

二零二一年七月七日、二零二一年七月八日及
二零二一年七月十二日舉行的城市規劃委員會
第 1249 次會議記錄

出席者

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 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署助理署長(區域3)

盧錦倫先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

何安誠先生

余烽立先生

蔡德昇先生

黃天祥博士

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

鄧翠儀女士（二零二一年七月七日上午、二零二一年七月八日
下午及二零二一年七月十二日上午）

鄭韻瑩女士（二零二一年七月七日下午、二零二一年七月八日
上午及二零二一年七月十二日下午）

高級城市規劃師／城市規劃委員會

招志揚先生（二零二一年七月七日上午）

張芝明女士（二零二一年七月七日下午）

黃杏兒女士（二零二一年七月八日上午）

喬宗賢先生（二零二一年七月八日下午）

呂榮祖先生（二零二一年七月十二日上午）

林樹竹女士（二零二一年七月十二日下午）

1. 下列委員和秘書出席二零二一年七月七日早上的會議：

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 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署助理署長(區域3)

盧錦倫先生

規劃署署長

鍾文傑先生

開會詞

2. 主席表示，是次會議會安排以視像會議的形式進行。

沙田、大埔及北區

議程項目1

[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/23》的
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10746 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 秘書報告，修訂項目 A、B1 和 D 涉及由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責發展的公營房屋發展項目。房屋署屬房委會的執行機關。上述修訂項目的工程可行性研究由土木工程拓展署負責進行，並由博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)擔任研究顧問。嘉道理農場暨植物園(R44)、世界自然基金會香港分會(下稱「世界自然基金會」)(R46)、香港觀鳥會(R47 / C3)、長春社(R49 / C5)、綠領行動(R1640)、香港中文大學(下稱「中大」)未來城市研究所社區及地方管治中心(R52)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R5697)和 Mary Mulvihill 女士(R92 / C16)提交了申述和意見。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------------------------|---|---|
| 謝俊達先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)
的身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會和中大有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會、博威公司、嘉道理農場暨植物園、綠領行動、煤氣公司和恒基公司有業務往來，過往曾與長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |

- 黎庭康先生
- 其前公司與房委會、博威公司、嘉道理農場暨植物園、綠領行動、煤氣公司和恒基公司有業務往來，過往曾與長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 何安誠先生
- 目前與房委會、弘達公司和雅邦公司有業務往來；
- 侯智恒博士
- 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；為香港觀鳥會的會員；為長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席；為世界自然基金會保育顧問委員會的前成員；任職香港大學，而該大學以前曾接受恒基公司主席家人捐款；目前與恒基公司有業務往來；
- 余烽立先生
- 為房委會建築小組委員會委員，而其公司目前與中大有業務往來；
- 黃元山先生
- 為房委會資金管理附屬小組委員會委員；
- 郭烈東先生
- 他所服務的機構在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款；
- 劉竟成先生
- 為香港房屋協會成員及前僱員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜；

- | | | |
|-------|---|---|
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學校董會副主席，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助； |
| 廖凌康先生 | — | 為香港理工大學校董會成員，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助； |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款； |
| 梁家永先生 | — | 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鴨俱樂部主席； |
| 潘永祥博士 | — | 目前正租用馬鞍山一個住宅單位，並擁有馬鞍山一個住宅單位；其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作；以及 |
| 伍灼宜教授 | — | 為中大未來城市研究所研究員。 |

[謝俊達先生及潘永祥博士此時離席。]

4. 委員備悉，黃天祥博士、何安誠先生、余烽立先生及黃元山先生涉及直接利益，因此他們並未獲邀出席會議。委員亦備悉，潘永祥博士及謝俊達先生已離席。委員同意，由於廖凌康先生、袁家達先生、郭烈東先生和李國祥醫生所涉利益間接；張國傑先生、黎庭康先生、梁家永先生、侯智恒博士和伍灼宜教授與所提交的申述及意見無關，而劉竟成先生並無參與公營房屋發展項目，故此他們可留在席上。

5. 秘書請委員留意，沙田區議會轄下的發展及房屋委員會於二零二一年二月十八日的會議上通過動議，要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)的委員如須申報涉及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的利益，則應在考慮有關馬鞍山

分區計劃大綱圖的申述和意見的會議中避席，以避免出現任何潛在利益衝突。提出該項動議的理由是用地 G 東南面沿馬鞍山村路上山的較遠處，有一幅用地由新鴻基公司所擁有。故此，因應項目 G 的擬議房屋發展項目而進行的通路建造工程，有可能會使新鴻基公司間接受惠。城規會秘書處已於二零二一年六月向沙田區議會作出書面回覆，告知城規會會按既定做法處理任何潛在利益衝突，以確保城規會在作出決定時公正無私；至於有關委員申報利益的安排，詳情可參閱上載至城規會網頁的《辦事程序與方法》。與會者備悉，與新鴻基公司有關的潛在利益衝突實屬輕微，故同意有關委員無須作出有關申報。

6. 秘書報告，在聆聽會即將開始之前，城規會收到一封來自八個環保團體的聯署請願信，而該等環保團體將會在聆聽會上作出口頭陳述。委員備悉，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6(3)(a)條，由於該聯署信是在分區計劃大綱草圖的法定公布期結束後才提交的，故此不會視作申述。

簡介和提問部分

7. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

8. 以下政府的代表、申述人、提意見人和申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

易康年女士 — 高級城市規劃師／沙田

土木工程拓展署

胡泰安先生 — 工程項目組長／房屋

鄭鑑邦先生 — 高級工程師

申述人／提意見人及其代表

R43—香港地貌岩石保育協會

蔡慕貞女士 — 申述人的代表

R44—嘉道理農場暨植物園

R2245—翁敬良

R2249—Ades Gary William John

R2257—葉子林

R2439—岑詠珊

聶衍銘先生 — 申述人的代表

R45—香港野生雀鳥保育關注組

王學思女士 — 申述人的代表

R46—世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 — 申述人的代表

R47／C3—香港觀鳥會

黃雪媚女士 — 申述人的代表及提意見人的代表

R48／C4—創建香港

司馬文先生] 申述人的代表及

黃允祈先生] 提意見人的代表

R49／C5—長春社

R76—陳嘉琳

R1628—Hureau Samuel Marie Valery Raymond

R1640—綠領行動

R1747—許淑君

R2126—劉善鵬

吳希文先生 — 申述人的代表及提意見人的代表

R50—綠惜地球

楊日輝先生 — 申述人的代表

R51/C6—環保觸覺

R1653—劉加揚

R3194—周雪凝

C102—葉思汝

劉加揚先生 — 申述人、申述人的代表和提意見人的代表

R52—香港中文大學未來城市研究所社區及地方管治中心

伍美琴教授 — 申述人的代表

R54—民主黨沙田黨團

周曉嵐先生 — 申述人的代表

R58/C9—容溟舟

容溟舟先生 — 申述人及提意見人

R64/C8—陳珮明

R3541—馬學賢

陳珮明先生 — 申述人和提意見人及申述人的代表

R67—冼卓嵐

R2596—江樂林

R2690—林淑敏

冼卓嵐先生 — 申述人及申述人的代表

R72/C10—吳錦雄

吳錦雄先生 — 申述人及提意見人

R73—譚爾培

R2663—邵智恒

譚爾培先生 — 申述人及申述人的代表

R2465—綠色和平

陳可淳女士 — 申述人的代表

9. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表在二零二一年七月七日舉行的本節會議上向委員簡介申述和意見。為更有效地管理時間，以及使會

議可更順暢進行，規劃署將不會在其後的聆聽會環節中作進一步簡介，但規劃署的代表的投影片和所作簡介會上載至城規會網站，供申述人和提意見人瀏覽。規劃署進行簡介後，她會根據申述和意見的編號邀請有關申述人、提意見人或他們的代表輪流作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配最多 10 分鐘的時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。在每一次進行聆聽會當日，當所有到席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問環節。委員可直接向政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表發問。答問環節結束後，主席會請申述人、提意見人及他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

10. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

11. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於文件。

[郭烈東先生在規劃署人員作簡介期間到席。]

12. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述或意見。

R 45 — 香港野生雀鳥保育關注組

13. 王學思女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 土木工程拓展署所進行的工程可行性研究，只是證明有關發展在技術上可行的多個步驟之一，並不一定表示「綠化地帶」應予改劃，以進行住宅發展。申述用地位於「綠化地帶」內。該地帶具生態價值，主要是作為界限，以抑制市區範圍的擴展，並作為緩衝區，分隔市區內的發展與郊野公園。倘

「綠化地帶」的功能被削弱，或會對鄰近的郊野公園的生態造成負面影響。另外，一旦在「綠化地帶」內進行大型發展，其他發展便會接踵而來，侵佔「綠化地帶」；

- (b) 有鑑於 2019 冠狀病毒病對經濟帶來挑戰，根據政府統計處近期宣布的數字，本港的失業率已達 7%，屬 17 年來的新高。此外，據觀察所得，本港的人口亦出現淨減少，因為近來香港很多人已經移民。基於以上原因，私營房屋的需求或會下降，因此或沒有太迫切的需要改劃「綠化地帶」以作住宅發展。在此情況下仍推展私營房屋發展，在短期內不大可能有助解決房屋短缺的問題，原因是發展商會減慢發展進度，以待經濟復甦後才以較高價錢出售住宅單位。政府應全面檢討整體的房屋政策，尤其是公私營房屋的比例；
- (c) 根據規劃署在文件附件 Va 所提供的回應 E2，擬議房屋發展對生態造成的影響有限。不過，雀鳥撞向高樓大廈的窗戶而導致死亡的風險亦不應被輕視。很多現代的住宅大廈採用大型玻璃窗的設計，侯鳥或會因混淆窗戶所反射的影像而意外撞向這些大廈；
- (d) 根據文件附件 Va 有關視覺影響的回應 SJ1 至 SJ3，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展對視覺造成的影響可以接受。不過，一般市民對可能造成視覺影響的問題卻持有不同看法。即使當局可能採取各項設計措施，例如制訂建築物高度限制及闢設通風走廊／觀景廊，但由於項目 G 的擬議發展當中有建築物的高度達主水平基準上 250 米，因此難免會對視覺造成重大影響。減輕對視覺所造成影響的唯一方法是降低發展密度和建築物高度。馬鞍山的整體環境質素肯定會受擬議發展影響；

- (e) 文件指出馬鞍山的幼稚園、小學及中學課室均出現過剩情況。預計馬鞍山區和沙田區的學生人數會減少，因此可能無須興建項目 E 的擬議小學；以及
- (f) 擬議的房屋發展與馬鞍山郊野公園十分接近。倘郊野公園發生山火，將會對擬議房屋發展日後的居民構成重大風險。

R 50 — 綠惜地球

14. 楊日輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 大部分所收到的公眾意見均表示反對擬議的房屋發展。改劃「綠化地帶」以進行房屋發展，會立下不良先例及傳遞錯誤的信息，令人誤以為只要發展項目在技術上可行，便可對公眾對有關項目所提出的反對置之不理；
- (b) 用地 G 位於馬鞍山村路旁，距離馬鞍山郊野公園的邊界僅 15 米。在有關地點進行擬議的私營房屋發展，不但會破壞「綠化地帶」的緩衝功能，更會為其他鄰近郊野公園的同類項目鋪路；以及
- (c) 前郊野公園委員會的一份文件指出，在郊野公園邊陲地帶進行發展可能會影響郊野公園的環境。這些發展項目應充分考慮對環境造成的影響，涉及範圍包括郊野公園範圍內以至郊野公園邊界外 1 公里的地方，而如果該處有主要道路，所考慮的範圍便應擴大至郊野公園邊界外 2 公里的地方。文件亦指出，生態影響評估的研究範圍僅涵蓋擬議房屋發展的施工範圍起計 500 米的地方。相關政府部門應解釋為何不選擇為較大的範圍進行研究。

