

二零二五年八月十八日舉行的城市規劃委員會
第 1342 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

黃幸怡女士

劉竟成先生

蔡德昇先生

余偉業先生

倫婉霞博士

何鉅業先生

徐詠璇教授

鍾錦華先生

葉頌文博士

葉文祺先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
劉宗奇先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
鄧漢強先生

規劃署署長
葉子季先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

梁家永先生

黃煥忠教授

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

陳遠秀女士

鄭楚明博士

黃煜新先生

地政總署署長
羅淦華先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧保君女士(上午)
姚昱女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
劉振謙先生(上午)
何幹忠先生(下午)

沙田、大埔及北區

議程項目1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》的申述
(城市規劃委員會文件第 11015 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

1. 秘書報告，納入《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂項目涉及改劃兩幅位於大埔露輝路和汀角路的用地，以便按照土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)，進行公私營房屋發展(修訂項目 A1 及 A2)。先導計劃的公營房屋發展項目會由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責發展，而南豐集團的附屬公司金鹿置業有限公司則為擬議先導計劃發展項目的項目倡議人。以下委員已就此議項申報利益：

羅淦華先生 — 為房委會委員；
(以地政總署署長的身分)

周振邦先生 — 為民政事務總署署長的代
(以民政事務總署 表，而民政事務總署署長是
總工程師(工程)的 房委會策劃小組委員會及資
身分) 助房屋小組委員會委員；

陳遠秀女士 — 為房委會委員，亦是房委會
策劃小組委員會委員，以及
其下的審計附屬小組委員會
主席和投標小組委員會主
席；

馬錦華先生 — 為先導計劃顧問小組的成員；

葉文祺先生	—	為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受南豐集團的捐款；以及
-------	---	---

劉竟成先生	]	與配偶共同擁有一項在大埔
倫婉霞博士	]	的物業。

2. 委員備悉，羅淦華先生、周振邦先生、馬錦華先生和陳遠秀女士不會出席／因事未能出席會議。由於劉竟成先生和倫婉霞博士所擁有的物業並非直接望向修訂項目所涉用地，而葉文祺先生並無參與由南豐集團贊助的項目，因此委員同意他們可留在席上。

[黃傑龍教授此時出席會議。]

簡介和提問部分

3. 主席表示已給予申述人合理的通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於申述人已獲合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

4. 以下政府的代表(包括擬議先導計劃發展項目倡議人的顧問)(下稱「顧問」、申述人及／或他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

發展局

周文康先生	—	土地共享辦事處總監
陳宗恩先生	—	土地共享辦事處高級城市規劃師
夏崇富先生	—	土地共享辦事處高級工程師
郭仲傑先生	—	土地共享辦事處城市規劃師

規劃署

曾永強先生	—	沙田、大埔及北區規劃專員
黃保傑先生	—	高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
劉家榮先生	—	高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
溫芷穎女士	—	城市規劃師／沙田、大埔及北區

顧問

鄭偉賢先生
鄭嘉雯女士
徐景民先生
霍志偉先生
黎宗翰先生
趙家輝博士
賴志誠先生
蘇子健先生
阮嘉晞女士

申述人和他們的代表

R 1 2 — Tai Po Rural Committee (大埔鄉事委員會)

張育文先生	]	申述人的代表
陳長有先生	]	

R 1 3 — Ting Kok Road Community Concern Group (汀角路民生關注組)

劉志成先生	—	申述人的代表
-------	---	--------

R 1 4 — The Incorporated Owners of Casa Marina I

R 5 5 6 — 鄧國坤

鄧國坤先生	—	申述人及申述人的代表
曹偉源先生	—	申述人的代表

R 1 8 — 林奕權

林奕權先生	—	申述人
-------	---	-----

R 20—胡綽謙

胡綽謙先生	—	申述人
季洛洛女士	—	申述人的代表

R 27—Cheung Yat Fung Alfred

張一峯先生	—	申述人
-------	---	-----

R 28—蕭錦綉

蕭錦綉女士	—	申述人
-------	---	-----

R 120—張建賢

張建賢先生	—	申述人
-------	---	-----

R 365—梁玉紅

梁玉紅女士	—	申述人
-------	---	-----

R 397—伍小茹

伍小茹女士	—	申述人
-------	---	-----

R 411—Chu Wai Lim(朱威廉)

朱威廉先生	—	申述人
-------	---	-----

R 956—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士	—	申述人
-------------------	---	-----

5. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示在本節會議會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，並會請申述人及／或他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及／或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。答問部分會在申述人及／或他們的代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表(包括顧問)、申述人及／或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表(包括顧問)、申述人及／或他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在聽取申述人及／或他們的代表所有口頭陳述後，會閉門商議有關申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

6. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

7. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括修訂分區計劃大綱草圖的背景、申述人提出的主要理由／意見／建議、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11015 號(下稱「文件」)。有關分區計劃大綱圖的修訂項目包括：

- (a) 項目 A1—把位於露輝路及汀角路交界的用地(項目 A1 用地)由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)11」地帶，最大總樓面面積為 65 522 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 83 米；
- (b) 項目 A2—把位於汀角路雅景花園以北的用地(項目 A2 用地)由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)12」地帶，最大總樓面面積為 23 000 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 80 米；
- (c) 項目 B—把位於石古壟以北的用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，最高建築物高度為兩層，而靈灰安置所的龕位數目最多為 763 個；
- (d) 項目 C1—把兩幅毗連項目 A1 及 A2 沿汀角路的用地由顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」；
- (e) 項目 C2—把一幅位於項目 A2 以東沿汀角路的用地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方；
- (f) 項目 C3—把兩幅位於雅景花園以北沿汀角路的用地由「住宅(丙類)1」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；以及

- (g) 項目 C4—把一幅位於雅景花園以北沿汀角路的用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)1」地帶。

8. 此外，當局亦因應圖則的修訂項目，就分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂，以符合最新的《法定圖則註釋總表》。

[徐詠璇教授在規劃署進行簡介期間到場出席會議。]

9. 主席繼而請申述人及／或他們的代表闡述其申述。

R 12 — Tai Po Rural Committee (大埔鄉事委員會)

10. 張育文先生及陳長有先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他們對擬議公營房屋發展提出強烈反對。有關發展高度超過 80 米，而且十分靠近墓地和墳墓，會對他們的風水造成負面影響，並不恰當；
- (b) 汀角路是船灣區內 20 多條鄉村唯一的主要道路，而且在繁忙時段及周末已經出現嚴重擠塞。在慈山寺和大埔龍尾泳灘開放後，交通擠塞的問題更趨惡化。擬議先導計劃發展項目所產生的額外交通流量會使汀角路及露輝路的情況進一步變差。現時沒有全面或詳細的計劃，緩解日益嚴重的交通擠塞問題；
- (c) 露輝路一帶的配套設施不足以應付人口不斷增加的需要。雖然項目 A1 用地會撥出 1 000 平方米的總樓面面積作零售用途，但現有的社區設施(包括學校、安老服務及街市)仍十分依賴設於大埔墟及大埔市中心的設施。有關情況會惡化，而居民的生活質素亦會下降；
- (d) 沿汀角路及露輝路的現有公共交通服務(包括小巴及巴士)已經飽和，無法滿足目前的需求。此外，再加上區內最近落成的發展項目，擬議先導計劃發展項

目會加重早已不堪負荷的公共交通系統的負擔；以及

- (e) 汀角路及露輝路一帶的特色是低層、低密度發展以及具鄉郊特色／綠化的環境。擬議的高層、高密度發展會破壞原有的景觀、造成屏風效應、阻礙空氣流通，以及令環境更為擁擠，對已在該區生活數十年的現有村民及區內居民並不公平。

R13 — Ting Kok Road Community Concern Group (汀角路民生關注組)

11. 劉志成先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 作為工程師，他認為項目 A1 用地在露輝路的擬議出入口是設計錯誤，會造成重大的安全風險。項目 A1 用地的入口位於長而陡峭的斜坡(即斜度 10%)上，距離連接汀角路的交通燈控制路口約 50 米，因此車輛須往露輝路上坡方向行駛，再右轉越過下坡方向的行車線。用地所預留供車輛排隊的空間有限，會阻礙往來露輝路兩個方向的車流，並導致車龍延長至汀角路，造成容易發生意外的危險情況。就此，擬議入口應由露輝路改為設於汀角路，並於露輝路設獨立出口，以緩減上述顧慮；
- (b) 他認為，項目 A2 用地在汀角路的擬議出入口影響較輕微，但亦不恰當。車輛須排隊進入項目 A2 用地，亦會使車龍延長至汀角路。項目 A2 用地內有可供使用的土地，可劃設額外的行車線管理向左轉的車輛，使情況得以改善；以及
- (c) 批准擬議先導計劃發展項目會對環境造成負面和不可逆轉的影響、違反公眾利益，以及與城規會旨在促進社區的衛生、安全、便利及一般福利的法定職責背道而馳。

R 14—The Incorporated Owners of Casa Marina I

R 556—鄧國坤

12. 鄧國坤先生及曹偉源先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他們在區內居住逾 20 年，對項目 A1 用地的交通安排深表關注。露輝路是一條狹窄的行車線，供大約 1 300 個現有住戶使用，交通已很繁忙。擬議先導計劃發展項目會使依賴這條道路出入的居民數目加倍，令道路無法承載所增加的交通量。儘管運輸署接納有關建議，但居民認為，根據他們的經驗，交通擠塞情況會惡化，並會阻礙通往附近消防局的通道，造成重大的安全風險；
- (b) 項目 A1 及 A2 用地內擬議建築物的特色為高層及高密度，與區內已存在的低密度發展和近郊環境有所抵觸，亦會改變經由汀角路前往香港人的熱門康樂地點大美督沿途的視覺特色和寧靜氛圍，以及對當區居民的生活質素造成重大的影響；
- (c) 交通影響評估報告的可信性令人存疑，因為交通調查只在二零二三年選了一天進行。道路情況自當時起已有所改變，令交通影響評估所得結果不能代表目前的情況；
- (d) 關於先導計劃，把發展項目分開在兩幅用地(即項目 A1 及項目 A2 用地)的理據令人存疑。向私人發展商增撥長滿植被且並無路徑通往主要道路的政府土地，既缺乏理據亦不公平，等同讓發展商可興建更多私人單位並因而獲利；以及
- (e) 在大約 900 份表示反對的申述中，城規會似乎無真正考慮或接受當中所提出的任何合理關注／意見。在提出的眾多關注事項當中，沒有任何一個被認為值得回應或緩解，做法毫不合理。

