

1. 會議於二零二一年七月八日上午九時恢復進行。

2. 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) 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

張國傑先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

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

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

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

議程項目1(續)

[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)

[此議項以廣東話和英語進行。]

3. 主席表示，這次會議是就有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述和意見所舉行的聆聽會續會。是次會議安排以視像會議的形式進行。

4. 與會者備悉，政府的代表於二零二一年七月七日早上的聆聽會向委員作出簡報，以簡介相關申述和意見，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。規劃署的代表所擬備的投影片和簡報已上載城市規劃委員會(下稱「城規會」)的網頁，供申述人和提意見人觀看。委員已在該聆聽會的同節會議上申報利益，並載於有關的會議記錄內。

5. 委員備悉，何安誠先生、余烽立先生、郭烈東先生、黃元山先生、謝俊達先生、李國祥醫生、潘永祥博士及黃天祥博士已就此議項申報利益，並因事未能出席會議。至於那些不涉及直接利益或沒有參與提交申述和意見及所涉的公營房屋發展的委員，委員同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

6. 主席表示，已給予申述人和提意見人合理的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人和提意見人外，其他的不是表明不會出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽相關申述和意見。

7. 以下的政府代表、申述人、提意見人和他們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

李昊程先生 — 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

麥家揚先生 — 工程師

房屋署

王以琳女士 — 規劃師

勵國樑先生 — 建築師

運輸署

倪曉勤先生 — 工程師／馬鞍山

姚嘉立先生 — 工程師／單車泊位

漁農自然護理署

黃勇慶先生 — 高級自然護理主任(中區)

賀貞意女士 — 高級自然護理主任(南區)

申述人／提意見人和他們的代表

R 89－馬鞍山互助委員會

R 3174／C 341－高國洪

R 3175／C 304－高碧霞

R 3189／C 306－梁雄

R 3791－高甫青

R 3796／C 98－高國強

R 3803－黃灼雄

黃灼雄先生 — 申述人及申述人和提意見
陳懿婷女士 人的代表
樊文韜先生

R 92／C 16－Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

R 1339－梁展瑋

梁展瑋先生 — 申述人

R 2448－周嘉發

周嘉發先生 — 申述人

R 2673－呂活證

呂活衡女士 — 申述人的代表

R 2794－沙文芳

沙文芳女士 — 申述人

R 2820－李活雄

李活雄先生 — 申述人

R 2878－劉啟虹

R 2879－翁耀傑

R 2880－Priyani

R 2881－翁韻如

翁耀傑先生 — 申述人及申述人的代表

- R 2925 — 顧羨華
顧兆邦先生 — 申述人的代表
- R 2926 — 羅惠蘭
羅惠蘭女士 — 申述人
- R 2932 — 張維敏
R 2933 — 馮美蓮
馮美蓮女士 — 申述人及申述人的代表
- R 2944 — 張淑芳
張淑芳女士 — 申述人
- R 3013 — 單進就
單進就先生 — 申述人
- R 3115 — 何定國
何定國先生 — 申述人
- R 3762 — 黃敏貞
R 3150 / C 817 — 林建波
林建波先生 — 申述人及提意見人和申述人的代表
- R 3258 — 林振峰
R 3264 — 文瑞環
林振峰先生 — 申述人及申述人的代表
- R 3622 — 黃灼照
R 3624 — 林桂香
R 3625 — 黃灼勤
R 3788 — 施基妹
R 3801 — 黃美貞
R 3830 — 黃梓烽
施基妹女士 — 申述人及申述人的代表

R 3833 — 梁啟霖

梁啟霖先生 — 申述人

R 5697 — 香港中華煤氣有限公司

冼敏儀女士 — 申述人的代表

C 544 — 王平發

王平發先生 — 提意見人

8. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。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那刻，會有計時器提醒他們。所有出席的申述人、提意見人或其代表完成口頭陳述後，會於同日進行答問部分。委員可向政府的代表、申述人／提意見人或其代表提問。答問部分結束後，當天的聆聽會便會休會，申述人／提意見人或其代表會被請離席。城規會在聆聽所有出席會議的申述人、提意見人或其代表的口頭陳述後，會閉門商議這些申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。

9. 主席請申述人、提意見人或其代表闡述其申述／意見的內容。

R 1339 — 梁展瑋

10. 梁展瑋先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他居住於馬鞍山規劃區第 77 區。馬鞍山連接九龍的道路容量不足，交通嚴重擠塞。他展示了一張 Google 地圖圖片，顯示於二零二一年七月七日上午八時，位於石門交匯處附近連接大老山隧道的道路以及連接獅子山隧道的道路嚴重擠塞。擬議的道路改善工程僅涉及區內的道路，無助於改善連接九龍的主要道路的擠塞情況；
- (b) 計劃興建的 T4 主幹道是一項重要的交通基建，將有助把交通分流至青沙公路，並改善連接市區的道

路的交通流量。當局應該先興建 T4 主幹道，然後才落實任何新發展，包括擬議在十四鄉興建約 9 000 個單位的私人住宅發展項目；

- (c) 自從在港鐵東鐵線引入新的九卡列車後，乘客需要等候數班列車才能上車。單靠鐵路將無法解決交通問題，當局須改善道路基建；以及
- (d) 他不反對馬鞍山的新發展項目，但必須先待 T4 主幹道等策略性道路完工才讓居民遷入。

R 2448 — 周嘉發

11. 周嘉發先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對修訂，因為這是政府與附近私人住宅發展項目的發展商勾結的行為，將會破壞郊野公園。山景和郊野公園的動物是珍貴資產，可以提升城市的生活環境。郊野公園應受到保育；
- (b) 馬鞍山站距離馬鞍山郊野公園的公眾停車場僅五分鐘車程，馬鞍山郊野公園環境清幽，可供都市人放鬆身心。擬議發展項目鄰近郊野公園，會對赤麂和野豬等動物的棲息地造成負面影響；
- (c) 修訂會為發展郊野公園邊陲地帶立下不良先例。此舉會對黃竹洋、白腊和鎖羅盆等其他郊野公園的「不包括土地」或邊陲地帶造成沉重的發展壓力；
- (d) 香港有其他土地可供發展，包括約 2 000 公頃的棕地；
- (e) 雖然當局已對擬議發展的環境影響進行評估，但在施工階段可能造成的環境影響卻無法緩解，而相關政府部門採取執管行動的速度緩慢。他以大埔荔枝山為例，指出該處有一幅原先屬「綠化地帶」的土地被改劃以發展名為「天鑽」的高密度住宅。獨立

組裝合成組件的塑膠包裝未有妥善處理，被風吹入周邊的河道和林區，造成水質和廢物污染；以及

- (f) 為保育郊野公園的生境，城規會不應同意修訂。

R 2794—沙文芳

12. 沙文芳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是帝琴灣凱琴居的居民，她與家人經常沿年豐路步行或騎單車前往烏溪沙站，以及附近的巴士站，也會沿該路溜狗。年豐路屬區內道路，東端連接西沙路，西端則是盡頭路。該路現時主要由帝琴灣和樟木頭村的居民使用；
- (b) 用地 A 和 B1 的擬議發展項目可容納人口約 10 000 人，將會使年豐路出現大量車流，並增加發生交通意外的風險。倘發生交通意外，作為區內連接區外道路網絡唯一道路的年豐路將會受阻。年豐路的設計並不能應付大幅增加的車流，因此不應用作用地 A 和 B1 的擬議發展項目的通路；以及
- (c) 她辛勤工作儲蓄，是為了在低密度住宅發展項目購置物業，享受舒適的居住環境。不過，用地 A 和 B1 的新發展項目會令她不能再享有舒適的居住環境。她促請城規會理解她所表達的深切關注。

R 3013—單進就

13. 單進就先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他在帝琴灣凱琴居已居住了 23 年。根據售樓說明書的描述和圖則，帝琴灣凱琴居建有 16 幢樓宇，屬低密度豪宅發展項目，背靠郊野公園；
- (b) 他大致上支持增加房屋用地供應，但反對用地 A 和 B1 的擬議發展項目，因為該等發展項目與四周現有的發展不相協調；

- (c) 擬議公營房屋發展項目，包括四幢建於基座平台上的住宅樓宇，樓高 38 至 45 層，以及一幢設有泊車設施的非住用樓宇，均屬見縫插針式的發展。該些樓宇的體積、建築物高度及外觀，均與四周的低密度發展和馬鞍山的山巒背景不相協調。擬議發展項目將會嚴重破壞帝琴灣住宅的景觀；
- (d) 用地 A 和 B1 的用地總面積約 2.74 公頃，將為約 9 750 人提供約 3 480 個住宅單位，約為帝琴灣現有住宅單位數目和人口的九倍。遷入區內的新增人口將造成交通擠塞，區內的社區設施和基建亦不足以應付新增人口的需求；
- (e) 樟木頭村位於用地 A 和 B1 之間而帝琴灣坐落於該兩幅用地的北面。迎海位於落禾沙，坐落於西沙路的另一邊，在用地 A 和 B1 對面，其建築物高度不應用作相關的參考。反之，樟木頭村和帝琴灣的低層及低密度發展，應用作發展該兩幅用地的參考；
- (f) 用地 A 和 B1 的擬議高層住宅發展項目與四周的低密度發展不相協調，將會嚴重破壞景觀，而帝琴灣居民現時享有的開揚景觀將被阻擋；
- (g) 有關修訂項目所涉及的其他用地，位於未發展地點或鄰近現有高密度公營房屋發展項目的地點，較適合興建擬議房屋發展項目，設計也可更具彈性；以及
- (h) 該「綠化地帶」範圍可用作提供社區設施和進行低密度住宅發展，而非興建高層的公共屋邨。當局應參考十四鄉的私營住宅發展項目(該項目建議在大洞禾寮河兩邊劃設 20 米闊的生態緩衝區)，就用地 A 和 B1 作其他類型的發展制訂替代方案，而城規會應延期就建議修訂作出決定。

R2878—劉啟虹

R2879—翁耀傑

R2880—Priyani

R2881—翁韻如

14. 翁耀傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是帝琴灣的居民。他自一九八零年起在沙田居住，至今已 41 年，因為他認為沙田和馬鞍山的城市規劃屬全港最佳。不過，用地 A 及 B1 的擬議發展偏離了城市規劃的原則；
- (b) 馬鞍山新市鎮的布局呈長條狀，位於中心一帶的填海用地已發展成市中心，而所連接的狹窄兩端則分別為大水坑和樟木頭。T7 號主幹路劃定了市中心的界線，並把市中心和山巒之間分隔；
- (c) 根據馬鞍山於一九九五年的規劃情況，大水坑、梅子林和烏溪沙村屬鄉郊地方。樟木頭、西澳和泥涌一帶則位於馬鞍山新市鎮北端，在尚未到達十四鄉之處形成了一個樽頸位置。該處因而指定作鄉村式和低層發展，而四周的翠綠景貌則劃為「綠化地帶」；
- (d) 該處位於山谷旁，容易發生水浸，故在興建帝琴灣時須設置周全的排水系統，以緩解水浸對該處帶來的風險。用地 A 及 B1 的擬議高密度發展有平台設計，又位處山邊，會對排水方面造成影響，並增加水浸風險。此外，樟木頭村東南面的山巒背景使該處的濕度相對較高，而由於擬議的高密度大型發展會對空氣流通造成負面影響，因此該處濕度較高的情況會進一步惡化。用地 A 及 B1 並不適合作高層和高密度發展；以及
- (e) 為滿足殷切的房屋需求，更有效的方法是進行大型填海工程以創造房屋用地，而不是改劃「綠化地帶」作插針式發展。否則，將會與城規會多年來進行城市規劃時所採取的良好做法不一。

