

二零一五年九月二十五日舉行的城市規劃委員會
第 1095 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

劉興達先生

邱浩波先生

陳福祥先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署副署長

謝展寰先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

梁宏正先生

李律仁先生

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

林光祺先生

李美辰女士

梁慶豐先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

王鳳兒女士

- 黃仕進教授 — 為交通運輸研究所所長，而機管局曾贊助該研究所的一些活動
- 王明慧女士 — 為擔任機管局董事會成員的運輸及房屋局局長的代表
以運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)的身分

3. 由於此議項是要報告一宗司法覆核申請，與會者同意以上委員可以留在席上。委員備悉林光祺先生和王明慧女士已表示因事未能出席會議，而黃仕進教授和劉文君女士則尚未到席。

4. 秘書表示，二零一五年九月八日，張景亮針對城市規劃委員會(下稱「城規會」)就《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/13》(下稱「草圖」)進行的法定收集申述和意見程序提出司法覆核申請。申請人是草圖的其中一名提意見人。

5. 申請人向法庭尋求濟助，要求法庭：(a)宣布草圖的法定收集申述和意見程序不公；(b)推翻上述的程序；以及(c)指令城規會根據法庭的判決再次展開法定收集申述和意見程序。

6. 法庭尚未批予申請宗司法覆核的許可。委員備悉這宗司法覆核，並同意秘書應如常代表城規會處理所有關於司法覆核的事宜。

[謝展寰先生此時到席。]

(ii) 反對城市規劃委員會就《沙田草圖編號 S/ST/29》所作的決定而提出的司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 85 號)

[公開會議]

7. 秘書報告，以下委員就此議項申報利益，表示在沙田擁有物業：

- | | |
|-------|------------------|
| 許智文教授 | — 在沙田第一城擁有一個單位 |
| 鄒桂昌教授 | — 在駿景園擁有一個單位 |
| 梁宏正先生 | — 配偶在火炭擁有一個單位 |
| 李美辰女士 | — 配偶在大圍擁有一個單位 |
| 楊偉誠先生 | — 在穗禾路與人共同擁有一個單位 |
| 潘永祥博士 | — 其近親住在沙田 |

8. 由於這宗司法覆核與房屋署一個擬議租住公屋發展項目有關，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構，故此以下委員亦就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------------|----------------------------------------------|
| 黃遠輝先生 | — 為房委會委員、房委會策劃小組委員會委員及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士 | — 為房委會委員、房委會商業樓宇小組委員會委員及房委會投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — 為房委會建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投標小組委員會委員 |
| 凌嘉勤先生
以規劃署署長的身分 | — 為房委會策劃小組委員會委員及房委會建築小組委員會委員 |
| 林潤棠先生
以地政總署副署長的身分 | — 為擔任房委會委員的地政總署署長的代表 |
| 關偉昌先生
以民政事務總署總工程師(工程)的身分 | — 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會委員及房委會資助房屋小組委員會委員的人員 |

潘永祥博士	— 配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作
黎慧雯女士] 與房委會有業務往來
林光祺先生]]
劉興達先生]]]
符展成先生]]]]

9. 由於此議項是要報告法庭拒絕批予申請的司法覆核的許可，與會人士同意以上委員可以留在席上。委員備悉鄒桂昌教授、梁宏正先生、李美辰女士、何培斌教授、梁慶豐先生和林光祺先生已表示因事未能出席會議，而劉文君女士、楊偉誠先生和符展成先生則尚未到席。

司法覆核申請

10. 秘書報告，二零一四年七月十六日，碩門邨居民馮煥其先生於提出司法覆核，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)就《沙田草圖編號 S/ST/29》(下稱「草圖」)所作的決定。

11. 分區計劃大綱圖於二零一三年十一月二十二日刊憲，主要目的是加入修訂，把劃為「住宅(甲類)」地帶的碩門邨連同毗連一幅劃為「休憩用地」地帶的狹長土地改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以發展擬議的租住公屋。申請人提交了申述書(R89)，反對上述修訂。

12. 申請人提出司法覆核，其主要理據包括(a)城規會的諮詢程序不公；(b)規劃署提供的文件和報告內容失實，誤導城規會和公眾；以及(c)城規會表示同意對草圖作出的修訂時，沒有考慮有關修訂對空氣流通和交通流量的影響，以及休憩用地不足和沙田區缺乏醫療設施的問題。

13. 申請人亦尋求濟助，要求法庭推翻城規會的決定，以及頒令暫緩把草圖呈交行政長官會同行政會議核准，以待法庭就司法覆核個案作出裁決。

14. 二零一五年二月六日，原訟法庭裁決城規會沒有犯法律上或程序上的錯誤，而城規會的決定亦非不合理，因此拒絕批

予申請司法覆核的許可。二零一五年二月十六日，申請人對原訟法庭的決定提出上訴。

15. 二零一五年九月二日，上訴法庭審理這宗上訴案件。二零一五年九月二十三日，上訴法庭宣布判決，駁回申請人的上訴，並拒絕其訟費保護令的申請。上訴法庭不接受申請人對事實的質疑。正如上訴法庭所指出，雖然申請人不同意城規會的決定，但是法庭不會輕易地擾亂或干預城規會的決策。至於申請人指他被阻止在城規會會議上作出補充口頭陳述，而相關的會議記錄沒有記錄此事，上訴法庭認為申請人已獲給予機會於城規會會議上作出口頭陳述。無論如何，他未能提供足以質疑城規會決定的進一步理據。上訴法庭已命令申請人須向城規會繳付訟費。

16. 委員備悉上訴法庭對這宗司法覆核許可申請被拒而提出的上訴的判決。

[邱榮光博士和符展成先生此時到席。]

(iii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號 2014 年第 12 號

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2096 號 B 分段第 4 小分段 A 分段、第 2097 號 B 分段第 2 小分段、第 2097 號 B 分段第 3 小分段和毗連政府土地闢設臨時露天私家車銷售前停車場(為期三年)

(申請編號 A/YL-PH/688)

[公開會議]

17. 秘書報告，上訴人主動放棄上訴。二零一四年十二月一日，上訴委員團(城市規劃)接獲這宗城市規劃上訴個案(2014 年第 12 號)，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年十月十日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-PH/688)的決定。該宗申請關於擬在《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上一幅劃為「鄉村式發展」地帶的用地闢設臨時露天私家車銷售前停車場(為期三年)。

18. 二零一五年九月九日，上訴人放棄上訴。二零一五年九月十日，上訴委員團(城市規劃)正式確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條放棄上訴。

(iv) 上訴個案統計數字
[公開會議]

19. 秘書報告，截止二零一五年九月二十四日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆聽的上訴個案共有 19 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	32
駁回	139
放棄／撤回／無效	186
尚未聆聽	19
有待裁決	0
<hr/>	
總數	378

[劉文君女士此時到席。]

(v) 核准草圖
[公開會議]

20. 秘書報告，二零一五年九月八日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第9(1)(a)條核准以下的草圖：

- (a) 何文田分區計劃大綱圖(重新編號為 S/K7/24)；
- (b) 鹿湖及羗山分區計劃大綱圖(重新編號為 S/I-LWKS/2)；
- (c) 大埔分區計劃大綱圖(重新編號為 S/TP/26)；
- (d) 藍地及奕園分區計劃大綱圖(重新編號為 S/TM-LTY/8)；以及
- (e) 茅坪分區計劃大綱圖(重新編號為 S/ST-MP/2)。

21. 核准上述圖則一事已於二零一五年九月十八日在憲報公布。

[黃仕進教授此時到席。]

(vi) 發還分區計劃大綱核准圖
[公開會議]

22. 秘書報告，二零一五年九月八日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條將元朗分區計劃大綱核准圖及粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖發還城規會，以作修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已分別於二零一五年九月十八日及二零一五年九月二十五日在憲報公布。

(vii) [閉門會議]

23. 此議項以機密形式記錄。

(viii) [閉門會議]

24. 此議項以機密形式記錄。

[邱榮光博士於會議討論(viii)項時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[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/21》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9996 號及第 9997 號)

[此議項以廣東話進行。]

25. 主席表示，二零一五年八月二十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意分兩組聆聽有關《馬鞍山分區計劃大綱

草圖編號 S/MOS/21》的申述和意見，並已載於城規會文件第 9996 號及第 9997 號。

第一組聆聽會(城規會文件第 9996 號)

申述編號 R1、R3 至 R20、R683(部分)至 R689(部分)及 R691(部分)至 R698(部分)，以及意見編號 C3、C4(部分)至 C7(部分)、C8 至 C12、C16(部分)、C17(部分)、C19(部分)、C20(部分)、C21 及 C22(部分)至 C25(部分)

26. 秘書報告，R3 由建德投資有限公司(長江實業(集團)有限公司(下稱「長實集團」)的附屬公司)提交，而 R4 則由鋒尚有限公司(俊和發展集團有限公司(下稱「俊和集團」)及中國城市建設(國際)有限公司的附屬公司)提交。下列委員就此議項申報利益，表示與長實集團或俊和集團有關聯／業務往來，又或在馬鞍山擁有物業：

何培斌教授]	與長實集團有業務往來
符展成先生]	
劉興達先生]	
梁慶豐先生	—	與俊和集團有業務往來
林光祺先生	—	與俊和集團有業務往來，配偶則在迎濤灣擁有兩個單位
李美辰女士	—	與俊和集團有業務往來，亦是香港活力都會協會秘書長，該會曾獲俊和集團的贊助
潘永祥博士	—	配偶在馬鞍山擁有一個單位
梁宏正先生	—	在烏溪沙迎海擁有一個單位

27. 委員得悉何培斌教授、梁慶豐先生、林光祺先生、李美辰女士及梁宏正先生因事未能出席會議。關於潘永祥博士配偶的單位，由於並非直望申述用地，所以與會者同意潘博士可以