R 18—林奕權

13. 林奕權先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔鄉事委員會主席及大埔區議員；以及
- (b) 大埔區議會曾就擬議先導計劃發展項目進行廣泛討論，而大部分區議員以及社區人士均對發展項目持反對意見。項目 A1 用地並不適合作高密度住宅發展。他經常與居民接觸，因而得悉汀角路的交通擠塞情況嚴重，而最近的發展更令情況加劇，出現長時間的延誤和公共交通工具過度擁擠的情況。雖然他支持興建公營房屋，但選址令人存疑。城規會應維持原本的規劃意向，在該區作低密度發展。他關注先導計劃的換地性質會令人懷疑當中存在勾結獲益的情況，以及為何在仍有市區用地可用的情況下急於使用鄉郊土地。此外，該區缺乏學校而造成的不便，再加上高密度的發展，會破壞環境和社區。

R 20—胡綽謙

14. 胡綽謙先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔北分區委員會委員、大埔區議員及大埔區議會社會福利、房屋及發展規劃委員會副主席，有責任關顧日後居民的生活質素與福祉；
- (b) 有意見極為關注項目 A1 用地是否適合作公營房屋發展，以及附近是否有足夠的配套設施以應付日後居民的日常需要；
- (c) 參考富蝶邨的零售樓面空間，建議在項目 A1 用地撥出 1 000 平方米非住用總樓面面積作零售設施，實屬大為不足。該等非住用總樓面面積僅可容納一間餐廳與一間超市，或一間餐廳與約 10 間零售店舖，並不足以應付日後超過 3 000 名居民的不同日常需要。距離最近的購物商場位於富善邨，而步行至該商場需時超過 30 分鐘；以及

- (d) 附近沒有幼稚園，迫使家長須每天橫越汀角路，才得以乘搭交通工具。鑑於營運商目前在招聘司機方面遇到困難，有意見關注擬議新的巴士和小巴路線的落實情況。日後居民將面臨一個兩難的局面，要不過着極為不便的生活，要不放棄所編配的公屋並再輪候多五年。由於有大量年輕人遷入，擬議社會福利設施(即長者中心)將與大埔區其他居民共享，未必符合這個社區的需要。因此，項目 A1 用地並不適合作房屋發展，亦不應獲得支持，因為會導致發展項目的居民生活質素欠佳。

R 27—Cheung Yat Fung Alfred

15. 張一峯先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是倚龍山莊的居民，也是香港工業學會的退休會員，對交通工程略有認識。表示反對的 900 份申述書所代表的人數過千，原因是部分簽署人代表整個屋苑；
- (b) 露輝路是一條蜿蜒的道路，坡度為 1：10。車輛沿下坡方向駛離左面彎位後，與項目 A1 用地的擬議出入口之間約有 50 米視距。在路面濕滑的情況下，一輛以時速 50 公里行駛並載滿乘客的雙層巴士，約需 49 米才能完全停在出入口前方，幾乎沒有任何出錯的餘地。這個設計構成極高風險，實屬不可接受。此外，運輸署在二零零八年向立法會交通事務委員會提交有關「加強陡長下坡斜路的安全」的文件中，已確認露輝路是陡長下坡斜路，因此，在該處設置出入口將違反這項交通安全檢討的原意；以及
- (c) 運輸署不應忽略區內人士對該區的認識和接受有關的交通影響評估，亦不應在未經詳細研究實際用地狀況的情況下隨便採納《運輸策劃及設計手冊》的原則。雖然露輝路與汀角路相比可能屬小路，但在繁忙時間，其交通流量非常高，亦頗為擠塞。假若罔顧後果在該位置闢設車輛出入口，會構成很大的

安全風險。城規會不應接納目前的建議，並應確保申請人重新提交安全的設計。

[徐詠璇教授此時離席。]

R 28—蕭錦綉

16. 蕭錦綉女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她提及發展局於二零二三年十二月十九日發出的政府新聞稿，當中指明先導計劃申請在獲得原則性同意後，申請人會進行詳細技術評估，以確認擬議先導計劃發展項目在交通、環境、基建等方面均無不可接受的影響；
- (b) 露輝路是連接位於上坡多個低密度住宅屋苑和香港教育大學(下稱「教大」)的唯一通道，日常交通已相當繁忙。在項目 A1 用地增設出入口會導致該條道路嚴重擠塞，並會為交通(特別是下行的重型車輛)帶來安全風險。任何意外都會令道路癱瘓，引致居民被困和緊急車輛通道受阻；
- (c) 在山坡上進行擬議的公營房屋發展，將涉及砍伐多棵樹木和大規模斜坡平整工程，以興建五幢樓高約 20 層的樓宇。這會對區內環境和生態造成嚴重影響，在視覺上亦與附近一帶的低密度建築物不相協調。鑑於目前的極端天氣狀況(即颱風和黑色暴雨)趨勢，該項發展會引致山泥傾瀉風險增加，實在令人十分憂慮；
- (d) 露輝路和汀角路目前的交通流量極高，在繁忙時間和周末尤甚，原因包括區內交通繁忙和到訪大美督的遊人眾多。擬議先導計劃發展項目會令交通情況惡化，一旦發生意外，可能導致嚴重後果；以及
- (e) 雖然擬議先導計劃發展項目可提供 1 200 個公營房屋單位及 500 個私營房屋單位，但會對露輝路沿路一帶屋苑的居民、教大的教職員和學生，以及船灣

區內的 25 000 名居民的生活造成負面影響。項目倡議人能否按政府就有關計劃訂定的準則，確認擬議先導計劃發展項目在交通、環境、基建等方面均無不可接受的影響，實在成疑。

R 120—張建賢

17. 張建賢先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔汀角村村公所執委會副主席，而該村公所收到很多反對擬議先導計劃發展項目的意見；
- (b) 該區缺乏社區及配套設施(如超級市場及學校)，迫使居民必須每日往返大埔市中心，造成龐大的交通需求。然而，沿汀角路的公共交通服務嚴重不足，乘客僅僅為了到達大埔墟站，往往等候 45 分鐘或以上但仍無法登上擠迫的車輛。這令公眾感到沮喪，並大大降低了他們的生活質素。擬議先導計劃發展項目將使人口增加，預計會使這些本來已經嚴重的交通和運輸問題更趨惡化，並進一步干擾區內居民的日常生活；以及
- (c) 沿汀角路八個交界處進行的擬議改善工程不大可能有效解決交通擠塞問題。擬議先導計劃發展項目將大幅增加由汀角路右轉入露輝路的交通流量，結果造成樽頸地帶，又因車輛須排隊轉彎，令汀角路西行往九龍方向的車流由雙線行車縮減為單線行車，從而導致更多車輛沿路穿插和切線，可能會造成危險駕駛的情況。若不解決這些問題，公眾的不滿情緒日後很有可能會升級。

R 365—梁玉紅

18. 梁玉紅女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她自一九九五年起已在嘉豐花園居住，見證了過去 30 年來露輝路一帶的發展；

- (b) 項目 A1 用地是否適合進行公營房屋發展，實在令人懷疑，因為周邊地區完全缺乏零售及配套設施。讓基層居民在此處居住，但留待其他政府部門處理日後的福利問題，是不負責任的做法；
- (c) 露輝路是一條又長又陡峭的下坡路，屬本港 29 條危險道路之一。雖然該道路上方部分路段設有偵速攝影機和道路標記，但該陡峭道路本身的危險並非單靠在擬議項目 A1 用地入口增加一條額外的行車線或一個黃色方格就能消除。由於重型車輛經常使用該道路，施工期間發生事故的風險會更高。交通影響評估未能評估該陡峭道路對交通安全的影響；
- (d) 雖然不是上學日，但她在今天早上的上班繁忙時段由嘉豐花園駕車駛至完善路，需時超過 20 分鐘。鑑於附近的混凝土配料廠有多部混凝土攪拌車出入，使嚴重擠塞的情況更加惡化。由於交通流量緩慢，乘搭公共交通工具的乘客因候車和難以上車而須花費更長時間；
- (e) 她對有關交通影響評估的可信性存疑，因為該評估是基於一天中僅四小時(即二零二三年三月六日(星期一)上午七時三十分至九時三十分和下午五時至七時)所作的交通調查進行。沒有考慮到例如大雨或交通意外等特殊事故或情況，這項交通影響評估既不合理且不科學；
- (f) 由於汀角路兩旁有工業邨、村屋、綠化地帶及單車徑，她質疑擬議在汀角路進行擴闊工程是否可行。單靠調整交通燈號而沒有擴闊道路並未能解決汀角路一帶現時及日後的交通問題；
- (g) 大埔東消防局與露輝路之間只有一小段距離。倘若露輝路出現交通擠塞，可能會影響消防車駛離消防局出勤，而有關交通影響評估並未考慮到這一風險；以及

- (h) 項目 A1 用地的擬議公營房屋發展會危及現時及日後居民的安全，並降低他們的生活質素，而結果所引致的問題最終會交由政府部門日後設法解決。城規會應認真重新考慮先導計劃項目。

R 397—伍小茹

19. 伍小茹女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她在露輝路已居住超過 20 年。由於以前的公共交通服務不足，她必須學習駕駛，以便接送子女上學；
- (b) 露輝路和汀角路經常出現交通擠塞，有關路段不時發生交通意外，亦經常有道路工程進行和出現水管爆裂的情況，因而阻慢交通。居民很多時候會因此而導致上班或上學遲到。她的子女在長大後最終選擇搬離該區，原因正正是為了避開交通長期擠塞的情況；
- (c) 從她在露輝路駕駛的片段可見，駕駛路線路面狹窄且為崎嶇山地，而極端天氣情況會引致經常出現塌樹和斷枝阻塞道路的情況，構成潛在危險；
- (d) 露輝路和汀角路曾發生一宗嚴重交通意外，涉及四輛汽車和一部建築車輛，令她由下午五時起被困路上，直至晚上十時才回到家中；以及
- (e) 教大的落成已帶來額外交通流量，有關道路只能勉強應付。若沒有事先提供足夠的公共交通服務和配套設施，便在項目 A1 用地進行公營房屋發展，日後會對居民上班或上學造成極大不便，令他們怨聲載道。

R 411—Chu Wai Lim(朱威廉)

20. 朱威廉先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他在嘉豐花園已居住接近 30 年，並有超過 40 年的駕駛經驗；
- (b) 關於項目 A1 及 A2 的申述合共有 957 份，當中只有六份(0.6%)表示支持，其餘 951 份(99.4%)均表示反對。換言之，絕大部分申述人均反對項目 A1 及 A2；
- (c) 項目 A1 用地是草木茂密的斜坡，位於「綠化地帶」，其選址理據令人存疑。淺月灣一期位於該斜坡之上。在項目 A1 用地進行擬議先導計劃發展項目，不但須移除數以千計的樹木和進行大範圍的斜坡工程，亦會削弱該區土力結構的穩定性，影響淺月灣一期的安全，特別是在出現極端天氣情況時；
- (d) 露輝路是一條陡長而危險的下坡路。路上的急彎令駕駛者看不清前面的路況，因此駛經該道路時須加倍留神。在陡峭的露輝路關設項目 A1 用地的擬議出入口會增加事故風險。有建議提出在露輝路和汀角路分別關設出口和入口，以緩解風險，他對此表示支持，因為可避免車輛同時在同一危險位置進出；以及
- (e) 露輝路在早上七時至十時的繁忙時段經常出現擠塞，主要是因為從現有屋苑出發的接駁巴士班次頻密，且時間緊迫(即須在 15 分鐘內抵達大埔墟站)。設於項目 A1 用地的擬議出入口會增加行車時間，亦會對住在山上的屋苑居民及教大職員和學生造成不便。

