11

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TKP/5  
擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第 293 約  
多個地段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 9176 號)

---

[會議以廣東話進行。]

200. 秘書報告，申請人於二零一二年八月一日及二零一二年八月二十四日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，因為申請人需要更多時間提供技術報告，以說明擬議的發展項目與附近的天然環境如何互相協調，並且評估發展項目對區內的土力、景觀、水質、環境和生態方面的影響，以及對附近環境的累積影響。申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間與相關的政府部門解決技術問題，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

201. 經商議後，城規會決定延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備將要提交的進一步資料。城規會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人這是第二次延期，城規會已准許延期合共四個月(包括先前一次的延期)，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

## 議程項目 12

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TKP/3  
擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第 293 約  
多個地段興建 19 幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 9177 號)

---

[會議以廣東話進行。]

202. 秘書報告，申請人於二零一二年八月一日及二零一二年八月二十四日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，因為申請人需要更多時間提供技術報告，以說明擬議的發展項目與附近的天然環境如何互相協調，並且評估發展項目對區內的土力、景觀、水質、環境和生態方面的影響，以及對附近環境的累積影響。申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間與相關的政府部門解決技術問題，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

203. 經商議後，城規會決定延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備將要提交的進一步資料。城規會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人這是第二次延期，城規會已准許延期合共四個月(包括先前一次的延期)，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

## 程序項目

### 議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》  
的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 9178 號)

---

[會議以廣東話進行。]

204. 以下委員就此項目申報利益：

黎慧雯女士 — 其配偶擁有區內華景山莊一個單位

梁宏正先生 — 其公司位於葵涌

205. 由於此項目屬程序性質，委員同意黎女士和梁先生可留在會議席上。

206. 秘書簡介文件的內容。城規會於二零一二年四月二十日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》(下稱「圖則」)，以供公眾查閱。圖則收納的主要修訂項目，包括為多個發展地帶施加建築物高度限制；劃設非建築用地和建築物間距；以及建議作出其他用途地帶的修訂。在為期兩個月的展示期內共收到 13 份申述書。二零一二年六月二十九日，城規會公布申述書的內容，以供公眾提出意見，其間收到 1 926 份意見書。由於圖則的修訂項目主要涉及為葵涌區施加建築物高度限制，並引起公眾的廣泛關注，故建議由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

207. 秘書表示，由於一些申述的性質相似或相關，故建議聆訊分為以下三組進行：

第一組：就有關在「政府、機構或社區」用地上的四個變電站施加建築物高度限制的一份申述(R1)進行聆訊；

第二組：把有關在各發展地帶施加建築物高度限制及劃設非建築用地和建築物間距的六份申述(R2、R9 至 R13)及 170 份相關意見(C1 及 C1758 至 C1926)合併為一組，進行聆訊；以及

第三組：把有關在「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶施加建築物高度限制的六份申述(R3 至 R8)及 1 757 份相關意見(C1 至 C1757)合併為一組，進行聆訊。

208. 經商議後，城規會同意載於文件第 2.8 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。



#### 議程項目 14

[閉門會議]

209. 此議項以機密文件形式記錄。

[李美辰女士此時到達參加會議。王明慧女士此時離席。]

#### 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》的  
申述及意見

(城規會文件第 9174 及 9175 號)

---

[聆訊以廣東話、英語及普通話進行。]

#### 第二組

210. 林光祺先生就此議項申報利益，表示其配偶擁有迎濤灣兩個單位。迎濤灣緊貼現在考慮的第二組申述所指的地點，而第二組申述主要由迎濤灣業主委員會及迎濤灣居民提交。委員備悉林先生已離席。

211. 邱榮光博士就此議項申報利益，表示他曾就會議現正考慮的事宜向馬鞍山居民提供意見。委員備悉邱博士已表示不會出席下午的會議。

212. 副主席表示已給予其他申述人和提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但他們不是表明不會出席聆訊，就是沒有回覆。由於已給予那些申述人和提意見人足夠時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

213. 下列規劃署的代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士  
規劃署沙田、大埔及北區  
規劃專員

陸國安先生  
規劃署高級城市規劃師／  
沙田、大埔及北區

R6(關注馬鞍山環境聯盟)

冼志山先生 )  
鄭子祐先生 ) 申述人的代表  
吳寶才先生 )

R7(創建香港)

C10(創建香港)

司馬文先生 ) 申述人的代表  
譚家欣女士 )

R8(迎濤灣業主委員會)

R30(王壹新)

R32(王錦翔)

R33(王錦超)

R34(陳柏成)

R52(劉碧嬋)

R56(潘秋雲)

R57(楊世裕)

R60(胡浩騰)

R119(林笑玲)

R144(盧浩霖)

R145(盧曉霖)

R155(李雪珠)

R164(袁天富)

R167(鄭浩維)

R178(鄭凱寧)

R193(孫用珍)

R197(李昕衡)

R210(肖斌)

R211(麥春偉)

R212(李昕桐)

R219(鄭翠玲)

R223(黃立田)  
R224(黃卓琳)  
R240(黃秀玲)  
R262(張洋)  
R265(林美琪)  
R268(鄧健祥)  
R323(吳春潮)  
R351(陳展鴻)  
R352(邱小麗)  
R356(陳琳)  
R357(陳清泉)  
R410(黃詩穎)  
R416(李春芳)  
R429(莊智盛)  
R433(袁天茵)  
R439(張樹芬)  
R452(蘇琳)  
R453(劉盛)  
R462(蔡亦展)  
R465(陳永青)  
R480(Chan Hok Yu)  
R486(王佩蘭)  
R487(鄭保熨)  
R488(鄭永健)  
R489(鄭仲君)  
R490(曾少英)  
R492(陳學峻)  
R493(Lau Wai Chi)  
R508(苗淑敏)  
R510(孫易)  
R524(蔡亦振)  
R526(黃燠溪)  
R533(蔡國材)  
R538(李忠勤)  
R540(許健行)  
R557(林淑賢)  
R567(王香芷)  
R590(孫鋒)

R592(盧家鳳)  
R608(李春英)  
R631(Cheung, Michael)  
R661(蘇樹勳)  
R662(蘇瑗瑩)  
R663(李如絮)  
R664(蘇炳雄)  
R672(方曉琪)  
R678(劉竣程)  
R679(譚玉娥)  
R682(陳芷琳)  
R689(鄭荳堤)  
R690(鄭文彥)  
R692(鄭文灝)  
R699(鄭玉麟)  
R702(陳廣生)  
R823(劉國慶)  
R906(許健行)  
R908(許知行)  
R910(羅懷義)  
R1015(陳楚輝)  
R1020(李玉霞)  
R1023(鄭潔)  
R1024(陳志謙)  
R1030(陳麗娟)  
R1033(劉翠英)  
R1046(許達強)  
R1049(龔潔芳)

陳國基先生

申述人的代表

R10(一群沙田區議員)  
R11(葛珮帆)  
R12(楊文銳)  
C45(葛珮帆和楊文銳(沙田區議員))

楊文銳先生

)

羅璋先生

)

申述人/申述人和提意見

梁曜翔先生

)

人的代表

R13(李子榮(沙田區議員))

李子榮先生 申述人

R17(張祖華)

張祖華先生 申述人

R28(王彤)

王彤先生 申述人

R39(袁英豪)

袁英豪先生 申述人

R42(容鴻昌)

容鴻昌先生 申述人

R68(Ai Zhi Xian)

蘇寧先生 申述人的代表

R98(杜炳昌)

杜炳昌先生 申述人

R99(游敏如)

游敏如先生 申述人

R100(姜念濤)

R691(同鈺瑩)

同鈺瑩女士 申述人／申述人的代表

R124(陸)

C25(陸惠芬)

陸惠芬女士 申述人／提意見人

R153(王平)

王平先生 申述人

R174(黃惠秀)

黃惠秀女士 申述人

R176(麥葉齊)

麥葉齊先生

申述人

R179(黃積溢)

黃積溢先生

申述人

R190(戚信晞)

鄭偉平先生

申述人的代表

R311(Si, Gangyan)

張茹女士

申述人的代表

R379(林沛成)

林沛成先生

申述人

R419(佘明增)

R833(佘若瀾)

R834(林彥騰)

R1043(林彥禮)

佘明增先生

申述人／申述人的代表

R434(梁燕琼)

梁燕琼女士

申述人

R450(黃詠儀)

黃詠儀女士

申述人

R497(黃秀華)

黃秀華女士

申述人

R500(Yeung Hoi Kei)

孫佩玲女士

申述人的代表

R555(陳瑞文)

R824(陳瑞文)

陳瑞文先生

申述人

R565(吳克利)

吳克利先生	申述人
<u>R 566(張蕤)</u> 張蕤女士	申述人
<u>R 612(楊文添)</u> 楊文添先生	申述人
<u>R 613(郭平)</u> 郭平先生	申述人
<u>R 618(張偉之和譚美芳)</u> <u>C41(張偉之)</u> 張偉之先生	申述人／申述人的代表
<u>R 652(Wong Kei)</u> 鄭忠平先生	申述人的代表
<u>R 657(胡樂然)</u> 胡樂然先生	申述人
<u>R 659(陳國基)</u> <u>R 956(李淑雯)</u> 李淑雯女士	申述人／申述人的代表
<u>R 669(羅國偉)</u> <u>R 671(Lee Ping Wah)</u> 羅國偉先生	申述人／申述人的代表
<u>R 672(方曉琪)</u> 方曉琪女士 郭恩溥先生	申述人／申述人的代表
<u>R 694(艾志賢)</u> 艾志賢先生	申述人