留在席上。至於符展成先生及劉興達先生，由於涉及直接利益，與會者同意他們應暫時離席。

[符展成先生及劉興達先生此時離席。]

簡介和提問部分

28. 主席表示，城規會已給予所有申述人和提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席會議的申述人和提意見人外，其他的不是表示不出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予那些申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆聽會。

29. 以下政府的代表及申述人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 蘇震國先生 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 劉振謙先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／沙田 |
| 李佳足女士 | — | 規劃署城市規劃師／沙田 |

R3－建德投資有限公司

- | | | |
|-------|---|--------|
| 林培愉先生 |] | 申述人的代表 |
| 蘇凱欣女士 |] | |
| 梁佩珊女士 |] | |
| 林寶燕女士 |] | |
| 林芷筠女士 |] | |
| 杜立基先生 |] | |

R4－鋒尚有限公司

- | | | |
|-------|---|--------|
| 陳劍安先生 |] | 申述人的代表 |
| 陳家智先生 |] | |
| 梁德安先生 |] | |
| 梁志輝先生 |] | |

30. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序，接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介申述的背景資料。

31. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

- (a) 二零一五年三月二十七日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/21》，以供公眾查閱，結果共收到 699 份有效的申述書及 25 份有效的意見書，當中 34 份申述書及 19 份意見書是關於把耀沙路以東的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以發展私人房屋(修訂項目 A)。城規會把這些申述及意見歸入第 1 組，一併考慮；

申述用地及周邊地區

- (b) 該用地(0.46 公頃)是政府土地，位於白石陸岬的東南部，鄰近海星灣。建議劃設的「住宅(丙類)3」地帶的最高地積比率及最高建築物高度分別定為 2.4 倍及主水平基準上 40 米。該用地原先用作臨時工地，現已平整及空置，外圍有一些樹；
- (c) 該用地附近有三個「綜合發展區」地帶，其中「綜合發展區(1)」地帶的最高住用地積比率定為 3 倍，最大非住用總樓面面積定為 10 000 平方米，建築物高度上限定為主水平基準上 105 / 120 / 130 米。「綜合發展區(2)」和「綜合發展區(3)」地帶的總樓面面積亦有規限，分別相等於 1.06 倍和 1.26 倍的地積比率，建築物高度限制定為主水平基準上 50 米。該用地北面更遠的地方是「康樂」地帶，建築物高度限制定為主水平基準上 30 米。該用地南面更遠的地方(約 500 米處)是港鐵烏溪沙站及該站上蓋的高聳地產發展項目銀湖·天峰，現劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公

共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，最大住用總樓面面積有規限，相等於 5 倍的地積比率，最大非住用總樓面面積定為 4 000 平方米，建築物高度限制定為主水平基準上 185 米。港鐵烏溪沙站設有行人天橋通往耀沙路，以方便行人。位於海星灣另一邊的「政府、機構或社區」地帶現時是李寶椿聯合世界書院(下稱「聯合世界書院」)，建築物高度限制定為主水平基準上 42 米；

申述的理據

(d) 申述的理據詳載於文件第 2.2 段，撮述如下：

表示支持的申述(R1)

- (i) 擬議發展項目的發展密度和建築物高度與附近的發展項目相若；

表示反對的申述(R3 至 R20、R683(部分)至 R689(部分)及 R691(部分)至 R698(部分))

- (ii) 發展擬議的住宅項目，對周邊地區(包括附近的「自然保育區」地帶及海星灣)的生態、環境、交通、視覺及空氣流通會有負面影響；
- (iii) 相比於附近的發展項目，擬議住宅發展項目的最高地積比率及建築物高度未免太高，與區內建築物高度由內陸向海旁遞降的梯級狀輪廓並不協調；
- (iv) 有關的改劃建議會導致區內失去一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地，而且人口增加，亦會令現時欠缺政府、機構或社區設施、休憩用地、零售設施及食肆的情況惡化；
- (v) 有關用地面積細小，只可興建有限數量的高級住宅，無助解決房屋短缺問題；

申述人的建議

- (e) 繼續把有關用地劃為「政府、機構或社區」地帶，作政府、機構或社區用途，例如提供教育、康樂及社區設施，或在擬議的住宅發展項目加入政府、機構或社區用途；
- (f) 降低擬議住宅發展項目的最高地積比率及建築物高度。申述人提出了另外兩個發展方案，其中一個的地積比率為 1.53 倍，建築物高度為主水平基準上 24 米；另一個的地積比率為 2.4 倍，建築物高度為主水平基準上 24 米。建議把地積比率降低至 0.75 倍，以及把建築物高度降低至 12 米(3 層)，或 5 層或以下；以及
- (g) 建議規定在該用地的外圍劃設 10 米闊的非建築用地，以及建築物之間的距離不得少於 15 米；

對申述的意見

- (h) 所收到的合共 19 份意見書都反對作出改劃，所提出的理據與申述書的相似；

對申述的理據和申述人的建議的回應

- (i) 對申述的理據和申述人的建議的回應詳載於文件第 6.2 至 6.3 段，撮述如下：

對周邊地區的影響

- (i) 當局已進行技術評估，確定在生態、環境、交通、視覺和空氣流通方面，擬議的發展不會為周邊地區帶來無法克服的問題。
- (ii) 初步環境評審——擬議發展項目的範圍只限於該已平整用地，不會侵進該「自然保育區」地帶，而且會設有排水及排污設施，因

此不會對該用地及「自然保育區」地帶的生態造成任何負面影響；

- (iii) *噪音影響評估*——鄰近的道路和馬鞍山線的交通噪音和鐵路噪音對擬議的發展項目影響不大；
- (iv) *交通影響評估*——該用地現經由一條通向落禾沙里的區內道路可達。政府會興建一個迴旋處，使該區內道路西連耀沙路，南接落禾沙里。興建擬議的迴旋處及進行相關的工程後，耀沙路會成為該用地的主要出入通道。該用地接近港鐵烏溪沙站。擬議的發展不會對該區的交通造成負面影響。擬議的發展項目會按《香港規劃標準與準則》的規定，提供足夠的泊車設施。運輸署會在擬議的發展項目落成前，根據實際情況檢討區內的公共運輸服務，並安排必要的改善措施；
- (v) *空氣流通*——根據空氣流通專家評估，耀沙路、落禾沙里及鄰近的「綜合發展區」內發展項目的建築物之間的空間是區內的主要通風廊。擬議發展項目的建築物不高，為主水平基準上 40 米，而且用地內的建築物之間留有空間，不會對空氣流通有重大影響；
- (vi) *視覺評估*——有關的發展項目的擬議最高建築物高度為主水平基準上 40 米，既與整體布局協調，亦可保持區內建築物高度向海旁遞降的梯級狀輪廓。當局會考慮在地契加入條款，規定要在該用地外圍栽種植物美化環境。

提供政府、機構或社區設施、休憩用地及其他配套設施

- (vii) 根據《香港規劃標準與準則》，以馬鞍山的規劃人口計，為該區規劃的各類政府、機構

或社區設施及預留作這些設施的土地大致上已足夠應付所需。雖然沙田區(包括馬鞍山)整體而言有病床不足的情況，但病床數量乃視乎整個區域的情況而定。教育局不反對進行擬議的發展以應付房屋需求，但要求在該區另覓一幅用地興建小學，以配合未來的人口增長；

- (viii) 剔除草圖修訂項目 B 建議由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)10」的那幅約 0.59 公頃的用地後，馬鞍山分區計劃大綱圖整個規劃區的休憩用地仍多出約 26 公頃；
- (ix) 關於提供零售設施及食肆等配套設施方面，有關用地是改劃為「住宅(丙類)3」地帶，作純住宅發展用途。港鐵烏溪沙站的商用平台及「綜合發展區(1)」用地已設有商業設施，方便易達；

對增加房屋供應的幫助

- (x) 擬議的住宅發展項目，估計可建約 180 個單位，有助政府應付增加房屋用地供應的迫切需要；
- (xi) 政府必須規劃不同類型的房屋，滿足房屋需求。修訂項目 B 涉及的用地就是建議用來興建公共房屋；

對申述人的建議的回應

- (j) 相關政府部門計劃及建議於該區興建的政府、機構或社區設施，沒有一項須設於該用地；
- (k) 雖然按建議把建築物高度及／或地積比率降低，可縮小擬議發展項目的實際體積，但這樣做會減低該用地的發展潛力。本港土地資源匱乏，加上房屋發展用地需求殷切，實有需要盡量發揮房屋用地的發

展潛力，因此不支持降低地積比率及建築物高度的建議；

- (1) 當局會考慮在地契加入條款，規定要在該用地外圍栽種植物美化環境。此外，亦會規定日後的發展商要按照《可持續建築設計指引》制訂發展計劃；

對意見的理據的回應

- (m) 由於反對修訂項目 A 的相關意見書所提出的理據與申述書的相似，因此上文所載各項對申述的回應亦適用；以及

規劃署的意見

- (n) 規劃署備悉 R1 的意見，以及不支持 R3 至 R20、R683(部分)至 R689(部分)及 R691(部分)至 R698(部分)，並認為不應順應這些申述修訂草圖。

32. 主席接着請申述人的代表闡述其申述內容。他表示，為確保會議有效率地進行，每名申述人會獲分配 10 分鐘時間作出口頭陳述。申述人的代表在會議前已獲通知此項安排。在申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結的那刻，會有計時器提醒他們。