[會議小休 5 分鐘。]

21. 由於規劃署的代表、申述人及／或他們的代表在本節會議的陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人、申述人的代表及／或政府的代表(包括顧問)會回答。與會者不應把答問部分視為出席者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。

交通及運輸方面

22. 數名委員提出以下問題：

- (a) 部分申述人提交的照片顯示露輝路交通繁忙。在目前的交通情況下，露輝路南行線的車龍長度最遠會伸延至哪裏；
- (b) 在進行交通影響評估時，僅選取兩個時段作交通調查的做法，是否屬於能準確反映現有交通情況的既定做法；
- (c) 由於項目 A1 用地位於斜坡上，出入口的擬議設計是否安全，以及會否令車龍伸延至露輝路及汀角路。當局應提供實質數據，例如在繁忙時間進出有關用地的車輛數目，以及在不阻礙露輝路車流的情況下，有關用地內的等候區與用地外的路面空間可容納的車輛數目為何；
- (d) 由於項目 A1 用地沿汀角路的臨街面相當長，申述人因而建議把入口設於汀角路，並把出口設於露輝路，使車輛無需越過露輝路對面的行車線便可進入用地，而且通往用地的緊急車輛通道亦得以改善；這項建議是否可行；
- (e) 擴闊汀角路是否可行；
- (f) 會否在發展項目完工前落實交通影響評估所建議的公共交通服務改善措施，例如增加途經汀角路的巴士／小巴路線，以紓緩現有的交通問題；
- (g) 會否對露輝路的行人過路處作出任何改善，以及特別是考慮到日後的居民會在早上繁忙時間橫過汀角路前往巴士站，過路處是否安全，過路時間又是否足夠；以及

- (h) 增加綠色專線小巴(下稱「專線小巴」)服務的班次是否有任何困難，尤其是 26A 號路線在繁忙時間的平均載客量已達 100%。

23. 顧問徐景民先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申述人的照片所顯示在露輝路的車龍主要由現有交通燈號循環時間造成，當交通燈號轉為綠色，車龍便會大致消散。項目 A1 用地內將提供約 170 個私家車泊車位，但這些私家車不會同時進出有關用地。交通影響評估已考慮到擬議先導計劃發展項目會令交通量增加，結果顯示汀角路／露輝路交界處的交通承載量符合設計規定，在交通角度而言屬可以接受；
- (b) 以人手分類的交通調查在二零二三年三月六日(一個晴朗、沒有特別活動的普通平日)上午七時三十分至九時三十分及下午五時至七時在擬議住宅發展附近的受影響主要交界處進行，而類似的交通量點算工作亦在某個周六／周日進行。比較收集所得的數據，一般平日繁忙時間的交通情況較假期期間更為繁忙，而交通影響評估已反映這個情況，並以此為基線評估。為紓緩區內汀角路沿途的擠塞情況，建議沿汀角路及完善路涵蓋共八個交界處實施道路改善措施，包括重新配置路口的控制方法、擴闊路段以增設額外的行車線，以及把分段式過路處改為直行式過路處。位於項目 A1 及 A2 用地附近的汀角路目前有專營巴士及專線小巴服務正在營運。為檢討現時的使用情況，一項公共交通使用情況調查亦在二零二三年三月六日進行。該項調查於上午繁忙時間在汀角路西行方向近雅景花園的巴士站進行，並於下午繁忙時間在汀角路近露輝路的交界處進行。為應付擬議先導計劃發展項目可能造成的公共交通服務需求，交通影響評估建議增加現有巴士及專線小巴路線的班次，以及新增一條沿汀角路行駛的巴士路線，但須視乎相關政府決策局／部門和服務營辦商作進一步檢討後決定；

- (c) 項目 A1 用地的擬議出入口的設計及位置，均符合安全標準及運輸署出版的《運輸策劃及設計手冊》的規定，包括視線和交通承載量方面的規定。儘管該出入口靠近汀角路／露輝路交界處，但交通影響評估的結果顯示，預計露輝路不會出現車龍。露輝路在項目 A1 用地擬議出入口一段的斜度，較該道路上方部分路段為小。為進一步加強沿露輝路南行下坡往汀角路的安全，建議在轉彎路段前豎設交通警告標誌和道路標記，提醒駕車人士擬議出入口的位置。露輝路北行與南行方向交通的繁忙時間並不相同。此外，由於有關用地不會闢設教育設施，因此預計將於該用地闢設的零售和福利設施在繁忙時間不會吸引很多車輛前往該處。根據交通影響評估，在早上繁忙時間由車輛駛出該用地所產生的預測交通流量不會導致交通擠塞。為減少出入口出現交通混亂，建議於露輝路北行方向設置可容納四部車輛的專用右轉行車線，並在露輝路南行方向劃設黃色方格。根據現有設計，入口閘門將從露輝路向項目 A1 用地偏移 60 米，以便容納五至六部車輛，結合用地外面行車線的容車量，可讓共約十部車輛排隊而不會造成阻塞。有別於辦公室或購物中心，日後使用自動入閘的居民可直接駛往其泊車位，不受延誤，因此預計不會形成車龍。此外，從汀角路轉入露輝路的車輛會受到交通燈規管，因此不太可能有車龍從出入口延伸至露輝路和汀角路；
- (d) 根據《運輸策劃及設計手冊》的設計規定，將車輛通道設於小路是可取的做法，以盡量減少對交通的負面影響。露輝路的車速限制為每小時 50 公里，較汀角路每小時 70 公里的限制為低。由於露輝路的交通流量低於汀角路，因此建議將項目 A1 用地的出入口設於露輝路。這項安排可免除汀角路東行或西行方向的車輛要繞道而行的需要。此外，將入口設於汀角路可能會與現有巴士站的車流有所衝突。由於入口相對較接近露輝路的路口，因此或會對汀角路的直行車輛造成更多干擾。在高速越過交通燈後突然減速轉入該用地，可能會構成安全風險。此外，汀角路西行方向的車輛需要繞遠路通過

露輝路，然後再轉回汀角路東行前往入口，因此會增加露輝路的交通流量。根據交通影響評估，雖然現有設計是最佳的解決方案，但出入口的設計可能仍須在詳細設計階段再作檢討和優化；

- (e) 擴闊汀角路若干路段的建議，只會涉及毗鄰政府土地，以提高道路的承載量，以及紓緩交通擠塞情況。擬議的擴闊工程不會影響任何私人土地，只有短期租約土地可能會牽涉其中；
- (f) 增加現有巴士及專線小巴線的班次，以及增設一條沿汀角路行走的巴士線，均是交通影響評估所提出的建議。預料交通狀況會隨時間而變化，而項目 A1 及 A2 用地的擬議先導計劃發展項目預計在二零三三年落成。至於如何及何時落實有關建議的詳情，須視乎在臨近擬議先導計劃發展項目入伙時就實際交通狀況及公共交通服務使用情況所作的檢討而定；
- (g) 在設計路口改善工程時，建議把橫過露輝路的現有分段式過路處改為直行式過路處，並以交通燈管制，讓行人有充足時間直接安全橫過馬路。汀角路現時的地面過路處將予以保留，並繼續由交通燈控制。過路處的標準闊度可容納每小時 2 000 至 3 000 人次的人流，足以應付擬議先導計劃發展項目的新增人口；以及
- (h) 各條巴士及專線小巴線的平均載客率，是根據已進行的公共交通服務使用情況調查所得。考慮到日後可能進行的發展，交通影響評估已建議改善措施，以配合現時及日後居民的需要。

24. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)劉宗奇先生借助一些投影片作出補充，表示擬議先導計劃發展項目難免會對附近交通造成影響，而項目倡議人所進行的交通影響評估已評估隨後的影響，並提出緩解措施。交通調查所採用的方法符合規定，即在交通狀況正常的平日進行調查，與其他交通影響評估一致，並獲運輸署接受。就鄉郊地區發展而言，有些顧問亦會

提供在錄得遊客／遊人交通流量的假日所收集的調查數據，以找出交通流量高峯。在落實交通影響評估提出的擬議緩解措施後，預計擬議先導計劃發展項目不會造成無法克服的交通問題，而路口容車量到二零三六年將有所改善。擴闊整條汀角路既困難又不切實際，因為汀角路的整體容車量實際上受制於各個交界處。交通影響評估建議擴闊汀角路至完善路沿途的六個交界處，結果顯示在路口改善工程完成後，汀角路的交通情況將有所改善。露輝路在項目 A1 用地擬議出入口處的斜度約為 7%，低於道路上方部分路段的 10% 斜度。擬議的出入口安排符合《運輸策劃及設計手冊》的規定。在增設道路標誌和標記後，駕車人士會對擬議出入口有所警覺，減慢車速。一般而言，車輛通道最好設於小路，以盡量減低對交通造成的負面影響。由於露輝路的車流較少，車速亦較慢，因此車輛較易駛離項目 A1 用地，再轉入公共道路。相反，把出入口設於車速較快並且受到巴士站限制的汀角路，則可能會對車流造成較大影響，令車輛較難進出有關用地。相對於整個大埔區約 32 萬人口而言，擬議先導計劃發展項目的人口約為 5 000 人，不會對公共交通構成太大壓力。如交通影響評估所建議，部分現有巴士及專線小巴路線可增加班次，例如 75K 號巴士線可增至每 6 分鐘一班，以配合日後人口增長。當局在現階段難以預先決定要提供的公共交通服務，例如為擬議先導計劃發展項目增設巴士線。當局會視乎擬議先導計劃發展項目入伙後的交通情況，按日後居民的實際需求，因時制宜作出所需調整。當繁忙時間出現等候專線小巴的人龍時，平均載客率達 100% 的情況並不罕見。至於是否有空間增加班次，則須視乎繁忙時間是否有專線小巴司機可供調配，以及服務供應商可調派的專線小巴數目。若專線小巴服務的需求持續殷切，預計服務供應商會設法解決問題。運輸署會繼續監察區內交通情況，並確保為區內人士提供充足的公共交通服務。在擬議先導計劃發展項目進行詳細設計時，會再進一步考慮申述人的意見和建議。

25. 一些委員提出以下問題：

- (a) 鑑於申述人聲稱交通／運輸問題嚴重而且存在已久，可否在擬議先導計劃發展項目落成前，先採取一些即時的改善措施，例如增加專線小巴服務在繁忙時間的班次；以及

- (b) 留意到大埔太和路／完善路、汀角路／大發街及汀角路／鳳園路交界處的剩餘容車量已低於 15%，當局會否把擬議道路改善工程列作擬議先導計劃申請人須履行的發展條件，以及政府會否在擬議先導計劃發展項目未能落實的情況下，獨立進行路口改善工程。

26. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)劉宗奇先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 公共交通主要依賴載客量較大的專利巴士，專線小巴通常擔當輔助公共交通服務的角色，尤其在無法提供專利巴士服務或其他交通模式受限的地區。根據已進行的交通影響評估，建議新增一條循環巴士路線應付人口增長，這項建議實際上將減少道路上的交通流量。區內公共交通乘客大多前往大埔墟站和大埔太和路周邊一帶。運輸署會監察交通情況及公共交通乘客的需求和目的地模式。他會將委員的建議轉達同事，審視是否有空間增加繁忙時間的專線小巴服務班次；以及
- (b) 根據交通影響評估，交界處的剩餘容車量為 15%，屬可接受水平，即是說車龍不長，並且可在交通燈號轉換後散去。至於一些有充足空間容納車龍的交界處，剩餘容車量只要超過 0% 仍屬可予容忍水平，因為燈號的循環時間可予延長，例如由 90 秒增至 120 秒，以達致更高的交通吞吐量。運輸署會持續監察交界處的表現，並在必要時開展改善工程。除考慮是否有資源可用外，進行改善工程的時間亦視乎工程對區內道路網造成的影響而定，因為太多道路工程同時進行會使交通癱瘓。道路改善工程應最好與區內大規模發展項目一起進行。此舉不僅可解決目前問題，更可滿足日後需要，從而盡量減少在區內道路網反覆進行道路工程／封閉行車線的情況。

27. 發展局土地共享辦事處總監周文康先生補充說，先導計劃旨在釋放在指定生態敏感地帶以外及非坐落於政府發展研究

範圍的私人土地的發展潛力，以增加公營及私營房屋的供應。透過這種公私營合作方式，區內基礎設施亦同時得以提升。擬議先導計劃發展項目暫定於二零三三年竣工，先導計劃申請人會於此前實施擬議道路改善工程。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片補充說，在汀角路沿途八個交界處進行道路改善工程的建議，是基於擬議先導計劃發展項目而提出的。考慮到資源限制及其他因素，倘若沒有擬議的先導計劃發展項目，此等工程可能無法能根據擬議時限這麼快得以落實。換言之，先導計劃的建議可帶動改善區內道路網，造福當地社區。

28. 一名委員建議，在項目 A1 用地的擬議先導計劃發展項目的布局可予修改，以騰出空間闢設小型專線小巴總站，從而方便市民前往用地內的擬議零售和社會福利設施。此外，可興建橫跨汀角路且附設升降機的行人天橋，以提升行人安全。發展局土地共享辦事處總監周文康先生回應時解釋，項目 A1 用地的現時設計屬初步性質，旨在展示先導計劃框架下擬議先導計劃發展項目的可行性。先導計劃申請人將負責項目 A1 地盤的平整工程，然後交由房委會作公營房屋發展。待法定規劃程序完成後，房委會便會着手為有關發展進行詳細設計，當中可能會牽涉修改樓宇布局和出入口安排。委員和申述人就公營房屋發展的布局和出入口提出的意見和建議，會在詳細設計階段加以考慮。

29. 一名委員詢問大埔東消防局的運作是否受到汀角路沿途交通擠塞影響。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片作出回應，表示已諮詢消防處，而消防處沒有對大埔東消防局臨街地方與有關發展鄰接一事提出任何反對或表示關注。該消防局距離項目 A1 和 A2 用地分別約 240 米和約 900 米。預計擬議先導計劃發展項目不會對大埔東消防局的運作帶來負面影響。

30. 鄧國坤先生(R556)借助實物投影機回應另一名委員的提問時表示，大埔東消防局鄰近汀角路／露輝路交界處。過去沿汀角路曾發生交通擠塞事故，持續五至六小時，導致車龍延伸至大埔工業邨(「大埔創新園」)。露輝路屬交通黑點。他關注在交通擠塞期間，汀角路／露輝路交界處的擬議設計會否導致車龍延伸至汀角路，影響消防車駛離消防局前往大美督方向。

顧問徐景民先生借助一些投影片作出回應，表示當消防車駛離消防局時，會發出警號提醒司機讓路。倘汀角路東行行車道出現交通阻塞，前往處理緊急事故的消防車可使用西行線東行前往大美督。

31. 在聆聽申述人的所有意見及關注後，一名委員詢問政府決策局／部門會否考慮這些意見並據此優化有關建議。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應時確認，交通及運輸上的問題，尤其是項目 A1 用地公營房屋發展的擬議出入口，是申述人提出的主要關注事項。他強調現時設計屬初步性質，旨在展示擬議先導計劃發展項目的可行性。區內人士的關注會向房委會轉達，房委會或會在詳細設計階段探討可行的改善方案。同一名委員指出，申述人已從地區角度表達其關注及分享見解，政府決策局／部門應認真考慮他們的意見，致力為該區一帶的現有及日後居民營造更理想的生活環境。

32. 鑑於現時設計僅屬初步的布局，房委會在稍後階段才會決定最終設計，一名委員詢問，申述人的意見及建議會怎樣在詳細設計階段獲得考慮。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應時表示，房委會會就項目 A1 用地的擬議公營房屋發展的詳細設計諮詢區內持份者，包括區議會。區內居民將有機會就詳細設計提出意見。發展局土地共享辦事處總監周文康先生補充說，土地共享辦事處會監督先導計劃的進度。雖然根據交通影響評估，現時車輛通道的設計是安全和可行的，但土地共享辦事處會在詳細設計階段就項目 A1 用地的交通安排與房委會聯絡溝通。

零售／配套設施的供應

33. 一名委員備悉，一些申述人聲稱項目 A1 用地預留的零售空間只可提供一間超級市場及一間食肆，遂詢問提供非住用總樓面面積 1 000 平方米作為零售設施，是否足以配合居民的需要。顧問鄺偉賢先生回應說，提供 1 000 平方米的總樓面面積作零售設施是政府規定的。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片補充說，根據對約有 1 000 至 4 000 個單位的公共屋邨所進行的資料搜集，項目 A1 用地的零售用途總樓面面積與人口的比例處於中位數，低於將軍澳兩個公營房屋發展，但比屯門和田邨及位於橫洲第一期和東涌第 46 區的

公營房屋發展為高。零售設施的供應水平符合現行標準，應該足夠。

34. 一名委員跟進並詢問在資料搜集中所援引的其他公共屋邨附近有否任何配套設施，以及位於項目 A1 用地的擬議先導計劃發展項目能否提供更多零售設施，以配合區內需要，因為有申述人反映露輝路一帶的配套設施不足。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片作出回應，表示在資料搜集中所援引的公共房屋用地與項目 A1 用地類似，一般都是遠離市中心，邨內的零售設施旨在配合居民的基本日常需要。大埔區內現時有七個濕貨街市，附近和較遠地區(例如白石角)的居民均會光顧。此外，有多條巴士及專線小巴路線往來汀角路與各個濕貨街市，現有的濕貨街市已可滿足區內居民的需求。發展局土地共享辦事處總監周文康先生補充說，有關規定是與房委會共同制訂的，當中已考慮多項因素，例如擬議先導計劃發展項目的規模、附近購物中心和零售設施的供應，以及從營運和財政角度來說是否可行和合適，結果顯示提供總樓面面積為 1 000 平方米的零售設施是最理想的方案。增加零售樓面面積可能會導致設施長期空置和泊車需求上升，繼而對附近交界處的交通流量和設計造成負面影響。

35. 一名委員詢問，在項目 A1 用地提供的社會福利設施屬什麼類別，以及大埔區內社會福利設施的供應是否足夠。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片作出回應，表示將於公營房屋用地提供的設施的類別有待相關政府決策局／部門在詳細設計階段討論後才作決定。由於大埔區內的幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、日間康復服務及住宿照顧服務的供應不足以應付長遠需求，房委會在考慮項目 A1 用地的公營房屋發展項目所提供的設施類別時，當局會提醒房委會應顧及這些社會福利設施供應短缺的情況。

發展密度及布局

36. 兩名委員注意到，一些申述人聲稱建議的高層和高密度發展，與現有鄉郊風貌和低密度環境不相協調，而且會改變該區獨有的地區特色，遂問及大埔區內公私營房屋發展的發展密度為何，以及擬議先導計劃發展項目的發展密度在建築物高度和視覺方面的影響是否與周邊地區協調。規劃署沙田、大埔及

北區規劃專員曾永強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 位於大埔「住宅(甲類)2」地帶的其他公營房屋發展項目(包括明雅苑、汀雅苑及宏福苑)的地積比率約為 3.8 倍，而位於大埔「住宅(甲類)3」地帶及「住宅(甲類)9」地帶的私人房屋的地積比率則分別為 5.15 倍及 6 倍。位於馬窩路「住宅(甲類)10」地帶的一個規模較大住宅發展項目的地積比率為 6.8 倍。與其他位於「住宅(甲類)2」地帶的公營房屋發展項目的規模相若，位於項目 A1 用地的公營房屋發展的擬議地積比率為 3.18 倍，考慮到基礎設施及環境的承受能力，以及先導計劃的最低要求(即建議增加的住用總樓面面積須不少於 50 000 平方米)，這個地積比率最為理想；
- (b) 該區的現有住宅羣包括北面上坡位置六個位於「住宅(乙類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶的住宅發展，以及南面越過汀角路的雅景花園。在項目 A1 用地的擬議公營房屋發展位於大埔新市鎮邊緣沿汀角路一帶，附近建有多個低層住宅發展項目和村屋羣，用地面積約為兩公頃，從土地用途規劃角度而言，該擬議住宅發展與周邊地區並非不協調；
- (c) 附近住宅發展項目(包括淺月灣和倚龍山莊)的建築物高度介乎主水平基準上 76 米及主水平基準上 113 米之間。項目 A1 及 A2 用地的住宅發展項目的建築物高度限制則分別為主水平基準上 83 米及主水平基準上 80 米，盡量不遮擋北面上坡地區的低層住宅發展項目。從現時設計的截視圖所見，項目 A1 及 A2 用地的擬議先導計劃發展項目的最高建築物高度會分別比淺月灣一期和聚豪天下的最低一層更低。擬議建築物高度大致上尊重現時從北面內陸地區向南面海旁遞降的建築物高度輪廓；以及
- (d) 已進行技術評估，結果顯示項目 A1 及 A2 用地的擬議發展項目沒有發現無法克服的技術問題。

37. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應一名委員的追問時確認，在技術評估所採用的標準，與其他規劃申請所採用的相同。所有技術評估報告已由相關的政府決策局／部門審核，並對擬議先導計劃發展項目不表反對或沒有負面意見。