R 2 9 3 2 — 張維敏

R 2 9 3 3 — 馮美蓮

15. 馮美蓮女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是帝琴灣的居民兼業主。她反對項目 A 及 B1 把樟木頭村及帝琴灣以南的「綠化地帶」用地改劃，以興建四幢公營房屋。她建議應將這些用地回復為「綠化地帶」；
- (b) 雖然她支持當局就增加公營房屋發展用地供應所作的努力，但她反對盲目地在不合適的土地上興建房屋，包括用地 A 及 B1 的擬議修訂項目；
- (c) 她展示一張有關的「綠化地帶」用地現況的照片，並引述一首寫於過百年前的詩，詩句讚頌樟木頭一帶樹木林立的美景。擬議的公共屋邨會破壞野生動物的生境，亦須砍伐過千棵具過百年歷史的樹木，不但對該區的生態系統造成災難，更會減少帝琴灣居民所享用的綠化空間；
- (d) 她展示一張從烏溪沙站所攝的照片。該張照片顯示西沙路的現況，以及樟木頭村和帝琴灣低至中層／低至中密度的發展項目，而發展項目四周盡是劃為「綠化地帶」的綠化地方；
- (e) 她展示一張從西面望向樟木頭一帶的電腦合成照片，該張照片顯示了用地 A 及 B1 建於平台上的擬議公營房屋發展項目，以及非住用樓宇。用地 A 的平台結構高 45 米，與帝琴灣凱琴居的總建築物高度相近。因此，帝琴灣凱琴居將會被牆壁所包圍，而望向綠化地方及山巒的現有景觀將會永久被遮擋。此視覺上的急劇轉變令人難以接受，對居民的身心健康均造成負面影響；
- (f) 發展局局長在二零一八年八月表示，改劃「綠化地帶」用地不會對附近居民造成無法接受的影響。然

而，對帝琴灣凱琴居的居民而言，用地 A 及 B1 的修訂項目實屬完全無法接受；

- (g) 根據政府建議的發展參數，帝琴灣凱琴居的建築物高度只有擬議公營房屋發展項目建築物高度的三份之一。香港城市設計指引訂明發展應與附近環境互相協調，亦應避免興建與附近環境互不協調的「突兀」建築物。用地 A 和 B1 的擬議高層公營房屋發展項目與區內全是低層建築物的發展布局不相協調，因此並不符合城市設計指引；
- (h) 對於有意見指到訪郊野公園邊陲地帶的公眾人士為數不多，因此是浪費土地資源，她並不認同。參照有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)所述設立「綠化地帶」的主要目的，相關「綠化地帶」已達至各項主要目的，即保留馬鞍山郊野公園、界定馬鞍山新市鎮的外圍界線，並作為馬鞍山新市鎮與西貢之間的緩衝地帶，以及提供靜態康樂用地。使用該區遠足徑的遠足人士為數眾多，尤其是在疫情期間及港鐵屯馬線通車後；
- (i) 城規會規劃指引編號 10 第 2b 段亦有述明，擬議發展項目的規模及密度(包括建築物高度)必須與周圍地區的特色配合。用地 A 和 B1 附近的發展項目(包括樟木頭村、帝琴灣、李寶椿聯合世界書院、樟木頭老人度假中心及香港浸信會神學院)全是低密度發展項目。因此，擬議高層公營房屋發展與周圍環境並不協調；
- (j) 有關發展亦有違主張保護自然和生態環境，堅持人類與自然和諧共生的國家政策；以及
- (k) 擬議發展亦會造成交通和噪音方面的負面影響，有關影響會由其他申述人進一步闡述。

R 2926 — 羅惠蘭

16. 羅惠蘭女士借助投影片作出陳述，要點如下：
- (a) 她是帝琴灣凱琴居的居民。她反對把用地 A 和 B1 由「綠化地帶」改劃作公營房屋發展用途；
 - (b) 她支持盡力增加土地供應以興建公營房屋，滿足社會需求，但她反對盲目發展不合適的土地作建屋用途，造成長遠的負面影響；
 - (c) 帝琴灣和樟木頭村位於馬鞍山新市鎮邊陲地帶，屬低密度發展項目。有關「綠化地帶」用地內有大量野生生物和樹木，而且可作為與都市發展之間的有效緩衝區；
 - (d) 用地 A 和 B1 的擬議公營房屋發展擬建四幢住宅大樓，建築物高度超過 40 層，約為帝琴灣凱琴居建築物高度的三倍。擬議高層公營房屋發展項目與區內的低層發展項目不相協調，結果會導致屏風效應及擠迫的居住環境；
 - (e) 她展示了一張從烏溪沙站上蓋物業拍攝的照片，從中可看到帝琴灣和樟木頭的low層發展項目，四周全是翠綠景致；
 - (f) 她借助一些從不同角度拍攝的電腦合成照片，說明擬在用地 A 和 B1 上興建蓋於平台的公營房屋發展與四周的低層建築物在高度上將形成強烈對比。政府進行的視覺評估亦顯示，擬議發展的整體視覺影響屬「中度的負面影響」；
 - (g) 由政府擬備並從公眾觀景點 2 取景的電腦合成照片（載於文件附件 IX a）顯示從遠足徑位於高處的瞭望點所看到的景觀，但該照片未能展示擬議發展與其緊貼的低層發展項目兩者在建築物高度方面極不協調的情況；

- (h) 從政府擬備並分別從觀景點 3 和觀景點 4 取景的兩張電腦合成照片(載於文件附件 IX a)所見，擬議發展項目會對休憩處及道路使用者造成負面視覺影響，亦會遮擋馬鞍山山脊線的景觀；以及
- (i) 羅女士為了置業而努力工作。她展示了一張從家裏拍攝到可望見山巒的照片，該照片顯示擬議發展項目落成後，她將永遠無法再欣賞到現時綠化開揚的宜人景致，而只能看到一幅幅混凝土牆。她促請城規會的委員在作出決定前先到訪用地 A 和 B1。

[黃煥忠教授在羅女士進行簡介期間到場出席這節會議。]

R 2925 — 顧羨華

17. 顧兆邦先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是帝琴灣凱琴居的居民；
- (b) 與其改劃用地 A 和 B1 的「綠化地帶」用地，政府應物色其他用地進行擬議房屋發展；
- (c) 有關的「綠化地帶」屬於香港市民，應予保育；
- (d) 城規會不應贊同修訂項目，否則，會立下不良先例，助長發展商破壞香港其他「綠化地帶」；以及
- (e) 他要求委員先視察用地 A 和 B1，然後才作出決定。

R 2944 — 張淑芳

18. 張淑芳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是帝琴灣凱琴居的居民和業主。她反對項目 A 和 B1，建議應保留原有的「綠化地帶」；

- (b) 擬議發展項目會造成交通、空氣、噪音和視覺方面的負面影響。就交通問題，她展示了一些反映年豐路和西沙路交通情況的照片。往沙田方向的西沙路在繁忙時段經常交通擠塞，即使在非繁忙時段，當發生交通意外或天氣欠佳時，交通亦會出現擠塞；
- (c) 她展示了在年豐路的帝琴灣凱琴居車輛通道照片。該車輛通道為雙線不分隔車路。由帝琴灣凱琴居駛出的車輛必須讓年豐路上的車輛先行。隨着擬議發展項目有大量居民入伙，經年豐路的交通流量會大幅增加，嚴重影響帝琴灣凱琴居的通路；
- (d) 從另一張照片可見，泥涌和十四鄉正進行住宅發展，建築地盤使重型車輛增加，以致西沙路和年豐路迴旋處的交通亦出現嚴重擠塞；
- (e) 根據政府所作的初步交通及運輸影響評估報告，擬議發展項目落成後，年豐路的交通流量會大增 10 倍。有關迴旋處會成為樽頸，使交通擠塞問題惡化。此外，就二零三五設計年所作的連接道路容車量評估(小組委員會文件第 4/20 號附錄 VI 最終報告的表 3.9)顯示，進行擬議發展項目後，部分連接道路運作時的行車量／容車量比率會超逾本身的承受能力；
- (f) 政府所作的技術評估報告述明，擬議發展項目會受噪音影響，須採取噪音緩解措施，包括在新發展項目裝設減音窗。不過，有關技術評估並沒有處理施工期間噪音干擾和空氣污染對現有居民所造成的影響；
- (g) 必須砍伐大量樹木方可興建擬議發展項目，這會使空氣污染問題惡化；以及
- (h) 她住在帝琴灣凱琴居經已四年，當初是因為環境翠綠怡人而選擇在這裏居住。她曾經大病，現在仍須接受治療。目前的生活環境有助改善她的健康，所以她希望能保持不變。雖然技術評估報告已下結

論，表明進行擬議發展不會造成無法克服的問題，但評估並沒有考慮到發展對現有居民身心和精神健康的影響。

[吳芷茵博士於張女士進行陳述期間到席參加本節會議。]

R 2 8 2 0 — 李活雄

19. 李活雄先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對項目 A 和 B1。原有的「綠化地帶」應予以保留；
- (b) 他展示一張樟木頭一帶現有狀況的照片和擬議發展項目的電腦合成照片。擬議的高層發展項目侵佔新市鎮的邊陲，偏離城市規劃的原則。有關發展在環境、交通和視覺方面會造成負面影響；
- (c) 雖然他支持政府致力增加房屋土地供應作公營房屋發展，以應付社會需求，但他反對盲目地在不合適的土地上發展房屋。擬議修訂會帶來長遠的負面影響，並立下不良先例。倘政府決定改劃位於新市鎮邊陲的「綠化地帶」和刪除緩衝區，在政策上作出如此大的改變，必須諮詢公眾；
- (d) 社會衝突和房屋問題激化早前的社會動盪。香港已經進入一個新時代，房屋問題須予以解決。但城規會應按照《城市規劃條例》弁言所述，發揮其促進社區的衛生、安全、便利及一般福利的功能。在尋找新的土地發展房屋時，仍須遵從良好的規劃原則。由於用地 A 和 B1 內的擬議發展項目與周邊環境不相協調、而且會造成不可接受的負面影響，更會立下不良先例，他未能認同有關修訂；以及
- (e) 城規會先前曾拒絕多宗住宅發展的規劃申請。翻查有關背景資料，其中一個拒絕理由是擬議發展與周邊環境不相協調。紅磡海名軒和位於司徒拔道的曉廬是眾所周知與四周環境格格不入的「突兀」建

築物，亦是香港規劃不善的例子，應避免此情況再出現。根據城規會規劃指引編號 10 所載的準則和城市設計指引所載的原則，城規會不應同意擬議修訂項目。

R 89—馬鞍山互助委員會

R 3174 / C 341—高國洪

R 3175 / C 304—高碧霞

R 3189 / C 306—梁雄

R 3791—高甫青

R 3796 / C 98—高國強

R 3803—黃灼雄

20. 黃灼雄先生提出下列要點：

- (a) 他對項目 F 和 G 表示反對，並以信件形式向城規會提交申述，信內收集了約 2 000 名馬鞍山村民的簽名；
- (b) 他是馬鞍山礦場(下稱「礦場」)礦工的第二代，於馬鞍山村居住。馬鞍山互助委員會已成立超過三十年，為馬鞍山村的居民提供協助；
- (c) 當天早上，他由馬鞍山村的家往大老山隧道花了一小時，可見馬鞍山的交通擠塞問題實在嚴重。馬牯纜、泥涌和十四鄉的新發展落成後，只在現有道路路口或迴旋處採取小修小補的改善措施，不能解決額外的交通流量。大水坑和沙田醫院一帶的路段是由大埔經吐露港公路和來自馬鞍山新市鎮的車流的交通樽頸位，現時已經飽和；
- (d) 他介紹礦場和馬鞍山村的歷史和文化。礦場於一九四零年代投入運作。來自潮州的勞動人口主要在礦場的中段定居，因此該聚居地又名「潮州村」，位於用地 G 的範圍內。他反對項目 F 和 G，因為該兩項修訂項目會破壞礦工的根源和礦場的歷史價值，而這些事物應予以保留的。他們想繼續在潮州村居住，因為該處是他們的「根」；

