

二零二二年三月十一日舉行的城市規劃委員會  
第 1265 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

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

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

陳振光教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃元山議員

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)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

**因事缺席**

伍穎梅女士

郭烈東先生

謝祥興先生

**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  
鄭韻瑩女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
林樹竹女士

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二二年二月二十五日第 1264 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二二年二月二十五日第 1264 次會議記錄草擬本已在會前送交委員。如委員於二零二二年三月十四日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二二年三月十四日獲得通過。]

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告，並無續議事項。

## 沙田、大埔及北區

## 議程項目3

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

有關考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/29》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10816 號)

---

[此議項以英語及廣東話進行。]

4. 秘書報告，修訂項目涉及一塊位於大埔將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責發展的公營房屋用地(項目 A)，有關發展已獲由土木工程拓展署進行的工程可行性研究支持。雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)為其中一間顧問公司。相關修訂亦涉及兩塊位於大埔的住宅用地(項目 B1 及 B2)，旨在落實由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司豐樂發展有限公司所提交的一宗已獲批准的第 12A 條申請(編號 Y/TP/28)，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。豐樂發展有限公司(R2)、長春社(R3)、嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理公司」)(R4)、Mary Mulvihill 女士(R169/C1)、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」)(R170)，以及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R171)提交了申述／意見。以下委員已就此議項申報利益：

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長身分)         | — 為房委會委員；  |
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署總工程師(工程)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委員；                       |
| 潘永祥博士                        | — 其配偶為房屋署(為房委會的執行機關)僱員，但沒有參與規劃工作；                                      |
| 余烽立先生                        | — 為房委會建築小組委員會委員和投標小組委員會委員；   |
| 黃元山議員                        | — 為房委會轄下財務小組委員會資金管理附屬小組委員會委員；  |
| 張國傑先生                        | — 其公司目前與房委會、恒基公司、煤氣公司、艾奕康公司、港鐵公司，以及嘉道理公司有業務往來，而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
- 其前公司目前與房委會、恒基公司、煤氣公司、艾奕康公司、港鐵公司及嘉道理公司有業務往來，而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**；
- 侯智恒博士
- 過往與恒基公司及艾奕康公司有業務往來；為香港大學僱員，該大學先前曾接受恒基公司主席家人的捐款；目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；為長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席；
- 何安誠先生
- 目前與房委會、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來，過往則與港鐵公司有業務往來；
- 黃天祥博士
- 目前與房委會及港鐵公司有業務往來；
- 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，而香港房屋協會曾與房屋署就房屋發展問題進行商討；與配偶在大埔共同擁有一個單位；
- 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 — 為香港理工大學的前校董會成員，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，該中心過往曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻，並曾與港鐵公司合作進行多項藝術計劃；
- 倫婉霞博士 — 在大埔擁有一個物業；以及
- 楊偉誠博士 — 在大埔擁有一個單位。

5. 委員備悉，郭烈東先生因事未能出席會議。黃元山議員及楊偉誠博士尚未到席。由於黎志華先生、區英傑先生、余烽立先生、何安誠先生及黃天祥博士涉及直接利益，因此應請他們就此議項暫時離席。委員同意，劉竟成先生、廖凌康先生、袁家達先生、潘永祥博士及李國祥醫生所涉利益屬間接；張國傑先生、黎庭康先生及侯智恒博士則沒有參與有關的第 12A 條申請，以及提交申述和意見；另倫婉霞博士和楊偉誠博士擁有的物業均並非直接望向申述地點，因此他們可留在席上或於稍後參與會議。

[黎志華先生、區英傑先生、余烽立先生、何安誠先生及黃天祥博士此時離席。]

#### 簡介和提問部分

6. 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的申述人／提意見人外，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。

7. 以下的政府代表和他們的顧問，以及申述人、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*

陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

梁萃熹先生 — 城市規劃師／大埔

### *土木工程拓展署*

杜琪鏗先生 — 工程項目組長／工程項目

梁潤昌先生 — 高級工程師

### *土木工程拓展署的顧問*

馮政傑先生 — 阿特金斯顧問有限公司(下稱「阿特金斯公司」)首席工程師

周仁傑先生 — 阿特金斯公司交通組組長

文梓樂先生 — 阿特金斯公司項目工程師

### *運輸署*

郭詩韻女士 — 高級工程師

### *房屋署*

張明麗女士 — 高級規劃師

梁喜蓮女士 — 高級建築師

李家琪女士 — 規劃師

陳順甜女士 — 高級園境師

## 申述人、提意見人和他們的代表

R5 – 毛家俊議員辦事處

R45 – 陳嘉斌

R61 – 馮明港

毛家俊先生 — 申述人的代表  
區怡采 — 申述人的代表

R169/C1 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

R170 – 香港中華煤氣有限公司

曾重文先生 — 申述人的代表

[黃元山議員此時到席。]

8. 主席歡迎各人到席。她繼而扼要解釋聆聽會的程序，並表示規劃署的代表會獲邀向委員簡介申述和意見的內容。申述人、提意見人及他們的代表其後會獲邀作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，申述人、提意見人或他們的代表每人會獲分配 10 分鐘時間作簡述。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當刻，會有計時器提醒他們。在有出席的申述人、提意見人及他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人及他們的代表發問。答問部分結束後，主席會請政府的代表和申述人、提意見人及他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

9. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

10. 規劃署城市規劃師／大埔梁萃熹先生借助投影片，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。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10816 號(下稱「文件」)。

