

二零一七年九月十五日舉行的城市規劃委員會  
第 1151 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

黃仕進教授    副主席

黃令衡先生

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

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

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長／區域 2

林嘉芬女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

因事缺席

鄒桂昌教授

梁慶豐先生

李國祥醫生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
方心儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
袁承業先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
張芝明女士(上午)  
何尉紅女士(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一七年九月一日第 1150 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年九月一日第 1150 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

#### 核准草圖

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，二零一七年九月五日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准柴灣分區計劃大綱圖(重新編號為 S/H20/23)。核准草圖一事已於二零一七年九月十五日在憲報公布。

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 3

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/DPA/TW-CLHFS/3

擬在劃為「非指定用途」地帶的荃灣川龍荃灣市地段第389號(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)及挖土  
(城市規劃委員會文件第10332號)

---

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為與擔任申請人顧問的蘇振顯測量行有限公司(下稱「蘇振顯公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、何顯毅建築工程師樓地產發展顧問有限公司(下稱「何顯毅公司」)和科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進顧問公司」)有業務往來：

符展成先生 ] 目前與雅邦公司有業務往來；  
黎慧雯女士 ]

張國傑先生 ] 其公司目前與雅邦公司和何顯毅公司  
黎庭康先生 ] 有業務往來；

何安誠先生 — 過往與蘇振顯公司有業務往來，以及  
其公司目前與雅邦公司有業務往來；  
以及

余烽立先生 — 過往與雅邦公司和科進顧問公司有業務往來。

4. 委員備悉余烽立先生尚未到席。會議亦同意，由於黎慧雯女士、符展成先生、張國傑先生、黎庭康先生和何安誠先生沒有直接參與這宗申請，因此他們可留在席上。

5. 秘書表示，申請人的代表於二零一七年九月一日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓政府部門和公眾人士有足夠的時間檢視申請人提交的最新進一步資料。這是申請人首次要求延期進行覆核聆聽。

6. 委員備悉申請人要求延期的理據符合有關「延期對按照《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間諮詢有關政府部門、申請人並非要求把日期無限期押後，以及延期不會使其他有關方面的利益受影響。

7. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以及這宗覆核申請須在會議當日起計兩個月內提交城規會考慮。倘政府部門的意見不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，由於城規會已給其兩個月時間就申請人提交的最新進一步資料諮詢政府部門，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 九龍區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K9/268

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的

九龍紅磡馬頭圍道 21 號義達工業大廈 1 樓 A 單位和 B 單位

經營私人會所

(城市規劃委員會文件第 10333 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

8. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們與申請人的顧問杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及聯協建築師事務所有限公司(下稱「聯協公司」)有業務往來：

劉興達先生	—	目前與杜立基公司有業務往來；以及
張國傑先生	]	其公司目前與聯協公司有業務往來。
黎庭康先生	]	

9. 由於劉興達先生、張國傑先生及黎庭康先生沒有直接參與這宗申請，會議同意他們可留在席上。

10. 下述規劃署及消防處的代表，以及申請人的代表此時獲邀到席上：

葉子季先生	—	規劃署九龍規劃專員
鄧偉光先生	—	消防處助理消防區長／ 新建設課
呂君銓先生	—	消防處消防隊長／新建設課
<u>百鴻國際有限公司</u>	]	
王卓輝	]	
<u>杜立基公司</u>	]	
杜立基先生	]	
林芷筠女士	]	申請人的代表
<u>聯協公司</u>	]	
李素筠女士	]	
<u>消防安全顧問有限公司</u>	]	
丘達興先生	]	

11. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。她繼而邀請九龍規劃專員向各委員簡介這宗覆核申請。

12. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會文件第 10333 號(下稱「文件」)詳載的城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會對申請的考慮、公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。

[林光祺先生及簡兆麟先生在九龍規劃專員進行簡介期間到席。]

13. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

14. 杜立基先生借助投影片，陳述下述要點：

- (a) 從近期一則新聞稿得悉，行政長官已要求發展局檢討容許工業大廈低層在符合安全規定的情況下作其他用途的可行性；
- (b) 消防處提出的主要關注事項，包括工業大廈內的潛在火警風險、擬議用途吸引可能不覺察該等風險或不知道如何從大廈疏散的人，以及使用者會與其他工業活動共用公共空間。看來消防處是因該等關注事項而劃一拒絕所有同類申請。事實上是有措施可處理該等消防安全問題，以及每宗申請應根據每宗個案的實際情況作出考慮；
- (c) 該工業大廈四周有混合住宅及商業發展，而其東面的地區劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。根據規劃署的《2014 年全港工業用地分區研究報告》，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業大廈中，超過 50% 總樓面面積是作辦公室用途及只有 25% 及 4.1% 的總樓面面積分別作倉庫／貯存庫及製造業／工場用途；
- (d) 有關處所的 A 單位及 B 單位有分隔的逃生通道。除可直接接達馬頭圍道地下入口的樓梯外，A 單位有通道連接近大環道地下的樓梯，以及 B 單位有通道接達民裕街的樓梯。地下的現有上落客貨處設有載貨升降機及貨車行車通道，可經由大環道及民裕街駛入，不會與馬頭圍道的大廈入口有不協調的情況；
- (e) 申請人就有關處所內的擬議私人會所申請規劃許可，藉以為已登記的年滿 15 歲或以上的會員提供健身室服務、瑜珈班及健身訓練；
- (f) 由於有關處所的內部設計及間隔完全符合《建築物條例》的規定，故處所內的潛在風險會降低，以及擬議改變用途亦會降低火警風險的水平。申請人亦會提升消防全安置，包括接達消防通訊中心的直接電訊線路、視像火警警報系統、聲響／視像警報系統、額外灑水系統、火警偵測系統、閉路電視系



統及樓宇內的排煙系統，以及 1 樓防障出口樓梯附近的四個臨時走火空間；

- (g) 將在所有樓層的四道公共樓梯安裝樓梯增壓系統及額外灑水系統。申請人亦設法取得大廈業主立案法團的同意，可使用公共地方提供由 1 樓至地下的額外獨立走火樓梯；
- (h) 建議實施防火行動計劃，規定所有職員必須熟悉疏散程序，以及在會員登記入會時向所有登記會員簡介逃生方法，以確保有關處所的顧客知悉在意外時如何疏散，同時亦會成立職員消防安全隊；
- (i) 擬議用途的消防安全問題在不同情況下不會成為關注事項。如較高樓層發生火警，由於煙會上升，有關處所可能不會受到影響。如地下發生火警，灑水系統可控制煙的擴散，而有關處所的佔用人可經由走火樓梯直達街上；以及
- (j) 鑑於現有大廈絕大部分是作非工業用途及消防裝置已予提升，潛在風險會大大降低。擬實施的會員制度可加強顧客對疏散的知識，因申請人會向所有新會員作消防安全簡介。此外，擬議用途的日常運作會與現有大廈其他與工業相關的用途分隔開。

[霍偉棟博士、侯智恒博士、伍穎梅女士及余烽立先生在申請人的代表進行陳述期間到席。]

15. 由於九龍規劃專員及申請人的代表已經完成陳述，主席遂請委員提問。

*申請人建議的消防裝置及管理措施*

16. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 擬議臨時走火空間的功能及該設計是否獲屋宇署接納；

- (b) 呈交的消防安全管理計劃內的擬議管理措施可否長期執行；以及
- (c) 額外的獨立走火樓梯是否與工業大廈的其他公共地方分隔。

17. 杜立基先生、李素筠女士、丘達興先生及申請人的代表作出以下回應：

- (a) 四個臨時走火空間每個面積不少於 1.5 米乘 1.5 米，在火警時可為輪椅使用者或傷殘人士提供避火處。臨時走火空間的設計符合屋宇署《2011 年建築物消防安全守則》的走火空間規定。該等臨時走火空間的分隔牆及門可抗火一小時；
- (b) 將安裝清晰的方向指示牌及出口指示牌，並舉辦新會員導引課程，令他們熟悉有關處所的逃生途徑。會規定所有顧客簽署確認書，以確保他們完全得悉有關處所採用的消防安全措施；以及
- (c) 申請人已取得大廈業主立案法團的同意，可使用公共地方提供由一樓至地下的額外獨立走火樓梯，直接接達街道。會貫通單位 A 及單位 B，而額外的樓梯可供該兩個單位使用。獨立樓梯只連接一樓至地下，而非工業大廈的較高樓層。至於疏散量，在火警及發生緊急事故時，該獨立樓梯可疏散 600 人，已大大超過擬議私人會所估計的 350 名顧客。儘管如此，除該獨立樓梯外，仍需要有關處所內的現有四道公共樓梯，藉以在逃生途徑的行走距離方面，符合現有逃生途徑的規定。

#### 工業大廈內的其他用途

18. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 是否有 2 樓及 3 樓現有用途以及現有大廈的迷你倉數目的資料；以及

- (b) 據悉該處所內現有樂器陳列室及體育用品銷售店並未事先取得規劃許可，是否會對該等不符合規劃的用途採取執管行動。

19. 九龍規劃專員葉子季先生回應說，現有的工業大廈在1972年建成。根據核准建築圖則，地下以上的樓層作工場用途。規劃署亦對該工業大廈的目前用途進行調查，顯示該大廈主要作辦公室、倉庫及工場用途。該大廈的2樓及3樓亦是作該等用途。大廈指南顯示該大廈現有兩間迷你倉。關於該大廈不符合規劃的用途，規劃署會在適當情況下將有關事宜轉交相關部門執管。

#### 消防處的消防安全關注事項

20. 主席和一些委員提出以下的要點／問題：

- (a) 消防處對工業及非工業用途共存及顧客不知道如何疏散表示關注一事，可能對工業大廈的所有同類申請都適用。鑑於消防處會接納工業大廈地下可用作商業用途，即使其上並無緩衝樓層亦然，消防處應闡釋為何認為這宗備有各種擬議消防安全措施(包括直達街道的分隔直接通道)的申請不能接受；
- (b) 與擬議私人會所比較，有關處所內現有的不符合規劃的用途或工業用途，在火警風險方面是否更為危險；
- (c) 消防處會否考慮擬議改變用途及提升消防裝置的建議，是現有工業大廈的一項消防安全改善措施；
- (d) 哪種用途獲消防處接納為可發揮「緩衝樓層」功能；
- (e) 消防處有否該工業大廈的危險品倉庫的任何記錄；以及
- (f) 擬議樓梯增壓系統是否可行。

21. 消防處助理消防區長／新建設課鄧偉光先生回應時提出以下各點：

- (a) 工業活動引起的火警風險大大高於其他商業活動。消防處關注的是工業及非工業用途共存所引產生的潛在風險，如該等非工業活動會吸引公眾人士，但他們可能不會充分覺察工業大廈內的工業活動及所涉及的潛在風險，或可能不知道發生火警及緊急事故時如何從工業大廈疏散；
- (b) 現行政策容許工業大廈地下在有附帶條件下作商業用途，例如樓面面積須受限制及設有分隔的逃生途徑。一般而言，裝有或沒有灑水系統的現有工業／工業及辦公室兩用樓宇(下稱「工辦樓宇」)地下的總商業樓面面積分別不得超過 460 平方米及 230 平方米。現有工業大廈的較低層亦容許作商業用途，只要該等用途與較高層的工業用途由一層緩衝樓層分隔，而該樓層是由非危險性業務佔用，例如泊車層或機房；
- (c) 至於在該工業大廈的持牌危險品倉庫，雖然消防處手上沒有資料，但一些處所或許存有若干數量獲豁免的危險品。不明化學品或氣體洩漏等事故亦在工業大廈構成高風險；
- (d) 至於在該工業處所的現有不符合規劃的用途，消防處並無接到任何事先的申請，亦認為存在該情況並不理想；以及
- (e) 雖然擬議樓梯增壓系統在火警時有助加強消防安全，但這宗申請是要在缺乏緩衝樓層的情況下把該工業大廈 1 樓作私人會所用途，從消防安全角度而言，這是不可接受的。

*須取得其他部門的進一步批准*

22. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 鑑於屋宇署對有關申請不表反對，提供逃生途徑是否可予接受；以及
- (b) 擬議用途是否要取得民政事務總署簽發的任何牌照及其他政府部門的批准。

23. 葉子季先生回應說，雖然屋宇署原則上不反對有關申請，但該署在申請人提交建築圖則時會提出詳細意見，並會就建築圖則上的消防安全事宜諮詢消防處。正如文件第 4.3.3 段所述，在擬議私人會所營業前，必須取得牌照事務處的會所合格證明書，並須就擬議的用途改變取得建築事務監督的事先批准才可獲發合格證明書。

24. 一名委員問及曾獲批准的同類申請，葉子季先生回應說，在紅磡的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，只有一宗同類申請，該申請在二零一三年遭拒絕。自二零一一年起，全港共有五宗在「其他指定用途」註明「商貿」地帶作該等用途的申請，包括在紅磡的上述同類申請及一些在觀塘及荃灣的申請。所有申請均基於消防安全關注事項遭都會規劃小組委員會／城規會拒絕。在該等申請中，申請編號 A/K14/742 亦位於工業大廈 1 樓，該申請在二零一七年三月遭都會規劃小組委員會拒絕。他補充說，城規會早前已同意將「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」納入「其他指定用途」註明「商貿」、「工業」及「住宅(戊類)」地帶的現有工業大廈的經常准許用途。該措施顯示消防處對不會經常吸引市民大眾的用途，會採取具彈性的做法。

25. 一名委員詢問有關政府放寬工業大廈低層用途的措施，主席回應說，在有關檢討完成前，涉及現有工業大廈的非工業用途應按每宗個案的個別情況作出考慮。

26. 由於委員再沒有提出問題，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會進一步商議覆核申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝規劃署及消防處的代表及申請人的代表出席聆聽會。他們各人於此時離席。

[符展成先生此時離席。]

## 商議部分

27. 一些委員認為，根據城規會的《在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展指引》(城規會規劃指引編號22D)，其中一項評估準則是應向消防處證明所申請的擬議商業用途不會引起或增加火警風險。雖然申請人已建議提供消防安全裝置，消防處仍對申請表示反對，故並無有力理據偏離都會規劃小組委員會的決定。