- (e) 昔日礦場遠離塵囂，人車難至。對外，村民依靠礦場附近的舊碼頭與香港中文大學之間的水路交通往返；對內，礦工沒有得到政府任何支持或援助，獨力建成馬鞍山村路和他們的聚居地；
- (f) 後來，村民得到方濟會和基督教香港信義會傳教士的資助，才得以興建學校、足球場和教堂等設施；
- (g) 馬鞍山村路上段有一條原居民鄉村「溫家村」，但村民已把他們的土地售予一個發展商以作私人發展。為免該私人發展項目對礦場和馬鞍山村路造成影響，發展商、馬鞍山村村民和政府早前透過協商達成共識，並在二零零九年時制訂出一項計劃，當中包括擴闊馬鞍山村路，以配合該私人發展項目。該計劃現正待落實。他展示道路計劃一張編號為「STM7230」的圖則；
- (h) 政府提出項目 F 和 G 下的發展建議，以及一項擴闊馬鞍山村路的新建議。該項新建議與先前同意的道路計劃不同。政府現時提出改善馬鞍山村路的建議，會破壞有關的礦務居地。政府涉嫌官商勾結，興建道路以配合在溫家村的私人發展；
- (i) 他對在申述用地進行擬議發展，在土力方面是否安全有深切憂慮。280ML 的明挖礦洞已經坍塌。240ML 及 110ML 礦洞已被大規模鑽挖，而且內部垂直相連。申述用地 D 及 E 位於 110ML 礦洞入口和礦工廁所附近。在沒有進行詳細土地勘測的情況下，在申述用地 D 進行擬議公營房屋發展是否可行，以及在結構方面是否安全均存疑；
- (j) 從生態角度而言，申述用地 F 和 G 均緊鄰馬鞍山郊野公園邊陲，兩者距離只有 10 米。擬議發展會對野生生物的生境造成負面影響；以及
- (k) 礦場和馬鞍山村路均有歷史價值，屬於非物質文化遺產。保育這些由礦工和家人努力建成的建築遺蹟，較把用地 G 發展成私人豪宅更有意義。礦場和

馬鞍山村村民的聚居地應以一項綜合古蹟的方式保存，讓市民可以前往參觀礦場，並了解礦場的歷史和貢獻。

[黎庭康先生此時離開這節會議。]

21. 有委員在二零二一年七月七日的聆聽會上問及潮州村內構築物的歷史和文化價值。申述人基督教香港信義會(恩青營的營運機構)(R88 / C13)的以下代表提供一些補充資料以作回應。

22. 陳懿婷女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 她展示一幅礦場在一九四九年時的航攝照片，顯示當時 110ML 礦洞和選礦廠還未興建，馬鞍山村亦未建成。從另一幅一九六三年的航攝照片可見，110ML 礦洞和選礦廠已經建成，而礦場亦已發展至相當大的規模。礦工在申述用地 G 興建他們的聚居地，其後潮州村便落成；
- (b) 雖然政府提供的資料顯示申述用地 G 範圍內沒有發現古樹名木或具保育價值的物種，但該用地超過一半的地方是長有植被的土地、農地和魚塘。農地和魚塘毗鄰礦務居地，是該村不可或缺的一部分，同樣反映該村的歷史；以及
- (c) 正如文件圖 H-4d 的實地照片所示，申述用地 G 有超過 80% 的地方長有植被，潮州村的現有構築物與周圍的綠化環境渾然天成。申述用地 G 屬「綠化地帶」，是馬鞍山郊野公園的緩衝區，這個功能不受現有的鄉村民居影響。相反，擬議房屋發展的建築物高度為主水平基準上 250 米，與周圍環境並不協調。

23. 樊文韜先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 潮州村現有村民是礦工的第二及第三代子孫，與礦場聯繫密切；

- (b) 用地 G 及其緊鄰範圍內有一些具歷史或文化價值的構築物。其中，位於用地 G 的構築物包括一個可供兒童游泳的嬉水池，是村內唯一的康樂設施；以及一個養豬棚，從前為村民及馬鞍山其他居民供應食物。聚居地的建築風格及村民的耕種方式處處呈現潮州的家鄉文化。此外，時至今日，村民仍然使用礦工當年用來製作盛宴的炊具；
- (c) 位於用地 G 緊鄰範圍內的構築物包括天后廟和嘉華農場遺址。該農場曾於一九六零年代獲政府指定為以試驗性質經營的生態農場；以及
- (d) 除了屬於二級歷史建築的 110ML 礦洞外牆外，用地 D 和 E 的施工範圍內有多羣未獲評級但具有歷史價值的礦場構築物。該等構築物將會受擬議發展影響。根據他們提交的申述，該等構築物包括礦工曾經使用的廁所、一個電車維修區、一幅擋土牆、一條支柱、一個水缸、供電構築物和引水道(部分)。當局應採取「點、線、面」的多元化方法保育礦場所有互相影響的文物資源，以保存香港礦業歷史的完整性；

R3115—何定國

24. 何定國先生借助實物投影機的投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他的申述與用地 A 和 B1 有關。他已在申述書中提供關於在該兩幅用地進行擬議發展對交通造成負面影響的資料和詳情；
- (b) 初步交通及運輸影響評估結果顯示，在二零三五設計年，在沒有實施道路改善工程的情況下，部分連接路的所有交通流量與容車量比率均大於 1，這表示會出現交通擠塞情況；
- (c) 根據 Google 地圖的交通情況資料，在繁忙時間(由上午七時至上午八時三十分)，由烏溪沙至大老山隧

道的行車時間介乎 30 至 70 分鐘不等，而在上午六時，行車時間只需 18 分鐘。可是，由馬鞍山前往市區並沒有其他道路可供選擇；

- (d) 港鐵東鐵線引入九卡列車後，鐵路服務不足。乘客須等候多班列車才可以進入車廂。為避免出現這種情況，他需要提早一小時上班，在上午七時離開家門；
- (e) 烏溪沙和十四鄉的新住宅發展項目將供應超過 10 000 個單位。假設每戶人數為 2.4 人，便會有新增人口約 27 900 人。道路網無法應付因用地 A 和 B1 擬議發展所進一步增加的交通流量；
- (f) 在沒有實施道路改善工程與有實施道路改善工程的情況下，在二零三五年，大老山隧道的容車量將分別為 1.19 及 0.88，而西沙路的容車量則分別為 1.1 及 0.82。假如當局能適時提供足夠的運輸基建，他不會反對進行新發展項目。他進一步詢問相關運輸基建(例如 T4 和 T6 主幹路)的實施時間表；以及
- (g) 鑑於道路容車量不足，他亦關注到當發生意外及緊急情況時，區內人口能否及時抵達醫療設施，例如沙田威爾斯親王醫院或大埔雅麗氏何妙齡那打素醫院。

R3762—黃敏貞

R3150／C817—林建波

25. 林建波先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他生於香港，是礦場礦工的第二代。由於童年時經歷過在惡劣的居住環境生活，他明白草根階層家庭對住屋的需要。雖然他支持政府致力增加土地供應以興建房屋，但反對把用地 G 作擬議房屋發展，因為此舉會破壞位於用地 G 的馬鞍山村及礦場的歷史

和特色，以及馬鞍山郊野公園的生態系統，做法不能接受；

- (b) 他闡述他們以往在該區生活的情況。其父在一九四零年代移居香港，在礦場工作。其父於用地 G 內某處興建家園後，其母及兄長亦於一九五零年代來港團聚。雖然礦場工作艱辛，該處亦缺乏交通設施，而且無水無電，但他們享受在一個關愛的社會過簡樸生活。礦工普遍收入微薄，故此會在農地耕作及飼養禽畜，為自己及鄰居提供食物；
- (c) 用地 G 的潮州村大致於一九四零至五零年代建成。他記得當時潮州村有超過 40 戶，約有 300 人。該村的社區網絡緊密，大家會分享資源和向有需要者提供協助，亦會在節日和祭祀時一起烹調傳統美食。在婚慶壽辰等特別場合，他們會安排特別的潮州盛宴，以示慶祝。村內有兩間廟宇，在節日和慶典日子，村民及其他潮州籍人士會紛紛從市區回到村來；
- (d) 自馬鞍山村的學校啟用後，礦工的子孫可接受教育，生活水平亦可改善。礦工的工作既艱辛，亦危險。所有礦工現已離世，但仍有數名年過九十的礦工遺孀居於村內；
- (e) 潮州村是香港礦業的歷史記錄，見證礦工的貢獻，以及其後代為保留獨特文化所付出的努力。潮州村的村民說同一種方言，有相同的文化、生活方式及宗教信仰。這是值得保留的非物質文化遺產；
- (f) 他展示一宗先前發生在 240ML 礦洞附近的山泥傾瀉事故的照片，並表示極度關注位於用地 D 至 G 的擬議發展項目的地質安全性，因為擬議發展項目相當接近該礦洞文物；
- (g) 位於用地 D 及 G 的擬議發展項目的建築物高度上限分別為主水平基準上 225 米及主水平基準上 250 米，而這兩幅用地的發展項目的實際建築物高度將

大約為 100 米。擬議發展項目對馬鞍山山脊線會有視覺負面影響，從吐露港的海濱長廊眺望時尤甚；

- (h) 擬議發展會對用地 G 及其周邊地方的生態系統帶來負面影響。他年少時從未見過野生動物(例如野豬)在用地 G 出沒，但現今在潮州村看見該些野生動物，並不希奇，因為自從西面的舊碼頭發展成恆安邨，以及馬鞍山村路上段的土地作私人發展而裝設圍欄後，野生動物被驅趕四散；以及
- (i) 他亦留意到帝琴灣凱琴居居民所提交表示反對的申述。他認為，位於帝琴灣凱琴居附近的用地 A 及 B1 和位於礦場附近的用地 D 至 G 的擬議發展項目，均屬見縫插針式的發展，因此他反對草圖的所有修訂。

[黃煥忠教授於林先生陳述期間離開這節會議。]

R 3 6 2 2 — 黃灼照

R 3 6 2 4 — 林桂香

R 3 6 2 5 — 黃灼勤

R 3 7 8 8 — 施基妹

R 3 8 0 1 — 黃美貞

R 3 8 3 0 — 黃梓烽

26. 施基妹女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是馬鞍山互助委員會的秘書。黃灼雄先生 (R 3 8 0 3) 是她丈夫。她熟悉礦場內的情況，因為她丈夫的父母曾在那裏工作。礦場內部的隧道／通道縱橫交錯，但當局一直未有就擬議發展進行詳細的土力評估。如一些申述人所述，由於其中一個礦洞先前已經坍塌，並曾發生山泥傾瀉，故此令人非常關注擬進行發展的地點的土力安全問題；
- (b) 新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)於一九九一年購入溫家村內的土地以興建豪宅。政府就馬鞍山村路作出的改善建議，會影響位於用地 G