[黃元山議員於此時離席。]

11. 主席其後請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述／意見。

R 5—毛家俊議員辦事處

R 45—陳嘉斌

R 61—馮明港

12. 申述人的代表毛家俊先生就項目 A 用地(下稱「用地 A」)作出陳述，要點如下：

- (a) 儘管教育局的推算顯示，大埔區的適齡學生人數會有增長(由二零二一／二二學年的 2 200 人增至二零二八／二九學年的 2 900 人)，但基於移民率高企以及出生率持續下降等因素，對於是否仍有需要在用地 A 興建小學，實屬疑問。香港的出生率已由二零一六年的 60 900 人下降至二零二一年的 37 000 人。儘管本港對學額的需求不斷下降，當局已在大埔第 9 區及西沙路附近預留四幅用地作興建小學之用，計劃提供 3 600 個學額；
- (b) 運頭塘邨現時的兩間小學可供擬議發展項目內的學生報讀；
- (c) 擬議學校設有 18 個課室，由於規模細小，非但不會受辦學團體歡迎，亦不足以讓其他地區校舍低於標準並已計劃遷校的學校在該處重置；
- (d) 大埔一些小學已有學額過剩問題，擬議小學會進一步加劇大埔現有小學之間的競爭；
- (e) 馬窩路沒有公共交通服務接駁。擬議學校將與承峰共用馬成徑這條通道，在出行最繁忙的時段會造成交通容量問題和出現人車爭路情況；
- (f) 擬議學校用地貼近承峰。擬議小學所產生的噪音會造成滋擾，影響承峰的居民；
- (g) 在用地 A 再興建一所小學並無真正需要。該幅預留供興建學校的用地可改作闢設休憩用地或康樂設施之用；以及

- (h) 擬議公營房屋項目的三幢住宅樓宇的布局擠迫，亦缺乏服務居民的交通設施。當局應縮減發展規模，並提供更完善的交通設施。

R 170—香港中華煤氣有限公司

13. 申述人的代表曾重文先生就用地 A 作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議發展項目會令區內人口增加。用地 A 鄰近沿吐露港公路而建的一條高壓煤氣輸送管。項目倡議人應進行定量風險評估，以評估潛在風險並釐定須採取的緩解措施；以及
- (b) 項目倡議人應視乎情況，在設計和施工階段諮詢和聯繫香港中華煤氣有限公司，並採取保護措施。

[楊偉誠博士此時到席。]

R 169/C 1—Mary Mulvihill 女士

14. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

項目 A

- (a) 用地 A 被描述為一幅林地(面積 1.95 公頃)，具中等的生態價值。政府研究報告的結果總是指所找到的樹木並非名木，但環保團體所作的評估往往是相反的。舉例說，環保團體曾提出將軍澳的「綠化地帶」用地內有珍貴的土沉香和其他稀有樹種的申述，城規會經考慮有關申述後，其後將有關用地由住宅用途地帶恢復為「綠化地帶」；
- (b) 研究報告亦指出，有關的野生動物四處走動，附近亦有類似的生境，所以林地減少可能造成的影響屬輕微。然而，消滅現有生境會破壞大自然的平衡；

- (c) 位於蓮澳的擬議林地／樹木補償種植區遠離用地 A(相距 1.45 公里)，這項緩解措施的效果成疑。位於蓮澳的擬議林地／樹木補償種植區被劃為「綠化地帶」，日後可能會被改劃作發展。用地 A 附近的「綠化地帶」餘下部分有動植物會受到光、噪音和交通產生的嚴重污染所影響，對該處現有的生物多樣性造成負面影響；
- (d) 在視覺影響方面，有關評估顯示，用地 A 的建築物高度限制(主水平基準上 135 米)屬可以接受，但這個高度遠高於附近的現有公營房屋發展項目，這些公營房屋發展項目的建築物高度限制為主水平基準上 110 米。在用地 A 西面部分闢設較矮的學校和停車場大樓，並不能解決高樓與鄰近低至中層發展彼此不協調的情況。根據初步景觀及視覺影響評估中的觀景點(VP2.4)景觀，大部分剩餘的山脊線景觀會被擬議發展項目遮擋，屬不可接受。新界的山脊線應如九龍和港島的山脊線般受到同等的保護；
- (e) 樓宇外牆採用不耀眼色調這項所謂的建築設計，將不能有效地緩解由高樓和混凝土表面形成的屏風效應所帶來的視覺影響；
- (f) 由於估計收生人數將會減少，若干現有學校將被迫停辦，故質疑有否需要闢設多一所學校。擬議學校亦會涉及砍伐數百棵樹木。教育局在大埔等學額過剩的地區興建新學校前，應進行全面檢討；
- (g) 用地 A 應縮減至僅容納住宅樓宇的覆蓋範圍。停車場大樓佔用的面積亦應減少，而學校用地應恢復為「綠化地帶」或發展作其他「政府、機構或社區」用途；
- (h) 目前的政策是以鐵路作為公共交通系統骨幹。儘管如此，2019 冠狀病毒病疫情導致公共交通的乘客量減少，並促使市民購置私家車。這個趨勢會對交通流量產生累積影響，不應低估；

- (i) 至於擬議學校及停車場大樓對空氣流通所造成的影響，根據空氣流通專家評估，馬窩路的部分路段和御峰豪園第 30 座及第 31 座將可能受到影響。鑑於 2019 冠狀病毒病疫情的影響，以及有需要改善空氣流通，上述對區內居民造成的空氣流通影響屬不可接受；

