

1. 會議於二零二一年七月十二日上午九時恢復進行。

2. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長
(規劃及地政)

主席

甯漢豪女士

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

張國傑先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

葉冠強先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署助理署長(區域3)

盧錦倫先生

規劃署署長

鍾文傑先生

議程項目1(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10746 號)

[此議項以廣東話和英語進行。]

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

4. 與會者備悉，政府的代表於二零二一年七月七日早上的聆聽會向委員作出簡報，以簡介相關申述和意見，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署就有關申述和意見所提的意見。規劃署的代表所擬備的投影片和簡介已上載城市規劃委員會(下稱「城規會」)的網頁，供申述人和提意見人觀看。委員已在該聆聽會的同節會議上申報利益，並載於有關的會議記錄內。

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

簡介和提問部分

6. 以下的政府代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 朱霞芬女士 | — | 沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 易康年女士 | — | 高級城市規劃師／沙田 |
| 李昊程先生 | — | 城市規劃師／沙田 |

土木工程拓展署

- | | | |
|-------|---|-----------|
| 胡泰安先生 | — | 工程項目組長／房屋 |
| 鄭鑑邦先生 | — | 高級工程師 |
| 麥家揚先生 | — | 工程師 |

房屋署

- | | | |
|-------|---|-------|
| 方健華先生 | — | 高級建築師 |
| 勵國樑先生 | — | 建築師 |
| 王以琳女士 | — | 規劃師 |

漁農自然護理署(漁護署)

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

申述人、提意見人和他們的代表

R84／C12—馬鞍山村關注組

[關於已授權馬鞍山村關注組為代表的申述人及提意見人，他們的資料已載於二零二一年七月八日下午舉行的會議的會議記錄內。]

- | | | |
|-------|---|-------------|
| 林建波先生 |] | |
| 黃正基先生 |] | |
| 黃旭康先生 |] | |
| 黃灼雄先生 |] | |
| 施基妹女士 |] | |
| 王美芳女士 |] | 申述人、提意見人，以及 |
| 王平發先生 |] | 申述人和提意見人的代表 |
| 梁睿軒先生 |] | |
| 樊文韜先生 |] | |
| 陳懿婷女士 |] | |
| 蔣俊銘先生 |] | |
| 林長成先生 |] | |
| 容啟謙先生 |] | |
| 黎詠詩女士 |] | |

7. 主席歡迎各人到席，並請馬鞍山村關注組的代表繼續他們於二零二一年七月八日下午舉行的會議所作的口頭陳述。

8. 馬鞍山互助委員會主席黃灼雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 馬鞍山互助委員會在一九四零／一九五零年代成立。當時，一些來自四川、山東及湖南等地的內地移民首先在馬鞍山礦場(下稱「礦場」)附近的山頂區定居。其後，有廣東人在馬鞍橋區(即溫家村)定居，潮州人則在上下半山區(即潮州村)定居。信義新村位於山腳的碼頭區，該處於一九六二年被颱風溫黛摧毀後，由基督教信義會興建。該處的商戶主要集中在碼頭區；
- (b) 礦場仍然運作時，大公洋行、基督教信義會、天主教聖方濟堂、紅十字會等機構為村民提供了各種支援，包括就業機會、教育、醫療、交通及社會福利服務；
- (c) 三個機構，包括馬鞍山互助委員會、馬鞍山居民交通車管理協會有限公司及馬鞍山老人會，在礦場於一九七六年關閉後成立／繼續運作，以繼續為村民提供支援；以及
- (d) 村民一直互相幫助，建立了獨一無二的社區。馬鞍山村所有居地的獨特歷史、區內文化、文物和社會連繫互相緊扣，成為當地社區不可或缺的一部分。

9. 黃正基先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 全球暖化是近年社會熱烈關注的議題。為減少溫室效應，植樹是其中一個解決方法，可為環境帶來正面影響。因此，應保留馬鞍山的翠綠環境。他播放了一段影片，展示該處現時的生活環境，片段中有人在晚上沿馬鞍山村路安全地步行；

- (b) 在一九五零及一九六零年代，礦工每年大約從礦場開採出超過 40 萬噸鐵礦石，估計共開採了大約 5 400 萬立方英尺(或 165 萬立方米)的鐵礦石。由於礦場早前曾進行多年的爆破，故該區的地勢不穩及不安全，不適宜發展住宅。該區曾錄得 70 宗山泥傾瀉報告；
- (c) 該區的擬議發展會對周邊環境造成負面影響，例如供水(水位更低)、砍伐樹木及空氣流通；
- (d) 應考慮一名前沙田區議員容溟舟先生(R58 / C9)提出在其他用地進行擬議發展的建議。例如，佔地 2.26 公頃的用地 D 只可提供約 2 700 個公營房屋單位。位於馬鞍山路近錦駿苑的用地及沙田第 73 區污水處理廠的臨時工地較為適宜進行擬議住宅及學校發展；以及
- (e) 沙田區議會先前提出把用地 D 附近的土地發展成主題公園，以推廣當地文化。該建議獲得支持。馬鞍山文化的核心價值是宣揚愛與關懷，是應予保留的主要文化之一。此外，中國遠征軍曾在第二次世界大戰(下稱「二戰」)期間在馬鞍山村停留，令該區的歷史更加豐富，並可將這段歷史加入主題公園，成為公園的特色。

10. 黃旭康先生及梁睿軒先生借助投影片作出陳述，要點如下：

對居住環境的影響

- (a) 由於信義新村緊鄰擬議房屋用地，附近一帶擬議發展而進行的建築工程會對其造成負面影響。
- (b) 村民喜歡馬鞍山村清幽的居住環境，並珍惜當地的本土文化。即使部分村民已因工作關係遷出，他們亦有意於退休後遷回該村。然而，擬議發展會對他們的居住環造成負面影響；

- (c) 該區的河溪會受到擬議發展所影響。更甚的是，馬鞍山村的生態亦會受影響，因為大量特殊、獨特和本土植物品種(例如香港杜鵑)所在的「具特殊科學價值地點」會受到負面影響；
- (d) 馬鞍山信義新村改善生活有限責任合作社已向漁護署註冊，因此倘信義新村因發展而被清拆，受影響的村民應獲得賠償及協助；
- (e) 位於用地 E 的其中一條天然河溪會因該處的擬議發展而受到影響。由於政府有政策措施促進香港的農業發展，而馬鞍山適合進行農業活動，此地區應保留作農業用途而非發展；以及

舊村屋

- (f) 根據一些在半山區(用地 G 範圍內或其附近)拍攝的實地照片顯示，舊村屋的特色可概述如下：依斜坡或巨石而建；使用石頭、沙和廢礦石；設計對稱，屋前有庭院，客飯廳位於中間，睡房位於後面兩側，房屋建於略為加高的地台之上以避免水浸；窗戶設於相反方向，以便通風；全部廳房由一條有蓋走廊連接，走廊以支柱支撐，用作避雨及遮擋陽光；廚房與客飯廳分隔，以盡量減少火災風險和滋擾；以及屋頂屬斜尖設計。這些村屋由村民合力建造，屋主亦可能透過標會的制度籌集資金建屋。