的潮州村，而這項改善建議涉及利用公帑建造道路以便利興建豪宅，令人覺得政府有勾結私人發展商之嫌；

- (c) 她展示一幅圖則。該圖顯示新鴻基公司於二零零九年提出的一項道路計劃，涉及在不影響潮州村的情況下擴闊現時的馬鞍山村路。她質疑政府為何不接納該道路計劃，反而提出一個規模更大和會摧毀潮州村的新計劃；
- (d) 包括潮州村在內的馬鞍山村是香港唯一一條與礦業有關的村落，政府應支持保留該村落。村內的文化遺產倘遭破壞便會無法復原；以及
- (e) 香港需要更多公營房屋而非私人豪宅(例如建議在用地 G 興建的豪宅)。破壞具有重要歷史價值的村落以興建豪宅，做法並不合理。

[伍穎梅女士在施女士陳述期間離開這節會議。]

R3833—梁啟霖

27. 梁啟霖先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是礦場一名礦工的第三代。他的祖母曾為礦工煮食和售賣糧食予他們。雖然他住在馬鞍山上村，不受位於用地 F 及 G 的擬議發展影響，但他反對就土地用途地帶作出的修訂，原因是其他村民會受到影響；
- (b) 香港的發展商多年來不斷收集和囤積土地，而當中一些土地一直空置，並沒有進行發展。這做法着實浪費土地資源。政府應考慮就發展商所擁有的土地徵收空置稅；
- (c) 在山上興建發展項目的難度較高並涉及更大的建造成本。擬議發展會對生態造成一些申述人所說的負面影響；以及

- (d) 除用作房屋發展外，他建議這些用地可改作其他用途，以便打造一個特殊旅遊景點。有關的用途包括設立礦業及礦務居地博物館、修復村屋供市民參觀及闢設可用作觀星的露營車停車場。

R 5697 — 香港中華煤氣有限公司

28. 冼敏儀女士表示，由於位於用地 B1 及用地 D 的擬議住宅發展靠近分別在馬鞍山繞道底下及沿馬鞍山村路敷設的高壓煤氣管，項目倡議人應在展開有關發展前進行定量風險評估。

C 544 — 王平發

29. 王平發先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在馬鞍山村土生土長，住在村內的下段地方。他反對項目 D 至 G；
- (b) 礦場曾為香港作出貢獻，其歷史更與國家有關。在日佔時期，日軍在礦場開採鐵礦，為第二次世界大戰製造武器；
- (c) 根據二零一五年三月三十日《文匯報》一篇新聞報道，礦場具有重要的歷史意義，不但關係到香港的礦業和移民史，更見證了第二次世界大戰後經濟復蘇及重振的歷史變遷；
- (d) 馬鞍山村包含多個散布在山坡各處的聚居地。這些聚居地由來自內地各省的礦工建立而成，例如潮州礦工在用地 G 建立了潮州村。每個聚居地的民居都聚集在鄰近礦業活動區的地方，以方便工作；以及
- (e) 馬鞍山村非常獨特，是香港人文歷史的其中一章。有別於新界的其他圍村，馬鞍山村是由背景不一、家鄉各異的礦工建立而成。他們在村內聚居工作，為礦業作出貢獻。馬鞍山村是獨一無二的文化遺產，不應為了興建僅容納約 3 000 人的豪華房屋發展項目而破壞該村。

[張國傑先生在王先生陳述期間離開本節會議。]

R 92 / C 16 — Mary Mulvihill

30. Mary Mulvihill 女士在口頭陳述之前，表示她觀察到那些以視像會議形式出席會議的委員，他們的臉孔並沒有顯示在屏幕上。她表示這樣的安排與她之前曾出席的會議安排有所不同，於是問及這個安排的原因。她表示，出席者可以監察委員有否以視像會議形式出席會議，對他們同樣重要。主席在回應時表示，委員的出席情況會載於會議記錄中。

31. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 在現有的政策下，沒有充分理據支持改劃「綠化地帶」用地。馬鞍山繞道南面的用地是馬鞍山郊野公園的緩衝區，有助劃定馬鞍山新市鎮和郊野公園之間的分界範圍。有關修訂使「綠化地帶」用地失去最少 10 公頃的範圍，當中包括一些水道範圍；
- (b) 用地 G 的擬議私人住宅發展項目非常貼近郊野公園，而且需要擴闊現有的通路。此舉必然會助長在郊野公園南面進行更大規模的發展；
- (c) 關設交通接駁系統需要進行大型的斜坡工程和鞏固工程，對該區的生態系統和野生生物造成不良影響，所涉代價和影響不可接受；
- (d) 私營房屋會受到交通噪音影響，其噪音水平會與市區的噪音水平相若，但當局未有回應如何緩解有關的影響；
- (e) 有關環境、生態和景觀方面，雖然文件提到「綠化地帶」的規劃意向是作為市區和近郊的發展區的界限，但文件卻未有指出根據一般推定，該地帶不宜進行發展；

- (f) 政府指稱現時所物色到適合用作發展的「綠化地帶」用地，其緩衝作用或保育價值相對較低，但環保團體所提供的數據反駁了這個說法；
- (g) 文件亦指出有關用地適合用作發展，因不會出現無法克服的技術問題及不可接受的環境和生態影響。不過，《施政報告》就物色適合的「綠化地帶」用地以進行發展訂明了準則，有關用地應是「已受破壞的綠化地帶」，而非只是「不會出現無法克服的技術問題」。這個問題可訴諸司法覆核；
- (h) 根據政府所進行的生態影響評估，雖然照明設施及人為的干擾會影響有關用地附近的鳥類和哺乳類物種的覓食習性，但有關干擾只屬短暫性質，因為這些動物物種的活動性高，會轉移至其他地方覓食。該等發現有鳥類和哺乳類物種棲息的用地，並不符合《施政報告》所列明的準則，即改劃作住宅發展的「綠化地帶」用地應是沒有植被、荒廢或已平整的；
- (i) 生態影響評估顯示，用地 D 的部分施工範圍涉及生態價值屬「中至高等」的林地。這再一次證明根據《施政報告》，有關修訂所涉的「綠化地帶」不適合用作發展；
- (j) 她質疑建立補償林地區的建議，因為現有的林地應加以保存。當局指稱與周邊景觀相協調的原生品種可用作補種樹木，令區內環境的植物品種更多樣化，但她認為將在有關發展四周種植的樹木大部分只因其具觀賞價值而被選用，而並非令生物更多樣化。補償林地區不會有助改善生態系統；
- (k) 在政府委託的顧問公司進行的實地調查中，並沒有發現一些由環保團體所記錄的具保育價值的動物物種。城規會應研究這兩套資料。擬議發展將導致大範圍的生境損失，野豬等的野生動物會被趕入已建設區。因人類活動侵入動物生境，可能導致傳播新型傳染病的風險。用地 C 至 G 鄰近馬鞍山具特殊科

學價值地點，而擬議發展會縮減對上述具特殊科學價值地點的緩衝範圍；

- (l) 至於在用地 B1 附近而具中等生態價值的沼澤地，移植木賊狀荸薺會對生態系統造成負面影響；
- (m) 有申述指出，該等「綠化地帶」用地的優美景觀能與鄰近的馬鞍山郊野公園互相融合。在「綠化地帶」範圍的擬議發展對位於附近的郊野公園的景色，以至遊客來訪郊野公園的體驗，均造成廣泛影響。她不同意規劃署認為擬議發展不會對郊野公園造成重大影響的意見；
- (n) 基於全球暖化，以及在全球很多地方均有山泥傾瀉、暴雨和嚴重水浸的報告，她十分關注用地 G 的擬議發展在土力和建築方面的問題；
- (o) 擬議發展會破壞馬鞍山的山脊線。市民原本可在吐露港兩旁欣賞的一大片翠綠景色會被破壞，無法挽回；
- (p) 當局不應忽略樟木頭村民以電腦合成照片展示擬議發展造成的視覺影響。政府進行的視覺影響評估的結果承認，擬議發展會造成不同程度的視覺影響。雖然已建議實施緩解措施，藉建築設計和安排(包括樓宇之間間距和景觀美化措施)令景觀更開揚，她質疑補償種植和綠化措施是否能有效減輕無可避免失去植物的損失。正如一些申述人所指出，擬議發展不符合城市設計指引的規定；
- (q) 關於礦場的古蹟保育方面，她表示古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)傾向促進發展，而忽視有關發展對文物及文化遺址造成的負面影響。近年的古蹟保育(例如皇都戲院和主教山配水庫)全部都由市民發起，保護文物地點方面的工作不可交託發展局轄下的古蹟辦；

- (r) 若干申述人建議使用有關用地作低層私人住宅發展而非興建公營房屋。政府應研究此方案是否可行，因為此舉可從賣地中獲取收入，從而支援在棕地作房屋發展；以及
- (s) 來自不同行業，擁有不同背景的申述人提交超過 5 000 份申述，表示反對草圖。城規會有責任在作出決定前仔細考慮申述人的意見。她支持有需要增加公營房屋土地供應，但反對修訂，因為修訂會破壞馬鞍山郊野公園的美麗景色。

R 3 2 5 8 — 林振峰

R 3 2 6 4 — 文瑞環

32. 林振峰先生提出下列要點：

- (a) 為了向投資者提供一個穩定、可靠和可預測的環境，政府必須根據既定程序制訂政策，以維護程序公義。他認為項目 D 至 G 下的修訂項目並非根據既定程序刊憲；
- (b) 項目 D 至 G 下的擬議發展會破壞礦場。礦場對第二次世界大戰的歷史具有重要價值，應視為國家文物；
- (c) 他引用多份由馬鞍山民康促進會、三聯書店(香港)有限公司和文匯報出版的刊物，說明礦場和歷史的關係和其貢獻。總括而言，第二次世界大戰期間，礦場在亞洲礦業處於領導地位，亦是為日本提供鐵的主要來源。礦場採用引進自日本的最先進採礦技術、記錄了香港礦業和移民史，以及戰後的經濟復蘇和重振。礦場對國家的文化遺產而言十分重要，亦為國民教育提供了重要的資源；
- (d) 馬鞍山村是該遺產的重要部分。馬鞍山村包括信義新村、馬鞍山上半山村、馬鞍山下半山村和馬鞍山上村。用地 D 至 F 在信義新村附近，位於馬鞍山上

半山村和馬鞍山下半山村。礦場和馬鞍山村均應予以保留；

- (e) 根據於二零零四年展示的《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/13》的《說明書》第 10 段，馬鞍山村具歷史價值，而且值得保存，因此應盡量避免進行會影響該村的發展或重建計劃。當局應繼續對馬鞍山村的歷史價值予以肯定；
- (f) 根據分區計劃大綱草圖的《註釋》所載，設立「具特殊科學價值地點」地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物，否則地帶內不准進行發展。由於用地 D 至 F 與「馬鞍山具特殊科學價值地點」之間相隔約 350 米至 400 米，位於用地 D 至 F 的擬議發展會對該「具特殊科學價值地點」造成永久和無法逆轉的負面影響；
- (g) 用地 D 至 G 僅在馬鞍山郊野公園邊界 10 米外。擬議發展無可避免會影響郊野公園的生境，與在郊野公園範圍內發展房屋所造成的影響程度相若。郊野公園的邊界並沒有確實的實體分界線，因此不應在作為緩衝區的郊野公園邊陲地帶進行發展；
- (h) 二零一八年公布的土地供應專責小組報告指出，當局不建議透過發展郊野公園邊陲地帶作為增加房屋土地供應選項，因為公眾一般並不支持這選項。這亦非簡單的方案，因為當中涉及多個考慮因素，包括生態和法律方面的考慮。《二零二零年施政報告》中進一步述明了該政策方向，而發展局局長亦在近期一個立法會會議上再次確認這方向；以及
- (i) 用地 G 的擬議發展項目可以提供 1 040 個豪宅單位，可容納約 3 120 人口。考慮到及基本工程項目所涉成本、發展項目對生態系統的滋擾，以及對歷史文化遺產暨國民教育資源的破壞，當局不應推行用地 D 至 G 的修訂項目。

