

1. 會議於二零一八年五月十一日上午十一時四十五分恢復進行。

2. 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) 甯漢豪女士	主席
--------------------------	----

黃仕進教授	副主席
-------	-----

邱浩波先生

陳福祥博士

袁家達先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

梁家永先生

伍灼宜教授

地政總署助理署長(區域 3)  
陳永堅先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
黃傳輝先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
何偉基先生

規劃署署長  
李啟榮先生

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 1(續)

[閉門會議]

考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10402 號及第 10403 號)

---

[會議以廣東話進行。]

3. 主席表示，有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》(下稱「草圖」)的申述和意見已分為兩組，由城規會在二零一八年四月二十六日以集體形式考慮。城規會已在二零一八年四月二十六日就第一組(修訂項目 C)進行商議，而第二組(修訂項目 A、B 及 D)全部與房屋發展有關，將於本節會議上進行商議。

#### 申報利益

4. 秘書表示，各委員在二零一八年四月二十六日的會議上已就聆聽第二組申述申報利益，其後並沒有收到委員進一步利益申報。委員備悉，符展成先生、張孝威先生、楊偉誠博士、張國傑先生、何安誠先生、李國祥醫生和劉竟成先生因事未能

出席會議。由於黎庭康先生和伍灼宜教授沒有直接參與申述用地的項目，委員同意他們可留在席上。此外，委員亦認為黃仕進教授、侯智恒博士、袁家達先生、馮英偉先生、余烽立先生和廖凌康先生只涉及間接利益，故同意他們可留在席上。

5. 秘書報告，城規會收到申述人編號 R39 致主席及全體委員日期為二零一八年四月二十六日的信件。由於有關信件在草圖的法定公布期後才提交，故不應視為根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6(3)(a)條而作出的申述。與會者備悉此事。在二零一八年四月二十六日舉行的會議上，部分委員要求規劃署提供更多關於忠和精舍先前的申請的背景資料，以作參考。與會者備悉，關於該申請的文件已在本節會議前發送給委員參考。

6. 秘書應主席要求，借助投影片，重述申述人及提意見人就草圖的修訂項目 A、B 及 D(下稱「項目 A、B 及 D」)提出的主要意見，以及聆聽第二組申述時討論的主要事項。關於商議部分，主席建議委員參閱二零一八年四月二十六日會議的會議記錄草擬本(已在本節會議前提早發送給委員參閱)。她繼而邀請委員就項目 A、B 及 D 表達意見。

## 商議部分

### **第二組**

#### 修訂項目 B — 把優景里的一塊「住宅(丙類)」地帶用地改劃為「住宅(丙類)10」地帶

7. 根據草圖的規定，「住宅(丙類)10」地帶的地積比率限為 1.2 倍，建築物高度限制訂為主水平基準上 55 米(北面部分)及主水平基準上 65 米(南面部分)。與會者備悉，上述規定是根據一宗已獲批准的 12A 條申請而制訂的，申請人提出該宗申請時，提交了技術評估以作支持。至於申述編號 R3 及 R30 要求提高項目 B 用地的地積比率和進一步放寬建築物高度限制，相關政府部門不同意有關要求，因為沒有充分理據及技術評估支持提高地積比率和建築物高度。秘書回應一名委員的提問說，為推展他們的建議，申述人可以提出第 16 條申請，要求略

為放寬地積比率和建築物高度限制，或提出第 12A 條改劃申請，並提交所需的技術評估。

8. 委員普遍同意，沒有充分理據支持順應有關項目 B 的申述而修訂草圖，以及城市規劃委員會文件第 10403 號詳載的政府部門回應，以及政府代表在二零一八年四月二十六日的會議上作出的陳述和回應，已針對申述和意見提出的主要理由給予回應。