38. 一名委員詢問，倘有規劃增益支持，可否在詳細設計階段提高擬議先導計劃發展項目建築物高度。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應說，目前有條文容許透過向城規會提交第 16 條規劃申請要求略為放寬項目 A1 及 A2 用地的建築物高度限制，以供審批。城規會會按每宗申請的個別情況考慮有關申請。

39. 一名委員詢問有沒有空間把項目 A1 用地的住宅大廈從汀角路後移，以紓緩視覺及交通噪音影響。顧問鄺偉賢先生及趙家輝博士借助投影片作出回應，表示房委會會在詳細設計階段修改布局。項目倡議人已為擬議設計進行環境評估。一般而言，易受噪音影響的建築物應盡量遠離噪音源頭，例如汀角路。儘管如此，該用地亦受北面的斜坡限制，並應保持適當的樓宇間距以免出現屏風效應。透過把建築物從汀角路後移五米，並落實噪音緩解措施(例如安裝減音窗)，擬議設計應可緩解交通噪音影響並符合相關設計標準。

先導計劃機制

40. 一名委員注意到一些申述人認為私人發展商利用先導計劃的政策支持賺取利潤，擬議先導計劃項目所涉及的都是零散土地，性質屬非原址換地，遂要求進一步闡釋先導計劃機制。發展局土地共享辦事處總監周文康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 每個先導計劃項目須符合新增房屋的最低要求，即
 - (i)能夠增加不少於 50 000 平方米的住用總樓面面積，而新增房屋單位數目至少須為 1 000 個(假設平均單位面積為 50 平方米)；以及(ii)須把不少於 70% 的新增住用總樓面面積用作公營房屋發展；

- (b) 以一幅目前最多能提供 20 000 平方米的住用總樓面面積的私人擁有地段為例，倘申請獲批，該私人地段可作住用總樓面面積的上限可增至 80 000 平方米，相當於增加了 60 000 平方米的額外住用總樓面面積。假設平均單位面積為 50 平方米，該項目便能提供約 1 200 個額外住宅單位。根據須把不少於 70% 的新增住用總樓面面積撥作公營房屋發展的規定，政府會接收 42 000 平方米的面積(約 840 個單位)。持有該地段的發展商則能保留其原有的住用總樓面面積(20 000 平方米)，並獲得 30% 的新增住用總樓面面積(18 000 平方米)，讓私人房屋發展的面積達到 38 000 平方米；
- (c) 項目 A1 用地內的私人土地經換地後，最終將成為政府土地。為增加土地供應及更善用政府土地，毗鄰的政府土地經審視後將納入為項目 A1 用地的一部分，成為面積較大的用地，讓擬議公營房屋發展的布局更為理想。在計算先導計劃下的房屋組合分布(即比例為 70 : 30)時，並不包括為擴大公營房屋發展而納入項目 A1 用地的額外政府土地所產生的住用總樓面面積；
- (d) 根據既定的土地行政程序，無法以合理方式分開批出或發展的政府土地，會透過換地與毗鄰的私人土地合併。就項目 A2 用地而言，把政府土地納入作私人發展，根據現行機制，日後換地時必須繳付十足地價；以及
- (e) 先導計劃對所涉用地分開與否並無訂定限制。不過，留意到項目 A1 及 A2 用地均位於該分區計劃大綱圖的同一「綠化地帶」範圍內。由於這兩幅用地相距不遠，正如技術評估所反映，在這些用地內進行擬議先導計劃發展在交通、視覺及排水等方面造成的影響相似。項目 A1 及 A2 用地內的擬議先導計劃發展項目正正符合先導計劃訂明的規定。在此等情況下，先導計劃申請獲先導計劃顧問小組支持，並獲由行政長官會同行政會議授權的土地及房屋供應統籌組原則性同意。

殯葬區

41. 一名委員備悉有些申述人關注項目 A2 用地接近殯葬區，可能會影響風水，遂詢問先導計劃申請人能否與當地村民溝通，修改擬議先導計劃發展項目的設計，以緩解對殯葬區的影響。申請人亦可考慮改善連接殯葬區的通道。顧問鄺偉賢先生借助投影片作出回應，表示儘管項目 A2 用地並無僭越任何認可殯葬區，但他們已就此進行調查，以確保建築工程可安全進行，不會影響任何墳墓／金塔。認可殯葬區可從汀角路經一條現有行人路前往，不會受到項目 A2 用地的工程影響。在詳細設計的階段，他們將會考慮如何減輕對墳墓／金塔及日後居民造成的影響。

42. 由於委員再無提問，主席表示上午聆聽會的簡介和答問部分已經完成。她多謝申述人、他們的代表和政府的代表(包括顧問)出席會議。城規會在下午的聆聽會完成後，進行閉門會議商議有關申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。申述人、他們的代表和政府的代表(包括顧問)此時離席。

43. 主席表示，會議休會午膳。

[會議於下午一時三十分休會午膳。]

[葉文祺先生於午膳期間離席。]

44. 會議於下午二時恢復進行。

45. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政)	主席
何珮玲女士	

廖凌康先生	副主席
-------	-----

黃幸怡女士

劉竟成先生

蔡德昇先生

余偉業先生

倫婉霞博士

何鉅業先生

鍾錦華先生

葉頌文博士

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

葉少明先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
鄧漢強先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
劉宗奇先生

規劃署署長
葉子季先生

[廖凌康先生、鍾錦華先生和葉少明先生此時到席。]

簡介和提問部分

46. 下列政府的代表(包括顧問)、申述人及／或他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

發展局

- | | |
|-------|-------------------|
| 周文康先生 | — 土地共享辦事處總監 |
| 陳宗恩先生 | — 高級城市規劃師／土地共享辦事處 |
| 夏崇富先生 | — 高級工程師／土地共享辦事處 |
| 郭仲傑先生 | — 城市規劃師／土地共享辦事處 |

規劃署

- | | |
|-------|--------------------|
| 曾永強先生 | — 沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 黃保傑先生 | — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 劉家榮先生 | — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 溫芷穎女士 | — 城市規劃師／沙田、大埔及北區 |

顧問

鄭偉賢先生
鄭嘉雯女士

徐景民先生

霍志偉先生

黎宗翰先生

趙家輝博士

賴志誠先生

蘇子健先生

阮嘉晞女士

申述人及他們的代表

R548—Lo Sheung Yan

勞雙恩先生 — 申述人

R549—Lee Tat Ying Gwendoline

利達英女士 — 申述人

R592—Cheung Wing Kong

張榮光先生 — 申述人

呂欣茵女士 — 申述人的代表

R645—Lee Kwok On

李國安先生 — 申述人

R676—Han Yvonne Ming Yee

韓明怡女士 — 申述人

R678—Lo Chi Tak Lewis

盧志德先生 — 申述人

R744—黃家儒

黃家儒先生 — 申述人

黃騰堅先生 — 申述人的代表

R772—林宗開

林宗開先生 — 申述人

R956—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人

47. 主席歡迎各人到席，並請申述人及／或他們的代表闡述他們的申述。

R592—Cheung Wing Kong

48. 呂欣茵女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她簡單介紹露輝路社區，附近一帶有六個低密度私人住宅屋苑。每個屋苑的特色是建築物均為四層，綠化率為 35%。該區須面對多項挑戰，包括公共交通服務選擇有限，以及除了教大和附近一間小學外，缺乏配套設施。露輝路與汀角路交界處是一個重要的交匯處，大埔東消防局就位於附近，為大埔和更廣泛地區居民提供必需的服務；
- (b) 她質疑，擬議先導計劃發展項目是否已真正平衡各方利益。根據建議，先導計劃申請人會獲得 1.32 公頃政府土地，包括一段汀角路，但只會從其土地撥出 30%(即 1.87 公頃當中的 0.6 公頃)作公營房屋發展，這比例遠低於政府所規定的 70%。先導計劃申請人和政府應提供更全面的分析，以證明這項計劃理據充分；
- (c) 鑑於交通影響評估的分析只單單以一日的交通調查為依據，與其他交通影響評估一般採用的五天標準有出入，因此她對有關評估的可信程度存疑。此外，有關調查於二零二三年進行，未有考慮到附近一帶最近落成的發展項目，以及教大師生人數增加等因素；
- (d) 汀角路曾發生多宗交通意外，而露輝路則是一條陡長下坡路。把項目 A1 用地的擬議出入口設於露輝路並不恰當，因為這樣會阻礙露輝路兩個方向的交通流量，可能導致車龍延至汀角路，亦或會妨礙大埔東消防局及時提供緊急服務。建議在露輝路南行

設黃色方格路口的設計並不足夠。為解決該些問題，建議把入口由露輝路遷移至汀角路，使車輛無須再越過行車線前往有關用地。此外，她建議加強汀角路／鳳園的交通改善工程，以增加交通容量至15%；

- (e) 用地旁邊為殯葬區和墳墓，可能會令日後居民感到不安。為解決這問題，她建議從殯葬區設置10米的後移距離作為緩衝，確保墳墓不受干擾，亦不會被看見；以及
- (f) 區內的社會福利設施供應不足，尤其是安老院舍和精神健康服務。她建議公營房屋用地(項目A1用地)除提供零售設施外，應加入更多其他設施。此外，她亦提議降低建築物高度和加入綠化天台，使發展項目更為賞心悅目。

R 548 — Lo Sheung Yan

49. 勞雙恩先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他認同政府為應對基層市民迫切的房屋需要而主動推展公營房屋發展的做法；以及
- (b) 鑑於項目A1用地鄰近教大，加上香港致力定位為國際教育樞紐，因此他建議，值得探討可否把該用地發展為教大學生宿舍。由於宿舍將位於大學附近，因此進行這項發展將解決其他申述人所提出有關交通方面的關注。此外，提供專屬學生住宿設施將有助紓緩租賃市場的壓力。

R 676 — Han Yvonne Ming Yee

50. 韓明怡女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是香港理工大學副教授，在淺月灣居住了22年；以及

- (b) 作為一位科學家，她質疑選擇項目 A1 和 A2 用地的理據，尤其是考慮到其他申述人提出的關注事項，以及是否有另一些更易於到達且配套設施更完備的地點可作替代。主要問題是大埔的交通情況，露輝路和汀角路在繁忙時段已出現擠塞情況。她闡述在汀角路和露輝路交界處近大埔東消防局曾發生水管爆裂的具體事件，有關事件凸顯道路基建在容納新增人口方面的限制。她強調，交通量增加會令現時的擠塞情況惡化，並構成嚴重的安全風險，尤其是因為出現交通擠塞的位置鄰近消防局。她促請政府作出清晰而全面的回應，以應對這些備受嚴重關切的問題。