R832(劉佩賢)

劉佩賢女士

申述人

R848(張淑虹)

張淑虹女士

申述人

R904(何玉蘭)

林焜添先生

申述人的代表

R909(鄧小敏)

鄧小敏女士

申述人

R914(胡國偉)

胡國偉先生

申述人

R915(李淑嫻)

R1072(李淑嫻)

李淑嫻女士

申述人

R917(黃奕輝)

黃奕輝先生

申述人

R919(伍志賢)

伍志賢先生

申述人

R956(李淑雯)

李淑雯女士

申述人

R957(劉業發)

劉業發先生

申述人

R983(傅若菁)

傅若菁女士

申述人

R985(宋沅庭)

宋沅庭女士

申述人



R1016 (Yeung Hoi Lam, Tara)

周偉略先生 申述人的代表

R1030 (陳麗娟)

陳麗娟女士 申述人

R1037 (陳振雄)

陳振雄先生 申述人

R1039 (黃龍想)

黃龍想先生 申述人

R1048 (Chan Kok Gay)

Chan Kok Gay 先生 申述人

R1052 (曹天豪)

曹天豪先生 申述人

R1066 (平安福音堂信託人法團)

原樹堂先生 申述人的代表

R1070 (蔡榮鑑及家人)

蔡榮鑑先生 ) 申述人的代表

Lau Yuen May 女士 )

R1073 (Chik, Urica)

C39 (Chik, Urica)

余錫鑫先生 申述人和提意見人的代表

R1075 (戚志錦)

C24 (戚志錦)

戚志錦先生 申述人／提意見人

C5 (韋卓鴻)

韋卓鴻先生 提意見人

C18 (李淑嫻)

李淑嫻女士 提意見人

C31(Lung Sheung Wong)

容溟舟先生

提意見人的代表

C43(李嘉輝)

李嘉輝先生

提意見人

C56(頌和樓(頌安邨)互助委員會)

楊正開先生

)

張雪芬女士

)

申述人的代表

馬慧虹女士

)

潘金勝先生

)

[李美辰女士此時到席。]

214. 副主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署向委員簡介申述的背景。

215. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

(a) 二零一二年二月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號S/MOS/17》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。該圖加入了有關把白石一些用地改劃作發展住宅及康樂用途(修訂項目A1至A6)和把鞍駿街一塊用地改劃作發展住宅(修訂項目B1至B3)的修訂。在展示草圖的兩個月內，共收到1079份申述書。二零一二年五月十八日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，其後收到61份意見書；

(b) 第二組的申述(R6(部分)、R7(部分)、R8至R1079)是關於改劃鞍駿街用地的用途地帶，以發展住宅；

### 申述和意見

- (c) R6(部分)由關注馬鞍山環境聯盟提交，表示支持把兩塊狹長土地改劃作「道路」(修訂項目 B2 及 B3)；
- (d) R6(部分)、R7(部分)及 R8 至 R1079(1 074 份表示反對的申述書)反對把鞍駿街用地改劃為「住宅(乙類)3」地帶(修訂項目 B1)，以發展住宅；
- (e) 有 59 份意見書(C3 至 C61)表示贊同那些涉及鞍駿街用地的申述書的反對意見；

### 申述的理據及申述人的建議

#### 表示支持的申述

- (f) R6(部分)支持把毗鄰海澄軒和迎濤灣的兩塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，認為這樣可方便把行人通道連接；

#### 表示反對的申述

反對把鞍駿街用地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶(R6(部分)、R7(部分)、R8 至 R1079)

- (g) 申述的主要理據是：
  - (i) 該用地面積細小，只能容納 228 個單位，無助解決房屋短缺的問題。在恆光街另有一塊目前由水務署使用的「政府、機構或社區」用地，位置較佳，交通亦較方便，更適宜用來發展住宅；
  - (ii) 擬議的住宅發展項目會對環境、交通、排污、空氣流通和視覺造成不良影響。根據馬

鞍山地區的空氣流通評估報告，該用地的建築物高度應只是八層。建築物之間留下的距離不足，也難以保證必能落實，迎濤灣更會有大量單位的景觀被阻擋；

- (iii) 倘落實興建碼頭，便需要有原先計劃在該用地闢設的公共運輸交匯處和旅遊巴士停泊設施作為配套。鞍駿街沿路有隨街泊車的問題，可見該區供貨車和私家車使用的泊車位並不足夠。此外，該區亦需要設置公廁；
- (iv) 馬鞍山的人口持續增加，有需要在該區提供更多社區設施(如社區會堂、長者健康中心和青年中心)、文化設施(如表演場地、裝置藝術場地和文娛中心)、娛樂設施(如食肆)、康樂設施(如室內游泳池、室內康樂中心、籃球場、單車公園和水上活動中心)及旅遊設施；
- (v) 該用地的地底有溶洞，會增加建築和維修保養的成本，亦會危及周圍的發展項目。當局應把所有技術報告公開，證明該用地確實適宜用作發展；
- (vi) 當局未有先諮詢公眾，就把這項改劃用途地帶建議刊憲。附近發展項目的業主購入物業時，都以為分區計劃大綱圖所顯示的土地用途不會有變；以及
- (vii) 政府應該發展馬鞍山或元朗其他空置或尚未發展的用地，以應付房屋需要；

*反對把毗鄰迎濤灣和海澄軒的狹長土地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(R13及R669)*

- (h) 申述人並沒有提出具體的反對理由，但 R13 表示擔心增建道路會對交通造成不良影響；

申述人的建議

鞍駿街用地

- (i) R14 至 R669、R672、R1014 至 R1057、R1070 及 R1071 建議興建一幢不高於八層的多用途綜合大樓，為該區居民提供服務，設施可包括長者健康／文娛／康樂中心、青年中心、室內游泳池、籃球場、幼兒園、單車公園、水上活動設施、室內康樂中心／體育中心；
- (j) R673 至 R1058 建議興建一個不高於兩層的文娛康樂及旅遊設施，設施可包括單車公園、水上活動設施、餐廳及／或社區會堂；
- (k) R1066、R1072 及 R1075 建議興建幼稚園、社區會堂及單車徑配套設施；

與鞍駿街的修訂項目無關的其他建議

- (l) R8 及 R9 提出另一塊在恆光街的用地(現為水務署的工地)可用作發展房屋；
- (m) R624 建議把鞍駿街用地和毗鄰現時用作植物苗圃的「休憩用地」兩者的用途對調，把該「休憩用地」用作發展房屋；
- (n) R7 要求為計劃在鞍駿街毗鄰的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶內興建的碼頭定下工程落實時間表；
- (o) R1079 建議沿馬鞍山海濱長廊的海旁闢設各種海旁康樂設施；
- (p) C45、C46 及 C47 至 C61 各自進行了意見調查，以收集區內居民對鞍駿街用地可取用途的意見。提出的建議包括：海濱餐廳；單車公園連茶座；音樂廳及表演場地；綜合社區服務中心；單車休憩站；

社區會堂；水上活動中心；兒童藝術館；以及老人活動中心；

對申述的理據及申述人的建議的回應

*不支持就鞍駿街用地建議的其他用途*

- (q) 申述人及提意見人的建議主要是繼續把鞍駿街用地劃為「政府、機構或社區」地帶以闢設社區設施，這樣區內便有足夠的社區設施應付現有和所規劃的人口需要；
- (r) 申述地點的面積為 4 800 平方米，適宜用作發展房屋，可以應付增加房屋用地供應的迫切需要。「住宅(乙類)3」地帶訂有發展限制以確保未來的發展與周邊地區協調配合，預計在該地帶發展住宅不會對交通、環境、生態、景觀、視覺、通風、基建和治安造成不良影響；
- (s) 關於 C45、C46 及 C47 至 C61 進行的意見調查所提出的鞍駿街用地可取用途，相關的政府部門已確認無須使用該用地闢設表演場地、藝術館、單車公園、水上活動中心和社區會堂；

*與這次對分區計劃大綱圖所作修訂無關的建議*

- (t) R8 和 R9 建議用作發展房屋的恆光街用地會用作水務署工地至二零一五年，而且其周圍大多是一些作各類「政府、機構或社區」用途的低矮建築物。當局稍後適當時間評估該用地是否適合發展住宅；
- (u) 至於 R624 建議把鞍駿街用地和毗連一幅現時用作植物苗圃的「休憩用地」對調，該現有的植物苗圃位於馬鞍山海陸風的風道上，並不適宜進行發展，若作發展，會影響馬鞍山區的空氣流通。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)現正進行一個地區小型工程項目，會在該現有的植物苗圃闢設休憩處；

- (v) 至於 R7 建議為計劃在鞍駿街毗鄰興建的碼頭定下工程落實時間表，這次對馬鞍山分區計劃大綱圖所作的修訂並不涉及該「其他指定用途」註明「碼頭」地帶。這項建議已轉達相關的政府部門考慮；

規劃署的意見

- (w) 備悉 R6(部分)表示支持的申述；以及

- (x) 不應接納 R6(部分)、R7(部分)及 R8 至 R1079 的申述，理由載於文件第 6.2 段。

216. 副主席繼而請申述人、提意見人及他們的代表闡述他們的申述及意見的內容。

R6(關注馬鞍山環境聯盟)

