

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第9796號

考慮日期：2014年11月27日

《大埔分區計劃大綱草圖編號S/TP/25》

考慮申述編號TPB/R/S/TP/25-R6(部分)至1273(部分)、

R1274至R1323、R1324(部分)、

R1326(部分)、R1625(部分)、R6322(部分)及

意見編號TPB/R/S/TP/25-C2(部分)至C79(部分)

(第1組)

《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》

考慮申述編號 TPB/R/S/TP/25-R6(部分)至 1273(部分)、R1274 至 R1323、R1324(部分)、R1326(部分)、R1625(部分)、R6322(部分)及
意見編號 TPB/R/S/TP/25-C2(部分)至 C79(部分)
 (第 1 組)

申述內容／申述用地	申述人 (編號 TPB/R/S/TP/25-)
<u>修訂項目 A1</u> 把大埔第 9 區的兩塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)9」地帶 <u>修訂項目 A2</u> 把大埔第 9 區及頌雅路東面的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶 <u>修訂項目 A3</u> 把頌雅路西面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)9」地帶 <u>修訂項目 A4</u> 把頌雅路西面的兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶 <u>修訂項目 A5</u> 把頌雅路西面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為顯示作「道路」的地方 <u>修訂草圖的《註釋》</u> 加入劃作「住宅(甲類)9」地帶的用地作公共房屋發展的規劃意向	<u>總數：1 322</u> <u>反對修訂項目 A1 至 A5 其中一個或多個或所有項目</u> R6(部分)至 R13(部分)、R15(部分)、R21(部分)至 R1273(部分)、R1276 至 R1323、R1324(部分)、R1625(部分)及 R6322(部分)：個別人士 R14(部分)： 創建香港 R16(部分)： 立法會議員 R17(部分)： 長春社 R18(部分)： 嘉道理農場暨植物園公司 R19(部分)： 香港觀鳥會 R20(部分)： 環保觸覺 R1274： 泰洺有限公司 R1275： 南坑的村代表 R1326(部分)： 大埔鄉事委員會主席
	提意見人 (編號 TPB/R/S/TP/25-) <u>總數：78</u> <u>支持 R16 至 R1273 有關反對修訂項目 A1、A3、C、D2、E、F 及 H 其中一個或多個或所有項目</u> C2(部分)至 C79(部分)：個別人士

註：載有所有申述人和提意見人名稱及其申述書和意見書的光碟夾附於附件XIII [只提供予城規會委員]。所有申述人和提意見人的名稱亦載於城規會網站 (http://www.info.gov.hk/tpb/en/plan_making/S_TP_25.html)。

1. 引言

- 1.1 二零一四年四月十一日，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《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》(下稱「草圖」)(附件 I)，以供公眾查閱。該草圖的各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表。在為期兩個月的展示期內，共收到 6 322 份申述書。二零一四年八月五日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共收到 440 份意見書，其中一份被視為無效。
- 1.2 草圖所作的修訂包括把大埔第 9 區和頌雅路的三塊用地改劃作發展公共房屋(修訂項目 A1 至 A5)，以及把六塊用地改劃作發展私人住宅(修訂項目 C 至 H)；另外，有關修訂亦涉及兩塊用地的政府、機構或社區用途(修訂項目 B 及 J)，當中一塊位於匡智松嶺村，另一塊則在寶鄉街，將用作發展青年旅舍(附件 I)。申述 R6 至 R1273 和 R1324 至 R6321 主要反對把「綠化地帶」改劃作發展住宅(修訂項目 A1、A3、C、D2、E、F 及 H)，特別是位於鳳園的用地(修訂項目 D1 及 D2)(R1329 至 R1628)及露輝路的用地(修訂項目 E)(R1629 至 R6321)，各有 300 份及 4 693 份申述書表示反對。
- 1.3 另有 50 份主要由個別人士提交的申述書(R1274 至 R1323)反對把頌雅路西用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃作發展公共房屋(修訂項目 A3 及 A4)，也有一些申述書(R1 至 R5)就改劃用途地帶的修訂提出意見，包括一名個別人士(R1)表示支持作出改劃用途地帶的修訂，認為這是增加房屋供應的有效方法。另外，香港中華煤氣有限公司(R2)要求荔枝山房屋用地(修訂項目 F)將來的發展商就附近的高壓氣體喉管進行風險評估。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R3)則表示，寶鄉街的青年旅舍用地(修訂項目 J1)或會受到東鐵發出的噪音影響。另有一名區議員(R4)

以及樟樹灘和大埔尾的村代表和村民(R5)認為，改劃乾坑那塊用地(修訂項目 H)會影響風水。

1.4 二零一四年十月二十四日，城規會同意把申述書及意見書分為以下兩組¹，一併考慮其內容：

(a) 第 1 組：一併考慮有關反對把用地改劃作發展公共房屋的申述；以及

(b) 第 2 組：一併考慮主要關於把用地改劃作發展私人住宅的申述和相關意見(附件 II 及圖 H-1)。

1.5 至於對申述的意見，有表示支持那些反對把「綠化地帶」用地改劃作發展住宅的申述(C1 至 C80)，也有支持那些反對修訂項目 E 建議把露輝路一塊用地劃作住宅用途的申述(C81 至 C439)。

1.6 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮第 1 組的申述和意見。本組申述書和意見書內容的摘要載於附件 XII。申述用地於附件 I 及圖 H-1 顯示。至於其餘歸入第 2 組的申述，會在另一份文件載述，供城規會考慮。

