

《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》
考慮申述編號 R1 至 R5699 和意見編號 C1 至 C1587

申述事項／申述用地	申述人	提意見人
<u>修訂項目(項目)A：</u> 把位於樟木頭村以東的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)11」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 B1：</u> 把位於樟木頭村以西的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)11」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 B2：</u> 把毗鄰馬鞍山繞道並位於樟木頭村西面較遠處的一幅狹長土地由「綠化地帶」改劃作顯示為「道路」的地方。 <u>項目 C：</u> 把位於馬鞍山村路下段北邊的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社	<u>總數：5 699</u> <u>支持全部或個別項目(46)：</u> R1 至 R38、R2674、R2675、R2686 至 R2688、R2742、R2775 及 R2787：個別人士 <u>有反對亦有支持個別項目(4)：</u> R39 至 R42：個別人士 <u>反對全部或個別項目(5 645)：</u> <u>沙田區議員(17)：</u> R56：沙田區政、沙田區議員(附 14 個沙田區議員的簽名) R57：李永成 (附 624 個簽名) R58：容溟舟 R59：石威廉	<u>總數：1 587</u> <u>支持全部項目(1)：</u> C1：個別人士 <u>有反對亦有支持個別項目，以及提供意見(1)：</u> C2：個別人士 <u>反對全部或個別項目(1 584)：</u> <u>沙田區議員(4)：</u> C7(亦為 R71)：鍾禮謙 C8(亦為 R64)：陳珮明 C9(亦為 R58)：容溟舟 C10(亦為 R72)：吳錦雄 <u>西貢區議員(1)：</u> C11(亦為 R75)：梁衍忻

申述事項／申述用地	申述人	提意見人
區」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 D： 把位於馬鞍山村路下段東側的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)11」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 E： 把位於馬鞍山村路下段西側的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 F： 把位於馬鞍山村路上段東側的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 G： 把位於馬鞍山村路上段西側的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)6」地帶，並訂明建築物高度限制。	R 60： 黎梓恩 R 61： 丁仕元(前議員) R 62： 趙柱幫 R 63： 陳運通 R 64： 陳珮明 R 65： 廖栢康 R 66： 麥潤培 R 67： 冼卓嵐 R 68： 鄭仲恒 R 69： 周曉嵐 R 70： 曾素麗 R 71： 鍾禮謙 R 72： 吳錦雄 <u>大埔區議員(1)</u> R 73： 譚爾培 (附 42 個簽名) <u>政治團體及其他區議會的區議員(7)</u> R 53： 民建聯沙田支部 R 54： 民主黨沙田黨團 (附 132 個簽名)	<u>環保團體或個別人士(6)</u> C 3(亦為 R 47)： 香港觀鳥會 C 4(亦為 R 48)： 創建香港 C 5(亦為 R 49)： 長春社 C 6(亦為 R 51)： 環保觸覺 C 15(亦為 R 93)： NISSIM、Roger Anthony C 16(亦為 R 92)： Mary Mulvihill <u>關注團體(3)</u> C 12(亦為 R 84)： 馬鞍山村關注組 C 13(亦為 R 88)： 基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館) C 14： TourisMan.hk <u>個別人士 (1 570，當中110名個別人士亦為申述人)</u> C 17 至 C 1586： 個別人士

申述事項／申述用地	申述人	提意見人
項目 H： 把位於富安花園附近的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶。	R 55：新民主同盟 R 74：呂文光 R 75：梁衍忻 R 76：陳嘉琳 R 77：楊雪盈 <u>環保團體或個別人士 (15)</u> R 43：香港地貌岩石保育協會 R 44：嘉道理農場暨植物園公司 R 45：香港野生雀鳥保育關注組 R 46：世界自然(香港)基金會 R 47：香港觀鳥會 R 48：創建香港 R 49：長春社 R 50：綠惜地球 R 51：環保觸覺	<u>沒有明確觀點(1)</u> C 1587：個別人士