[簡兆麟先生在林先生簡介期間離開這節會議。]

33. 由於申述人、提意見人和他們的代表在上午的會議陳述完畢，而在上午的會議，大部分口頭陳述主要與用地 A 和 B1 有關，下午的會議會提出的申述則主要涉及用地 D 至 G，主席建議進入答問部分，集中討論用地 A 和 B1。委員對此表示同意。

34. 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／或政府的代表回答問題。出席者不應把答問部分視為向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

用地 A 及 B1

交通運輸方面

35. 主席及一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 用地 A 及 B1 的擬議交通運輸安排和年豐路日後的交通情況為何，以及會否對交通和行人安全造成影響；
- (b) 西沙路／年華路／年豐路迴旋處路口擬議的道路改善工程為何；以及
- (c) 樟木頭村和帝琴灣凱琴居居民現時使用的通路會否改變。

36. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士和土拓署工程項目組長／房屋胡泰安先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 目前，年豐路是一條標準的雙線不分隔行車道連盡頭路，交通流量較少。為落實用地 A 及 B1 的擬議發展項目，樟木頭村南面附近將會興建一條新通路，該通路是一條 7.3 米寬的雙線不分隔行車道，車道兩旁為 2.75 米寬的行人徑（見文件附件

VIIIa)。擬建的新通路將連接年豐路。當擬議公營房屋發展項目的居民入伙後，未來的交通流量(包括巴士服務)將有所增加。不過，初步交通及運輸影響評估結果顯示，年豐路及前往樟木頭村的通路的交通流量仍在負荷範圍內。他們手上沒有關於年豐路現時交通流量的資料；

- (b) 區內行人會經新行人道及西沙路現有地下隧道前往港鐵烏溪沙站及西沙路對面的發展項目。此外，建議在新通路關設路旁巴士站；
- (c) 西沙路／年華路／年豐路迴旋處路口與年豐路連接，通往帝琴灣凱琴居，以及有一條經過帝琴灣凱琴居東面和南面，通往樟木頭村的單程路。為了盡量減少駛經迴旋處的交通流量，並在年豐路為開往馬鞍山市中心／市區的車輛提供一個直接出口，年豐路(西行線)行車線會進行擴闊工程，以便提供專用行車線左轉入西沙路(西行線)(見文件附件 Xd)。根據初步交通及運輸影響評估結果，在二零一九年、二零三五年(沒有實施改善工程)及二零三五年(有實施改善工程)，這個迴旋處的交通流量與容車量比率分別為 0.47、1.1 及 0.82。倘進行擬議道路改善工程，預計現有道路及迴旋處／路口不會有負面的交通影響；以及
- (d) 帝琴灣凱琴居的車輛通道毗鄰年豐路。現時經由年豐路進入該屋苑的安排將維持不變。年豐路將會延長，以連接擬建的新通路，而該通路將通往用地 A 及 B1。就樟木頭村而言，現時由上述單程路通往該村，該項安排將維持不變。雖然擬在用地 A 及 B1 的新通路盡頭關設迴旋處，以便連接通往樟木頭村的單程路，但預計只有在緊急情況下，才會經該迴旋處駛往單程路，再前往西沙路／年華路／年豐路迴旋處路口。

擬議發展的景觀、布局及設計

37. 主席及一些委員向政府的代表提出以下問題：

- (a) 用地 A 及 B1 與周邊環境是否協調；
- (b) 在計及泥涌和官坑的較大範圍內的建築物高度輪廓為何；
- (c) 一些申述人展示的吐露港觀景點照片是否可以作為參考；
- (d) 能否保留馬鞍山山脊線的景觀；
- (e) 有何措施紓緩對視覺造成的影響；以及
- (f) 一些申述人展示的用地 A 及 B1 電腦合成照片是否由政府製備。

38. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 在毗鄰新市鎮內的「鄉村式發展」地帶興建高密度發展項目的做法並不罕見。沙田大圍村是其中一個例子。根據最近就將軍澳分區計劃大綱圖作出的修訂，位於魷魚灣村附近的一幅「綠化地帶」用地已改劃作公營房屋發展。有關發展的建築物高度為主水平基準上 140 米；
- (b) 在建築物高度方面，建築物自西向東採取高度分級的輪廓。有關建築物的高度由西面銀湖天峰(近烏溪沙站)的主水平基準上 185 米遞降至用地 A 及 B1 的主水平基準上 165 米，再遞降至緊連馬鞍山規劃區東面邊緣正在興建的十四鄉私人發展項目(提供 9 000 個房屋單位)所訂的主水平基準上 147 米最高建築物高度。此外，建築物亦由北至南朝山邊採取高度分級的輪廓。有關建築物的高度由李寶椿聯合世界書院的主水平基準上 42 米遞升至峻源的主

水平基準上 95 米，再遞升至用地 A 及 B1 的主水平基準上 165 米；

- (c) 就視覺影響評估而揀選的觀景點符合城市規劃委員會規劃指引編號 41 有關「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」的規定。根據城市規劃委員會規劃指引編號 41 第 4.5 段，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。視覺影響評估主要是評估易受影響的公眾觀景者從最受影響的觀景點觀看景物時所受到的影響。由於從吐露港受歡迎的觀景點例如船灣淡水湖不容易看到用地 A 及 B1，吐露港的觀景點也許不具重要性。從大埔海旁海濱長廊或馬料水碼頭亦幾乎看不到用地 A 及 B1；
- (d) 在山脊線下維持一個 20% 山景不受建築物遮擋地帶的一般原則只適用於在城市設計指引所述的策略性觀景點所觀看到的維港兩岸山脊線。用地 A 及 B1 的擬議發展高度訂為主水平基準上 165 米，不會破壞高度達主水平基準上 677 米的牛押山山巒景緻。從白石角海濱長廊的觀景點外望，現時的建築物的高度以及用地 D 和 E 上擬議發展項目的高度遠低於馬鞍山的山脊線。因此，區內具有特色的馬鞍山山巒景緻大致得以保留；以及
- (e) 一些申述人展示的用地 A 及 B1 電腦合成照片並非由政府製備。

39. 房屋署建築師勵國樑先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 工程可行性研究所採納以作技術評估的概念設計訂明，會把建築物從用地 A 的界線後移。擬議公營房屋的平台及帝琴灣凱琴居相距大約 60 米至 70 米。

當局亦會採取緩解措施，包括提供 15 米闊的建築物間距，以作觀景廊或通風廊，並提供最少 20% 的綠化比率。當局會在詳細設計階段進一步諮詢區議會及持份者，並在考慮他們的意見後，視乎情況修訂布局及建築設計；以及

- (b) 一些申述人曾提及，用地 A 的房屋發展的擬議平台高 45 米。他澄清，概念設計所訂的平台高度為主水平基準上 45 米，而非 45 米高。用地 A 主水平基準上 45 米的平台高度可轉換為 15 米高(大約樓高三層)。

環境方面

40. 一名委員詢問對在用地 A 及 B1 旁的現有住宅發展項目所造成的噪音影響。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，根據初步環境研究，現有易受影響的地方將承受的噪音水平，不會超出《環境影響評估條例》的技術備忘錄所訂的噪音評估上限，故無須就此實施緩解措施。

景觀方面

41. 房屋署建築師勵國樑先生在回應一名委員的提問時表示，在詳細設計階段會考慮把用地 A 及 B1 的美化環境建議融入四周的綠化環境，以便更適當地反映馬鞍山及樟木頭的環境。綠化比率可靈活地予以提高，而該署一些項目曾採納高達 30% 的綠化比率，務求令園景設計更加優美。

42. 由於委員再無提問，主席表示上午的聆聽會已經完成。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府部門的代表出席會議。

43. 會議於下午一時三十分休會午膳。

[黃幸怡女士此時離開這節會議。]

44. 會議於下午二時三十五分恢復進行。

45. 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

廖迪生教授

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

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

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

議程項目 1(續)

簡介和提問部分

46. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們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
- 李昊程先生 — 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
- 麥家揚先生 — 工程師

房屋署

- 方健華先生 — 高級建築師
- 王以琳女士 — 規劃師

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

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

顧問

- 帖文初先生 — 科進顧問(亞洲)有限公司高級協理人
- 李向琳女士 — 科進顧問(亞洲)有限公司樹木專家
- 何振明先生 — 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

R 92 / C 16 — Mary Mulvihill

- Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

R 1339 — 梁展璋

- 梁展璋先生 — 申述人

R 1536 — 區國權

- 區國權先生 — 申述人

R 3258 — 林振峰

R 3264 — 文瑞環

- 林振峰先生] 申述人及申述人的代表

R 84 / C 12 — 馬鞍山村關注組

R 103 — 陳江然

R 105 — 陳偉僑

R 106 — 劉燕洪

R 107 — 陳偉平

R 108 — 林楚卿

R 113 — 江雪兒

R 149—林振怡
R 189—陳淑君
R 228—黎臻
R 204—王群香
R 244 / C 29—黃曉雯
R 249—何泳欣
R 263—葉曉琳
R 407—黃國棟
R 589—馮進光
R 799—黃旭康
R 1242 / C 414—金燕燕
R 1443 / C 214—蘇澤龍
R 1538 / C 436—林健明
R 1595—高少波
R 1724—羅曉容
R 1727—黎詠棋
R 1739—戴潔怡
R 1802—鄭鳳儀
R 1803—王少傑
R 1805—王鎧彤
R 1834 / C 227—陳朗醒
R 1836—夏卓麟
R 1840 / C 1525—鍾敏芳
R 1847—譚天悅
R 1849 / C 20—藍朗峰
R 1872—洪一蘭
R 1875—王瑜翎
R 1884—雷鬆僥
R 1888—Kwok Fun Ki
R 1902—尹樂婷
R 1941 / C 196—Wong Chi On
R 1984—梁耀廷
R 1985—何麗美
R 1988—鍾轉芳
R 1998 / C 108—李俊盈
R 2059—黃詠彤
R 2116 / C 171—王詠妍
R 2117 / C 146—梁伴興

R 2173 / C 107 — 李俊思
R 2317 — 溫柏堅
R 2427 / C 620 — 葉裕祥
R 2443 / C 143 — 楊淑君
R 2475 — 梁達峰
R 2485 / C 50 — 張盛志
R 2537 — 劉南茜
R 2539 — 鍾謙柔
R 2546 / C 41 — 李浩華
R 2572 — 岑靖淇
R 2576 / C 64 — 王偉傑
R 2588 — 黃玉清
R 2599 / C 593 — 蔡碧君
R 2672 — 蘇豔梨
R 2694 — 鍾梓澄
R 2708 — 馬楚雯
R 2714 — 鍾耀輝
R 2740 — 陳明心
R 3125 — 李寶夷
R 3134 — 黃培烽
R 3140 — 陳家偉
R 3151 — 楊育輝
R 3185 / C 198 — 黃健樑
R 3221 / C 603 — 林嬋卿
R 3223 / C 437 — 林嬋貞
R 3230 — 黎錦明
R 3259 — 林宋卿
R 3260 — 林曼君
R 3262 — 林長運
R 3261 — 廖婉婷
R 3263 — 廖婉姍
R 3265 — 林長到
R 3283 / C 1571 — 黃正基
R 3286 — 周淑儀
R 3297 — 林志明
R 3298 — 詹韻婷
R 3312 / C 555 — 王美娟
R 3313 — 陳嘉偉