1.7 城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

2.1 《二零一三年施政報告》述明，政府會多管齊下，增加土地儲備，以應付房屋及其他發展需要。規劃署會檢視沒有指定用途的「政府、機構或社區」用地及毗連發展區且沒有生態價值的「綠化地帶」用地，考慮改作房屋用途。另外，若規劃情況許可，亦會提高政府未撥用的住宅用地的發展密度。政府在《二零一四年施政報告》中再次確切表示會持續檢討和改劃各種土地用途，以作住宅用途。

¹城規會委員其後經傳閱而同意現行對申述及意見分組的重新安排。

- 2.2 劃作「綠化地帶」的地方主要是市區或已發展地區外圍的斜坡和山坡，位置及狀況各異。「綠化地帶」檢討分兩個階段進行，第一階段的檢討已於二零一二年完成，此階段規劃署主要是物色及檢視劃為「綠化地帶」但沒有植被、荒廢或已平整的地方。第一階段檢討完成後，《二零一三年施政報告》宣布規劃署正進行下一階段的檢討，務求騰出更多用地作房屋發展用途。第二階段檢討考慮那些有植被但緩衝作用或保育價值較低而又鄰近現有交通和基礎設施的「綠化地帶」用地。
- 2.3 在考慮「綠化地帶」用地是否適合發展時，相關的政府部門會研究在這些用地進行發展會否對周邊環境造成嚴重的負面影響，如有需要，會進行技術評估以確定有何影響，並制訂緩解措施，把潛在的影響減至最低。進行「綠化地帶」檢討時，已考慮相關的因素，包括交通和基礎設施的承受力、社區設施和休憩用地的數量、合適的發展限制、當區的特色和現有的發展密度，以及環境、視覺和空氣流通方面的潛在影響等。
- 2.4 為應付市民的住屋需要，配合長遠房屋策略，在未來 10 年提供合共 470 000 個公共和私人房屋單位，規劃署在大埔物色了六塊用地，把之由「綠化地帶」改劃作發展私人住宅，這些用地將可提供約 4 175 個單位；另在頌雅路和大埔第 9 區物色了三塊用地，這些用地則會發展一個綜合公共房屋項目，提供約 6 350 個單位。
- 2.5 《二零一四年施政報告》亦宣布，除了人口較稠密的港島北及九龍半島外，全港其他各個「發展密度分區」現時准許的最高住宅用地地積比率，可整體地適度提高約兩成。大體上，大埔新市鎮大部分地方的最高地積比率為 5 倍，屬發展密度第 2 區。因應《施政報告》所公布的措施，盡量發揮房屋用地的發展潛力，建議把在大埔物色到的高密度住宅用地的地積比率大致定為 6 倍，較發展密度第 2 區的最高地積比率(5 倍)高兩成。至於地積比率少於 1 倍的低發展密度地區，如確定交通和基礎設施的承受力可配合，以及不會對當區的特色和周邊環境造成負面的影響，可考慮把地積比率提高 100%。

- 2.6 二零一四年四月四日，規劃署把修訂建議連同大埔區議會環境、房屋及工程委員會的意見提交城規會鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。二零一四年四月十一日，城規會根據條例第 5 條展示加入了上述修訂的草圖(附件 I 及 II)。

3. 地區諮詢

- 3.1 規劃署把草圖的修訂建議提交小組委員會考慮前，曾於二零一四年一月八日及二月十三日徵詢環境、房屋及工程委員會對有關建議的意見，包括把用地改劃作發展住宅的建議。該委員會原則上支持規劃署的建議，但部分委員表示關注其中若干修訂項目涉及的環境和交通問題。該委員會亦轉達當區居民所關注的各項有關修訂項目 E 改劃露輝路用地的問題。有關的會議記錄載於附件 V 及 VI，供委員參考。
- 3.2 關於改劃露輝路用地的建議，規劃署曾於二零一四年三月四日與一名大埔區議員和露輝路五個屋苑業主立案法團的聯席代表會面，解釋對分區計劃大綱圖所作的修訂。規劃署把所收集到的地區人士意見收錄於小組委員會文件，以便小組委員會於二零一四年四月四日考慮改劃建議。
- 3.3 在展示這份草圖期間，規劃署、運輸署、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)和大埔民政事務處曾於二零一四年五月三日派代表出席露輝路五個屋苑業主立案法團的會議，就修訂項目 E 所涉的擬議住宅發展項目和潛在影響交換意見。
- 3.4 二零一四年五月八日，大埔區議會通過「大埔區議會要求規劃署及城市規劃委員會就建議修改露輝路土地(E 項地塊)由綠化地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶一事，充分考慮大埔區議會及當區居民和相關持份者的反對意見」的動議。當日大埔區議會會議記錄相關部分的摘錄載於附件 VII，供委員參考。
- 3.5 規劃署於二零一四年五月十四日環境、房屋及工程委員會的會議上，就刊憲的修訂項目再次諮詢該委員會。該委員會支持修訂項目 B 及 J，但對涉及住宅發展的其他修訂項目有些擔心／保留。對於修訂項目 A 所涉的公共房屋發展項目，該

委員會表示支持，但認為政府可以先發展大埔第 9 區和頌雅路東用地，然後才處理頌雅路西用地的規劃問題。當日的會議記錄載於附件 VIII，供委員參考。

4. 申述

4.1 申述內容(圖 H-1)