28. 一些委員對申請人盡力建議提供各種消防安全裝置表示欣賞，而該等措施亦可改善整幢大廈的安全。然而，若干委員則認為，由於會容許在沒有緩衝樓層的工業大廈地下進行商業用途，那可能會將類似考慮因素應用於設有直接通道通往街上的有關處所。

29. 一名委員指出，從樓宇安全的角度來看，基本原則是高火警風險用途與低火警風險用途互不相容，故不應共存於同一大廈。雖然申請人建議採取多項緩解措施，以提升防火安全，但仍須考慮該等措施能否減輕／減低風險至可接受的水平。容許工業大廈地下作商業用途，主要原因是考慮到顧客可在火警時立即疏散到街上。根據申請人提供的資料，有關處所的疏散途徑主要依賴公共樓梯。雖然申請人會提供另一獨立樓梯及其他消防安全裝置，這些都不可能將風險減低至消防處可接受的水平。應把焦點放在如何確保低火警風險用途的顧客(即有關處所的顧客)的消防安全。此外，雖然有關大廈較高樓層的一些處所目前已不再作工業用途，但由於核准的建築圖則准許作工業用途，該等處所可在任何時間轉回作工業用途。

30. 副主席及一些委員提出以下各點：

- (a) 注意到擬議私人會所可在任所時間容納 350 名顧客，顧客的消防安全應屬關注事項；
- (b) 在尊重消防處對這宗申請的意見時，或許適切的做法是由消防處對發生火警或緊急事故時疏散人群的可接受措施作出檢討及提供指引。提供該等措施或可作為容許工業大廈作其他用途的基礎；

- (c) 消防處亦可考慮除停車場及機房外，是否有其他發揮緩衝樓層功能的用途可予接受；
- (d) 政府應推廣整幢改裝或重建工業大廈，而非零碎地改建較低樓層作非工業用途，而後者經常會遇到技術困難；以及
- (e) 注意到消防處的規定過去已予放寬，例如容許已提供緩衝樓層的工業大廈的低層作商業發展，消防處適宜根據最新的情況進一步檢討其規定。

[何立基先生及楊偉誠博士此時離席。]

31. 主席總結說，委員普遍不支持這宗申請，但認為消防處應就可接受的進一步可行消防安全措施作出檢討及提供指引，以方便在工業大廈進行非工業用途。由於發展局負責就容許工業大廈低層作其他用途的可行性進行檢討，可把各委員在上文表達的意見轉達發展局及消防處考慮。各委員表示同意。

32. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

「從消防安全的角度而言，在工業大廈內經營擬議私人會所不可接受。」

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10335 號)

---

[此議項以廣東話和英語進行。]

33. 秘書報告，《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》(下稱「草圖」)的修訂包括：改劃若干用地以供渠務署興建擬議的沙田岩洞污水處理廠及配套設施；改劃一塊用地以便香港

房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署發展公共房屋；改劃目前由香港賽馬會(下稱「賽馬會」)負責管理及運作的奧運馬廐用地；以及改劃一幅用地作擬議的靈灰安置所及紀念花園(該幅用地有部分地方正由建造業議會訓練學院沙田訓練場佔用)。以下委員已就此議項申報利益，因他們與房委會、渠務署、建造業議會、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」，渠務署委聘負責勘測、設計和興建沙田岩洞污水處理廠的顧問公司)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」，房委會就擬發展的公共房屋項目委聘的顧問公司)相關／有業務往來；是賽馬會(C1)和香港馬主協會有限公司(C6)的會員；或與司馬文先生(創建香港(R205)的創辦人及行政總裁)和 Mary Mulvihill 女士(R207/C541)有關聯；以及他們或他們家人在沙田擁有物業：

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 李啟榮先生<br>(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；   |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，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；             |
| 梁慶豐先生                             | — 為房委會投標小組委員會委員；賽馬會普通會員；以及建造業議會一個委員會的委員；                         |
| 何安誠先生                             | — 目前與房委會有業務往來，過往與艾奕康公司有業務往來；其公司過往與渠務署有業務往來；賽馬會普通會員；以及他本人認識司馬文先生； |
| 劉興達先生                             | — 目前與房委會、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來；                                       |
| 黎慧雯女士                             | — 目前與房委會、渠務署、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來；                                   |



- |                |  |
|----------------|--|
| 侯智恒博士          | — 目前與房委會、渠務署和艾奕康公司有業務往來；以及正就他負責的一個項目向賽馬會慈善信託基金申請資助；            |
| 潘永祥博士          | — 有家庭成員在沙田居住；其配偶為房屋署公務員，但並無參與規劃工作；                             |
| 符展成先生          | — 目前與艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來；過往與房委會有業務往來；賽馬會普通會員；以及建造業議會建造業工人註冊委員會成員； |
| 廖凌康先生          | — 過往與房委會有業務往來；以及為賽馬會普通會員；                                      |
| 余烽立先生          | — 過往與房委會、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來；                                     |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — 目前與艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來；   |
| 張孝威先生          | — 為建造業議會前執行總監；以及建造業議會零碳天地主席；                                   |
| 廖迪生教授          | — 為渠務署資助的出版計劃的首席研究員，該計劃於二零一五年完成；以及為一項由賽馬會慈善信託基金資助的社區項目的首席研究員；  |
| 李國祥醫生          | — 為賽馬會遴選會員；  |

- 楊偉誠博士 — 為馬主及賽馬會和香港馬主協會有限公司的一般會員；以及在沙田擁有物業；
- 袁家達先生 — 為賽馬會一般會員及香港藝術中心監督團成員，香港藝術中心曾接受賽馬會的資助；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與房委會、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士；以及為賽馬會和香港馬主協會有限公司的一般會員及前馬主；
- 張國傑先生 — 其公司目前與房委會、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士；以及為賽馬會一般會員；
- 雷賢達先生 ]
- 伍穎梅女士 ]
- 林光祺先生 ] 為賽馬會一般會員；
- 馮英偉先生 ]
- 簡兆麟先生 ]
- 林兆康先生 ]
- 邱浩波先生 — 其機構的一些項目曾獲賽馬會資助；
- 鄒桂昌教授 — 在沙田擁有物業；以及
- 李美辰女士 — 為賽馬會一般會員；以及其配偶在沙田大圍擁有物業。

34. 秘書續說，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的「辦事程序與方法」，倘若委員或其配偶只是一個會所、組

織、工會或其他團體的普通／機構成員，而且委員或其配偶並沒有直接參與所考慮的事項，則並不構成直接利益。按照這「辦事程序與方法」，委員如只是賽馬會或香港馬主協會有限公司的普通會員，且對賽馬會就「其他指定用途」註明「馬場」地帶所涵蓋地點的其他指定途和其他用途的規劃沒有控制權，可獲准留在席上。這亦與城規會考慮賽馬會就黃泥涌分區計劃大綱圖所提交的規劃申請／申述時，在先前數次聆聽會上所採取的安排一致。當時為賽馬會普通會員的委員可留在席上，只有為賽馬會遴選會員的委員須避席。這一安排亦適用於為香港馬主協會有限公司普通會員的委員。

35. 與會者同意，按照同一原則，今次李國祥醫生是賽馬會遴選會員，涉及直接利益。委員備悉，李國祥醫生因事未能出席會議。

36. 與會者亦同意，由於李啟榮先生、關偉昌先生、梁慶豐先生、何安誠先生、劉興達先生、黎慧雯女士和侯智恒博士與房委會之間涉及直接利益，他們應就此議項暫時離席。委員備悉，梁慶豐先生因事未能出席會議。此外，由於黃仕進教授、符展成先生、黎庭康先生和張國傑先生沒有直接參與申述地點的項目，因此可留在席上。委員備悉，符展成先生在討論此議項前離席。

37. 與會者亦同意，由於鄒桂昌教授和楊偉誠博士的物業並非直接望向沙田馬場，以及如李美辰女士配偶的物業並非直接望向申述地點，他們可留在席上。委員備悉，鄒桂昌教授因事未能出席會議，李美辰女士則尚未到席。與會者亦同意廖凌康先生、余烽立先生、張孝威先生、邱浩波先生和廖迪生教授所涉的利益屬間接利益，因此可留在席上。

38. 黃仕進教授和符展成先生就此議項申報利益，因他們是建造業議會成員。與會者備悉此議項涉及一幅建造業議會佔用的用地，同意他們涉及直接利益，應就此議項暫時離席。委員備悉符展成先生已離席。

[李啟榮先生、關偉昌先生、何安誠先生、劉興達先生、潘永祥博士、黎慧雯女士、侯智恒博士和黃仕進教授此時離席。]

39. 張孝威先生就此議項申報利益，因他是私營骨灰安置所發牌委員會成員。與會者同意，由於私營骨灰安置所發牌委員會不涉及申述地點的土地運用和規劃，他的利益屬非切身利益，他可留在席上。

40. 主席表示，城規會已給予所有申述人和提意見人合理通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席聆聽會或已表明不會出席聆聽會的人士外，其他的不是表示不會出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理通知，城規會將在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

### 簡介和提問部分

41. 以下規劃署的代表、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 — 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

繆志汶先生 — 規劃署城市規劃師／沙田 3

##### *民政事務局*

李慧婷女士 — 民政事務局助理秘書長(3)1

##### *渠務署*

梁泳源先生 — 渠務署高級工程師／污水工程 5

黃雄文先生 — 渠務署工程師／污水工程 26

#### 申述人、提意見人和他們的代表

##### R1 – 容溟舟(沙田區議員)

容溟舟先生 — 申述人

R 2 – 環保觸覺

C 542 – 香港欖球總會

趙國光先生 ] 申述人和提意見人的代表  
Ian Brownlee 先生 ]

R 4 / C 368 – 黃冰芬(沙田區議員)

黃冰芬女士 – 申述人和提意見人

R 16 – 沙田體育會有限公司

李圖明先生 – 申述人的代表

R 186 – 莊冠生

莊冠生先生 – 申述人

R 207 / C 541 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 – 申述人和提意見人

R 440 – 陳清朗

趙必達先生 – 申述人的代表

R 588 – 伍善恆

鍾禮謙先生 – 申述人的代表

R 736 – Benny Yip

Benny Yip 先生 – 申述人

R 751 – 盧德明

R 854 – 文振邦

R 1095 – 黎梓恩

趙柱幫先生 – 申述人的代表

R 755 – 石威廉

石威廉先生 – 申述人

R 759 – 陳兆陽

陳兆陽先生 – 申述人

R 760 – 司徒子朗

司徒子朗先生 — 申述人

R 765 – 陳嘯行

R 852 – 撐場大聯盟

R 859 – 張寶珠

R 1090 – Iris Lee

R 1653 – 盧日高

R 1667 – 林芷筠

陳智聰先生 ] 申述人的代表

朱凱迪先生 ]

R 853 – 劉健成

R 860 – 姚啟光

周博賢先生 — 申述人的代表

R 1381 – 周雪凝

容溟舟先生 — 申述人的代表

R 1410 – In Hyung

In Hyung 女士 — 申述人

R 1599 – 錢偉健先生

錢偉健先生 — 申述人

R 1657 – 鄧沅馥女士

鄧沅馥女士 — 申述人

C 1 – 香港賽馬會

祈立賢先生 ]

陳翊銘先生 ]

潘太平先生 ]

鄧寶珠女士 ] 提意見人的代表

Audrey 女士 ]

K.L. Cheng 先生 ]

Nicole Fan 女士 ]

C.F. Tang 先生 ]

C3 – 香港保齡球總會有限公司

梁媛雯女士 – 提意見人的代表

C6 – 香港馬主協會有限公司

C385 – 劉耀棠先生

C387 – 梁冠華先生

羅德榮先生 – 提意見人的代表

C22 – 環保協進會

邱亦聰先生 – 提意見人的代表

C376 – 香港體育學院有限公司

馮志深先生 ] 提意見人的代表

Doris Kwok 女士 ]

C378 – AFS 國際文化交流有限公司

黃少希先生 – 提意見人的代表

C379 – 中華基督教會香港區會小學校長會

蔡世鴻先生 – 提意見人的代表

C392 – 蘇狄雄

蘇狄雄先生 – 提意見人

C393 – 梁家俊

梁家俊先生 – 提意見人

C399 – 周俊樂

周俊樂先生 – 提意見人

C406 – Joao Moreira

Joao Moreira 先生 – 提意見人

C 4 1 6 – 蘇偉賢

C 4 1 7 – Derek Cruz

C 4 1 8 – David Hall

C 4 2 4 – David Ferraris

C 4 2 5 – 鄭俊偉

C 4 2 9 – Richard Gibson

蘇偉賢先生 ] 提意見人和提意見人的代表  
鄭俊偉先生 ]

C 4 4 7 – Dave Garcia

Dave Garcia 先生 – 提意見人

C 4 5 2 – 勞景暘

勞景暘 – 提意見人

C 4 5 4 – 劉泓

劉泓先生 – 提意見人

C 4 8 0 – 黃永傑

黃俊淵先生 – 提意見人的代表

C 4 8 1 – 羅德權

羅德權先生 – 提意見人

C 4 9 6 – 劉定安

劉定安先生 – 提意見人

C 4 9 9 – 蕭顯航(沙田區議會發展及房屋委員會副主席)

林秀鸞女士 – 提意見人的代表

C 5 0 1 – 中國香港單車聯會有限公司

李植源先生 – 提意見人的代表

C 5 0 3 – 香港傷健策騎協會有限公司

楊存洲先生 – 提意見人的代表



C 505 – John Moore

John Moore 先生 — 提意見人

C 506 – 容天鵬

容天鵬先生 — 提意見人

42. 主席表示歡迎各人出席，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示，規劃署的代表會獲邀向委員簡介各項申述和意見的內容。申述人、提意見人或他們的代表其後會依次作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表獲分配 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。所有到席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問環節。委員可直接向規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表發問。答問環節結束後，主席會請規劃署的代表、申述人、提意見人或他們的代表離席。城規會在他們離席後商議申述和意見，稍後會把城規會的決定通知申述人和提意見人。

43. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見。

44. 高級城市規劃師／沙田劉振謙先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人的理由／觀點／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述和意見的觀點，有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10335 號（下稱「文件」）。

45. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述其申述和意見的內容。

R 1 – 容溟舟(沙田區議員)

R 1381 – 周雪凝

46. 容溟舟先生不滿為何他就全部四個修訂項目提交了陳述書，卻只獲分配 10 分鐘時間作出陳述。此安排有別於馬鞍山分區計劃大綱圖聆聽會的做法。主席表示，為確保會議能有效率地進行，不論申述內容涵蓋多少個修訂項目，每名申述人均會

獲分配 10 分鐘時間作出陳述。若申述人／提意見人或其代表需要多些時間，城規會會靈活處理。

47. 容溟舟先生接着就其申述陳述以下要點：

**修訂項目 A**

- (a) 根據渠務署的成本預算，沙田岩洞污水處理廠的造價將需 250 億港元。他質疑該預算成本會否足夠，因為基礎設施項目超支的情況，近年時有所聞；
- (b) 他亦懷疑沙田岩洞污水處理廠搬遷所騰出的 28 公頃土地的價值，是否足以支付擬議沙田岩洞污水處理廠的預算費用；
- (c) 興建擬議的沙田岩洞污水處理廠或須進行爆破工程，此舉可能會對附近住宅發展項目的結構安全有不良影響。不過，渠務署未能回應公眾所關注的潛在風險及賠償申索問題。這些爆破工程亦可能會影響大水坑村內一幢三級歷史建築物；
- (d) 根據渠務署為擬議沙田岩洞污水處理廠進行環境影響評估的報告，樹木調查顯示將須砍伐約 638 棵樹、重新種植 140 棵樹和栽種約 10 000 株幼苗。他關注有關的植樹地點會否適合種植樹木；
- (e) 當局應藉此機會解決馬鞍山區社區設施(例如老人中心和社區會堂)不足的問題；
- (f) 各個新發展項目(包括擬議的馬料水填海、沙田污水處理廠現址日後的用途、蓮塘／香園圍的發展及新界東北新發展區)將會對交通造成很大的影響；

**修訂項目 B**

- (g) 在二零一零年時，當局曾向沙田區議會簡介有關在每區各建一間新靈灰安置所的建議，但當時並無提供有關交通安排的詳情。直到二零一六年五月，食物及衛生局(下稱「食衛局」)才就石門新建靈灰安

置所的詳細建議諮詢沙田區議會轄下的衛生及環境委員會；

- (h) 根據食衛局提供的交通影響評估報告，就車流及人流而言，該靈灰安置所的建議可行。不過，對於關鍵路口的預留容車量是否足以應付所增加的車流，以及現有行人徑的闊度能否容納所增加的人流，食衛局並無提供有關詳情。由於交通繁忙，有關的交通緩解措施(包括封閉部分安興里行車線)並不可接受。食衛局須確保有關的交通緩解措施(例如關設一條行人隧道)會在擬議靈灰安置所啟用之前落實；
- (i) 政府應研究可否把垃圾轉運站搬到岩洞，以便能更善用土地；

#### **修訂項目 D**

- (j) 擬議房屋發展項目日後的居民將會受賽馬會傑志中心(下稱「傑志中心」)產生的眩光(估計超過 1 000 流明)及噪音所滋擾；
- (k) 石門區所在的第 91 號小一學校網的小一學位不足。政府原本的建議是在傑志中心用地闢建兩幢居屋大廈及一所小學。既然傑志中心用地日後的用途未有定案，為了更善用和更靈活運用土地資源，有關用地應用作闢建小學，以解決小一學位不足的問題；

#### **修訂項目 C**

- (l) 賽馬會從未提及沙田馬場主馬廄的重建進度。此外，與馬術運動相關的項目十分有限。是否確有需要使用奧運馬廄用地以發展馬術運動；以及
- (m) 據悉，沙田馬場獲批為期 50 年的租約，附帶的一項規定是須沿城門河畔闢設一條單車徑。這項規定載於有關的批地條款內。城規會應對有關用地施加建築物後移規定，以便可沿城門河畔闢設闊度充足的行人路和單車徑。

R4 / C368 – 黃冰芬(沙田區議員)

48. 黃冰芬女士作出陳述，要點如下：

- (a) 沙田區的康樂及社區設施不足。前市政局留下來的十個項目仍未推展。各個政府部門只會評估轄下個別項目的影響，而不會全盤考慮這些項目與周圍的發展是否協調，以及對社區整體有何影響。政府在作出任何土地用途地帶修訂前，應先審慎檢討該區的規劃；

**修訂項目 B**

- (b) 隨着馬鞍山鐵路的興建，石門區已轉型成為商住用途混合的社區，吸引了各類商業活動進駐。然而，擬建的靈灰安置所與石門區的發展並不協調，並不會產生協同效應，對居民亦會造成心理上的不良影響；
- (c) 擬建的靈灰安置所會對石門區的交通造成不良影響，這些影響並沒有在交通影響評估中充分反映。即使警員巡邏亦難以有效控制春秋二祭期間的違例泊車問題；
- (d) 應考慮行人隧道建議在技術上是否可行，包括建造該隧道對大老山公路土力安全的影響，以及隧道的行人使用安排；
- (e) 應考慮把垃圾轉運站遷往岩洞，將騰出的土地連同修訂項目 B 的用地，一併作公共房屋發展之用。這樣的發展項目將與四周的發展更為協調；
- (f) 如落實興建靈灰安置所，政府應積極提倡綠色殯葬，並禁止焚燒香燭祭品，以確保無煙環境；

**修訂項目 D**

- (g) 單幢式房屋的管理及維修保養費用高昂，對日後的居民而言並不理想；

- (h) 擬建的公共房屋發展項目與四周主要是物流中心和貨倉，並且有重型貨車阻塞交通和車輛違例停泊的發展情況並不協調；
- (i) 毗鄰的足球訓練中心(即傑志中心)所產生的眩光及噪音滋擾會對擬議公共房屋發展項目日後的居民造成不良影響；
- (j) 第 11 區的地區休憩用地是前市政局留下來的未完成項目之一，已用作發展碩門邨二期和傑志中心。有關用地是第 11 區地區休憩用地的餘下部分，因此應保留作休憩用地之用，並可用作闢設體育及康樂設施；
- (k) 由於當局沒有建議任何交通改善措施，擬議發展項目會令石門區的交通情況惡化；

#### **修訂項目 A 及 C**

- (l) 支持修訂項目 A，並建議把垃圾轉運站遷往岩洞，以及建議渠務署成立一個社區聯絡小組，以便更有效地通知區內居民遷置計劃的消息。政府亦應就騰出的土地日後的用途和發展諮詢區內居民；以及
- (m) 賽馬會應確保所提出的社區計劃，會與當地居民緊密磋商後才落實。

#### **R 16 – 沙田體育會**

49. 李圖明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 沙田體育會由一羣體育愛好者在一九八二年成立，時至今日已成為沙田區深受歡迎的社區組織，得到沙田民政事務處、康樂及文化事務署和賽馬會不可或缺的支持；
- (b) 該會一直負責籌辦沙田區內各類體育賽事，包括新春長跑和龍舟競賽。賽事的參賽與觀賽者眾。賽馬會是這些賽事的贊助機構之一；

- (c) 賽馬會慈善信託基金一直都有捐助各類體育賽事／設施，包括興建香港體育學院、為運動員提供專業培訓，以及在學界推廣體育活動等；以及
- (d) 支持修訂項目 C。倘若批准賽馬會繼續使用奧運馬廄，賽馬會將可增加收入，並有更多資源可投放在體育活動和運動員培訓上。

[張孝威先生、余烽立先生、邱浩波先生、廖凌康先生、林兆康先生和霍偉棟博士此時離席。]

[會議於下午一時四十五分休會午膳。]

50. 會議於二零一七年九月十五日下午二時四十五分恢復進行。

51. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政)	主席
甯漢豪女士	

黃令衡先生

林光祺先生

李美辰女士

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

馮英偉先生

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長(區域 2)

林嘉芬女士

[李美辰女士此時到席。]

## 議程項目 5

### 簡介和提問部分(續)

[公開會議]

52. 以下政府代表、申述人、提意見人及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 | — | 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   |
| 繆志汶先生 | — | 規劃署城市規劃師／沙田3    |

##### *民政事務局*

- |       |   |                |
|-------|---|----------------|
| 李慧婷女士 | — | 民政事務局助理秘書長(3)1 |
|-------|---|----------------|

##### *渠務署*

- |       |   |                |
|-------|---|----------------|
| 梁泳源先生 | — | 渠務署高級工程師／污水工程5 |
| 黃雄文先生 | — | 渠務署工程師／污水工程26  |

#### 申述人、提意見人及他們的代表

##### R2－環保觸覺

##### C542－香港欖球總會

- |                 |   |             |
|-----------------|---|-------------|
| 趙國光先生           | ] | 申述人及提意見人的代表 |
| Ian Brownlee 先生 | ] |             |



R 186 – 莊冠生

莊冠生先生 — 申述人

R 207/C 541 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

R 440 – 陳清朗

趙必達先生 — 申述人的代表

R 751 – 盧德明

R 854 – 文振邦

R 1095 – 黎梓恩

趙柱幫先生 — 申述人的代表

R 755 – 石威廉

石威廉先生 — 申述人

R 759 – 陳兆陽

陳兆陽先生 — 申述人

R 760 – 司徒子朗

司徒子朗先生 — 申述人

R 765 – 陳嘯行

R 852 – 撐場大聯盟

R 859 – 張寶珠

R 1090 – Iris Lee

R 1653 – 盧日高

R 1667 – 林芷筠

陳智聰先生 — 申述人的代表

R 853 – 劉健成

R 860 – 姚啟光

周博賢先生 — 申述人的代表

R 1410 – In Hyung

In Hyung 女士 — 申述人

C1 – 香港賽馬會

祈立賢先生 ] 提意見人的代表  
陳翊銘先生 ]  
潘太平先生 ]  
鄧寶珠女士 ]

C3 – 香港保齡球總會有限公司

梁媛雯女士 – 提意見人的代表

C6 – 香港馬主協會有限公司

C385 – 劉耀棠

C387 – 梁冠華

羅德榮先生 ] 提意見人的代表

C22 – 環保協進會

邱亦聰先生 – 提意見人的代表

C376 – 香港體育學院有限公司

馮志深先生 – 提意見人的代表

C378 – 國際文化交流有限公司

黃少希先生 – 提意見人的代表

C379 – 中華基督教會香港區會小學校長會

蔡世鴻先生 – 提意見人的代表

C392 – 蘇狄雄

蘇狄雄先生 – 提意見人

C393 – 梁家俊

梁家俊先生 – 提意見人

C399 – 周俊樂

周俊樂先生 – 提意見人

C416 – 蘇偉賢

C417 – Derek Cruz

C418 – David Hall

C424 – David Ferraris

C425 – 鄭俊偉

C429 – Richard Gibson

蘇偉賢先生 ] 提意見人及提意見人的代表  
鄭俊偉先生 ]

C447 – Dave Garcia

Dave Garcia 先生 — 提意見人

C452 – 勞景暘

勞景暘先生 — 提意見人

C454 – 劉泓

劉泓先生 — 提意見人

C480 – 黃永傑

黃俊淵先生 — 提意見人的代表

C481 – 羅德權

羅德權先生 — 提意見人

C496 – 劉定安

劉定安先生 — 提意見人

C499 – 蕭顯航(沙田區議會發展及房屋委員會副主席)

林秀鸞女士 — 提意見人的代表

C500 – 李子榮(沙田區議員)

李子榮先生 — 提意見人

C501 – 中國香港單車聯會有限公司

李植源先生 — 提意見人的代表

C503 – 香港傷健策騎協會

楊存洲先生 — 提意見人的代表

C506 – 容天鵬

容天鵬先生 — 提意見人

53. 主席歡迎政府代表、申述人、提意見人及他們的代表出席聆聽會。她繼而請申述人、提意見人及他們的代表作出口頭陳述。

R440 – 陳清朗

54. 沙田新幹線的趙必達先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 反對把安睦街的用地改劃作發展插針式住宅(即修訂項目 D)。根據二零一六年中期人口統計的資料，在全港 18 個行政區中，沙田區的人口最多(約 66 萬)，人口密度亦較全港平均人口密度高(每平方公里大約有 9 600 人)；
- (b) 水泉澳邨、碩門邨二期和大圍港鐵站上蓋住宅項目全部落成後，沙田區的人口會增加大約五萬人。根據《香港規劃標準與準則》，需要約 300 張病床(相等於 24 000 平方米總樓面面積)和其他「政府、機構或社區」設施。擬在安睦街和香港聖經研習中心所在地進行的住宅發展項目將會令該區對「政府、機構或社區」設施的需求更為殷切。因此，該用地應用作發展「政府、機構或社區」設施；

[伍穎梅女士此時返回席上。]

- (c) 沙田第一城的居民投訴河道對岸的賽馬會傑志中心在晚間舉行足球賽事，產生眩光和噪音污染。安睦街用地距離傑志中心更近，雖然與傑志中心之間留有 20 米闊的緩衝距離，但日後居民仍會受同樣問題滋擾。在二零零六／二零零七年，報章報道藍灣

半島居民投訴受小西灣運動場的眩光和噪音滋擾。安睦街用地情況相若，不適宜發展住宅；以及

- (d) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)的聆聽會安排不善，申述人和提意見人須輪候多時才能發言。