申述事項／申述用地	申述人	提意見人
	R 5 2：香港中文大學未來城市研究所社區及地方管治中心 R 9 2：Mary Mulvihill R 9 3：Roger Anthony Nissim R 9 4：Ruy Barretto S.C. R 1 6 4 0：綠領行動 R 2 4 6 5：Chu Kong(綠色和平) <u>業主立案法團(4)</u> R 7 8：嘉華星濤灣業主立案法團 R 7 9：凱琴居業主立案法團 R 8 0：帝琴灣凱琴居民綠化關注組 R 1 6 7 0：海典居業主立案法團 <u>樟木頭村事務委員會和村代表，以及馬鞍山互助委員會(4)</u> R 8 1：Hau Lap Fai R 8 2：廖歡真	

申述事項／申述用地	申述人	提意見人
	R 83：樟木頭村事務委員會 R 89：馬鞍山互助委員會 <u>關注團體(6)</u> R 84：馬鞍山村關注組 (附 1 612 個簽名) R 85：守護馬鞍山智庫 (附 118 個簽名) R 86：沙田交通關注組 R 87：馬鞍山交通關注組 R 88：基督教香港信義會恩青營(鞍山探索館) R 91：馬鞍山民康促進會 <u>個別人士／公司</u> (5 591) R 95 至 R 1639、 R 1641 至 R 1669、 R 1671 至 R 2464、 R 2466 至 2673、 R 2676 至 R 2685、 R 2689 至 R 2741、 R 2743 至 R 2774、 R 2776 至 R 2786 及 R 2788 至 R 5696 <u>提供意見(4)</u> R 90：馬鞍山單車會	

申述事項／申述用地	申述人	提意見人
	R 5 6 9 7 ：香港中華煤氣有限公司	
	R 5 6 9 8 及 R 5 6 9 9 ：個別人士	

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 III**及**附件 IV**。申述和意見的電子複本已透過電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員，並已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_MOS_23_CHI.html，以供公眾查閱。整套申述和意見的印本存放於城規會秘書處，以供委員查閱；另備存於規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。

1. 引言

1.1 2020 年 10 月 16 日，《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」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂項目載於**附件 II**的修訂項目附表，而修訂項目的位置則在**圖 H-1a 至 H-1c**上顯示。

1.2 在展示分區計劃大綱圖的兩個月期間，城規會共收到 5 699 份有效的申述。2021 年 1 月 29 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見，為期 3 個星期。在 3 個星期的展示期屆滿後，城規會共收到 1 587 份就申述提出的有效意見¹。

1.3 2021 年 4 月 23 日，城規會同意把所有申述及意見一併以集體形式考慮。

¹ 在展示分區計劃大綱圖的兩個月期間，城規會共收到 7 658 份申述，而另有兩份申述在此展示期後收到。在首三個星期的申述展示期，城規會並收到 1 713 份就申述提出的意見，而另有一份意見在此展示期後收到。2021 年 4 月 23 日，城規會根據條例第 6(2)條及第 6(3)條同意無須理會沒有提供個人資料的 1 959 份申述和兩份逾時提交的申述，並根據條例第 6A(2)條及第 6A(3)條同意無須理會 126 份沒有提供個人資料的意見和一份逾時提交的意見。因此，有效的申述和就申述提出的有效意見總數分別為 5 699 份和 1 587 份。在 1 587 份有效的公眾意見當中，有 123 份也是由申述人提交的。

- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮申述和意見。申述和意見的摘要連回應載於**附件 Va 及 Vb**。申述用地於**圖 H-1a 至 H-1c、H-2a 至 H-2d 及 H-3a 至 H-3d**顯示。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 2020 年《施政報告》再次確定安居對香港市民的重要性，並指出香港的房屋問題核心是建屋土地不足。政府會繼續採取土地供應專責小組(專責小組)在進行廣泛公眾參與活動後，建議的多管齊下土地供應策略。政府在推展專責小組建議的 8 個值得優先研究和推行的土地供應選項之餘，亦同時會繼續落實多項現行土地供應措施，務求加大加快短中期的房屋土地供應。其中，政府會持續檢討各項土地用途，包括「綠化地帶」用地。
- 2.2 為應付迫切的需求，當局在馬鞍山新市鎮物色了 7 幅「綠化地帶」用地，以興建房屋及相關政府、機構及社區配套設施。這些用地包括兩幅鄰近樟木頭村的用地，以發展公營房屋(**圖 H-1a、H-2a、H-3a 及 H-4a** 的項目 A 及 B1)；一幅位於馬鞍山村路下段的用地，以發展公營房屋(項目 D)及一幅位於馬鞍山村路上段的用地，以發展私營房屋(項目 G)；以及其餘 3 幅位於馬鞍山村路沿路的用地，以興建一個泵房(項目 C)、一所小學(項目 E)及配水庫(項目 F)(**圖 H-1b、H-2b 和 H-2c、H-3b 和 H-3c 以及 H-4b 至 H-4d**)。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就上述用地進行了工程可行性研究連技術評估，以評估有關用地對交通、基礎建設、環境、景觀、文物、岩土、排水、排污、水務、視覺及通風方面可能造成的影響。工程可行性研究結果顯示，在採取適當的緩解措施後，擬議房屋發展項目及相關的基建及設施並沒有無法克服的技術問題。預計擬議房屋發展項目總共可提供約 6 180 個公營房屋單位及 1 040 個私營房屋單位，以容納約 20 430 人。
- 2.3 因應上述建議修訂，當局亦藉此機會把鄰近樟木頭村的一幅狹長土地由「綠化地帶」改劃作顯示為「道路」的地方，以反映現時的情況(**圖 H-1a、H-2a、H-3a 和 H-4a** 的項目

B2)，以及把梅子林路沿路鄰近富安花園的一幅狹長土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以理順沙田岩洞污水處理廠發展範圍的界線(圖 H-1c、H-2d、H-3d 和 H-4e 的項目 H)。

- 2.4 2020 年 8 月 21 日及 2020 年 9 月 18 日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》(下稱「分區計劃大綱核准圖」)的建議修訂，並同意該等建議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件可在城規會網頁查閱(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/20 號—https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/RNTPC/652-rntpc_4-20.pdf；鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/20 號—正文：https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/RNTPC/656-rntpc_6-20.pdf；附錄：https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/RNTPC/656-rntpc_6-20_appendix.pdf)。上述小組委員會的會議記錄載於附件 VIa 及 VIb。

3. 地區諮詢

- 3.1 把對分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂提交小組委員會考慮前，土拓署與規劃署一同就工程可行性研究的結果及分區計劃大綱核准圖的擬議修訂進行多輪諮詢，分別在 2020 年 6 月 23 日諮詢西貢北約鄉事委員會，在 2020 年 6 月 30 日及 2020 年 7 月 3 日諮詢沙田區議會轄下的發展及房屋委員會，以及在 2020 年 7 月 14 日諮詢大埔區議會轄下的規劃、房屋及工程委員會；此外，還應一名沙田區議員的要求，於 2020 年 7 月 13 日與馬鞍山村的代表會面。西貢北約鄉事委員會、沙田區議會轄下的發展及房屋委員會、大埔區議會轄下的規劃、房屋及工程委員會和馬鞍山村的代表均反對擬議修訂。沙田區議會轄下的發展及房屋委員會一致通過反對修訂項目 C 至 G 的動議，並一致通過另一項動議，促請大埔區議會反對修訂項目 A 和 B1。大埔區議會轄下的規劃、房屋及工程委員會亦通過反對修訂項目 A 和 B1 的動議。西貢北約鄉事委員會、沙田區議會轄下的發展及房屋委員會、大埔區議會轄下的規劃、房屋及工程委員會和馬鞍山村的代表提出的主要關注事項包括：(i) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；

