

1. 會議於二零一七年九月二十二日下午十二時四十分恢復進行。

2. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃令衡先生

林光祺先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

馮英偉先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

議程項目 5(續)

[閉門會議]

考慮有關《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10335 號)

[會議以廣東話進行。]

3. 主席表示，這節會議是延續《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》(下稱「草圖」)的商議部分。

4. 秘書表示，委員已於二零一七年九月十五日的會議申報利益(二零一七年九月十五日會議記錄第 33 至 39 和 72 段)。此後再沒有收到委員進一步申報利益。委員備悉，李啟榮先生、關偉昌先生、梁慶豐先生、何安誠先生、劉興達先生、符展成先生、廖凌康先生、余烽立先生、張孝威先生、林兆康先生、黎庭康先生、張國傑先生、邱浩波先生、黃仕進教授、黎慧雯女士、李國祥醫生、楊偉誠博士、侯智恒博士、潘永祥博士、鄒桂昌教授和李美辰女士沒有出席這節會議。由於廖凌康先生、伍穎梅女士、袁家達先生、雷賢達先生、林光祺先生、馮英偉先生和簡兆麟先生沒有直接參與有關申述，與會者同意他們可留在席上。與會者亦備悉，馮英偉先生屬意不參與討論和商議申述的程序，因為他沒有參與二零一七年九月十五日休會的會議的某些部分。

商議部分(續)

5. 主席表示，二零一七年九月十五日的會議已就修訂項目 A 至 C 作出決定，這節會議只會就修訂項目 D 進行商議。

修訂項目 D

6. 主席扼要重述委員在先前商議部分就修訂項目 D 所提出的主要意見。她接着請委員提出進一步意見。

7. 一名委員詢問，公眾人士是否知道政府先前曾有意在有關用地和毗鄰現時為賽馬會傑志中心(下稱「傑志中心」)的用地進行綜合公共房屋發展。秘書回應說，該公共房屋發展建議的背景載於有關沙田分區計劃大綱核准圖的建議修訂的文件(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/16 號)和為現時考慮申述的程序而擬備的城市規劃委員會文件第 10335 號。上述文件指出，有關用地和傑志中心用地位於城門河道旁，鄰近石門商貿區。當局物色了這兩幅有潛力作公共房屋發展的用地，應付短中期的房屋需要。不過，改劃傑志中心用地的工作會押後，直至傑志中心的搬遷安排有定案。夾附於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/16 號的空氣流通評估報告亦載有在有關用地和傑志中心用地興建公共房屋的方案，以及相關的平面圖。

8. 與會者備悉，傑志中心用地現時是以短期租約的方式租用四年，至二零一七年九月九日，其後按年續租，直至政府給予合理通知終止租約為止。政府現正為長遠重置傑志中心物色合適的用地。委員備悉，雖然政府原意是在有關用地和傑志中心用地發展公共房屋，但是至今未有明確的決定。因此，城規會考慮有關用地現時的土地用途地帶修訂時，不應假設政府會於傑志中心用地發展公共房屋。

9. 關於沙田的休憩用地和主要政府、機構或社區設施的供應方面，委員備悉沙田的地區休憩用地較標準多 17.96 公頃，而鄰舍休憩用地亦較標準多 58.78 公頃。雖然根據《香港規劃標準與準則》，沙田尚欠一個運動場，但是沙田已有七個室內體育館(其中四個已在使用中、一個現正興建，另外兩個則在規劃階段)，以及五個現有的露天 11 人足球場。有關用地佔地 0.43 公頃，不符合標準運動場的要求，即所需的地盤面積至少為 3 公頃，大致呈南北向，提供各類田徑運動使用的設施，並設有 400 米長的跑道。委員亦備悉，先前為在其他地區興建單幢公屋而提出的土地用途地帶修訂建議也獲城規會批准。