項目 A – 把博研路的一塊「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(乙類)9」地帶

9. 一些委員察悉有部分申述人要求把項目 A 用地保留作「政府、機構或社區」用途，以及社區內有聲音指香港缺乏土地興建「政府、機構或社區」設施，而且相關組織亦表達了相同的意見。該些委員詢問何以無一政府部門需要使用發展項目 A 用地興建「政府、機構或社區」設施。一些委員認為，儘管房屋需求殷切，但「政府、機構或社區」用途的需求亦很大。城規會應避免把焦點完全放在住屋需要上，應保留合適的「政府、機構或社區」用地以發展社區設施，滿足普羅市民及區內居民的需要。一名委員認為，把原本預留作興建服務整個社區的設施的「政府、機構或社區」用地改劃作發展私人住宅之用，此做法難有充分理據支持。

10. 另一方面，副主席及一些委員則認為，由於規劃是一個動態的過程，當局應適時檢討土地用途地帶區劃，以配合社會最新的需要。由於沒有政府部門要求使用該用地興建「政府、機構或社區」設施，而且該用地已空置多年，因此應釋放該用地作發展住宅之用，以應付目前的殷切房屋需求。在該用地發展房屋亦與周圍的環境相協調。

11. 至於興建的房屋類別，一名委員指出，興建私人房屋亦可視作公眾利益，因為市民對各類房屋均有迫切需要。副主席表示，公營房屋的發展密度一般會較高，與附近低／中密度的發展或不協調，因此該用地較適合發展私人房屋。主席指出，城規會應着眼於該用地是否適合發展住宅、適當的發展密度和相關的基建配套。由於市民對各類房屋均需求殷切，把該用地劃為「住宅(乙類)9」地帶，將可彈性安排興建不同類別的房

屋。相關政府部門在物色用地闢設「政府、機構或社區」設施時，須考慮有關設施在空間、位置及地盤方面的特定要求。為配合區內人士需要而設的社福設施主要是以處所為本，可與適當的非福利用途設施共同設於建築物內。就此，政府會視乎情況考慮是否可以把這類設施納入公私營房屋發展項目內。

12. 規劃署署長李啟榮先生表示，政府有責任檢討土地用途地帶區劃，以應對不斷轉變的規劃環境。項目 A 用地是為興建科學園而填海造地時平整而成。該用地原本是計劃供擴建香港中文大學(下稱「中大」)之用，而非供發展地區社福設施。由於中大已不再需要該用地，加上房屋需求殷切，以及在該用地興建住宅與周邊地區相協調，因此，把該用地改劃作住宅用途，實屬合情合理。

13. 一名委員注意到位於毗鄰的香港教育大學(下稱「教大」)運動中心遠離主要校園，因而可能未有地盡其用。該委員遂詢問可否把教大運動中心改劃作發展房屋之用，而項目 A 用地則保留為「政府、機構或社區」地帶。不過，一些委員認為，由於缺乏有關教大運動中心的使用率以及作出有關改劃在技術上是否可行的資料，故可能不宜考慮此方案。一名委員認為，該運動中心可作為項目 A 用地和項目 B 用地的房屋發展項目之間的緩衝區。

14. 一名委員察悉位於項目 A 用地的渠務專用範圍的限制，以及樟樹灘村民對視覺和空氣流通的關注。該名委員詢問可否擴大該用地，把博研路以東一塊三角形的空地納入該用地的範圍，讓設計可更具彈性。秘書回應說，根據規劃署提供的資料，博研路東面的土地已預留作擴建中大之用。

15. 一些委員表示，即使同意把項目 A 用地改劃作發展房屋之用，亦應回應申述人／提意見人對「政府、機構或社區」用地減少的關注。該些委員認為，應在該用地提供某些可配合住宅用途的「政府、機構或社區」設施，供公眾使用。一名委員亦建議跟隨一些外國例子，把不同的社會福利設施(例如長者住屋及青年宿舍)融入擬議房屋發展之內，以促進該些設施的使用者彼此互動，從而帶來正面的社會影響。李啟榮先生表示，住宿機構(包括長者住屋及青年宿舍)是「住宅(乙類)9」地帶經常准許的用途。