R 678 — Lo Chi Tak Lewis

51. 盧志德先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在露輝路鄰近地區居住了 20 年；
- (b) 由於該區原本的規劃意向是進行低密度發展，因此該區現有的道路基建不足以應付擬議先導計劃發展項目預計帶來的高交通流量。有意見關注到在低密度地區推展此等發展項目是否合適，因為這樣有違該區既定的規劃目標；以及
- (c) 大埔龍尾泳灘是受歡迎的旅遊景點，在周末期間會帶來大量交通流量。周末的交通情況並未有在相關交通影響評估中得到適當處理，因此應就擬議發展作出決定時予以審慎考慮。

R 744 — Wong Ka Yu

52. 黃家儒先生和黃騰堅先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府於二零二零年推行先導計劃，以應對當時物業價格高企與土地供應不足的雙重挑戰。先導計劃首要目標為補足政府主導作特定公共用途的私人土地

的規劃工作，以及促進收回私人土地(特別是棕地)作發展之用。然而，至二零二五年，本港物業價格已見回落，以致賣地市場陷入停滯。政府一直致力發展公營房屋，包括簡約公屋，成效理想，明顯增加公營房屋供應及縮短輪候時間。自計劃推出以來，整體發展變化頗大，因此有不少人對先導計劃在目前環境中是否仍可發揮成效及是否仍屬適切之舉表示關注；

- (b) 先導計劃採用具透明度的機制，旨在建立信心及保障公眾利益。所有相關法定程序及該等過程中的既有公眾參與方式將繼續適用。然而，如文件所示，城規會收到超過 900 份申述，當中只有數名個別人士表示支持，而大多數(超過 99%)申述人(包括區議員和鄉事委員會委員)均提出反對，但規劃署仍建議不應修訂分區計劃大綱圖以回應這些申述，尤其是公眾已對有關發展表達深切關注及提出反對，此舉惹人質疑；
- (c) 先導計劃申請人提出將該等用地改作住宅用途，但申請編號 LSPS/001 的最終報告並未清楚解釋為何該項修訂屬必要。除因應改劃土地用途地帶所作的技術評估(例如砍伐數千棵樹木後所需的補償種植)外，並無證據顯示申請人考慮進行其他可行性研究或制訂替代方案。由於缺乏全面分析，亦欠充分理據，有關結論難以令人信服，亦令人關注決策過程是否可靠；
- (d) 提高區內建築物高度限制的建議會立下不良先例。現時下坑村北面的發展多為低密度發展，主要樓高二至四層。然而，有關修訂將容許在該處進行高層及高密度發展，與現有環境不相協調，並會導致高樓大廈進一步侵佔沿汀角路的「綠化地帶」。此情況會使「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引(下稱「規劃指引編號 10」)所訂原則受到破壞，尤其是，該指引已訂明「綠化地帶」內住宅發展的地積比率應維持於 0.4 倍(該

指引第 2b 段)，以及任何擬議發展必須證明屬必要，而且沒有其他地點可供選擇(該指引第 2e 段)。考慮到周邊環境，城規會有法定責任保護樹木及劃為「綠化地帶」的地方，確保任何發展均須符合規劃指引編號 10 所載原則；

- (e) 汀角路的交通擠塞情況一直令居民極為關注。擬議先導計劃發展僅涉及在數個交界處進行小型改善工程，似乎難以有效處理汀角路持續不斷的交通問題。此外，當局提出新增巴士路線，並將現有巴士路線班次由全日每 15 至 30 分鐘一班加密至每 6 分鐘一班。雖然有關建議可使公共交通更為便利，但亦會無形中加劇區內擠塞情況。此等措施或會引致在路面行駛的巴士數量增加，令本身容車量有限的汀角路更加不勝負荷；以及
- (f) 先導計劃申請人未能說明如何提供充足的日常所需社區設施，例如教育、社會福利和醫療設施，以及緊急服務，以配合擬議先導計劃發展項目所增加的人口所需。

R 956 — Mary Mulvihill

53. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

項目 A1 及 A2

- (a) 她反對項目 A1 及 A2。儘管二零二三年十月二十五日公布的《施政報告》表明除康樂及旅遊用途外，不打算進一步在「綠化地帶」地區作大規模發展，但土地及房屋供應統籌組仍於二零二三年十二月六日批准先導計劃申請。市區邊緣地區的特色是草木茂生，而在該處進行擬議的住宅發展將大幅改變景觀特色。此外，透過提出略為放寬限制的申請，發展密度最多可進一步增加 30%。這種趨勢已見於私人發展，令人憂慮對該區生態和景觀完整所造成的累積影響；

- (b) 公營房屋用地距離市中心頗遠，並位於削坡上，遠離基本配套設施，而且在出現暴雨後可能容易受到破壞。由於年輕家庭可優先獲配單位，預計會有數以百計的學齡兒童在該區居住。為保障居民福祉和確保他們生活便利，小學必須位於從住所步行可達且安全方便的距離之內；
- (c) 房委會已落實措施監察租戶資格，結果在三年內收回 9 000 個公營房屋單位。該項措施已大幅減少對公營房屋的需求，因此在細小偏遠的地點進行擬議先導計劃發展，實無必要；
- (d) 其他申述人已詳述交通擠塞問題。她認同他們的關注，並進一步強調，增加巴士班次雖然是為了改善公共交通的方便程度，但可能會加劇而非紓緩交通擠塞；
- (e) 她對環保團體缺席會議表示關注，並對區議會和鄉事委員會成員出席感到詫異，他們通常被視為政府的支持者，但這次卻公開反對有關修訂。出乎意料的反對意見凸顯有關建議備受爭議；

項目 B

- (f) 根據就第 12A 條申請編號 Y/TP/36 所提交的資料，龕位放置在兩幢獨立建築物內，當中一棟建築物內的 2 744 個龕位會被封存。雖然文件中的回應表示申請人日後須提交第 16 條申請才可增加龕位數目，但她認為倘若該等龕位仍然存在，便不應批准修訂項目；

項目 C1 至 C4

- (g) 項目 C1 至 C3 的性質屬內務管理工作，但項目 C4 會導致擬議高爾夫球場發展項目附近的道路走線變窄；

對《註釋》作出的修訂項目(d)至(f)

- (h) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，會剝奪公眾就這些設施的位置及設計表達意見的機會；
- (i) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向旨在提供房屋，在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，會被利用作商業營運；以及
- (j) 她強烈反對對「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》的「備註」作出修訂。在作出修訂後，如因涉及由政府統籌或落實的公共工程及保養或修葺工程而進行填土或挖土工程，該等工程可獲豁免，無須提出規劃許可申請。城規會放棄了監管這些發展項目的職責，導致土地及自然資源受到極其嚴重的影響。

54. 由於申述人及／或他們的代表的陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，主席會請申述人、他們的代表及／或政府的代表(包括顧問)回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而請委員提問。

先導計劃機制

55. 兩名委員留意到一名申述人(R592)質疑先導計劃申請人在擬議先導計劃發展方案中所撥出的土地面積是否符合先導計劃申請指引所訂明的規定，遂提出以下問題：

- (a) 先導計劃申請人和政府所分別撥出的土地數量為何；以及
- (b) 先導計劃申請人會否負責有關公營房屋發展(項目A1用地)的土地平整工程和景觀美化工程。

56. 發展局土地共享辦事處總監周文康先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據有關申請，項目 A1 用地內約 14 500 平方米的私人土地將用作公營房屋發展，而約 4 300 平方米的私人土地將用作項目 A2 用地的私人房屋發展。在這兩幅用地內，約 53 700 平方米的住用總樓面面積將指定作公營房屋發展，而約 23 000 平方米的住用總樓面面積則用作私人房屋發展。因此，公私營房屋組合分布比例大約為 70：30。把面積約 3 797 平方米的額外政府土地納入項目 A1 用地範圍內，主要目的是優化發展布局，以提供更多公營房屋單位。由於項目 A1 用地內的政府土地會產生約 10 855 平方米的額外住用總樓面面積，有關房屋組合分布比例將進一步調整至大約 74：26。擬議先導計劃發展項目符合先導計劃的政策目標，即旨在釋放私人土地的發展潛力，以增加公私營房屋供應。有關建議並不構成濫用土地的情況，因為考慮到原則上先導計劃申請人須交出其私人土地作公營房屋發展，而餘下的私人土地則可保留作私人房屋發展；以及
- (b) 公營房屋地盤平整工程所涉費用，以及為擬議先導計劃發展項目興建基建和公用事業設施的費用，將由先導計劃申請人承擔，並須進行地價評估。

57. 一名委員繼而詢問有關擬議先導計劃發展項目所帶來規劃增益。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應時表示，根據《長遠房屋策略》2024 年周年進度報告，總房屋供應目標定於 440 000 個單位，以滿足下一個 10 年期的房屋需求。擬議先導計劃發展項目有助加快土地供應，以滿足房屋需求，尤其是公營房屋。此外，先導計劃申請人亦須根據交通影響評估的建議來進行擬議道路改善工程。

「綠化地帶」(項目 A1 及 A2)

58. 一名委員詢問，位於汀角路及露輝路的擬議先導計劃發展項目會否為在「綠化地帶」內的未來發展立下不良先例。規

劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生作出回應，澄清說城規會規劃指引編號 10 僅適用於根據條例第 16 條提交的規劃申請。現在把兩幅用地由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃作住宅用途是根據條例第 5 條透過修訂分區計劃大綱圖進行的。所有關於分區計劃大綱圖的擬議修訂項目均須輔以相關技術評估，按每宗個案的個別情況考慮。倘擬議修訂沒有涉及無法克服的技術問題，而相關政府決策局／部門亦沒有提出反對或負面意見，才會繼續推展這些修訂。有關先導計劃發展項目不會立下不良先例，亦不會鼓勵在劃為「綠化地帶」的地方進行類似發展，因為每宗個案均須按其個別情況和技術可行性接受評估。

交通及運輸方面(項目 A1 及 A2)

59. 兩名委員留意到很多申述人關注交通及運輸問題，遂提出以下問題：

- (a) 交通影響評估有否更新以反映最新情況，例如教大的擴建計劃；以及
- (b) 交通影響評估的詳細結果為何。

60. 顧問徐景民先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 先導計劃申請人已進行詳細的交通影響評估，設計年份為二零三六年，即擬議先導計劃發展項目完成後三年。交通影響評估已充分考慮現時的交通情況，並顧及截至二零三六年附近已規劃和承諾進行的發展，以及施工期間和居民入伙後的預計交通流量。申請人亦已制訂合適的交通緩解措施，以確保擬議先導計劃發展項目所產生的額外交通流量不會對區內道路網造成負面的交通影響。交通影響評估的結論指出，從交通角度而言，擬議先導計劃發展項目屬可以接受；以及
- (b) 交通量點算工作在平日繁忙時間及周末進行。在八個交界處落實擬議道路改善工程後，包括重新配置路口的控制方法、增設額外的行車線，以及把分段