10. 雖然備悉上文第 7 至 9 段提及的事實，有些委員認為有關用地應還原為原來的「休憩用地」地帶。他們提出的要點如下：

- (a) 雖然在河道旁的狹長「休憩用地」(包括有關用地和毗鄰的傑志中心用地)可能適合作綜合公共房屋發展用途，但現時仍未能確定傑志中心的搬遷安排會否有定案。如果把有關用地改劃為「住宅(甲類)6」地帶的建議獲得接納，而有關的公共房屋發展項目又落成，但是傑志中心依舊留在現址，屆時連綿不斷的休憩用地中間便會出現一項單獨孤立的發展。從土地用途規劃的角度而言，這做法並不可取。因此，應在傑志中心的搬遷事宜有定案後，才討論有關用地的長遠用途；
- (b) 雖然先前就興建單幢公屋而提出的土地用途地帶修訂建議也獲城規會批准，但是每幅用地應按用地的環境和情況來考慮。由於有關用地位置獨特，位於河道旁邊，而且被「休憩用地」地帶包圍，在此進

行單幢的發展不符合成本效益，亦與周邊地區不協調；

- (c) 雖然興建公屋對應付社會的住屋需要至為重要，但不應被視為凌駕一切的考慮因素而不考慮個別用地獨有的情況；
- (d) 應從較宏觀的角度考慮此處的規劃，同時顧及社會的需要和訴求。傑志中心在區內建立了社會凝聚力，實屬難能可貴。讓傑志中心留在現址，除了有助促進社會和諧外，在某程度上亦可解決沙田尚欠一個運動場的問題；
- (e) 由於在城門河沿岸提供休憩用地是沙田的主要設計特色，因此只應在具備有力理據和有全盤安排的情況下，才考慮會減少河畔休憩用地的建議。由於沙田的休憩用地供應過剩，可考慮把有關用地與其他較差的休憩用地交換，以興建公屋；以及
- (f) 擬於傑志中心用地旁邊興建的單幢公屋會受到眩光和噪音滋擾，能否以建築設計緩解這些滋擾成疑。另一方面，現時從傑志中心後移 20 米以作緩衝的設計，不利這幢公屋與日後傑志中心搬遷後在傑志中心用地發展的住宅項目融合起來。

11. 然而，主席及其他一些委員支持把用地劃為「住宅(甲類)6」地帶以興建公屋。他們提出以下要點：

- (a) 無疑城門河沿岸宜有多些休憩用地，然而，鑑於房屋土地嚴重短缺，而且沙田的休憩用地供應過剩，當局必須在公共房屋發展與休憩用地供應之間取得平衡。該用地現已可使用，沒有無法克服的技術問題，而且交通方便，附近地區更有配套設施，適宜用來興建公共房屋；
- (b) 雖然現階段政府未能為遷置傑志中心物色合適的用地，但這不代表政府日後無法物色到合適的用地；

- (c) 房屋署亦擬在貨櫃碼頭附近的青衣青鴻路興建公屋，應有足夠經驗去緩解傑志中心的噪音和眩光對居民的影響。察悉旺角大球場附近亦建有一些私人住宅。環境保護署不反對在有關用地興建公屋的建議；以及
- (d) 雖然改劃該用地以便興建公屋的決定具爭議性，但該決定可顯示城規會預留更多土地興建公屋以滿足社會迫切需要的決心。

12. 雖然委員對此修訂項目意見分歧，但大部分委員認為，在現階段獨立把有關用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶尚未合時，因為現時未能確定毗鄰由傑志中心佔用的「休憩用地」的長遠土地用途規劃。他們認為，應在有關傑志中心的未來路向更為明確後，才根據整個地區的用途，並連同河道沿岸的整幅狹長「休憩用地」來全面檢討有關用地的長遠用途。經商議後，委員同意建議修訂該草圖，把修訂項目 D 的用地由「住宅(甲類)6」地帶還原為「休憩用地」地帶。《註釋》及《說明書》會作出適當的修訂，以反映建議的修訂。

13. 城規會總結就收到的申述進行商議的內容。城規會備悉申述編號 R1(部分)及 R16 至 R200 表示支持的意見。城規會亦決定接納／部分接納申述編號 R1(部分)、R2、R4、R5、R204、R207、R216、R359、R403、R438、R566、R588、R748 至 R1667，並認為如上文第 12 段所述，應順應申述的內容／部分內容修訂該草圖。經修訂的分區計劃大綱圖將會根據《城市規劃條例》第 6C(2)條公布，讓公眾提出進一步申述，為期三個星期。城規會將會按照《城市規劃條例》的規定考慮進一步申述(如有的話)。