16. 主席備悉委員普遍同意把項目 A 用地改劃作住宅用途。至於委員關注可否在該用地提供某些「政府、機構或社區」設施的問題，相關政府部門可在批地階段要求在地契內加入有關提供合適的「政府、機構或社區」設施的規定。對於一名委員質疑在地契內規定要提供「政府、機構或社區」設施的成效，主席回應說，在地契內加入這類規定的做法並不罕見，當局會要求發展商興建有關設施，然後在發展項目落成後把該些設施交回相關政府部門。

17. 一名委員詢問，分區計劃大綱草圖的《說明書》是否應提及須在項目 A 用地提供「政府、機構或社區」設施的規定。李啟榮先生表示，根據既定做法，假如按相關政府部門的意見制訂了關於須提供的「政府、機構或社區」設施類別的具體建議，《說明書》內才會訂明有關規定。鑑於目前並無具體建議，在《說明書》內訂明這規定的做法未必恰當。

18. 委員普遍同意，由於相關政府部門並無計劃在項目 A 用地發展「政府、機構或社區」用途，因此把該用地改劃為「住宅(乙類)9」地帶以回應社會對房屋的迫切需要，做法恰當。委員亦同意要求政府指明須在該用地的房屋發展項目內加入一些合適的「政府、機構或社區」設施，並須在地契內訂明有關規定。

19. 委員普遍同意，沒有充分理據支持順應關於項目 A 的反對申述而修訂該草圖，以及城市規劃委員會文件第 10403 號詳載的政府部門回應，以及政府代表在二零一八年四月二十六日的會議上作出的陳述和回應，已針對申述和意見提出的主要理由給予回應。

項目 D – 把馬窩路鄰近新峰花園一期的一塊「綠化地帶」用地改劃為「住宅(乙類)10」地帶

#### 景觀方面

20. 一些委員關注建議在項目 D 用地進行的房屋發展對該「綠化地帶」的景觀和生態可能造成的影響。具體而言，為在山坡上發展而進行的地盤平整工程可能會對地盤範圍外的景觀造成不良影響。此外，落實補償措施的詳請欠奉。一名委員指

出，對該「綠化地帶」的景觀造成何等影響，須視乎受影響地方的面積、樹木的保育價值及所採取的補償措施而定。雖然有指引訂明如何補償被砍伐的樹木，但未必能補償該地區的整體景觀價值。

21. 一名委員透過實物投影機介紹新加坡一個發展項目，指該項目顯示一項發展的綠化範圍，可較地盤範圍為大。由於在「綠化地帶」用地進行發展會無可避免地影響該地區的景觀價值，因此原則必須是把有關發展局限在景觀價值低的用地及盡量加入綠化元素。此外，應容許彈性處理，以鼓勵有關項目採用創新設計和綠化管理。由於項目 D 用地接近道路，並有基建配套，而且景觀價值較低，故此該用地適合作住宅發展之用。

22. 李啟榮先生表示，相關的政府部門已進行技術評估(包括視覺評估和樹木調查)，結果顯示擬議發展不會對周邊環境造成無法克服的影響。為盡量減少擬議發展對景觀造成的影響，應根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152，達到最少 30% 的綠化覆蓋率；在土地契約加入相關的樹木保護條款；以及有關的發展商須根據既定指引，實施適當的綠化措施和樹木保護／補償建議。對於在山坡進行發展，從土力的角度而言，土木工程拓展署沒有提出負面意見。

23. 秘書補充說，根據地政總署進行的樹木調查(有關報告夾附於城市規劃委員會文件第 10403 號)，用地內有 384 棵樹(主要是果樹)，亦有一些本土樹，例如血桐、對葉榕和八角楓。用地內沒有古樹名木。東北面邊緣有一棵受《保護瀕危動植物物種條例》保護的土沉香，該土沉香應予保留。從景觀的角度而言，漁農自然護理署和規劃署城市設計及園境組對改劃建議沒有負面意見。