所收到的 1 322 份關於修訂項目 A1 至 A5(附件 II)的有效申述書歸入本組考慮。

表示反對的申述

- (a) **R6(部分)至 R10(部分)**反對所有項目。**R11(部分)至 R1273(部分)**及 **R6322(部分)**大致反對把「綠化地帶」及／或「政府、機構或社區」地帶的用地改劃作住宅發展(所提交的申述書樣本夾附於附件 III)；
- (b) **R1324(部分)**反對修訂項目 A1 及 A3，因為「綠化地帶」的用地乃公共資源，而且建議的那類房屋不能紓解香港的房屋需求；
- (c) **R1625(部分)**對修訂項目 A1 可能影響鳳園的墓地表示關注；
- (d) **R1274** 表示不反對按修訂項目 A3 及 A4 把有關用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃作住宅用途，但要求把之改劃為「綜合發展區」地帶及不要指明是作公共房屋用途。**R1275** 表示在有條件下反對修訂項目 A3 及 A4，因為擬議的發展項目會影響南坑村的風水和墓地。**R1326(部分)**也支持此一意見。**R1276 至 R1323** 反對修訂項目 A3，並建議把有關用地用作發展私人房屋。

這些申述的內容撮錄於附件 XII。

4.2 申述的主要理據及建議－關於整體情況

- 4.2.1 上文第 4.1 段所述表示反對的申述，其主要理據撮述如下：(R6(部分)至 R1273(部分)、R1324(部分)及 R6322(部分))

政府政策及房屋供應

- (a) 建議改劃的用地長滿植物，亦有密林，並非政府所指的「沒有植被、荒廢或已平整」土地。改劃建議與政府的《施政報告》不符，大規模發展「綠化地帶」，顯示政策有重大改變，但當局卻未有就此諮詢公眾。
- (b) 政府並沒有善用現有土地。政府應先發展棕地及重建未盡其用的用地，而不是為發展而破壞環境和生態。
- (c) 作出有關的改劃用途地帶修訂並不符合公眾利益和公眾期望。長有樹木的地方應予保護和珍惜。作出這些修訂會立下壞先例，長此下去，日後會有不良影響。

保存「綠化地帶」、砍伐樹木的問題和對景觀的影響

- (d) 改劃建議涉及大規模清除植物，所造成的累積影響未有解決。
- (e) 建議改劃的「綠化地帶」用地可改善景觀和空氣質素及緩和熱島效應，對維持市民大眾的生活質素具有重要的作用，也是重要的緩衝區，可分隔市區和郊野公園，故不能被犧牲。改劃建議違反了「綠化地帶」的規劃意向。
- (f) 關於建議改劃的用地的生態重要性，政府所述的資料有根本的謬誤。由環保組織進行實地視察和生態調查所得的結果與政府的資料有很大差別。

- (g) 香港是《生物多樣性公約》的締約者，但卻沒有遵從此公約的規定而行。

欠缺技術評估及造成負面影響

- (h) 所進行的技術評估不足，各方面的技術評估(包括全面的生態評估和樹木調查)應在落實發展前進行。
- (i) 有關房屋用地遠離火車站。對公共交通和交通基礎設施的需求，會影響現有和日後的居民，因為大埔的道路已經擠塞。
- (j) 建築工程及發展會對易受影響的用途造成滋擾。
- (k) 社區配套設施(如醫療服務、教育及其他社區服務)不足以應付未來新增人口所需。大埔市鎮的承受力也令人關注，因為改劃建議會增加大約 29 500 名居民，要有更多土地興建基礎設施、商業及社區設施，才能應付所需。目前大埔區的幼稚園和小學學位已供不應求。

公眾諮詢及規劃程序

- (l) 政府大規模改劃全港各處的「綠化地帶」用地，是香港城市規劃政策方向的一大轉變，但政府卻沒有進行全面透徹的諮詢。這個問題現時只是在區議會的層面處理，這種斬件式的做法有違程序公義。
- (m) 政府事前沒有進行公眾諮詢，以及／或諮詢大埔區議會的程序不當／有誤導成分。政府應撤回修訂建議，重新進行廣泛的公眾諮詢。

4.2.2. 關於修訂項目 A1 及 A2 的個別申述理據

- (a) 有關用地是天然山坡，長有茂密的植物，可作為市區外圍與「鳳園具特殊科學價值地點」之間的緩衝區；而且附近醫院的煙囪高聳，有潛在影

響，加上欠缺配套設施，所以有關用地不適宜作高密度的住宅發展。日後在有關用地進行發展，可能會影響附近易受影響的地點，例如「鳳園具特殊科學價值地點」和八仙嶺郊野公園。
(R17(部分))

- (b) 擬議的發展項目會遮擋用地內的農地及「鳳園具特殊科學價值地點」的光線。(R14(部分))
- (c) 修訂項目 A1 所涉的用地毗連鳳園的墓地，應在兩者之間留下一個 30 米闊的地方，闢作植樹帶，作為緩衝區。(R1625(部分))
- (d) 修訂項目 A2 所涉的「政府、機構或社區」地帶應保留作專科院校及學校之用，例如松嶺村一類以復康服務為本的設施。(R13(部分))

4.2.3. 關於修訂項目 A3 及 A4 的個別申述理據

R1274

- (a) 城規會應考慮把有關用地改劃為「綜合發展區」地帶，這樣才可以對日後的住宅發展項目作出全面的規劃管制。
- (b) 分區計劃大綱圖的《註釋》指明規劃意向是作公共房屋發展，這樣與分區計劃大綱圖向來都會提供足夠彈性的一貫做法不符。