R 751 – 盧德明

R 854 – 文振邦

R 1095 – 黎梓恩

55. 趙柱邦先生作出陳述，要點如下：

- (a) 聆聽會安排不善，城規會應考慮邀請申述人／提意見人出席編定的某一節聆聽會，而無須他們輪候多時才能發言；
- (b) 沙田區議會在其會議上討論了安睦街住宅發展建議(即修訂項目 D)，並通過動議，要求政府改善交通服務，以及增加／落實社區康體設施，以滿足居民的需要。政府應汲取水泉澳邨的經驗，在增建住宅的同時，提供相關服務和設施，以免對居民的生活質素造成不良影響；
- (c) 城規會應採取以人為本的方針規劃社區的發展，優先處理居民的需要，提供「政府、機構或社區」設施，改善居民的生活質素，而不是只顧達到建屋目標；
- (d) 現時的建議似乎是要為重新發展傑志中心用地鋪路。傑志中心於數年前建成，建造費用達八千萬元，使用率甚高。政府應支持香港的體育及足球發展，而不是利用現有的足球場發展住宅；
- (e) 非牟利的傑志中心是本港唯一的足球訓練設施，應予保留；

- (f) 石門人口將會增加 15 000，現時的「政府、機構或社區」設施不能配合人口增長。增建住宅會令該區對「政府、機構或社區」設施的需求更為殷切；
- (g) 該住宅發展建議會對石門工業區的交通造成不良影響。石門工業區交通繁忙，而且有非法泊車問題。港鐵馬鞍山線能否滿足該區人口增長帶來的交通需求令人質疑；以及
- (h) 該插針式住宅發展建議會對城門河開闊的景觀視野和沙田新市鎮的綜合規劃造成不良影響。可提供的住宅單位數目無助解決房屋短缺問題。相反，日後的居民會受傑志中心的眩光和噪音滋擾。該用地不適宜發展住宅，政府應考慮利用粉嶺高爾夫球場及／或其他棕地發展住宅。

[區偉光先生此時返回席上，馮英偉先生此時到席。]

56. 關於申述人對聆聽會安排提出的意見，主席表示，聆聽會的安排有可改善的地方，城規會重視申述人和提意見人的意見。她鼓勵申述人／提意見人聆聽其他申述人／提意見人在會上發表的意見，使答問環節更為互動。

#### R755 – 石威廉

57. 石威廉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 安睦街用地東面、南面和西面被休憩用地包圍，北面是石門工業區。擬議住宅發展項目日後的居民將會與外界隔離。非法停泊在路邊的貨車會阻擋過路居民的視線，可能危害交通安全。
- (b) 雖然規劃署表示，擬議住宅發展項目將會提供足夠的車位，而房屋署進行的車位調查顯示，石門區的貨車車位數目充足，但兩幅先前用作露天停車場的用地已發展為安睦街花園和香港沙田萬怡酒店，石門車位數目實質減少了。在二零一三年至二零一五年期間，警方在石門發出的定額罰款通知書數目增

加。警方對非法泊車的司機採取執法行動，並非處理問題的有效方法。非法泊車問題實際上是因區內車位不足而引致，應通過進行綜合規劃和提供配套設施來解決；

- (c) 應暫時擱置該住宅發展建議，以待新界棕地使用及作業現況研究(將於二零一八年完成)的結果。屆時才決定是否一併重新發展該用地及傑志中心用地。該做法可確保一旦日後傑志中心用地亦須重新發展，區內居民不會兩度受建築工程產生的噪音和環境問題滋擾；
- (d) 雖然擬建的住宅會分別從傑志中心和安睦街後移 20 米和 12 米，作為緩衝距離，但該緩衝距離並不足夠，而且實質會令可發展地盤面積減少。擬議住宅發展項目會在視覺和通風方面，對毗鄰的永得利中心和傑志中心造成不良影響；以及
- (e) 將休憩用地用作興建插針式住宅確實可惜，而且有違《二零一七年施政報告》所載的政府施政方針，即支持體育運動的「普及化、精英化、盛事化」。沙田缺少了一個運動場地，傑志中心正好填補這方面的不足。應保留傑志中心，並進行擴建，把安睦街用地併入傑志中心。

#### R 759 – 陳兆陽

58. 陳兆陽先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他重申，申述人不滿聆聽會安排，建議把聆聽會分為若干節，按申述人／提意見人所屬的不同組別，安排各人於特定時間到達；
- (b) 他質疑擬議住宅發展項目提供的 560 個單位能否有效地紓緩房屋短缺問題，以及會否對長長的公屋輪候冊有任何影響。沒有人作出支持這修訂項目的申述；

- (c) 碩門邨二期快將落成，石門將會新增大約 3 000 個單位。增建 560 個單位會令人口和交通服務需求增加。主要道路交通嚴重擠塞，石門區內的居民將須依賴港鐵馬鞍山線出入；
- (d) 正如水泉澳邨的情況，只有一間幼稚園，沒有青年中心或長者／弱智人士日間護理中心等其他社區設施。計劃在石門關設的社區設施可能要在居民入伙後數年才落成。居民入伙後會出現與水泉澳相似的社會問題；
- (e) 即使擬建的住宅從傑志中心的邊界後移 20 米，亦不足以緩解該中心晚間進行足球賽事期間產生的噪音和眩光污染。該住宅發展項目日後的居民會對傑志中心作出投訴；
- (f) 在發展稠密的地區興建插針式住宅，並非妥善的規劃。此舉有違《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》所述的規劃遠景；
- (g) 雖然已規劃的鄰舍休憩用地供應高於所需，但政府並沒有落實休憩用地用途的時間表，已規劃的休憩用地日後或會改作發展住宅。政府應利用粉嶺高爾夫球場和新界的棕地來發展住宅，讓普羅大眾受惠，而不是發展安睦街的用地；以及
- (h) 雖然修訂項目沒有建議利用傑志中心用地發展住宅，但傑志中心對香港的足球培訓貢獻良多，應致力把該用地保留作「休憩用地」，供傑志中心使用。

#### R 760 – 司徒子朗

59. 司徒子朗先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他不滿聆聽會的安排，並表示雖然會議有既定程序，但也不應讓申述人和提意見人久等才可作陳述；



- (b) 他是撐場大聯盟的成員。鑑於傑志中心對香港足球發展貢獻良多，他支持把傑志中心保留在現址。傑志中心是以短期租約租用土地，獲相關決策局的政策支持。當局不應建議在該用地興建住宅，而應藉機擴展傑志中心至毗鄰的用地，以推廣足球運動；
- (c) 雖然擬發展住宅的用地不包括傑志中心用地，但政府並無承諾傑志中心用地日後不會用作發展住宅。在傑志中心旁興建住宅，日後居民必會對晚上足球賽事產生的噪音和眩光滋擾作出投訴。從政府大球場的情況可見，住宅毗鄰球場所產生的問題是不能解決的，會令居民和傑志中心使用者發生衝突；
- (d) 規劃署回應指沙田有足夠休憩用地是具誤導成分，因為該區的足球場和運動場／體育館短缺。本港有 730 萬人口，根據《香港規劃標準與準則》須合共關設 73 個足球場。然而，全港只有約 60 個足球場，這些足球場的使用率大多高達 80%。傑志中心正好填補短缺，因當中有些足球場會開放予公眾使用；
- (e) 安睦街用地是前市政局 20 多年前預留作休憩用途的其中一幅用地。這些預留用地大多沒有發展計劃，應將它們發展作體育和康樂用途；以及
- (f) 他亦反對修訂項目 C 提出改劃奧運馬廄用地，有關用地原由香港體育學院(下稱「體院」)使用，應將之交還體院，因為香港賽馬會(下稱「賽馬會」)已在廣東從化買地興建馬匹訓練中心。雖然體院重建後總樓面面積大增，但把有關用地交還體院有助進一步加強體院的發展。鑑於有關用地改劃後或會興建其他會所設施，令人質疑是否真的用作興建馬廄。

R 765 – 陳嘯行

R 852 – 撐場大聯盟

R 859 – 張寶珠

R 1090 – Iris Lee

R 1653 – 盧日高

R 1667 – 林芷筠

60. 陳智聰先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 聆聽會安排不善，因申述人／提意見人須等候良久才可作陳述。立法會議員朱凱迪先生已離開會議，朱議員要求他代為表達對修訂項目 C 的反對意見如下：

(i) 傳媒報道賽馬會已在廣東購下一幅約 150 公頃土地，以闢設練馬設施。有關設施於二零一八年落成後，沙田馬場的馬廄會逐步遷往當地，沒理由仍須使用這幅 4.67 公頃用地作馬廄；

(ii) 有關用地是劃為「政府、機構或社區」地帶的政府土地，對社會來說，用來闢設「政府、機構或社區」設施較僅供賽馬會使用帶來的裨益更大。「政府、機構或社區」用地是供市民大眾使用，雖然體院已無須使用該用地，但也沒理由不將之保留予公眾使用。雖然改劃有關用地是為了反映現有用途，但卻令賽馬會可合法永久使用該用地。只要城規會不同意改劃該用地，該用地便可保留作惠及市民的發展；以及

(iii) 鑑於「私人會所」在「其他指定用途」註明「馬場」地帶屬於經常准許用途，闢設有關設施無須取得規劃許可，公眾無機會就賽馬會日後闢設會所設施發表意見；

(b) 撐場大聯盟(下稱「大聯盟」)由熱愛足球運動的社會各界人士組成。大聯盟關心傑志中心能否持續運

作，並關注本港缺乏足球場的情況。當局應加強推動本港足球運動發展的政策，並在各區預留土地闢設不同的體育設施；

[黎庭康先生此時離席。]

- (c) 政府透過教育和推廣體育致力團結香港市民。為此，不應建議在傑志中心旁建插針式住宅，這會令居民和足球愛好者產生衝突；
- (d) 傑志中心成功推動足球運動，讓使用者建立社交網絡。傑志中心讓仁濟醫院董之英紀念中學和香港中文大學使用足球場，並免費教授小學生踢足球，與區內人士建立情誼。傑志中心對推廣足球運動和社區貢獻良多，值得當局仿效。當局應在本港其他地區提供土地以推廣體育活動；
- (e) 沙田是規劃完善的新市鎮。雖然本港對住屋需求殷切，但安睦街用地面積細小，並不適合興建插針式住宅。該用地更適合作體育和康樂發展。當局不應為發展房屋而犧牲下一代和長者的福祉，應保障本港市民的生活質素，提供足夠空間供市民進行體育活動，確保市民身心健康；
- (f) 大聯盟收集了逾 2 200 個簽署，反對擬議的住宅發展。城規會應為區內居民着想，積極考慮接納他們對擬議住宅發展提出的反對意見；
- (g) 政府並無就運動場(特別是足球場)設施的供應進行調查。二零零九年東亞運動會後，「鳳凰計劃」進行的調查規模不大，調查結果亦已過時。推廣足球運動的不同持份者認為，本港足球場的質素、管理和配套設施均較毗鄰城市差劣，因為政府並無為足球界提供所需的基礎設施和財政資源；
- (h) 本港的足球隊並無固定主場，須使用康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理的足球場進行訓練。政

府應推廣足球運動，在各區關設與麥花臣場館面積相若的足球場供球隊使用；

[李美辰女士此時離席。]

- (i) 晚上在傑志中心拍下的照片顯示，該中心燈火通明，四周則黑暗靜寂。安睦街一帶光照度達 1 553 Lux，這會影響日後該處居民的生活質素。碩門邨和沙田第一城與傑志中心相距較遠，可容忍其眩光滋擾。然而，擬議住宅發展項目毗鄰傑志中心，日後居民會提出投訴，最終會影響傑志中心的運作。此外，區內泊車位不足，安睦街的違例泊車問題將不能解決；以及
- (j) 倘政府承諾不重置現有傑志中心，大聯盟不反對在安睦街用地發展住宅。傑志中心對足球發展和社區貢獻良多，其地位是無法取代的。

R 853 – 劉健成

R 860 – 姚啟光

61. 周博賢先生作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然規劃署指安睦街的擬議住宅發展不會對傑志中心造成不良影響，但施工期間會產生塵埃，影響在傑志中心訓練的學生；
- (b) 擬議住宅發展會帶來逾 2 000 人口，使該區交通量上升，令汽車排放的廢氣增加。傑志中心周日有很多學生，廢氣會對在傑志中心進行訓練的學生的健康造成不良影響；
- (c) 鑑於傑志中心是以短期租約租用土地，而當局先前擬在安睦街用地和傑志中心用地共建三幢資助房屋，區內居民擔心毗鄰擬建的住宅落成後，當局會收回傑志中心用地，作下一階段重新發展之用。而居民入伙後投訴傑志中心產生噪音和眩光滋擾和區內配套設施不足，會成為搬遷傑志中心以發展住宅

的藉口。除非政府承諾不再計劃在該區興建住宅，並延長傑志中心的租約，否則難以釋除有關憂慮；

- (d) 把新近落成的足球訓練中心遷往別處，既浪費資源亦不環保。傑志中心並無財政資源遷往別處，該中心為學生和專業球隊提供訓練，對區內居民、公眾和球隊均很重要；
- (e) 安睦街用地原劃為「休憩用地」地帶。雖然沙田的休憩用地過剩，但考慮到區內休憩用地的分布，以及該用地毗鄰傑志中心，該用地宜發展作休憩用地以善用之；以及
- (f) 雖然本港對住屋需求殷切，但沙田人口約達 66 萬，是 18 個行政區中人口最多的地區，其人口密度亦高於全港整體人口密度。沙田不應再增加人口。促請委員不批准修訂項目 D。

[廖迪生教授此時返回席上。]

[陳福祥博士此時離席。]

62. 鑑於申述人或其代表已陳述完畢，主席請提意見人或他們的代表作口頭陳述。

### C1 – 香港賽馬會

63. 祈立賢先生作出陳述，要點如下：

- (a) 奧運馬廄是沙田馬場不可分割的一部分。二零零八年奧運會及殘疾人奧運會馬術項目(下稱「二零零八年奧運馬術項目」)完結後，奧運馬廄用地交予賽馬會，以應付賽事增加和配套設施需求。目前，奧運馬廄容納約 160 匹競賽馬匹，聘請近 140 名員工，為競賽馬匹提供另外的居住、訓練和支援設施。賽馬培訓發展委員會正使用奧運馬廄區內四個馬廄的其中一個支援賽馬會的見習騎師培訓計劃；