R 46 — 世界自然基金會香港分會

15. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 世界自然基金會香港分會反對擬改劃「綠化地帶」作發展用途的項目 A 至 G，認為此舉會削弱「綠化地帶」為保護郊野公園所發揮的緩衝功能。從航攝照片所見，項目 A 至 E 的所有用地均長滿植物，而該等用地是馬鞍山郊野公園周邊的「綠化地帶」不可或缺的一部分。當局應把該等用地保留作「綠化地帶」，使其繼續發揮緩衝功能，減低鄰近都市發展對郊野公園所造成的影響；以及
- (b) 其中一些改劃的用地位置貼近馬鞍山郊野公園，特別是項目 G 的一幅用地，與馬鞍山郊野公園相距僅約 15 米。日後的房屋發展項目在施工期間所造成的噪音和光污染，會對馬鞍山郊野公園的生態有不良影響，同時亦會為其他郊野公園內的同類發展立下不良先例。

R47 / C3 — 香港觀鳥會

16. 黃雪媚女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 「綠化地帶」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；
- (b) 政府曾進行多輪「綠化地帶」檢討。二零一一年的《施政報告》宣布，只有「沒有植被、荒廢或已平整，因而失去其原有功能」的「綠化地帶」用地才會改劃作房屋用地。政府其後於二零一三年宣布，位於鄰近現時市區和新市鎮的已建設地區邊緣的「綠化地帶」用地亦會進行檢討，其重點在於物色雖然有植被但緩衝作用不高和保育價值相對較低的用地，作都市擴展之用；
- (c) 二零一四年七月，發展局宣布會同時檢討保育價值相對較低的「綠化地帶」用地，以確定有關用地是否適宜作發展用途；

- (d) 從不同階段的「綠化地帶」檢討清楚可見，當局有意避免把長滿植被的「綠化地帶」用地作發展用途；
- (e) 用地 A 主要是林地生境，內有河溪和果園。該用地內有一大片林地，在生態上與四周的環境相連，生態影響評估報告顯示，該林地具「中等」生態價值。用地內的現有果園與附近的林地相連，具潛力發展成為野生生物(包括昆蟲和啄食漿果的雀鳥)覓食的地方。流經該用地的天然河溪具「中等」生態價值，而用地內的水道則為全球性易危蛙類小棘蛙的哺育地；
- (f) 同樣地，用地 B1 亦主要是林地生境，內有沼澤和植林區。該片林地具「中等」生態價值，與鄰近的沼澤、河溪和馬鞍山郊野公園生態相連。在附近地方可找到受保護的鳥類品種，而在植林區內亦可找到各類本土植物品種。生態影響評估報告顯示，該用地的生態價值和緩衝功能並不高，她質疑這點是否屬實；
- (g) 由航攝照片所見，基本上無法把用地 C 至 G 從周邊地區分隔開來，因為該等用地與其周邊地區一樣，長有茂密的植物，亦是「綠化地帶」不可或缺的一部分，而該「綠化地帶」與馬鞍山郊野公園的植被相連。根據生態影響評估報告，該等用地內有具「中至高等」及「中等」生態價值的林地，以及六條具「中等」及「低至中等」生態價值的河溪／水道，而其中一些河溪更是小棘蛙的哺育地；
- (h) 據於二零二零年十二月在修訂所涉用地的視察所見，該處有不同種類的林鳥，包括赤紅山椒鳥、烏灰鶇、金頭縫葉鶇及蛇鶇(一種易危物種)。但應注意的是，由於十二月並非進行觀鳥活動／雀鳥普查的最佳月份，因此棲息於該處的雀鳥品種實際可能更多；以及

- (i) 簡而言之，把用地 A、B1、C 至 G 由「綠化地帶」改劃作住宅發展及闢設配套設施，並不符合第一和第二階段的「綠化地帶」檢討所訂的準則，即該等用地並非「沒有植被、荒廢或已平整」，以及「緩衝作用不高」或「保育價值相對較低」的用地。香港觀鳥會不支持該等項目，因為會直接導致珍貴的林地生境消失，妨礙較大的「綠化地帶」發揮其緩衝功能，亦會破壞林地生態的完整，同時減少可讓公眾進行靜態康樂活動的空間。

R 49 / C 5 — 長春社

R 76 — 陳嘉琳

R 1628 — Hureau Samuel Marie Valery Raymond

R 1640 — 綠領行動

R 1747 — 許淑君

R 2126 — 劉善鵬

17. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

生態

- (a) 儘管許多環保團體在聆聽會陳述意見時各有不同重點，但他們一致反對項目 A、B1、C 至 G 提出的改劃「綠化地帶」以用作興建房屋和配套設施；
- (b) 長春社尤其關注根據項目 A 和 B1 所提出改劃的樟木頭村兩幅林地；
- (c) 用地 B1 的北部現時為植林區，樹種以愛氏松為主，南部則大部分是林地。儘管一般認為植林區的生態價值通常較低，但據長春社的實地視察，在這個植林區與毗連南部林地相連的邊緣地帶發現許多自行播種的本土物種，例如銀柴和筋櫟。雖然發現的植物品種多屬常見本土品種，但這並不代表植林區的生態價值較低。根據工程可行性研究所作的樹木調查，用地 B1 範圍內長有高達八至十米的樹木。長春社認為，這個植林區的物種多樣化和結構複雜程度與典型的植林區頗為不同；

- (d) 在用地 A 和 B1 內或附近一帶的林地，物種極為豐富多樣。在與用地 A 和 B1 相連的樹羣中，有很多本土植物品種，包括韓氏蒲桃、假蘋婆和山烏柏；

馬鞍山礦場的歷史價值

- (e) 項目 D 所涉的公營房屋用地和項目 E 所涉的學校用地都靠近信義新村，用地 D 有部分地方更位於前馬鞍山礦場(下稱「礦場」)的上方。從文件圖則 H-5 上以藍色標示的擬議發展項目施工範圍可見，發展項目進一步向外伸延，更加貼近信義新村和該處眾多已評級歷史構築物。現時並沒有關於施工範圍與信義新村之間確實距離的資料。對於相關的緩解措施，例如環繞辦公樓、機房和海拔 110 米礦洞入口外牆闢設緩衝區，能否在地盤平整工程和施工期間有效保護該等歷史構築物，不少意見表示存疑。政府部門的回應未能妥善處理該等關注提出的問題。既然辦公樓、機房和海拔 110 米礦洞入口外牆的狀況相對仍然良好，就應當更盡力保護；
- (f) 在擬議的施工範圍內，仍存在一些與前礦場有關的其他構築物，例如通往選礦廠的運輸路軌和修車區平台。其他在礦場內的遺蹟可能會直接／間接受到擬議發展和相關道路工程影響。在已評級的選礦廠支柱之上興建高架道路，做法並不理想；
- (g) 一些歷史構築物／設施，包括一段引水道和儲水池，位於擬建通路的施工範圍內。從一幅在一九六三年拍下的航攝照片可見，該段引水道把儲水池和用地 G 附近的地方連接起來。這些遺蹟有可能是當時礦場作業的重要組成部分。雖然用地內有一些前礦場構築物未獲評級，但這些構築物屬礦場的一部分，理應與已評級的歷史構築物一併保存；
- (h) 應馬上對歷史構築物展開更詳盡的調查。在規劃早期階段，應進行合適的研究和評估，以確保能採取「點、線、面」方式，更妥善進行保育，而非留待之後的詳細設計階段才進行文物影響評估；

- (i) 礦場極具歷史文化價值，整個礦場範圍應予保護。沿馬鞍山村路的上坡和下坡地區亦應劃為文物保育區；

立下不良先例

- (j) 城規會近年考慮過多項有關改劃「綠化地帶」作房屋發展的建議，最終認為其中數項建議並不合適，例子之一是把將軍澳北部一幅「綠化地帶」用地改劃作公營房屋並闢設相關通路的發展。城規會將該用地的用途回復為「綠化地帶」的主要原因，是用地距離將軍澳市中心相對較遠，而且並非毗連任何現有道路(與另外四幅相對較接近市中心並連接現有通路的用地比較)；興建新通路需要進行大型地盤平整工程，影響天然斜坡；以及擬議的高層房屋發展與周邊的低層發展並不協調。馬鞍山現擬作房屋發展和闢設配套設施的用地，亦有類似的規劃情況。用地 A 及 B1 並沒有任何門廊樞紐連接。當局將需要興建一條大型通路連接這兩幅用地與年豐路，這樣會對周邊環境及斜坡造成重大影響。在這兩幅用地進行發展，並不符合在各階段的「綠化地帶」用地檢討所訂明的準則；
- (k) 將用地 A 及 B1 的地積比率訂為 6.8 倍，屬於過高，而且與周邊環境並不協調。附近在樟木頭的「鄉村式發展」地帶內主要是三層高的村屋，而在帝琴灣及「住宅(乙類)5」地帶內的鄰近住宅發展的地積比率亦低得多(不超過 5 倍)。高密度的住宅發展只集中在主要運輸樞紐港鐵烏溪沙站附近；以及
- (l) 用地 G 位於一個遠離馬鞍山現有發展區的山坡上，周邊地區主要是林地、植林區及灌木林。用地 G 與馬鞍山郊野公園範圍距離少於 15 米。雖然用地 G 被形容為郊野公園「邊陲地帶附近的地區」，但若從較大範圍的角度而言，並從航攝照片所見，用地 G 其實位處一大片茂密林地的中心位置。擬議的「中密度」私營房屋發展將興建九幢 18 至 27 層高

的樓宇，規模過大，與周邊環境不相協調，將成為「突兀」的發展，即使採用梯級式建築物高度輪廓亦不足以緩解視覺方面的影響。發展商亦須清除大量植物，以騰出位置闢設相關的基礎設施，例如通路及配水庫。附近有一幅用地(於二零零五年獲城規會)批給規劃許可作私營住宅發展，以此作為參考，以評估在用地 G 進行擬議發展所造成的景觀影響，並不恰當。根據土木工程拓展署擬備的可行性研究報告所刊載的電腦合成照片，在用地 G 進行發展會導致若干觀景點(例如馬鞍山村路)在視覺方面受到中度至嚴重影響。此外，馬鞍山村路是一條附近居民及遠足人士經常使用的狹窄區內通道，擬議發展會永久改變該路沿途的鄉郊景致。在用地 G 進行擬議發展，必定會為靠近郊野公園的同類發展立下不良先例。

[黃幸怡女士此時離開這節會議。]

R 51 / C 6 — 環保觸覺

R 1653 — 劉加揚

R 3194 — 周雪凝

C 102 — 葉思汝

18. 劉加揚先生借助投影片作出陳述，要點如下：

生態

- (a) 雖然他們知悉建屋土地嚴重不足，而此事是政府須優先處理的問題，但他們反對為發展公營和私營房屋及相關配套設施而作出的修訂項目 A、B1，以及 C 至 G，因為涉及的用地毗鄰馬鞍山郊野公園(相距僅約 15 米)。在郊野公園的毗鄰地方進行大型發展，會對「綠化地帶」的緩衝作用造成不可逆轉的影響；
- (b) 擬議房屋發展項目會加重現有運輸網絡的負擔，並會造成噪音問題。該區的社區設施亦不足以配合擬議房屋發展；