217. 冼志山先生提出以下要點：

- (a) 他們對改劃申述地點的用途地帶有所保留，認為該處應繼續劃作「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 申述地點位於海旁，毗連白石，由港鐵站步行可達，適宜用作水上活動中心；以及
- (c) 擬議的水上活動中心不但可服務香港，亦可服務整個亞洲。

R7(創建香港)

C10(創建香港)

218. 司馬文先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 他知道有需要興建更多房屋以應付房屋需求。不過，當局應考慮這些新的房屋應否在該地點興建；

- (b) 他知道馬鞍山位置優越，交通接駁系統完善，適宜在該處興建更多房屋。不過，選作發展住宅的地點應在現有發展項目後面而非在前面；
- (c) 由於申述地點在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，居民會預期該處不會興建高樓大廈；
- (d) 選取申述地點，只因該處隨時可以發展；並沒有徵詢所有政府部門是否需要該用地來提供其他設施或服務；
- (e) 該地點位於設有碼頭的海旁，適宜發展依靠水的用途和作水上活動之用；以及
- (f) 市民對公共的水上活動器材存放設施亦有需求。該用地適合開設船艇會，提供存放水上活動器材的地方。船艇會對商業海上交通和生態影響輕微，但可支援現有的海上康樂活動，而且所在位置接近運輸系統，並有很大的服務範圍。在該用地開設船艇會，與海濱長廊的使用並無衝突。

#### R1039(黃龍想)

219. 黃龍想先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 行政長官早前剛公布有 36 塊「政府、機構或社區」用地(包括鞍駿街用地)會改劃作住宅用途，可能意味政府早就決定把該用地改劃作發展住宅。政府官員只是遵從行政長官的指示，把土地改劃作住宅用途；
- (b) 迎濤灣居民為中產人士，他們辛勤工作，按其負擔能力購買了居所，從未得到政府任何支援；
- (c) 政府現在卻奪去居民享有的海景。他們為了可觀賞美麗的海景而支付了額外的金錢，但這個海景將會被一幢幢的樓宇和冷氣機遮擋；



- (d) 人人都希望有一個舒適的居住環境，他就是因為發展商宣傳區內土地會作所規劃的用途和迎濤灣坐享 270 度海景，才購買該屋苑的單位。可是，政府現在卻改變原先規劃的「政府、機構或社區」用途，以見縫插針的方式發展住宅，事先又不諮詢區內居民。政府並未考慮這樣改劃用途地帶會影響住在有關地區多年的居民，亦未顧及日後建成的住宅會對該區的視覺、通風和景觀造成負面影響；
- (e) 區內提供的泊車位數目並不足夠，而鞍駿街沿路亦有非法泊車的情況，對長者和學生構成很大危險。設於該用地的臨時停車場現時提供約 230 個泊車位，有助應付該區對泊車位的需求，但這些泊車位日後將會被遷走；
- (f) 在該用地進行的建造工程亦會產生噪音及影響空氣質素；以及
- (g) 馬鞍山的人口正在增長，實有迫切需要提供「政府、機構或社區」設施，應付區內人士的需要。

### C31(Lung Sheung Wong)

220. 沙田區議員容溟舟先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 他不同意文件的附件 VII 所載的下列資料：
  - 馬鞍山現時只有一間診療所，當局沒有提供任何有關已規劃闢設的診療所的資料；
  - 根據社會福利署(下稱「社署」)提供的資料(附件 VI-1)，馬鞍山新市鎮現時的青少年人口約為 42 000(根據二零一二年的人口分布)，區內有五間獲社署資助的綜合青少年服務中心。不過，附件 VII 所載的圖表顯示，根據《香港規劃標準與準則》的規定，馬鞍山只需要三間綜合青少年服務中心，但區內

已有七間此類中心。規劃署把非標準的綜合青少年服務中心也計算在內，有誤導之嫌；

- 馬鞍山的人口超過 200 000，根據《香港規劃標準與準則》的規定，該區應設有四個體育中心。不過，附件 VII 顯示該區只需要三個。政府一直沒有定下時間表，在區內落實興建已規劃的體育中心；
  - 雖然根據《香港規劃標準與準則》，馬鞍山需要 125 個幼稚園課室，但該準則並沒有訂明這些幼稚園課室樓面面積的標準；
- (b) 馬鞍山區內年齡介乎 55 至 64 歲的長者數目會由二零零九年的 22 200 人增至二零一九年的 39 000 人(+75%)，而 65 歲以上的長者數目更會由二零零九年的 16 000 人增至二零一九年的 31 500 人(+97%)，可見這個新市鎮對安老服務的需求殷切。不過，根據文件的附件 VI 所載資料，區內只有兩間長者日間護理中心，而其中一間更位於馬鞍山區外的西貢；
- (c) 兩歲及三至五歲的幼童人口會分別增加 17% 及 15%。馬鞍山居民在區內尋找幼兒園／幼稚園學位時曾遇上困難。這些幼童如未能在馬鞍山找到幼兒園／幼稚園學位，或須跨區上學；
- (d) 雖然該區中小學生的人口下降，但由於推行小班政策，區內的中小學學位未必足以應付需求；以及
- (e) 規劃署沒有提供有關馬鞍山的「政府、機構或社區」設施的足夠資料。該用地應繼續劃作「政府、機構或社區」用途，為整個馬鞍山區服務。

C18(李淑嫻)

221. 李淑嫻女士借助投影片和一段錄影片段，提出以下要點：

- (a) 從在該區拍攝的錄影片段可見區內交通頗為繁忙，而鞍駿街沿路亦有非法泊車問題；
- (b) 有關用地非常接近迎濤灣發展項目，由於迎濤灣的住宅樓宇乃向海而建，預料日後其可享的海景會有70%被用地上的發展項目所阻擋。雖然規劃署的布局圖顯示兩幢大廈之間會留有空隙，而用地與迎濤灣之間亦會有一條闊五米的路，但這樣對於紓減負面的視覺影響並沒有多大幫助；
- (c) 毗鄰的公屋和馬鞍山的其他發展項目均有預留足夠的緩衝距離，令海景不致被阻擋；
- (d) 規劃署的電腦合成照片的取景地點距離有關用地極遠，或有樹木／建築物阻擋，未能準確反映擬議發展項目造成的視覺影響。申述人所準備的電腦合成照片則能顯示從周邊地區觀看到的景觀如何受擬議發展項目影響，從中更可見迎濤灣低至中層單位可看到的海景會完全被擬議的發展項目阻擋；
- (e) 鞍駿街用地的建築物高度較宜限為八層；
- (f) 迎濤灣與擬議發展項目之間的那條路僅闊五米，所形成的間距／走廊很狹窄；以及
- (g) 迎濤灣居民當初購入單位，是基於分區計劃大綱圖指明迎濤灣前面的用地將會用來發展建築物高度僅八層的「政府、機構或社區」用途。

R 612 (楊文添)

222. 楊文添先生借助投影片和一份圖則，提出以下要點：

- (a) 他選擇在馬鞍山居住，是由於該區的居住環境佳。他購入迎濤灣單位前，從政府發布的資料得知該海旁用地已規劃作「政府、機構或社區」用途，而這些「政府、機構或社區」用途並不會阻擋迎濤灣可享有的海景。自從當局改劃該用地的用途地帶後，迎濤灣的樓價便下跌，令業主蒙受巨大損失；
- (b) 該用地底下有溶洞，會增加建築成本，加上位於位置優越的海旁地區，毗鄰又有碼頭，日後發展的必然是豪宅，屆時，迎濤灣的價值便會被這個新的發展項目取代；
- (c) 雖然分區計劃大綱圖修訂項目的標題所示的是把鞍駿街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，但屬「住宅(甲類)」地帶的部分其實很小，修訂項目的說法有誤導之嫌；
- (d) 根據地政總署一份圖則，迎濤灣前面那條通道的闊度應為六米，他不明白何以該通道的闊度現時在分區計劃大綱圖上會縮窄至五米。此外，酒店毗鄰的那條路是連接海旁和鞍駿街擬議碼頭的唯一通道，把原先作「政府、機構或社區」用途的用地改劃作住宅用途後，留下的通道只得五米闊，無法供緊急車輛使用(根據《建築物(規劃)規例》，緊急車輛通道須至少闊六米)；
- (e) 他知道相關的政府部門已表示沒有需要在該用地設置巴士總站，但該處是否需要闢設其他「政府、機構或社區」設施，卻沒有相關的評估資料；
- (f) 根據該區的空氣流通評估研究，該區全年主要吹東風和東北風，夏天則主要吹東風和東南及西南風。鞍駿街的擬議發展項目將會阻擋吹去該區的風；