R3—建德投資有限公司

33. 杜立基先生表示，有關用地位於環境和視覺易受影響的地區，故申述人反對把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為地積比率為 2.4 倍及建築物高度限制為主水平基準上 40 米的「住宅(丙類)3」地帶。申述人認為降低該用地的建築物高度，也可達至擬議的 2.4 倍地積比率。林寶燕女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 有關用地毗連「自然保育區」地帶，貼近海星灣，由於海星灣是市民認識和享受大自然的重地，因此不應在該用地進行發展。正如分區計劃大綱圖的《說明書》所述，白石陸岬的沿海地區有多片未受

破壞且樹木成熟茂密的植林區，是多種鳥類的棲息地。此外，海星灣早獲確認為具生態價值地點，亦是重要的天然資源財產，具有重大的教育和科學價值。位於海星灣的「自然保育區」地帶和「泥涌具特殊科學價值地點」沿海岸形成一個連貫的自然保育地帶。有關用地與海星灣只相距 30 米，若發展擬議的住宅項目，會危及該「自然保育區」地帶和海星灣的生態及自然環境；

- (b) 有關用地應保留作為內陸發展區與海星灣之間的緩衝區。在二零零三年之前，該用地一直劃為「未決定用途」地帶，及至「馬鞍山白石及利安的房屋發展的可行性研究」完成後，才連同西面的地方改劃為一個大的「綜合發展區」地帶。二零一二年，該用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制定為兩層，餘下的部分則分割為三塊「綜合發展區」用地；
- (c) 該用地更適合作「政府、機構或社區」用途，例如闢作自然教育中心，推廣海星灣、「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶一帶的生態及自然環境；
- (d) 由於該用地貼近天然海岸線，把地積比率定為建議的 2.4 倍實屬過高，尤其是附近的「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」地帶的地積比率都較之為低，分別只為 1.06 倍及 1.53 倍；
- (e) 該用地不適合興建擬議的一類房屋。根據擬議的發展參數，該用地會興建 180 個面積平均為 60 平方米的單位。根據《香港規劃標準與準則》，按擬建單位的大小計算，每 8 至 13 個單位須設一個私家車泊車位。由於該用地距離港鐵烏溪沙站約 800 米，步行需時 15 分鐘，故較宜興建容許提供更多泊車位的較大面積單位；
- (f) 就改劃建議進行的視覺評估並未包括海星灣這個重要觀景點。「綜合發展區(3)」用地的發展項目(高

度為主水平基準上 58 米)，再加上有關用地的擬議發展項目(高度為主水平基準上 40 米)，會對海星灣的視覺環境有負面影響；

[陳祖楹女士此時到席。]

- (g) 申述人進行的研究顯示，把建築物高度限制降低至主水平基準上 24 米(五層)，仍可達到 2.4 倍的地積比率及興建 180 個單位，而且在設計及布局上仍可避免擬議發展項目的單位對望。正如申述人準備的電腦合成照片所示，把該用地的建築物高度降低至主水平基準上 24 米，可使建築物高度構成更鮮明的梯級狀輪廓，這樣，從海星灣觀望，發展項目在視覺上的壓迫感會較輕；
- (h) 申述人的建議包括(1)把該用地還原為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制定為兩層；(2)把擬議的「住宅(丙類)3」地帶的地積比率由 2.4 倍降低至與附近的「綜合發展區(2)」或「綜合發展區(3)」地帶相若(即 1.06 至 1.53 倍)，而建築物高度限制則由主水平基準上 40 米降低至兩層；或(3)把該「住宅(丙類)3」地帶的的建築物高度由主水平基準上 40 米降低至主水平基準上 24 米(五層)。申述人的建議(3)是雙贏方案，既可增加房屋供應，應付迫切的需要，亦與周邊的發展更為協調配合，更不會損及該用地的發展潛力；以及
- (i) 會上放映一段短片，展示降低擬議發展項目的建築物高度限制後該區的視覺環境。

[實際發言時間：12 分鐘]

R4 – 鋒尚有限公司

34. 陳劍安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人反對修訂項目 A 有關把分區計劃大綱圖的圖則上的有關用地劃為「住宅(丙類)3」地帶的建

議，以及修訂項目(b)有關在分區計劃大綱圖的《註釋》中訂明此地帶的地積比率及建築物高度限制分別為 2.4 倍及主水平基準上 40 米的建議；

- (b) 自二零零三年起，該用地一直是一個大的「綜合發展區」地帶的一部分，直至二零一二年才改劃為「政府、機構或社區」地帶，以應付該區對政府、機構或社區設施的長遠需求；
- (c) 近期當局批准了一些規劃申請，容許增加「綜合發展區(3)」地帶的地積比率，以及在「綜合發展區(1)」地帶興建設有 2 168 個宿位的學生宿舍，令區內的總人口(包括學生)達 15 000 左右。既然附近已有偌大的「康樂」地帶和「自然保育區」地帶，把有關用地劃為原先的「政府、機構或社區」地帶，應最為合適，亦較合乎以人為本之道。現提出的改劃建議背離了良好規劃的原則和理念；
- (d) 他質疑擬議發展項目的最高地積比率為 2.4 倍，建築物高度限制為主水平基準上 40 米，是否仍算是低密度、低層的發展。觀乎其他分區計劃大綱圖，凡毗連與保育相關的地帶的「住宅(丙類)」地帶，地積比率均介乎 0.25 至 0.75 倍，建築物高度限制一般為三層(連停車位)。其他分區計劃大綱圖的「住宅(丙類)」地帶的地積比率和建築物高度限制，理應是平衡過發展和保育需要才訂定，務求兩者都能兼顧。擬議的「住宅(丙類)3」地帶在欠缺充分理據下偏離此發展參數，會立下不良先例。當局若同意此發展參數，就應修訂《香港規劃標準與準則》和其他「住宅(丙類)」地帶的發展參數，才能貫徹一致，避免出現模稜兩可的情況；
- (e) 原來的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制為兩層，而現時建議有關用地的建築物高度限制則為主水平基準上 40 米，地積比率為 2.4 倍，相比之下，後者的上限未免定得太高，特別是該用地鄰近海星灣，該處的生態和視覺極易受影響。從聯合世界書院觀望，擬議發展項目因建築物高度限制

為主水平基準上 40 米，相比原本的兩層高度限制，看來更為顯眼；

- (f) 城規會文件指出，根據初步環境評審，擬議發展項目不會對「自然保育區」地帶的生態造成不良影響。然而，相對於環境保護署(下稱「環保署」)規定要就規劃申請進行的環境影響評估，該初步環境評審並不全面。凡規劃申請涉及的發展會影響生態易受破壞的地區，環保署都會要求申請人進行全面的生態影響評估，更規定要涵蓋乾燥和潮濕季節的情況，並要提出在發展項目的施工和運作階段有何措施可紓減影響。對於環境影響評估的規定，城規會不應持雙重標準；以及

[霍偉棟博士此時到席。]

- (g) 申述人的建議包括(1)在有關用地內貼近「自然保育區」地帶的地方劃設 10 米闊的非建築用地，並進行園景美化，另劃設闊 15 米西北至東南的觀景／通風廊；(2)把有關用地還原為「政府、機構或社區」地帶；以及(3)在「住宅(丙類)3」地帶闢設政府、機構或社區設施(例如自然教育中心)，並調低發展參數，地積比率降至 0.75 倍，建築物高度降至 8 米(三層)，以及容許申請略為放寬發展限制。

[實際發言時間：10 分鐘]

35. 規劃署的代表及申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

36. 一名委員問及「綜合發展區(2)」和「綜合發展區(3)」地帶的發展規模。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，根據已核准的計劃，「綜合發展區(2)」地帶會建 67 幢屋宇和四座大廈，而「綜合發展區(3)」地帶則會建 19 幢屋宇和五座大廈。

37. 一名委員指有關用地的擬議地積比率較高，而「綜合發展區(2)」和「綜合發展區(3)」地帶的地積比率則較低，但建築物高度卻較高，想問箇中理由。蘇震國先生回應說，「綜合發展區(2)」和「綜合發展區(3)」地帶有斜坡，發展有所局限，故把建築物高度定得較高，地積比率定得較低，以免要進行大規模的削坡或地盤平整工程。有關用地則位於平地上，所以制訂了不同的發展計劃，務求定出現時所建議的最合適發展參數。至於建議的建築物高度限制，海星灣對面的聯合世界書院的高度為主水平基準上 42 米，與有關用地的建築物高度限制(主水平基準上 40 米)相同。有關用地有別於其他分區計劃大綱圖的「住宅(丙類)」地帶，其擬議建築物高度限制與同一份分區計劃大綱圖上附近的「住宅(丙類)1」和「住宅(丙類)2」地帶相若，兩者的建築物高度限制分別為主水平基準上 36 米和 56 米。

38. 由於申述人的代表陳述完畢，而委員亦再沒有問題要提出，主席表示聆聽會的程序已經完成，城規會將會在他們離席後就有關申述和意見進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們及規劃署的代表出席聆聽會。他們各人於此時離席。

[霍偉棟博士此時暫時離席。]

商議部分

39. 主席請委員審議有關的申述和意見時，考慮書面和口頭陳述的內容。一名委員指出，該區不同地方的建築物高度各有差異，有些高於有關用地的建議建築物高度(主水平基準上 40 米)，特別是該用地北面的「綜合發展區(3)」地帶。該地帶內的大廈的高度達主水平基準上 58 米。雖然降低建築物高度，或仍可達至 2.4 倍的建議地積比率，但當局建議的較高建築物高度可提供彈性，使發展項目能加入措施改善空氣流通情況。有關用地距離港鐵站不算太遠，步行 15 分鐘可達。為了增加該用地的泊車位數目而興建較大的單位，恐怕理據不足。

40. 副主席認同降低建築物高度不一定有利於空氣流通。建議把地積比率定為 2.4 倍，建築物高度限制定為主水平基準上 40 米，應該不會令發展項目變成屏風式的龐然大物。況且，為能看到更多海景，發展商應會把建築物興建到高度達主水平基