- (c) 工程可行性研究中的生態基線資料調查及樹木調查有瑕疵。當局於同日在有關修訂所涉的七幅用地上進行了六種不同的生態調查。同日在每幅用地上進行不同的調查，可能出現互相干擾的情況。因此，有關調查的結果可能有所偏差。此外，進行有關調查的部分日期，乃緊接連日暴雨之後或正值颱風吹襲前夕。天氣情況有可能影響調查結果，因為在這些日子，溪澗／河道的水流可能有別於正常情況，以致可能影響調查錄得的動物物種數量。惡劣的天氣情況亦可能阻礙調查人員在較難前往的林地深處好好進行調查。根據環境保護署提供的指引，生態基線資料調查應在年中對象組別較活躍、顯著或易於辨認時進行；
- (d) 於同日在七幅用地上同時進行廣泛的樹木調查，實在不切實際。雖然在樹木調查中沒有發現古樹名木，但有關調查並未涵蓋私人地段。在先前進行的生態調查中，曾發現區內有不少其他植物品種。然而，在現時這次樹木調查中，卻只發現金毛狗、小果柿、羅浮買麻藤和映山紅。申述人相信，所涉樹木品種的數目和林地的生態價值均被低估。根據環保觸覺進行的一次實地考察，馬鞍山村路附近亦發現香港稀有及珍貴植物黏木和其他較罕見的植物品種，例如海南茶梨和常綠臭椿；
- (e) 申述人從有關的樹木調查報告中發現多個問題。樹木調查只匯報了樹木的平均高度和樹幹直徑。這種表達手法可能把個別較高大的樹木與其他樹木「混為一談」，因而低估了有關影響。此外，樹木調查所匯報的樹木健康狀況，並未反映環保觸覺在所涉用地觀察所得的實際情況；

交通

- (f) 根據沿馬鞍山村路所進行的擬議公營／私營房屋發展項目(項目 D 及 G)及學校發展項目(項目 E)，房屋發展可容納人口分別約 8 300 人和 3 100 人，而該小學可收生約 900 名。擬議的巴士和小巴服務

不大可能足以應付日後居民及學生的實際運輸需求。以黃大仙的翠竹花園為例，該處亦屬資助房屋發展，在繁忙時間往返該區的巴士服務為每兩分鐘一班。目前，建議往返位於用地 D 的擬議公營房屋發展項目的巴士服務班次，為每小時 18 班。倘因現時的預計並不準確而須增加巴士班次，以應付日後居民的需求，便會大幅加重附近道路網絡的交通負荷。交通影響評估的結果是否準確和可靠，亦成疑問。例如，交通影響評估預計在二零三五年，當用地 D 已進行擬議發展，馬鞍山村路／恆康街迴旋處於早上及下午繁忙時間的車流均會顯著增加。然而，這個迴旋處其中一個方向的车流預計會較二零一九年有所減少，但評估沒有提供解釋以支持此推算。倘交通影響評估的結果並不可靠，擬議發展可能對馬鞍山和沙田一帶的運輸系統造成不可接受的影響。現時，政府正進行大埔公路(沙田段)的改善工程。倘當局在馬鞍山進行擬議房屋發展，大埔公路(沙田段)的交通情況可能不久便再開始惡化；以及

噪音

- (g) 根據項目 D，擬議公營房屋發展項目中的其中一幢住宅樓宇和一幢非住宅樓宇，均受馬鞍山繞道的交通噪音影響。項目 E 的擬議學校亦受同一噪音問題影響。至於擬議的緩解措施，例如使用減低路面噪音物料和安裝減音窗，其成效亦成疑問。從很多其他屋邨的例子可見，上述措施實際上不能解決交通噪音問題。

R48 / C4 — 創建香港

19. 司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 馬鞍山村路雖然狹窄，但現時卻是市民(包括村民、遠足人士和滑翔傘愛好者)用作通往馬鞍山郊野公園的主要通路。昂平亦是遠足人士、滑翔傘愛好者和無線遙控模型滑翔機愛好者的熱門地點。在項目 G

進行擬議發展將對他們使用馬鞍山村路造成負面影響；

- (b) 該用地地點偏遠，僅可經由馬鞍山村路前往，因此實難以理解為何當局建議在該處發展只有約 1 000 個單位的住宅項目以容納約 3 100 名居民。該項目將需要進行大量的道路工程，因而會嚴重破壞環境。從表面來看，唯一的理由是該用地是一個舊寮屋區，而地政總署過去曾在此採取土地管制行動；以及
- (c) 用地 G 位於斜坡之上。天然山坡災害研究只涵蓋擬議施工範圍內的地方，但通常亦須在施工範圍以外進行天然山坡災害的緩解工程，而當局至今未有評估這些地方，亦未有提供相關成本(數額似乎相當高昂)和影響的資料。舉例來說，位於石硤尾大窩坪鄰近郊野公園的一幅賣地計劃用地，賣地文件標示須進行天然山坡災害研究的範圍，面積遠大於賣地計劃發展用地範圍。當局不應只因用地位於郊野公園範圍以外而忽視所需潛在緩解工程的範圍廣泛程度。他希望城規會可從成本效益的角度檢討這項計劃。

[黎庭康先生此時離開這節會議。]

R 43 — 香港地貌岩石保育協會

20. 蔡慕貞女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 馬鞍山具有豐富的地質多樣性，是珍貴的天然地質遺產，曾發現三種來自不同地質歷史時期的岩石。馬鞍山亦是香港唯一的鐵礦場，而前鐵礦場所遺留的構築物具有歷史價值，值得保存；
- (b) 馬鞍山的高地山谷具有稀有而獨特的地質特色。馬鞍山區應用作社區的戶外地質及文化教室；以及

- (c) 項目 A 至 G 的發展與馬鞍山的寧靜環境不相協調，尤其是項目 G 所提供的房屋單位只足以容納約 3 000 人，但該用地周邊地區卻會造成不成比例的負面影響。此外，從沙田望向馬鞍山的景觀亦會受到擬議的高密度房屋發展項目所影響。

R 2465 — 綠色和平

21. 陳可淳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 多年來，公眾已有共識，郊野公園及其邊陲地帶應受保護，不作發展。根據綠色和平於二零一八年進行的電話調查，50% 的受訪者不支持發展郊野公園附近的環境易受破壞地區，他們最關注的是，進行發展可能對環境造成不可逆轉的影響，以及立下不良先例。政府仍有許多其他方法獲得土地以應付各項發展需要。在所收集的公眾意見中，超過 80% 同意應先發展棕地，然後才考慮填海或發展未開墾土地等選項；
- (b) 政府似乎並無制訂完善的計劃使用棕地作發展用途，而且在處理與棕地相關的問題方面進度緩慢。規劃署所公布的香港棕地面積數據，已經過時，亦不完整，而且全港有超過 380 公頃的棕地未被計算在內。假設在這 380 公頃的「失蹤」棕地中，有半數用作發展低密度和四至六層高的鄉村式公屋，則可提供超過 95 000 個單位。倘政府能就使用現有的土地資源制訂更理想的策略和作出更佳規畫，則可避免在環境易受影響的「綠化地帶」用地進行具爭議性的發展項目；以及
- (c) 同時，由於規畫和規管不足，棕地有擴散情況。近年香港出現了超過 400 公頃的新棕地。因此，有關有迫切需要發展「綠化地帶」的說法，實在欠缺說服力。政府應該先收集有關香港棕地面積的準確資料，並制訂合適的策略，把這些棕地轉用作可供發展公共房屋的土地。城規會不應容許這次改劃「綠化地帶」用地繼續進行。

[簡兆麟先生此時離開這節會議。]

R 4 4 — 嘉道理農場暨植物園公司

R 2 2 4 5 — 翁敬良

R 2 2 4 9 — Ades Gary William John

R 2 2 5 7 — 葉子林

R 2 4 3 9 — 岑詠珊

22. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 還有大量未盡用的土地(例如錦上路站外面的跳蚤市場和露天巴士總站)可用作發展。另外，錦田區沿錦上路、錦田公路和粉錦公路亦有不少棕地。錦田有大量土地用作棕地作業，而該等作業大部分亦可搬遷至多層樓宇。將該等地方用作房屋發展，是更為直接可取的方案。雖然鄰近石崗機場的地方受機場高度管制所限，但錦田仍有很多大面積的棕地，而這些棕地距離石崗機場 500 米外，因此可用作發展大型綜合住宅。據他觀察，位於橫台山紅毛潭的棕地和空地面積與美孚新邨的面積相若。此外，棕地通常有車路可達，但這次提出的改劃方案所建議用作房屋發展的那些位於馬鞍山位置偏遠的「綠化地帶」用地卻並不然；
- (b) 為安置受影響的棕地作業者，應考慮在該些長期空置的用地(例如屯門已停止運作的海水化淡廠)興建多層樓宇；
- (c) 用地 B1 草木茂密，綠悠悠的植被一直伸延至馬鞍山郊野公園。城規會先前曾拒絕把「綠化地帶」用地改劃作住宅用途的建議，理由是改劃所涉用地內有植被覆蓋的地方與周邊環境相連。用地 B1 的行車道會把馬鞍山郊野公園和樟木頭附近的沼澤之間的聯繫割斷。從電腦合成照片亦可看見，在用地 B1 進行高密度發展會造成相當大的視覺影響。至於在有關用地四周植樹的建議，亦並非可緩解視覺影響的有效方法；

- (d) 在審議是否把「綠化地帶」改劃作發展用途時，其中一個重要因素是考慮相關用地是否長滿植被。據一些環保團體的實地觀察所得，用地 B1 雖然是植林區，但其內的植被在密度和生物多樣性方面均與郊野公園無異。用地 A 亦同樣擁有部分以上特質，因為其內的植被與馬鞍山郊野公園相連。如這兩個地方涉及規劃申請，很可能會遭城規會拒絕；
- (e) 用地 A 西面邊界外有一條季節性溪流，而在溪流附近可看到小棘蛙，一種受保護的蛙類物種。用地 A 的邊界緊連該條溪流，有意見關注建造工程所產生的徑流可能會對該條溪流和附近環境造成不良影響；以及
- (f) 用地 E 和 G 均位於馬鞍山村路沿路一帶，其內草木茂密，鄰近馬鞍山郊野公園。按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的，尤其是用地 G 正位於綠化區域的中央，並不適宜進行發展。雖然用地 G 內有分布零散的寮屋，但那些寮屋位於該用地內不起眼的地方，大致上與四周的環境和諧並存。此外，擬議房屋及學校發展項目會對馬鞍山村路的使用者造成重大的視覺影響，亦會令附近地區的氛圍有重大改變。城規會應慎重考慮擬議措施(例如在周邊一帶植樹)能否有效地緩解有關發展所造成的視覺影響。

R52 — 香港中文大學未來城市研究所社區及地方管治中心

23. 伍美琴教授借助投影片，以及有關礦場的歷史和訪問礦工家人的影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她在中文大學未來城市研究所的團隊，進行了「以多維度『點、線、面』理念保育香港工業遺產：馬鞍山鐵礦場案例研究」，該研究由保育歷史建築基金資助；
- (b) 礦場歷史悠久，極具文化價值。為了進行案例研究，團隊把礦場分為數個區域，包括「山頂區」、

「半山區」和「碼頭區」。案例研究一共識別出 18 處具歷史價值的地點。為了更充分掌握這些遺址的整體文化價值，建議以多維度的「點、線、面」方式原址保留該等用地。「碼頭區」(即選礦廠以前所在位置)大部分地方已於一九七零年代清拆，並發展成馬鞍山新市鎮；

- (c) 用地 E 的界線與獲評為二級歷史建築的 110ML 礦洞入口和附近的相關構築物，以及獲評為三級歷史建築的選礦廠位置十分接近。根據鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/20 號，擬議學校的選址會避開大部分文物資源所在位置，亦會劃設緩衝區；
- (d) 政府應考慮把已獲評級的構築物融入用地 D 及 E 的擬議發展項目，讓這些文物遺址成為社區和學生的學習地點。礦場是工業遺產，在科學、科技、工程、藝術及數學方面帶來難得的學習機會。建議將用地 E 及其周邊的文物構築物，包括 110ML 礦洞入口及其相關構築物，以及選礦廠及其相關遺跡，改劃為「其他指定用途(學校暨文物保護區)」地帶。此舉令文物構築物可融入學校的設計中，向學生講解礦場的故事。為更有效地達到保育的目的，該區內所有土地用途均應為第二欄用途，須取得城規會批准。政府應探討創新的措施，並與非政府機構合辦該學校；
- (e) 用地 G 的發展亦會影響該區文化景觀的完整性。用地 G 與礦場的半山區範圍重疊。第一批的聚居該處的人士來自潮州，部分礦工其後成為農夫，繼續在該區務農。他們現時在用地 G 內的聚居地並不起眼，能與該區的景觀融合，已成為礦場的重要部分。把該用地改劃作私營房屋發展項目，等同破壞礦場的歷史和價值；
- (f) 馬鞍山郊野公園是深受遠足人士歡迎的景點，亦為公眾提供了重要的歇息空間。用地 G 位於連綿不斷的「綠化地帶」內，因此擬在該用地進行的發展項目與其周邊的天然景觀不相協調。此外，闢設基建