- (g) 此外，空氣流通評估報告亦表示「研究地區宜有更多這類綠化元素」，以及「港鐵馬鞍山站周圍的『政府、機構或社區』用地應盡可能保留」；
- (h) 根據城規會文件第 8972 號(日期為二零一一年十二月二十三日)，香港受「熱島效應」影響，因此應採用都市氣候圖作為建築設計的通風表現的指引。按照相關規例，該用地的大廈之間應留有空隙，確保空氣流通。另外，據悉在低／中密度發展的地區(即建築物高度／街道闊度的比率為 2 或以下)，控制建築物的高度能有效促進空氣流通。不過，鞍駿街擬議發展項目的建築物高度／街道闊度分別是 60 米和 5 米，比率為 12；
- (i) 根據馬鞍山分區計劃大綱圖的《說明書》，空氣流通評估報告建議位於馬鞍山繞道及海濱之間的地區，如進行重建，應避免設置建築物，或盡量提高滲透度(例如在平台提供廣闊空間)。該《說明書》亦表示應提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間。鞍駿街的擬議發展項目並不符合這些要求；
- (j) 擬在該用地內預留的 10 米「非建築用地」無助改善視覺影響和通風的問題。該「非建築用地」只是用作渠務署要求預留的渠務專用範圍；
- (k) 把該用地改劃作住宅用途後，會有 228 個豪宅單位，可容納 684 人，但迎濤灣超過 120 個單位的居民、毗鄰的海澄軒海景酒店 90 間客房的住客、周圍其他發展項目的居民，以及區內的學生都會因為擬議發展項目阻礙通風和阻擋海景而受到影響；以及
- (l) 他身體不十分好，故希望該用地仍然劃作原先規劃的「政府、機構或社區」用途，以免影響該區良好的居住環境。

R1075(戚志錦)

C24(戚志錦)

223. 戚志錦先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 根據二零一一年的人口普查，馬鞍山的人口約有 200 000，當中超過 100 000 住在市中心；
- (b) 城規會文件的圖 H-7 載有規劃署提供的泊車位供應資料。他留意到這些停車場(包括馬鞍山公園的建盈停車場及富寶花園、頌安邨、新港城、鞍祿街和恆健街的停車場)，大多沒有提供月租泊車位，又或僅限住戶使用；
- (c) 市中心有 11 692 個泊車位，其中 33%並非月租泊車位，52%則預留給個別屋苑的住戶使用，只有 1 714 個泊車位可供公眾使用。這些泊車位分別位於新港城、海柏花園、鞍駿街臨時停車場、鞍祿街臨時停車場和恆健街臨時停車場；
- (d) 從鞍駿街步行前往上述各停車場，有些需時 10 至 15 分鐘以上，恆健街臨時停車場的位置更遠。從六月和七月所拍得的照片可見，恆健街和鞍祿街的臨時停車場(泊車位分別有 480 個和 262 個)差不多泊滿車輛。應留意的是，該兩個臨時停車場所在的用地已預留作休憩用地和體育中心用途，因此該兩處目前所提供的泊車位日後將會被遷走；
- (e) 今年四月和六月在鞍駿街用地拍得的照片，亦顯示該處提供的臨時泊車位泊滿。規劃署所拍攝的照片有誤導成分，因為照片的拍攝日期是二零一零年十二月一日，當時該處才剛改建為臨時停車場，之前該處乃海濱長廊建造工程的臨時工地；
- (f) 在馬鞍山市中心和鞍駿街拍得的照片，顯示該區有嚴重的隨街泊車問題；

- (g) 倘那些臨時停車場遷走，區內便會有約 1 000 輛車沒有泊車位可用，這樣會令隨街泊車問題加劇，嚴重影響該區的交通和居住環境；以及
- (h) 建議把該用地保留作社區會堂用途，並闢設一個地下停車場。

R 9 5 6 ( 李 淑 雯 )

224. 李淑雯女士提出以下要點：

- (a) 沙田區議員曾遞交一份聯合聲明，反對在該用地進行高層住宅發展項目。當局應接納沙田區議會所提出的反對意見，因為行政長官主張地區事務應由區內人士處理；
- (b) 當初她和丈夫決定購買迎濤灣的單位時，曾向地產代理及在互聯網上的政府資料，查究鞍駿街用地所規劃作的用途，得知該用地將預留作「政府、機構或社區」用途，並會設有碼頭。按這樣的規劃，該處的居住環境會非常理想；
- (c) 迎濤灣發展商在本年年初進行促銷活動推售迎濤灣的單位。在迎濤灣的單位售出之後，當局即改劃鞍駿街用地的用途地帶，如此巧合，居民都感到很疑惑；
- (d) 迎濤灣半數享有海景的單位將會受到該用地擬議的發展項目所影響。居民不單私隱會受到影響，居住環境亦會受到影響，因為擬議的發展項目的冷氣機及廚房將會正正向着他們的單位；以及
- (e) 馬鞍山還有其他適合作住宅用途的空置用地，可紓解房屋需求。該用地面積細小，只能提供大約 200 個單位，預料不會用作興建普羅大眾可以負擔的公屋或居屋單位。這個發展項目根本無助紓解房屋需求，反而會破壞居民的居住環境。

R10(一羣沙田區議員)

225. 沙田區議員楊文銳先生提出以下要點：

- (a) 儘管規劃署辯稱，當局已依照法定和行政程序就改劃用途地帶一事諮詢公眾，但須注意的是，沙田區議會全體議員都反對改劃用途地帶。這些區議員代表超過 340 000 名居於沙田區的人，批准改劃用途地帶，就是違背 340 000 人的意願。行政長官主張影響區內人士的事務應由區內人士處理及決定。既然區內所有人都反對這項建議，就不應把該用地改劃作發展房屋；
- (b) 該用地面積細小，無助解決房屋問題，據理解，當局選擇該用地來發展房屋，只是因為該用地隨時可用而已；
- (c) 馬鞍山還有其他可發展房屋的用地；以及
- (d) 在新界東北和新界西北都有可供發展的土地。

R13(李子榮(沙田區議員))

226. 沙田區議員李子榮先生提出以下要點：

- (a) 居民所需的很多「政府、機構或社區」設施尚未有提供，包括暖水游泳池、大會堂(表演場地)和社區會堂；
- (b) 第 103 區毗鄰警署那塊現時用作臨時停車場的用地適合用作發展設有「政府、機構或社區」設施的綜合房屋項目。該用地方便易達，亦不會影響周邊地區的通風，應用來取代鞍駿街用地；
- (c) 該用地只可提供略多於 200 個單位，但迎濤灣卻有超過 500 個單位會受到有關發展項目影響。進行該項目，會犧牲現有居民的利益；



- (d) 雖然改劃用途地帶之舉符合法定要求，但對於居民而言，則不合理，無法令人接受；
- (e) 該區的隨街泊車問題嚴重，把該用地的臨時停車場遷走，會加劇違例泊車的問題。

#### R 694(艾志賢)

227. 艾志賢女士借助投影片，提出以下要點：

- (a) 該用地已劃作及預留作闢設「政府、機構或社區」設施之用逾 20 年。居民是根據分區計劃大綱圖的資料，以為該用地會發展限為八層的「政府、機構或社區」設施，才購入迎濤灣的單位。政府向來講求法治，如今突然改變該用地的用途，影響了居民對政府的信心。
- (b) 早前有報刊報道指政府建議把馬鞍山一塊現時用作臨時停車場的用地改劃作發展公屋或住宅以應付房屋需求，但遭區內居民大力反對。該篇報道有誤導成分，因為該用地本來其實是預留作「政府、機構或社區」用途，只是現在才改為用作發展豪宅；
- (c) 財政司司長曾在其網誌表示，香港土地資源珍貴，面對缺乏土地發展房屋的問題，政府必須充分運用合適的土地興建房屋。儘管區內居民可能會對在他們區內進行的這些房屋發展表示憂慮，但財政司司長要求居民體諒和接受發展建議。儘管如此，必須注意的是，鞍駿街用地並不是合適的用地，因為該處已預留作發展為區內居民而設的「政府、機構或社區」用途，而且改劃該用地的用途地帶，並非為了發展普通的房屋，以滿足住屋需求，而是為了興建豪宅。現時的建議漠視了馬鞍山 200 000 多名居民所關注的問題和權益；以及
- (d) 該用地能用來闢設馬鞍山區所需的「政府、機構或社區」設施，實在非常重要。

R497(黃秀華)

228. 黃秀華女士提出以下要點：

- (a) 規劃署的結論指改劃該用地的用途地帶以發展住宅，並不會造成負面的視覺影響。這個結論是錯誤的，因為擬議的住宅發展項目會完全遮擋她現時在其單位所看到的海景。在現有的發展項目中間插入其他發展項目，會對該區居民的居住環境構成影響；
- (b) 居民是基於法定的分區計劃大綱圖所示的資料，才耗用所有積蓄購入迎濤灣的單位，如今規劃突然有變，他們都蒙受很大的損失；
- (c) 根據規劃署的回應，當局無須即時把該用地用來發展「政府、機構或社區」設施，儘管如此，當局進行規劃應是為應付日後的需要；以及
- (d) 馬鞍山居民認為該區多類「政府、機構或社區」設施不足，亦缺乏泊車位。城規會文件指馬鞍山設有七間青少年服務中心，這項資料並不正確，亦有誤導成分。規劃署應根據區內居民實際的需要，評估該區對「政府、機構或社區」設施的需求，而不是根據規劃標準。

R1073(Chik,Urica)

C39(Chik,Urica)

229. 余錫鑫先生提出以下要點：

- (a) 鞍駿街用地的擬議發展項目會十分接近迎濤灣，該屋苑居民的私隱將會受到嚴重影響；
- (b) 城規會文件上的回應令人感到混亂，因為第 4.2.5 段指擬議住宅發展項目高 16 至 17 層，不會影響空氣流通，但第 4.3.3 段卻指植物苗圃用地會影響空氣流通；以及