24. 部分委員表示，「綠化地帶」的功能是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，這功能很重要。由於「綠化地帶」是生態系統的一部分，其功能應以素質來衡量，不可單靠根據相關的指引和土地契約實行樹木補償建議或綠化規定以作補償。鑑於多幅「綠化地帶」用地將改劃作住宅發展之用，有需要進行全面檢討，以評估改劃建議對生態的影響，並制訂合適的緩解措施，以補償生態價值方面的損失。為加強管制在前「綠化地帶」用地進行的發展，

部分委員建議，除現有指引外，可考慮施加更嚴格的綠化規定，例如採用「綠建環評」原則及擬備生態補償方案和綠化管理方案，以鼓勵發展商通過創新的設計對生態功能作出補償。

25. 副主席表示，政府物色到用來發展住宅的「綠化地帶」，均是已被干擾或景觀價值相對較低。由於自然環境有能力從干擾中復原，因此只要採取足夠的補償措施，改劃建議可以接受。不過，他同意應採取更嚴格的綠化規定。倘若政府可提供成功的樹木補償個案的資料，將有助委員對樹木補償這專門議題有概括的了解。主席會與發展局的相關小組跟進，以為委員安排簡介會。

26. 李啟榮先生表示，政府已採取多管齊下的土地供應策略，以回應殷切的房屋需求。政府透過持續的土地用途檢討，過去數年物色到超過 210 幅具房屋發展潛力的用地，當中包括透過兩個階段的「綠化地帶」檢討及其他土地用途檢討所物色到的「綠化地帶」用地。第一階段「綠化地帶」檢討主要檢視一些已平整、荒廢或沒有植被，但具潛力作住宅發展的「綠化地帶」土地。第二階段的「綠化地帶」檢討則主要檢視位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮、有植被但緩衝作用和保育價值相對較低的「綠化地帶」。截至二零一七年年底，在香港法定圖則上劃為「綠化地帶」的土地面積約為 16 000 公頃。改劃作其他用途的「綠化地帶」的土地面積只佔香港「綠化地帶」土地總面積約 1%。因此，目前的改劃建議並非個別個案，而是全面檢討「綠化地帶」用地的一部分。透過土地用途檢討而物色到的房屋用地，有助解決新界新發展區入伙前的短中期房屋需求。

[黎庭康先生此時離開這節會議。]

27. 一名委員同意，改劃約 1% 的「綠化地帶」用地不會對生態系統造成嚴重影響。儘管如此，把「綠化地帶」用地改劃作其他用途的累積影響可藉進行全面檢討予以解決。

#### *對排污和交通的影響*

28. 一名委員察悉有申述人／提意見人指出，環境保護署(下稱「環保署」)曾在處理忠和精舍的申請時表示，該區的排污設

施沒有剩餘容量可處理新增的排放。就此，該名委員詢問該區的排污設施有沒有足夠容量可處理項目 D 用地的擬議房屋發展項目排放的污水。環保署助理署長(環境評估)黃傳輝先生回答說，正如他在二零一八年四月二十六日的會議上所解釋，根據環保署排污規劃的慣常做法，擬議發展項目會否造成無法克服的排污問題，視乎下游污水幹渠的容量。若污水幹渠有剩餘容量可應付新增的污水排放，環保署便不會反對。至於發展用地附近污水收集系統的容量問題，可藉項目倡議者進行小型工程解決。現時馬窩路沿路的排污設施是地區污水渠，沒有太多的剩餘容量可處理新增的排放。因此，環保署就忠和精舍先前的申請提供意見時，要求忠和精舍提交排污影響評估，並採取適當的緩解措施處理有關問題。環保署沒有就忠和精舍最後的排污影響評估和緩解措施提出反對。至於建議在項目 D 用地進行的住宅發展，環保署會要求日後的發展商提交排污影響評估，並採取適當的緩解措施(例如小規模改善工程)，以處理有關問題。因此，建議在項目 D 用地進行的住宅發展沒有無法克服的排污問題。

29. 至於交通事宜，與會者備悉相關政府部門認為交通影響評估可以接受，以及建議的緩解措施有助解決該區居民關注的問題。

[廖凌康先生此時離開這節會議。]