- (b) 香港在賽馬方面走在世界前列，現有 26 匹世界頂尖的競賽馬匹。本港必須保持高質素的賽驅和賽事，才可保持世界級賽區地位；
- (c) 沙田馬場原有馬廄區建於一九七零年代，在設計上只可容納 780 匹馬。廄居於沙田馬場(包括奧運馬廄)的競賽馬匹總數已達約 1 400 匹，原有馬廄區的馬匹居住環境已十分擠迫；
- (d) 賽馬會致力為本港社會謀福祉。雖然競賽馬匹只為少數人擁有，但賽馬活動為本港經濟帶來重大貢獻。二零一六／一七年度，賽馬會透過繳交賽馬博彩稅向社會投放了 130 多億元；
- (e) 二零一六／一七年度，賽馬會亦向本港三間公眾騎術學校(包括為馬術隊和殘疾人士闢設的騎術設施)投放了 3,400 萬元；以及
- (f) 從化馬匹訓練中心落成後，沙田馬場仍是賽馬會的主要賽馬場地，大多數現役競驅仍會廄居於沙田。從化馬匹訓練中心距離香港 250 公里，運送馬匹需時約五小時，故只可扮演輔助角色，為一些競賽馬匹提供前期培訓、休養和放草設施。

[簡兆麟先生此時返回席上。]

64. 陳翊銘先生作出陳述，要點如下：

- (a) 支持修訂項目 C，因可反映現有用途和奧運馬廄作為練馬、養馬和培訓本地年輕騎師的場地。賽馬會並無計劃在奧運馬廄用地增建會所設施。沙田馬場的土地用途受地契所載的總綱發展藍圖約束，未經地政總署署長同意不可隨意改變用途；
- (b) 沙田馬場建於填海土地，一直存在嚴重沉降問題。由於沉降影響範圍甚廣，而賽事不可間斷，因此過去多年只進行零星修葺工程。原馬廄區日後全面翻新期間，奧運馬廄會扮演重要角色，為競賽馬匹提

供另外的居住設施，屆時亦會作出臨時安排，將一些馬匹運往從化馬匹訓練中心；

- (c) 賽馬會致力利用沙田馬場設施惠及社羣。正如賽馬會於二零一七年七月向沙田區議會所匯報，賽馬會建議為彭福公園的康樂設施進行大型改善工程，包括闢設新的室內運動設施，以及展覽一些小馬的馬廄，供年輕人和一家大小享用、參觀。此外，賽馬會亦建議擴闊沙田馬場一帶的單車徑，以改善單車使用者和行人安全。沙田區議員歡迎上述建議改善措施；以及
- (d) 賽馬會因應沙田民政事務處的意見和指引，構思推行社區建設計劃。賽馬會提出的所有社區計劃，會與持份者(特別是沙田區議會)緊密磋商後才推出，以期為社區帶來最大裨益。

### C3 – 香港保齡球總會

65. 梁媛雯女士作出陳述，要點如下：

- (a) 香港保齡球總會是監管本港保齡球運動的國際體育協會，其主要使命是在香港發展和推廣保齡球運動；
- (b) 保齡球是本港其中一項精英體育運動，以體院作為精英培訓基地。體院重建後，新體院綜合大樓提供良好環境和先進設施，滿足精英運動員的需要。體院設有 12 條球道的保齡球中心及培訓設施，大大惠及保齡球精英運動員；以及
- (c) 毗鄰的奧運馬廄運作不曾對香港保齡球總會及保齡球精英運動員造成滋擾。體院和奧運馬廄可和諧共存，兩者並非不相協調。

C6 – 香港馬主協會有限公司

C385 – 劉耀棠

C387 – 梁冠華

66. 羅德榮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 賽馬會這非牟利機構是推動賽馬的楷模，廣為海內外稱頌；
- (b) 香港馬主協會有限公司於一九七八年成立，旨在促進馬主擁有馬匹的權益。該會現有逾 800 名會員，佔本港馬主總人數六成；
- (c) 雖然馬主很想擁有更優良的競驅，但在香港須輪候很久才可擁有新競驅，輪候時間遠久於其他賽馬地區；
- (d) 足夠的馬廄和培訓設施，對吸引著名練馬師在香港工作非常重要。然而，沙田馬場所有馬廄(包括奧運馬廄)已擠滿馬匹，馬廄減少會對賽馬會運作有即時影響；
- (e) 沙田馬場原有馬廄區不能應付現有競賽馬匹的訓練需要。奧運馬廄提供一級培訓設施，對支持沙田馬場發展為世界級賽馬場地甚為重要；
- (f) 從化馬匹訓練中心落成後，沙田仍是大多數競賽馬匹的主要基地，以盡量避免馬匹舟車勞頓；
- (g) 賽馬會是慈善機構和非政府組織的主要捐助者，惠及社會各界，故應支持賽馬會的工作；以及
- (h) 保留奧運馬廄有助保存二零零八年奧運馬術項目留下的寶貴遺產，並進一步提升香港作為賽馬活動中心的地位。



C 4 4 7 – Dave Garcia

67. Dave Garcia 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 香港的賽馬活動蜚聲國際，擁有頂尖競賽馬匹，並能舉辦一級賽事。沙田的競賽馬匹數目難以增長，會有礙本港長遠的賽馬發展；
- (b) 雖然從化馬匹訓練中心會容納新增馬匹(尤其是小馬)，但鑑於賽事緊密(每周兩個賽馬日)，沙田馬場仍應作為大多數競賽馬匹的主要基地；
- (c) 沙田馬場的馬廄(包括奧運馬廄)現已擠滿馬匹，應保留奧運馬廄以紓緩沙田馬廄空間不足的問題；以及
- (d) 奧運馬廄的馬廄和訓練設施首屈一指，提供了重要的基礎設施，以訓練和培育競賽馬匹，令香港可保持為全球著名的賽馬之都。

C 5 0 3 – 香港傷健策騎協會有限公司

68. 楊存洲先生作出陳述，要點如下：

- (a) 香港傷健策騎協會有限公司(下稱「香港傷健策騎協會」)是一間慈善機構，為殘疾人士提供騎馬設施；
- (b) 賽馬會協助香港傷健策騎協會在薄扶林和屯門的騎術學校提供殘疾人士騎馬設施。這兩所學校是免費殘疾奧運馬術服務的運作基地。賽馬會亦為香港傷健策騎協會提供支援，為馬匹提供獸醫及臨床醫護服務，並每兩年舉辦殘疾人馬術大會；以及
- (c) 賽馬會若沒有來自賽馬的穩定收入，是不可能提供有關支援，故支持賽馬會繼續使用奧運馬廄用地，因可助本港持續舉辦賽馬活動，從而有助發展殘疾人馬術運動。

C22 – 環保協進會

69. 邱亦聰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 環保協進會曾參與鳳園、地質公園及回收場多項環保計劃；以及
- (b) 支持修訂項目 C，理由如下：
  - (i) 自二零零八年奧運馬術項目完結後，賽馬會已佔用和使用奧運馬廄用地，體院已無須使用有關用地；
  - (ii) 有關用地現有的構築物和設施良好，將之清拆會製造大量不必要的建築廢物；
  - (iii) 若考慮將有關用地作其他用途，地區諮詢或需時甚久才可完成，有關用地可能會空置多時，浪費了珍貴的土地資源；以及
  - (iv) 應保留奧運馬廄以保存二零零八年奧運馬術項目留下的寶貴遺產，讓年輕一代可汲取馬匹知識。

C499 – 蕭顯航(沙田區議會發展及房屋委員會副主席)

70. 林秀鸞女士作出陳述，要點如下：

- (a) 奧運馬廄用地不適合用作興建高層房屋，因為此舉或會在交通、視覺和環境方面對周邊地區(包括駿景園)造成不良影響。況且，目前並無公共道路可接達該用地。該用地除作為現有的馬廄和馬匹訓練設施外，不宜改劃作其他用途；
- (b) 二零一六年十一月三日，規劃署就沙田分區計劃大綱圖的修訂建議(當中包括改劃奧運馬廄用地的建議)諮詢沙田區議會發展及房屋委員會。該委員會的委員普遍支持改劃有關用地，亦有委員建議賽馬會

為區內人士提供更多體育和社區設施，以及政府補償社區因為改劃而失去那幅「政府、機構或社區」用地。該委員會按適當程序經周詳考慮才作有關決定；以及

- (c) 完成圖則制訂程序後，賽馬會應加快落實關設擬議的體育及社區設施(包括關設室內運動設施、進行彭福公園的改善工程及擴闊單車徑)，以滿足區內人士的需要。

### C376 – 香港體育學院

71. 馮志深先生作出陳述，要點如下：

- (a) 支持修訂項目 C，因為體院重建後的可用樓面面積增加了兩倍，不再需要使用奧運馬廄用地；以及
- (b) 奧運馬廄不會影響體院的精英培訓設施。

72. 張國傑先生此時就此議項申報利益，因其公司目前與體院有業務往來。由於張先生並無參與體院發表的意見，故委員同意他可留在席上。

### C379 – 中華基督教會香港區會小學校長會

73. 蔡世鴻先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一間小學的校長，並為一個小學校長協會的主席，該協會與賽馬會並無關連；
- (b) 他參觀過奧運馬廄區的馬廄、獸醫及馬匹訓練設施，與一些職員和年輕騎師會面後對賽馬會的觀感有變；以及
- (c) 支持修訂項目 C，並認為應保留奧運馬廄，理由如下：

- (i) 奧運馬廄為沙田馬場運作提供重要的配套設施；
- (ii) 奧運馬廄管理良好，不曾對四周環境造成滋擾，並為社區提供了就業機會；以及
- (iii) 奧運馬廄是本地年輕騎師的重要培訓場地，讓其他年輕人了解到見習騎師和賽馬學員的艱苦訓練和刻苦生活。

#### C378 – 國際文化交流有限公司

74. 黃少希先生作出陳述，要點如下：

- (a) 國際文化交流有限公司是非政府組織，為本地青年提供國際文化交流機會。國際文化交流計劃的主要對象是 15 至 18 歲的本地中學生，包括來自弱勢社羣的學生。該公司的交流計劃獲賽馬會全額資助；
- (b) 賽馬會的賽馬稅收為慈善和社區工作提供了龐大經費。二零一六／一七年度，賽馬會捐出約 41 億元資助慈善機構和非政府組織(包括國際文化交流有限公司)，在為社區提供社福服務方面扮演舉足輕重的角色；以及
- (c) 鑒於上述情況，他支持修訂項目 C。

#### C392 – 蘇狄雄

75. 蘇狄雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 賽馬會大力培育本地年輕人才。他作為見習騎師是最好的見證，經培訓後能與頂尖騎師競賽，令他夢想成真；
- (b) 隨着公眾對賽馬的接納程度日增，應做更多工作以取得社會更多支持；

- (c) 沙田馬場原有馬廄區已過時和不敷應用，不能應付現代化的賽馬運作和發展；
- (d) 奧運馬廄為競賽馬匹提供了另外的居住設施，設有更佳的馬匹訓練和支援設施，尤其是奧運馬廄新近建成的馬匹游泳池，大大改善了一些競賽馬匹的狀態。賽馬會善用奧運馬廄用地，令馬術和賽馬運動受惠；以及
- (e) 倘沒有足夠支援設施，香港不能保持賽馬之都的地位，並會影響本地騎師的前景和收入。

#### C393 – 梁家俊

76. 梁家俊先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名本地騎師；
- (b) 競賽馬匹對維持高質素賽事甚為重要。目前，本港共有逾 1 300 匹競賽馬匹。可是，沙田馬場原有馬廄的設計僅可容納 780 匹馬匹，故現時十分擠迫。奧運馬廄設有約 200 個馬廄間，在為競賽馬匹提供居住設施方面起着重要的作用；以及
- (c) 對於培訓競賽馬匹和本地騎師，奧運馬廄亦不可或缺。鑒於上述情況，他支持保留奧運馬廄。

#### C399 – 周俊樂

77. 周俊樂先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自二零一五年成為賽事見習學員；
- (b) 奧運馬廄在培育年青人方面擔當重要的角色，是賽事見習學員的主要培訓基地，設有林林總總的培訓設施，並訂有不同的培訓計劃；

- (c) 奧運馬廄區設有馬廄、騎師和馬匹培訓設施、馬匹游泳池及配套設施，是沙田馬場不可分割的一部分。奧運馬廄對支援賽馬發展和提升本港作為賽馬之都的競爭力甚為重要。倘賽馬會不能繼續使用奧運馬廄用地，本港的賽馬運作和發展將會大受影響；以及
- (d) 奧運馬廄對社會和經濟帶來裨益，應予保留。

C416 – 蘇偉賢

C417 – Derek Cruz

C418 – David Hall

C424 – David Ferraris

C425 – 鄭俊偉

C429 – Richard Gibson

78. 鄭俊偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自二零零五年成為練馬師，是奧運馬廄現有使用者之一；
- (b) 沙田馬場原有馬廄區的馬廄環境擠迫，設施過時。奧運馬廄有助容納新增的競賽馬匹，為馬匹提供頂級訓練設施。自二零零八年到奧運馬廄工作後，由他訓練的競賽馬匹狀態大為改善，有的更參與海外賽事；
- (c) 賽馬會最近投放了大量資源改善奧運馬廄的設施，包括興建新的馬匹游泳池。奧運馬廄會改作賽馬會私人會所設施的傳言似非屬實；以及
- (d) 他代表蘇偉賢先生(C416)和 John Moore 先生(C505)發言，表示在過去數十年，本港的賽馬水準顯著提升，目前本港有約 26 匹世界級競賽馬匹。倘沒有奧運馬廄的馬房和訓練設施，本港便不能維持高水準的賽事。

C452 – 勞景暘

79. 勞景暘先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自二零一四年受聘為賽事見習學員；
- (b) 賽馬會大力支援年青人的未來發展。奧運馬廄對培育本地騎師和馬房助理扮演重要角色，設有不同的培訓設施，並為賽事見習學員提供了良好的學習環境，讓他們在該處接受艱苦的體能和騎術訓練，以及每天修讀不同課程，包括馬匹護理、馬廄管理和語文學習；以及
- (c) 奧運馬廄對年青人的事業前途甚為重要，亦會影響本港賽馬的競爭力，故支持改劃奧運馬廄用地。