- (c) 該區有兩所學校，約有 1 000 名學生。擬議的住宅發展項目影響該區的空氣流通，這些學生的健康也會因此而受到影響。

C43(李嘉輝)

230. 李嘉輝先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 改劃用途地帶只有利於發展商，使他們可以在該區興建更高的屏風樓；
- (b) 馬鞍山區規劃得好，不少人遷入居住，當局倘要對該區的規劃作出改動，必須顧及區內居民所受到的影響；
- (c) 擬議的住宅發展目僅可提供約 200 個單位，對紓解房屋需求不會有很大幫助，但卻有超過 400 名迎濤灣居民反對有關建議。此外，全部 13 個屋苑的業主委員會和沙田區議會全體議員亦反對有關建議。究竟政府為何仍堅持要改劃用途地帶，實在令人費解；
- (d) 要物色另一塊用地進行擬議的住宅發展項目並不困難，在恆康街附近就有這樣一塊用地。該用地的限制較少，建築物可建得更高；
- (e) 鞍駿街用地有很多優點，既在海旁，又有單車徑，毗鄰一間酒店，亦非常接近港鐵站和海灘，還將會有一個碼頭。該用地適合發展作多種有利於公眾的用途。該用地原先計劃用來闢設「政府、機構或社區」設施，對於公眾來說是最有利的；以及
- (f) 即使相關的政府部門不需要該用地來闢設「政府、機構或社區」設施，也可以把該用地撥給其他慈善或非政府組織使用。

R 848(張淑虹)

231. 張淑虹女士借助投影片，提出以下要點：

- (a) 迎濤灣居民付出了額外的金錢來購買他們的單位，以為可以安在家中欣賞海景，但如今規劃有變，海景將會被住宅大廈取而代之，政府卻沒有把此事通知居民，實在令他們無法接受，更會影響公眾對政府的信心；
- (b) 城規會文件提供的資料並不正確。例如，該份文件第 4.2.3 段指出，運輸署署長認為該區並沒有交通問題，但隨街泊車的問題已反映出該區停車場不足；以及
- (c) 該區亦缺乏幼稚園學位，她為孩子找幼稚園學位時便遇到極大困難。該份文件第 4.2.4 段提到，區內的「政府、機構及社區」設施充足，說法並不正確。

R 500(Yeung Hoi Kei)

232. 孫佩玲女士借助投影片、一段錄音聲帶及其他資料，提出以下要點：

- (a) 該塊用地只會興建約 200 個單位，是否有助紓緩香港的房屋供應問題，令人存疑。由於該用地位於海旁，只准許作中密度發展，所以將來只會發展高尚住宅，並不是普羅市民所能負擔；
- (b) 應在新發展區物色房屋用地，讓普羅市民可以在該處置業；
- (c) 規劃署表示，該用地的建築物高度限制為主水平基準上 60 米，因此日後發展項目的高度為 16 至 17 層。不過，從迎濤灣的樓宇切面圖所見，建築物高度限為主水平基準上 60 米，建築物也可以建至 20 層高；

- (d) 據悉，規劃署曾諮詢的相關政府部門均表示不需要該用地來闢設「政府、機構及社區」設施，但該署並沒有諮詢區內的居民，即該等設施的使用者，了解他們的需要；
- (e) 該區的泊車位不足，泊車位的售價非常昂貴；
- (f) 鞍駿街用地獨特，旁邊將建一個碼頭，沒有理由要把該用地用來發展住宅；
- (g) 居民對改劃用途地帶一事發生的時間感到疑惑，因為發展商正正就在政府公布改劃用途地帶一事前，進行了促銷活動，急不及待要把迎濤灣的單位全數推售。有理由相信發展商預先得到資料，知道該塊用地將會改劃用途地帶，所以才會趕在迎濤灣所享海景因鞍駿街用地改劃用途地帶以發展住宅項目而受阻擋之前，故意把迎濤灣餘下的單位以高價出售。
- (h) 她是這次改劃用途地帶之舉的受害人，因為她在改劃用途地帶前數天才買入迎濤灣的單位。她在會議上播放了一段她和一名地產經紀的電話對話。她相信她是被發展商欺騙了，發展商根本是故意隱瞞迎濤灣所享的海景將會被鞍駿街用地日後的發展項目阻擋的事實。

R565(吳克利)

233. 吳克利先生提出以下要點：

- (a) 該用地是位於馬鞍山海濱長廊唯一的一塊獨特用地；
- (b) 海旁用地應該預留給公眾使用。

R 555 (陳瑞文)

234. 陳瑞文先生借助一些電腦合成照片，提出以下要點：

- (a) 他在會議上展示的電腦合成照片顯示，建築物高度限制定為主水平基準上 60 米，建築物也可建至 20 層；
- (b) 該用地原先的建築物高度限制定為八層，突然建議改變規劃，使該塊用地的建築物可建至 20 層，做法不能接受；
- (c) 雖然規劃署的布局圖顯示會建兩幢大廈，但是日後的發展商也可能只建一幢大廈，並拉闊大廈的闊度，令海旁出現一幢屏風樓。即使興建兩幢大廈，兩幢大廈之間亦僅能留有狹窄的空隙。這樣的布局設計，會影響該區的空氣流通和透光度。
- (d) 現在沒有規限在該塊用地興建的住宅必須是什麼類型。由於該塊用地位於海旁，位置優越，且建有碼頭，加上地底有溶洞，推高建築成本，所以很有可能發展高尚住宅。換言之，該塊用地無助解決普羅市民的住屋需求；以及
- (e) 迎濤灣居民的私隱可能會受到影響，理由是日後的發展項目與迎濤灣僅相距五米。該發展項目的廚房和廁所設在後方，亦會影響迎濤灣的居住環境及衛生。

R 618 (張偉之和譚美芳)

235. 張偉之先生借助一些電腦合成照片，提出以下要點：

- (a) 他在會議上展示的電腦合成照片顯示，夾在迎濤灣與日後的發展項目之間的那條窄路(五米闊)將會很幽暗，令人擔心使用該條路的區內人士的安全問題；

- (b) 該區的公屋與居屋大廈之間都留有寬闊的空隙，但迎濤灣與日後的發展項目之間的空隙卻只有五米闊；以及
- (c) 該用地非常獨特，可飽覽八仙嶺、吐露港、香港中文大學及內有歷史遺址的大埔海濱公園。該用地位處海旁，旁為單車徑，應預留作與海濱及單車活動相關的用途，例如可闢設茶座，為騎單車人士服務，該茶座更可作為該區的地標。

R 450 (黃詠儀)

236. 黃詠儀女士提出以下要點：

- (a) 馬鞍山的人口正在增長，應規劃「政府、機構及社區」用途，以應付居民日後的需要。區內缺乏社區服務(例如兒童興趣班)，她為孩子報讀興趣班時便遇上困難；以及
- (b) 該用地位處單車徑旁邊，騎單車人士會穿過該處前往鞍駿街的食肆。因此，宜將該用地預留作與單車活動相關的用途。

R 1037 (陳振雄)

237. 陳振雄先生提出以下要點：

- (a) 馬鞍山是規劃完善的新市鎮，各發展項目的布局和樓宇的分布位置皆設計得宜。不過，由於政府不願意花錢，令這個新市鎮依然欠缺很多設施，如大會堂(表現場地)和社區會堂；以及
- (b) 雖然沙田有該等設施，但馬鞍山居民必須前往沙田才能享用那些設施，這樣既費時，所花的金錢亦較多。

R1048(陳國基)

238. 陳國基及其兒子 Chan Tin Long 播放了一段錄影片段，表示鞍駿街的擬議發展項目會影響空氣流通、居住環境和迎濤灣居民現時享有的海景。

R691(同鈺瑩)

239. 同鈺瑩女士提出以下要點：

- (a) 她懷疑規劃署有否研究過馬鞍山居民對社區設施的實際需要。雖然居民現時未必需要若干設施及服務，但考慮到區內長者人口正在增長，日後可能會需要該等設施和服務。另外，幼兒照顧設施亦應改善，讓更多婦女可以出外工作。政府對提供「政府、機構及社區」設施，應有長遠的規劃；
- (b) 馬鞍山是一個發展完善的地區，應該有足夠的「政府、機構及社區」設施支援社區。城規會不應容許在發展完善的地區再插入任何發展項目；
- (c) 政府決定改變該用地原來規劃的用途，當中過程透明度不足，未有就有關決定諮詢公眾；以及
- (d) 居民一直努力工作，將大部分積蓄用來購買迎濤灣的單位，以為那裏居住環境好。然而，政府決定把該用地改劃作發展住宅時，並未有考慮到居民的努力。居民得到的資料是，迎濤灣前面的用地會作「政府、機構及社區」用途，所以才會購買迎濤灣的單位。政府突然改變規劃，就如破壞了政府和市民之間的約定。

R1016(Yeung Hoi Lam, Tara)

240. 周偉略先生提出以下要點：

- (a) 他在二零一二年二月購入迎濤灣的單位。他多年來努力工作，把積蓄用來置業。他決定購買迎濤灣這



個單位，是考慮到該區規劃得好及會提供「政府、機構或社區」設施；

- (b) 政府決定把本來打算為公眾提供設施的「政府、機構或社區」用地改劃作發展住宅，簡直是倒行逆施，也不符合可持續發展的原則；
- (c) 鑑於區內居民大力反對，他要求城規會恢復原先規劃的用途。