14. 城規會決定不接納申述編號 R3、R6 至 R15、R201 至 R203、R205、R206、R208 至 R215、R217 至 R358、R360 至 R402、R404 至 R437、R439 至 R525、R527 至 R565、R567 至 R587 及 R589 至 R747，以及 R1(部分)、R2、R4、R5、R204、R207、R216、R359、R403、R438、R566、R588 及 R748 餘下部分的申述內容，理由如下：

「修訂項目 A

- (a) 《二零一一至一二年施政報告》公布，政府會利用發展岩洞的方法，以創新思維開拓香港的土地資源。渠務署於二零一二年五月進行的可行性研究確定，把沙田污水處理廠遷往位於亞公角的岩洞在技術上和財務上都可行。該遷置安排可騰出大幅土地，應付不同的社會經濟需要 (R 1(部分)、R 2(部分)及 R 3)；
- (b) 渠務署的技術評估結果顯示，擬議發展將不會對周邊地區造成生態、環境、景觀和視覺、交通、基礎設施和土力方面的嚴重影響。二零一六年十一月二十八日，環境保護署署長批准有關的環境影響評估報告(R 1(部分)、R 2(部分)及 R 3)；

修訂項目 B

- (c) 在沙田區，位於石門安興里的用地適宜發展靈灰安置所，以應付市民對公眾骨灰龕位的需求。食物及衛生局／食物環境衛生署所作的視覺評估顯示，擬議靈灰安置所在視覺上與周邊地區並非不協調。此外，交通影響評估的結論認為，擬議發展不會對周邊地區的交通有嚴重影響。當局已建議適當的交通緩解措施，以減低擬議靈灰安置所將會對交通運輸造成的影響(R 4(部分)、R 5(部分)及 R 6 至 R 15)；
- (d) 擬議靈灰安置所將作為試點，測試市民對公眾靈灰安置所內全面禁香的接受程度。預料該靈灰安置所不會產生空氣污染造成的不良影響(R 4(部分)、R 5(部分)及 R 6 至 R 15)；
- (e) 當局會就擬議行人隧道進行工程可行性研究，以評估技術相關事宜以及制訂最終方案，以配合靈灰安置所的運作。當局會就該工程項目，諮詢沙田區議會和相關持份者的意見(R 4(部分)、R 5(部分)及 R 6 至 R 15)；

修訂項目 C

- (f) 對奧運馬廐用地作出的擬議修訂是為了反映該用地現時的用途，並不涉及新的發展建議。奧運馬廐與周邊的土地用途相協調，不會造成交通、環境和視覺方面的不良影響(R1(部分)、R2(部分)、R201至R203、R204(部分)、R205至R206、R207(部分)、R208至R215、R216(部分)、R217至R358、R359(部分)、R360至R402、R403(部分)、R404至R437、R438(部分)、R439至R525、R527至R565、R566(部分)、R567至R587、R588(部分)、R589至R747及R748(部分))；
- (g) 香港體育學院已確認不再需要該用地作日後發展之用。由於該用地只可經由馬場內的道路前往，而且自二零零八年年底奧運馬術項目結束後，一直由香港賽馬會營運和管理，以支援賽馬活動，把奧運馬廐用地改劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶將能更準確地反映用地的現有用途和功能(R1(部分)、R2(部分)、R201至R203、R204(部分)、R205至R206、R207(部分)、R208至R215、R216(部分)、R217至R358、R359(部分)、R360至R402、R403(部分)、R404至R437、R438(部分)、R439至R525、R527至R565、R566(部分)、R567至R587、R588(部分)、R589至R747及R748(部分))；以及
- (h) 沙田馬場(包括賽馬會會所和其他附屬設施)自啟用以來，一直劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶。更新該分區計劃大綱圖的《註釋》，只是為了清楚說明有關土地的規劃意向，列明經常准許的用途，以及如向城規會申請許可或會獲得批准的用途。具體而言，「康體文娛場所」已列為第二欄用途，讓賽馬會具有彈性，透過規劃申請制度在沙田馬場內闢設公共康體設施，為社區提供更佳的服務(R1(部分)、R2(部分)、R201至R203、R204(部分)、R205至R206、R207(部分)、

R208 至 R215、R216(部分)、R217 至 R358、
R359(部分)、R360 至 R402、R403(部分)、
R404 至 R437、R438(部分)、R439 至 R525、
R527 至 R565、R566(部分)、R567 至 R587、
R588(部分)、R589 至 R747 及 R748(部分))。

15. 餘無別事，會議於下午一時五十五分結束。