11. 剛才展示的其中一幅實地照片顯示，一間村屋後面有一道斜坡。關於該道斜坡的維修保養責任誰屬，林建波先生澄清，有關斜坡原先是一幅天然斜坡，但現時是一幅人造斜坡，由土木工程拓展署土力工程處負責維修保養。

12. 林建波先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 馬鞍山村有一座名為「南天門天德大帝天后聖母」的廟宇。該廟宇由村民興建。自此，村內曾舉行一些宗教活動；

- (b) 馬鞍山村有三大節日，分別是伯公／土地誕、天后誕和盂蘭節，前兩者為農曆三月，後者為農曆七月。這些節日會吸引數以百計的信徒前往馬鞍山村，當中包括來自市區的信徒；以及
- (c) 節日期間，村民忙於製作傳統食品和準備相關的宗教儀式，而訪客則會在當地消費、購買農產品，促進區內的經濟活動。

13. 王平發先生解釋說，礦場自一九五九年起由露天開採改為地下開採。由於當時技術並不發達，因此發生多宗工業意外並造成大量傷亡。因此，村民在下半山區舉辦神功戲，為礦工祈求宗教庇佑，這反映了馬鞍山村村民的凝聚力。

14. 黃旭康先生進一步表示，山頂區其後興建了一個永久戲台，方便戲曲表演，亦為村民提供聚腳點以舉行公開會議／活動。潮州文化是馬鞍山村重要的本土文化之一。

15. 林長成先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他的家族已在半山區居住多年，其孫子是家族的第五代。據他觀察所得，馬鞍山村已經存在超過一百年；
- (b) 他的家族以前在馬鞍山村經營肉店，為區內村民提供服務。他見證了鄉村的演變及村民之間所建立的關係。由於馬鞍山村(包括半山區)擁有獨特的歷史、本土文化及和諧的鄰里關係，考慮到無法在香港其他地方找到這些重要元素，因此整個地區應予以保留；
- (c) 礦場是香港歷史的一部分，曾經一度僱用超過3 000名礦工，對香港經濟發展所作出的貢獻不容忽視。此外，部分礦工逝世後亦安葬於馬鞍橋區；
- (d) 村屋由村民一同興建，見證了他們彼此之間關係緊密。為了村民及其後裔，應該好好保存這種對社區寶貴且深厚的感情，以及寧靜的居住環境；

- (e) 據他所知，馬鞍山是香港首個飼養山羊的地方。政府應協助向遊客推廣其本土歷史及文化，並在馬鞍山村提供配套設施。此舉亦有助原址保存舊村屋；
- (f) 有其他用地可用作擬議房屋發展，例如上水和古洞。馬鞍山村位處斜坡之上，不適合進行發展，尤其是該處並無合適的車輛通道可供建造工程車輛使用；若繼續進行擬議發展，會構成安全風險；以及
- (g) 若年邁的村民因為擬議發展而需要遷走，將會無法適應其他地區的新生活。

[楊偉誠博士在此時到場出席這節會議。]

16. 基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)的代表樊文韜先生及陳懿婷女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 樊先生除了是基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)的代表外，亦是伍美琴教授進行的「以多維度「點、線、面」理念保育香港工業遺產：馬鞍山鐵礦場案例研究」(下稱「案例研究」)的顧問。有關的研究範圍包括四個地區：大部分歷史建築／構築物所在的「山頂區」；溫家村坐落的「馬鞍橋區」；大部分潮州人聚居的「半山區」；以及信義新村坐落的「碼頭區」，該區當時被用作交通樞紐，以便以船運方式把鐵礦運往海外。當局應該尊重村民的意見，容許他們自行選擇去留。為了在保育與發展之間取得平衡，應在諮詢持份者後採取折衷方案；
- (b) 根據規劃署進行的香港具景觀價值地點研究，礦場和附近的鄉村民居擁有獨特的天然和人造環境。雖然現行的保育政策只聚焦於個別建築物，但考慮到該區豐富多彩的本土習俗和對社會的影響等因素，不應忽視整個礦場地區的歷史價值；
- (c) 礦場對二戰前後本地和海外的鐵礦供應，均貢獻良多。一九四九年至一九五三年期間有大量移民從內

地來港，為採礦業提供了不少廉價勞動力。一九五零年代至一九六零年代，當時最先進的採礦技術從日本傳入香港，因此，該段時期的鐵礦產量達到約400萬噸，記錄了香港採礦業的輝煌歲月。部分教科書亦有提及過礦場。一九七零年代初，具備專業技能的礦工亦有參與獅子山隧道的建造工程；

- (d) 礦場的居住／工作環境欠佳，礦工及其家人的生活十分艱苦。聖方濟堂和基督教香港信義會兩間宗教機構在教育、醫療、財政、社會福利等方面為村民提供急需的服務／支援。過去多年，村民和教會已經建立了非常深厚的關係。馬鞍山村這種獨特的文化亦可與香港的其他人士分享；
- (e) 基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)旨在把礦場地地區推廣為「生活博物館」，以便讓社區人士更了解鄉村的本土文化(例如潮州文化)、提高社區對鄉村保育的意識(例如透過工作坊體驗文化)，以及舉辦更多讓持份者參加的活動(邀請村民及學者和藝術家等專家參加)；
- (f) 基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)致力推動礦場的保育，例如促成歷史建築的評級(如大公洋行診所)、備存相關資料的文件記錄，以及保存現有構築物／建築物。此外，香港信義會恩青營(鞍山探索館)會邀請持份者參與其保育計劃(例如導賞團和工作坊)，亦會邀請其他非政府組織參與其計劃。另外，也會參考香港薄扶林村，以及台灣和興礦洞及寶藏巖等其他類似的保育計劃；以及
- (g) 礦場最珍貴的歷史價值，不只包括該處的歷史建築，還包括本土文化及許多應該流傳給子孫的故事。

[黎庭康先生及黃幸怡女士在樊先生和陳女士作出陳述期間離開這節會議。]

[廖凌康先生在此時離開這節會議，而郭烈東先生在此時到場出席這節會議。]

17. 由於馬鞍山村關注組的代表在本節會議陳述完畢，加上基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)的代表將不會出席下午的會議，主席建議進入答問部分，委員先向基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)提出問題。委員同意這個安排。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請馬鞍山村關注組的代表及／或政府的代表回答問題。出席者不應把答問部分視為向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

一般的用地情況

18. 部分委員提出以下問題：

- (a) 申述人、提意見人和他們的代表所提到的各個區域的位置為何；以及修訂項目所涉範圍是否位於該等區域／鄉村內；
- (b) 該區是否有水電供應；以及
- (c) 該區是否有任何認可鄉村。

19. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據有關的案例研究所展示的圖則，礦場的範圍有四大區域：(i)「山頂區」(包括大部分已評級歷史建築、露天／地下採礦場及 240ML 礦洞／192ML 礦洞)；(ii)「馬鞍橋區」(包括溫家村)；(iii)「半山區」(包括潮州村)；以及(iv)「碼頭區」(包括信義新村、110ML 礦洞及選礦廠)。用地 C 及 D 毗鄰碼頭區的信義新村；用地 G 則位處半山區的潮州村內。基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)位於山頂區。擬議的修訂項目所涉範圍，全部都不是位於馬鞍橋區和山頂區；
- (b) 該區有水電供應；以及