### R153(王平)

241. 王平先生提出以下要點：

- (a) 城規會文件沒有載述律政司對改劃用途地帶的意見；
- (b) 根據台灣的《民法總則》第一百四十八條，「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」，這是權利行使的最高原則，也叫誠實信用原則，說明即使是權利的行使也必須以利己而不損人為指導原則，否則就是權利的濫用；不動產物之所有權包含採光權及通風權，這些權利受到侵害時，亦得請求法院排除之；
- (c) 在中國內地也有類似的法律。根據內地的《物權法》，「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照」。《物權法》對相鄰建築物的通風、採光和日照作出明確規定，為公民維護「陽光權」和「通風權」提供了法律依據；以及
- (d) 要求城規會在考慮改劃該用地的用途地帶時，須考慮上述法律原則。

R1070(蔡永鑑及家人)

242. 蔡永鑑先生提出以下要點：

- (a) 城規會文件附件 VI-1 載列了相關的政府部門給予立法會的回應，當中資料並不正確。運輸署表示，在鞍駿街海澄軒海景酒店和馬鞍山公園已有若干個旅遊巴士停泊位和上落客位，因此沒有需要在鞍駿街用地加設旅遊巴士停泊位。然而，據悉，旅遊巴士是不准進入海澄軒海景酒店的。雖然食物及環境衛生署的回應表示沒有需要在該用地設置廁所，但康樂及文化事務署則從來沒有考慮在該用地為騎單車人士設置食肆；以及
- (b) 如果在該塊地底有溶洞的用地進行的發展對周邊的發展項目造成不良影響，究竟由誰來負責。

R99(游敏如)

243. 游敏如先生提出以下要點：

- (a) 他的單位位於迎濤灣低層，即使按照原定計劃興建樓高八層的「政府、機構或社區」設施，他的單位所享有的海景亦會被阻擋。因此，他不會受鞍駿街用地的住宅發展項目所影響；
- (b) 當局沒有在該用地張貼告示，公布會把該用地的規劃用途由「政府、機構或社區」用途改為住宅發展用途；以及
- (c) 居民提出反對，不單是因為失去所享有的海景及物業價值受影響，而是因為已規劃的「政府、機構或社區」設施被撤除。

R1075(戚志錦)

C24(戚志錦)

244. 戚志錦先生借助投影片，補充以下要點：

- (a) 按推算，香港的人口到了二零四一年將增至 847 萬，而長者的人口更會升至 256 萬。超過 65 歲的長者人口比率將會由二零一二年的 13.7% 增至二零四一年的 30.3%；
- (b) 以整個沙田區而言，預計長者人口會由二零一零年的 70 000 增至二零一九年的 114 000(+44 000 或 63%)。單以沙田新市鎮計，長者人口將會由二零一二年的 53 000 增至二零一九年的 83 000；而馬鞍山新市鎮的長者人口，也會由二零一零年的 17 000 增至二零一九年的 32 000(+88%)；
- (c) 沙田區內有五間長者護理中心，當中兩間位於馬鞍山，三間在沙田新市鎮。平均來說，沙田新市鎮的長者日間護理中心每一個名額就有 375 名長者輪候，而馬鞍山則是 437 人。假如不在馬鞍山加設長者日間護理中心，到了二零一九年，沙田新市鎮這類中心每一個名額的輪候人數便會是 550 人，而馬鞍山則是 711 人。根據早前相關政府部門提交立法會的資料，輪候長者日間護理中心名額所需的時間平均為九個月；
- (d) 根據文件的附件 IV(3)所載的社署回應，該署只表示如有需要，可安排交通工具接載長者前往日間護理中心，但沒有提及區內的長者日間護理中心數目不足。根據香港中文大學所進行的一項研究，長者最好能在本身所住的地區接受長者服務。因此，有需要在此區加設一間長者日間護理中心；
- (e) 沙田區有 12 間社區會堂，在二零一零年十月至二零一二年三月期間，使用率為 93.34%，而當中 10 間位於沙田新市鎮，只有兩間在馬鞍山；相對於人口，沙田新市鎮設有的社區會堂的比率為

1 : 43 000，而馬鞍山則為 1 : 98 000。沙田新市鎮第 14B 區將興建另一間社區會堂，屆時比率會改善至 1 : 39 090；

(f) 馬鞍山兩間社區會堂的使用率分別為 95% 和 94.4%。沙田民政事務處提供的資料指耀安邨鄰里活動中心的使用率僅為 50%，實有誤導成分，因為該中心的位置不是很方便，開放時間也十分有限；以及

(g) 上述資料顯示，有需要在馬鞍山加設長者日間護理中心和社區會堂，以應付現時和未來人口的需要。

245. 由於申述人及提意見人已陳述完畢，副主席請委員提問。

246. 由於申述人及提意見人提出意見指馬鞍山的社區設施不足，副主席遂請沙田、大埔及北區規劃專員解述文件附件 VII 所載關於關設這類設施的資料。

247. 胡潔貞女士回應時提供了以下資料：

(a) 《香港規劃標準與準則》訂明關設主要社區設施的相關規定。根據該份準則，評估所要提供的社區設施時，主要是以區內的人口增長和分布情況作為依據；

(b) 文件的附件 VII 所載有關馬鞍山所提供的社區設施的評估，就是根據《香港規劃標準與準則》的規定而作出的；

(c) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，馬鞍山須設有三至四間綜合青少年服務中心，而社署所提供的資料則顯示該區目前有七間綜合青少年服務中心，只是其中兩間規模較小；

- (d) 馬鞍山現時有兩個體育中心，並計劃在第 111 區和第 103 區多建兩個。康文署表示該兩個已規劃的體育中心的落實時間會視乎需求而定；
- (e) 根據《香港規劃標準與準則》，馬鞍山須設有兩間診療所。馬鞍山現時有一間診療所，並計劃再開設另一間，以應付目前和將來的需求；
- (f) 由於設立大會堂(表演場地)涉及大量資源，《香港規劃標準與準則》在這方面並沒有硬性規定，康文署會視乎有關地區的需要而提供這類設施。康文署表示就提供這類設施而言，該署會把沙田和馬鞍山兩個新市鎮視爲一區。目前沙田新市鎮已設有一個大會堂，服務對象爲整區人口；以及
- (g) 《香港規劃標準與準則》亦沒有爲設置長者中心訂立標準，社署會根據該署的政策提供長者設施。根據該署提供的資料，由二零一二年至二零一四年這段期間起，沙田區會爲長者提供 105 個日間護理服務名額。

248. 一名委員提出以下問題：

- (a) 該區泊車位的供應情況如何；
- (b) 鞍駿街用地與迎濤灣相距多遠；以及
- (c) 把該用地改劃作住宅用途的理由和背景爲何。

249. 胡潔貞女士回應時提供了以下資料：

- (a) 住宅發展項目必須按照《香港規劃標準與準則》的規定提供足夠的泊車設施，作爲整體發展的一部分。運輸署指出，馬鞍山新市鎮的發展項目由於皆位於港鐵站附近，因此須提供的泊車位數目較少，這項安排旨在鼓勵人們使用集體運輸系統；

- (b) 圖 H-7 顯示了該區各臨時停車場的位置。運輸署表示，區內的泊車位供應大致充足，該署會繼續監察這方面的情況；
- (c) 規劃署考慮把該用地改劃作住宅用途時，曾擬備初步的布局設計，並據此估計未來的發展項目與迎濤灣會相距約 29 米。由於該用地的最高地積比率限為 3.3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 60 米，所以估計日後發展項目的上蓋面積會少於 25%。因此，用地內會有大量露天空間，令布局具有靈活性，能採用優良設計；
- (d) 可在該用地的契約加入一些具體的規定，訂明日後發展項目的布局設計必須符合《可持續建築設計指引》的規定，而發展項目亦不得對周邊的發展項目造成負面影響；
- (e) 該用地目前的水平約為主水平基準上 5.5 米，假設日後發展項目的平均樓層高度為 3.15 米，而建築物高度限制為主水平基準上 60 米，則層數應大約會有 16 至 17 層；
- (f) 為了應付正在增加的房屋用地需求，政府在二零一零年的《施政報告》承諾會確保土地供應充足，並以新思維審視現有土地用途及開拓土地來源。根據二零一一年的《施政報告》，政府會檢討尚未有發展計劃的「政府、機構或社區」用地，研究能否把這些用地釋放出來發展住宅，以應付房屋需求；
- (g) 根據《沙田新市鎮第 100 區發展藍圖草圖》，鞍駿街用地原本預留作興建巴士總站、公廁和旅遊巴士停車場。相關政府部門已確認無須在該處闢設公廁、巴士總站和旅遊車停車場，其他政府部門亦表示無須把該用地闢作其他「政府、機構或社區」用途；以及
- (h) 擬議住宅發展項目的地積比率為 3.3 倍，最高建築物高度為主水平基準上 60 米，與周邊的住宅羣互