### 項目 B1 及 B2

- (j) 即使反對意見眾多(包括 7 070 份反對意見)，該宗第 12A 條申請仍獲批准。B1/B2 用地的地積比率上限於過去多年一再提升，由一九八三年的 0.6 倍增至二零一六年的 1.2 倍，再增至二零二一年的 3.6 倍。預計發展商日後會以應付房屋需求這個理由，要求進一步增加發展密度；
- (k) 有超過 70 份申述建議進一步增加 B1/B2 用地的地積比率。除了由發展商提交的申述外，其他申述並無說明提交申述的個別人士之間的關係。他們應不是區內居民，而更有可能是發展商的僱員或與發展商有某些關聯的人士。對於這種透過「走後門」方式建議進一步增加地積比率的作法，城規會在考慮時應持懷疑態度。由於 B1/B2 用地涉及大片政府土地，對於政府在處理這兩副用地方面可能會被指與發展商勾結一事，當局並沒有在第 12A 條申請階段作出澄清；以及

### 所有項目

- (1) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，大埔區內的幼兒照顧設施、社區照顧設施和安老院舍的供應均屬不足，但擬議發展未有回應有關設施的短缺情況。考慮到近期安老院舍內長者的死亡率，社會大眾不能再接受把對安老院舍的需求定為「長遠目標」。由於 B1/B2 用地涉及大片政府土地，因此應把發展項目大部分範圍用作闢設社區設施，以解決有關短缺情況。

15. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表已陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員將向申述人、提意見人和他們的代表及／或政府的代表提問。不應把答問環節視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。

16. 主席和一些委員提出以下問題：

項目 A

政府、機構及社區設施和擬議學校

- (a) 是否如申述人所說，在《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/29》涵蓋的規劃區內的小學課室數目有過剩情況；
- (b) 區內各類社會福利設施(例如安老院舍)的短缺情況為何；
- (c) 「住宅(甲類)」10」地帶是否有為發展其他政府、機構或社區用途提供彈性；分區計劃大綱圖的註釋有否訂明在該地帶必須提供一間小學；以及有關闢建小學的構思是否「一成不變」；
- (d) 預留用地以興建一間可容納 18 個課室的小學這要求，是否由教育局提出；教育局所持的理據為何；以及該項學校發展計劃是否已塵埃落定；
- (e) 當局是按何機制決定有關用地所提供的政府、機構及社區用途類別；教育局提出預留建校用地的要求會否凌駕於其他可供考慮的社區用途；以及當局作出有關決定的時限為何；
- (f) 有否關於擬議房屋發展項目範圍內小學適齡學生人數的資料；
- (g) 是否由房屋署負責興建有關小學；

交通及行人連接

- (h) 區內的現有道路能否應付一所新增小學所產生的車流；
- (i) 考慮到大埔太和路／寶雅路交界處(J12)現時的交通容量問題，當局會否採取緩解措施以改善交通狀況；
- (j) 當局是否有計劃改善有關房屋用地與運頭塘邨之間的行人連接；
- (k) 要求釐清承峰居民就馬成徑所提出的關注；

擬議的停車場大樓

- (l) 擬議的停車場大樓位於新小學旁邊。有見及此，擬議布局的考慮因素為何；以及有關發展會否造成行人安全的問題；
- (m) 擬議的獨立停車場大樓可否併入房屋發展項目的平台內；

建築物高度及視覺影響

- (n) 用地 A 的建築物高度限制為主水平基準上 135 米。當局會透過何機制，實現擬議的建築物高度輪廓(即把低層建築物設於西面和西南面部分)；
- (o) 據悉一名申述人及提意見人表示關注山脊線的景觀將會受到影響，當局曾否進行評估以確定有關的視覺影響；

有關樹木建議及景觀方面

- (p) 請提供資料說明將會被砍伐的現有樹木數目和樹木狀況、補種樹木的比率，以及蓮澳的擬議林地補償區的現時用地狀況；

- (q) 當局會否沿現有斜坡進行綠化，以保留該處的青蔥環境；

其他方面

- (r) 擬議發展項目會否影響「綠化地帶」的功能；
- (s) 當局會否在房屋發展項目內或附近一帶提供康樂設施，以供日後的居民使用；
- (t) 考慮到有關用地與大埔墟港鐵站之間的步行距離較長，發展項目內會否提供零售設施；
- (u) 擬議房屋發展項目會否受吐露港公路的交通噪音影響；以及現有住宅發展項目的居民曾否就吐露港公路所帶來的交通噪音影響作出投訴；
- (v) 鑑於有關用地(位於較低地盤水平)與吐露港公路之間的地面水平差異大，會否造成水浸問題；以及
- (w) 有關擬在承峰附近的現有斜坡和南面邊界沿路進行地盤平整工程的資料為何。

17. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士、土木工程拓展署工程項目組長／工程項目杜琪鏗先生、房屋署高級規劃師張明麗女士、房屋署高級建築師梁喜蓮女士、運輸署高級工程師郭詩韻女士及阿特金斯顧問有限公司總工程師馮政傑先生借助投影片及實物投影機回應主席／委員的提問，要點如下：