R1276 至 R1323

- (c) 有關用地應用作發展私人房屋，因為該區的公共房屋過度集中。
- (d) 在有關用地發展私人房屋，有助優化區內的房屋組合，使人口年齡分布更加均衡，亦能注入新動力，增加商業活動和就業機會，改善設計和配套設施，以及減輕基礎設施和公共設施／服務的壓力。

- (e) 發展私人房屋不涉及收地，可適時在區內提供住宅單位。

R1275

- (f) 擬議的發展項目會影響南坑村的風水和墓地，必須先與村民商討風水及出入墓地通道的問題。

- (g) 規劃要周全，南坑村的鄉村發展區、基礎設施和配套設施及外圍的地區也應包括在劃規範圍內。另應放寬南坑「綠化地帶」的發展限制，騰出更多土地發展小型屋宇。R1326(部分)支持 R1275 的意見。

5. 對申述的意見

C2(部分)至 C79(部分)(意見書樣本夾附於附錄 IV-1 及 IV-2)以內容劃一的同款信件提交，表示支持 R16 至 R1273 的部分申述，反對把大埔第 9 區、頌雅路西及頌雅路東的「綠化地帶」用地改劃作住宅發展。這些意見書的意見大體上與申述書提出的十分相似。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述用地及周邊地區

6.1.1 修訂項目 A1 至 A5(圖 H-2 a-1、H-3 a-1 至 7)

- (a) 當局物色到大埔第 9 區大埔醫院北面的地方及頌雅路兩塊土地，以發展一個綜合公共房屋項目，而該項目將包括合共約 6 350 個住宅單位、兩所學校，以及零售和各種社會福利設施。根據圖 H-5 所顯示的房屋署最新初步建議，這個擬在「住宅(甲類)9」地帶發展的綜合公共房屋項目的主要發展參數列於附件 IX。有關用地的面積約為 9.6 公頃，位於大埔新市鎮的北緣，分為三部分，包括在頌雅路的頌雅路東和頌雅路西用地，以及大埔第 9 區大埔醫院北面原先預留作發展私營醫院的地方及毗連的空置政府土地(圖 H-2 a-1)。有

關用地內大部分都是政府土地，只有頌雅路西用地有部分(0.85公頃)是私人土地。

- (b) 大埔第9區用地以前是採泥區(圖 H-3 a-2)，後來修復並重新植樹。這塊用地主要由兩個分別位於主水平基準上33米及52米的現有平台組成，中間有斜坡，現時空置，長有灌木和植物(圖 H-3 a-1)，當中以外來品種樹木和野生植物為主，例如耳果相思、台灣相思、桉屬、銀合歡等。頌雅路東用地暫被匡智松嶺村闢作耕地(圖 H-3 a-4)，北緣有些樹羣，品種計有土蜜樹、鵝掌柴、青果榕等。頌雅路西用地位於緩坡上，有部分空置，有部分為灌木和樹羣及零散的臨時構築物，東南面則有渠務署一個細小的工地(圖 H-3 a-5)。該些樹木有些是外來品種，例如台灣相思，有些是本土品種，例如青果榕、血桐等。頌雅路西用地從頌雅路經一條約7米闊的路徑可達。
- (c) 周邊地區的發展項目多為一些機構設施，包括匡智松嶺綜合職業訓練中心、大埔醫院和那打素醫院；另外也有公共房屋發展項目，包括頌雅苑和富亨邨。大埔第9區用地的東面一個長滿成齡樹的天然山坡上有一個許可墓地(圖 H-2 a-1)。在該用地北面較遠處是「鳳園具特殊科學價值地點」(圖 H-1)，而在東面山咀的對面，是鳳園施工中「綜合發展區」項目。頌雅路西用地的南面(即頌雅路的另一邊)是富亨邨、頌雅苑和香港紅卍字會大埔卍慈中學。
- (d) 頌雅路西用地的北面是南坑村的許可墓地及一幅廣大的「綠化地帶」，有行人徑連接衛奕信徑和北面更遠處的八仙嶺郊野公園。在該用地西面較遠處是劃為「鄉村式發展」地帶的認可鄉村南坑村(圖 H-2 a-1)。該村有一羣羣村屋，當中夾雜臨時構築物和樹羣，一派鄉郊風貌。村內設有各種政府、機構或社區設施和休憩用地，包括鄉公所、垃圾收集站、公廁、公眾停車場和休憩處；另外，富亨邨和大元邨的商業和交通設施亦可應

付村民所需。該村設有排水和排污系統，妥善接駁至汀麗路和頌雅路的排水系統。

- (e) 頌雅路西用地是編號 Y/TP/19 這宗第 12A 條申請涉及的地點。該宗申請要求把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)8」地帶以發展私人住宅(圖 H-2 a-2)。小組委員會於二零一四年四月四日把該宗申請連同分區計劃大綱圖用途地帶的修訂建議一併考慮。小組委員會評估過在申請的用地發展公共房屋或私人房屋各有何好處後，認為該用地較適宜發展公共房屋，並決定拒絕該宗改劃申請，其中一個主要理由是申請的用地有部分會成為擬進行的綜合公共房屋發展項目不可或缺的部分。該宗申請提出發展的項目及擬議的公共房屋發展計劃的主要發展參數簡列於附件 X，顯示申請的用地範圍的圖則夾附於圖 H-2 a-2。

規劃意向

- 6.1.2 「綠化地帶」的規劃意向，主要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，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。
- 6.1.3 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- 6.1.4 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。「住宅(甲類)1」地帶和「住宅(甲類)9」地帶的規劃意向是作公共房屋發展。