- (c) 該區只有一條認可鄉村，而該村位於修訂項目所涉範圍以外的地方。

有關用地 G 的問題

20. 部分委員提出以下問題：

- (a) 當局為修訂項目所涉範圍(尤其是用地 G)劃定界線時，所依循的理據為何；
- (b) 用地 G 的土地類別為何；
- (c) 用地 G 的擬議發展會否影響任何河溪；
- (d) 用地 G 的擬議發展會否影響任何現有農場；
- (e) 用地 G 內有否任何歷史建築；以及
- (f) 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)仍未討論和確認有關案例研究的結果。考慮到這一點，一旦該研究結果獲得確認，用地 G 的擬議發展會否妨礙有關的保育計劃。

21. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生及漁護署高級自然護理主任(中區)黃勇慶先生作出回應，要點如下：

- (a) 一般而言，修訂項目的界線主要是依據用地的發展限制及機會而劃定，並會顧及地盤狀況、地形、交通暢達程度、土地類別、現有用途、技術可行性等因素。關於用地 G，如文件圖 H-2c 所顯示，用地 G 與東面馬鞍山郊野公園之間隔着馬鞍山村路，有約 10 米的緩衝區。此外，用地 G 及擬議道路均不會觸及任何墳墓或廟宇；
- (b) 用地 G 完全位於政府土地內，上面僅有一些臨時構築物；

- (c) 有數條河溪流經用地 G，當局會鋪設明渠或暗渠，將受影響的河溪分流，再將之重新接駁至河溪下游的位置，因此河溪所受的影響微不足道。其他發展用地已採用相同做法；
- (d) 漁護署手上沒有用地 G 內註冊農地的資料；
[會後備註：根據漁護署的記錄，在用地 G 有一幅屬本地菜場自願登記計劃的農作物耕地。]
- (e) 文件圖 H-5 顯示區內已評級的歷史建築，包括礦務居地構築物、礦場(包括信義新村(三級)、選礦廠(兩幅用地)(均為三級)(包括選礦廠的支柱)、馬鞍山 110ML 礦洞外牆(二級)、馬鞍山 240ML 礦洞外牆(二級))、信義會恩光堂(三級)及聖若瑟堂(二級)，所有已評級的歷史建築均位於用地 G 的範圍以外。此外，獲長春社(R49)和基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)(C13)選定與礦場有關而未獲評級的構築物於文件圖 H-6 以啡色和綠色標示，這些構築物亦全部位於用地 G 的範圍以外。古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)確認，自二零二一年七月八日舉行相關聆聽會議後，古蹟辦並無就 R49 / C13 所述的混凝土構築物接獲任何評級要求；以及
- (f) 有關案例研究僅屬學術研究，古諮會沒有參與討論或給予確認。事實上，用地 G 的政府土地上僅有若干臨時構築物。康樂文化事務署非物質文化遺產辦事處表示，根據現行香港非物質文化遺產清單，並沒有非物質文化遺產項目與用地 G 有關。

22. 一名委員詢問現行政策如何處理政府土地上持牌構築物的修葺／重建事宜，以及這類持牌構築物可否轉讓予他人。就此，主席表示，根據地政總署最近公布的簡化安排，持牌構築物的持牌人或佔用人在通知地政總署後，便可展開修葺／重建工程，惟他們必須符合基本條件，包括採用同類別物料(即登記時的臨時物料或永久物料)，以修葺或重建該構築物。如持牌人去世，只有該持牌人的合資格家屬可向地政總署提出轉讓申請。

23. 部分委員向馬鞍山村關注組的代表提出以下問題：

- (a) 在今次的聆聽會上提及的舊村屋在甚麼位置；其中一張實地照片顯示有一所房屋建於斜坡旁邊，其確實位置為何；村民有否對該所房屋在斜坡安全方面表示關注；
- (b) 在其他地區能否找到具備類似特色的村屋；以及
- (c) 半山區現有住戶的估計數目。

24. 黃旭康先生、林建波先生及黃灼雄先生作出回應，要點如下：

- (a) 在今次聆聽會上所述的村屋位於半山區的用地 F 及 G 範圍內。黃旭康先生根據文件圖 H-2c，確認有關房屋位於用地 G 範圍內，在用地 G 西面邊界與自南向北流的河溪之間，毗鄰的斜坡由政府負責維修保養。由於村民已習慣此情況，因此他們沒有特別關注房屋位處斜坡旁邊的安全問題；
- (b) 半山區大部分村屋的建築特色相似，雖然其他地區也有同類房屋，但山頂區的人口密度一般較高，房屋可能有別於半山區。此外，位於碼頭區的信義新村由基督教香港信義會發展，因此房屋的外觀亦可能有所不同；以及
- (c) 馬鞍山村周邊地方的全部區域有約 200 幢持牌建築物。根據粗略估計，全部區域約有 100 戶家庭，當中位於半山區的潮州村約有 20 至 30 戶。

25. 關於斜坡安全的問題，林長成先生表示，政府並無優先進行斜坡維修工程，直至溫家村的私人發展展開。主席澄清，當局有既定機制監察斜坡安全及進行維修。

關於其他修訂項目所涉用地的問題

26. 一名委員注意到用地 D 及 E 並沒有觸及獲評為三級歷史建築的信義新村，於是詢問馬鞍山村關注組的代表有關改劃用地 D 及 E 的建議是否可接受，以及是否有其他構築物值得保留。黃灼雄先生回應指用地 E 的位置接近獲評為三級歷史建築的選礦廠，區內亦有相關建築物及構築物群(例如供電房、化驗室、維修房和輸送帶支柱等)可能值得保留，但實際情況須視乎進一步研究結果而定。就此而言，擬議發展可能會妨礙保育目前尚未獲評級的構築物／建築物的保育。

27. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士根據文件圖 H-6 補充說，用地 C 至 E 沒有觸及 R49／C13 所述的未評級構築物。關於改善後的馬鞍山村路的初步走線與一幢經評級建築物(選礦廠的其中一條支柱)重疊，朱女士澄清，土木工程拓展署會於其後進行文物影響評估，以檢討道路走線的詳細設計，並盡可能減少對已評級建築物可能造成的影響。無論如何，修訂項目不會對 R49／C13 所述的未評級構築物造成重大影響。至於 R49／C13 所述選礦廠的兩條支柱，土木工程拓展署會在詳細設計階段盡量減少擬議發展的影響(如有的話)。

馬鞍山村的本土文化和非物質文化遺產

28. 一些委員向馬鞍山村關注組的代表提出下列問題：

- (a) 應予保留的實質／非物質項目，以及擬議發展可能造成的影響；
- (b) 在非物質文化遺產方面，山頂區與其他地區有否分別；以及
- (c) 神功戲的傳統是否仍有保留。