相協調。小組委員會於二零一二年二月十日同意作出擬議修訂，把該用地改劃作住宅用途。

250. 一名委員向沙田、大埔及北區規劃專員和 R8 的申述人提出以下問題：

- (a) 《沙田新市鎮第 100 區發展藍圖》是否在很多年前制定？這份發展藍圖上有關這用地的規劃用途有沒有作出過修訂？為何把有關用途的建築物高度限制訂為八層？
- (b) 當局曾否考慮容許較低的靈活性，令未來發展項目的建築物高度上限可以降低？以及
- (c) 當局有沒有考慮過把其他「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途，而把目前這用地保留作「政府、機構或社區」用途？

251. 胡潔貞女士回應時提供了以下資料：

- (a) 擬備該發展藍圖的目的，是為馬鞍山新市鎮的發展和相關的工程項目提供指引。該藍圖訂明有關用地乃預留作巴士總站、公廁和旅遊巴士停車場。馬鞍山新市鎮的發展已大致完成，當局並沒有定期修訂該份藍圖；
- (b) 當局於二零零九年檢討馬鞍山分區計劃大綱圖上各發展用地的建築物高度，把有關用地的建築物高度限制訂為八層。由於該用地當時劃為「政府、機構或社區」地帶，因此不排除該用地日後會用作「政府、機構或社區」用途，但當局並沒有提出要把該用地用作何種具體的「政府、機構或社區」用途。當時把該「政府、機構或社區」地帶的建築物高度訂為八層，是考慮到樓高八層的「政府、機構或社區」發展項目，一般都能與周邊的用途協調，也符合該區建築物要保持梯級狀高度輪廓的概念。當局就該區建築物高度提出的建議，所根據的主要是城

市設計的各项考慮因素和整區的空氣流通評估結果；

- (c) 主水平基準上 60 米是該用地可建的建築物高度上限，日後發展項目可因應詳細設計，把建築物建得矮些。雖然如此，由於日後的發展項目必須符合所有相關的規定，包括《可持續建築設計指引》的規定，倘調低建築物高度上限，可能會局限日後發展項目的設計。由於該用地的地積比率限為 3.3 倍，所以未來發展項目的上蓋面積應不足 25%，令用地內有大量露天空間。規劃署也曾擬出一個建築物高度較低的設計方案，但與目前這個方案(即建築物高度為主水平基準上 60 米)相比，該方案的建築物上蓋面積會較大；
- (d) 當局已檢討馬鞍山地區所有「政府、機構或社區」用地的情況，研究可否把一些未有發展計劃的用地改劃作其他用途。恆光街的用地現撥給水務署作臨時工地，時間至二零一五年。由於該用地不能即時騰出作發展，當局會留待日後適當時候才評估其未來的用途。規劃署若擬把恆光街用地改劃作其他用途，必須考慮擬議用途與周邊的土地用途能否協調；以及
- (e) 在提供「政府、機構或社區」設施方面，當局必須有一套全盤計劃，把這些設施分設於新市鎮的合適地點，以切合區內人士的需要。供考慮第一組申述之用的那份城規會文件的圖 H-6 所顯示的用地，大部分已預留作具體的「政府、機構或社區」用途，例如體育中心和診療所。

252. 陳國基先生(R8 的代表)提出以下要點：

- (a) 恆光街用地位於一座教堂和頌安邨之間，附近有兩個巴士站。該用地目前被水務署用來泊車和存放水管，但這些用途只是暫時性，隨時可遷往其他地點；



- (b) 從一幅顯示恆光街用地和周邊地區的照片所見，頌安邨的大廈並非面向該用地，倘把該用地用作發展住宅，並不會影響頌安邨居民的私隱；以及
- (c) 由於該用地與頌安邨之間有一條大路相隔，又毗鄰馬鞍山運動場，位置較開揚，因此可以興建較高的建築物，提供更多單位。

253. 一名委員問及為「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制的事宜。胡潔貞女士回應說，當局在二零零九年檢討整個馬鞍山地區的建築物高度時，擬訂了區內所有發展用地的建築物高度限制，其中包括「政府、機構或社區」用地，而擬訂這類用地的建築物高度限制時，曾參考用地現有或已規劃的用途。

254. 另一名委員詢問馬鞍山區內提供「政府、機構或社區」設施的情況，以及倘降低有關用地的建築物高度上限，會否令日後的發展難以符合《可持續建築設計指引》的規定。胡潔貞女士回應說，當局乃根據該區的規劃人口來評估所要提供的「政府、機構或社區」設施。她亦表示，現在未有該用地日後發展項目的詳細設計，故難以評估降低該用地的建築物高度上限後發展項目能否符合《可持續建築設計指引》的規定。

255. 一名委員詢問當局曾否逐一考慮馬鞍山區所有未發展的「政府、機構或社區」用地，以了解是否可以改劃作住宅用途。

256. 胡潔貞女士回應說，馬鞍山有些尚未發展的「政府、機構或社區」用地已規劃作具體的用途，而相關的政府部門亦表示應繼續把該些用地保留作原本規劃的用途。例如，第 103 區的用地就已預留作室內康樂中心，康文署亦表示應繼續把該用地保留作所規劃的這個用途。

257. 一名委員問及諮詢程序。胡潔貞女士回應時提出以下要點：

- (a) 規劃署已根據既定的法定和非法定諮詢程序，就改劃用途地帶一事諮詢公眾；

- (b) 展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及讓公眾提出申述和對申述的意見，這些都是條例所訂定的法定公眾諮詢程序的一部分；
- (c) 在展示分區計劃大綱圖後，規劃署於二零一二年二月二十七日與沙田區議員會面，再於二零一二年三月一日諮詢沙田區議會；其後又於二零一二年三月十六日出席由迎濤灣業主委員會舉辦的居民大會，向居民解釋把鞍駿街用地改劃作住宅用途的事宜；以及
- (d) 鑑於當局改劃鞍駿街用地的用途地帶，迎濤灣業主委員會於二零一二年四月向立法會投訴。為此，立法會於二零一二年六月四日舉行個案會議，出席的部門包括規劃署和其他相關的政府部門。會上，立法會議員提出了一些問題，包括建議把鞍駿街用地劃作發展住宅的理據；是否有需要在該用地闢設社區會堂、社會福利設施和停車場；以及當局是否沒有進行諮詢。立法會亦於二零一二年五月三十日致函城規會，轉達迎濤灣居民關注的問題。政府的回應夾附於文件的附件 VI-1 和 VI-3。

258. 一名委員詢問當局在諮詢的過程中，有沒有收到任何表示支持把該「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途的意見。

259. 胡潔貞女士回應說，所收到的意見全部都反對把該「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途。

260. 容溟舟先生(C31)提出以下要點：

- (a) 根據沙田區議會二零一二年三月一日的會議記錄(文件的附件 V)第 30 段所載，沙田區議會已通過動議，強烈反對把鞍駿街用地改劃作住宅用途；
- (b) 雖然諮詢過程不公平，居民亦組成了關注組，通過既定程序表達他們關注的問題，並提出反對改劃用途地帶的意見；

- (c) 第 103 區的用地在過去 10 至 20 年來一直預留作興建室內康樂中心之用，但至今尚未有工程落實時間表；
- (d) 據悉，有關第 14B 區的擬議室內康樂中心／社區會堂項目剛獲批給撥款進行，而第 24D 區的擬議室內康樂中心項目，則尚待提出撥款申請。計劃在第 111 區關設的室內康樂中心，則沒有落實工程的時間表。至於沙田、大埔及北區規劃專員所提及擬在馬鞍山關設的診療所，他更加沒有任何資料；以及
- (e) 鞍駿街用地應繼續劃作「政府、機構或社區」用途，讓迎濤灣的居民以至馬鞍山新市鎮的居民都可以使用有關設施。把該用地改劃作發展住宅，只會令區內「政府、機構或社區」設施不足的問題惡化。

261. 規劃署署長梁焯輝先生提出以下問題：

- (a) 在製備用來評估擬議發展項目造成的視覺影響的電腦合成照片時，以什麼準則物色觀景點；以及
- (b) 規劃署定出的布局設計有兩幢大廈，而兩幢大廈之間留有空隙，如何確保這個布局設計在鞍駿街用地得以落實。

262. 胡潔貞女士回應時提出以下要點：

- (a) 製備用來評估擬議發展項目造成的視覺影響的電腦合成照片時所採用的觀景點在文件的圖 H-4 顯示。觀景點包括大埔海濱公園、香港科學園、馬鞍山海濱長廊及馬鞍山游泳池。在評估擬議發展項目的潛在視覺影響時只採用公眾地方的觀景點；以及
- (b) 有兩幢大廈的布局設計只是日後該用地的發展項目其中一個可行的設計方案。關於日後發展項目在布局設計上的要求，包括建築物之間要留有空隙或關設非建築用地，均可加入契約條件中。

263. 對於副主席就該區空氣流通的情況提出的問題，胡潔貞女士表示，根據對馬鞍山新市鎮進行的空氣流通專家評估，該區全年主要是吹東風和東北風，夏天則主要吹西南風。根據適用於政府項目的前房屋及規劃地政局有關空氣流通評估的技術通告，如果項目所涉用地面積超過二公頃，而整體地積比率逾五倍，發展建議涉及的總樓面面積超過 100 000 平方米，或海旁用地正面長度超過 100 米，才要進行空氣流通評估。位於鞍駿街的申述地點不屬於要進行空氣流通評估的類別。不過，當局已對該用地進行空氣流通專家評估，結果顯示該用地並非位於盛行風和海陸風的風道上，不會阻擋馬鞍山的主要氣流。此外，當局已把該用地北面邊界一塊向着馬鞍山海濱長廊的 10 米闊狹長土地劃為非建築用地，再加上毗鄰的行人徑和休憩用地，可使區內的空氣更加流通。