設施和通路成本高昂，在用地 G 進行擬議發展實欠缺充分理據支持；以及

- (g) 除了對環境的影響，亦出現公平使用社區空間的問題。換言之，數千名經濟能力充裕足以負擔在用地 G 置業的居民，便可享受該區環境，但他們享有特權的同時，亦意味着馬鞍山郊野公園的許多其他使用者不能像以往那樣好好使用郊野公園。因此，改劃用地 G 是不能接受的做法，城規會不應予以批准。

24. 會議於下午一時十分休會午膳。

25. 會議於下午二時十五分恢復進行。

26. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長 (規劃及地政) 甯漢豪女士	主席
------------------------------	----

黃令衡先生	副主席
-------	-----

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖迪生教授

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署助理署長(區域 3)

盧錦倫先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

葉冠強先生

規劃署署長

鍾文傑先生

27. 以下政府的代表、申述人、提意見人和申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

朱霞芬女士 一 沙田、大埔及北區規劃專員

易康年女士 一 高級城市規劃師／沙田

李昊程先生 一 城市規劃師／沙田

土木工程拓展署

胡泰安先生 一 工程項目組長／房屋

鄭鑑邦先生 一 高級工程師

麥家揚先生 一 工程師

房屋署

王以琳女士 一 規劃師

勵國樑先生 一 建築師

運輸署

- 姚嘉立先生 — 工程師／單車泊位
- 倪曉勤先生 — 工程師／馬鞍山

漁農自然護理署

- 賀貞意女士 — 高級自然護理主任(南區)
- 黃勇慶先生 — 高級自然護理主任(中區)

顧問

- Ernest Tip 先生 — 科進顧問(亞洲)有限公司高級協理人
- Joe Kwok 先生 — 科進顧問(亞洲)有限公司高級工程師
- Anny Li 女士 — 科進顧問(亞洲)有限公司樹木專家
- 賴志誠先生 — 生態系統顧問有限公司董事
- Ryan Ho 先生 — 生態系統顧問有限公司生態學家

申述人、提意見人和他們的代表

R43—香港地貌岩石保育協會

- 蔡慕貞女士 — 申述人的代表

R44—嘉道理農場暨植物園

R2245—翁敬良

R2249—Ades Gary William John

R2257—葉子林

R2439—岑詠珊

- 聶衍銘先生 — 申述人的代表

R45—香港野生雀鳥保育關注組

- 王學思女士 — 申述人的代表

R46—世界自然基金會香港分會

- 陳頌鳴先生 — 申述人的代表

R47—香港觀鳥會

黃雪媚女士 — 申述人的代表

R48／C4—創建香港

司馬文先生] 申述人和提意見人的代表

黃允祈]

R49／C5—長春社

R76—陳嘉琳

R1628—Hureau Samuel Marie Valery Raymond

R1640—綠領行動

R1747—許淑君

R2126—劉善鵬

吳希文先生 — 申述人的代表

R51／C6—環保觸覺

R1653—劉加揚

R3194—周雪凝

C102—葉思汝

劉加揚先生 — 申述人及申述人和提意見人的代表

R57—李永成 — 申述人

R58／C9—容溟舟 — 申述人及提意見人

R64／C8—陳珮明

R3541—馬學賢

陳珮明先生 — 申述人及提意見人和申述人的代表

R71／C7—鍾禮謙 — 申述人及提意見人

R72／C10—吳錦雄 — 申述人及提意見人

R73—譚爾培

R2663—邵智恒

譚爾培先生 — 申述人及申述人的代表

R79—帝琴灣業主立案法團

黃卓奇博士 — 申述人的代表

R80—帝琴灣凱琴居民綠化關注組

R2806—尹鏡新

尹鏡新 — 申述人及申述人的代表

黃英傑] 申述人的代表

何賢發]

R81—侯立輝 — 申述人

R83—樟木頭村事務委員會

廖頌鳴先生 — 申述人的代表

R85—守護馬鞍山智庫

C1544—張文曦

張文曦先生 — 提意見人及申述人的代表

R87—馬鞍山交通關注組

王浩廉先生 — 申述人的代表

R88／C13—基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)

樊文韜先生] 申述人的代表

陳懿婷女士]

R93／C15—Roger Anthony Nissim

R1557—Ronald Duxbury Taylor

R1559—林燕玲

Roger Anthony Nissim — 申述人、提意見人及申述人的
先生 代表

28. 主席歡迎政府的代表，以及顧問、申述人、提意見人和他們的代表到席。她繼而邀請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。

R57—李永成

29. 李永成先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是沙田區議員，隸屬烏溪沙選區。他收到大量區內居民的反對意見，反對在尚未解決交通擠塞和運輸基建配套設施不足等問題的情況下，於該區進行擬議的大型房屋發展。他們並不反對興建更多房屋，但反對用地的選址，因為這些用地不適宜進行房屋發展；
- (b) 烏溪沙新落成的房屋發展項目內的人口近期有所增加，加上港鐵屯馬線通車令遊人人數上升，對該區的交通、環境及配套設施造成負面影響。該區居民目前需時一至兩小時來往市區，因為吐露港公路的交通經常十分擠塞。十四鄉日後的綜合發展及修訂所涉用地的擬議房屋發展，預計將帶來共約 20 000 人的新增人口，交通擠塞的問題因而會進一步惡化；
- (c) 他已向規劃署署長提交請願信。沙田區議會轄下的發展及房屋委員會亦已通過一項反對項目 C 至 G 的動議；
- (d) 沙田最近的插針式房屋發展，使該區不再像以往般宜居。改劃耀安邨及錦英苑附近一帶的「綠化地帶」範圍的建議，會涉及清除林地。有關指越來越多位於郊野公園邊陲地帶的「綠化地帶」範圍將會被改劃作房屋發展，此舉會導致大規模砍伐樹木，並對生態資源造成負面影響；
- (e) 大約 3 500 棵樹會受到影響，涉及超過 100 個樹種；以及

- (f) 馬鞍山村十分接近郊野公園。村民反對修訂項目，並關注到擬議房屋發展會徹底破壞礦場的礦務居地及文物。一些村民自一九五零年代起已居於該處，而他們的後代有不少仍居於馬鞍山村。

R58 / C9 — 容溟舟

30. 容溟舟先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他並不反對興建更多公營房屋，但用地 C、D、E、F 及 G 均位於他所屬的大水坑區議會選區內。由於這些用地太接近郊野公園，故不適合作出改劃，以興建房屋及其配套設施；

交通問題

- (b) 馬鞍山村路會進行改善工程，以配合擬議的公營房屋和私營房屋發展。不過，這些新發展項目所產生的交通流量，會令該區的交通問題進一步惡化。目前，馬鞍山繞道往九龍(經大老山公路及亞公角)方向的交通擠塞情況於繁忙時間尤為嚴重。石門迴旋處的容車量於早上的繁忙時間接近飽和，車龍往往會倒灌至欣安邨。白石角新落成的房屋發展項目所產生的交通流量，亦令澤祥街迴旋處的交通情況惡化。此外，用地 E 的擬議學校發展不能經鐵路前往，有關的學校發展將會令恆康街迴旋處的交通流量增加。交通影響評估有很多不準確之處；

選址

- (c) 位於馬鞍山村路用地 D 的擬議房屋發展位於較高的地盤水平，因此為了配合有關發展，用地 C 及 F 須予以改劃，以便在用地 C 興建食水和海水泵房，以及在用地 F 提供食水和海水。興建煤氣或供電等其他支援基建或會對村民及附近環境造成滋擾；

- (d) 馬鞍山地區缺乏醫療和社區設施。隨着錦駿苑、欣安邨第二期和十四鄉的綜合發展落成後，情況將會惡化；
- (e) 有關用地曾發生多次山泥傾瀉，包括用地 A 及 B1 的五次山泥傾瀉、用地 C、D 及 E 的 70 次山泥傾瀉，以及用地 F 及 G 的 27 次山泥傾瀉。當局須進行斜坡鞏固工程才能夠在這些用地興建擬議房屋，而日後的業主亦須承擔維修斜坡的費用；
- (f) 馬鞍山繞道現時發揮屏障的功能，防止市區的發展擴展至郊野公園旁的「綠化地帶」範圍內。擬議發展及相關基建會令發展範圍擴散至橫跨馬鞍山繞道，伸延至「綠化地帶」範圍內；

保育及環境事宜

- (g) 有關用地非常接近郊野公園，或可視作侵佔郊野公園。在擬議發展的施工範圍內已確定有具保育價值的植物。根據生態影響評估結果，用地 A 及 B1 與相關基建及馬鞍山村路改善工程(即用地 G 北面)的部分施工範圍是具「中等」生態價值的林地，而用地 D 及 F 的部分施工範圍則是具「中至高等」生態價值的林地。然而，由於在詳細設計階段才會進行詳細的植物調查，故現階段無法得知擬議發展對具保育價值的植物所造成的影響及擬議緩解措施的成效；
- (h) 擬議房屋發展會對郊野公園的景觀造成不良影響，而且與周邊環境不相協調。擬在用地 D 進行的房屋發展，其擬議建築物高度為主水平基準上 225 米，而用地 G 的擬議建築物高度則為主水平基準上 250 米，兩者分別僅與郊野公園距離 35 米及不多於 10 米，將會遮擋 240ML 礦洞外牆；
- (i) 當局沒有為有關用地進行詳細的土力工程勘察，在確定土力工程方面是否可行時僅參考先前的研究結果；

- (j) 在馬鞍山村路沿途發現一些與前礦場有關的已評級歷史建築／構築物。在用地 G 的現有鄉村社區展現香港獨特的文化及礦務居地特色。擬議發展會破壞現有的礦務居地及相關文物；以及

替代選址

- (k) 毗鄰錦駿苑的「綠化地帶」用地面積約 7.9 公頃（如文件圖 H-7 所顯示），較為適合興建公營房屋。雖然土木工程拓展署認為有關用地因地形陡峭而存在發展限制，但在斜坡用地上興建樓宇亦有成功例子，例如水泉澳邨。上述用地距離郊野公園較遠，而且現時已有道路接駁。位於第 73 區的沙田岩洞污水處理廠臨時工地，是興建擬議小學的合適地點，只要採用適當的建築設計，便可緩解潛在的噪音影響。

R 3541—馬學賢

R 64 / C 8—陳珮明

31. 陳珮明先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是沙田區議員，已在馬鞍山居住了很長時間；

技術方面的困難

- (b) 馬鞍山新市鎮主要沿海濱進行發展，以往沒有在馬鞍山的山坡進行發展，是因為地形陡峭，而且位於策略性岩洞區（下稱「岩洞區」）第 19 號內。岩洞區的北面界線止於地質斷層，東面界線依馬鞍山具特殊科學價值地點為界，西面界線止於馬鞍山路和馬鞍山繞道，而南面界線則止於私人地段和地質斷層。用地 C、D、E、F 及 G 均位於岩洞區內，而用地 C、D 及 E 更非常接近斷層。當局沒有為這些用地進行詳細的土力工程勘察。這些用地曾錄得山泥傾瀉記錄，故並不適合作房屋發展之用。此外，用地 B1 及 D 鄰近高壓氣體管道，但當局並無進行風險評估以評估潛在的風險；