R 3314—陳建業
R 3315—陳嘉勝
R 3320—劉紀均
R 3323—鄭齊鳳
R 3332—葉煒鋒
R 3344—王美玲
R 3374—陳偉
R 3619 / C 21—高文龍
R 3621—高文傑
R 3709—黃穎怡
R 3731—麥嘉熙
R 3762 / C 818—黃敏貞
R 3829—王美芳
R 4512—王幸妍
R 5512—王响榮
C 69—吳慧楨
C 106—何家欣
C 116—黃鳳欣
C 200—張玉娣
C 201—王適妍
C 340—陳麗芬
C 344—謝錦榮
C 351—鍾慧怡
C 353—馬偉亮
C 419—黃偉鋒
C 429—郭金滿
C 480—王狄詩
C 481—孫詠茵
C 528—王狄森
C 553—劉志輝
C 608—胡文康
C 615—王映秀
C 635—成國雄
C 802—蔡栢鏗
C 807—植棟明
C 808—盧慧斯
C 819—林頌曦
C 828—吳瑞明

C 832 — 梁睿軒

C 837 — 陳立基

C 928 — 吳鈞然

C 1138 — 鄔嘉敏

C 1313 — 邢珊珊

C 1363 — 梁健偉

C 1434 — 單詠詩

C 1484 — 麥浚豪

高文龍先生]	申述人、提意見人及申述人
林建波先生]	和提意見人的代表
黃正基先生]	
黃敏貞女士]	
黃灼雄先生]	申述人及申述人和提意見人
王少傑先生]	的代表
黃旭康先生]	
施基妹女士]	
王平發先生]	提意見人及申述人和提意見
梁睿軒先生]	人的代表
吳卓恆先生]	申述人及提意見人的代表
蔣俊銘先生]	

47. 主席歡迎各申述人、提意見人和他們的代表，並請他們闡述他們的申述／意見，並鼓勵他們留在席上參與答問部分。

R 1536 — 區國權

48. 元朗區議員區國權先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他以土地正義聯盟成員的身分發言，並反對所有修訂項目，尤其是項目 G；
- (b) 即使城規會收到逾 40 000 份負面申述／意見，仍然同意發展新界東北新發展區。因此，他相信城規會很可能會不理會就馬鞍山分區計劃大綱圖收到的

8 000 份負面申述／意見，並批准進行修訂項目的擬議發展；

- (c) 進行發展通常會導致大量動植物死亡，影響生物多樣性。他最近曾到訪古洞北新發展區，在工地範圍發現許多果子狸屍體；
- (d) 用地 G 草木茂密，是許多動物的家園。在該處進行發展會令草木減少，地球暖化加劇。用地 G 非常接近馬鞍山郊野公園。為了在用地 G 進行發展而大量砍伐樹木和殺死動物並不值得；
- (e) 規劃署應在用地 G 進行調查，以統計個別動物物種的出現次數；以及
- (f) 他指稱用地 G 的私營房屋發展項目旨在便利落實東南面較遠處的另一私營發展項目（申請編號 A/MOS/65）。城規會不應同意項目 G，而政府亦應收回申請編號 A/MOS/65 的土地，以協助減少全球暖化。

R84/C12—馬鞍山村關注組

(亦代表上文第 46 段所列的 128 名申述人／提意見人)

49. 高文龍先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在馬鞍山村長大，是馬鞍山村半山區(即用地 G)的村民。當局建議清拆該用地，進行發展；
- (b) 馬鞍山村半山區約有 70 年歷史，是礦場一個礦村。所有村民(包括他本人)都是潮州礦工的子孫，共同語言是潮州話，並崇拜相同的神靈，即天德大帝和齊天大聖。該村落跟其他原居民鄉村一樣，村民之間相處和洽；
- (c) 他的父親在兩年前離世，但母親仍然住在村內。該村落就是他的根，一個把他的家人團結在一起的地

方。如果該村被清拆，他的家便會四分五裂。他覺得自己有責任保衛這個地方；

- (d) 馬鞍山村是礦場歷史不可分割的一部分。該村從山頂區、馬鞍橋區、半山區延伸至碼頭區，可惜碼頭區已經清拆，並發展為恆安邨和耀安邨。倘清拆馬鞍山村半山區，便會影響礦場歷史的完整性；
- (e) 馬鞍山村半山區位於荒蕪的高地上，基礎設施支援不足。政府建議建造一條高架橋通往用地 F 及 G，而不是擴闊現有的馬鞍山村路。此舉不但不合乎經濟效益，而且會對礦場歷史及附近的馬鞍山郊野公園造成負面影響。當局沒有就項目 G 進行詳細研究及適當的諮詢。他質疑是否確實沒有更適合的用地可供發展房屋；
- (f) 他進一步質疑政府是否在協助發展商奪取他們的土地；以及
- (g) 馬鞍山礦場是本港最大的礦場。政府應考慮把馬鞍山村半山區發展為一個類似台灣九份模式的旅遊景點，以保存其歷史及現有村民的生活方式，而不是進行住宅用途發展。

50. 王平發先生借助投影片作出陳述，並展示他家人的鄉村生活照，要點如下：

- (a) 他在馬鞍山村長大，現時仍住在村內。他曾就讀的學校已成為基督教香港信義會恩青營（鞍山探索館），該處是村民／舊生的聚會地點；
- (b) 其父是在礦場工作的燃爆手，於一九七零年代因肺塵埃沉着病去世。其母現年 91 歲，仍在馬鞍山村居住和耕種；以及
- (c) 馬鞍山村是他們社區的縮影。村民會舉行各種活動慶祝傳統中國節日。他們關係密切，不但樂於分享

自製的傳統家鄉食品(例如潮州茶粿及蘿蔔糕)，而且會交流食譜和烹飪技術。

51. 王少傑先生借助投影片陳述下列要點和展示他家人的照片：

- (a) 他在馬鞍山村長大，但成年後已遷出該村，組織自己的家庭；
- (b) 他的父親來自內地，亦是一名礦工。他父親在村內安頓下來後便返回內地和他的母親結婚)；
- (c) 他 80 歲的母親仍在馬鞍山村居住。他一向無須擔心母親，因為他知道鄰居必定會幫忙照料她。他將在兩年後退休，原本計劃回村定居以照顧母親。分區計劃大綱圖的修訂打亂了他的計劃；以及
- (d) 在他記憶中，政府不曾向馬鞍山村村民提供過任何援助或福利，反而教會卻在村內提供很多服務(例如教育)，不論村民是否基督徒亦然。

[黃令衡先生在王先生陳述期間加入這節會議。]

[楊偉誠博士此時加入這節會議。廖凌康先生此時離開這節會議。]

52. 黃旭康先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 馬鞍山村關注組已得到相當多人授權向城規會表達意見，但無意以拉布方式阻撓議事進程。鑑於分區計劃大綱圖的修訂項目影響深遠，並已引起公眾廣泛關注，馬鞍山村關注組希望確保公眾會獲分配足夠時間，就所關注的問題表達意見；
- (b) 馬鞍山村關注組在申述聆聽會前曾舉辦兩場生態導賞。每場生態導賞包括參觀礦場構築物(例如 110ML 礦洞入口及馬鞍山礦場選礦廠)一小時、參觀馬鞍山村半山區及信義新村一小時，以及與村民

交流一小時。很多參加者都支持保育礦場，並授權馬鞍山村關注組代表他們發言；

- (c) 如分計劃大綱圖的修訂項目略為早些公布，當時仍然在世的礦工便能親自向城規會講述他們的故事；
- (d) 馬鞍山村關注組在投影片簡介中展示的照片是村民的私人珍藏。倘馬鞍山村遭清拆，村民的新家園未必會有足夠空間存放這些照片和其他具有紀念價值的物品，以致這些照和物品會因為進行新房屋發展而被湮沒；以及
- (e) 在個人層面方面，他是一名礦工的孫子。他的外祖父與大部分礦工一樣都很貧窮，無錢自行建屋，婚後只能借住在另一名村民的豬舍。

53. 黃旭康先生及梁睿軒先生繼而播放一段訪問一名馬鞍山村村民的錄像片段，以及四段馬鞍山村關注組生態導賞參加者的錄音訪問，但沒有交代錄像和錄音片段中受訪人士的身分。有關片段的主要內容如下：

錄像片段

- (a) 片段內的女士在馬鞍山村半山區長大；
- (b) 由於該村距離醫院／留產所很遠，她與大部分村民一樣都是在村內出生；
- (c) 在她小時候，她家須借住在另一名村民的廚房。鄉村的生活艱苦但充滿樂趣；
- (d) 馬鞍山村半山區的居民差不多全都來自潮州。村民會歡欣地一起慶祝中國的傳統節日；
- (e) 礦場對本港的發展十分重要，因為這個由日本人經營的鐵礦場培訓了大量燃爆手和技術員。這些人後來都參與建設各類基建項目(例如獅子山隧道)；

- (f) 礦場連同相關的馬鞍山村應整體予以保留作為旅遊景點。如清拆馬鞍山村半山區供興建房屋，會損害礦場文化的完整性；
- (g) 馬鞍山村半山區是個發展潛力不大的小山谷。就相關房屋發展項目進行的建築工程會摧毀這個馬鞍山的後院；
- (h) 該處有很多珍貴的野生動物(例如赤麂及箭豬)，擬議房屋發展項目會奪去這些動物的棲息地；
- (i) 她並沒有收到任何有關清拆馬鞍山村半山區的諮詢函件或通告；
- (j) 每個城市都需要在發展區與非發展區之間留有緩衝地帶。用地 G 的房屋發展與位於道路對面的馬鞍山郊野公園並不協調，因為郊野公園的遊客不會希望康樂場地旁邊有房屋發展項目，而且在郊野公園內進行的康樂活動所產生的滋擾，亦會影響到相關房屋發展計劃內的居民；

錄音

- (k) 礦場不只是香港採礦歷史的一部分，亦是香港人集體回憶的一部分；
- (l) 馬鞍山村半山區的居民與礦場有關聯，是礦場歷史的重要一部分；
- (m) 有需要把馬鞍山村半山區連同礦場一併保育；
- (n) 歷史價值比發展更為重要，不應因城市發展而破壞香港的歷史；
- (o) 馬鞍山村半山區的房屋發展項目需為僅約 1 000 個房屋單位，投放大量資金在基礎設施上，並不符合經濟效益；

- (p) 為房屋發展而驅逐村民，屬本末倒置；
- (q) 在採礦的年代，政府並沒有向村民提供支援，因此現在亦不應要求村民離開他們的家園，以增加本港房屋供應量；
- (r) 用地 G 未來的房屋發展項目不能惠及該區居民，因為村民根本沒能力負擔該些房屋單位；
- (s) 應更妥當地就分區計劃大綱圖的修訂項目進行公眾諮詢；以及
- (t) 當局清拆用地 G 時應行使酌情權。

[伍灼宜教授此時暫時離席。]

54. 一名委員就會議程序提問。主席回應時指出，《城市規劃條例》第 6、6A 和 6B 條列明，在城規會的聆聽會議期間，只有有提交書面申述或意見的人士有權親自或由授權代表代為在會議上陳詞。雖然城規會沒有實質方法確認在馬鞍山村關注組播放的影片和錄音中出現的人士，是否是次聆聽會的申述人／提意見人，但城規會已彈性地容許他們展示該些影片。主席留意到影片的內容開始重覆，她鼓勵馬鞍山村關注組不要重覆之前已提出的觀點，並進一步建議馬鞍山村關注組集中發表先前未有觸及的事宜，例如馬鞍山村的住戶數目和其結構、馬鞍山村內有否舉行年度聚會／活動以紀念礦場，以及信義新村和馬鞍山村半山區有何關係。