C454 – 劉泓

80. 劉泓先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是賽馬會的賽事見習學員；
- (b) 奧運馬廄對本地青年培訓和事業發展甚為重要。賽事見習學員除在奧運馬廄學習策騎外，亦會在該處接受馬匹護理、馬廄管理和獸醫的訓練。奧運馬廄提供了一個真實環境讓年青人學以致用；以及
- (c) 由於年紀和傷患問題，近年賽馬界員工大量流失。奧運馬廄可助賽馬會持續培訓新人員，以維持賽事運作。鑒於上述情況，他支持改劃奧運馬廄用地。

C480 – 黃永傑

81. 黃俊淵先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一個本地賽馬職員協會的成員；以及

- (b) 該職員協會支持改劃奧運馬廄用地，這可保障員工的生計和收入。倘賽馬會不能繼續使用奧運馬廄用地，競賽馬匹數量會下降，因而會削減員工人數。鑑於員工技能僅限於馬匹護理，員工一旦失業便難以尋找新工作。

C481 – 羅德權

82. 羅德權先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港本地騎練協會的主席，該會成員包括助理練馬師、馬廄員工和策騎員，致力確保成員有安全的工作環境和穩定的收入；以及
- (b) 他見證香港發展為世界級賽馬場地。奧運馬廄備有現代化的頂尖設施，對支援本港賽馬發展甚為重要，故應予保留，否則便不能保持現有馬匹數量，對賽事運作和員工收入造成連鎖影響。

C496 – 劉定安

83. 劉定安先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是賽馬會的培訓及安全經理；以及
- (b) 奧運馬廄的設施(尤其是沙圈)，對培訓見習騎師和改善他們的騎術甚為重要。因此，賽馬會應保留奧運馬廄以持續培訓本地騎師，令香港保持為世界級賽馬場地的地位。

C500 – 李子榮

84. 李子榮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是沙田區議員及沙田區議會發展及房屋委員會委員；



- (b) 當局已就沙田分區計劃大綱圖的修訂建議(包括修訂項目 C)充分諮詢地區人士。在分區計劃大綱圖公布前，規劃署和賽馬會已安排多場簡介會，解釋奧運馬廄用地修訂建議的目的和理據。規劃署於二零一六年十一月三日就修訂建議諮詢沙田區議會發展及房屋委員會，大多數委員均對奧運馬廄用地的修訂建議表示支持或不表反對；以及
- (c) 倘有關修訂獲得批准，賽馬會作為慈善機構和沙田區的主要持份者，應致力為社會和區內人士帶來更大裨益。

#### C506 – 容天鵬

85. 容天鵬先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在賽馬會已任職 40 年，現為練馬師；
- (b) 他見證了本港賽馬發展至世界級水平。沙田馬場和奧運馬廄對這方面的成功甚為重要；
- (c) 從練馬角度而言，沙田馬場和奧運馬廄所扮演的角色是不能被從化馬匹訓練中心取代。前者仍會是賽馬主要基地，後者只會因應沙田空間和設施不足而為部分馬匹提供支援。設立從化馬匹訓練中心的主要目的包括：訓練週歲馬為競賽馬匹、為受傷馬匹提供復康服務，以及提供特別培訓設施；
- (d) 在香港運送馬匹至從化馬匹訓練中心需時約五小時。鑑於馬匹易因環境轉變而受影響，並需要充足休息以準備競賽，大多數的競賽馬匹仍會留在沙田，並不可把沙田馬場的日常運作遷往從化；
- (e) 原有的馬廄區設施過時，馬廄環境擠迫，有迫切需要全面重建沙田馬場。奧運馬廄為馬匹提供另外的居住和培訓設施，在這方面扮演了重要的角色，是沙田馬場不可或缺的一部分；以及

- (f) 香港是賽馬有利可圖的少數地方之一。香港必須具備良好管理和充足設施，才可保持賽馬場地的競爭力，令賽馬會的成功得以延續。

R 207/C 541 – Mary Mulvihill

86. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 修訂項目 C 及 D 是近年政府既得利益損害社區利益的象徵，這現象導致民怨日增；
- (b) 儘管人口增長引致對社區及康樂設施的需要也不斷上升，但撥作闢設該等設施的地方卻大幅減少，更往往未有充分理據便削減這些地方。長者人口增加，極需要這些設施。然而，往往因缺乏經費，加上政府部門不負責任，沒有正視問題，日後將出現嚴重的社會問題；
- (c) 政府未有配合社會轉變，回應社會訴求。雖然使用戶外體育設施的婦女大幅增加，但現有戶外體育設施大多為男士而設。當局應額外規劃一些為女士而設的體育設施；

*修訂項目 C*

- (d) 很多申述人和提意見人支持該修訂項目，因為賽馬會把大部分收入撥捐予多個體育和康樂組織，對這些組織有很大影響力。賽馬會透過繳稅為政府帶來龐大財政收入，亦引來政府在政策和監察上優待賽馬會的指控。為解決房屋嚴重短缺的問題，現時擁有兩個馬場的賽馬會應把其中一個馬場交還政府以興建房屋；
- (e) 保留奧運馬廄以保存香港協辦二零零八年奧運馬術項目留下的寶貴遺產，這只是賽馬會的藉口，以求繼續使用這幅用地；

- (f) 在就業機會方面，賽馬會的賽馬業務並無創造很多薪優前景佳的工作。在同一用地闢設其他社區設施或會創造同樣的就業機會，以及薪酬相若或前景更佳的職位；
- (g) 雖然賽馬會同意在沙田區增設體育及康樂設施，但其聲稱帶來的裨益具誤導性，因有關設施大多與賽馬會和馬術運動有關，普羅大眾並不能享用；
- (h) 「政府、機構或社區」設施多為低層建築，在奧運馬廄用地闢設該等設施不會造成無法克服的影響，可經體院另闢一條通道接達有關用地；
- (i) 賽馬會取得奧運馬廄用地後，可將之改作其他用途，如私人會所設施；
- (j) 在「政府、機構或社區」用地和在用地上興建的社區設施旨在滿足公眾需要，不應用來賺取收入；
- (k) 賽馬會主要從事賭博業務，賭博帶來很多社會問題。倘再增加競賽馬匹數目和賽馬日數，或會令問題進一步惡化；
- (l) 隨着公眾對虐待動物的看法改變，競賽馬匹可視為受虐待的動物，因為即使天氣十分酷熱，牠們仍要作賽；
- (m) 鑑於年青人對賽馬缺乏興趣，奧運馬廄用地交給賽馬會長期使用並不合理。倘把該用地保留為「政府、機構或社區」地帶，賽馬會仍可在該用地作短期用途，而該用地的長遠用途則有待社會人士進一步討論而定；
- (n) 賽馬會應提供資料，顯示奧運馬廄用地可賺取和可撥捐慈善機構的額外款項；

*修訂項目 D*

- (o) 政府改劃公眾休憩用地和康樂場地作建屋用途，並不受市民歡迎。越來越多市民對有關建議提出反對，當局接獲大量反對意見，反映了市民的不滿。在未全面評估政府、機構或社區設施的供求狀況前，不應再改劃休憩用地和「政府、機構或社區」用地。長者人口增加，急須增闢政府、機構或社區設施，以應付需求。當局應相應修訂提供有關設施的標準和指引；以及
- (p) 安睦街用地應預留作日後興建政府、機構或社區設施，以應付預料之外的需求。當局應趁機探討可否在有關用地闢設動態康樂設施，例如長者草地滾球場地。

R 2 – 環保觸覺

C 542 – 香港欖球總會

87. Ian Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表環保觸覺(R 2)發言，表示修訂項目 D 的用地並不適合發展公屋，該發展項目侵進規劃完善的「休憩用地」地帶，與四周地區並不協調。有關用地應還原為「休憩用地」地帶，並與毗鄰休憩用地一併作全面規劃；
- (b) 香港欖球總會其中一項使命是鼓勵更多人參與欖球運動，透過為本港各階層學生提供競賽與社交性質的欖球活動，讓廣大社羣能接觸欖球。然而，本港的動態康樂設施嚴重短缺。鑑於該運動可促進青年的健康和個人成長，為社會帶來裨益，當局須撥出更多公眾體育和康樂用地；
- (c) 沙田缺乏合適用地作運動場，而香港欖球總會須與傑志共用傑志中心用地。然而，傑志中心用地是受短期租約規管的臨時用地，容易被改劃作其他用途。京士柏和天水圍的欖球場亦有同樣情況；

- (d) 有關的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件及城市規劃委員會文件均無提出事實理據，以支持改劃安睦街用地的修訂建議。《香港規劃標準與準則》有關體育設施的標準已過時，民政事務局現正檢討有關標準，故不應依此作出決定。當局應按實際情況評估體育設施的需求；
- (e) 香港欖球總會已委託顧問就日後運動場需求進行詳細評估，結果顯示按目前球會和校隊所需的 11 220 節欖球訓練計算，尚欠 4 527 節才可滿足需求，預期二零二五年社區欖球運動的需求會增加 53%，其中以北區、大埔及西貢的增幅最大。為應付新增的需求，有必要另建九個全日運作的欖球場；
- (f) 目前欖球友善設施供應有限，撥用的土地屬臨時性質，而其他體育活動對有關設施的需求亦不斷上升。從天水圍欖球場的情況可見，香港欖球總會透過自主／自資項目只可滿足部分新增需求；以及
- (g) 政府在社區推動體育發展，惟改劃休憩及康樂用地作其他用途，不能滿足公眾日益殷切的期望。諸如香港欖球總會和傑志中心所提供的設施，可滿足附近居民的需求；
- (h) 欖球場嚴重短缺，有礙把這項運動擴展至青少年和青年人。修訂項目 D 只可提供 560 個單位，效益不大，但卻可能會對青年發展造成負面影響；以及
- (i) 有關用地應改劃為「休憩用地」地帶，以作體育和康樂發展。倘把修訂項目 D 的用地給予香港欖球總會，該會會將用地發展作欖球和其他運動用途。雖然康文署沒有財政資源興建、管理和維修保養球場，但傑志和香港欖球總會等組織可助滿足社會對該等設施的需求。當局應放棄改劃安睦街用地作房屋發展的計劃，並把有關用地保留作永久休憩用地。

C501 – 中國香港單車聯會有限公司

88. 李植源先生作出陳述，要點如下：

- (a) 單車是本港其中一項精英體育項目，精英運動員大多在體院接受培訓。體院於二零一三年重建完成後，新大樓可提供更多空間應付單車精英運動員的培訓需要；
- (b) 位於將軍澳的香港單車館於二零一三年落成，亦可提供國際級的全天候單車場，以培訓單車運動員和舉辦比賽；
- (c) 鑑於上述的情況，及體院的單車訓練場已遷往白石，故並無計劃在奧運馬廄用地興建新單車訓練場；以及
- (d) 奧運馬廄用地並無公共道路接達，不適合興建高層樓宇。由於體院已不再需要使用該用地，因此支持賽馬會繼續使用奧運馬廄用地。

89. 由於政府部門的代表、申述人／提意見人及他們的代表已陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋說，委員提出問題後，主席會請申述人／提意見人、他們的代表及／或政府代表回答。答問環節並非讓與會者直接向城規會提問或互相質詢。主席繼而請委員提問。

**修訂項目A**

90. 一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 沙田污水處理廠遷往岩洞的預計開支為何，這計劃是否具成本效益；以及
- (b) 沙田污水處理廠的現有用地何時可騰空出來。

91. 渠務署工程師／污水工程 26 黃雄文先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據二零一四年完成的可行性研究，沙田污水處理廠遷往岩洞具成本效益，這是經考慮新設施的建造、營運和維修保養成本、翻新現有沙田污水處理廠的成本，以及騰出土地日後作其他用途可惠及整個社會而下的結論。進行可行性研究時預計的項目開支約為 250 億港元。渠務署正進行詳細設計，以期優化該項目的設計。須待詳細設計完成後，才知道該項目的估算成本；以及
- (b) 搬遷工程計劃在未來兩至三年內展開，工程需時約 10 年完成。現有沙田污水處理廠用地可在岩洞新設施建成後兩至三年內騰空出來，即預期動工後約 12 年可供使用。

### **修訂項目B**

92. 一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 擬議靈灰安置所會提供多少個龕位，有否就擬議發展進行交通影響評估；以及
- (b) 有否計劃把垃圾轉運站遷往岩洞。

93. 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) 擬議靈灰安置所及紀念花園會提供約四萬個龕位。有關部門已就擬議發展進行交通影響評估。該交通影響評估總結認為，只要實施適當的緩解措施(包括闢設新行人隧道由安睦街通往有關用地)，擬議發展的交通影響可以接受；以及
- (b) 環境保護署(下稱「環保署」)現無計劃把現有垃圾轉運站遷往岩洞。環保署表示，垃圾轉運站去年完成改善工程後運作效率已見改善。

## 修訂項目C

94. 主席和一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 地契有否對沙田馬場的使用和發展訂有限制；
- (b) 政府支持將奧運馬廄納入沙田馬場；就此，政府有何期望；以及
- (c) 政府有否政策支持馬術運動發展。

95. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士及民政事務局助理秘書長(3)1 李慧婷女士作出回應，要點如下：

- (a) 沙田馬場的使用和發展須符合地契所載的總綱發展藍圖的規定。總綱發展藍圖載列沙田馬場內的土地用途分布和詳情，當中包括建築物的位置、用途、範圍和高度。未經地政總署署長同意，賽馬會不可改動總綱發展藍圖所載的土地或建築物用途；
- (b) 由於沙田馬場自一九七八年落成後已運作近 40 年，而馬匹數目已由約 700 匹增至 1 400 匹，因此需要更多土地以應付營運需要。鑑於奧運馬廄已建有馬房和馬匹訓練設施，民政事務局對奧運馬廄用地納入沙田馬場給予政策支持，以反映該用地的現有用途，保存香港協辦奧運項目留下的寶貴遺產，以及配合賽馬活活動的需要；以及
- (c) 現在薄扶林、柴灣和屯門的三間公眾騎術學校是由賽馬會管理，有助在本港推動馬術運動。