式過路處改為直行式過路處，預計可紓緩這八個交界處的擠塞情況。道路改善工程將提高交界處的剩餘容車量，讓這些交界處可容納更多車流。

61. 一名委員就一名申述人(R592)所提意見作出跟進，詢問指定為「道路」的地方是否會用作房屋發展，以及修訂項目會否導致汀角路的道路走線收窄。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片作出回應，澄清說上一份分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方內的土地並非汀角路的一部分。修訂項目旨在反映汀角路的已建道路走線。汀角路(大埔創新園至船灣陳屋一段)的擴闊道路工程已於二零零五年完成，而現階段未有其他擴闊工程建議。運輸署總工程師／交通工程(新界東)劉宗奇先生確認，沒有計劃進一步擴闊汀角路有關路段。

62. 關於擬議道路改善工程，Mary Mulvihill女士(R956)指稱政府正在向社區施壓，以擬議先導計劃發展項目獲得批准作為條件，否則運輸署不會開展擴闊道路工程。她留意到該八個交界處中有些遠離項目A1及A2用地，故表示這些改善工程不應與能否進行相關擬議先導計劃發展項目掛鉤。

[會後補註：在上午的聆聽會上，部分委員已提出過類似問題，並詢問政府如未能落實先導計劃項目，會否獨立進行路口改善工程。有關運輸署的回應，請參閱上文第26(b)段。]

建築物高度輪廓(項目A1及A2)

63. 兩名委員提出以下問題：

(a) 擬議建築物高度限制的理據為何；以及

(b) 擬議建築物高度限制能否容許可持續建築設計或綠化設施可獲豁免計入總樓面面積，以及容許採用組裝合成建築法等現代建築方法。

64. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為符合新增房屋的最低要求，先導計劃申請人須增加不少於 50 000 平方米的住用總樓面面積，從而進行中至高密度住宅發展。項目 A1 及 A2 用地的擬議建築物高度分別為主水平基準上 83 米及主水平基準上 80 米，大致上尊重現有的建築物高度輪廓，由北面的內陸地區遞降至南面的海濱。這兩幅用地均位於下坡地區，隱入在山坡裏，較北面上坡地區的低層住宅發展項目低矮，特別是項目 A1 發展項目將較淺月灣 1 期更低矮(主水平基準上 95 米至 108 米)，而項目 A2 發展項目則會較聚豪天下(主水平基準上 83 米至 92 米)更低矮；以及
- (b) 項目 A1 用地的公營房屋發展項目的擬議建築物高度限制為主水平基準上 83 米，這個限制是經考慮可容許豁免計入總樓面面積的可持續建築措施及可能採用的組裝合成建築法而釐定的。

環境、生態及景觀方面(項目 A1 及 A2)

65. 一名委員提出以下問題：

- (a) 生態影響評估的結果為何；
- (b) 進行為期六個月的生態調查是否足夠；以及
- (c) 有否發現任何稀有物種。

66. 顧問蘇子健先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 先導計劃申請人於二零二三年至二零二四年年間進行為期六個月的全面生態調查，當中涵蓋旱季和雨季。這項安排可記錄了大部分在香港發現的物種。生態調查找出主要為鄉郊造林區、木本灌木林和林地內的生境。根據有關生態影響評估，項目 A1 及 A2 用地並非獲認可的具重要保育價值地點或具保育價值的生境。記錄顯示有關用地野生生物的豐富程度偏低，而整體生態價值亦不高；以及

- (b) 在植物調查中並無發現非常稀有的物種，亦無發現古樹名木，但發現了土沉香、山橘及福氏臭椿(常綠臭椿)這些備受關注的物種。他建議盡可能保留這些植物或作原地移植。此外，在項目 A1 及 A2 用地亦發現一些印度銅蜓蜥，屬爬蟲類動物。考慮到這種動物並不單靠項目 A1 及 A2 用地為棲息地，若落實適當的緩解措施，可把可能產生的生態影響緩解至可接受水平。

67. 同一名委員追問關於補種樹木計劃的詳情，以及有否制訂任何環保措施，顧問阮嘉晞女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 先導計劃申請人已盡量擴大補種樹木的範圍，亦已物色適合種植樹木幼苗的斜坡，以及建議主要圍繞迴旋處的邊緣和沿汀角路補種 19 棵重標準樹；以及
- (b) 由於用地有所限制，以及樹木之間沒有充足間距讓其持續生長，項目 A1 及 A2 用地的補種樹木比例初步約為 0.56：1(按數量計算)。待進一步檢討後，預計有關比例會有所提升，在項目 A1 用地可能會達到 0.65：1。

68. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生補充說，根據相關指引，項目 A2 用地內的私人房屋發展應在切實可行的情況下符合補種樹木比例不少於 1：1(按數量計算)的要求。除非先導計劃申請人能提供充分理據，否則必須遵守有關規定。相關政府決策局／部門會擔當把關者角色，以確保有關規定得到遵從。此外，擬議先導計劃發展項目的綠化覆蓋率會符合現行規定。

69. 顧問鄺偉賢先生補充說，在環保措施方面，先導計劃申請人承諾會在施工及運作階段遵守相關政府決策局／部門的規定，以及有關環境保護的其他相關法例。

70. 一名委員詢問申請人有否探討以新技術提高補種樹木的比例。顧問阮嘉晞女士回應時表示已考慮過多個種植方法，但

由於項目 A1 及 A2 用地陡峭，所找到的合適地方不多。樹木幼苗會種在坡度 30 度以下的斜坡，而重標準樹則主要圍繞迴旋處的邊緣和沿汀角路補種。坡度超過 30 度的地方不適宜植樹。

71. 在得悉補種樹木比例因用地有所限制而無法提高後，同一名委員和另一名委員詢問有否考慮在原地以外補種樹木和以換地方式補種樹木。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應時表示，先導計劃申請人及其顧問曾探討能否在原地以外補種樹木，但未能找到合適地點，在詳細設計階段會進一步探討進行天台或垂直綠化的方案。

72. 發展局土地共享辦事處總監周文康先生補充說，以換地方式補種樹木並不在先導計劃所處理的範圍內，亦非可供考慮的做法。

零售／配套設施的供應(項目 A1 及 A2)

73. 一名委員留意到有申述人(R592)關注在區內闢設政府、機構及社區設施的必要，遂提出以下問題：

(a) 區內政府、機構及社區設施供應不足的情況如何；以及

(b) 公營房屋發展用地(項目 A1 用地)內有哪些已規劃的政府、機構及社區設施。

74. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 根據《香港規劃標準與準則》，大埔區內的醫院病床、警署、幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍等多項設施出現供應不足的情況。這些設施由相關政府決策局／部門(例如房委會)仔細規劃，並會不時予以審視；以及

(b) 在項目 A1 用地的公營房屋發展會預留相等於整體可作住用總樓面面積約 5% 的面積作社會福利設施。由於該項公營房屋發展提供的政府、機構及社

區設施的類別會在詳細設計階段予以檢視，故這些設施的供應目前尚未敲定。

[蔡德昇先生在答問部分進行期間暫時離席。]

75. 由於委員再無提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。她多謝申述人、他們的代表和政府部門的代表(包括顧問)出席會議。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。申述人、他們的代表和政府部門的代表(包括顧問)此時離席。

商議部分

76. 主席請委員提出意見。

項目A1 及A2 用地

77. 一名委員就是否適宜把「綠化地帶」用地改劃作房屋發展提出意見，強調須考慮多項因素，例如解決現有生態問題，並透過適當的補償及緩解措施，平衡自然生境(包括林地)的損失。由於項目 A1 及 A2 用地之間餘下的「綠化地帶」範圍地理背景類似，可能立下先例，影響所及，這些範圍可能會改劃作房屋發展，情況令人關注。此外，鑑於區內社區設施不足引起的關注，建議進一步探討預留更多空間作零售發展。

78. 主席作出回應，要點如下：

「綠化地帶」及生態方面

- (a) 城規會最近考慮的改劃修訂建議包括新發展區，當中亦涉及改劃「綠化地帶」範圍。在新發展區的土地供應大量投入市場前，把個別合適的「綠化地帶」用地改劃作其他用途，是增加房屋和土地供應相對快捷的解決方法。儘管如此，在評估把合適的「綠化地帶」用地改劃作房屋發展時，生態及樹木補償問題仍是必要的考慮因素；

- (b) 全面的環境影響評估(下稱「環評」)通常須進行為期一年的生態調查。至於「綠化地帶」範圍的評估，通常會進行為期六個月的生態調查。項目 A1 及 A2 用地的生態價值似乎不高。雖然據圖上所見植被相對茂密，但實地視察顯示該斜坡的樹木的分布主要較為稀疏，且屬較新種植的樹木，而非珍貴或成齡的植物；
- (c) 在有關「綠化地帶」範圍內的發展項目須遵照規定，以不少於 1：1 的比例(按樹木的數目計算)補種樹木，這個比例具挑戰性，尤其是考慮到需要進行大範圍的清理地盤活動；以及

零售／配套設施的供應

- (d) 明白居民對社區及配套設施供應不足的關注。分區計劃大綱圖的條文具有彈性，可容納額外樓面空間作這些用途。儘管房委會可能對如何妥善分配空間有實質考慮，但土地共享辦事處可與房委會商討，研究在適當情況下提供更多零售及配套設施。

79. 規劃署署長葉子季先生應主席邀請作出回應，要點如下：

「綠化地帶」檢討及用地狀況

- (a) 政府為尋找適合的土地作房屋發展，採取多管齊下的策略，其中一項是「綠化地帶」檢討。檢討分三個階段進行。第一階段集中在早已受到干擾且或包含最少植被的地區。第二和第三階段針對市區／新市鎮邊緣地區及／或有一些樹木覆蓋但生態價值較低的用地，尤其是現時建有基礎設施和交通配套的用地。在過程中，多個「綠化地帶」用地已予改劃，例子包括大埔南桃源洞、火炭黃竹洋街與桂地新村路之間交界處，以及上水近大頭嶺的「綠化地帶」範圍已予改劃作公營房屋發展；

- (b) 項目 A1 及 A2 用地距離大埔市中心約四至五公里，可經汀角路到達，並設有配套設施；

環境、生態及景觀方面

- (c) 就項目 A1 用地進行的生態調查顯示，該用地內的樹木為幼樹，說明項目 A1 用地主要由次生林地及造林區組成。調查結果進一步證實，該範圍主要由林地組成，生態價值低。為期六個月的生態調查已經進行，當中涵蓋旱季和雨季。除非特別要求進行全面的環評，否則這個做法屬可以接受，做法與其他類似個案一致。漁農自然護理署認為該項調查可以接受；
- (d) 在樹木保育方面，根據相關指引，項目倡議人須在切實可行的情況下，在補種樹木時，須以不少於 1：1 的比例補種樹木(按遭砍伐的樹木數目計算)。如提出偏離上述規定的建議，必須提出充分理據以作證明，並在質量方面提出替代建議，包括在原地以外補種樹木及提出其他綠化方案，例如優化園景設施及種植更多綠色植物。由於超過一半的用地面積將撥作房屋發展，在原地以不少於 1：1 的比例補種樹木並不可行。為彌補不足之數，先導計劃申請人已建議在毗鄰斜坡進行補種樹木；以及
- (e) 在詳細設計階段，會與房委會通過規劃大綱研究可否在公營房屋發展內加種樹木及進行更多綠化，對補種樹木不足的情況作出彌補。