29. 黃旭康先生、梁睿軒先生及林建波先生作出回應，要點如下：

- (a) 用地 D 可能觸及一些與採礦工程有關的未評級建築物(例如 110ML 礦洞的電車維修站和礦工廁所

等)。由於用地 C、D 及 E 的一些河溪會受到影響，因此村民的生活會受到直接影響；

- (b) 山頂區的居民以內地北方移民為主，他們的文化和飲食習慣可能與居住於半山區的南方移民不同。此外，由於基督教香港信義會位於山頂區，村民因而受到影響而較多信奉基督教。一般而言，半山區的潮州人仍保留內地的傳統文化。馬鞍山村村民透過馬鞍山互助委員會保持緊密聯繫，因而應整體視為一個社區；以及
- (c) 村內仍保留神功戲的傳統，但由於村民普遍缺乏專門知識和人力，神功戲的規模有所縮減。礦場關閉後，舉行神功戲庇佑礦工的原有目的變弱，隨着時間流逝，神功戲已不大流行。舉辦這類活動也需耗費大量金錢和時間。

30. 基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)的代表樊文韜先生就山頂區的非物質文化遺產作出補充，要點如下：

- (a) 居於山頂區的礦工大都來自內地北方，與來自廣東／潮州的礦工有文化差異。據他所知，山頂區的村民與調景嶺村村民有着共通的文化，雙方亦互有連繫；
- (b) 在社區教會的影響下，當區的文化 and 村民的日常生活亦帶有若干基督教色彩，例如村民會以聖經人物為子女命名，而當村民外出工作時，基督教信義會會代為照顧他們的子女；
- (c) 雖然馬鞍山村內有不同區域，每區會擔當不同的角色，並涉及採礦活動的不同部分，然而他們都擁有相同的歷史背景。此外，他們亦共用山頂區及碼頭區內的一些共用設施；以及
- (d) 至於非物質文化遺產方面，礦場是香港歷史不可或缺的部分，反映我們舊日的社會經濟發展和與國際的關係。

礦場和採礦隧道

31. 一名委員從黃正基先生的陳述知悉，在一九零六至一九七零年間從該礦場開採得的鐵礦石約有 1 200 萬噸(相當於 5 400 萬立方呎)。在該期間最先進行的是露天採礦，而這種採礦方式一直維持至一九五九年，繼而是進行地下開採並持續至一九七零年。該名委員詢問黃正基先生，他知否該等採礦隧道可有延伸至用地 C 至 G。黃先生回應表示，他是根據手頭上政府發放的資料(例如礦場的開採量)作出有關估算，但他並無採礦隧道延伸範圍的資料。同一名委員繼而詢問，他在陳述中提及的一立方呎對 44 磅是否用作計算鐵礦石開採量的標準換算因子。黃先生回應表示，這是美國常用的換算因子。

32. 因應委員就礦場產量和換算因子的提問，土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生作出回應，要點如下：

- (a) 雖然手頭上沒有詳細資料，但可根據岩體密度及鐵密度粗略估算開採量。實體岩石的密度大概為每立方米 2.5 公噸，而鐵的密度則大概為每立方米略少於 8 公噸。因此，有關的密度將會介乎這兩個數目之間，視乎礦石中鐵的含量而定；
- (b) 根據礦場在五十至七十年代每年生產鐵礦石約 20 萬公噸這個粗略數字，將約 20 萬公噸除以鐵礦石的密度，得出的結果便是每年平均的開採量，而鐵礦石的含鐵量愈高，為採得同一重量的鐵礦石而需開採的礦石量會愈少；以及
- (c) 作為背景料資，在二戰前，首間採礦公司(於一九三一年取得主要涉及露天採礦區的牌照)的開採量低。在二戰後，由於來自內地的移民提供了大量廉價勞動力，因而令開採量有所增加。到了一九五九年，地下採礦活動主要在山頂區的東面部分進行。

33. 對於採礦隧道可能坐落的位置，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士補充說，地下採礦工作應在 240ML 礦洞入口附近的地方進行。採得的鐵礦石其後會經 110ML 礦洞

的隧道運往位於碼頭區的選礦廠輸往海外。因此，估計地下採礦隧道應位於山頂區的東面部分，遠離用地 C 至 G。

礦場的歷史以及基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)的保育工作

34. 一名委員問及基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)與礦場的社區聯繫，以及他們的保育工作。樊文韜先生作出回應，要點如下：

- (a) 自二零一五年開展保育工作以來，他們已聯絡了大約 200 名馬鞍山村村民，以及村內由教會所建立的學校的 150 名舊生。這些老街坊都非常樂意講述自己的故事；
- (b) 基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)曾與民政事務總署和其他非政府機構合作舉辦過多個活動，以推廣礦場保育。他們亦曾邀請一些藝術家、學者和專業人士參與他們的計劃。在二零一七年，他們在沙田舉辦為期一個月的展覽，接待了超過 10 000 名訪客；以及
- (c) 由於資源有限，他們在二零一六／二零一七年度向古蹟辦提出歷史建築評級申請時，有關申請未有涵蓋礦場內的所有物件。不過，現時他們已收集了更多有關未獲評級歷史建築的資料。

35. 樊文韜先生補充說，伍美琴教授在本次聆聽會舉行前大約兩星期，已向政府提交了案例研究的研究結果。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士澄清，古蹟辦已確認他們的確提交了該案例研究的報告，但當中的研究發現和建議暫未獲古諮會討論和確認。雖然如此，政府對考慮採用「點、線、面」的理念，與相關持份者共同保育礦場會持開放態度。主席表示，就歷史建築進行評級並不屬城規會的職權範圍。不過，城規會在考慮分區計劃大綱圖的修訂項目時，會顧及已評級歷史建築這個因素。

36. 部分委員向基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)的代表提出以下問題：

- (a) 要求簡介礦場的歷史；以及礦場的鐵礦會出口至哪些國家；
- (b) 礦工的工作安排為何；以及礦業公司和礦工／村民之間的關係為何；
- (c) 現時是否有礦業公司(例如大公洋行)的相關文獻資料；以及有否與這些公司的員工有任何聯繫；
- (d) 基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)的運作情況為何；以及館內的員工人數為多少；
- (e) 基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)提供哪些服務；以及村民參與有關的活動的情況為何；
- (f) 村民可如何進一步參與保育工作；
- (g) 先前曾有一宗提出作私人住宅發展的申請(編號A/MOS/65)獲得批准。考慮到這一點，由於山頂區有大量歷史建築，完整保育該區會否更為合適；以及
- (h) 未來會否有任何活化礦場和有關鄉村的計劃。

37. 基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)的代表樊文韜先生及陳懿婷女士作出回應，要點如下：

- (a) 據一些研究所得，由一九零六年至一九七六年期間曾有五至六間採礦公司在礦場經營。在一九三零至四零年代，因技術水平偏低，以致鐵礦產量較少。在二戰前，每年的鐵礦產量僅約 8 000 噸，供香港及／或廣東省其他城市本土使用。在日佔時期，日軍將礦場生產的鐵礦作軍事用途。在一九五零年代，大公洋行與一間日本公司將先進技術引入香港，令鐵礦產量達至約 150 000 噸。由一九五二年