6.2 對申述理據的回應

表示反對的申述—關於整體情況

政府政策及房屋供應

- 6.2.1 規劃工作是一個持續的過程，政府會繼續不時檢討不同用地的用途地帶，提供土地應付本港的經濟和發展需要。關於政府增加房屋供應的政策概括背景資料及這方面的工作已在上文第 2 段載述。為了在短中期內增加和加快房屋土地的供應以應付市民殷切的房屋需求，政府必須盡量善用市區和新市鎮現有的可發展土地，以及附近一帶備有基礎設施的地方。為此，政府對各種土地的用途進行檢討，包括「政府、機構或社區」用地、現時空置、獲批短期租約或正作不同的短期或政府用途的政府土地，以及「綠化地帶」的用地，從中物色合適者，改作住宅用途。
- 6.2.2 當局已按需要進行交通、排污、排水、供水、環境、空氣流通及視覺影響等各方面的技術評估／檢討，確定作出有關修訂不會令交通和其他基礎設施的承受力，以及環境、空氣流通及視覺方面產生無法克服的問題。如有需要，有關的房屋用地的地契條款會加入有關提交保護樹木建議及美化環境建議／園景設計總圖的規定。
- 6.2.3 香港適合發展的土地匱乏，必須善用現有的土地，才能應付不斷增加的房屋需求。要在短中期內增加和加快房屋土地的供應，政府正多管齊下，增加住宅單位的供應。如棕地合適，也可考慮把之用作發展住宅。提供各類型的房屋有助應付市民不同的住屋需要。有關的改劃建議可配合政府的工作，增加房屋土地的供應，紓解市民對公共和私人房屋的迫切需求。修訂項目涉及的擬議住宅用地估計可提供合共 10 525 個住宅單位，當中 6 350 個為公共房屋單位，4 175 個為私人房屋單位。

保存「綠化地帶」、砍伐樹木的問題及對景觀的影響

- 6.2.4 建議改劃的「綠化地帶」用地大部分位於市區邊緣已受干擾或已發展的地區旁邊。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示,這些用地範圍內或附近並沒有地方鑑定為具保育價值,而這些用地範圍內的樹木也大多是外來或普通品種,因此,即使作出改劃,生態上亦應該不會有很大問題。倘要砍伐這些「綠化地帶」用地的樹木及大規模清理植物,才能發展住宅,政府將會進行樹木調查,確定樹木的狀況,並要求發展商採取適當的紓減影響措施,包括根據現有的指引²及保護樹木機制,保護或遷移現有具保育價值的樹木或補種樹木,務求盡量減低對環境的影響。
- 6.2.5 物色到的用地雖有植被,但緩衝作用和保育價值較低,而且位置接近現有的市區發展項目及基礎設施,所以選擇地點作市區擴展時,這些用地自然成為考慮之列。這些用地適合用來發展住宅以應付迫切的房屋需求。
- 6.2.6 漁護署署長表示,香港現行的自然保育政策及措施大體上符合《生物多樣性公約》的目的。現行的保育措施包括指定郊野公園、特別地區、海岸公園、海岸保護區和劃設保育地帶,以及推行重要生境和物種保育計劃。所作的用途地帶修訂如已充分考慮如何保護重要的生境及具重要保育價值的物種,就已經大體上符合《生物多樣性公約》的目的。由於會規定這些改劃的用地的發展商採取適當的紓減影響措施,包括根據現有的指引及保護樹木機制,保護或遷移現有具保育價值的樹木或補種樹木,因此,如果發展建議符合這些相關規定,就不算違反《生物多樣性公約》的目的。此外,地契亦會規定用地周邊必須有足夠大的園景區作為緩衝。預期不會為生物多樣性方面帶來顯著的負面影響。

² 發展局技術通告(工務)第 10/23 號 - 「申請保護及遷移樹木以進行私人工程項目的建築發展」及地政總署地政處作業備考(編號 7/2007)所訂關於保護樹木機制的指引。

欠缺技術評估及造成負面影響

- 6.2.7 關於擬議的公共房屋發展項目，房屋署已進行相關的技術評估，包括交通影響評估、排水影響評估、排污影響評估、空氣流通評估(專家評估)、視覺評估及環境評估。交通影響評估的結論是，只要加設公共車輛總站及進行適當的路口改善工程，擬議的發展應不會對頌雅路的交通造成顯著的負面影響。運輸署署長亦認為，如果實施適當的紓減影響措施和改善／提升運輸基礎設施，即使發展公共房屋，對大埔新市鎮的交通承受力也不會有累積的負面影響。其他方面的技術評估的初步結果顯示，進行擬議的發展，對附近一帶的排水、空氣流通、視覺和環境不會有很大的負面影響。
- 6.2.8 關於擬議房屋發展項目的建築工程所造成的影響，當局會規定項目倡議者／日後的發展商遵行和落實建築合約所訂明的污染控制建議措施。這些措施大體上都是一些良好的工程作業方式，可盡量減少建築工程對附近居民和其他易受影響用途造成的不便及環境滋擾。