80. 絕大多數委員支持就分區計劃大綱草圖作出的修訂項目，並同意應進行擬議先導計劃發展。委員對項目 A1 及 A2 意見及建議如下：

用地的歷史和「綠化地帶」

- (a) 在大約 50 年前，有關地區可能曾經具有生態價值。不過，在一九七零年代至一九八零年代期間，該地區有部分範圍被改建為填料採泥區，導致大範

圍的原始森林被移除。其後，該區多處興建了臨時房屋，以安置漁民家庭，這些家庭其後遷往大埔其他地區。因此，現時覆蓋的樹木主要由次生幼樹或樹齡僅為數十年的樹木組成。這個歷史背景解釋了為何項目 A1 及 A2 用地的生態價值較其他一些「綠化地帶」範圍為低。先前青衣及將軍澳改劃用途地帶個案所涉的「綠化地帶」範圍均有重要的河流或野生生物，與之相比，現時這兩幅在大埔的用地並無這些獨特的生態特色；

- (b) 雖然「綠化地帶」範圍內的樹木可吸收雨水及減慢雨水流動，從而減低水浸風險，對緩解極端天氣情況發揮關鍵作用，但根據先導計劃的框架，仍支持改劃生態價值較低的「綠化地帶」範圍。這個做法有助加快土地供應，在短中期內應付迫切的房屋需求；
- (c) 這次重新改劃用途地帶不應視作為在「綠化地帶」範圍進行一般發展立下先例。城規會會繼續按每宗個案的個別情況作出審核，確保此用途地帶只有小部分生態價值較低的範圍會改劃作發展用途，而生態價值較高的地區則會繼續受到保護。這個做法可在應付發展需要與保護自然生境和環境之間取得適當平衡；

交通及運輸方面

- (d) 儘管露輝路並非過度擠塞，但汀角路作為主要道路，其交通流量因當區旅遊業和房屋發展而顯著上升。應就改善工程進行策略性或宏觀規劃，例如計劃擴闊部分路段或興建繞道。有必要採取積極措施，防止問題進一步惡化，並確保該區的交通可持續管理；
- (e) 根據先導計劃，項目 A1 用地的擬議出入口位於露輝路。申述人建議探討可否把入口設於汀角路及把出口設於露輝路，有見及此，為審慎起見，先導計劃申請人應諮詢運輸署，評估這個替代方案的可行

性和交通效益。進行有關評估時，應全面考慮多項因素，例如道路承載量、交通安全，以及位置鄰近消防局，以確保交通流量管理解決方案既理想又安全；

- (f) 如進度理想，擬議路口改善工程應在發展項目入伙前完成，或至少與發展項目入伙時間同步完成，以避免施工期間造成嚴重干擾，並確保自一開始便車流順暢，居民出入無阻；
- (g) 現有公共交通服務供應未能滿足目前區內需求，申述人多次指出專線小巴服務不可靠或不足。儘管據報專線小巴的載客率高，但預期可能因人手短缺問題導致經營者數目不多而使經營情況變得分散。運輸署應進一步檢視現有情況，並研究有何措施釋除有關疑慮，因為這些服務如得以改善，可減輕居民憂慮，無須待新道路基建竣工；
- (h) 應審慎考慮在項目 A1 用地設置訪客泊車位，因為訪客，例如親屬、照顧者或服務提供者，很可能駕車前往該處。倘缺乏足夠的訪客泊車設施，他們可能會在消防局附近或鄰近鄉村的路邊泊車，此舉不僅構成安全風險，亦不適當；

環境、生態及景觀方面

- (i) 項目 A1 及 A2 用地是廣闊自然環境不可或缺的組成部分，尤其是餘下的「綠化地帶」範圍。同樣重要的是，必須確認生物多樣性不僅涵蓋樹木，亦包含動物及生境。「生態孤島」的概念應予探討，重點是評估對生態造成的影響不應只在單一地點進行，而應涵蓋整個生態網絡。
- (j) 雖然生態調查的結論指出，項目 A1 及 A2 用地的生態價值偏低，特徵樹木都是以樹齡較小且定期栽種的次生樹木為主，當局仍須採取緩解措施以盡量減輕可能對生態造成的影響，並確保可持續發展。儘管因用地限制而無法在原地以 1：1 的比例補種

樹木，但仍應在適當情況下尋找機會在周邊地區或非原地加種樹木，以加強生態上的連繫和生態韌力；

- (k) 先導計劃申請人及房委會應在詳細設計階段，探討是否有機會融入生態友善設計元素，例如採用鳥類友善玻璃以減少碰撞、採用非反射式外牆及以自然為本的建築設計，以提升項目的生態兼容性，同時推動可持續城市設計；

零售／配套設施的供應

- (1) 一些委員建議增加零售設施的總樓面面積，例如設置食品店或便利店，但亦有其他委員認為，提供 1 000 平方米的非住用總樓面面積已足以滿足日常需要。倘需求不足，過多的零售空間可能導致店鋪空置，尤其是在現時的經濟環境下。此外，幾名委員強調，若沒有足夠的訪客泊車位，無論是在該處或附近引入大型零售設施，都會出現問題，並可能加劇交通擠塞；以及
- (m) 委員普遍同意，房委會應就建議在公營房屋用地(項目 A1 用地)分配 1 000 平方米作零售總樓面面積作出檢討。當局應在發展的後期階段按實際需求進行調整，以確保能盡量善用空間及符合社區需要。

[蔡德昇先生在商議部分進行期間返回席上。]

總結

81. 主席總結，委員普遍支持對分區計劃大綱草圖作出的修訂，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表(包括顧問)在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有論據。

82. 主席備悉委員的意見和關注，撮述了主要的意見，並建議按適當情況向先導計劃申請人或相關決策局／部門傳達以下意見，以供考慮及作出跟進：

- (a) 已就項目 A1 及 A2 用地進行生態影響評估，結果發現生態價值偏低，因此適合作房屋發展，而這一點與「綠化地帶」檢討所採用的一般原則一致。把項目 A1 及 A2 用地改劃作住宅用途不會為日後在「綠地地帶」進行發展立下先例，因為附近餘下的大部分「綠化地帶」範圍屬政府所有。日後如有需要，並在進行技術評估後，任何改劃「綠地地帶」範圍可能只能由政府提出；
- (b) 儘管項目 A1 及 A2 用地的生態價值被評為偏低，但先導計劃申請人及／或房委會應在可行並顧及用地限制的情況下，探討是否有機會在有關住宅發展項目中加入環境友善的建築設計，包括採取措施，藉鳥類友善的設計減少出現鳥類碰撞的情況，以及盡量增加綠化地方；
- (c) 要求先導計劃申請人在約 3 個月的合理時間內進行檢討，重新評估項目 A1 用地的出入口。透過評審兩個方案，包括 (i)把出入口設於露輝路的原先建議，以及(ii)由申述人提出把入口設於汀角路而出口設於露輝路的替代方案，決定理想的解決方法。在進行有關檢討時，亦應考慮到對大埔東消防局所造成的影響。申請人應在過程中諮詢運輸署。待檢討完成後，土地共享辦事處應與相關持份者作進一步聯絡溝通；
- (d) 先導計劃申請人應探討在居民入伙前加快落實擬在八個交界處進行的道路改善工程是否可行，以盡早改善該區的交通情況。如情況合適，可能在換地或契約修訂過程中施加相關的契約條款；
- (e) 請房委會在詳細設計階段決定零售樓面面積及訪客泊車安排，會較為恰當。在提供零售設施方面，已在分區計劃大綱圖加入彈性；
- (f) 將向房委會傳達在項目 A1 用地改善行人連接和提供公共交通設施的建議，包括闢設行人天橋，以及興建公共交通交匯處和小巴士站，以供考慮；以及

- (g) 就汀角路的長遠交通問題及區內的公共交通安排，例如專線小巴服務，要求運輸署探討制訂措施以改善汀角路沿路的交通情況和提升公共交通服務，包括增加服務班次。

83. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 至 **R6** 對項目 **A1** 及 **A2** 和 **R7** 對項目 **B** 表示支持的意見，並決定不接納 **R8** 至 **R958** 的意見，以及認為不應順應這些申述而修訂大埔分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)，理由如下：

「項目 **A1** 及 **A2**

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式，增加短中期的土地及房屋供應，而土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)是其中一項措施。改劃項目 **A1** 及 **A2** 用地的土地用途地帶，以落實獲同意的擬議先導計劃發展項目，做法恰當。分區計劃大綱圖已作出的相關修訂已提交城規會，經城規會同意後根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)展示，以供公眾查閱。當局已妥為遵照所有相關法定和行政程序諮詢公眾；
- (b) 項目 **A1** 及 **A2** 用地的擬議住宅發展位於大埔新市鎮邊緣沿汀角路一帶，與周邊地區並非不協調。擬議先導計劃發展項目的最高建築物高度訂為主水平基準上 83 米，大致上尊重從北面內陸地區向南面海旁遞降的現有建築物高度輪廓；
- (c) 先導計劃申請人已進行相關技術評估，結果顯示沒有發現無法克服的技術問題。相關政府決策局／部門對擬議先導計劃發展項目不表反對或沒有負面意見；
- (d) 現有及已規劃的政府、機構及社區設施供應大致上足以應付大埔區規劃人口的需求，符合《香港規劃標準與準則》的要求及相關決策局／部門的評估。相關決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的供應；

項目 B

- (e) 改劃土地用途地帶旨在落實城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/TP/36)的決定，以規範現有的宗教機構及靈灰安置所用途。申請人已提交詳細的發展建議，並附上相關的技術評估。靈灰安置所日後營運時須遵從《私營骨灰安置所條例》的發牌規定。項目 B 所作改劃實屬恰當；

項目 C3 及 C4

- (f) 改劃土地用途地帶旨在反映毗連／鄰近項目 A1 及 A2 用地和雅景花園以北的一段汀角路的已建道路走線。項目 C3 及 C4 所作改劃實屬恰當；

就圖則《註釋》作出的修訂

- (g) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，做法符合城規會頒布最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。如要闢設這些設施，必須遵循政府的相關既定程序及／或向城規會申請規劃許可；以及
- (h) 加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「具特殊科學價值地點」地帶進行涉及填土或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，做法與城規會所頒布最新的《註釋總表》一致，亦可精簡規劃申請程序。豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。當局對於在「具特殊科學價值地點」地帶內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱。」

84. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據條例第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

議程項目2

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

85. 餘無別事，會議於下午四時五十分結束。