至一九六二年，啟用 240ML 及 110ML 礦洞進行地下採礦後，鐵礦產量達至約 180 000 噸。當時大部分鐵礦經航運輸往東京及九州作二戰後重建用途，另有小部分鐵礦轉口到台灣加工；

- (b) 根據大公洋行的記錄，礦工起初是直接受僱於該公司。其後由於礦工人數日漸增加，便發展出管工制度，即先向管工發放礦工的薪金，再由其將薪金分發給個別礦工。採礦公司與礦工／村民的關係非常好，經常一起慶祝特別節日，例如農曆新年。教會亦會服務社區，向村民提供各種服務；
- (c) 他們已收集大量相關文件、舊照片及物品，自二零一五年起已收集超過 500 個項目。他們還聯絡到採礦公司的前僱員及一些老礦工；
- (d) 基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)為活化計劃已耗資約 400 萬元，主要涉及翻新工程及營運成本。他們亦有向古蹟辦申請撥款翻新該些歷史建築。基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)基本上是自負盈虧方式營運及會有教會的資助，現時有七名員工，他們與約 80 名義工緊密合作，有些義工是區內村民；
- (e) 基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)現時設有一間咖啡室，售賣本地食品及農作物，並會不時舉辦工作坊。村民義工主要擔任導遊；
- (f) 該處的情況與薄扶林村及鹽田梓類似，村民可與非政府機構合辦工作坊及活動，並售賣本地食品／農作物，這樣有助把該區發展成具吸引力的旅遊點，同時亦可支持區內經濟；
- (g) 根據案例研究，保育不應單單着眼於採礦業，亦應注重相關文化、環境及人物。就採礦作業而言，除了山頂區的開採活動外，完整的生產鏈其實涵蓋整個地區，包括把鐵礦由 110ML 礦洞送往碼頭區的運輸路線，以及選礦廠的加工程序。各步驟環環緊

扣，同樣重要。溫家村獲准進行私營住宅發展，會為其他發展立下不良先例，令人惋惜。無論如何不應再容許這類發展，現在有迫切需要為整個地區進行保育；以及

- (h) 長遠而言，他們的目標是一併保育如此有價值的歷史遺址及該處現有的社區。就此，建築物／構築物與區內文化均應該保存，以便進行可持續發展。然而，他們是非政府機構，要面對各種限制，故目前尚未有一個全面的方案。他們期望政府可以加強支援保育礦場和相關村落。

[張國傑先生及伍穎梅女士在進行答問部分時離開本節會議。]

38. 會議於下午一時四十五分休會午膳。

39. 會議於下午三時恢復進行。

40. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長
(規劃及地政)

主席

甯漢豪女士

馮英偉先生

廖凌康先生

袁家達先生

張國傑先生

侯智恒博士

廖迪生教授

黃幸怡女士

劉竟成先生

郭烈東先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署助理署長(區域 3)
盧錦倫先生

規劃署署長
鍾文傑先生

41. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

朱霞芬女士	— 沙田、大埔及北區規劃專員
易康年女士	— 高級城市規劃師／沙田
李昊程先生	— 城市規劃師／沙田

土木工程拓展署

胡泰安先生	— 工程項目組長／房屋
鄭鑑邦先生	— 高級工程師
麥家揚先生	— 工程師

房屋署

方健華先生	— 高級建築師
勵國樑先生	— 建築師
王以琳女士	— 規劃師

運輸署

- 林瑞華先生 — 高級工程師／沙田
倪曉勤先生 — 工程師／馬鞍山

漁護署

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

申述人、提意見人和他們的代表

R 84 / C 12 — 馬鞍山村關注組

[關於已授權馬鞍山村關注組為代表的申述人及提意見人，他們的資料已載於二零二一年七月八日下午舉行的會議的會議記錄內。]

- 黃灼雄先生]
施基妹女士]
黃正基先生]
林建波先生]
黃敏貞女士]
黃旭康先生] 申述人、提意見人，以及
王平發先生] 申述人和提意見人的代表
梁睿軒先生]
蔣俊銘先生]
王美芳女士]
林楚成先生]
王少傑先生]
林長成先生]
吳卓恆先生]
容啟謙先生]
林振峰先生]

42. 主席歡迎政府的代表和馬鞍山村關注組的代表。她繼而請馬鞍山村關注組的代表繼續作出口頭陳述。

鄉村生活和社區網絡

43. 林長成先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他的家族已在馬鞍山半山區住了幾代人。由他祖父一代起，他們就在碼頭區經營豬肉檔，並把豬肉出售至馬鞍山和烏溪沙。該檔攤於一九八六年因清拆碼頭區發展公營房屋(即現時的恆安邨和耀安邨)而結業；
- (b) 他的家人其後在恆安邨附近經營一家食堂，在馬鞍山新市鎮進行發展時向建築工人提供餐飲服務。由於當時馬鞍山交通不便，他們亦會在食堂出售魚類和蔬菜等新鮮農產品，以滿足該區居民的需要。雖然他自二零零零年已遷往禾輦，但他的兄弟仍在馬鞍山村居住，並會在他們的農場種植水果；以及
- (c) 半山區大部分村民都來自同一個出生地，是潮州移民。那些家庭之間關係融洽，有著守望相助的精神。由於礦場的礦工是來自內地不同地方的移民，他兒時有機會學習不同的方言。馬鞍山村半山區的村民關係密切，即便是已遷出的村民(包括他自己)，亦會經常在節日期間在該村相聚。清拆半山區會破壞他們緊密的關係和社區網絡。

44. 林建波先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是礦工的第二代，他的家人曾在用地 G 邊界內的範圍經營豬場。出於村民之間的互助精神，他的父親曾給予林長成的父親一些豬隻，以協助他開設豬肉檔。他記得，他的父親後來在礦場工作時受重傷，他事後獲林長成的父親經營的豬肉檔聘用，以作為父親之前向他給予幫助的回報。另外，村民亦會不時捐錢幫助有經濟困難的家庭。他們的友誼和融洽的關係實屬無價；
- (b) 他在馬鞍山村山頂區的一間小學就讀，教會的神父和修女對窮困的村民都很友善。例如，他們曾協助

介紹他到粉嶺的藥房工作，但他最終決定升讀一間在上水的中學；以及

- (c) 由於馬鞍山以往的位置偏僻且難以到達，若颱風期間遇上船隻停航，他會向已遷居沙田的村民求助。由於他們的關係密切，情誼深厚，村民經常都願意為他提供免費食宿。

45. 黃旭康先生借助投影片補充說，當年許多馬鞍山村的村民都有飼養豬隻，而嘉華農場是該區規模最大的豬場。該豬場有部分在用地 G 的範圍內，部分則在寺廟附近。嘉華農場於一九六零年代獲政府選中參加一個生態農莊先導計劃。計劃包括設置化糞池，化糞池對改善該區的水質具有重要作用，而使用有機肥料亦屬該先導計劃的一部分。嘉華農場餘下的建築物和構築物建築風格獨特，應如牛奶公司舊薄扶林牧場一樣予以保留，以展示馬鞍山村的文化遺產。

46. 王平發先生借助投影片表示，他的家人曾在碼頭區經營一間雜貨店(林元記)，以服務礦工和村民。他亦憶述，有一所為新來港礦工而設的宿舍(潮州工館)位於山頂區。作為潮州村的村長，他跟前任的村長一樣，負責維持村內的安寧與和諧。