(ii)政府、機構及社區、康樂和泊車設施的供應不足；(iii)馬鞍山現時的交通網絡已經飽和，而擬議的交通改善措施未能解決此問題；(iv)對馬鞍山郊野公園和馬鞍山具特殊科學價值地點的景觀和生態方面的影響；(v)對馬鞍山礦場的歷史建築、文化和完整性的影響；以及(vi)不良的視覺和通風影響。所收到的看法和意見已納入有關分區計劃大綱核准圖擬議修訂的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第4/20號。2020年8月17日，發展局就沙田區議會轄下的發展及房屋委員會和大埔區議會轄下的規劃、房屋及工程委員會通過的動議，分別致函該兩個委員會，解釋政府的立場和處理他們的關注事項。

3.2 分區計劃大綱草圖刊憲後，規劃署、土拓署、房屋署和地政總署獲邀出席由沙田民政事務處和馬鞍山南分區委員會於2020年11月10日合辦的交流會。馬鞍山村村民和部分沙田區議會議員亦有出席該交流會。與會者提出多項意見，表達他們極度關注和反對擬議修訂項目，尤其是有關沿馬鞍山村路一帶的修訂項目。交流會期間收到的意見摘要載於**附件VII**以供參考。該些反對理由與在圖則展示期間所提交的多份申述中提出的反對理由相若，包括：(i)改劃毗鄰馬鞍山郊野公園和馬鞍山具特殊科學價值地點的「綠化地帶」用地以進行高密度房屋發展，並不符合土地供應專責小組的建議；(ii)社區設施的供應不足以應付人口增長；(iii)對道路和運輸網絡的交通影響；(iv)對村民帶來的噪音滋擾及空氣質素和視覺方面的影響；(v)對前馬鞍山礦場的文物帶來的影響；(vi)清拆用地 G 會影響村民的鄰里關係和生活模式，且缺乏有關清拆範圍和賠償安排的詳情；以及(vii)藉改善馬鞍山村路和闢設配套設施以便在馬鞍山村路上段作私人發展，是官商勾結行為。申述提出的主要關注事項和政府部門的回應詳載於下文第5.2段。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區

4.1.1 涉及擬議房屋發展項目及相關的政府、機構及社區設施的申述用地大致上集中在兩個不同地區。該兩個地

區分別位於分區計劃大綱草圖北部樟木頭村附近(項目 A 及 B1)，以及分區計劃大綱草圖中部馬鞍山村路沿路地方(項目 C 至 G)。其餘兩個與技術修訂相關的申述用地(即項目 B2 及 H)則位於分區計劃大綱草圖北部用地 B1 毗鄰，以及分區計劃大綱草圖南部梅子林路沿路近富安花園的地方。

項目 A 及 B1 樟木頭村附近的申述用地

用地 A：樟木頭村以東(圖 H-1a、H-2a、H-3a 及 H-4a)

- 4.1.2 項目 A 所涉的用地(約 1.46 公頃)坐落在政府土地上，位於樟木頭村以東及帝琴灣凱琴居(建築物高度限制為主水平基準上 55 米)以南。用地的地勢相對平坦，地盤水平在主水平基準上 30 米至 40 米之間，並無侵入樟木頭村的「鄉村範圍」及認可殯葬區編號 TP/SKN1 的範圍。該用地主要被植被覆蓋，有十個墳墓和 6 組合共 23 個金塔(即甕盎)(有待全面的墳墓／甕盎調查)。該用地有部分範圍目前有兩個獲批政府土地租用牌照作果園和未開發牧地、剪草及松樹種植用途。有一條溪澗流經用地的東南部分。該用地位於馬鞍山濾水廠諮詢區的範圍內。

用地 B1：樟木頭村以西(圖 H-1a、H-2a、H-3a 及 H-4a)