政府、機構及社區設施和擬議學校

- (a) 參照《香港規劃標準與準則》，該分區計劃大綱圖的規劃區有 151 間小學課室過剩；若按大埔區議會的地區界線作出估算，則欠缺七間課室。附近有兩所學校(即羅定邦中學和香港美國學校)，位於馬窩路對面，由於這兩所學校分別為中學和私營國際學校，因此並沒有計入上述數字；

- (b) 參照《香港規劃標準與準則》，供應最短缺的福利設施為長者社區照顧服務設施、幼兒中心及安老院舍。該區對康復設施的需求亦大。當局已初步計劃在該幅公營房屋用地闢設福利設施，包括長者、幼兒照顧和康復設施。這些設施所佔的樓面面積相當於整體住用總樓面面積約 5%；
- (c) 「住宅(甲類)10」地帶僅反映一個住宅發展項目(設有地積比率和建築物高度限制)的粗略土地用途，至於在該用地會提供何種政府、機構及社區用途，有關的細節事宜，當局會在詳細設計階段才處理，並在規劃大綱內列明。「住宅(甲類)10」地帶的《註釋》並沒有列明須闢設一所小學。概念計劃中顯示的小學只屬初步構思，而闢設上述學校的建議亦非「一成不變」。由於「學校」和「社會福利設施」用途是「住宅(甲類)10」地帶的《註釋》下經常准許的，根據有關《註釋》的條文，仍有彈性可在該用地闢設安老院舍或其他福利設施；
- (d) 該學校用地是按教育局要求而預留。教育局是按照就各校網的適齡學童估算數字來規劃小學的供應。《香港規劃標準與準則》下有關學校課室剩餘／短缺的資料(載於文件附件 VII)，可作為另一份參考資料，以供委員考慮。教育局預留學校用地是從長遠考慮出發，現時並沒有確實發展時間表。教育局是因應擬議房屋發展項目帶來的新增人口推算數字，要求預留土地闢建一所設有 18 間課室的學校。教育局亦提到該地可用作重置大埔或其他地區低於標準的學校；
- (e) 房屋署會在詳細設計階段，與社會福利署商討在房屋發展項目內提供的社會福利設施類別，並在規劃大綱中列明。土木工程拓展署暫定將於二零二五年開展地盤平整工程，有關當局宜於此之前就政府、機構及社區設施用途作出決定；

- (f) 沒有擬議房屋發展項目內適齡學童數字的資料，但教育局會在詳細設計階段檢討是否實需要該學校用地；
- (g) 教育局會負責落實擬議小學。倘教育局最終決定推展有關學校項目，待土木工程拓展署完成地盤平整工程後，該學校用地會交由建築署進行設計和建造工程，而公營房屋用地則會交由房屋署負責；

### 交通及行人連接

- (h) 初步交通影響評估所採用的設計年為二零三九年(即發展項目落成後的五年)，而二零一八年至二零三九年的研究年在交通流量方面每年的增長率預計為1.04%。當局會在單位入伙前，於馬窩路／達運道、達運道／南運路和廣福道迴旋處落實道路改善工程。初步交通影響評估所得的結論指，倘落實道路改善工程，就交通影響的角度而言，擬議發展不會帶來無法克服的問題。初步交通影響評估已顧及擬建的小學所產生的交通流量。當局會在馬成徑關設迴旋處，以服務有關的住宅發展和小學。根據預計的交通流量，該迴旋處可有效地運作；
- (i) 根據初步交通影響評估，不管有沒有進行有關發展，J12 的表現也會維持不變。運輸署正在大埔進行地區交通研究，以全面檢討該區的交通情況。由於該研究仍在進行中，因此現階段未能確定當局是否會建議在有關的路口進行道路改善工程；
- (j) 建議在馬窩路／達運道關設新的行人過路處。根據行人流量評估，行人道有足夠的容量容納擬議房屋發展及學校所產生的預計行人流量，行人安全不會構成問題；
- (k) 馬成徑屬公共道路，由路政署負責維修保養。當局會移除東南面沿馬成徑的擋土牆／斜坡，以關設新的停車處和新的行人徑。馬成徑北面一小段的斜

坡／構築物位於政府土地上，由承峰的業主負責維修保養。擬議道路工程並不會影響該段斜坡；

### 擬議的停車場大樓

- (l) 根據工程可行性研究，有關的學校用地可經由馬成徑前往。當局會擴闊馬成徑，並會在學校附近闢設新的停車處和新的行人徑。公營房屋用地的停車場大樓的出入口會設於馬窩路，因此停車場的車輛交通不會對學生構成安全問題；
- (m) 概念計劃建議在兩層高的平台上興建三幢 36 至 39 層高的住宅樓宇，以及興建一幢獨立的停車場大樓。可在詳細設計階段研究有關房屋發展的平台是否可以容納停車場，從而達致最佳的融合。視乎就噪音、視覺、微氣候等方面所作出的經修訂技術評估，申請人會對概念計劃作出修訂，以確保經修訂方案不會遜於概念計劃；

### 建築物高度及視覺影響

- (n) 概念計劃建議興建低矮的建築物(一幢停車場大樓及一間小學)，以作為高層住宅樓宇與西面現有中層住宅發展之間的緩衝。當局可在公營房屋發展的規劃大綱中訂明擬議建築物高度輪廓；
- (o) 關於文件圖 H-2d 顯示從大埔綜合大樓的平台花園(觀景點 2.4)所看到的景觀，擬議發展會遮擋大帽山部分山脊線及山坡的遠景，但錦山的天然山坡的景觀不會受到影響；