環境影響

- (c) 有關用地現時草木茂盛，位處「綠化地帶」範圍的中心區域。「綠化地帶」範圍的林地是郊野公園環境必不可少的一部分。大規模的發展會對該區的生態和動物生境造成不良影響。不過，先前進行的生態基線調查並不全面，只涵蓋了夏季和冬季的情況，而沒有進行四季調查，所以可能低估了該區的生態價值。有關用地內發現有一些重要的動植物品種，例如蛇鷲、小棘蛙、香港杜鵑及土沉香。當局雖然提出了多項緩解措施，例如闢設野生動物通道以保護生境，但沒有提供詳情，成效存疑；
- (d) 即使用地 D 的擬議房屋發展項目落實了噪音緩解措施(例如安裝減音窗)，但發展項目的部分住宅單位仍然會受到大量交通噪音滋擾。此外，現有的房屋發展項目(例如錦英苑)將會受到交通和建築工程方面的影響。有關影響將如何緩解，實在成疑；
- (e) 一張由中大望向有關用地的電腦合成照片顯示，用地 D 及 G 的擬議發展項目的最高建築物高度限制分別為主水平基準上 225 米及 250 米，不但與周邊環境格格不入，亦不符合馬鞍山的梯級式建築物高度輪廓。附近的現有發展項目(例如錦英苑)的最高建築物高度約為主水平基準上 150 米；
- (f) 橫跨用地 F 及 G 的渠務專用範圍沿路有一條通風廊。來自馬鞍山山上的風會穿過該通風廊，吹向吐露港。一個新近落成的公營房屋發展項目(即錦暉苑)位於該通風廊的沿路範圍，已對該區的風環境造成影響。用地 G 及 F 同樣位於該通風廊的沿路範圍，故不適合用作發展。用地 G 的擬議發展項目的建築物高度為主水平基準上 250 米，將會影響恆安邨和欣安邨的通風情況；

歷史文物的保育

- (g) 一些歷史構築物(例如選礦廠的支柱)並非古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的評估項目，故未獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評級。要保護文物，不應單靠古蹟辦的評級系統。未有就礦場的歷史構築物進行適當的評估便把有關用地改劃作發展用途，做法過於輕率。海外有許多活化礦場的例子，例如是澳洲的疏芬山。礦場則更為獨特，因與礦場文物有關的人仍然住在馬鞍山村內。當局應容許這些村民繼續住在村內，以守護礦場；

區內缺乏社區設施

- (h) 馬鞍山的人口約為 270 000 人。根據《香港規劃標準與準則》的規定，馬鞍山及沙田區內的政府、機構及社區設施(例如健康中心／診所)的供應不足。不過，儘管多年來區內一直有預留用地供興建一些已計劃興建的政府、機構及社區設施，但該等設施卻遲遲未建成。擬議房屋發展項目會增加該區的人口，導致社區設施不足的情況惡化；

交通和運輸

- (i) 區外的交通主要透過亞公角街和馬鞍山路連接至馬鞍山區。工程可行性研究的交通影響評估的結果令人存疑。有關把沙田污水處理廠遷往岩洞的研究結果顯示，亞公角街(南行線)的平均交通流量／容車量比率為 1.18。不過，工程可行性研究的交通影響評估的結果則顯示，亞公角街(南行線／北行線)的平均交通流量／容車量比率僅為 0.88，這個比率是南行線(1.18)和北行線(0.58)的平均數。已計劃興建的基建項目(例如 T4 主幹路的建造工程)的落實進度滯後，未能配合該區的擬議房屋發展項目。雖然港鐵屯馬線已經開通，但許多馬鞍山的住宅樓宇都遠離港鐵站，故鐵路服務無法全面取代道路運輸，亦不能緩解交通擠塞的情況。政府已為一些位於山上的房屋發展項目(例如彩德邨及水泉澳邨)興

建了高架行人道和升降機塔，以便居民來往山下的地方。不過，有關用地同樣位於山上，但當局卻沒有建議為該區未來的房屋發展項目闢設有關設施。此外，該區只設有一條通路，交通連接方面將會出現問題。

[楊偉誠博士此時到席。]

R 71 / C 7 — 鍾禮謙

32. 鍾禮謙先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是沙田區議員，其選區為馬鞍山市中心；
- (b) 他播放數名馬鞍山居民的錄音，居民表示關注擬議房屋發展項目會對該區的交通情況和環境造成負面影響，並認為在污水處理廠搬遷後，污水處理廠現時的用地會較適合作住宅發展；
- (c) 馬鞍山的人口約為 210 000 人。倘有關用地按建議改劃，加上錦駿苑落成和十四鄉綜合發展計劃完成，人口將增加約 40 000 人。現時該區的政府、機構及社區設施(例如普通科門診診所)不足。位於上坡地區的擬議房屋發展項目未來的居民前往市中心的零售設施亦不容易，最近也要到恆安邨才有零售設施；以及
- (d) 有關用地距離郊野公園太近，他質疑為何當局沒有就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢郊野公園及海岸公園委員會的意見。

[廖凌康先生此時離開這節會議。]

R 72 / C 10 — 吳錦雄

33. 吳錦雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是沙田區議員，並為漁護署擔任地質公園導賞員；
- (b) 沙田約有三成人口居於馬鞍山。沙田區的新發展項目大部分位於馬鞍山一帶，這會使區內的交通擠塞情況進一步惡化，現有的道路網根本無法負荷更多房屋所帶來的車流；
- (c) 馬鞍山村展現獨特的文化及礦務居地特色，具有非物質歷史價值。許多村民均為來自內地不同省市的礦工的後人。清拆礦務居地舊址，將導致社區受到破壞，對人文歷史而言是重大損失；
- (d) 有關「綠化地帶」範圍與郊野公園形成重要的生態系統，孕育多類珍貴的動物品種，例如赤麂。擬議的房屋發展項目會破壞生態系統及動物的棲息地；
- (e) 山下有一個已有 134 年歷史的墳墓，這顯示百多年來馬鞍山一直有人居住；
- (f) 擬議發展項目會令基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)在活化工業、礦村和宗教文物方面所付出的努力付諸流水，以及破壞礦場及馬鞍山村的自然價值；
- (g) 110ML 及 240ML 礦洞已成為本地遊人及海外遊客到訪的區內熱門景點，擬議發展項目會破壞礦洞入口的環境；
- (h) 馬鞍山村展現了香港的整體礦業歷史。該處有一些歷史構築物的歷史價值未經古蹟辦評估。馬鞍山村路的擬議改善工程會對選礦廠的支柱造成直接影響。事實上，礦場的歷史有一部分已因發展恆安邨和耀安邨而消失；
- (i) 馬鞍山是香港聯合國教科文組織世界地質公園的重要部分，因為區內有磁鐵礦。該磁鐵礦可成為環保旅遊的重要景點；以及

(j) 基於上述理由，他反對分區計劃大綱圖的修訂。

R 73 — 譚爾培

R 2663 — 邵智恒

34. 譚爾培先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔區議員，屬於西貢北選區。用地 A、B 1 及 B 2 坐落在其選區；
- (b) 「綠化地帶」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。現有的發展主要只限在馬鞍山繞道以西；
- (c) 樟木頭村將會被用地 A 及 B 1 的擬議房屋發展項目的四幢大樓包圍，並受到嚴重影響；
- (d) 用地 A、B 1 及 B 2 林木茂密，並與郊野公園連接，具有保育價值，因此不適合進行發展；
- (e) 區內缺乏康樂設施。用地 A 及 B 1 的擬議房屋發展項目影響了在樟木頭村附近闢設休憩處的計劃；
- (f) 考慮到有十四鄉綜合發展項目，預計馬鞍山的人口將增約加 60 000 人。新增人口會令駛往西澳迴旋處的交通流量飆升，導致繁忙時段交通擠塞；
- (g) 雖然交通流量有所增加，但現有道路(例如在年豐路的輔助行人過路設施)卻沒有實施改善措施；以及
- (h) 其他反對理由包括導致新界東交通擠塞問題惡化、破壞附近景觀、影響附近認可的原居民墓地，以及區內醫護服務支援不足。基於環境、交通及文化原因，他反對項目 C、D、E、F 及 G。

[李國祥醫生此時離開這節會議。]

R79—凱琴居業主立案法團

35. 申述人的代表黃卓奇博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在二零二零年六月進行的調查中，共收到 243 份凱琴居居民的回應。調查結果顯示，大部分居民(236 人或 97%)均強烈反對項目 A 及 B1。在二零二零年十二月，業主立案法團收集了另外 785 個凱琴居居民的簽名，他們亦表示強烈反對有關項目。作為一個負責任的政府，相關政府部門及城規會需要仔細聆聽當地居民的意見，並妥善處理他們的反對意見；
- (b) 政府在物色新用地發展公營房屋時，不應忽略既定指引及準則。根據擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 10，其中兩項主要規劃準則是擬議發展項目的規模及密度，包括地積比率、上蓋面積和建築物高度，都必須與周圍地區的特色配合；以及擬議發展的設計和布局應與周圍環境配合。進行有關發展不得廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻，或破壞周圍環境的景觀；
- (c) 城市設計指引訂明在邊緣地區進行發展的一般原則，是尊重天然環境，以及在市區與鄉郊地區之間提供視覺和地理上的連繫。這些連繫必須促進居民的心境健康。該指引亦訂明，建築物高度應與鄉郊環境和鄉郊地區現有發展和諧協調；
- (d) 發展局局長亦在二零一八年的立法會書面回覆中提到在提出有關改劃「綠化地帶」用地的建議時，當局會按既定機制和準則評估一系列因素，包括交通和基建容量、社區設施的提供、發展限制、對當區環境、景觀和空氣流通等的潛在影響，以確保改劃用地不會對當區造成不可接受的影響；

- (e) 與上文所述的相反，進行擬議發展顯然要砍伐大量樹木，而且有關發展與周邊地區不相協調。視覺影響評估亦述明，擬議發展項目會整體上對視覺造成「中度負面影響」；
- (f) 有關用地位於「綠化地帶」範圍，砍伐大量樹木會對生態環境造成無法逆轉的破壞和災難。用地 A 和 B1 所在地方草木茂盛，在這兩幅用地興建 45 層高的公營房屋發展項目，與周圍環境互不協調，會成為另一個發展突兀的不良例子；
- (g) 擬議房屋發展項目和日後沿西沙路的發展會使交通嚴重擠塞，亦會造成更多交通意外。根據初步交通及運輸影響評估，與沒有擬議房屋發展項目的情景比較，估計 2035 年的交通流量會大增 10 倍；以及
- (h) 改劃有關用地不可接受，而且改劃有關用地會嚴重影響現有和日後的居民。政府必須解決上文提出的各種問題，才可落實擬議房屋發展項目。

R 80 — 帝琴灣凱琴居民綠化關注組

R 2806 — 尹鏡新

36. 尹鏡新先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們支持政府致力物色更多土地興建公營房屋，以配合社會需要。不過，他們反對在用地 A 和 B1 的擬議房屋發展項目，因為這些發展會造成不可接受的影響，為市區發展立下不良先例；
- (b) 用地 A 和 B1 的擬議建築物會形成一道屏障，阻擋空氣流通、天然光和山脊線，對現有居民的精神健康造成負面影響。房屋發展項目會提供合共 3 480 個單位，帶來約 9 750 名人口。長遠而言，發展項目會造成大量噪音滋擾、視覺影響和大量碳排放，導致馬鞍山的自然環境、「綠化地帶」內的動物棲息地和馬鞍山居民的健康均受到影響；

- (c) 用地 A 和 B1 草木茂盛，有大量具保育價值的動物棲息。進行擬議房屋發展要砍伐 1 450 棵樹，包括一些成齡樹和珍貴樹種。「綠化地帶」的地方一直受相關法律和規例保護；
- (d) 根據政府的規劃原則，馬鞍山市中心原本是計劃作高密度發展，而馬鞍山邊緣地帶則主要作帝琴灣和樟木頭村這類低密度發展。把用地 A 和 B1 改劃作高密度發展，地積比率訂為高於 6 倍，與當地環境極不協調。況且有關改劃沒有遵照在政府規劃文件訂下的基本原則，這樣做會立下不良先例。用地改劃後與四周的發展項目不相協調，會影響「綠化地帶」發揮緩衝作用。城規會正正是基於這些理由，拒絕區內先前的規劃申請。擬議發展項目會令現時區內的交通和環境負荷過重，對公眾利益造成嚴重損害；以及
- (e) 他曾以個人身份向一些遠足人士進行調查，大部分受訪對象都反對修訂項目，認為應當保留「綠化地帶」範圍，作為郊野公園的緩衝區。