準上 40 米，這樣，上蓋面積可以減少，建築物之間的距離可以更闊，更可闢設非建築用地和園景區。

41. 委員備悉規劃署對申述和意見的回應(載於文件第 6.2 至 6.4 段)，並同意擬議的發展對該區的視覺質素、空氣流通情況及環境不會有負面的影響，而申述人／提意見人在書面和口頭陳述中提出修訂分區計劃大綱圖的建議，並無有力理據支持。

42. 經商議後，委員決定備悉 R1 表示支持的意見，並決定不接納 R3 至 R20、R683(部分)至 R689(部分)及 R691(部分)至 R698(部分)，以及不應順應這些申述修訂草圖，理由如下：

「(a) 香港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。既然有關用地適合發展低密度房屋，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當(R12、R14、R18 及 R696(部分))；

(b) 當局已進行技術評估，確定擬議的發展可行。把有關用地改劃作住宅用途並施加合適的發展限制的建議，在生態、環境、交通、基礎設施、空氣流通及視覺方面，不會對周邊地區有重大影響(R3 至 R5、R7 至 R9、R11 至 R14、R16、R18 至 R20、R683(部分)至 R689(部分)、R691(部分)至 R693(部分)、R696(部分)及 R698(部分))；

(c) 把「住宅(丙類)3」地帶內的擬議住宅發展項目的最高地積比率限為 2.4 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 40 米，做法恰當，可確保日後在有關用地發展的這個項目與周邊地區協調，以及能盡量發揮有關用地的發展潛力(R3 至 R5、R7 至 R9、R11 至 R14、R16、R18 至 R20、R683(部分)至 R689(部分)、R691(部分)至 R693(部分)、R696(部分)及 R698(部分))；以及

(d) 沒有必要在有關用地闢設政府、機構或社區設施，因為馬鞍山預留作政府、機構或社區設施及休憩用地的土地已足夠應付該區人口所需(R3 至 R4、

R6、R8 至 R18、R687(部分)、R689(部分)、
R691(部分)至 R698(部分))。」

[會議小休 5 分鐘。]

[此時，劉文君女士、黎慧雯女士及潘永祥博士離席，霍偉棟博士返回席上。]

第 2 組聆聽會(城規會文件第 9997 號)

申述編號 R2、R21 至 R682、R683(部分)至 R689(部分)、
R690、R691(部分)至 R698(部分)、R699、C1、C2、C4(部
分)至 C7(部分)、C13 至 C15、C16(部分)、C17(部分)、
C18、C19(部分)、C20(部分)、C22(部分)至 C25(部分)

43. 秘書報告，由於修訂項目 B 涉及由房屋署進行的一個擬議公共房屋發展項目，而該署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，以下委員就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| 黃遠輝先生
(副主席) | — 為房委會及房委會策劃小組委員會委員，亦是房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士 | — 為房委會、房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — 為房委會建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投標小組委員會委員 |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長
的身分) | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 林潤棠先生
(以地政總署
副署長的身分) | — 為擔任房委會委員的地政總署署長的代表 |

- | | | |
|---------------------------------------|---|----------------------------------------|
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)
的身分) | — | 為替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員 |
| 符展成先生 |] | 與房委會有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 劉興達先生 |] | |
| 林光祺先生 | — | 與房委會有業務往來，配偶在迎濤灣擁有兩個單位 |
| 潘永祥博士 | — | 配偶是房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作；另在馬鞍山擁有一個單位 |
| 梁宏正先生 | — | 在烏溪沙迎海擁有一個物業 |

44. 委員備悉，何培斌教授、梁慶豐先生、林光祺先生、李美辰女士及梁宏正先生因事未能出席會議，而劉文君女士、符展成先生、黎慧雯女士、劉興達先生及潘永祥博士則已離席。由於黃遠輝先生、凌嘉勤先生、林潤棠先生及關偉昌先生都涉及直接利益，與會者同意他們須在會議討論此議項時暫時離席。

[黃遠輝先生、凌嘉勤先生及關偉昌先生在會議討論此議項時暫時離席。林潤棠先生此時離席。]

簡介及提問部分

45. 主席表示，城規會已給予所有申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席會議的申述人及提意見人外，其他的不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予那些申述人及提意見人合理時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆聽會。

46. 以下規劃署的代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

劉振謙先生 — 規劃署高級城市規劃師／沙田

李佳足女士 — 規劃署城市規劃師／沙田

R 2 2 — 楊文銳

楊文銳先生 — 申述人

R 2 3 — 容冥舟

容冥舟先生 — 申述人

R 2 6 — 葉偉傑

葉偉傑先生 — 申述人

R 1 3 3 — 陳雲龍

彭鑑樂先生 — 申述人的代表

R 1 3 4 — 羅瑋

羅瑋女士 — 申述人

R 1 8 7 — 楊文鈞

楊文鈞先生 — 申述人

R 2 2 2 — 鄭玉琴

鄭玉琴女士 — 申述人

R 2 4 5 — 杜啓裕

杜啓裕先生 — 申述人

C1 – 容冥舟

陳珮明先生 一 提意見人的代表

47. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序，接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介申述的背景資料。

48. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

(a) 二零一五年三月二十七日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/21》，以供公眾查閱，結果共收到 699 份有效的申述書和 25 份有效的意見書，當中 680 份申述書和 18 份意見書是關於把恆健街的一幅用地由「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)10」地帶，以發展公共房屋(修訂項目 B)。城規會把這些申述及意見歸入第 2 組，一併考慮；

申述用地及周邊地區

(b) 該用地(約 0.59 公頃)是政府土地，位於恆健街與恆明街的交界處，範圍涵蓋該處「休憩用地」地帶的北部，原本預留作休憩用地／康樂用途。擬議的「住宅(甲類)10」地帶的最高地積比率定為 6 倍，最高建築物高度則定為主水平基準上 120 米，可提供約 750 個單位，容納大約 2 250 人。該用地現已平整，用作臨時收費公眾停車場；

(c) 該用地十分接近港鐵恆安站(步行約五分鐘可達)，設有完善的公共運輸設施和其他設施，不遠處就是海旁和馬鞍山海濱長廊，附近一帶夾雜住宅、政府、機構或社區設施及休憩用地；

(d) 該用地的東北面和東南面是恆安邨、欣安邨和錦安閣，這三個公共房屋發展項目的建築物高度限制定

為主水平基準上 120 / 140 米，最高住用地積比率定為 5 / 6 倍。北面是政府、機構或社區設施羣，包括兩所現有學校、一個電力支站，還有一幅預留作興建診療所和社會福利設施綜合大樓的用地。海旁有公共房屋發展項目和私人住宅發展項目，這些發展項目的建築物高度限制定為主水平基準上 80 至 120 米不等，最高地積比率定為 5 倍；

申述的理據

(e) 申述的理據詳載於文件第 2.2 段，撮述如下：

表示支持的申述

- (i) R2 支持作出改劃，因為有關用地是建議用來發展居者有其屋計劃(下稱「居屋」)項目，以應付迫切的住屋需求；

表示反對的申述(R21 至 R682、R683(部分)至 R689(部分)、R690 及 R691(部分)至 R698(部分))及提出意見的申述(R699)

- (ii) 發展擬議的住宅項目，對周邊地區的空气流通、視覺與景觀、環境、交通及基礎設施會有負面影響。附近發展項目的建築物高度約為主水平基準上 80 / 100 米，相比之下，擬議住宅發展項目的建築物高度限制定為主水平基準上 120 米，未免太高。在如此細小的地皮發展公屋高廈，加上該處位於海旁，周圍又是私人房屋發展項目，實在並不合適。擬議的發展亦會影響附近建築物可看到的開揚景觀和該區的綠化走廊；
- (iii) 有關用地所在之處，地底有溶洞，又鋪設了公用事業設施，北面邊界亦已劃為渠務專用範圍。擬議的發展會引致地面沉降，損及地底的公用事業設施，還會影響附近建築物的

安全，受影響的業主更不得不承擔高昂的維修費用；

- (iv) 有關的改劃建議會導致區內失去一幅劃為「休憩用地」地帶的用地。人口增加，亦會令現時區內欠缺休憩用地／政府、機構或社區設施、零售設施及食肆的情況惡化；
- (v) 該用地面積細小，只可興建有限數量的公共房屋單位，無助解決房屋短缺問題。政府應探討改用其他用地發展住宅的可行性，例如 (i) 欣安邨旁邊的「政府、機構或社區」用地及「其他指定用途」註明「加油站」用地；(ii) 馬鞍山路一帶現為單車公園及社區農場的用地；以及／或 (iii) 海澄軒海景酒店旁邊的「政府、機構或社區」用地。政府亦應該或本已應該考慮增加已規劃／承諾發展的公共房屋項目可容納的人口，例如欣安邨第二期、馬鞍山路的居屋項目或馬鞍山村路及馬鞍山繞道一帶未來的發展項目；
- (vi) 當局沒有就改劃建議諮詢區內居民；

申述人的建議

- (f) 繼續把有關用地劃為「休憩用地」地帶或把之用來興建政府、機構或社區設施；
- (g) 降低擬議公共房屋發展項目的建築物高度，或把該用地用來發展低矮和低密度的私人房屋或低矮的公眾停車場；