- 4.1.3 項目 B1 所涉的用地(約 1.38 公頃)包括政府土地及約 565 平方米的私人地段。該用地位於樟木頭村以西，在用地 A 西面約 140 米處。北面及西面分別為西沙路和馬鞍山繞道。目前可經由一條鄉村小徑前往。坡地被植被覆蓋，從北面主水平基準上約 20 米上升至南面主水平基準上約 40 米。一如用地 A，用地 B 不會影響樟木頭村的「鄉村範圍」及認可殯葬區編號 TP/SKN1。該用地的東部位於馬鞍山濾水廠諮詢區的範圍內。
- 4.1.4 用地 B1 以西橫過西沙路和馬鞍山繞道，是港鐵烏溪沙站、銀湖·天峰(建築物高度限制為主水平基準上 185 米)和翠擁華庭(建築物高度限制為主水平基準上 130 米)。用地 B1 西北面西沙路對面是迎海(基本上採用主

水平基準上 130 米、主水平基準上 120 米及主水平基準上 105 米的梯級式建築物高度限制)。用地 A 及 B1 以北橫過西沙路，是峻源(建築物高度限制為主水平基準上 95 米)和帝琴灣凱弦居(建築物高度限制為主水平基準上 36 米)；而橫過年華路進一步朝海傍方向，是李寶椿聯合世界書院(建築物高度限制為主水平基準上 42 米)和樟木頭老人度假中心(建築物高度限制為主水平基準上 32 米)。用地 A 東北面越過帝琴灣凱琴居，是沿西沙路的西澳村和香港浸信會神學院(建築物高度限制為 6 層)。

用地 A 及 B1 的擬議房屋發展項目

4.1.5 用地 A 及 B1 均劃為「住宅(甲類)11」地帶，以作擬議公營房屋發展項目。主要的發展參數如下，而擬議房屋發展項目的概念設計圖載於附件 VIIIa：

	用地 A	用地 B1
用地面積	1.46 公頃	1.38 公頃
最高地積比率	6.8 倍 ⁽²⁾	
最高建築物高度	主水平基準上 165 米	主水平基準上 165 米
預計單位數目 (預計人口)	1 820 (5 100)	1 660 (4 650)
設施	— 社會福利設施 ⁽³⁾ — 零售設施 — 幼稚園(僅於用地 B1)	
泊車設施	將會參照《香港規劃標準與準則》提供	

4.1.6 為配合用地 A 及 B1 的擬議公營房屋發展項目，建議興建一條 7.3 米寬的雙線不分隔行車道，車道兩旁為

² 最高地積比率為 6.8 倍，包括住用地積比率 6.5 倍及非住用地積比率 0.3 倍。擬在「住宅(甲類)11」地帶的公營房屋用地內闢設的政府、機構或社區設施，已假定可獲豁免計入地積比率，並已納入技術評估中。

³ 在詳細設計階段，社會福利設施的供應可因應社會福利署及房屋署的意見作出調整。

2.75 米寬的行人徑，並在新路的盡頭設置迴旋處，作為連接年豐路的出入口。此外，建議於路旁提供巴士停車灣，供服務用地 A 及 B1 公營房屋的巴士線使用(附件 VIIIa)。另建議收回約 2 308 平方米的私人土地，以進行用地 A 及 B1 的相關基建工程。

項目 C 至 G 馬鞍山村路沿路的申述用地

用地 C 至 E：馬鞍山村路下段(圖 H-1b、H-2b、H-3b、H-4b 及 H-4c)

- 4.1.7 用地 C(約 0.45 公頃)位於政府土地上，位置在馬鞍山村路下段。該用地部分土地被植被覆蓋，橫跨馬鞍山村路及一些人造斜坡，毗鄰馬鞍山食水及海水配水庫。
- 4.1.8 用地 D(約 2.26 公頃)位於政府土地上，位置在馬鞍山村路下段。該用地位於被植被覆蓋的綠化坡地上，地盤水平位於主水平基準上 70 米至 100 米之間，並向西北方向漸次降低。有一條河溪流經該用地的東北部。用地範圍內有一座食水泵房及約有 3 個臨時構築物。
- 4.1.9 用地 E(約 0.73 公頃)位於政府土地上，位置在馬鞍山村路下段。該用地位於坡地上，大部分土地被植被覆蓋。用地 D 在該用地東北鄰馬鞍山村路的對面。
- 4.1.10 用地 C 和用地 D 之間為信義新村，內有前馬鞍山礦場礦務居地構築物(三級歷史建築)。前馬鞍山礦場選礦廠(三級歷史建築)和 110ML 礦洞外牆(二級歷史建築)分別位於用地 E 的西南和東南面。用地 C 至 E 東南面約 30 至 50 米外是馬鞍山郊野公園，西北面山下馬鞍山繞道的另一邊是其他住宅發展項目，包括耀安邨(建築物高度限為主水平基準上 120 米)、雅景臺(建築物高度限為主水平基準上 130 米)和錦英苑(建築物高度限為主水平基準上 150 米)。