R 81 — 侯立輝

37. 侯立輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是樟木頭村的村代表，他和家族好幾代人一直都在該村生活；
- (b) 政府有責任保育樟木頭村附近的古老大樹，因為這些樹是不同珍貴動物品種的棲息之所；以及
- (c) 他們擔心用地 A 和 B1 的擬議房屋發展項目會影響現有的墳墓和認可的原居村民墓地。

R 83 — 樟木頭村事務委員會

38. 廖頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 提出反對是因改劃用地會令恬靜的「綠化地帶」範圍被高樓大廈取而代之，而且會進一步破壞區內的綠化環境，破壞鄉村的文物遺產；
- (b) 他們的祖先於三個世紀以前已一直在馬鞍山山麓居住，並一直與大自然和諧相處。從六十年代起，區內寧靜的鄉郊環境受到都市化影響。為了廣大市民的利益，村民接受了相關改變，但一直容忍鄰近發展所帶來的影響。樟木頭村南面被天然景觀環抱，動物處處，環境清靜，亦保留了鄉郊特色。由於有宏偉的牛押山山峰及其山脊線作背景，居民和行人仍可觀賞到山巒美景。那些壯麗的景觀和環境一直都得到保護，原因是在分區計劃大綱圖上被劃為「綠化地帶」，而該地帶的規劃意向是要抑制市區範圍的擴展，並在馬鞍山的發展與鄰近的馬鞍山郊野公園之間提供緩衝區；
- (c) 擬在用地 A 和 B1 進行的發展會切斷樟木頭村與南面寧靜的天然鄉郊環境之間尚餘的連繫；令樟木頭村完全被建築物所包圍，破壞鄉村布局；以及對鄉村帶來進一步的不良影響。擬議發展完全違反了為「綠化地帶」區域制訂已久且行之有效的規劃指引，亦遮擋了大眾可觀賞到的天然景致。一幢幢的高樓會嚴重破壞景觀／造成阻礙，因而有損牛押山美麗的山巒風貌；
- (d) 用地 A 位於原居民先人的墓地範圍內，發展用地 A 會阻礙由樟木頭村前往該墓地的通道。祖墳可視為神聖的圖騰，能把世代代分散世界各地的子孫連繫起來。墓地北面朝向吐露港的景觀已被帝琴灣遮擋，而用地 A 將進一步破壞樟木頭村東面／南面的景觀；
- (e) 用地 A 及道路的擴展部分會侵佔一個由村民開墾的果園，果園的所在處最初於六十年代批給村民，先前曾是稻田，其後於九十年代初改為果園；

- (f) 位於小圓丘上可俯瞰鄉村景貌的三塊「風水地」屬樟木頭及西澳村的鄉親所有。年豐路擴展部分的走線穿越小圓丘，會對該些「風水地」及村民的風俗和傳統造成影響；
- (g) 用地 B1 和新建道路會侵佔樟木頭西面的濕地／沼澤區，而該處是僅餘的稻米耕種活動遺址。該片濕地(稻田舊址)大部分地方將會消失，以致進一步損害鄉村的文物遺產。在九十年代，城規會曾拒絕擬在該用地興建中層獨立洋房的申請，以保護該「綠化地帶」地區；
- (h) 用地 B1 現為密林區，其內大部分地方長有松樹。於六十年代在這地方種植的松樹羣覆蓋的範圍比現時的更大更廣，當時該些松樹種植在鄉村四周，用以緩解大型採石工程(以供船灣淡水湖和海港填海工程之用)對風水和景觀所造成的不良影響。在八、九十年代，該處成了電視節目和電影拍攝林地場景的熱點，而村民亦有為拍攝提供協助；
- (i) 在用地 A 和 B1 進行發展，會對該「綠化地帶」內的環境和特色造成永久損害，他們的鄉村內僅餘的文物遺跡亦會隨之消失。在珍貴的「綠化地帶」土地上作高密度住宅發展，會為香港的宜居度長遠帶來不良後果，亦會鼓勵把用地 A 和 B1 之間「綠化地帶」內更多的餘下土地改劃作房屋發展的後期擴建用途。用地 A 及 B1 訂於二零二零／二零三一年落成，該落成時間看來應在其他多個已規劃新發展區的最新發展計劃的完成日期之後，因此當局應先致力於實施該等新發展區的計劃。

[伍灼宜教授及楊偉誠博士此時離開這節會議。]

R85—守護馬鞍山智庫

C1544—張文曦

39. 張文曦先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 當局就土地用途地帶修訂的擬議發展而提出的擬議交通改善措施無法解決馬鞍山根本的交通問題。目前大水坑和大老山公路附近一帶最為擠塞。已計劃進行的道路改善工程(例如新建的 T4 主幹道和經擴闊的大老山公路、沙田路和獅子山隧道)不足以及時解決交通問題。隧道入口範圍仍然會出現樽頸情況；
- (b) 公共交通服務不足以支持擬議發展，因為港鐵屯馬線通車後，巴士服務有所削減，而港鐵東鐵線的載客量則因改用 9 卡列車而減少；
- (c) 擬議發展會影響該區(包括郊野公園和具特殊科學價值地點)的微氣候。例如，擬議房屋發展項目的未來居民會使用空調，因而導致區內溫度上升，影響野生動植物的生存。根據規劃署公布的都市氣候圖，用地 C 至 G 位於都市氣候規劃地帶 2，該地帶主要涵蓋市區邊緣地區或鄉郊低地，保留氣候特徵十分重要。雖然在該等地點容許進行個別的低密度新發展項目，但高密度發展應被遏止；
- (d) 擬議發展會破壞礦場的完整性和歷史。政府應仿效活化鹽田仔的成功例子，向外推廣礦場，並將之活化為本地旅遊點；
- (e) 由於用地 D 及 E 曾發生山泥傾瀉，令人關注在施工階段斜坡是否穩定，尤其是對村落的影響；以及
- (f) 設於山上的擬議學校對學生來說並不方便，他們可能會乘搭現有的穿梭巴士前往馬鞍山村，因而影響馬鞍山村村民可享用的穿梭巴士服務和載客量。

R 87 — 馬鞍山交通關注組

40. 王浩廉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 99% 的申述書皆反對擬議修訂；

- (b) 石門迴旋處和大老山公路於早上繁忙時間的交通容量已接近飽和，導致車龍倒灌至馬鞍山繞道和亞公角街；
- (c) 關於公共交通方面，港鐵東鐵線和屯馬線載客量超出負荷的問題一直被忽視。這個問題會變得更加嚴重，原因是新界北會進行擬議房屋發展及其他發展，這些鐵路線將來延長後會令乘客量增加，以及東鐵線列車由 12 卡改為 9 卡。雖然屯馬線開通，但由於馬鞍山許多屋苑並非位於鐵路車站附近，因此鐵路服務不能完全取代路面交通和紓緩交通擠塞的情況；
- (d) 擬議的交通改善措施不能解決馬鞍山的交通問題。把現有的澤祥街／科學園路迴旋處改為交通燈控制路口的擬議緩解措施，會導致馬鞍山居民經常使用的澤祥街和附近的道路交通擠塞。馬鞍山村路沿路的人口增加，亦會加重恆康街迴旋處的交通負荷量，已計劃進行的 T4 主幹道和擴闊大老山公路等主要道路改善工程未能及時解決交通問題；
- (e) 馬鞍山村路能否應付沿路的擬議房屋和學校發展項目所產生的交通流量令人存疑；以及
- (f) 當局在考慮進行任何新發展前，應該先妥善解決道路交通問題，應付現有居民的公共交通需求。

R 88 / C 13 — 基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)

41. 樊文韜先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們反對項目 C 至 G；
- (b) 基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)原為信義會恩光堂，是由香港信義會於一九五零年在村內興建的首座座堂式禮拜堂，供村民作崇拜。該會同時為村民提供教育、救濟、醫療服務及日常支援與社區服務。他們於二零一五年活化恩青營(鞍山探索

館)，旨在推廣工業／礦村及宗教遺產和馬鞍山的自然價值；

- (c) 礦場已有逾百年歷史，於一九五零至六零年代是東南亞唯一的鐵礦場。馬鞍山村與礦場和礦務居地在歷史上有關連；
- (d) 他們於二零一七年向古諮會建議把礦場內超過 30 幢構築物評為二級及三級歷史建築。不過，由於礦場面積廣闊，故有很多潛在古蹟及歷史構築物仍有待研究和評級。雖然與改劃土地用途的修訂有關的擬議發展和相關基建及設施不會侵佔任何已評級歷史建築／構築物的範圍，但擬議發展可能會影響尚待評級的歷史建築／構築物，例如礦工廁所、礦務水缸及礦場內的引水道；
- (e) 礦場標誌著香港的鐵礦工業遺產，擬議發展會破壞礦場的完整性。根據《國際古跡遺址理事會—國際工業遺產保護委員會聯合準則：工業遺產、構築物、區域和景觀的保護》（又稱為「都柏林準則」），工業遺產反映了文化和自然環境之間的深刻聯繫。工業遺產分為有形遺產和無形遺產，這些文化財富塑造了社群生活，給整個社會和全世界帶來了結構性改變；
- (f) 礦務居地可分辨為四個地區，即山頂區、馬鞍橋區、半山區及信義新村，均會受到項目 C、D、E、F 及 G 影響，保育工程應涵蓋整個礦務居地。改劃用地會破壞整個礦務居地的完整性及潛在歷史建築／構築物。用地 D 及 E 過於接近信義新村及若干已評級的歷史建築。在欠缺全面的文物保育方案下，用地 D 及 E 內的擬議發展可能會影響那些已評級的歷史建築。用地 G 是本港唯一的潮州礦工聚居地。該用地展現獨特的文化及礦務居地特色，具有非物質文化遺產價值。擬在用地 G 興建的樓宇建築物高度為主水平基準上 250 米，顯然與周邊地區不相協調；

- (g) 有關用地內有大量物質和非物質文化遺產，展現香港唯一的鐵礦業歷史。這些文化遺產若遭任何破壞，將會對香港的文化歷史遺產造成無法彌補的損害。馬鞍山村範圍(包括有關用地)為港人提供獨特的歷史文化教育。當局應考慮在其他用地進行房屋發展，而城規會則應在發展與保育之間取得平衡；以及
- (h) 他播放影片，片段中有在馬鞍山村居住了數十年的村民發表意見。

R 93 / C 15 — Roger Anthony Nissim

R 1557 — Ronald Duxbury Taylor

R 1559 — 林燕玲

42. Roger Anthony Nissim 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他於五年前遷入烏溪沙。他熱愛遠足，經常前往馬鞍山遠足；
- (b) 馬鞍山的最高建築羣應位於區內較中部近銀湖·天峰的地方，建築物高度應逐步由中部向外遞減；
- (c) 項目 A 和 B1 主要旨在改劃合共 2.84 公頃的「綠化地帶」，以提供 3 480 個公營房屋單位。當局因應二零一二年有關改劃政府土地的政策而提出項目 A 和 B1，但政府當年提出的政策已證實並不是增加土地供應的有效工具。二零一八年，土地供應專責小組(下稱「專責小組」)未有建議改劃個別用地，但提議進行大規模收地，以落實新發展區的發展。自二零一九年起，政府展開大規模的收地工作，確保已規劃興建的公營房屋單位能如期落成；
- (d) 改劃個別用地的做法已證實並非增加土地供應的有效策略。發展局局長在二零一八年十二月十二日的書面回覆中向立法會表示，在截至二零一八年的五年內，政府只改劃了 37.75 公頃屬「政府、機構或