#### *關於忠和精舍的問題*

30. 一名委員憂慮在忠和精舍北面的「綠化地帶」用地發展住宅會成為批准忠和精舍擴建計劃的藉口。副主席和部分委員表示，由於忠和精舍的申請與擬議住宅發展在性質上不同，有關的考慮因素(包括發展情況和有關土地用途與周邊地區是否協調)亦各異。

#### *可能於桃源洞進行的房屋發展*

31. 李啟榮先生在回應主席的問題時表示，雖然政府已告知大埔區議會桃源洞用地是其中一幅可發展公營房屋的用地，但有關發展在技術上是否可行，仍須進行研究才能確定。就桃源

洞的擬議發展所進行的技術可行性研究，會考慮所有現有和已承諾進行的發展，包括項目 D 用地的發展。

32. 一名委員表示，由於桃源洞用地被道路包圍，生態較不容易受到破壞，較適宜進行住宅發展。由於桃源洞用地鄰近項目 D 用地，現宜暫緩改劃項目 D 用地，以待政府就項目 D 用地與桃源洞用地一併進行全面檢討，全盤評估累積的生態影響和其他影響。副主席表示，桃源洞用地的技術研究何時完成沒有確實的時間表，而項目 D 用地的技術評估已經完成，證實沒有無法克服的問題。鑑於房屋供應的需求殷切，他認為不應暫緩改劃項目 D 用地。

33. 經討論後，大部分委員支持把項目 D 用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)10」地帶。委員普遍同意，沒有理由順應關於項目 D 的反對申述而修訂該分區計劃大綱草圖。委員亦同意，詳載於城市規劃委員會文件第 10403 號的部門回應，以及政府代表於二零一八年四月二十六日會議所作的陳述和回應，已針對申述和意見提出的主要理由給予回應。

[陳永堅先生此時離開這節會議。]

## 結論

34. 經商議後，城規會備悉申述編號 R3(部分)和 R31 表示支持的意見，以及申述編號 R1(部分)、R2(部分)和 R29 的其他意見，並同意告知他們以下事宜：

- 「(a) 關於鐵路可能對修訂項目 A 及 B 的擬議發展造成噪音影響，當局會按適當情況，在土地契約訂明有關噪音影響評估的規定(R29)；
- (b) 關於修訂項目 B 所涉地區的綜合規劃，第 39 區及其附近一帶規劃完善，大部分用地已發展或指定作住宅和「政府、機構或社區」用途(R1)；以及
- (c) 關於社區所需的房屋類別或長者設施，在修訂項目 B 所涉用地興建私營房屋將有助應付社區對不同類別房屋的迫切需求。若政府提出要求，可在發展項

目加入適當的「政府、機構或社區」設施。至於對水浸風險的關注，有關用地所在的地區並非渠務署所確定的水浸黑點(R2)。」

35. 城規會亦決定不接納申述編號 R1 至 R3 餘下部分的意見，以及申述編號 R4 至 R28、R30、R32 至 R391 及 R393 至 R1269 的意見，並認為不應順應申述而修訂圖則，理由如下：

- 「(a) 修訂項目 A、B 及 D 用地適合發展住宅，以應付短期至中期的迫切房屋需求。擬議發展的密度和建築物高度恰當，與四周環境互相協調。相關技術評估顯示，擬議發展不會在交通、視覺及空氣流通方面對周邊地區造成重大影響，而對於其他相關技術評估／條文的規定，亦會視乎需要加入土地契約中。地區及鄰舍休憩用地和各項「政府、機構或社區」設施大致足以應付區內規劃人口的需求。若政府提出要求，可在發展項目加入適當的「政府、機構或社區」設施。(R1 至 R28、R30、R32 至 R391 及 R393 至 R1269)；
- (b) 當局已妥善遵循法定和行政程序，就土地用途地帶的修訂諮詢公眾。此外，根據《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及訂定條文讓公眾可提出申述和意見，也是法定諮詢過程的一部分(R1、R4 至 R12、R15 至 R28、R32 至 R39、R41 至 R271、R294、R306、R307、R309、R327、R338、R342、R356、R362 至 R391、R393 至 R1261 及 R1266)；