### 有關樹木建議及景觀方面

- (p) 根據工程可行性研究，用地 A 內和用地 A 邊界現時約有 1 330 棵樹，當中並無已登記的古樹名木。當局會移除約 990 棵現有樹木，但位於用地南面較上方的樹木則會保留。當局會在日後的發展用地栽種不少於 178 棵新樹；至於失去的具保育價值植物，

則會按不少於 1:1 的比率補償。此外，當局會按不少於 1:1 的比率在位於蓮澳約 1.95 公頃政府土地上的林地補償區進行非原址補償種植。該蓮澳用地主要被灌木覆蓋，並劃為「綠化地帶」；

- (q) 當局會進行環境美化工程和種植樹木，以紓緩地盤平整工程所造成的影響，特別是對沿南面斜坡造成的影響；

#### 其他方面

- (r) 該用地在「綠化地帶」用地檢討中被界定為可作公營房屋發展。該幅用地位於大埔新市鎮邊陲，而且十分接近運頭塘邨公營房屋羣和沿馬窩路一帶的私營房屋羣。該用地也接近現有的運輸樞紐，部分土地已平整，緩衝作用／保育價值相對較低。因此，該用地符合「綠化地帶」檢討的準則，當局認為適合將之改劃作房屋發展；
- (s) 當局現正計劃在馬窩路對面的「政府、機構或社區」用地關設一間新的體育館。目前，附近的馬窩路花園內也設有籃球場及各類康樂設施；
- (t) 房屋署將在公營房屋發展項目內關設一些配套零售設施；
- (u) 概念計劃採用 T 型樓宇設計，以從吐露港公路提供最遠的緩衝距離。住宅單位的窗戶會盡可能設於望不到公路的方向，以盡量減少噪音影響。如有需要，當局會在詳細設計階段加入適當的噪音緩解措施。該用地附近的吐露港公路相應路段裝有隔音屏障。當局已在工程可行性研究下進行初步環境評審，並已評估有關發展所造成的噪音影響(包括來自吐露港公路的交通噪音影響)。初步環境評審得出的結論是，倘落實適合的緩解措施，不會造成無法克服的問題。當局並沒有附近現有住宅發展項目就噪音影響作出投訴的資料；

- (v) 雖然擬議房屋發展用地位於較吐露港公路為低的水平，但沿吐露港公路設有排水設施以排走徑流，而該區並無錄得水浸記錄。就排水方面而言，並沒有無法克服的問題；以及
- (w) 由於吐露港公路和該用地的地盤水平相差約 45 米，因此須進行大規模的地盤平整工程。用地的南面將會興建一幅約 12 米高的護土牆。

18. 一些委員向 R5/R45/R61 的代表毛家俊先生提出以下問題：

- (a) 他究竟是反對把用地 A 劃為「住宅(甲類)10」地帶，還是純粹反對在用地 A 興建小學；
- (b) 學校之間的競爭可能會使教學質素有所提升，對學生有利。就此，他對於該用地內的新建小學可能會為現有學校帶來競爭究竟有何關注；
- (c) 考慮到步行距離和需要培養學童對社區的歸屬感等因素，倘若居民入住後，該用地沒有用作興建小學，他對於如何滿足擬議發展項目內小學適齡學童的入學需要方面有何建議；以及
- (d) 參考他的社區經驗，哪種公共設施(例如休閒花園和兒童遊樂場)的需求最為殷切。

19. 毛家俊先生作出以下回應：

- (a) 大埔區議會不支持擬議房屋發展，並於二零二一年七月二十日的會議上通過反對修訂項目 A 的動議，有關的反對理由已在他提交的書面申述中陳述。大埔區議會亦反對興建擬議小學。無論如何，現時預留作學校之用的該部分用地應劃為「政府、機構或社區」地帶。大埔南分區委員會亦對擬議房屋發展有所保留；

- (b) 現有學校之間的競爭可提升教學質素，對學生有利。然而，現有學校的處所／設施條件欠佳，難有公平競爭，由於這些學校不受家長歡迎，將被迫停辦。倘該學校用地用作重置條件欠佳的現有學校，或許更值得獲從優考慮；
- (c) 在居民入伙後，即使用地 A 並無興建小學，適齡學童仍可入讀位於運頭塘邨對面的兩間現有公立小學，而當局可安排道路安全組。學校可讓學生進行專題研習，促進學生對當區的了解，並培養他們的歸屬感；以及
- (d) 社區對支援長者和家庭的社會福利設施需求殷切。該用地北面兩幅「政府、機構或社區」用地的規劃仍處於相當初步階段，只會在一段長時間後落實。區內缺乏兒童遊樂場，最近的一個位於距離甚遠的達運道，而馬窩路花園只設有球場。

## 項目 B1 及 B2

20. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在批准第 12A 條申請編號 Y/TP/28 時的考慮因素為何；
- (b) 關於 R169/C1 指稱政府與所涉用地的土地擁有人有勾結之嫌，是否有理據支持；
- (c) 當局有否計劃在申請地點和白石角的擬議港鐵站之間提供行人連接；以及
- (d) 申請地點將提供的社會福利設施為何。

21. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士作出回應，要點如下：

- (a) 對土地用途地帶所作的修訂，旨在落實小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/TP/28)作出的決定，即建議把用地 B1/B2 由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「住宅(乙類)」支區，並把地積比率由 1.2 倍增至 3.6 倍，以及把用地 B1 和用地 B2 的建築物高度限制分別維持在主水平基準上 55 米和 65 米。申請人已提交技術評估，以支持這宗改劃申請，而相關政府部門均沒有負面意見；
- (b) 有關政府與土地擁有人勾結的指稱毫無根據。小組委員會是根據《城市規劃條例》及土地用途的考慮，批准這宗第 12A 條申請，並同意對土地用途地帶所作的相關修訂。至於用地 B1 和用地 B2 的土地行政及批地安排，則須交由地政總署按其現行政策作出批准；
- (c) 由於在白石角興建鐵路站的計劃仍在研究中，因此目前未知會否有行人連接以接駁至日後興建的鐵路站；以及
- (d) 用地 B1(劃為「住宅(乙類)11」地帶)會提供嚴重弱智人士宿舍和展能中心。用地 B2(劃為「住宅(乙類)12」地帶)會提供安老院舍和長者日間護理單位。

### 其他事項

22. 有見於公眾停車場屬「住宅(甲類)10」地帶、「住宅(乙類)11」地帶和「住宅(乙類)12」地帶經常准許的用途，一名委員詢問有何機制防止把擬供居民使用的附屬停車位改作公眾停車場。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應說，在有關支區提供公眾停車場的建議已有技術評估支持，否則在這些支區外則須按分區計劃大綱圖《註釋》的相關條文取得規劃許可。附屬及/或公眾停車位的數目可於規劃大綱(用地 A)及契約條件(用地 B1/B2)內訂明。主席亦表示，為回應運輸署的要求，將於用地 B1/B2 內提供公眾停車場。

23. R169/C1 Mary Mulvihill 女士表示，城規會或可考慮縮減「住宅(甲類)10」地帶的範圍至只覆蓋房屋發展項目的佔地範圍，而學校用地或可保留作「綠化地帶」。倘稍後須興建學校，該部分可改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂立低矮的建築物高度限制。

[袁家達先生、黎庭康先生、簡兆麟先生和倫婉霞博士在答問部分進行期間離席。]

24. 由於委員再無提問，主席表示答問環節已經完成。主席多謝政府部門的代表，以及申述人、提意見人和他們的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述／意見，稍後會把決定通知申述人／提意見人。政府部門的代表，以及申述人、提意見人和他們的代表此時離席。

#### 商議部分

25. 主席表示，改劃「綠化地帶」用地(包括項目 A 中劃為「住宅(甲類)10」地帶的用地)是土地供應的重要來源，以解決房屋短缺問題。用地 A 目前獲物色供改劃作發展用途，其緩衝作用／保育價值相對較低，而且符合「綠化地帶」檢討的篩選準則。在這次聆聽會，城規會應把重點放在修訂項目的適當土地用途地帶規劃和發展參數上，而非布局及設計的細節。城規會備悉在概念計劃中，用地 A 西面及西南面部分的建築物高度較低，可作為擬議高層住宅樓宇與該用地西面現有中層發展項目之間的緩衝；城規會或會考慮如何實現此設計概念。關於有需要提供亟需的社會福利設施方面，須注意的是，把該用地劃為「住宅(甲類)10」地帶，可提供彈性讓當局在詳細設計階段容納不同種類的政府、機構及社區用途。雖然教育局現時在用地 A 預留了一幅學校用地，但政府尚未就該用地可作何種政府、機構及社區用途作出最終決定，而有關決定可在地盤平整工程展開前作出。房屋署就用地 A 擬備規劃大綱時亦會與相關政府部門緊密合作，以回應城規會對有關公營房屋發展會提供何種社會福利設施的關注。

土地用途地帶的修訂(項目 A、B1 及 B2)

26. 委員普遍支持有關土地用途地帶規劃，以及就項目 A、B1 和 B2 訂定的最高地積比率及建築物高度限制。委員認為把用地 A 由「綠化地帶」改劃作住宅用途，做法可以接受，因為該用地被住宅發展項目包圍，可發揮的緩衝作用不大。一些委員認為，由於「住宅(甲類)10」地帶的《註釋》已提供彈性，讓用地 A 可發展不同種類的政府、機構及社區用途，故無必要如申述人／提意見人所建議，把該用地的部分地方改劃為「政府、機構或社區」地帶。一名委員表示，當局在擬議發展的詳細設計階段須顧及該發展對微氣候的影響。另一名委員指出，房屋署應進一步努力改善有關設計及布局，以期為日後的居民提供優質的居住環境。

政府、機構及社區設施(項目 A)

27. 數名委員認為城規會應尊重教育局的意見，保留有關學校用地。他們表示，雖然學齡兒童人口有所下降及近期移民人數增加，但人口趨勢會隨時間改變，況且，規劃應以長遠為計。一名委員表示，學生人數減少有利推行小班教學，而擬議小學由於就近現有及已計劃興建的住宅發展項目，可大大縮短學生上學的路程，而現有學校之間的競爭或會帶來好處，儘管這一點並非規劃考慮因素。一名委員表示有需要保留學校用地，以重置現時校舍不合標準的學校。