空氣流通和視覺方面

- 6.2.9 房屋署進行的空氣流通評估(專家評估)顯示，該區全年主要吹東風和東北風，夏季則主要吹東南風。擬議的公共房屋發展項目若加入有效的措施配合風向，如調整建築物的座向、在建築物之間留下 10 米和 15 米的距離，以及在建築物地面一層加設開口，則周邊地區在全年和夏季主要的風向下，通風情況亦不會受到影響，仍能保持空氣流通。由於有關用地的面積均超過 9 公頃，所以應有合理的空間加入良好的建築設計和作出適當的布局編排，防止出現屏風效應，令空氣更易穿透。
- 6.2.10 為評估在有關用地發展公共房屋在視覺方面有何影響，當局製作了電腦合成照片，顯示發展擬議的住宅項目對視覺可能有何影響(圖 H-4a 至 H-4c)。從電腦合成照片所見，擬議的公共房屋發展項目與周邊的發

展項目不會格格不入，亦不會令整體的市鎮景致和風貌大變。雖然貼近有關用地的現有發展項目，其所享景觀有更大機會產生較大的改變，但有一點必須注意的是，以香港的發展速度而言，根本無法保證樓宇所享有的私人景觀一定能保持不變。要保持私人景觀，不惜扼殺發展機會及置其他考慮因素於不顧，根本不切實際。

政府、機構或社區配套設施不足

- 6.2.11 大埔是個規劃周全、設施完善的新市鎮。為該區規劃的主要政府、機構或社區設施大致上已足夠。大埔分區計劃大綱圖規劃區內的鄰舍休憩用地及地區休憩用地更比標準數量為多(附件 XI)。教育方面，有關的綜合公共房屋發展項目已預留兩個地方興建新小學，另外，該項目也會設有社會福利設施，例如長者日間護理中心、幼兒中心和早期教育及訓練中心，服務區內居民(附件 IX)。大埔第 9 區的用地已不再需要用作發展醫院，所以食物及衛生局不反對把之交出作其他用途。

公眾諮詢及規劃程序

- 6.2.12 規劃署一直按既定程序進行修訂用途地帶的工作，包括諮詢政府部門、區議會和鄉事委員會，並向城規會提交文件，以及根據條例把修訂項目刊憲。規劃署向小組委員會提交文件前，曾於二零一四年一月八日及二月十三日諮詢大埔區議會環境、房屋及工程委員會，亦曾與當區居民會面。規劃署把所收集到的意見收錄在小組委員會文件內，以便小組委員會於二零一四年四月四日考慮改劃建議。建議作出的修訂在二零一四年四月十一日展示，為期兩個月，直至二零一四年六月十一日。另外，規劃署於二零一四年五月十四日的環境、房屋及工程委員會會議上，就刊憲的修訂項目再次諮詢該委員會。

- 6.2.13 規劃署已根據條例的規定就改劃建議諮詢公眾。根據條例，展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述和就申述提出意見，就是諮詢公眾的法定程序的一部分。公眾和持份者都有機會就建議作出的修訂發表意見及提出反建議。另外，城規會亦已根據條例第 6B(3) 條，邀請所有申述人／提意見人出席會議，陳述意見。這次提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。

對關於修訂項目 A1 及 A2 的個別申述理據的回應

- 6.2.14 有關用地有部分先前預留作發展私營醫院之用，但房屋署進行技術評估後，確定有關用地現適合用作發展公共房屋。另外，就大埔醫院和那打素醫院煙囪排放的廢氣所作的評估顯示，在進行評估的不同高度位置，二氧化硫、二氧化氮及可吸入懸浮粒子的預測濃度都符合相關的空氣質素指標，預料對擬議的公共房屋發展項目的空氣質素不會有負面影響。(R17(部分))
- 6.2.15 修訂項目 A1 和 A2 所涉用地大部分是草地，也有主要種了外來品種樹木的植林區、常耕農地和臨時構築物。這些用地距離「鳳園具特殊科學價值地點」約 250 米，所以預料在這些用地發展住宅項目，對「鳳園具特殊科學價值地點」的生態不會有重大的直接影響。房屋署會就修訂項目 A1 至 A4 所涉用地的發展項目進行生態評估和樹木調查，以確定「鳳園具特殊科學價值地點」不會有重要的物種直接受到擬議的公共房屋發展項目影響。從自然保育的角度而言，漁護署署長亦不反對把有關用地改劃為「住宅(甲類)9」地帶。(R17(部分))
- 6.2.16 關於 R14(部分)指擬議的發展項目會遮擋頌雅路東農地的光線這一點，其實，目前匡智會所用的地方已預留作發展公共房屋。根據房屋署的資料，匡智松嶺村現址範圍內已另覓地點重置該小塊農地，因此，預料不會有遮擋光線的問題。(R14(部分))

6.2.17 **R1625(部分)**提及的鳳園墓地(圖 **H-2a-1**)距離有關用地約 15 米，兩者之間的地方已長滿樹木和茂密植物，因此，無須再種植樹木作為緩衝。**(R1625(部分))**

6.2.18 「住宅(甲類)9」地帶以北的地方劃為「政府、機構或社區」地帶，現設有匡智松嶺綜合職業訓練中心。這塊八公頃的用地是專為提供復康服務而設，匡智會正謀求進行一些重建計劃。為充分發揮該用地的發展潛力，以及利便進行重建計劃，該綜合職業訓練中心的建築物高度限制已從四層放寬至八層(修訂項目 B)。因此，無須把有關的公共房屋用地預留作復康設施之用。**(R13(部分))**