社區」地帶、「綠化地帶」和「休憩用地」地帶的土地，並撥出 27 公頃住宅土地，以作公營房屋發展。上述土地供應水平顯然不足以應付與日俱增的公營房屋單位需求，而用地 A 和 B1 的改劃建議(涉及 2.84 公頃土地)對增加建屋土地供應只會帶來微不足道的影響；

- (e) 政府自二零一九年起集中發展新發展區。二零一九年《施政報告》表示，政府致力落實所有新發展區項目。二零二零年《施政報告》更指出，政府已覓得 330 公頃土地，可供在未來十年興建 316 000 個公營房屋單位，而在首五年將有 101 300 個單位落成。改劃用地 A 和 B1(涉及 3 480 個公營房屋單位)未能在五年內提供房屋；
- (f) 發展局局長在二零二一年三月二十四日致立法會的書面回覆中指出，政府在二零一九至二零年度及二零二零至二一年度，已收回約 90 公頃土地(當中有約 80 公頃土地屬新發展區和公營房屋發展用途)。展望未來，由二零二一至二二年度起，政府將收回約 700 公頃土地(當中超過 600 公頃土地屬新發展區和公營房屋發展用途)，當中約 500 公頃土地(約 400 公頃土地屬新發展區和公營房屋發展用途)預計會在隨後五年(即二零二一至二二年度至二零二五至二六年度)內收回。公營房屋的用地充裕。此外，當局已覓得 160 公頃可作公營房屋發展的棕地。當局應先發展棕地，不應破壞「綠化地帶」；
- (g) 發展局局長在二零二一年六月二日致立法會的書面回覆中指出，專責小組於二零一八年建議，不應將發展郊野公園邊陲地帶列為應優先研究的選項之一，而該建議已獲政府接納。專責小組在進行廣泛諮詢後，認為發展郊野公園邊陲的選項未能取得市民普遍支持。發展局局長已重申這是一項政府政策。然而，所提出涉及的用地顯然全部位於馬鞍山郊野公園邊陲地帶，而市民亦大力反對。根據相同原則，當局不應進一步推展馬鞍山郊野公園邊陲地帶用地的改劃工作；

- (h) 政府正積極透過推展新發展區項目，以便如期提供經妥善規劃的公營房屋。相比起政府在新發展區所覓得的 330 公頃土地，項目 A 和 B1 合共只能提供 2.84 公頃土地。基於以上的原因，以及發展局局長最近重申不發展郊野公園邊陲地帶的政策，當局顯然沒有需要為了取得一幅細小的公營房屋土地，而破壞區內未受污染的郊野；以及
- (i) 城規會應備悉有關的修訂亦遭一致反對，故不應同意有關的修訂。

43. Nissim 先生代表 R1557 作出陳述，要點如下：

- (a) Taylor 先生是一名遠足人士，職業是工程師；
- (b) 雖然工程可行性研究結果顯示，擬議的公營房屋發展項目不會造成無法克服的技術問題，亦不會帶來不能接受的影響，但該項研究並沒有提供緩解措施，以回應申述人提出的關注事項。因此，他認為該項研究未能真正確定在有關用地進行工程是否可行；
- (c) 進行馬鞍山村路擴闊工程將牽涉更多土地。由於所涉土地的水平差距甚大，故此有需要在廣泛地方建造路堤和護土牆。馬鞍山村路現有斜坡的平均坡度約為 11% (由 150 米上升至超過 1.35 公里)。即使進行道路改善工程，亦無法把馬鞍山村路的坡度改善至 7.5% 至 10%。因此，馬鞍山村路在進行改善工程後亦不會符合路政署訂定的道路坡度標準。不過，在現階段仍未有道路工程的詳情，而且當局會根據《道路(工程、使用及補償)條例》審批該項工程，不會交由城規會作進一步考慮。城規會應延期就用途地帶的修訂作出決定，並要求政府提供更多資料；以及
- (d) 在馬鞍山村路建築工程進行期間，如何能維持馬鞍山村路來往暢通無阻，令人存疑。

44. 由於規劃署代表、申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、他們的代表及／或政府的代表回答。出席者不應把答問環節視為向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

文物方面

45. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 規劃署會否考慮 R52 的建議，把用地 E 及其周邊的文物構築物改劃為「其他指定用途(學校暨文物保護區)」地帶；
- (b) 用地 E 及 G 與礦場遺跡的特色有何關係；以及
- (c) 有關修訂會否如一些申述人所稱，對馬鞍山礦場的文物元素造成不可逆轉的影響。

46. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據教育局的一般做法，當局日後制訂學校設計時，會諮詢辦學團體，以期在切實可行的範圍內盡量配合學校的運作需要。至於設計學校時會否採用有關文物的概念，把附近一帶的文物構築物納入考慮之列，須視乎辦學團體是否接受及學校整體的設計考慮而定。如果城規會認為應在日後制訂學校設計時把與文物相關的特色納入考慮因素，規劃署可向教育局轉達城規會的意向，以供考慮。此外，房屋署也可考慮在用地 D 的擬議公營房屋發展設計中，加入與文物相關的特色，並以安達臣道安泰邨的個案為借鏡。儘管如此，由於改劃用地的修訂重點在於土地用途，故此不適宜或並無需要透過進一步修訂用途地帶強制落實這些設計方向；
- (b) 用地 E 距離 110ML 礦洞入口約 60 米。用地 G 位於馬鞍山村路上段的政府土地上，該處建有約 49

幢零散的臨時構築物／建築物，包括一些持牌寮屋。在 110ML 礦洞入口有一條通往山上 240ML 礦洞入口的隧道，全長約 2.2 公里。礦場的山上一帶本來以明挖礦洞方式作業，直至 1959 年才改為地下採礦。開採鐵礦作業在 240ML 礦洞入口處附近的地下採礦層進行，然後經隧道把礦產運送到 110ML 礦洞入口處，在選礦廠作進一步篩選，再由小艇運走。該隧道並無橫越用地 G(距離 240ML 礦洞入口約 1 200 米)。用地 G 內並無已獲評級的構築物；以及

- (c) 根據文物影響基線研究，大部分已評級的文物資源均位於政府土地上，已被剔出有關用地，故不受影響。馬鞍山村路擬議改善工程可能會影響到屬選礦廠一部分的一條支柱。當局會盡力減少工程造成的負面影響。經諮詢古蹟辦的意見後，土木工程拓展署會在其後的勘察及設計階段進行全面的文物影響評估。

47. 一名委員詢問潮州村與礦場文物兩者之間有何關係，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應表示，根據申述人的陳述，在用地 G 聚居的是潮州人，而他們亦是礦工的後人。R88／C13 的代表樊文韜先生補充說，早期的礦工在四十至五十年代於礦場各處聚居並結集成村，而潮州村是該等鄉村其中之一。位於用地 G 的潮州村必須予以保留，否則礦場文物便會有欠完整。潮州村內的屋宇由村民於早年自行興建，不應只視為寮屋。

48. 一名委員請基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)(R88／C13)的代表講解他們認為哪些設施具有文物價值，以及該等設施會如何受到有關用地的影響。R88／C13 的代表樊文韜先生表示，礦場應作為一個整體予以保留，而並非只保留個別設施／構築物。R88／C13 的另一位代表陳懿婷女士表示，初步跡象顯示，馬鞍山村路改善項目似乎會對選礦廠支柱造成影響，而用地 G 則會對他們最近發現的引水道造成局部影響。他們會在第二天的會議上就這些文物設施的位置作出補充。

49. 鑑於一些歷史建築／構築物還未獲評估其歷史價值，一名委員詢問基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)(R88／C13)的代表，可如何保存該等歷史建築／構築物。樊先生回應說，在二零一七年提交古諮會的礦場歷史建築／構築物評級建議中，曾建議可利用部分 110ML 及 240ML 礦洞外牆展示礦場的歷史。作為香港歷史上唯一一個鐵礦，礦場應由政府加以保留。日本及台灣亦有具文物價值的同類設施獲得成功保留的個案。主席表示，除了有既定制度專注保育已評級的文物外，政府近年亦設立了十億港元的專項基金，以鼓勵非政府機構善用空置政府土地及建於其上的空置處所。

50. 一名委員詢問，在馬鞍山村居住的居民當中，有多少名居民是礦工的後代。樊先生表示，有過半數的居民是礦工的後代。

環境及生態方面

51. 兩名委員查詢有關的生態調查是如何進行的，並特別問到生態調查進行了一天便完成並只涵蓋發展範圍附近一帶地方是否可以接受。土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生說，有關的兩個生態調查是根據工程可行性研究及生態影響評估而進行。這些調查涵蓋了一個旱季及一個雨季，並覆蓋施工範圍以外 500 米的地方。主席亦詢問，鑑於一些申述人指稱有關用地接近郊野公園，是否需要以此為由，把研究範圍擴大至 500 米以外。漁護署高級自然護理主任(南區)賀貞意女士在作出回應時補充說，就擬議發展進行生態調查所採用的調查方法，大致符合《環境影響評估條例》下技術備忘錄的規定。為確定有關的基線狀況，工程顧問必須就研究範圍進行文獻研究，而有關的研究範圍涵蓋施工範圍以外 500 米的地方。進行實地調查的目的，是為了填補缺失的資料，並確定擬議發展會造成的直接影響。一般而言，集中在發展用地上進行實地調查是可以接受的做法。漁護署備悉，有關的調查分界線已覆蓋研究範圍內可以到達的地方。同時就多種不同動物進行實地調查並非不合理的安排。漁護署在覆檢有關的生態評估時，會實地核實工程顧問提交的調查結果。

52. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議房屋發展項目會否造成眩光和噪音等負面影響，以及影響具保育價值的動物品種；
- (b) 馬鞍山具特殊科學價值地點的意向為何；
- (c) 有否涉及任何屬《環境影響評估條例》所訂明須有環境許可證的指定工程項目。公眾可如何參與其中，以確保擬議發展項目在落實發展期間環保工作的成效；以及
- (d) 初步環境研究報告就補償植樹所提出的三年監察期是否足夠。

53. 政府代表作出回應，要點如下：

- (a) 漁護署高級自然護理主任(南區)賀貞意女士表示，申述人所提及的具保育價物種受到《野生動物保護條例》(第 170 章)保護，但該些物種於多區出沒，在香港很常見。土木工程拓展署進行的生態影響評估已評估這些影響；
- (b) 漁護署高級自然護理主任(中區)黃勇慶先生表示，設立具特殊科學價值地點主要是一項行政措施，旨在劃定具科學價值的地點，而擬發展這些地點或附近地方時，須慎重考慮保育的問題。馬鞍山具特殊科學價值地點位於馬鞍山郊野公園內，以長有本地原生杜鵑這種具價值的花卉見稱。擬議房屋發展項目及相關的基建及設施與具特殊科學價值地點相隔一段距離，因此不會對具特殊科學價值地點造成直接影響；
- (c) 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士指，環保署曾表示擬議發展項目不大可能會構成《環境影響評估條例》所訂明須有環境許可證的指定工程項目。話雖如此，當局已就環境及生態方面的影響

進行技術評估，並會實施緩解措施，以確保不會有無法克服的影響；以及

- (d) 土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生表示，就補償種植／移植樹木的工程而言，工程合約會提供相對較長的培植期及護養期，為期三至五年，以讓補種的樹木有時間生長。朱霞芬女士進一步表示，日後的項目倡議人亦會成立獨立的環境審查隊，以確保不會有無法克服的問題，並會就補償植樹建議諮詢漁護署的意見。

交通運輸

54. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議交通改善措施的實施方案可否提早落實，以改善現時馬鞍山區的交通問題；
- (b) 是否有行人設施把用地 A 及 B1 連接至烏溪沙站；以及
- (c) 鑑於用地 A 及 B1 的擬議房屋發展項目所增加的交通流量，政府會否改善西澳的迴旋處。