264. 甯漢豪女士(地政署署長)問到迎濤灣與日後的發展項目之間的距離。胡潔貞女士回應說，日後的發展項目的布局設計須符合《建築物條例》的規定(例如關於設置訂明的窗的規定)及《可持續建築設計指引》的規定，所以建築物不會建至地段的邊界。根據規劃署擬出的布局設計方案，迎濤灣與日後的發展項目之間相距約 29 米，而毗鄰的用地現有一條行人通道，亦會作為緩衝區，隔開酒店和日後的發展項目。

265. 李淑嫻女士(C18)表示，從馬鞍山天宇海發展項目所見，建築物可以建至地段的邊界。為盡量使發展項目可享有更多海景，發展商採用的布局設計，可能會把建築物建在地段邊界。

266. 楊文添先生(R612)表示，該用地位於海旁，空氣非常流通。不過，由於盛行風由東南方向吹來，用地上的發展項目會阻擋鞍駿街的氣流。

267. 游敏如先生(R99)表示，規劃署沒有提供任何數據印證評估所指擬議發展項目不會對該區造成負面影響。

268. 由於委員再沒有問題要提出，副主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在申述人、提意見人及他們的代表離席後商議有關的申述，稍後會把決定通知他們。副主席多謝申述人、提

意見人及他們的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

### 商議部分

269. 副主席表示，有關用地是政府建議改劃作發展住宅以紓解房屋需求的其中一塊「政府、機構或社區」用地，當局提出改劃其他「政府、機構或社區」用地的用途地帶時，預料亦會有強烈的反對意見。委員就這宗個案所作的決定可能會對改劃其他「政府、機構或社區」用地的用途地帶有重要的影響。

270. 一名委員提出以下意見：

- (a) 據悉政府已按照既定及法定的程序處理改劃用途地帶一事，並已就更改該用地的土地用途進行諮詢；
- (b) 申述人和提意見人擬備了相關的資料，以支持他們基於不同的理據反對把該用地改劃作發展住宅，這名委員雖然對他們所作的努力留下印象，亦知道某些申述人認為他們應有合理的期望(在他們物業前面的已規劃用途不應更改)，但認為應只按規劃理據和個案本身的情況來考慮這宗個案；
- (c) 有些申述人基於日後的發展項目會遮擋其享有的海景及影響其物業的價格而反對改劃該用地的用途地帶，亦有其他申述人關注當局在馬鞍山區提供「政府、機構或社區」設施的情況；
- (d) 由於該用地的面積細小，只能提供約 200 個單位，即使把該用地改劃作發展住宅，對紓解房屋需求，幫助亦不大；
- (e) 相關的政府部門或可作出更好的協調，物色另外一塊用地去達至規劃目的；以及
- (f) 城規會在考慮應否把該用地改劃作發展住宅時，應考慮區內居民和沙田區議會一致提出反對。

271. 另一名委員贊同上述觀點，並表示政府不應倉卒地把有關土地改劃作發展住宅。這名委員表示，相關的政府部門應詳細評估可用作發展住宅的用地。

272. 一名委員指出，有些申述人和提意見人所引述的數據有誤導成分。例如，評估為長者提供的服務，不應以長者的總人口而應以實際的需求為依據。這名委員亦指出，沙田、大埔及北區規劃專員在文件及附件 VII 所提供的資料未必夠全面，能協助評估區內提供「政府、機構或社區」設施的情況。這名委員亦同意城規會不應考慮申述人不滿失去海景及物業價格受影響的情緒。城規會應考慮當局是否有作出全面的評估，以及相關政府部門之間是否有協調，以了解提供「政府、機構或社區」設施的情況，以及有否任何無須用來發展「政府、機構或社區」用途的用地可改劃作住宅用途。

273. 一名委員也有相同意見，認為考慮改劃用途地帶的建議時，不應把私人享有的景觀列入考慮因素。這名委員留意到，把建築物高度限為八層這項規定於二零零九年才施加於該用地，當時對該用地日後的用途尚未有任何具體建議。區內居民可能認為他們以為該用地會按照分區計劃大綱圖所示的這項最新建議發展，乃合理的期望。再者，由於該用地只能提供約 200 個單位，未必特別值得把該用地改劃作發展住宅，故此城規會未必有凌駕性的理據否決居民提出的反對意見。這名委員詢問應否要求相關的政府部門提供更多有關區內其他「政府、機構或社區」用地的資料，以確定是否還有其他用地可發展住宅。

274. 另一名委員表示，馬鞍山新市鎮各發展項目的布局目一般較寬敞，各項目之間的距離寬廣。不過，鞍駿街用地有某些發展限制，例如地底有溶洞及規定要闢設非建築用地，若再插入新的發展項目，會令該區的發展布局相當擠迫。

275. 秘書表示，申述人和提意見人為支持他們的反對意見，大致提出了三個理由：(i) 擬議的住宅發展項目會造成視覺影響，遮擋了迎濤灣單位可享有的海景；(ii) 擬議的發展項目會對通風造成不良影響；以及(iii) 該用地應繼續劃作「政府、機構或社區」用途，因為區內的「政府、機構或社區」設施不足。沙田、大埔及北區規劃專員表示，擬議的中等密度發展項目與周邊的土地用途互相協調，而且如城規會文件所載的電腦

合成照片所示，該發展項目不會對周邊地區造成視覺影響。此外，以香港的發展步伐，根本不能保證樓宇所享有的私人景觀能一直維持。至於通風問題，如空氣流通專家評估結果所示，該用地位於海旁，毗連通風廊，在該處發展有關項目，不會影響區內的通風。區內提供的「政府、機構或社區」設施數目，亦符合《香港規劃標準與準則》的規定，而相關的政府部門亦已確認不需要該用地來闢設任何「政府、機構或社區」設施。至於城規會可考慮的方案，她表示目前有三個：(i)倘城規會認為申述人和提意見人提出的理據不足以要更改把該用地劃作住宅用途的做法，就不應接納他們的申述，而該用地亦會繼續劃作此用途，不會改變；(ii)倘他們所提出的理據有事實根據，便須順應他們的申述，修訂分區計劃大綱圖；以及(iii)城規會倘認為需要更多資料，例如馬鞍山區內是否有其他用地可發展住宅以紓解房屋需求，便應延期作出決定，以待有關方面提交進一步的資料。

276. 梁焯輝先生表示，把該用地改劃作住宅用途，符合政府要物色更多土地發展住宅以紓解房屋需求的政策。申述地點並非政府部門需要用來闢設「政府、機構或社區」設施的地點，故可以隨時騰出作發展住宅之用，但該處也有發展限制，只能提供約200個單位。為審慎起見，城規會或應按申述人的建議，考慮其他未發展的「政府、機構或社區」用地是否也適宜及可騰出作發展住宅之用。因此，他也同意城規會可延期就申述作出決定，以待相關的政府部門進一步檢視區內未發展的「政府、機構或社區」用地。不過，這次延期不表示城規會認為申述地點不適合作住宅用途。倘檢視各用地後仍認定申述地點是最適合改作住宅用途的地方，則該處仍會繼續劃作發展住宅。

277. 部分委員提出以下意見：

- (a) 社會上有共識認為有迫切需要物色更多土地發展住宅，以紓解房屋需求。政府要把「政府、機構或社區」用地改劃作發展住宅的政策，只是城規會的其中一個考慮因素；
- (b) 把該用地改劃作發展住宅，可能會令私人物業的業主和區內居民受到影響。不過，在決定改劃該塊土地的用途地帶時，私人利益不應是唯一的考慮因素；

- (c) 對於改劃用途地帶的建議，應根據該建議本身所涉的情況和規劃原則來考慮；
- (d) 有關用地面積細小，發展會受到局限，加上只能提供約 200 個單位，對紓解房屋需求，幫助未必很大；以及
- (e) 有需要檢視區內其他「政府、機構或社區」用地，以便城規會可以審議所有相關因素，從而考慮是否有其他用地可用，或申述地點是否一個可隨時騰出來發展房屋的最合適地點。

278. 梁焯輝先生表示，申述地點雖然面積細小，只能提供 200 個單位，但仍可在短期內紓解房屋需求。長遠來說，現正進行研究的新發展區將可供應房屋。

279. 一名委員表示，亦應要求運輸署提供更多有關區內泊車位供應的資料，因為申述人和提意見人所提供的照片顯示區內有非法泊車的問題。委員表示同意。

280. 副主席總結各委員的意見，表示城規會應延期就申述作出決定，以待相關的政府部門檢視區內所有未發展的「政府、機構或社區」用地，以便城規會可以審議所有相關因素，從而考慮是否有其他用地可用，或申述地點是否一個可隨時騰出來發展房屋的最合適地點。

281. 經進一步商議後，委員決定延期就 R6(部分)、R7(部分)及 R8 至 R1079 的申述作出決定，以待當局按申述人的建議檢視其他「政府、機構或社區」用地是否適合用來發展住宅。

## 議程項目 15

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]



282. 餘無別事，會議於凌晨二時十分結束。