96. 一些委員向賽馬會(C1)的代表提出以下問題：

- (a) 賽馬會建議闢設的單車徑位於何處；
- (b) 賽馬會會否建議在奧運馬廄用地進行新發展，或為奧運馬廄的現有設施進行改裝或小型工程；



- (c) 奧運馬廄會否向公眾開放；
- (d) 在廄居於奧運馬廄的馬匹中，馬術馬匹和競賽馬匹分別有多少；
- (e) 賽馬會對推動本港馬術運動有何計劃和經費；
- (f) 馬匹數目為何過去數年間大幅上升；以及
- (g) 所有馬匹是否均廄居於沙田，倘奧運馬廄用地不撥給賽馬會，賽馬會能否在新界另覓用地以作取代。

97. 潘太平先生和祈立賢先生(C1 的代表)借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據批予賽馬會為期 50 年的特殊用途契約，賽馬會須後移用地邊界，並擴闊沙田馬場西南面城門河畔的現有行人路和單車徑(1.2 公里)。規劃署和運輸署表示，有關行人路和單車徑須由 4.1 米擴闊至 5.8 米。該建議已提交沙田區議會考慮，並獲沙田區議員普遍支持。沙田區議員容溟舟先生(R1)建議擴闊沙田馬場東北面位於沙田馬場與沙田污水處理廠之間的現有單車徑。擴闊建議已進入詳細設計階段，現難以加入新的工程。賽馬會目標在二零一九年或以前完成全長 1.2 公里的行人路和單車徑擴闊工程；
- (b) 奧運馬廄用地已建滿馬廄、騎師培訓和馬匹訓練的場地和設施。賽馬會無計劃在該用地加入新的發展項目；
- (c) 由於奧運馬廄用地位於沙田馬場與體院之間，基於保安考慮須設出入管制，因此不打算向公眾開放；
- (d) 鑑於沙田馬場的馬廄環境十分擠迫，奧運馬廄用作支援沙田馬場的運作，廄居於該處的馬匹主要為競賽馬匹。在奧運馬廄用地四個馬廄中，一個是撥用作支援見習騎師培訓計劃。由於參與競賽的馬匹亦

可參與馬術運動，加上退役的競賽馬匹會遷移到公眾騎術學校供公眾人士策騎，故難以清晰區分競賽馬匹與馬術馬匹；

- (e) 賽馬會除賽馬外，也一直支持馬術運動，例如參與殘奧馬術項目，以及管理三間公眾騎術學校。賽馬會會繼續投放更多資源推動馬術運動，例如引入在馬術賽事表現出色的馬匹，或與政府合作物色更多用地興建公眾騎術學校，以提供各式各樣的馬術活動。賽馬會現無投放在馬術運動的經費數字。賽馬會在上個財政年度投入了 3,400 萬元營運公眾騎術學校；
- (f) 沙田和跑馬地馬場均會舉辦賽事。在二零一六／一七年度馬季，共有 88 個賽馬日，舉辦了 806 場賽事。每場賽事平均有 12 至 14 匹馬出賽，每匹馬每年會參與六至七場比賽。賽馬投注額會透過稅款、博彩稅及慈善捐款回饋社會。由於舉辦的賽事過去多年不斷上升，有需要增加馬匹數目，以滿足需求，以及維護馬匹和賽馬會的長遠利益；以及
- (g) 目前，所有馬匹均廄居於沙田。沙田馬場經過 40 年運作，隨着馬匹數目不斷增長，其現有馬廄設施已不敷應用。賽馬會過去一直在四周物色土地以建新設施，惟未能覓得合適用地。賽馬會最近在廣東從化購入一幅土地，以闢設沙田馬場未能提供的額外設施，例如上斜訓練跑道，以補足沙田馬場的訓練設施。倘奧運馬廄用地不撥歸賽馬會，賽事數目以及賽馬會回饋社會的捐款將會減少。

## **修訂項目D**

### *公共房屋發展的規劃*

98. 主席和一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 有關用地毗鄰工業區，是否適合興建公屋，而毗鄰的工業大廈有否貯放危險品；

- (b) 如何平衡發展公屋與闢設休憩及體育設施的需要；
- (c) 在現有傑志中心用地興建公屋的建議，是否在覓得重置傑志中心的用地後才落實，而覓地工作是否已展開；
- (d) 擬議公屋發展項目的規劃和設計，是否已假設該項目毗鄰傑志中心；
- (e) 應否在較大面積用地(例如現有沙田污水處理廠遷往岩洞後騰空的用地)對公共房屋作整體發展；
- (f) 鑑於政府已成立土地供應專責小組(下稱「專責小組」)，擬議公屋發展的規劃工作應否押後，直至專責小組定出清晰方向；
- (g) 倘改劃有關用地的建議獲得批准，有關公屋會何時落成；以及
- (h) 房屋署曾否興建單幢式公屋。

99. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 有關用地鄰近石門港鐵站，適合興建公屋。雖然該用地毗鄰石門商貿區的工業大廈，但這些工廈大多用作倉庫和貯物用途，並無貯放危險物，亦沒有煙囪。擬議公屋發展並非如一些申述人所指位置孤立。用地四周現正轉型為多元化(包括商場、酒店、辦公室、零售、食肆及其他商業用途)用途區，並建有沙田第一城、碩門邨等住宅、以及學校、公園、單車徑、草地滾球場及河畔長廊等設施。此外，附近施工中的碩門邨第二期亦將會設有新的零售和社福設施，包括濕貨街市、安老院及幼兒中心；
- (b) 沙田一直被視為規劃完善的社區，城門河兩岸有很多休憩地方。為了令河畔長廊延綿不斷，有關用地

西南面一幅 20 米闊的休憩用地已保留作河畔長廊，供市民享用；

- (c) 根據《二零一三年施政報告》，政府物色了 150 幅具房屋發展潛力的用地預留作發展公屋，其中一幅就是涵蓋有關用地和傑志中心的用地。另一方面，二零一二年民政事務局應傑志要求，給予政策支持，讓傑志可臨時使用部分休憩用地作足球場。有關地方於二零一三年以為期四年的短期租約租予傑志使用。由於該中心甚受足球界歡迎，足球界極力要求保留傑志中心在現址。政府為此修訂落實建議，並無把傑志中心所在用地納入現有改劃土地建議。傑志中心用地只會在傑志中心的重置安排有定案後才改劃作發展公屋。規劃署現正物色可長遠重置傑志中心的合適地方；
- (d) 現行方案是假定毗鄰為傑志中心，直至傑志中心搬遷安排有定案才另作別論。所有相關政府部門(包括環保署)均對擬議發展沒有負面意見，房屋署會審慎設計，盡量減輕傑志中心造成的噪音和眩光滋擾；
- (e) 雖然沙田污水處理廠搬遷後會騰出約 28 公頃土地，但要經過一段長時間才可發展這幅土地。鑑於有關用地現已可作發展，而且附近一帶交通方便，配套設施完善，應盡快在該處興建公屋，以應付迫切的公屋需求；
- (f) 房屋土地短缺是迫切的問題，雖然專責小組會檢討政府的土地供應策略，並探討其他土地供應方案，但有關用地現已可發展公屋，以應付短期需求，無須押後擬議的發展；
- (g) 倘該改劃用地建議獲得批准，擬議公屋預期在二零二一／二二年度落成，屆時可提供約共 560 個單位，佔該年預測資助房屋單位供應約一成；以及
- (h) 房屋署也曾在其他地區興建單幢式公屋，大圍的顯耀邨就是其中一例。

100. 一些委員向申述人／提意見人提出以下問題：

- (a) 有關用地與石門港鐵站的步行距離有多遠，石門港鐵站附近有否商場等零售設施。為何認為擬議公屋發展項目有如孤島；以及
- (b) 鑑於運動場和房屋發展用地短缺，如何平衡關設運動設施和興建房屋的需要。

101. 周博賢先生(R853 及 R860 的代表)和司徒子朗先生(R760)回應說，從有關用地前往石門港鐵站的步程約為五分鐘。鑑於擬建的公屋屬單幢式，並毗鄰石門商貿區，而且欠缺配套設施，日後居民須使用沙田第一城和碩門邨第二期的配套設施。雖然石門港鐵站附近設有商場，但並不足以應付該區的人口增長。此外，毗鄰街道亦有違例泊車問題，擬議發展帶來的交通量會令該區的交通問題進一步惡化。

102. Ian Brownlee 先生(R2 和 C542 的代表)回應說，體育組織現使用的土地大多是以短期租約租用的「休憩用地」地帶，當中所建設施大多為賽馬會資助。政府突然收回土地以興建房屋，漠視傑志中心是獲賽馬會捐助 8,000 萬港元新近建成，這會立下極為不良的先例，令賽馬會或會對日後資助在短期租約用地興建體育設施有所保留。擬議公屋選址不當，猶如毗鄰工業區的住宅孤島，並會打斷延綿的休憩用地和河畔長廊。政府應在棕地或洪水橋和粉嶺北等新發展區規劃及發展新的住宅。就土地用途規劃和交通方便程度而言，傑志中心用地適合用於發展體育設施，應保留予傑志中心長期使用。

#### *與傑志中心為鄰產生的問題*

103. 一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 傑志中心會否在晚上 11 時關掉泛光燈；
- (b) 如何處理傑志中心的噪音和眩光影響，房屋署會否採取緩解措施，例如為擬建的公屋安裝隔音窗；以及

- (c) 如何減輕擬議公屋發展項目在施工期間對傑志中心使用者造成的空氣污染和噪音影響。

104. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 傑志中心的開放時間為早上八時三十分至晚上 11 時，晚上 11 時後會關掉場內泛光燈；
- (b) 擬建公屋會自傑志中心後移約 20 米，以減輕可能受到的噪音和眩光影響。鑑於有關用地是臨河的狹長土地，單位座向大多朝西北面的河道或安睦街花園。房屋署在詳細設計階段會進行環境評估研究，以供環保署審批。所採取的緩解措施須符合相關法例要求；以及
- (c) 現時有法例和指引規管建築工程造成的噪音和空氣污染。此外，工地亦可採取良好作業方式，例如與毗鄰易受影響設施使用者加強溝通，以盡量減輕施工期間對環境造成的影響。

105. 環境保護署副署長(1)區偉光先生作出回應，要點如下：

- (a) 發展公屋的用地是是一片臨河的狹長土地，房屋署可採取適當建築設計，以處理傑志中心造成的噪音和眩光影響；以及
- (b) 房屋署有豐富經驗控制施工期間造成的不良影響，一直有採取良好作業方式確保緩解措施奏效。房屋署在詳細設計階段會進行環境評估，包括制訂詳細的緩解環境影響措施。

106. 一名委員詢問，他們有否接獲投訴，指花墟道旺角大球場產生噪音和眩光滋擾。司徒子朗先生(R760)回應說，雖然傳媒曾報道旺角大球場的噪音和眩光滋擾，但旺角的情況頗為特殊。Ian Brownlee 先生補充說，可透過眩光系統設計(例如改變泛光燈類型和照射方向)等技術方法，盡量避免光線溢散至場外。

休憩地方和「政府、機構或社區」設施

107. 主席和一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，沙田學校數目是否不足；
- (b) 沙田有何體育設施，而該些體育設施是否均為露天設施；
- (c) 規劃署有否覓得用地以興建沙田尚欠的一個運動場；
- (d) 有關用地是否適合興建運動場；以及
- (e) 《香港規劃標準與準則》就運動設施所訂的標準，能否應付一些近年興起的運動(例如欖球和棒球)的需要。鑑於民政事務局正就體育設施的標準與準則進行檢討，《香港規劃標準與準則》的現行標準是否仍適用於這次規劃。

108. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 沙田尚欠 7 個小學課室，而中學數目方面則超出《香港規劃標準與準則》的要求。教育局會參考出生率監察小學學位需求，並會多管齊下(包括臨時使用空置校舍用地)補足欠缺之處；
- (b) 沙田已規劃闢設七個體育館，供區內居民進行羽毛球、籃球、乒乓球和體操等核心運動。其中四個體育館已落成，一個正在興建中，另外兩個則正在規劃階段。上述主要是室內設施。露天設施方面，沙田現有五個由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理的露天 11 人足球場，分別是沙田運動場、馬鞍山運動場、顯田遊樂場、曾大屋遊樂場及馬鞍山遊樂場。傑志中心可多提供一個足球場應付區內需求；

- (c) 沙田尚欠一個運動場。《香港規劃標準與準則》對運動場有特訂要求，包括用地面積須最少 3 公頃、大致為南北向、公共交通完善，以及具備所有田徑設施。當局現未能覓得合適用地。在沙田污水處理廠遷至岩洞後，可研究在騰出的土地興建運動場；
- (d) 為了善用土地資源，在條件所限未能建屋的土地(包括有蓋配水庫及堆填區)上興建體育和康樂設施較為恰當。鑑於有關用地適合發展房屋，並不會有無法克服的問題，應將之預留作發展公屋，以應付迫切需要；以及
- (e) 民政事務局正檢討有關體育設施的標準與準則。倘該局就體育設施建議訂定新的標準，規劃署會根據新的標準與準則，預留合適用地以闢設體育設施。有關檢討仍未有結果，故《香港規劃標準與準則》的現行標準仍然適用，並已用於是次用途地帶修訂。

### 其他

109. 一名委員詢問，為何文件載述石門區有足夠泊車位，但卻有申述人指區內違例泊車情況常見。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，房屋署就石門區貨車車位進行了調查，結果顯示區內有足夠泊車位。違例泊車問題主要因駕車人士選擇不把車輛停泊在停車場。香港警務處必要時會加強執法，打擊違例泊車問題。

110. 一名委員詢問，沙田是否如一些申述人稱是本港人口最稠密的地區。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，沙田不是本港人口最稠密的地區，黃大仙、觀塘和灣仔的人口密度均高於沙田。

[區偉光先生、張國傑先生、馮英偉先生、林嘉芬女士及雷賢達先生在答問環節後段進行期間離席。]