47. 林楚成先生借助投影片表示，他的岳父曾於碼頭區經營一間餐廳(飛達茶室)。雖然該餐廳已經結業，但他家人保留了點心手推車和餐具等物件作為紀念。黃旭康先生補充說，可以考慮展出該等物品，以展示村民的生活模式和文化。林楚成先生補充說，在他兒時村內的康樂和休憩設施有限，小孩經常會在礦場的引水道玩耍，並將引水道當作滑水梯，由該村向下滑往山下的選礦廠。他們亦會在用地 G 內的池塘和魚塘游泳，成年人則會在附近的廣場聚集打麻雀和茶聚。

48. 黃美芳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她在馬鞍山村半山區出生和長大。一直以來，她都十分珍惜該區寧靜的環境和村民之間的密切關係。馬鞍山村在她眼中猶如世外桃源。由於她兒時生活環境貧窮，馬鞍山村的天主教教會經常向她的家人提供協助，包括在她母親患病期間提供托兒服務，

照料她的弟弟。雖然生活艱苦，但村內的孩子都樂於分享和互相幫助；以及

- (b) 她在碼頭區的前信義宗學校完成小學學業，其後在老師和教會的修女協助下，往澳門完成中學學業。他們亦安排助手在暑期陪同她到馬料水。她感激老師和教會的修女在她兒時對她的支持和教導。

[黃煥忠教授於此時離席。]

村民的貢獻

49. 黃旭康先生表示，馬鞍山村的村民均非常樂意貢獻當區社區。馬鞍山互助委員會的代表來自四條鄉村。他們經常在基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)聚會，商討各項鄉村事務。另有一個委員會數十年來一直負責監察往來碼頭區與山頂區之間，為礦工及村民提供服務的穿梭巴士的營運情況。有關的穿梭巴士服務昔日由礦務公司資助，至近年則接受馬會捐款以維持服務，受到年長村民和遠足人士歡迎。該服務的行政和營運工作均由村民自發分擔。不過，隨着擬議房屋發展項目帶來的人口增長，可能會令穿梭巴士服務不勝負荷，影響村民出入。

[黃幸怡女士及馮英偉先生此時加入這節會議。]

50. 梁睿軒先生引用另一個例子說明村民的貢獻。有關的例子涉及良友路。該路是馬鞍山村路的一部分，前身是一條泥路，後來在良友香煙公司資助下由村民修建為石屎路。由於該路昔日用作運送鐵礦石至碼頭，因此本身就是一項文化遺產。這項道路改善工程顯示出馬鞍山村四條鄉村能發揮團結互助的社區精神。梁先生憶述二零一八年颱風山竹在香港造成廣泛破壞。在颱風過後，馬鞍山村的村民再次發揮合作精神，把良友路及馬鞍山村路其他路段沿途遭吹毀的樹木即時清理妥當。此事清楚證明四條鄉村之間不但關係深厚，還能體現互相扶持的精神。

文物保育

51. 林楚成先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他以前曾在礦場工作。作為最後一個仍在村內居住的礦工，他擔心眾多具有文物價值但未獲評級的礦場構築物會受到擬議發展項目影響。這些構築物包括一個電車維修區、一個礦工曾經使用的廁所、部分引水道、供電構築物、用作清洗鐵礦石的水缸、擋土牆和一條用作支撐電車軌的支柱；以及
- (b) 至於礦場內部的結構，有關的電動電車可運送鐵礦石往返 110ML 礦洞入口與選礦廠。地下採礦區內有梯級可供礦工前往 144 及 192 水平的地方進行挖掘，並有運輸車可以通往 240ML 礦洞。該等運輸車後來只用作運送鐵礦石，並在發生意外的緊急情況下用作撤走礦工。礦場在地底建有豎井供輸送鐵礦石，而在 144 及 192 水平的地方則設有礦工休息區。

52. 因應主席及一名委員就 144 及 192 水平作出的提問，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士及土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生解釋，在 240ML 礦洞附近進行的明坑採礦一直持續至一九五九年。由於明坑採礦區內鐵礦石的蘊藏量枯竭，礦場營運商開始在明坑採礦區向下挖掘豎井，至地下採礦深度達海拔 192 米及 144 米。位於山坡上的隧道入口約在海拔 240 米，而在 192 米及 144 米的鐵礦石曾經垂直的礦石通道運到 110 米的水平，然後再以電車運送到 110ML 礦洞入口。接駁 110ML 礦洞入口的隧道，總長度約為 2.2 公里。240ML 礦洞入口(及其下面 144 及 192 水平的地方)距離用地 C、D 及 E 約 2 公里。110ML 礦洞入口距離用地 E 約 65 米。

[吳芷茵博士此時加入這節會議。]

53. 黃旭康先生及梁睿軒先生借助投影片和實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 用地 G 附近的馬鞍山村半山區內有一個具歷史價值的建築／構築羣，當中包括兩座廟宇(天后廟及天后古媽)。天后古媽原本是一名村民的房子，後來被改建為廟宇，裏面安放了從九龍城寨一座廟宇獲得的一尊天后像和其他宗教裝置及家具。天后是潮州人供奉的女神祇；
- (b) 此外，擬在用地 G 附近興建的盡頭路和高架道路附近有一座年代可追溯至清朝的古墓；
- (c) 依山坡而建的礦場引水道會受到擬議的高架道路和道路擴闊工程影響。該引水道雖然未經評級，但與選礦廠有密切關聯。由於該引水道是建築羣的一部分，具有文物價值，因此應予以保留；
- (d) 山坡上可找到與礦場相關的設備／構築物，例如電線杆、鐵筆及部分電車軌。他們甚至找到一塊良友公司的廣告牌。馬鞍山村是礦場文物的重要部分。清拆該村會抹煞礦場的歷史。由於與礦場相關的歷史建築／構築羣、廟宇及古墓具有文物價值，因此應予以保留；以及
- (e) 政府可借鑑活化灣仔藍屋的經驗。藍屋活化再用的好處在於，通過留住人和建築物，讓文化和建築文物得以保育下來。這些珍貴經驗亦適用於馬鞍山村。

[張國傑先生此時暫時離開這節會議。]

54. 容啟謙先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是馬鞍山村關注組的成員。他留意到觀塘前安達臣道石礦場附近的休憩用地內保存和擺放了一些從該石礦場開採的石頭。然而，這項安排並未能保存石礦場遺址的氛圍；
- (b) 礦場是香港歷史的重要部分。在全盛時期，其產量佔本地礦業的生產總值約 50%；

- (c) 碼頭區已經清拆，並發展為恆安邨和耀安邨。位於用地 G 的潮州村、礦工的文化和宗教機構的慈善工作等都是馬鞍山發展過程中不可或缺的部分。從社會資本的角度而言，礦工之間的連繫及他們源自潮州、客家及華北地區的文化應予以保存，藉以展現該區的獨特文化和歷史，並提供機會連繫區內新舊社羣；以及
- (d) 位於用地 G 的村落接近馬鞍山郊野公園。該村的鄉郊環境和獨特的文化背景，吸引不少遠足人士到訪該區。目前，雖然該村未獲古蹟辦評級，但該村與薄扶林村相似的獨特文物價值應予以保留。由於村落和礦場是整體文物的一部分，修訂土地用途地帶和清拆用地 G 的聚居地均會影響礦場的歷史價值。