對申述的意見

- (h) 所收到的合共 18 份意見書都反對作出改劃，所提出的理據與申述書的相似；

對申述的理據的回應

- (i) 對申述的理據和申述人的建議的回應詳載於文件第 6.2 至 6.3 段，撮述如下：

對周邊地區的影響

- (i) 當局已進行技術評估，確定在空氣流通、視覺與景觀、環境、交通及基礎設施方面，擬議的發展不會為周邊地區帶來無法克服的問題；
- (ii) *空氣流通專家評估及運用計算流體動力學的方法進行的空氣流通評估*——根據在二零零九年就整個馬鞍山地區進行的空氣流通專家評估，有關用地位於風道上，該風道由東面的山嶺伸延至西面的沙田海／吐露港的海岸線。根據運用計算流體動力學的方法進行的空氣流通評估，由於擬議發展項目規模不大，阻風程度並不嚴重，發揮着風道作用的現有東至西休憩用地網絡(最少 70 米)可保持不變，因此擬議的發展項目應不會對周邊地區的空氣流通情況造成負面影響。運用計算流體動力學的方法進行的研究考慮過附近現有和已知的發展項目，並探討過擬議發展項目的特別設計元素；
- (iii) *視覺與景觀*——把最高建築物高度限制定為主水平基準上 120 米，是考慮到海旁和內陸地區的建築物高度錯落有致，前者為主水平基準上 80 至 120 米，後者為主水平基準上 120 至 140 米。擬議發展項目的位置低於馬鞍山的山脊線，與附近建築物的整體高度輪廓協調相配；
- (iv) *交通影響*——有關用地接近港鐵恆安站，並有完善的公共運輸設施，現時亦有行人道和行人過路設施接達毗鄰各發展項目。交通檢

討結果確定，附近四個道路交界處及三條接駁道路的運作情況會暢順，容車量能應付需求有餘，而擬議的發展項目對周邊道路網的交通不會有重大影響。以該區各項發展現時和日後帶來的人流而言，大水坑站及恆安站現時所設的入口數目應足以應付現時和日後的人流。有關發展項目會按《香港規劃標準與準則》的規定，提供足夠的泊車設施。運輸署亦會在擬議的發展項目落成前，根據實際情況檢討區內的公共運輸服務，並安排必需的改善措施；

- (v) *環境及基礎設施*——環境方面，預料擬議的發展項目不會造成任何無法克服的問題，特別是交通／鐵路噪音的環境問題。房屋署會在詳細設計階段進行相關的技術評估，並實施適當的消減噪音措施。房屋署會監察工程承建商，確保其遵守相關的條例及指引，以盡量減少施工期間對附近居民造成的環境滋擾；

[張孝威先生此時到席。]

用地受到局限

- (vi) 土木工程拓展署土力工程處表示，雖然有關用地位於附表所列地區第 4 號馬鞍山，地質狀況複雜，但只要地基的土力設計得宜，便不會有無法克服的土力限制，妨礙在該用地進行發展；
- (vii) 房屋署表示，根據這次土地勘探所得的資料，該用地用作發展的部分，地底並無溶洞，確定適合用作發展房屋。擬建的公共房屋項目的布局及位置的設計已顧及地底的公用事務設施，以及該用地西面可能的斷裂帶。房屋署會制訂安全兼有效能的設計，並根據盡量善用土地資源的原則，發展該公共

房屋項目，務求所作發展能達致最大的成本效益及可持續性；

提供政府、機構或社區設施、休憩用地及其他配套設施

- (viii) 根據《香港規劃標準與準則》，以馬鞍山的規劃人口計，為該區規劃的各類政府、機構或社區設施及預留作這些設施的土地大致上已足夠應付所需。關於沙田區(包括馬鞍山)病床不足的情況，病床數量視乎整個區域的情況而定。至於小學的數目，雖然現時尚欠約 98 個課室，但教育局表示二零一四／一五學年仍有 60 個未用的小學課室。教育局不反對進行擬議的發展以應付房屋需求，但要求在該區另覓一幅用地興建小學，以配合未來的人口增長。相關的部門並無要求在有關用地闢設政府、機構或社區設施；
- (ix) 剔除那幅 0.59 公頃劃為「休憩用地」地帶的用地後，馬鞍山分區計劃大綱圖整個規劃區的「休憩用地」仍多出約 26 公頃；
- (x) 關於闢設零售設施及食肆等配套設施方面，附近現有的零售設施(例如恆安邨及頌安邨的商場)，加上欣安邨二期計劃闢設的零售設施，以及保泰街「商業」用地的零售設施，將可應付日後人口所需；

對增加房屋供應的幫助

- (xi) 香港適合發展的土地匱乏，必須善用現有的土地，才能應付房屋需求。有關用地是已平整的政府土地，附近有基建和各項配套設施，而且無須闢作休憩用地。擬議發展的高密度住宅項目，與周邊的住宅羣協調，亦有助應付增加房屋用地供應的迫切需要；

- (xii) 政府必須規劃不同類型的房屋，滿足房屋需求。這次建議對分區計劃大綱圖作出的修訂中，修訂項目 A 的建議就是旨在發展私人房屋；
- (xiii) 至於建議的幾幅可發展房屋的用地，上次於二零一四年修訂分區計劃大綱圖時，已檢討過欣安邨附近的「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「加油站」地帶，改劃了原為「政府、機構或社區」地帶的部分地方，以便發展欣安邨第二期，以及更改恆泰路的走線(分別是現行分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)8」地帶及指定為「道路」的地方)。馬鞍山路一帶現為單車公園及社區農場的用地，已改劃為「住宅(甲類)9」地帶，以便發展居屋。鞍駿街海澄軒海景酒店旁邊的「政府、機構或社區」用地已預留作關設社會福利設施之用；

未有適當諮詢

- (xiv) 規劃署已根據條例，展示這份分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述和就申述提出意見。在這份分區計劃大綱圖刊憲前，也曾於二零一五年三月五日諮詢沙田區議會的發展及房屋委員會。城規會亦已邀請所有申述人／提意見人出席聆聽會；

對申述人的建議的回應

- (j) 以馬鞍山的現有及規劃人口計，該區的休憩用地、各類政府、機構或社區設施，以及預留作這些用途的土地大致上已足夠應付所需。相關政府部門不需要把有關用地用來關設政府、機構或社區設施；
- (k) 擬議住宅發展項目的最高地積比率限為 6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，做法恰當，既配合用地的環境，亦與周邊的發展協調。技術評

估已確定，在空氣流通、視覺與景觀、環境、交通及基礎設施方面，擬議的發展不會為周邊地區帶來無法克服的問題。本港土地資源匱乏，加上房屋用地需求殷切，實有需要盡量發揮有關用地的發展潛力；

對意見的理據的回應

- (1) 由於反對修訂項目 B 的相關意見書所提出的理據與申述書的相似，因此上文所載各項對申述的回應亦適用；以及

規劃署的意見

- (m) 規劃署備悉 R2 表示支持的意見及 R699 的意見，並且不支持 R21 至 R682、R690，以及 R683 至 R689 及 R691 至 R698 的餘下部分，並認為不應順應這些申述修訂草圖。

49. 主席接請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述內容及意見。他表示，為確保會議有效率地進行，每名申述人／提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。申述人及提意見人在會議前已獲通知此項安排。在申述人／提意見人及他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結的那刻，會有計時器提醒他們。

R22 – 楊文銳先生

50. 沙田區議會發展及房屋委員會主席楊文銳先生作出陳述，要點如下：

- (a) 沙田區議會以前曾支持沙田一些大型房屋發展項目，包括水泉澳邨、碩門邨第二期及坳背灣邨，這些項目合共提供逾 10 000 個單位。其中一些房屋發展項目，例如大水坑的項目，便是由沙田區議會提出的，可見沙田區議會一直配合政府的工作，提供房屋用地；

- (b) 由於沙田正進行不少房屋發展項目，加上沙田污水處理廠建議遷往岩洞，以騰出土地建屋，區內的人口將繼續急升。政府不應擱置該區現有的長遠規劃框架，一有用地可用，就倉促地將之改劃作建屋用途。第 90B 區的用地，地底有溶洞是眾所周知的，要克服這個造成限制的問題，須付出龐大的建築費和維修費，導致單位的售價及維修／管理費高昂，將來的業主未必可以負擔；
- (c) 擬議的發展項目是否不會對交通造成重大影響，實在令人懷疑。若然不會，港鐵公司便不會延長馬鞍山線，而土木工程拓展署亦不會研究興建馬鞍山至九龍繞道的可行性；
- (d) 有關用地現時用作臨時輕型及中型貨車停車場。區內對此類停車場需求甚殷，政府卻只表示會設法尋找合適的用地替代該用地，始終沒有提出一個明確的方案；
- (e) 雖然已根據《香港規劃標準與準則》於區內預留用地作政府、機構或社區用途，但有關設施仍未落實興建，因此這些設施仍然不足。此外，《香港規劃標準與準則》有一些標準(例如社區會堂的數量)，是 30 年前制定的，實在應該檢討，才能追上公眾現時的訴求；
- (f) 當規劃署就擬在有關用地發展的項目諮詢沙田區議會時，沙田區議員表達了各方面的意見，沙田區議會主席更要求規劃署擱置改劃建議，因為區內人士仍未達共識。沙田有 11 幅建議用來建屋的用地，當局應先發展當中爭議較少者，例如碩門邨附近那幅用地，然後才考慮有關用地；以及
- (g) 當局以前推廣體育活動時，就爭取區內人士支持在有關用地闢設七人足球場。如今房屋需求迫切，當局就建議把該用地改劃作住宅用途。當局有必要增加房屋供應，這一點可以理解，但當局也要再三考慮有關用地是否適合建屋。

[實際發言時間：9 分鐘]