28. 一些委員對於是否有需要在用地 A 興建小學表示有保留，因為按《香港規劃標準與準則》的要求計算，有關分區計劃大綱圖的規劃區內有過剩的小學課室，而用地 A 的學生可入讀位於運頭塘邨的現有學校。數名委員表示，除非是用作提供特殊教育，否則以現代標準而言，一所只設有 18 間課室的小學規模相對細小，並不能為在低於標準校舍營辦的學校提供理想的重置地方。一名委員亦指出，大埔區內現時已有許多小學，教育局應把焦點放在改善現時在低於標準校舍營辦的學校。數名委員認為改劃「綠化地帶」用地應只為應付迫切的社區需要，但是否有需要興建學校，則存在疑問。一名委員補充說，擬議學校用地會涉及大規模的地盤平整工程，並會減少與吐露港公路之間的緩衝區面積，而只有用作房屋發展的用地應先進行平整工程。同一名委員表示，北面有其他用地(目前用作露天

停車場)可作興建學校之用。主席指出，該些露天停車場用地的用途屬臨時性質，該些用地(已劃為「政府、機構或社區」地帶)已預留作興建新體育館及診所之用。

29. 儘管有一名委員認為現時預留作學校之用的範圍可劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映有關規劃意向，但委員普遍認為，可以保留用地 A 的「住宅(甲類)10」地帶，以便為附設政府、機構及社區用途的綜合房屋發展提供規劃彈性。該些對興建學校有保留的委員認為，應進行「住宅(甲類)10」地帶內准許的其他政府、機構及社區用途，以應付更迫切的社區需要。一些委員認為社署應更積極地把握機會在用地 A 提供更多長者設施，而相關的決策局／部門應緊密合作，盡量利用該用地提供需求高的設施，例如安老院舍、康樂設施和休憩用地。一名委員認為可把該幅學校用地劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映有關規意意向。規劃署署長鍾文傑先生表示，「住宅(甲類)10」地帶的《註釋》已留有彈性，以提供不同類型的政府、機構及社區用途，包括「學校」和「社會福利設施」。現時仍有空間讓相關政府部門作進一步討論，以期在擬備規劃大綱時和在詳細設計階段，就最合適的政府、機構及社區用途達成共識。

#### 建築物高度(項目 A)

30. 副主席及一名委員指出，西面和西南面部分的低矮發展項目可作為西面現有中層住宅發展緩衝區，用地 A 的概念計劃和技術評估就是按此基礎進行。當局應該設立一個機制，確保建議的建築物高度輪廓得以落實。規劃署署長鍾文傑先生表示，當局可按情況在分區計劃大綱圖的《說明書》中訂明該用地西面和西南面部分採用較低矮建築物高度的規劃意向。

#### 停車場(項目 A、B1 和 B2)

31. 副主席及數名委員指出，把獨立停車場大樓設於用地 A 的中央部分並不理想。房屋署應檢討有關設計，以便把停車場融入平台或地庫層之內。

32. 一名委員表示，由於「公眾停車場」是「住宅(甲類)10」地帶、「住宅(乙類)11」地帶和「住宅(乙類)12」地

帶經常准許的用途，因此公營房屋發展項目(用地 A)的規劃大綱及住宅發展項目(用地 B1 / B2)的契約條件應清楚訂明有關附屬及 / 或公眾泊車位的要求，以免項目倡議人把供居民使用的附屬泊車位改建為供公眾使用。規劃署署長鍾文傑先生表示，擬於用地 B1 / B2 興建的公眾停車場旨在落實申請人在第 12A 條申請(編號 Y/TP/28)中提出的建議。運輸署同意闢設擬議的公眾停車場，認為該公眾停車場有助滿足市民對該處泊車位的需求。當局可訂立適當的契約條件，訂明須於用地 B1 / B2 提供的公眾及附屬泊車位數目。

### 康樂設施(項目 A)

33. 一名委員認為，由於用地 A 須進行大規模的斜坡工程，日後遷入居民可使用的休憩用地將會有限，因此應加快興建附近已規劃的康樂設施。另一名委員表示，當北面已規劃的體育館落成後，行人流量便會增加，因此應規劃足夠的行人設施。

### 林地補償(項目 A)

34. 一名委員對得悉，小組委員會早前曾建議容許在用地以外的林地補償區補種樹木，而相關政府部門已採納有關建議。不過，現時建議的補償種植比率 1 : 1 過於僵化，應再作檢討。特別是現有林地範圍進行補償種植方面，應考慮增加補償比例和林地面積，以便在蓮澳重新建立林地生境。委員普遍同意這項建議。主席表示，土木工程拓展署 / 土拓署會與出席會議的代表跟進這項建議。

### 結論

35. 主席總結說，委員普遍支持該三幅用地的土地用途地帶和發展參數。城規會亦同意，相關政府部門應採取跟進行動，以顧及委員對用地 A 的意見，包括：(a) 房屋署應在擬備規劃大綱時及在詳細設計階段，與相關政府部門密切聯繫，以確保提供居民最需要的社區設施；(b) 修訂「住宅(甲類)10」地帶的《說明書》，以清楚訂明(i)西面和西南面部分的建築物高度應較低，(ii)所闢設的政府、機構及社區設施應為該些可滿足社區迫切需要的設施，而這些政府、機構及社區設施須依期完成，以配合公營房屋發展的入伙時間，以及(iii)在設計上，擬