111. 鑑於委員再沒有提問，主席表示答問環節已經完成，她多謝政府代表、申述人／提意見人及他們的代表出席會議。城



規會將進行閉門會議以商議有關申述／意見，稍後會把其決定通知申述人／提意見人。政府代表、申述人／提意見人及他們的代表此時離席。

### 商議部分

#### *修訂項目 A*

112. 委員普遍支持這修訂項目，以便現有沙田污水處理廠遷至亞公角的岩洞，從而騰出沙田污水處理廠現址約 28 公頃土地日後作其他用途，以滿足不同的社會經濟需要。

113. 委員大致認為，詳載於文件的政府部門回應及政府代表在會上作出的陳述已回應了申述和意見所提出的主要理由。經商議後，委員同意無須就修訂項目 A 修訂分區計劃大綱圖。

#### *修訂項目 B*

114. 委員普遍支持這修訂項目，以便在安興里關設靈灰安置所及紀念花園。鑑於擬議靈灰安置所鄰近現有垃圾轉運站，或會予人對祖先不恭的觀感，一些委員建議應就此適當設計擬議靈灰安置所，並美化該處環境。相關決策局和部門亦應探討長遠可否把垃圾轉運站遷往別處。

115. 委員大致認為，詳載於文件的政府部門回應及政府代表在會上作出的陳述已回應了申述和意見所提出的主要理由。經商議後，委員同意無須就修訂項目 B 修訂分區計劃大綱圖。至於委員有關探討長遠把垃圾轉運站遷往岩洞的意見，應轉達相關決策局和部門考慮。

#### *修訂項目 C*

116. 關於奧運馬廄用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶的修訂建議，一名委員表示，有關用地雖原本由體院使用，但二零零八年奧運馬術項目完結後，該用地現已用作馬廄、騎師培訓和馬匹訓練設施，以支援沙田馬場的運作。體院原則上不反對賽馬會繼續使用該用地。鑑於有關用地位於體院與沙田馬場之間，沒有獨立通道接

駁公共道路，加上沙田馬場需要額外土地以應付運作需要，政府部門亦無要求使用該用地作其他「政府、機構或社區」用途，該奧運馬廄用途宜繼續保留。兩名委員有同樣看法，並認為該用地應用來支援沙田馬場的運作。

117. 一名委員表示，鑑於該用地原劃為「政府、機構或社區」地帶，並曾用作二零零八年奧運會及殘疾人奧運會馬術項目場地，現純粹為支援沙田馬場的賽馬活動而改劃該用地，做法可能欠妥。鑑於奧運馬廄用地的獨特歷史背景，賽馬會應考慮在該處撥出部分地方展示用地的歷史資料，以期保存香港協辦奧運項目留下的寶貴遺產。賽馬會應讓公眾可進入展示該等資料的地方。

118. 一名委員詢問，為何沙田馬場並非劃為「政府、機構或社區」地帶。秘書回應說，馬場性質特別，故在沙田分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶，與跑馬地馬場在黃泥涌分區計劃大綱圖上所屬地帶一致。根據《法定圖則註釋總表》，「馬場」不屬「政府、機構或社區」地帶的第一欄和第二欄用途。

119. 一些申述人關注，把「私人會所」收納為「其他指定用途」註明「馬場」地帶的第一欄用途後，公眾便不能就賽馬會日後的擴展計劃提出意見。委員備悉，更新「其他指定用途」註明「馬場」地帶的《註釋》，旨在為所劃用途提供清晰的規劃意向。把「馬場」和「私人會所」收納為第一欄用途，是要反映沙田馬場的現有馬場和會所等配套設施，有關修訂屬技術性質。鑑於沙田馬場的使用和發展受地契所載的總綱發展藍圖約束，賽馬會未經地政總署署長同意，不得改變總綱發展藍圖所訂的土地或建築物用途。此外，賽馬會亦已承諾會就沙田馬場的主要發展進行地區諮詢。

120. 主席回應一名委員提問說，倘賽馬會擬對奧運馬廄用地的現有建築物進行加建或改建工程，賽馬會必須遵從《建築物條例》的相關規定。

121. 兩名委員認為，賽馬會不大可能會在奧運馬廄用地加建會所，因該處交通不便，而兩個馬場已有足夠會所設施。

122. 委員大致認為，詳載於文件的政府部門回應及政府代表在會上作出的陳述已回應了申述和意見所提出的主要理由。經商議後，委員同意無須就修訂項目 C 修訂分區計劃大綱圖。至於委員提出應撥出部分地方展示用地的歷史資料，以保存香港協辦奧運留下的寶貴遺產的意見，應轉達賽馬會考慮。

#### 修訂項目 D

123. 一些委員認為有關用地應還原為原先的「休憩用地」地帶，並提出以下要點：

- (a) 未知該處整幅狹長的「休憩用地」的整體計劃前，暫時不宜決定將這幅特定用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶。從土地用途規劃和城市設計角度而言，在沿城門河支流河畔延伸的休憩用地中間興建一幢房屋的做法並不可取，並有礙落實原有的規劃意向，即在該地點提供延綿不斷的休憩用地和河畔長廊；
- (b) 在該處興建單幢房屋不符合成本效益，應在更合適地點綜合規劃興建公屋；
- (c) 鑑於四周已高度發展，有關用地應保留為「休憩用地」地帶以發揮「市肺」功能；以及
- (d) 應考慮在該用地興建低層樓宇，以形成梯級式建築物高度輪廓。

124. 主席和一些委員卻支持改劃有關用地為「住宅(甲類)6」地帶以興建公屋，並提出以下要點：

- (a) 有關用地交通方便，現已可用，而且四周有配套設施，適合興建公屋；
- (b) 據悉，當局原本建議更大規模地在有關用地和傑志中心用地發展公屋。倘覓得土地重置傑志中心，整幅狹長延綿的「休憩用地」地帶適合用作發展公

屋，可作為碩門邨第二期的擴展部分。現可先行發展有關用地，以應付迫切的公屋需求；

- (c) 現擱置擬議發展，並堅持在整幅狹長延綿的「休憩用地」進行更全面的發展計劃，有違分階段發展以應付迫切公屋需求的務實做法。值得注意的是，擬建的 560 個單位佔二零二一／二二年度總資助房屋單位供應(距離按年目標仍少 2 000 多個單位)約一成。有關用地對資助房屋單位供應甚為重要；
- (d) 鑑於房屋供應嚴重短缺，住宅用途應獲優先考慮。有關用地現已可使用，適合建屋，沒有無法克服的技術問題。應把該用地用來建屋，以善用土地資源。倘須興建體育設施，可在條件所限未能建屋的其他用地興建該等設施；
- (e) 一些有更多發展限制的「休憩用地」和「綠化地帶」用地亦已改劃作住宅發展之用。就改劃這幅特定用地所作的任何決定，應與城規會先前就相若個案所作的決定一致；
- (f) 沒有有力理據支持保留有關用地作休憩用途，因為沙田的休憩用地供應過剩(包括 17.96 公頃地區休憩用地及 58.78 公頃鄰舍休憩用地)；以及
- (g) 雖然沙田尚欠一個運動場，但卻不乏其他體育設施。無論如何，有關用地也不似符合《香港規劃標準與準則》所訂有關運動場的標準。

125. 支持把用地還原為「休憩用地」地帶的委員進一步提出以下各點：

- (a) 應通盤考慮有關土地用途地帶修訂，把傑志中心若重置後騰空的用地一併考慮在內。若傑志中心長遠保留在現址，城規會或會被指摘容許在河畔休憩用地進行零碎發展；

- (b) 城規會準備建議改劃個別「綠化地帶」作住宅發展之用，並不意味應同樣準備改劃有關用地以便建屋。每幅用地均應按其個別情況加以考慮。保留為「休憩用地」地帶的建議，應顧及有關用地的獨特情況；以及
- (c) 有關用地連同毗鄰的用地，可提供多種體育設施，某程度上可發揮運動場的作用，沙田現正欠缺一個運動場。

126. 主席察悉此時已是晚上十時三十分。由於需要更多時間進行討論，主席建議休會，改天再商議修訂項目 D，以便進行更深入的討論。

### 程序事項

#### 議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/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 10328 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

127. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與世界自然(香港)基金會(下稱「世界自然基金會」)(R2)、香港觀鳥會(下稱「觀鳥會」)(R3)、新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)、太古地產(下稱「太古公司」)、香港置地有限公司(下稱「置地公司」)(R1063/C2)及他們的代表(即領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」))有關聯／業務往來；或與創建香港的共同創辦人及行政總裁司馬文先生(R4)相識：

- 黃仕進教授      一      為香港大學(下稱「港大」)土木工程系講座教授，而新鴻基公司曾贊助該學系的一些活動；

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司、太古公司、置地公司及領賢公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司有業務往來，而其公司是太古公司物業的租戶；
- 劉興達先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來，過往則與太古公司有業務往來；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會有限公司的秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助；
- 張國傑先生 ] 其公司目前與新鴻基公司、太古公司  
黎庭康先生 ] 及置地公司有業務往來；
- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會的董事，該協會曾獲新鴻基公司的贊助；
- 侯智恒博士 — 為觀鳥會的會員，亦曾為世界自然基金會保育顧問委員會的成員，亦為港大生物科學學院的榮譽副教授及首席講師，該學院曾接受太古信託基金的捐款；
- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司、太古公司及置地公司有業務往來，他本身認識司馬文先生；
- 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司、太古公司及置地公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與新鴻基公司有業務往來，其配偶曾為新鴻基公司的僱員；

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)的董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；
- 梁慶豐先生 — 為港大僱員，而港大曾就培訓事宜與太古公司有業務往來；以及
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學(下稱「理大」)的司庫，理大曾接受太古公司的捐款。

128. 委員備悉，梁慶豐先生及李國祥醫生因事未能出席會議，而黃仕進教授、黎慧雯女士、李美辰女士、符展成先生、劉興達先生、張國傑先生、黎庭康先生、馮英偉先生、何安誠先生、廖凌康先生、余烽立先生及侯智恒博士則已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意伍穎梅女士可留在席上。

129. 秘書簡介文件的內容。二零一七年三月二十四日，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《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》，以供公眾查閱。城規會共接獲 1 063 份申述書及兩份意見。由於有關申述及意見性質相似，該等申述和意見可一併由城規會以集體形式考慮。有關聆聽會可安排在城規會的例會上進行，無須另外進行。

130. 為確保聆聽會能有效率地進行，建議在聆聽會向每名申述人／提意見人各分配最多 10 分鐘的時間作出申述。現暫定於二零一七年十一月由城規會考慮有關申述／意見。

131. 經商議後，城規會同意：

- (a) 該等申述及意見應一併由城規會本身以集體形式考慮；以及
- (b) 向每名申述人／提意見人分配 10 分鐘的時間作出陳述。

## 議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10334 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

132. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與東華三院(R1)及其代表(即姚子樑先生)和顧問(即杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)有關聯／業務往來；與申述人(即 Mary Mulvihill 女士)(R4)及創建香港(R2)有業務往來／相識；以及在上環區擁有一個物業：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 李美辰女士 | — | 目前與東華三院有業務往來，以及為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲東華三院贊助；      |
| 張國傑先生 | ] | 其公司目前與東華三院有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 黎庭康先生 | ] |   |
| 余烽立先生 | — | 過往與東華三院有業務往來，以及本身認識出席聆聽會的部分進一步申述人／申述人；        |
| 符展成先生 | — | 過往與東華三院有業務往來；                                 |
| 劉興達先生 | — | 目前與杜立基公司有業務往來，以及過往與周余石公司有業務往來；                |
| 黃幸怡女士 | — | 過往曾是保安局禁毒常務委員會成員，而姚子樑先生亦曾是該委員會的成員；            |
| 廖凌康先生 | — | 過往與東華三院及周余石公司有業務往來；以及其公司在皇后大                  |



道中 283 號聯威商業中心擁有一個辦公室單位；

- 何安誠先生 — 本身認識創建香港的共同創辦人及行政總裁；
- 楊偉誠博士 — 本身認識出席聆聽會的部分進一步申述人／申述人；以及
- 廖迪生教授 — 為華人廟宇委員會成員，可能與文武廟建築羣有關。

133. 委員備悉，李美辰女士、張國傑先生、黎庭康先生、余烽立先生、符展成先生、劉興達先生、廖凌康先生、何安誠先生及楊偉誠博士已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已就此議項申報利益的委員可留在席上。

134. 秘書簡介文件內容。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一七年四月二十一日考慮 635 份申述書後，決定順應申述 R2 至 R635 的部分內容，修訂《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》(下稱「草圖」)，把位於荷李活道 122A 至 130 號的一幅土地由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把「政府、機構或社區」地帶的《註釋》作出相應修訂。二零一七年五月十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條展示草圖的擬議修訂項目，以供公眾查閱。城規會共收到 41 份有效的進一步申述書。城規會於二零一七年八月十八日考慮該等進一步申述後，決定按照擬議修訂項目修訂草圖。

135. 二零一七年七月十八日，行政長官根據條例第 8(2)條同意把城規會將草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限由二零一七年九月二十一日延長六個月至二零一八年三月二十一日。

136. 由於考慮申述的程序已完成，現可把草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

137. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 I 的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30A》及附件 II 的《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) 通過文件附件 III 所載《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30A》的最新《說明書》，用以述明城規會就該草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該份最新的《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 8

[公開會議]

### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

138. 一名委員注意到元朗山廈村一塊用作露天存放可循環再造物料的用地最近發生火警，遂詢問有關用地是否涉及任何規劃申請，以及城規會有否就該用地批給任何規劃許可。主席請秘書處翻查有關資料，並在適當時候向城規匯報。

[會後補註：根據所得資料，相關露天貯物場涉及一項先前獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零一五年五月二十二日在有附帶條件下批給臨時許可的規劃申請(編號A/YL-TYST/731)，有效期為三年，主要是基於該宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)，以及有關發展與周邊用途並非不相協調。在獲批給規劃許可後，申請人已履行所有規劃許可附帶條件，包括設置滅火筒及提交並落實消防裝置。]

[會議於下午十時三十五分休會。]