R26 – 葉偉傑先生

51. 葉偉傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 馬鞍山的發展密度高，區內主要的空曠地方就是馬鞍山運動場及附近一帶。有關用地位於西南風由城門河吹向內陸馬鞍山運動場的通風廊範圍內；
- (b) 有關用地附近的天宇海，其建築物高度限制是主水平基準上 80 米，但有關用地的建築物高度限制卻建議定為主水平基準上 120 米，如此高度在視覺上與周邊環境並不協調。根據《香港規劃標準與準則》第十一章的規定，市區邊緣地區應避免興建與附近環境互不協調的「突兀」建築物；
- (c) 如分區計劃大綱圖的《說明書》第 8.3 段所述，為減輕阻擋進風的問題，規劃署建議把一塊橫跨恆安邨／錦鞍苑、闊 16 米的狹長土地的建築物高度限制定為兩層。不過，根據香港中文大學在二零零九年進行的空氣流通專家評估研究，該風道的闊度應達 25 至 40 米左右。因此，擬議建築物間距的闊度遠低於空氣流通專家評估研究的建議，而且該建築物間距有一端被欣安邨所擋；
- (d) 根據鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零九年五月二十九日第 394 次會議的記錄，關於當時建議對分區計劃大綱圖所作的修訂，規劃署曾表示為新市鎮進行規劃時，已在馬鞍山分區計劃大綱圖加入「綠化廊」的概念，闢設東西向的休憩用地，作為發展項目之間的觀景廊和緩衝區，這些綠化廊亦可改善空氣流通的情況。建議在有關用地發展的房屋項目就在三條綠化走廊的其中一條上；
- (e) 他質疑把有關用地改劃作住宅用途並施加合適的發展限制的建議是否不會對周邊地區造成重大影響。有關用地的 100 米範圍內有三所學校，這些學校的

空氣質素固然會受影響，而有關用地日後的居民亦會受到這三所學校的活動及鐵路操作時產生的高達 80 分貝以上的噪音所影響。在有關用地發展住宅，違背了《香港規劃標準與準則》第九章有關要避免在港鐵沿線無蓋部分 150 米範圍以內的地方興建住宅樓宇的指引；

- (f) 有關用地的地底有溶洞，亦涉及地面沉降問題，而且劃設了渠務專用範圍，這些問題都會增加興建和維修成本；
- (g) 進行擬議的發展，會令該區交通擠塞的情況加劇。目前，停泊在恆健街兩旁接送學生的私家車，車龍已延伸至恆明街及西沙路；
- (h) 有關用地以前曾預留作七人足球場。他質疑無須在有關用地闢設休憩用地，是否就等同於無須在有關用地闢設七人足球場。闢設七人足球場的計劃曾在前市政局優先進行的計劃中排列第三，而在二零零五及零九年，亦被康樂及文化事務署列為須優先進行的計劃的第五位。由此可見，闢設足球場已確定是有必要的。雖然沙田的人口已由大約 20 至 30 萬增至 60 萬，但該足球場仍未闢設，如今有關用地更改劃作建屋之用；
- (i) 就文件第 8.2(a)、(b)、(d)至(f)段，他認為有充分理據就當局這次所作的改劃提出司法覆核，因為(1)所作改劃有違政府的承諾和程序公義；(2)沒有提供具體的環境評估報告；(3)未有依循既定的城市規劃程序及原則行事；(4)擬議的發展背離衡量值的原則；以及(5)區議會未有進行區內諮詢；
- (j) 他認同有需要增加房屋供應，但基於種種原因，有關用地所在的第 90B 區並不適合建屋。他建議(1)提高其他房屋用地(如欣安邨第二期及白石一帶的新發展項目)的地積比率；以及(2)物色其他房屋用地，例如石門附近預留作靈灰安置用途的用地；以及

(k) 要求城規會否決改劃建議。

[實際發言時間：10 分鐘]

R23 – 容冥舟先生

52. 容冥舟先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 當局提出把恆健街的用地用作發展房屋時，亦正在研究沙田另外八幅房屋用地，用以應付短、中及長期的需要，因此不宜為了應付短期的需要而突然改劃恆健街的用地；
- (b) 關於對空氣流通的影響，文件第 6.2.1(b)段所述的與第 6.2.1(d)段的並不一致，前者指擬議的住宅發展項目對空氣流通情況不會有負面影響，後者卻指該發展項目應不會對空氣流通情況有重大的負面影響。他詢問何謂對空氣流通情況有重大的負面影響；
- (c) 據文件第 6.2.3(d)段所述，教育局要求在該區另覓一幅用地興建小學，以配合未來的人口增長。不過，沙田所有預留作建校的用地都已用來發展房屋。他質疑日後是否仍有用地可用作建校；
- (d) 多年來，沙田人口不斷增加，區內的政府、機構或社區設施(例如診療所、社區會堂及體育中心)一直不足夠應付所需。他認為增加房屋用地，卻不提供所需的政府、機構或社區設施，做法並不恰當；以及
- (e) 恆健街的用地面積小，發展涉及棘手問題，又會影響整區的空氣流通。與其在這樣一幅用地花費公帑，他建議不如把馬鞍山路附近一幅房屋用地(即文件的圖 H-6 所示的綠色區域)的地積比率由 5.5 倍提高至 6 倍，這樣更可發揮協同作用。

[實際發言時間：10 分鐘]

[陳祖楹女士此時離席。]

R 2 2 2 – 鄭玉琴女士

53. 鄭玉琴女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是海典灣的居民，她反對改劃建議；
- (b) 即使有迫切的需要提供更多房屋用地，政府也不應忽視其他方面的問題，例如有關用地的地底有溶洞，涉及的發展和維修成本會很高；
- (c) 雖然規劃署表示擬議的發展不會對該區造成負面影響，但區內居民或申述人已指出，現有的運輸基礎設施、政府、機構或社區設施和零售設施都不足夠。況且，優質的生活環境，充足的呼吸和通風空間是人應該享有的；
- (d) 擬議的房屋發展項目位於通風廊，海風就是經過此通風廊吹入內陸的學校和房屋發展項目。面對全球暖化問題，她懷疑究竟政府有否考慮過通風廊是必需的。擬議發展項目只有區區 800 個左右的單位，卻為此而要馬鞍山所有居民受若，實在不值得；
- (e) 隨着沙田的房屋發展項目和人口不斷增加，與 12 年前她初遷入馬鞍山時的情況相比，當今區內的運輸和政府、機構或社區設施已不敷應用。她的丈夫在距離馬鞍山不遠的沙田工作，卻要提早一個半小時出門，乘坐特別線巴士上班。另外，區內也沒有通宵公共運輸服務；以及
- (f) 她認為城規會若堅持讓改劃進行，必會引發大量市民投訴。

[實際發言時間：5 分鐘]

R 245 – 杜啓裕先生

54. 杜啓裕先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是天宇海的居民。他認為政府不應為達到建屋目標而違背規劃原則；
- (b) 政府知道有關用地的地底有溶洞，會導致日後的居民要支付高昂的管理／維修費，於是把有關用地的建築物高度限制提高，務求增建更多單位，可以有更多居民分擔高昂的管理費。不過，這樣卻不配合該區海旁現時建築物的高度輪廓(主水平基準上 80 米)，亦阻擋了內陸的發展項目所享有的海景景觀，立下一個不良的先例；
- (c) 體育活動可增加社會的凝聚力。政府取消在該區闢設七人足球場的計劃，卻沒有安排在另一地方重置球場，只是在毗鄰的「休憩用地」地帶闢設一個小型足球場，但該足球場不能用作正規的足球訓練。政府不應為了興建區區 800 個左右的單位，就違背其提倡體育活動及培育體育人才的政策；
- (d) 附近現有的兩所學校已導致恆健街交通擠塞。運輸署依賴警方執法，故沒有提出負面意見。這樣並不是良好的規劃，該區實在不應再增加房屋發展，使交通擠塞的情況惡化；
- (e) 除了其他申述人指出的原因外，有關用地不適合發展房屋，也因為先前香港舉行馬術賽事期間揭露了有關用地的臭氧濃度高。他質疑政府是否有評估進行擬議的房屋發展會否使臭氧濃度問題加劇；以及
- (f) 他要求城規會考慮是否值得為了區區 800 個左右的單位就違背那麼多規劃原則。其實，其他申述人已提議其他更好的用地。

[實際發言時間：7 分鐘]

C1 – 容冥舟先生

55. 陳珮明先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表沙田區議員容冥舟辦事處發言。他居於沙田已有 27 年，對該區狀況瞭如指掌，並理解區內人士關注的問題；
- (b) 他對政府部門未有妥善履行職責深表失望。舉例來說，在二零零七年完成的欣安邨交通影響評估報告建議開設八條巴士路線，並在港鐵站加設出入口，以配合這個發展項目所需，但至今卻只開設了五條路線。城規會須留意，就改劃建議提交城規會的評估報告所提出的改善措施，最終並非全都落實；
- (c) 擬議的發展項目位於通風廊，會影響風吹入內陸的住宅發展項目和馬鞍山運動場。房屋署進行的空氣流通評估並不全面，未有涵蓋欣安邨九幢新建大廈及西沙路一帶的兩個發展項目。擬議發展項目的建築物高度為主水平基準上 120 米，但與毗鄰的學校相距僅 50 米，有違《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考第 APP-151 號》的規定。若要符合有關規定，房屋署便得更更改大廈布局，把大廈再向南移入通風廊，這樣就會更加阻風，但這問題未有在空氣流通評估報告中反映；
- (d) 擬議的發展項目與港鐵恒安站月台相距僅 30 至 40 米。他明白港鐵公司沒有計劃在該區鐵路沿線安裝隔音屏障。文件只是指出房屋署會與環保署商討，並無承諾在該港鐵站或有關用地安裝隔音屏障。現在海典灣及聽濤雅苑已有投訴指受鐵路噪音影響。擬議的房屋發展項目較這兩個發展項目更接近該港鐵站，故預料其所受到的鐵路噪音影響會更嚴重；
- (e) 根據他過去所見的情況，城規會往往視住屋需求重於一切，曾有其他改劃建議即使會影響環境質素及交通情況，城規會也會妥協，同意作出改劃。不過，這次城規會實不應作出妥協，因為會影響整個