55. 林振峰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 根據於二零零四年展示的《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/13》的《說明書》，馬鞍山村具歷史價值，而且值得保存，因此應盡量避免進行會影響該村的發展或重建計劃；
- (b) 應根據礦場本身的經濟貢獻及獨特背景來評估其歷史價值。過去，礦場約佔香港工業生產總值的 30%，貢獻良多。二戰期間，佔領香港的日軍在礦場開採鐵礦，以製造武器；
- (c) 根據二零一五年三月三十日《文匯報》一篇新聞報道，礦場具有重要的歷史意義，不但關係到香港的礦業和移民史，更見證了二戰後經濟復蘇及重振的歷史變遷；
- (d) 從內地來港居住在馬鞍山村礦工聚居地的移民是該區歷史的一部分，他們的文化在香港絕無僅有。礦工從山坡採石，然後在工作地點附近建屋。這些鄉村房屋的建築風格簡樸務實，充分反映出礦工的生活方式和文化；以及

- (e) 馬鞍山村是礦場歷史不可或缺的一部分。清拆位於用地 F 及 G 的村落僅可提供約 1 040 個單位供 3 120 人居住，但代價是破壞文化遺產，此舉的機會成本過高。此外，由於用地 G 僅距離馬鞍山郊野公園約 10 米，因而會對郊野公園的環境造成影響，如此這般修訂用途地帶無異於發展郊野公園。用地 C 至 G 與具特殊科學價值地點僅相距約 350 米。馬鞍山村及與礦場相關的建築物／構築物具重要的國家及本土文化遺產意義，應加以保存。

程序妥善恰當

56. 林振峰先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 為了向投資者提供一個可預測的環境，政府必須維持程序妥善恰當，並根據既定程序制訂政策，讓投資者可在作出投資前進行風險評估。不過，當局沒有根據既定程序公布馬鞍山分區計劃大綱圖的修訂；
- (b) 例如打算在馬鞍山購買住用物業的投資者在進行風險評估時會考慮可供發展的土地及人口統計數據。把「綠化地帶」改劃作住宅用途會直接影響可供發展的土地，這是投資者的重要考慮因素，所以政府應當根據既定程序辦事。不過，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員在二零二一年七月八日的聆聽會上提及的法定規劃程序卻有別於既定程序；
- (c) 根據既定程序，當局應在展開工程可行性研究前，向區議會、鄉議局及鄉事委員會進行公眾諮詢。在諮詢過程中，政府應與持分者進行多次磋商，然後才就改劃土地用途的修訂取得共識。若缺乏共識，只會令工作徒勞無功，浪費公共資源；以及
- (d) 政府在公布分區計劃大綱圖後，才就改劃土地用途的修訂進行公眾諮詢。政府與村民於二零二零年十一月進行的討論，僅為時一小時四十五分鐘，有欠真誠。這亦違反既定程序，對會受擬議發展項目影

響的村民並不公平。以在政府土地進行小規模的項目(如斜坡保養工程)為例，地政總署會於工程初期張貼地盤通知和諮詢居民。

57. 黃旭康先生和梁睿軒先生總結表示，馬鞍山村關注組已就自然保育、交通影響和文物保育等方面提出意見。香港亦有其他替代用地可用作滿足房屋需求。就未來路向而言，城規會應決定是開展發展項目，抑或是優先考慮保育。政府應全面保存該四條村落(包括馬鞍山村的半山區和礦場)的完整性。

[廖凌康先生此時離席，而張國傑先生此時返回席上出席這節會議。]

58. 由於馬鞍山村關注組的陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請馬鞍山關注組的代表及／或政府的代表回答問題。主席提醒委員，答問部分應專注於委員認為與考慮修訂項目相關的事宜上。主席繼而邀請委員提問。

用地 G 的地盤平整工程

59. 部分委員提出以下問題：

- (a) 擬議地盤平整工程的規模為何，以及會否需要為用地 G 興建擋土牆；以及
- (b) 河溪和馬鞍山村路的水平，會在用地 G 日後的地盤高度之上或之下，以及河溪有否需要進行改道。

60. 土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生和規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 由橫跨用地 G 的剖視圖可見，馬鞍山村路現時的水平為主水平基準上約 167 米，而在工程可行性研究中，則假設用地 G 連擋土牆的地盤平整水平為主水平基準上約 160 米。根據工程可行性研究的概念方案，考慮到現時的地形，可興建數個平台。擬議的

地盤水平和平台的設計僅屬指示性質。只要不超過分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制，擬議私營房屋發展項目日後的投標發展商可以彈性地調整地盤水平；以及

- (b) 現時流經用地 G 的河溪需要進行改道，相關河溪改道規定或會列入賣地條件內。

61. 黃灼雄先生表示，用地 G 內擬議的切削斜坡約 7 米高，並會在不同水平興建三個平台。地盤平整後的水平可能會較現有河床低。黃旭康先生補充說，河溪有具生態價值的水生和鳥類物種棲息，但土木工程拓展署的顧問進行的生態影響評估，並沒有提及該些物種的存在。

用地 G 發展項目的視覺影響

62. 一名委員提出以下問題：

- (a) 用地 G 的擬議建築物高度為何，以及山下的恆安邨和耀安邨的建築物高度為何；
- (b) 可否完全看到用地 G 的發展項目，以及該項目是否礙眼；以及
- (c) 有否製備以港鐵大學站作為觀景點的電腦合成照片。

63. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片和一段模擬飛行動畫作出陳述，要點如下：

- (a) 用地 G 的發展項目的最高建築物高度限為主水平基準上 250 米，而恆安邨和耀安邨的現有最高建築物高度，則位於主水平基準上 100 米至 130 米之間的高度級別內。馬鞍山現有發展項目的建築物高度可分成幾組，高度由海旁逐漸遞升至山邊，即沿海旁一帶的的建築物高度不超過主水平基準上 100 米、恆安邨和耀安邨附近的地方為主水平基準上

100 米至 130 米，而較接近山邊的銀湖天峰則為主水平基準上 150 米；以及

- (b) 模擬飛行動畫展示香港科學園附近的白石角海濱長廊的影像，由該段動畫可見，用地 D 的發展項目稍為顯眼，而在後方的山巒背景下亦可看見用地 G 的發展項目。擬議發展項目不算礙眼。當局沒有選定港鐵大學站作觀景點，是因為距離較遠，而且由該處望向用地 G 的視線會被該區的高層建築物(包括香港中文大學醫院)阻擋。

文物保育

64. 一名委員詢問舊信義學校和聖若瑟學校的位置和文物評級。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應時表示，舊信義學校和聖若瑟學校的校舍分別獲評為三級及二級歷史建築。她補充說，文件圖 H-5 顯示了這兩幢建築物的位置，兩者均不位於改劃用途地帶修訂所涉用地的範圍內。用地 D 亦不包括信義新村的已評級構築物。土木工程拓展署則表示可調整馬鞍山村路的走線，以免對支柱造成影響。黃灼雄先生補充說，信義學校已改建為基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館)，聖若瑟學校校舍現時由位於山頂區的聖若瑟堂佔用。