對關於修訂項目 A3 及 A4 的個別申述理據的回應

6.2.19 把有關用地劃為「綜合發展區」地帶以作出全面規劃管制的建議**(R1274)**

(a) 「住宅(甲類)9」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展和公共房屋發展。頌雅路西用地是該規劃周全的綜合公共房屋發展項目不可或缺的部分。該項目將設有兩所小學、公共車輛總站、社會福利設施及其他相關配套設施。根據房屋署的發展計劃，頌雅路西用地會興建一所小學，並提供約 950 個住宅單位。該擬議公共房屋發展項目的細節(包括落實發展的時間表)將在規劃大綱內訂明。該項目會受規劃大綱規限，加上現行的規劃和地政機制，應有足夠的管制，確保擬議的公共房屋發展項目的發展周全，不會帶來重大的負面影響。因此，沒有需要把該用地由「住宅(甲類)9」地帶改劃為「綜合發展區」地帶。

(b) 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。當局已為發展公共房屋進行了各方面的技術評估，包括交通影響評估、排水影

響評估、排污影響評估、環境評估、空氣流通評估及視覺評估，證明只要實施適當的紓減影響措施，進行擬議的公共房屋發展項目，對附近一帶並不會有顯著的負面影響，因此，沒有必要劃設「綜合發展區」地帶，施加進一步的規劃管制。

6.2.20 不在《註釋》指明有關用地的規劃意向是作公共房屋發展(R1274)，並把有關用地用作發展私人房屋(R1276至R1323)

- (a) 有關用地適合用來發展公共房屋，亦已預留作此用途，在草圖的《註釋》清楚說明此規劃意向，做法恰當，可使規劃制度更確切透明，不會有不必要的含糊之處，令人對公共房屋的供應量諸多揣測。
- (b) 二零一四年二月十三日，規劃署諮詢區議會，公布了有關用地改劃作發展公共房屋的建議，其後於二零一四年四月四日把建議提交小組委員會審議。正如上文第 6.1.1(e)段所述，在當日的會議上，小組委員會亦審議了編號 Y/TP/19 這宗要求把申請的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)8」地帶以發展私人住宅的第 12A 條申請(圖 H-2a-2)(申請人就是 R1274)。小組委員會有些委員認為房屋署提出在有關用地興建一幢住宅大廈和一所小學的計劃，在環境和視覺方面會較發展私人房屋項目更可取。由於大埔第 9 區、頌雅路西和頌雅路東三塊用地實質上會合起來發展該區一個綜合公共房屋項目，所以加入申請的用地南部，可以產生協同作用，令發展融合得更好，並可在擬議的房屋發展項目提供更多政府、機構或社區設施以應所需。小組委員會評估過在申請的用地發展公共房屋或私人房屋的好處後，認為該用地較適宜發展公共房屋，並決定拒絕該宗改劃申請，其中一個主要理由是申請的用地有部分會成為擬進行的綜合公共房屋發展項目不可或缺的部分。分區計劃大綱圖的《註釋》有必要清楚說明該用地是要作發展公共房屋之用。

- (c) 根據長遠房屋策略，政府主張公共房屋在新建房屋中應佔較高的比例，並建議公共和私人房屋的比例應為 60 比 40。在有關用地發展公共房屋，有助大埔新市鎮的公共和私人房屋比例變得更理想(截至二零一一年為 52 比 48)。經這次對分區計劃大綱圖作出修訂後，公共和私人房屋的比例會變為 53 比 47，略有改善。
- (d) 建築設計方面，按照現行做法，房屋署會就有關用地的建築設計，提出合適的方案，並會就方案諮詢大埔區議會和區內居民。有關用地將興建一幢公屋大廈和一所小學，所以在有關用地發展公共房屋，無論是發展空間還是設計彈性都較大，可解決大埔區議會和區內居民所關注的問題。此外，擬建的小學，其建築高度較低，可令附近一帶的景觀更開揚，空氣更流通，光線更易透入。因此，在有關用地發展公共房屋，會與周邊地區更好地融為一體，對環境和視覺的影響會比發展私人住宅為少。

6.2.21 規劃要周全，南坑村的鄉村發展區、基礎設施和配套設施及外圍的地區也應包括在規劃範圍內(R1275)

- (a) 該區設有公共排水及排污系統，南坑村的發展項目可接駁現有的這些排水及排污設施。正如上文第 6.2.7 段所述，只要實施適當的紓減影響措施，進行有關的公共房屋發展項目，對附近一帶不會有負面影響。至於為南坑村闢設新的基礎設施的問題，相關的政府部門(包括環保署、渠務署及水務署)會留意該村所進行的鄉村式發展，並檢討有關的情況，倘有需要，民政事務總署會考慮並進行小型改善工程。
- (b) 至於風水問題，並不是城規會在規劃方面須考慮的因素。有關用地有部分空置，有部分長有灌木及樹木。漁護署署長表示，有關用地並沒有風水林及具保育價值的樹木品種，因此預料生態方面不會有負面影響。為釋除村民對風水及墓地通道問題的疑慮，房屋署會與相關的政府部門(包括大

埔地政專員和大埔民政事務專員)聯絡，就日後擬議發展項目的布局，與村民進行討論。

- (c) 至於有意見認為應放寬南坑「綠化地帶」的發展限制，以騰出更多土地發展小型屋宇，這次改劃所包括的修訂項目沒有涉及南坑的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶。村民可根據條例第 16 條提交在「綠化地帶」發展小型屋宇的規劃申請予城規會審議，城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。

6.3 對意見的理據及提意見人的建議的回應

由於提意見人支持申述 **R16(部分)**至 **R1273(部分)**，故上文所述對這些申述的回應適用。

7. 部門諮詢

7.1 規劃署曾諮詢政府以下部門，這些部門的意見已收錄在上文適當的段落：

- (a) 發展局局長；
- (b) 環境保護署署長；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (e) 房屋署署長；
- (f) 渠務署總工程師／新界北；
- (g) 水務署總工程師／發展(2)；
- (h) 漁農自然護理署署長；以及
- (i) 民政事務總署大埔民政事務專員。