55. 吳卓恆先生回應時表示，由於涉及數千名申述人／提意見人，內容重覆屬無可避免。這亦反映許多人都反對分區計劃大綱圖的修訂項目。馬鞍山村關注組認為所有公眾意見都是重要的，必須聽取所有意見，否則就違背了聆聽會的目的。

[伍灼宜教授此時返回席上，出席這節會議。]

56. Mary Mulvihill 女士表示，由主席提議申述人和提意見人提供有關馬鞍山村住戶數目的資料可見，當局沒有進行適當的諮詢，亦沒有就用地 G 的狀況進行適當的研究。

57. 主席回應時表示，公布法定圖則的過程本身就是公眾諮詢的一部分。儘管當局會在該區進行住戶調查，馬鞍山村的居民亦可以提供手頭上的有關資料(如有)供委員參考。主席認為城規會在聆聽會議期間提出問題，以補充申述人／提意見人所作的書面或口頭申述，是恰當的做法。她提醒出席聆聽會議的人士避免重覆已提出的觀點。

58. 吳卓恆先生作出陳述，要點如下：

- (a) 應把馬鞍山村視為一整條村，而非獨立分開的四條鄉村。馬鞍山村內有很多民生活動，例如飼養動物、製作手工藝品和經營便利店等；
- (b) 雖然鐵礦場已關閉多年，但採礦生涯是村民的集體經歷。礦場和馬鞍山村應像灣仔藍屋一樣得到保存，村民應獲准繼續留在村內居住；
- (c) 鐵礦場的歷史不僅連繫香港，亦與內地、亞洲甚至全球有所聯繫。第二次世界大戰、韓戰和越戰令鋼鐵需求增加，先後導致礦場的盛衰；
- (d) 雖然有意見認為由於馬鞍山村的土地屬政府擁有，故應盡早清拆該村以進行亟需落實的房屋發展，但馬鞍山村的村民在興建房屋、豬舍等項目上投資了金錢，對可以繼續居住在本身的房屋直到永遠抱有合理期望；
- (e) 政府在二零一八年五月就與發展相關的清拆行動提出的優化特惠補償和安置安排，無法滿足村民保留現時生活方式的期望；
- (f) 馬鞍山村有很多長者居住，搬遷過程對他們來說是一種折磨。此外，重置單位的面積較現時馬鞍山村的屋宇小，代表村民的生活質素將會下降；
- (g) 香港的土地分配太過不公平；

- (h) 有無數更方便的地點可以興建 1 040 個私營房屋單位。並無需要在馬鞍山郊野公園邊陲進行房屋發展；
- (i) 香港對古蹟文物的保育主要集中於原居民鄉村／漁村。除馬鞍山村外，政府沒有就非原居民鄉村／寮屋村進行系統化的研究。有很多大學曾深入研究該區，沙田區議會亦曾在二零零二年出版過一本名為《鞍山歲月：馬鞍山風物誌》的書籍。規劃署應進行有關非原居民鄉村的 research；
- (j) 馬鞍山村關注組反對用地 G 的住宅發展項目，並建議把該用地改劃為「其他指定用途」註明「生活歷史博物館」或「本地旅遊」；以及
- (k) 政府應檢討公眾諮詢程序。

59. 梁睿軒先生播放錄音的餘下部分，所涵蓋的要點如下：

- (a) 政府應發展棕地，讓「綠化地帶」不受影響；
- (b) 房屋短缺不應成為在「綠化地帶」進行發展的藉口；
- (c) 在用地 G 進行住宅發展會破壞自然環境；
- (d) 政府沒有妥善管理香港的土地資源；
- (e) 政府應尊重寮屋居民的權利，有如原居村民的權利一樣；
- (f) 由於礦工對香港的繁榮有所貢獻，政府對他們應更有人情味，並為他們面對困境提供補償；
- (g) 在 110ML 礦洞入口興建高樓大廈不合情理；
- (h) 在廢置的礦場附近進行發展會出現相關的安全問題；

- (i) 歷史和文化價值無法量化；
- (j) 馬鞍山村的村民應將屋宇開放予公眾人士參觀，讓他們了解礦場的歷史；以及
- (k) 應保存馬鞍山村人地相連的特質。

60. 梁睿軒先生借助投影片作出陳述，要點如下：

礦場及馬鞍山村的歷史

- (a) 歷史需要靠人傳承。對自己地方的歷史不感興趣的人對該地方並沒有歸屬感；
- (b) 礦場的歷史始於一九零五年，當時有人在馬鞍山發現鐵礦，直至一九七六年礦場關閉為止；
- (c) 礦場見證了香港的戰爭與動盪，而礦工大部分是來自內地的難民。他們雖然貧窮，但熱心助人，刻苦勤奮，會在下班後互相幫助，用廢礦石和從河流掘出來的泥土建造房屋；
- (d) 為節省建築材料，村民通常會在斜坡建屋。由於使用廢礦石建造，牆身一般較厚且凹凸不平。屋頂最初是由石棉建造，後來以瓦片取代。有不少村民會養豬。廚房是村民預備食物和豬食的地方，通常是獨立／半獨立式建築，並以一條有蓋通道連接房屋；
- (e) 馬鞍山村半山區的村民主要姓林及王；
- (f) 馬鞍山村由四條村落組成，全部都因為礦場而出現和有所發展。所有村民都是因為礦場而在該處定居，因此屬於礦場歷史的一部分。將人逐出歷史遺址而留下所有歷史建築，與保育的原則不符；

保育

- (g) 保育與房屋發展同樣重要。香港的保育工作未如理想，因為多年來大部分歷史建築／用地已因為發展而消失。即使是已獲評級的礦場炸藥倉亦幾乎被地政總署的寮屋管制小組拆毀；
- (h) 馬鞍山村符合聯合國教育、科學及文化組織(下稱「聯合國教科文組織」)評選文化遺產的部分準則。具體而言，馬鞍山村：
 - (i) 「能為延續至今或已消逝的文明或文化傳統提供獨特的或至少是特殊的見證」；
 - (ii) 「是一種建築物、建築或技術整體、或景觀的傑出範例，展現人類歷史上一個(或幾個)重要階段」；以及
 - (iii) 「是傳統人類居住地、土地使用或海洋開發的傑出範例，代表一種(或幾種)文化或人類與環境的相互作用，特別是當它面臨不可逆變化的影響而變得脆弱」；
- (i) 雖然古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)已就礦場的一些建築物進行評級，但仍有一些構築物(包括馬鞍山村半山區的引水道、水缸及控制室)未獲評級。如未經徹底調查便批准改劃建議，可能會對礦場的遺跡造成無法逆轉的破壞；
- (j) 旅遊是香港的重要經濟支柱之一，但本地的歷史景點不多。礦場及採礦村可填補這方面的不足。事實上，曾經有人提出保育馬鞍山村的文化遺產，並在馬鞍山設立地質公園，惟這些建議未獲接納，情況令人失望；

修訂項目

- (k) 政府就修訂項目進行的技術評估顯示主要路口及路段會嚴重交通擠塞，亦須砍伐超過 3 000 棵樹；
- (l) 諷刺的是，當局耗費約 1,600 萬元及十多年時間就用地 G 的住宅發展進行可行性研究後，城規會／政府對於礦場與馬鞍山村的關係及馬鞍山村半山區的文化遺產仍不甚了解。在充分了解馬鞍山村文化遺產的價值之前，就項目 G 作出決定實屬言之尚早；以及

法定制訂圖則程序

- (m) 提出申述及意見的程序不必要地複雜。特別是提意見人須填寫複雜的表格，詳細說明他們就哪一項／哪一些申述提出意見，並且要就申述中所表達的特定觀點提出意見。這個複雜的程序限制了公眾參與法定制訂圖則程序。

[陳振光博士在梁先生作出陳述期間離開這節會議。]

[袁家達先生此時離開這節會議。]

61. 由於申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人及他們的代表及／或政府的代表回答問題。出席者不應把答問部分視為向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

程序是否恰當

62. 兩名委員注意到林振峰先生(R3258)在上午的會議環節中指項目 D 至 G 並無遵從適當的修訂用途地帶程序，遂要求規劃署就上述修訂項目的程序是否恰當一事作出澄清。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 如文件第 3.1 及第 3.2 段所述，當局已遵從既定程序就分區計劃大綱圖的修訂進行公眾諮詢；
- (b) 特別是當局已在二零二零年六月三十日及二零二零年七月三日諮詢沙田區議會轄下的發展及房屋委員會，以及在二零二零年七月十四日諮詢大埔區議會轄下的規劃、房屋及工程委員會。此外，應一名沙田區議員的要求，當局亦在二零二零年七月十三日與馬鞍山村的代表會面；
- (c) 擬議修訂其後在二零二零年八月二十一日及二零二零年九月十八日提交予城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會，以徵求其同意，而分區計劃大綱圖的修訂則於二零二零年十月十六日刊憲。公布法定圖則以供公眾提出申述和意見，本身就是公眾諮詢過程的一部分。聆聽申述的程序完成後，城規會有責任把分區計劃大綱草圖連同有關的申述和意見一併呈交行政長官會同行政會議(下稱「行會」)，以便其作出最終決定；以及
- (d) 修訂項目在程序上並無失當。項目 D 至 G 屬於用途地帶的修訂，不但有技術評估支持，亦有遵從法定制訂圖則程序公布予公眾查閱。

在用地 G 進行住宅發展的理據

63. 一名委員詢問把用地 G 改劃作住宅發展的理據為何。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 有需要增加土地供應，以作房屋發展；
- (b) 用地 G 鄰近已建設區，可經由馬鞍山村路前往；
- (c) 根據工程可行性研究所進行的初步環境研究，用地 G 中央部分的植林區，其生態價值不高；

- (d) 正如規劃署在用地 G 拍攝的照片所顯示，用地 G 的臨時構築物／建築物與新界其他地區的構築物／建築物相若；
- (e) 根據古蹟辦的資料，用地 G 現時並無獲評級的歷史建築／構築物，亦沒有待評級的建築物；以及
- (f) 總括而言，用地 G 符合「綠化地帶」用地檢討的甄選準則。

馬鞍山村路改善工程

64. 一名申述人指稱，進行馬鞍山村路改善工程是為了便利進行位於項目 G 東南面稍遠處的私人發展。就此，一些委員提出下列問題：

- (a) 進行擬議馬鞍山村路改善工程是否真正便利進行區內其他私人發展；
- (b) 馬鞍山村路改善工程的走線和通往上述私人發展的通道的走線為何；以及
- (c) 現有的馬鞍山村路是否能滿足馬鞍山村村民的日常需要。

65. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 政府有必要進行馬鞍山村路改善工程，以配合用地 C 至 G 的擬議發展。有關的私人發展涉及規劃申請編號 A/MOS/65，而該規劃申請已獲城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零五年批准。申請人已向地政總署提交與上述規劃申請有關的換地申請，包括改善和擴闊馬鞍山村路的相關道路計劃。相關道路計劃於二零零八年根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲。然而，由於業權問題，當局於二零一四年終止處理有關換地申請，有關申請不獲批准。因此，相關道路計劃亦未獲授權進行。

政府和上述私人發展的工程項目倡議人沒有達成任何協議；以及

- (b) 馬鞍山村路改善工程的走線與通往有關私人發展的通道只有部分重疊。

66. 主席補充說，新發展會促使當局進行基建工程項目是正常而可以理解的，因互相連繫的基建網絡可為更大範圍的地區帶來便利。出現此等正面影響不應視之為串通。若政府因此等沒有根據的指控而暫停值得進行的工程項目，香港不會有任何發展。