建的停車場及政府、機構及社區用途應與住宅樓宇互相融合；以及(c)土木工程拓展署應跟進城規會關於改善蓮澳林地補償區的意見。

[會後補註：「住宅(甲類)10」地帶經修訂的《說明書》第9.2.3段之後已加入以下新段落，而第9.2節中之後各段已相應重新編號。

9.2.4 馬窩路桃源洞一幅劃為「住宅(甲類)10」地帶的用地的規劃意向是作公營房屋發展連附屬停車場、政府、機構及社區和零售用途。該用地的最高建築物高度訂為主水平基準上135米。公營房屋發展項目的未來布局設計應充分考慮當地環境，包括其西面的現有中層發展。該用地東面部分應興建高層住宅樓宇，而用地的西面和西南面部分將進行低矮發展，以作為與西面發展之間的緩衝區。該用地的附屬停車場和政府、機構及社區用途的設計應與住宅樓宇相融合。用地西南面部分或其他部分將會提供的政府、機構及社區用途應為該些可滿足社區迫切需要的用途，透過地盡其用，在該用地提供房屋及該區短缺的設施。政府、機構及社區設施的供應應配合公營房屋發展項目的入伙時間。]

[黃令衡先生在商議部分進行期間離席。]

36. 經商議後，城規會備悉 **R1** 及 **R2** 表示支持的意見，以及 **R169**(關於項目 **B1** 及 **B2** 的部分)、**R170** 及 **R171** 提出的意見。

37. 城規會決定不接納 **R3** 至 **R168** 及 **R169**(關於項目 **A** 的部分)，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

「**項目 A**

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續進行多次土地用途檢討。項目 **A** 所涉的申述用地位於大埔新市鎮現有的已建設區邊陲，已建有公共道路和配套基礎設施。由於當局並未發現擬

議房屋發展項目會造成無法克服的技術問題，因此在有關分區計劃大綱圖上把這幅用地改劃為「住宅(甲類)10」地帶，以便增加房屋土地供應，做法恰當(**R3、R21、R24至R26、R29至R34、R37、R43、R45、R47至R49、R58、R59、R68、R71、R75、R78、R80、R81、R85、R163、R167**)；

- (b) 就項目 A 所涉的擬議房屋發展所建議的發展密度及建築物高度屬恰當，在技術上也屬可行(**R5、R20、R21、R27、R45、R67、R72、R88**)；
- (c) 根據工程可行性研究下相關技術評估的結果，項目 A 所涉申述用地的擬議房屋發展在技術上可行。工程可行性研究已建議進行相關的道路改善工程及緩解措施，以盡量減少擬議發展可能造成的影響。隨後階段將會進行林地補償計劃和提交樹木保育／移除建議。工程可行性研究的結果，以及建築大樓的布局，以及擬議發展內將提供的休憩用地和康樂設施，將在詳細設計階段作進一步檢討(**R3至R46、R50至R88、R162至R168、R169(關於項目 A 的部分)**)；

### **項目 B1 及 B2**

- (d) 不支持進一步增加發展密度，因為增加發展密度在技術上是否可行，仍有待確定(**R89至R161**)；
- (e) 已進行的相關交通和環境技術評估證明擬議發展在技術上可行，並預料不會對這兩方面造成負面影響(**R162、R163、R165至R168**)；

### **所有項目**

- (f) 根據《香港規劃標準與準則》，除了部分社會福利設施外，區內現有及計劃闢設的休憩用地和政府、機構及社區設施大致足以應付大埔整體規劃人口的需求。擬議的住宅發展項目將會提供適切的社會福



- |       |   |
|-------|---|
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房屋署(房委會的執行機關)僱員，但沒有參與規劃工作；                            |
| 余烽立先生 | — 為房委會建築小組委員會委員和投標小組委員會委員；                                  |
| 黃元山議員 | — 為房委會財務小組委員會轄下資金管理附屬小組委員會委員；                               |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與房委會和科進公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 <b>Mary Mulvihill</b> 女士；  |
| 黎庭康先生 | — 其前公司目前與房委會和科進公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 <b>Mary Mulvihill</b> 女士； |
| 侯智恒博士 | — 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；                                       |
| 何安誠先生 | — 目前與房委會有業務往來；  |
| 郭烈東先生 | — 他服務的機構在房委會的協助下開設一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款；                   |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會委員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜；                              |

- |       |   |                                |
|-------|---|--------------------------------|
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來；其出任董事的公司石硤尾擁有一個物業； |
| 伍穎梅女士 | — | 在石硤尾擁有一個物業；以及                  |
| 袁家達先生 | — | 與配偶在石硤尾共同擁有一個單位。               |

40. 委員備悉，郭烈東先生及伍穎梅女士因事未能出席會議，而黎志華先生、區英傑先生、余烽立先生、何安誠先生、黎庭康先生、袁家達先生、黃天祥博士及黃元山議員已經離席。委員同意，由於此議項屬程序性質，其他已申報利益的委員全部可留在席上。

41. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10815 號(下稱「文件」)。二零二一年八月二十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/30》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份申述。其後，城規會公布這份申述的內容，為期三個星期，期間收到一份來自提交這份申述的同一個別人士的意見。

42. 由於只收到一份申述和一份意見，建議由城規會聆聽和考慮這些申述和意見，無須委出聆聽申述小組委員會。聆聽可在城規會的例會進行，不必另行安排聆聽會。為確保聆聽有效率地進行，建議每名申述人／提意見人／其代表在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二二年四／五月由城規會考慮有關的申述和意見。

43. 經商議後，城規會同意：

- (a) 有關的申述和意見應合為一組，由城規會一併考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人將獲分配 10 分鐘的陳述時間。

議程項目5

[公開會議]

其他事項

44. 餘無別事，會議於下午十二時五十分結束。