#### 修訂項目 A 及 B

- (c) 第 39 區及其附近一帶規劃完善，大部分用地已發展或指定作住宅及「政府、機構或社區」用途。修訂項目 A 及 B 的土地用途及發展密度，均符合申述用地所在的新市鎮邊緣地區的既定規劃概念(R1、R2 及 R4 至 R28)；

- (d) 已預留彈性可對非建築用地、建築物間距和建築物後移措施作出改動，但須提交定量空氣流通評估 (R3)；
- (e) 關於公共交通設施方面，運輸署會考慮在早上及黃昏繁忙時段增加專線小巴路線，以配合擬議發展日後帶來的需求，並適當地提供泊車位 (R1、R4 至 R12 及 R15 至 R28)；
- (f) 風水事宜並非城規會進行規劃時的實質考慮因素 (R5 至 R12 及 R15 至 R28)；
- (g) 草圖上「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付樟樹灘村和大埔尾村尚未處理的小型屋宇需求。相關的政府部門會留意該區在必要基礎設施方面的需求，但提供所需的基礎設施與否須視乎技術上是否可行，以及有否資源而定 (R5 至 R12 及 R15 至 R28)；以及
- (h) 關於更改在修訂項目 A 用地內先前所收回的私人地段的用途，政府會根據《道路(工程、使用及補償)條例》下的既定做法，作出適當考慮，但不一定把該幅土地給回前土地擁有人 (R5 至 R12 及 R15 至 R28)；

#### 修訂項目 D

- (i) 準發展商須實施適當的綠化措施和樹木保護／補償建議。擬議發展不會影響區內「綠化地帶」的功能和完整性 (R2、R4、R5、R32 至 R39、R41 至 R52、R55、R57 至 R59、R61 至 R76、R78 至 R85、R87 至 R113、R120、R121、R123、R124、R128、R130、R132 至 R179、R185 至 R187、R189、R193 至 R213、R216、R219 至 R235、R238 至 R254、R256 至 R264、R266 至 R272、R287、R298、R305、R312、R317、R319、R325、R328、R329、R331、R334、R338、R346、R351、R355、R357、R358、

R362 至 R391、R393 至 R1235、R1237 至 R1263 及 R1265 至 R1267)；

- (j) 關於公共交通服務／設施，運輸署會密切監察該處的公共交通情況，與公共交通服務提供者聯絡，以改善相關服務及落實所需的道路改善工程，並適當地提供泊車位。有關用地可闢設闊度足夠的車輛及行人通道(R4、R4、R5、R32 至 R38、R41 至 R53、R55 至 R63、R75 至 R88、R103、R114 至 R122、R124、R127 至 R133、R135 至 R138、R177 至 R187、R189、R190、R192 至 R253、R255 至 R272、R287、R289、R290、R294 至 R298、R300、R305、R313、R314、R321、R322、R326、R328 至 R333、R337 至 R341、R343、R346 至 R349、R351、R502、R518、R531、R534、R967、R975、R1214、R1233、R1258、R1262、R1266 及 R1267)；
- (k) 倘因發展而須清拆受影響的構築物和墳墓，政府會按照既定程序進行(R4、R5、R32 至 R38、R44 至 R49、R52、R55、R56、R60、R61、R75、R76、R78 至 R81、R103、R121、R124、R130 至 R132、R135 至 R138、R177、R179、R182、R185 至 R187、R189、R193 至 R196、R198、R199、R201、R202、R204 至 R207、R209 至 R213、R219 至 R225、R227 至 R233、R238、R241 至 R244、R248 至 R253、R256 至 R258、R260 至 R264、R266 至 R271、R312、R520、R1262 及 R1263)；以及
- (l) 另有其他現有行人路及車輛通道通往 R40 擁有的地段。修訂項目 D 用地是一塊政府土地，現已劃作住宅發展用途(R40、R249、R250、R538、R1216 及 R1262)。」

[邱浩波先生此時離開這節會議。]

36. 餘無別事，會議於下午二時十五分結束。