67. 至於現有的馬鞍山村路是否足以服務區內村民，梁睿軒先生、吳卓恆先生、黃旭康先生及黃灼雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 馬鞍山村關注組反對馬鞍山村路改善工程。馬鞍山村路被「綠化地帶」和郊野公園包圍，無論侵佔何者都不理想。若沒有項目 G，則無需進行馬鞍山村路改善工程；
- (b) 現有的馬鞍山村路足以應付馬鞍山村居民和郊野公園旅客的交通需要，無需進行如此大規模的道路擴闊工程；
- (c) 往馬鞍山郊野公園遠足的人士和旅客普遍會選擇使用較天然的路徑而非擴闊了的道路。此外，由於需要在過渡期維持現有馬鞍山村路交通暢順，道路工程項目的工程範圍可能會更大，侵佔更多綠化範圍；以及
- (d) 馬鞍山村路現時的交通問題主要是違例泊車，屬交通管理事宜，因現時沒有對進入該區的車輛進行管制。

68. 施基妹女士補充說，政府建議闢設一條高架道路以改善馬鞍山村路，做法昂貴而無必要。她說，即使是申請編號

A/MOS/65 的申請人也只是建議在原址擴闊馬鞍山村路，對已評級的建築物不會造成影響。

土力問題

69. 部分委員提出以下問題：

- (a) 施基妹女士(R3788)是否擁有任何採礦隧道的地圖；以及
- (b) 該處的採礦隧道網絡會否導致在用地 G 進行發展變得不適合／不安全。

70. 施基妹女士作出回應，要點如下：

- (a) 雖然她沒有採礦隧道的地圖，但她的家翁當年是在採礦隧道內駕駛電子動力火車的司機；以及
- (b) 採礦隧道的布局猶如蜘蛛網，而政府從未派人入內考察，以製備地圖和評估該處的地質狀況。當局亦未有進行土力影響評估。據觀察所見，山上有部分地方已經坍塌，在附近進行進一步的打樁工程會導致整座山崩塌，實在不值得冒着安全風險來進行發展。

71. 土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 申述人編號 R3788 提到 240ML 礦洞和 144ML 礦洞之間有一組多條採礦隧道。這些採礦隧道位於馬鞍山村的山頂區，距離用地 D 及 E 大約 2 公里，距離用地 G 1.1 公里。項目 D 至 G 的建造工程，不太可能會對這些採礦隧道的土力穩定程度造成影響；
- (b) 二零一七年，土木工程拓展署土力工程處在用地 D 至 G 所在的山嶺進行了有關岩洞發展可行性的初步評估，結果發現在該處進行發展在技術上是可行

的。該評估已顧及有關的海拔 110 米隧道這項因素；以及

- (c) 土木工程拓展署已利用附近地區的鑽孔記錄和土力記錄，在用地 D 至 G 進行了初步土力評估。有關的土力評估結論是在用地 D 至 G 進行地盤平整工程和建築工程，不會造成任何無法克服的問題。

文物保育

72. 部分委員提出以下問題：

- (a) 申述人所指的七處須予保育的地點會否受擬議發展影響；以及當局是否曾就該七處地點內的構築物／建築物進行評估但並未給予評級，抑或是未曾就該等構築物／建築物進行評估；
- (b) 如文物影響評估確定修訂項目會帶來無法克服的問題，政府會否放棄進行有關修訂；以及如位於政府土地上的已評級建築物並非由政府所興建，應由哪個機關負責決定這些建築物的存廢；
- (c) 在圖則公布前沒有進行文物影響評估的原因為何；以及
- (d) 該等建築物是個別評級，還是以地區為基礎進行評級。

73. 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) 申述人所指的七處須予保育的地點位於土木工程拓展署的施工範圍。雖然現時手上並無資料顯示古蹟辦是否曾就該七處地點的構築物／建築物進行評估，但該等地點暫時仍未有獲得評級；
- (b) 如分區計劃大綱草圖和修訂項目獲行政長官會同行政會議核准，相關政府部門接下來會進行詳細設

計，亦會進行文物影響評估。施工範圍內未獲評級的建築物／構築物亦會按文物影響評估進行評核，而有關結果會提交古蹟辦和古諮會考慮；以及

- (c) 古蹟辦從整體的角度對歷史建築進行評級，當中採用了六項評估準則——歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值和地區價值、保持原貌程度及罕有程度。當古蹟辦公布 1 444 幢歷史建築的名單以作諮詢用途時，馬鞍山礦場並沒有構築物獲列入該名單內。在諮詢期內，公眾人士提出了新項目以供古蹟辦進行評估，而有關的評級結果已於二零一六年公布。馬鞍山礦場的歷史建築於二零一六年獲得評級。在任何情況下，修訂項目都不會對現有的已評級建築構成影響。修訂項目不會觸及任何已評級歷史建築／構築物的範圍，惟選礦廠的支柱除外。選礦廠的支柱屬三級歷史建築(即具若干價值，並宜於以某種形式予以保存的建築物；如保存並不可行則可以考慮其他方法)。因此，古蹟辦認為可在詳細設計階段進行文物影響評估，以確定如何在盡力妥善保護歷史建築的同時，又可容許進行發展以配合社會的需要。

74. 土木工程拓展署工程項目組長胡泰安先生借助實物投影機作出補充，要點如下：

- (a) 在 110ML 礦洞隧道入口附近有一些擬原址保留的已評級建築位於施工範圍內，土木工程拓展署會確保這些建築在地盤平整及基建工程進行期間不會受到不良影響；
- (b) 土木工程拓展署會在經改善的馬鞍山村路相關路段採用高架設計，以避免觸及選礦廠的文物。在隨後的詳細設計中將會調整擬議道路的走線，避開已評級的水缸；以及
- (c) 選礦廠的西南面現時有一條遠足徑，從該處可看到選礦廠。

75. 黃旭康先生補充說，為礦場構築物評級的工作是由基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)引導古蹟辦進行，但過程中恩青營(鞍山探索館)遺漏了若干構築物，因此向城規會提出保育七處地點。據他所知，古蹟辦尚未為這些建議保育地點進行評級。此外，他關注在高架路段建成後，便再不能看到將鐵礦送進選礦廠的漏斗。

76. 關於歷史建築的評級機制，一名委員向與會人士表示，如獲提名的建築物經評估後不符合評審準則，便會列入「未獲評級」名單。當局已於二零一六年為建築物作個別評級，因此便有以「點、線、面」方式進行文物保育的建議。另一名委員補充說，除了於二零一六年獲評級的歷史建築外，公眾亦可向古蹟辦建議為任何建築物進行評估。即使是已評級的歷史建築，公眾亦可建議檢討評級。

77. 關於坐落政府土地的已評級歷史建築的安排，主席補充說，政府已有既定計劃為坐落政府土地的已評級歷史建築進行活化。政府亦已推出一項為數 10 億元的資助計劃，以支援有意活化空置政府用地／處所的非政府機構善用這些用地／處所，不論有關處所是否歷史建築。

78. 部分委員提出下述問題：

- (a) 馬鞍山村居民怎樣為保育作出努力；
- (b) 馬鞍山村關注組建議開放馬鞍山村的村屋，讓公眾認識礦業歷史。關注組有否與馬鞍山村內的四條鄉村商討有關建議及是否已取得共識；以及
- (c) 如政府提出寓文物保育於發展的混合方案，馬鞍山村居民會否考慮。

79. 黃旭康先生、高文龍先生及施基妹女士作出回應，要點如下：

- (a) 馬鞍山村關注組現時與基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)合辦該區的生態導賞。馬鞍山村村民非常熱衷於訴說自己的故事，而且歡迎生態導賞的團友

參觀他們的居所。由於傳統潮州食品的烹調技巧亦應承傳保育，馬鞍山村關注組計劃日後舉辦傳統潮州食品烹調工作坊；

- (b) 馬鞍山村內全部四條鄉村的居民曾自行商討，並已就活化該區達成共識；以及
- (c) 政府應鼓勵村民留在馬鞍山村，以傳承該區的歷史。儘管馬鞍山村村民對任何由政府提出寓保育於發展的實質建議持開放態度，惟要以不拆村為前提，而假設的方案欠缺詳情，過於虛無。

80. 林振峰先生補充說，馬鞍山村屬於自然形成的礦務社區，與原居民鄉村有所不同。縱使政府擁有土地業權，但村民亦有權申索逆權管有該土地。馬鞍山村應以整體方式保育。

[余偉業先生此時離開這節會議。]

馬鞍山村的獨特性

81. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 馬鞍山村居民主要來自潮州哪些地區，以及村內的潮州人及房屋與香港其他地區或華南地區的潮州人及房屋有否任何分別；
- (b) 香港許多地方都曾有潮州人聚居，馬鞍山村半山區的潮州文化是否具有任何獨特／特別之處，尤其是村內是否仍有保留與採礦業相關的傳統；
- (c) 昔日馬鞍山村的廟宇內供奉哪位神祇保佑礦工；
- (d) 礦場是否禁止女性進入；以及
- (e) 馬鞍山村關注組聲稱，馬鞍山村的四條鄉村應視為同一條鄉村處理。四條鄉村是否曾經合辦任何活動（例如節慶或修路）。

82. 高文龍先生、黃旭康先生、林建波先生和黃灼雄先生作出回應，要點如下：

- (a) 高先生來自揭陽，部分村民來自揭西和普寧。馬鞍山村半山區的居民是潮州礦工的後代，與居住於九龍城等地的潮州商人不同。馬鞍山村居民互相分享及交換農產品，當中並不涉及商業元素；
- (b) 潮州人特別勤勞、團結和樂於助人，單是這種文化已值得保留。每逢節日，村民會在廟宇內舉行儀式，詳情會由關注組在二零二一年七月十二日的會議上作進一步陳述；
- (c) 馬鞍山村半山區的全部居民會在廟宇聚集，慶祝盂蘭節和伯公誕等。倘馬鞍山村半山區被清拆，村民將無法繼續供奉神祇；
- (d) 據高先生所知，女性應該不准進入礦場，但他不十分肯定；
- (e) 馬鞍山村的房屋由廢礦石建成，而香港其他地區的房屋則由混凝土建成。獨立／半獨立廚房也是馬鞍山村房屋的特色。此建築形式值得保存；以及
- (f) 馬鞍山村路現時由大公洋行負責保養維修。自礦場於一九七六年關閉以來，政府並無接手馬鞍山村路的保養維修工作，道路如有任何損毀，都是由馬鞍山村四條鄉村的居民負責維修。四條鄉村定期舉行聚會／活動，例如聖誕派對以及敬老福利活動(免費向長者派發平安米)等。

83. 林振峰先生補充說，馬鞍山村的房屋大多按照地形依斜坡而建。他認為此獨特的建築風格是一種文物遺產，應予保留。

84. 關於四條鄉村合辦的活動，施基妹女士補充說，部分村民會在農曆新年期間贈送自製的年糕，她在疫情期間亦曾向馬鞍山村每戶家庭免費派發口罩。

社會影響評估

85. 一名委員詢問為何沒有就項目 G 進行社會影響評估，以及當局會否在城規會就項目 G 作出決定後進行有關評估。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應時表示，當局在檢討「綠化地帶」時物色到具房屋發展潛力的用地，一般不會就這些用地進行社會影響評估。由於用地 G 整個範圍位於政府土地內，倘行政長官會同行政會議最終同意進行擬議發展，當局會根據既定機制清拆用地。

[黃令衡先生和楊偉誠博士於答問部分期間離開這節會議]。

86. 由於委員再無提問，主席表示當天的聆聽環節已完畢。在聆聽環節完成後，城規會將閉門商議有關申述和意見，稍後會把決定通知申述人及提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府部門的代表出席會議。他們於此時離席。

87. 會議於晚上七時三十分休會。