55. 政府代表作出回應，要點如下：

- (a) 土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生表示，位於用地 A 及 B1 和位於用地 D 的擬議房屋發展項目分別預定於二零二零至二一年度及二零二二至二三年度完成。擬議交通改善措施將與擬議房屋發展項目在同一筆項目撥款下一併落實，並會於有關房屋項目入伙前完成。若提早落實該些交通改善措施，將須另行申請撥款批准；
- (b) 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，樟木頭村的居民和用地 A 及 B1 日後的居民可經現有橫跨馬鞍山繞道近樟木頭村的行人隧道、沿

西沙路的行人道和現有橫跨西沙路近港鐵站的行人天橋往來烏溪沙站，步程 15 分鐘；以及

- (c) 土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生表示，為應付早上繁忙時段的交通流量，由年豐路至西沙路／年華路／年豐路迴旋處的一段行車線將會擴闊，以闢設一條專用行車線，讓車輛無需駛入迴旋處便可直往西沙路(西行線)。迴旋處的容量應足以應付下午繁忙時段的預計交通流量。

56. 主席詢問馬鞍山村路改善工程對遠足人士有否影響。土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生說，建議重訂現有馬鞍山村路(約 6 米寬，兩旁為不合規格的行人路)的走線，並將該道路提升為一條 7.3 米至 7.9 米寬的雙線不分隔行車道，車道兩旁為 2.0 米至 2.75 米寬的行人徑，一直延伸至用地 G，以配合用地 D 的擬議公營房屋發展項目和用地 G 的私營房屋發展項目。該道路經改善後，可為遠足人士和前往山上參觀歷史建築群的遊人提供一條更舒適、寬闊和安全的道路。施工階段將有臨時設置的行人／車輛通道。R93／C15 Roger Anthony Nissim 先生補充說，現時也有騎單車人士使用馬鞍山村路，故亦應顧及他們的需要。

視覺影響

57. 一名委員詢問是否有電腦合成照片，可顯示用地 G 的擬議房屋發展項目所造成的視覺影響。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助模擬飛行鳥瞰動畫影片，指用地 G 的擬議房屋發展項目大致符合馬鞍山新市鎮的梯級式高度概念，即把較高的建築物集中在山邊一帶，而朝海傍方向的建築物則較矮。

58. 一名委員詢問，R64／C8 所展示從吐露港望向用地 D 及 G 的擬議發展項目的電腦合成照片是否準確，以及為何在評估擬議發展項目的視覺影響時，沒有採用從吐露港眺望的觀景點。R64／C8 陳珮明先生表示，他用來製備該電腦合成照片的相片攝於香港中文大學，市民前往該處非常方便。

59. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示無法確定 R64/C8 所展示的電腦合成照片是否準確，以及所選取的觀景點是否符合規劃指引編號 41 所載列的要求。她借助從白石角海濱長廊望向東南面較遠處的電腦合成照片(城規會文件第 10746 號附件 IXb)表示，用地 D 的擬議發展項目大部分會受海傍附近的現有建築物遮擋。至於用地 A 及 B1，觀景點 2(從南面來的遠足人士)和觀景點 4(西沙路的道路使用者)(城規會文件第 10746 號附件 IXa)會受到「輕微或中度」的負面視覺影響。她進一步補充說，為視覺評估選定觀景點時，已考慮視覺敏感度、對該區的重要性及公眾易達程度等準則，以及其他區內及地區性的規劃考慮因素。規劃署總城市規劃師/城市設計及園境認為，選定觀景點的準則大致符合規劃指引編號 41 所載列的要求，並認為視覺影響評估的結果大致上可以接受。

選址

60. 一些委員提出以下問題：

- (a) 修訂建議是否符合「綠化地帶」檢討的準則；
- (b) 選址有何準則，以及用地 G 的地形如何；以及
- (c) 修訂所涉用地是否如申述人所稱位於郊野公園邊陲。

61. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 為建立土地儲備以應對房屋及其他發展需要，政府自二零一二年起，分兩階段進行「綠化地帶」用地檢討。在二零一二年完成的第一階段檢討，規劃署主要是物色和審視沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地。在完成第一階段檢討後，規劃署進行第二階段檢討，所審視的「綠化地帶」用地大部分是有植被但緩衝作用或保育價值相對較低，而且毗鄰現有交通設施和基建設施。在第二階段「綠化地帶」檢討中，規劃署在馬鞍山新市鎮物色了七幅用地，用作發展房屋及政府、機構或社區配套設

施。這七幅用地靠近現時的交通樞紐，有部分地方已平整／荒廢，而且緩衝作用／保育價值較低。用地 A 和 B1 毗鄰現有的私人發展項目(例如地積比率為 3.6 倍的峻源)，而且可徒步前往烏溪沙站。用地 C 至 G 可經馬鞍山村路往返，與現有住宅發展項目(例如錦英苑和恆安邨)相距僅約 180 米至 500 米。有關部門已進行工程可行性研究，當中已就交通、基建、環境、生態、景觀、文物、土力、排水、排污和空氣流通等方面可能受到的影響進行技術評估，並確認預期有關發展不會導致無法克服的問題；

- (b) 用地 G 大致上為長滿植物的地方，但已受干擾，約有 49 個臨時構築物／建築物散布其中。用地內並無具有重要保育價值的樹木，而天后廟則在用地 G 的邊界外。當局設計地盤布局時，已把地形限制列入考慮因素。用地 G 位處馬鞍山村路沿路相對較平坦的土地上，距離郊野公園約 13 米；以及
- (c) 土地供應專責小組所指的郊野公園邊陲用地實為郊野公園範圍內的土地。至於有關用地，則全部位於郊野公園範圍外，與馬鞍山郊野公園邊界的距離分別大約是用地 A 380 米、用地 B 338 米、用地 C 2 米、用地 D 34 米、用地 E 108 米、用地 F 緊鄰郊野公園和用地 G 13 米。

62. R93／C15 聲稱改劃用地並不能有效協助增加整體房屋土地供應，主席就此提問。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應時表示，二零二一年六月九日，發展局局長就立法會議案「全方位增加土地供應」作開場發言時提到，用作興建未來 10 年 316 000 個已規劃公營房屋單位的 330 公頃土地中，約 35% 來自新發展區和大型發展項目，約 40% 來自改劃不同用地作房屋發展。用地 A 和 B1 已納入作未來 10 年供應新建公營房屋單位的建屋用地，對相應年度的新建公營房屋單位供應十分重要。

土力和施工方面

63. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議房屋發展項目和道路工程所涉的切削斜坡範圍為何；
- (b) 為配合擬議房屋發展項目而進行的道路工程會否佔用更多「綠化地帶」範圍；以及
- (c) 馬鞍山村路的斜度約為 11%，改善該路會有何困難。

64. 政府的代表作出以下回應：

- (a) 土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生表示，斜坡工程的範圍須待進行進一步地質調查後再作決定。當局將採用適當的設計，在切實可行的情況下盡量減少工程範圍。須興建護土牆，以盡量使用供房屋發展的範圍，而護土牆會建於該等發展用地範圍內。當局會採取緩解措施，例如補償植樹，以及在新的人造斜坡和護土牆種植攀緣植物；
- (b) 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，受修訂項目影響的「綠化地帶」，面積合共約 16.48 公頃，當中 7.83 公頃土地會用作擬議房屋發展(用地 A、B1、D 和 G)、1.84 公頃土地會用作發展政府、機構及社區設施(用地 C、E 和 F)，以及 6.8 公頃土地會用作道路工程。受影響的「綠化地帶」範圍，僅佔馬鞍山分區計劃大綱圖規劃區內「綠化地帶」的 4.1%，亦即全港「綠化地帶」的 0.1%；以及
- (c) 土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生表示，由於馬鞍山村路改善工程受郊野公園和斜坡限制，工程具挑戰性。一般而言，坡度不會超過 10%。當局會在詳細設計階段探討不同方案的可行性(包括興建護土牆)，進一步制訂改善工程的設

計。經改善後的馬鞍山村路，大致上會採用現行的道路走線，以減低對選礦廠的滋擾。有關道路工程會根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)在憲報上刊登。

65. 在一名申述人(R48/C4)所列舉的大窩坪用地案例，有關的地契圖則內包括一大片斜坡範圍。就此，主席請規劃署澄清原因。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，該斜坡範圍在大窩坪用地的地契圖則上顯示為綠色加黑色斜線的部分，為一項天然山坡研究的勘察範圍，而進行該項研究乃屬地契規定，並非工程範圍。聶衍銘先生(R44 的代表)聲稱，若發現附近出現山坡災害，當局會在周邊的斜坡範圍內，進行與用途地帶的修訂建議下的擬議發展項目相關的斜坡工程。土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生在回應時表示，當局會在有關用地範圍內採取各項災害緩解措施。

66. 就早前有申述人質疑在用地 D 和 E 進行房屋發展在土力方面是否安全，主席詢問用地 D 和 E 是否位於岩洞上，以及在土力考慮方面是否安全，可以在岩洞上方進行建造工程。土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生確認，用地 D 和 E 並非位於岩洞上方。當局會在施工階段適當監察震幅及居地的情況，以確保 110ML 礦洞入口不會受影響。該處會有一條長約兩公里的隧道，連接 110ML 和 240ML 礦洞入口。當局會在建造工程的詳細研究中，進一步研究隧道附近範圍的地質。另外，根據工程可行性研究中的初步土力評估，從過去八十年間的航攝照片記錄所見，在擬議發展用地 D、E 及 G 的研究範圍內曾發生 97 宗山泥傾瀉，這些山泥傾瀉全部經證實屬規模細小，覆蓋範圍約 140 平方米。當局會進一步就斜坡的穩定程度進行詳細研究，並會適當採取緩解措施。

政府、機構及社區設施的供應

67. 一名委員詢問擬議房屋發展項目將會提供哪些類型的政府、機構及社區設施。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，當局會就擬議公營房屋發展項目所提供的政府、機構及社區設施的類型，諮詢相關的政府部門。她預料沙田區將需要更多長者設施，因為在二零三六年，該區有 33% 的人口是六十四歲以上。

68. 一名委員問及馬鞍山區的醫療設施供應。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，現時沙田區有四間診所／健康中心。政府已計劃採用「一地多用」的發展模式，在區內增設三間診所／健康中心。沙田區的醫院床位供應並無出現短缺。

其他

69. 一名委員詢問擬議發展項目是否需要收回土地。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，政府會收回用地 B1 內部分私人土地，以進行擬議的公營房屋發展(所涉面積約為 565 平方米)和道路工程(所涉面積約為 2 300 平方米)。

70. 一名委員詢問部分申述人所提及的認可殯葬區會受到什麼影響。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應時表示，用地 A 及 B1 不會侵佔認可殯葬區的範圍。

71. 一名委員詢問用地 B1 是否如部分申述人所指，涉及一宗先前的規劃申請。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，毗鄰用地 B1 的地方有一幅用地位於沼澤地內，該用地涉及一宗提出改劃土地用途地帶的申請(申請編號 Z/MOS/5)。該宗申請在二零零八年被小組委員會拒絕，理由是有關用地的大部分範圍位於樟木頭村的「鄉村範圍」內。R83 的代表廖頌鳴先生指出，該宗申請提出興建低層房屋，但被小組委員會拒絕，故此現時沒有理由同意在用地 A 及 B1 興建高層樓宇。廖先生回應一名委員的提問時表示，配合用地 A 及 B1 的擬議發展項目而建造的新道路，會侵佔用地 B1 附近樟木頭村以西的沼澤地範圍。一名委員進一步詢問該擬議道路是否位於「鄉村範圍」內。朱女士表示，用地 B1 和有關道路都不會影響樟木頭村的「鄉村範圍」。

72. 由於委員再無進一步的提問，主席表示當天的聆聽環節已完成。城規會會於所有的聆聽環節完成後，進行閉門會議商議有關申述和意見，稍後會把城規會的決定告知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表及政府代表出席聆聽會。他們於此時離席。

73. 本節會議於晚上八時二十分休會。

[劉竟成先生及陳振光博士於答問部分進行期間離開本節會議。]