用地 G 的交通暢達程度

65. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 據悉，緊連用地 G 西面界線現時有一些民居，在用地 G 進行發展的同時，如何保留從馬鞍山村路前往這些民居的行人通路；
- (b) 用地 G 的發展項目落成後，這些民居的居民是否需要繞遠路才能從馬鞍山村路返家，而提供穿過用地 G 的行人路徑又是否可行；以及
- (c) 落成後的發展項目會否提供無障礙通道。

66. 土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生和規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 馬鞍山村路的下山路段將提升至 7 至 7.9 米寬，連同高架路段，將連接到用地 G。沿用地 G 東面界線的一段現有馬鞍山村路和用地 G 南面馬鞍山村路的上山路段將不受影響。現時通往該村的行人路徑沿馬鞍山村路而建，主要是斜路和梯級。沿用地 G 的西面界線將新建一條 2.75 米寬並含樓梯的行人徑，通往用地 G 外的民居和廟宇；
- (b) 由馬鞍山村路沿新建行人徑步行至該村的距離，將較現時村內的路徑長。當局或可在地契內加入適當的條件，要求發展商在用地 G 內預留穿過該用地的行人路徑，供居民通往這些民居；以及
- (c) 當局會在詳細設計階段研究在發展項目內提供無障礙通道是否可行。

67. 黃灼雄先生表示，與現時穿過用地 G 的路徑相比，新的行人徑迂回曲折，步行距離和時間較長，對長者造成困難。他亦質疑私人發展項目會否讓村民自由出入和通過。

政府、機構及社區設施

68. 主席詢問擬建小學(項目 E)和水務署設施(項目 C 及 F)與擬議的房屋發展項目有何關係。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應時表示，擬在用地 C 興建的泵房及擬在用地 F 興建的配水庫須同步動工，主要是配合用地 D 的公營房屋發展，但無需配合用地 A 和 B1 的發展。擬在用地 E 興建設有 30 間課室的小學，旨在為用地 A、B1、D 和 G 全部房屋發展項目的居民提供服務。

69. 一些委員詢問當局會否在契約訂明須在用地 G 闢設安老設施；以及《香港規劃標準與準則》訂明安老設施任何部分的高度不應距離地面超過 24 米，此規定是否適用於有關安老設施。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應時表

示，沙田區（包括馬鞍山）的人口於二零三六年約有 33% 為 64 歲以上，故有迫切需要增設安老設施為區內居民服務。用地 G 的土地契約條款將規定須闢設一間設有 150 個名額的安老院舍，該安老院舍會在落成後交回政府。此外，她表示《香港規劃標準與準則》訂明的 24 米高度限制將適用於擬設於用地 G 的安老院舍。

70. 有關是否有需要在用地 F 興建食水配水庫及海水配水庫，黃灼雄先生表示，山頂區近聖若瑟堂位置現時已有一個配水庫，他質疑是否需要額外興建配水庫以配合新的房屋發展。此外，在上坡地區尚有一幅替代選址可興建配水庫。土木工程拓展署高級工程師/2 鄭鑑邦先生回應時表示，在工程可行性研究中已考慮不同方案，而用地 F 被視為最適合闢設擬議配水庫的地點，主要原因是用地 F 位於馬鞍山郊野公園範圍外，而且根據水務署的資料，用地 F 位處的高度適合闢設配水庫。上坡地區的建議替代選址位於主水平基準上 200 米以上，從工程的角度而言並不可取。

在郊野公園附近發展

71. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 在非常靠近郊野公園及「綠化地帶」內部的位置進行住宅發展，是否有先例可循；
- (b) 城規會近年曾否改劃十分接近郊野公園土地的用途地帶作私營發展；以及
- (c) 與用地 G 比較，一些申述人先前提及的大窩坪私營住宅發展，與附近郊野公園的緩衝距離是否相近。

72. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 陽明山莊非常靠近大潭郊野公園，但有關發展並非由城規會批准。另一例子是水泉澳邨，該邨與馬鞍山郊野公園及獅子山郊野公園分別距離約 10 米及 20 米。另有例子是屯門有一項公營房屋發展靠近大

欖郊野公園，有關用地於二零一八年由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶；

- (b) 城規會近年沒有改劃過十分接近郊野公園土地的用途地帶作私營發展；以及
- (c) 與用地 G 比較，大窩坪的私營住宅發展距離獅子山郊野公園較遠。她手上沒有資料關於該發展項目與郊野公園的緩衝距離。

73. 主席表示，秘書處可在會後向委員提供大窩坪發展項目的緩衝距離。

[會後備註：大窩坪在「住宅(丙類)13」地帶內的私營住宅發展與獅子山郊野公園的緩衝距離約為 75 米。]

程序是否恰當

74. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應林振峰先生就公眾諮詢的程序和該諮詢是否足夠所表達的意見時表示，土木工程拓展署根據研究期所得的資料進行工程可行性研究，當中已考慮了文物保育和生態影響等相關因素。一般來說，公眾諮詢不會在工程可行性研究完成之前進行，原因是擬議發展從環境角度而言是否可以接受，以及在技術上是否可行，仍有待確定。工程可行性研究完成後，規劃署和土木工程拓展署已主動在二零二零年十一月把分區計劃大綱圖的建議修訂通知村民代表，並與他們交流意見。此外，規劃署聯同土木工程拓展署在二零二零年六月及七月諮詢了西貢北約鄉事委員會、沙田區議會及大埔區議會。在諮詢中收集到的意見已在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件中載述，以供委員考慮建議的修訂。另外，他們也在二零二零年十月把有關修訂通知馬鞍山互助委員會。根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱圖以供公眾提交申述和意見，亦是公眾諮詢程序的重要一環。因此，政府已遵循既定程序在制訂圖則程序進行期間進行諮詢。

其他方面

75. 一名委員提出以下問題：

- (a) 用地 C 附近的信義新村現時的狀況為何；
- (b) 位於用地 G 的鄉村的正式地址為何；以及
- (c) 村民如今是否仍會舉行類似他們過往為悼念在礦場嚴重事故中喪生的礦工所進行的儀式。

76. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，表示信義新村屬三級歷史建築，現時的持牌建築物／構築物均位於政府土地上。黃灼雄先生補充說，最近有不少前村民搬返信義新村居住，大約有 16 至 17 間房屋組成了合作社，並已就村內的農業活動取得漁護署發出的牌照。至於位於用地 G 的鄉村的正式地址，黃先生表示潮州村亦被稱為馬鞍山上半山村。自礦場於一九七六年關閉後，便再沒有舉行儀式悼念喪生的礦工。

77. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝馬鞍山村關注組的代表和政府部門的代表出席會議。他們於此時離席。

78. 由於會議進行了三天，而委員需要時間組織收集到的資料和意見，城規會同意休會，並在另一天會議進行商議。

79. 會議於下午六時五十分休會。