馬鞍山區的空氣流通。當《馬鞍山分區計劃大綱圖編號 S/MOS/15》首次加入通風廊時，錦鞍苑和欣安邨因位於通風廊而造成阻風情況，但這問題無法在短期內解決。這次實不應重蹈覆轍，尤其是該區建議新增不少新房屋用地，將容納合共約 50 000 人，環境會更加擠迫。他質疑是否值得為了發展只可容納區區 2 000 人左右的房屋項目就犧牲環境；

(f) 以前馬鞍山路的交通很暢順，但當日他們前往會議場地，卻在馬鞍山路南端的石門交匯處遇上交通擠塞，車程受阻 10 分鐘。運輸署兩年前告知沙田區議會，使用馬鞍山路，車程需時較亞公角街少 4 至 10 分鐘。然而，去年開始，可節省的時間已縮短至兩分鐘左右。由此可見，運輸基礎設施已不勝負荷，未能配合馬鞍山多年來的人口增長；以及

(g) 以前若有建屋計劃，區內人士只要其關注的問題可以解決，都會給予支持。不過，這次區內人士明確反對進行有關的房屋發展，並要求城規會否決改劃建議。

[實際發言時間： 11 分鐘]

[許智文教授此時離席。]

56. 規劃署的代表、申述人／提意見人及他們的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

57. 一名委員詢問該區泊車位的供應情況，以及鐵路噪音對擬議房屋發展項目的影響。蘇震國先生回應說，發展項目須提供多少個泊車位，是根據《香港規劃標準與準則》釐定，亦要參考運輸署的意見，考慮的因素包括有關項目的房屋種類、單位面積，以及與鐵路的距離遠近。有關用地與毗連的「休憩用地」目前用作臨時停車場，所設的泊車位約有 500 個，改劃後會減少 250 個。儘管如此，該停車場乃屬臨時性質，當其所在的用地規劃的用途落實發展時，便會遷走。運輸署一直與沙田區議會商討，物色有否其他地點可闢設臨時停車場，但因為發展用地的需求不斷增加，所以成功機會應不高。港鐵公司提

交了一份申述書，而房屋署亦清楚知道鐵路噪音的問題，並會採取合適的消減噪音措施，例如在建築物的布局及設計方面着手，解決可能造成的影響。環保署則認為鐵路噪音方面，不會有無法克服的問題。

58. 另一名委員就 R23 所指出的問題，請規劃署澄清文件中的那兩段內容是否不一致，並詢問鄭玉琴女士(R222)，其丈夫乘港鐵到沙田上班需時多久。蘇震國先生回應說，第 6.2.1(b) 段是概述擬議發展項目對空氣流通情況的影響的評估，而第 6.2.1(d) 段則是較詳細地闡述空氣流通專家評估的結果。空氣流通專家評估並不是定量研究，其提供的初步意見是擬議的房屋發展項目應不會對周邊地區的空氣流通情況有重大的負面影響。房屋署其後進行了更深入的空氣流通研究(即運用計算流體動力學進行的空氣流通評估)，以具體數字說明各地點的氣流情況，而研究結果所得的結論是，擬議的房屋發展項目不會對周邊地區的空氣流通情況有負面影響。

59. 鄭玉琴女士(R222)表示，由於她的住所位於兩個港鐵站之間，其丈夫若乘搭港鐵上班，需要逾一小時的時間，但若在上午七時乘特別線巴士，則只需 20 分鐘。若他乘平常路線的巴士，亦需逾一小時。居民曾要求在港鐵恆安站和大水坑站之間加設出入口，但沒有結果。

60. 這名委員另就 C1 的代表所指出關於交通影響評估報告建議為欣安邨開設巴士線的問題，詢問有關事宜的進展。蘇震國先生回應說，一般來說，交通影響評估會考慮道路網／鐵路網及計劃提供的公共運輸服務等因素，然後評估發展項目對交通的影響。當發展項目完成後，運輸署會監察實際的需求及交通情況，並就提供所計劃的服務，與服務提供者商討。

61. 一名委員就 C1 的代表所指出的問題，詢問空氣流通評估有否考慮該九幢住宅大廈。蘇震國先生回應說，空氣流通評估已把現有和已知的發展項目納入評估之列，包括該九幢大廈。

62. 由於申述人／提意見人及他們的代表陳述完畢，而委員亦再無問題要提出，主席表示聆聽會程序已經完成，城規會將會在他們離席後就有關申述及意見進行商議，稍後會把決定通

知他們。主席多謝他們和政府部門的代表出席聆聽會。他們各人於此時離席。

商議部分

63. 主席請委員審議有關申述及意見時，考慮書面及口頭陳述的內容。環境保護署副署長謝展寰先生表示，有關 R245 所指的臭氧問題，沙田的臭氧濃度並非特別高，而單單一個擬發展的房屋項目是不會令所在地區的臭氧濃度增加的。謝先生又表示，既然該區港鐵沿線現在也發展了房屋項目，可見從建築物的布局／設計着手，把鐵路噪音消減至可接受的水平，在技術上是可行的。消減噪音措施可在詳細設計階段制訂。

64. 一名委員同意鐵路噪音問題不應是無法克服的。

65. 與會者考慮文件第 6.2 至 6.4 段所載各點對申述及意見的回應後，同意擬議的發展項目對該區的交通基礎設施、視覺質素及空氣流通情況不會有負面影響，而申述人／提意見人在書面及口頭陳述中提出修訂分區計劃大綱圖的建議，並無有力理據支持。

66. 經商議後，委員決定備悉 R1 表示支持的意見及 R699 的意見。委員同意告知 R699，擬議住宅發展項目可能受到的鐵路噪音影響應可解決，不會有無法克服的問題。

67. 城規會亦決定不接納 R21 至 R682、R690，以及 R683 至 R689 及 R691 至 R698 的餘下部分，並認為不應順應這些申述修訂草圖，理由如下：

- 「(a) 香港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。既然有關用地適合發展高密度房屋，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當 (R21 至 R23、R32、R34、R64、R77、R78、R86、R102、R104、R105、R108、R111、R113、R115、R116、R118、R121 至 R124、R126、R129、R130、R351、R360、R361、R396、R408、R418、R443、R491、R492、R510、R532、R546、R560、R593、R596、

R 624、R 672、R 675、R 684(部分)及 R 685(部分))；

- (b) 當局已進行技術評估，確定擬議的發展可行。把有關用地改劃作住宅用途並施加合適的發展限制的建議，在空氣流通、視覺與景觀、環境、交通及基礎設施方面，不會對周邊地區有重大影響(R 21、R 23 至 R 74、R 78 至 R 84、R 86 至 R 88、R 90、R 92 至 R 96、R 98、R 100 至 R 134、R 141 至 R 682、R 683(部分)至 R 689(部分)、R 690、R 692(部分)、R 693(部分)、R 696(部分)及 R 698(部分))；
- (c) 關於「住宅(甲類)10」地帶內的擬議住宅發展項目的發展限制，把該項目的最高地積比率限為 6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，做法恰當，可確保日後在有關用地發展的這個項目與周邊地區協調，以及能盡量發揮有關用地的發展潛力(R 21、R 23 至 R 74、R 78 至 R 84、R 86 至 R 88、R 90、R 92 至 R 96、R 98、R 100 至 R 134、R 141 至 R 682、R 683(部分)至 R 689(部分)、R 690、R 692(部分)、R 693(部分)、R 696(部分)及 R 698(部分))；
- (d) 沒有必要在有關用地闢設休憩用地及／或政府、機構或社區設施，因為馬鞍山預留作休憩用地及政府、機構或社區設施的土地已足夠應付該區人口所需(R 21 至 R 34、R 36、R 37、R 39、R 41 至 R 43、R 45、R 55 至 R 65、R 68、R 70 至 R 81、R 85 至 R 89、R 91、R 92、R 94 至 R 109、R 111 至 R 113、R 118 至 R 122、R 127、R 129、R 132、R 134 至 R 682、R 683(部分)、R 684(部分)、R 689(部分)及 R 691(部分)至 R 698(部分))；
- (e) 雖然有關用地的地底有溶洞，又鋪設了公用事業設施，但這方面的局限不是無法克服的問題，並不會令該用地不適合發展住宅(R 21 至 R 23、R 25 至

R27、R35、R62、R87、R102 至 R104、R125、R126、R133 及 R340 至 R682)；以及

- (f) 規劃署提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。根據《城市規劃條例》，展示這份分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述／提出意見，是諮詢公眾的法定程序的一部分(R26 及 R102)。」

[此時，黃遠輝先生、凌嘉勤先生及關偉昌先生返回席上，何立基先生離席。]

議程項目 4

有關考慮《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/21》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 9998 號)

68. 秘書報告，修訂項目 A 涉及由房屋署負責進行的擬議公屋發展，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------|--------------------------------------|
| 黃遠輝先生
(副主席) | — 為房委會及房委會策劃小組委員會委員，亦是房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士 | — 為房委會委員，以及房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — 為房委會建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投標小組委員會委員 |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長
的身分) | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |

- | | | |
|---------------------------------------|---|------------------------------------------------|
| 林潤棠先生
(以地政總署副
署長的身分) | — | 為地政總署署長(房委會委員)
的代表 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總
署總工程師(工
務)的身分) | — | 為民政事務總署署長(房委會
策劃小組委員會及資助房屋小
組委員會委員)的後補人員 |
| 符展成先生 |] | |
| 黎慧雯女士 |] | 目前與房委會有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |
| 林光祺先生 |] | |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署僱員，但並無
參與規劃工作 |

69. 由於此議項屬程序性質，與會者同意上述各委員可留在席上。委員備悉何培斌教授、梁慶豐先生及林光祺先生因事未能出席會議，而劉文君女士、符展成先生、黎慧雯女士、劉興達先生、潘永祥博士及林潤棠先生已離席。