7.2 政府以下各局及部門對有關的申述／意見沒有意見：

- (a) 運輸及房屋局局長；
- (b) 民政事務局局長；
- (c) 教育局局長；
- (d) 地政總署大埔地政專員；
- (e) 路政署總工程師／新界東；

- (f) 土木工程拓展署新界東拓展處處長；
- (g) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (h) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (i) 康樂及文化事務署署長；
- (j) 路政署鐵路拓展處總工程師；
- (k) 消防處處長；
- (l) 機電工程署署長；
- (m) 食物環境衛生署署長；以及
- (n) 警務處處長。

8. 規劃署的意見

8.1 基於上文第 6 段所作的評估和下列理由，規劃署不支持 R 6(部分)至 R 1273(部分)、R 1274 至 R 1323、R 1324(部分)、R 1326(部分)、R 1625(部分)及 R 6322(部分)，並認為不應修訂草圖以順應這些申述：

關於 R 6(部分)至 R 1273(部分)、R 1276 至 R 1323、R 1324(部分)、R 1625(部分)及 R 6322(部分)

- (a) 香港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。改劃「綠化地帶」用地是當局多管齊下物色土地以應付房屋及其他發展需要的其中一項措施。既然有關用地適合發展房屋，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當。
- (b) 當局已就修訂項目進行各方面的技術評估，以確定有關的房屋發展計劃可行。另外，相關的部門亦按照既定的機制評估過擬議的發展項目，確保作出改劃用途地帶的修訂，不會對周邊地區的交通、環境、景觀、基礎設施、空氣流通及視覺造成不可接受的影響。
- (c) 物色到的用地雖有植被，但緩衝作用和保育價值較低，而且位置接近現有的市區發展項目及基礎設施。當局認為這些用地適合用來發展住宅以應付迫切的房屋需求。倘要砍伐這些「綠化地帶」用地的樹木及大規模清理植物，才能發展住宅，政府將會進行樹木調查，確定樹木的狀況，並要求發展商採取適當的紓減

影響措施，包括根據現有的指引及保護樹木機制，保護或遷移現有具保育價值的樹木或補種樹木，務求盡量減低對環境的影響。

- (d) 大埔已預留足夠的土地闢設休憩用地、政府、機構或社區設施，以及其他配套設施，因此無須把有關用地預留作闢設政府、機構或社區設施或休憩用地之用。
- (e) 這次規劃署提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。根據條例，展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述／提出意見，就是諮詢的法定程序的一部分。

關於修訂項目 A3 及 A4 的個別申述理據和建議的其他理由

- (f) 用地會成為已綜合規劃的公共房屋發展項目不可或缺的部分並提供學校及所需的配套設施。這樣可產生協同作用，令發展融合得更好，並提供更多政府、機構或社區設施。當局已進行各項技術評估以確保擬議的公共房屋發展不會為周邊地區帶來重大的負面影響。因此，沒有必要劃設「綜合發展區」地帶，施加進一步的規劃管制。(R1274 及 R1276 至 R1323)。
- (g) 既然有關用地是較適合用作公共房屋發展，在大綱圖的註釋內清楚地指明其規劃意向是作公共房屋發展，做法恰當。(R1274)。

只關於 R1275 及 R1326(部分)

- (h) 該區設有公共排水及排污系統，南坑村的發展項目可接駁現有的這些排水及排污設施。相關的政府部門(包括環保署、渠務署及水務署)會留意該村所進行的鄉村式發展，按有關發展檢討所提供的基礎設施數量。
- (i) 至於小型屋宇的發展，這次改劃所包括的修訂項目沒有涉及南坑的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶。村民可根據城市規劃條例第 16 條提交在「綠化地帶」發展小型屋宇的規劃申請予城規會審議，城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。

9. 請求作出決定

請城規會審議各項申述和相關的意見，並決定建議／不建議順應申述／申述的部分內容修訂草圖。

10. 附件

附錄 I	《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》
附錄 II	對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/24》所作修訂項目附表
附錄 III	申述人提交的申述書的摘錄
附錄 IV	提意見人提交的意見書的摘錄
附錄 V	大埔區議會環境、房屋及工程委員會二零一四年一月八日會議記錄的摘錄
附錄 VI	大埔區議會環境、房屋及工程委員會二零一四年二月十三日會議記錄的摘錄
附錄 VII	大埔區議會二零一四年五月八日會議記錄的摘錄
附錄 VIII	大埔區議會環境、房屋及工程委員會二零一四年五月十四日會議記錄的摘錄
附錄 IX	擬議綜合公共房屋發展項目的主要發展參數
附錄 X	有關的公共房屋發展計劃及編號 Y/TP/19 的申請提出的私人房屋發展計劃的對照表
附錄 XI	大埔的政府、機構或社區設施及休憩用地數量
附錄 XII	申述及意見和規劃署的回應的摘要
附錄 XIII	載有所有申述書及意見書的光碟[只提供予城規會委員]
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2 a-1	申述用地的平面圖
圖 H-2 a-2	編號 Y/TP/19 的第 12A 條申請的位置圖
圖 H-3 a-1 至 3 a-7	航攝／實地照片
圖 H-4 a 至 4 e	電腦合成照片
圖 H-5	有關的公共房屋發展計劃的概念設計圖

規劃署

二零一四年十一月