70. 秘書表示，二零一五年五月十五日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「該條例」)第 5 條展示《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/21》(下稱「該圖則」)，以供公眾查閱。修訂項目主要包括把位於宋皇臺道及土瓜灣道交界處的一塊用地，由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(項目 A)；把位於木廠街及土瓜灣道交界處的一塊用地，由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(項目 B)；以及把位於馬頭圍道及馬坑涌道交界處的一塊用地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(項目 C)。

71. 當局共接獲 146 份申述書及一份意見書，在所接獲的申述書中，有 143 份支持、3 份反對項目 A；127 份支持、2 份反對項目 B；以及 10 份支持、60 份反對項目 C。

72. 當局只接獲由一名個別人士(亦是 R135 的申述人)所提交的意見書(C1)，表示支持項目 A 及 B，並反對項目 C，但沒

有說明原因。意見書附有一封城規會秘書發給 R135 申述人的覆函，以及兩幅繪圖，但繪圖並無附加詳細註釋。意見書並無顯示就哪項修訂提出意見，而繪圖只描繪土瓜灣避風塘及毗連海旁一帶不屬於馬頭角分區計劃大綱圖規劃區範圍的地方。由於意見書的內容與分區計劃大綱圖的修訂項目無關，因此建議把 C1 視作無效。

73. 由於項目 A 及 B 涉及改劃同一「綜合發展區(3)」用地，而項目 C 只屬技術修訂，旨在反映某項已完成住宅發展於竣工後的情況，因此建議把涉及項目 A、B 及 C 的 146 份申述全部納為一組，由城市規劃委員會(下稱「城規會」)全體委員一併聆聽。聆聽會可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆聽會。

74. 倘有眾多申述人希望向城規會作出口頭陳述，為確保聆聽會能有效率地進行，建議向每名申述人分配最多 10 分鐘時間，讓其在聆聽會上作出陳述。根據該條例第 6B 條而召開並由城規會全體委員考慮各項申述的會議，暫定於二零一五年十一月舉行。

75. 經商議後，城規會同意：

- (a) 應把 C1 視作無效，並根據該條例第 6A(3)(b)條視之為不曾作出；
- (b) 城規會按文件第 3 段所建議的方式，聆聽各項申述；以及
- (c) 主席會與秘書商討，因應出席聆聽會申述人的人數，決定是否需要把每名申述人的陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 5

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

有關考慮《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 9999 號)

76. 秘書表示，二零一五年二月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，結果共收到 813 份申述書和 1 462 份意見書。

77. 在收到的 813 份申述書中，有五份(R1 至 R5)表示支持草圖，其餘 808 份(R6 至 R813)則表示反對草圖。

78. 在表示支持的申述書中，四份由個別人士(R1 至 R3 及 R5)提交，一份由香港地貌岩石保育協會(R4)提交。在表示反對的 808 份申述書中，一份由一名離島區議員(R7)提交，八份由環保／關注組織(R6 及 R11 至 R17)提交，兩份由蒲台群島的土地擁有人(R9 及 R10)提交，其餘的則是由個別人士(R8 及 R18 至 R813)提交。

79. 至於收到的意見書，除 C1462 外，全部都與個別申述有關。這些意見書由環保／關注組織、蒲台島值理會及個別人士提交。

80. 建議有關的申述和意見由城規會全體委員考慮，聆聽會可安排在城規會例會上進行，無須另外召開聆聽會。

81. 由於原居村民／土地擁有人及環保／關注組織／區內居民／個別人士的申述及意見內容並不相同，因此建議城規會把申述和意見分為兩組考慮：

- (a) 第一組——一併聆聽四份申述書(R7 至 R10)和 118 份意見書(C1202 至 C1319)的內容。這些申述書和意見書皆表示反對草圖，理由是草圖劃設的保育地帶施加嚴格的限制；以及

- (b) 第二組——一併聆聽 809 份申述書(R1 至 R6 及 R11 至 R813)和 1 344 份意見書(C1 至 C1201 及 C1320 至 C1462)的內容。這些申述書和意見書皆基於環境問題反對草圖及／或就草圖提出類似意見。

82. 由於收到的申述書及意見書數量眾多，為確保聆聽會能有效率地進行，建議給予每名申述人／提意見人最多 10 分鐘時間在聆聽會上作出陳述。現暫定於二零一五年十月由城規會全體委員根據條例第 6B 條考慮有關申述。

83. 經商議後，城規會同意：

- (a) 城規會應按照文件第 3 段建議的方式聆聽申述及意見的內容；以及
- (b) 主席將與秘書商討，因應會出席聆聽會的申述人及提意見人的數目，決定是否有需要把每名申述人及提意見人的陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 6

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

有關考慮《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10000 號)

84. 秘書報告，二零一五年四月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，結果共收到八份申述書和三份意見書。

85. 五份申述書由環保／關注組織(包括世界自然基金會香港分會(R1)、綠色力量(R2)、香港觀鳥會(R3)、嘉道理農場暨植物園公司(R4)及創建香港(R5))提交，一份由個別人士(R6)提交。他們均表示需要加強保護榕樹澳的環境。

86. 其他兩份申述書由大埔區議會(R7)及 Trueprofit Company Limited(R8)提交，表示反對草圖。

87. 收到的三份意見書是由西貢北約鄉事委員會(C1)及榕樹澳村的兩名村代表(C2及C3)提交。他們表示反對草圖。

88. 由於全部申述和意見的內容主要與公眾關注的「鄉村式發展」地帶範圍及該區的環境保育問題有關，因此建議把所有申述和意見合為一組，由城規會全體委員一併考慮。聆聽會可安排在城規會例會上進行，無須另外召開聆聽會。現暫定於二零一五年十月由城規會全體委員根據條例第 6B 條考慮有關申述和意見。

89. 經商議後，城規會同意應按照文件第 3 段建議的方式聆聽申述內容。

議程項目 7

[公開會議][會議以廣東話進行。]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/11A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10001 號)

90. 秘書報告，符展成先生已就此議項申報利益，因為他現時與曾提交申述(R1)的領賢規劃顧問有限公司有業務往來。委員備悉符先生已離席。

91. 秘書簡介文件內容。二零一五年三月二十日，《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/11》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。二零一五年八月二十八日，城規會在考慮 892 份申述及 40 份意見書後，決定不支持有關申述，以及不建議就圖則作出修訂。

92. 由於考慮申述的程序已完成，現可把該圖呈交行政長官會同行政會議核准，亦藉此機會修訂《說明書》，以反映分區計劃大綱圖的最新情況。

93. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和 II 的《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/11A》及其《註釋》，適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/11A》的最新《說明書》，以說明城規會就圖則上各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 該份最新的《說明書》適宜連同圖則一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 8

[公開會議][會議以廣東話進行。]

通過《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》的擬議修訂
(城市規劃委員會文件第 10002 號)

94. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 何培斌教授 | — 現與擁有和記黃埔有限公司(下稱「和黃公司」)的長江實業(集團)有限公司(下稱「長實公司」)有業務往來，而和黃公司擁有 Omaha Investment Ltd (C1) |
| 符展成先生 | — 現與長實公司、現代貨箱碼頭有限公司(R7)的顧問領賢規劃顧問有限公司，以及環球貨櫃碼頭香港有限公司(R8)的顧問奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現與長實公司和 R8 的顧問奧雅納公司有業務往來 |

- 何立基先生 — 現與一路通有限公司有業務往來，而一路通有限公司由中遠國際貨櫃碼頭(香港)有限公司(R4)、香港國際貨櫃碼頭有限公司(R5)和 R7 共同擁有
- 李律仁先生 — 現與其中一名申述人有業務往來
- 林光祺先生 — 現與 R8 的顧問奧雅納公司有業務往來
- 黃仕進教授 — 現為奧雅納公司的交通顧問，而該公司是 R8 的顧問
- 黎慧雯女士 — 其配偶在華景山莊擁有一個單位

95. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述委員可以留席。委員並備悉何培斌教授、梁慶豐先生、李律仁先生及林光祺先生因事未能出席會議，而符展成先生、劉興達先生、何立基先生及黎慧雯女士已離席。

96. 秘書表示，二零一二年四月二十日，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》(下稱「圖則編號 26」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱，其間共接獲 13 份申述及 1925 份有效的意見書。

97. 二零一二年十月二十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮申述編號 R3 至 R8，以及 1756 份相關的意見書。該等申述和意見涉及在劃為「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的一號至五號貨櫃碼頭內施加建築物高度限制。城規會決定延期作出決定，以待規劃署作進一步技術評估，研究申述人所提擴建方案的累積影響。

98. 二零一五年四月二十四日，城規會經考慮有關申述及規劃署的技術計估結果後，同意對現行圖則編號 28 提出修訂，以順應 R3 至 R8 的申述，即修訂「其他指明用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的建築物高度限制，並在該地帶內劃設三塊闊 40 米的用地及一塊闊 55 米的用地，以作非建築用地。二零一五年七月二十四日，擬議修訂根據條例第 6C(2)條刊憲，為期三個星

期。在有關展示期於二零一五年八月十四日屆滿後，當局未有接獲任何進一步申述。

99. 經商議後，由於沒有接獲進一步申述，城規會同意根據條例第 6G 條的規定，按擬議修訂項目修改現行圖則編號 28。城規會所提出的擬議修訂須作為《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》的一部分。根據條例第 6H 條的規定，該圖須理解為已包括相關修訂。該等修訂須供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就圖則作出決定。

議程項目 9

[閉門會議][機密議項]

100. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 10

[公開會議][會議以廣東話進行。]

其他事項

101. 餘無別事，會議於下午十二時三十分結束。