用地 F 及 G：馬鞍山村路上段(圖 H-1b、H-2c、H-3c 及 H-4d)

- 4.1.11 項目 F(約 0.66 公頃)位於政府土地上，位置在馬鞍山村路上段。該用地被植被覆蓋，並約有 3 個臨時構築物。用地東鄰為馬鞍山郊野公園。
- 4.1.12 項目 G(約 2.73 公頃)位於政府土地上，位置在馬鞍山村路上段。用地 F 在該用地東北鄰馬鞍山村路的對面。該用地大致上被植被覆蓋，約有 49 個臨時構築物／建築物(包括約 37 個位於 5 幅由政府土地租用牌照規管的土地上的持牌構築物)零散分布在用地內。有數條河溪流經該用地。該用地地形狹長，由北至南的地盤水平為主水平基準上 140 米至 190 米之間，距離東北面馬鞍山村路對面的馬鞍山郊野公園約 10 米。
- 4.1.13 用地 F 及 G 位於馬鞍山繞道的東南面，可俯瞰耀安邨(建築物高度限為主水平基準上 120 米)、恆安邨(建築物高度限為主水平基準上 120 米)和欣安邨(建築物高度限為主水平基準上 140 米)。

用地 D 及 G 的擬議房屋發展項目

- 4.1.14 用地 D 劃為「住宅(甲類)11」地帶，以作擬議公營房屋發展項目，用地 G 則劃為「住宅(乙類)6」地帶，以作擬議私營房屋發展項目。主要的發展參數如下，而擬議公營及私營房屋發展項目的概念設計圖載於附件 VIIIb：

	用地 D	用地 G
用地面積	2.26 公頃	2.73 公頃
最高地積比率	6.8 倍 ⁽²⁾	3.6 倍
建築物高度上限	主水平基準上 225 米	主水平基準上 250 米
預計單位數目 (預計人口)	2 700 個 (7 560 人)	1 040 個 (3 120 人)

	用地 D	用地 G
設施	— 社會福利設施 ⁽³⁾ — 幼稚園 — 零售設施	— 安老院舍
泊車設施	— 將參照《香港規劃標準與準則》 提供	

- 4.1.15 為配合用地 D 及 G 的擬議公營房屋和私營房屋發展項目，建議重訂現有馬鞍山村路的走線，並將該道路提升為一條 7.9 米／7.3 米寬的雙線不分隔行車道，車道兩旁為 2.75 米／2.0 米寬的行人徑，一直延伸至用地 G，並在新路的盡頭設置盡頭路(附件 VIIIb)。根據馬鞍山村路擬議改善工程的初步設計，雖然有一條支柱(屬於馬鞍山礦場選礦廠(三級歷史建築)一部分)或會受到影響(圖 H-5)，但土拓署會在詳細設計階段，在切實可行的情況下盡力減少對該支柱造成的負面影響。

擬在用地 C、E 及 F 闢設的政府、機構及社區配套設施

- 4.1.16 用地 C 劃為「政府、機構或社區」地帶，擬興建一個食水及海水泵房，為擬在用地 F 闢設的配水庫提供足夠的水壓，以配合擬議房屋發展。為了符合運作及維修保養的規定，泵房的最高建築物高度限為一層，供放置抽水機組，並在室外範圍設置多項裝置、設施及闢設維修通道。
- 4.1.17 用地 E 劃為「政府、機構或社區」地帶，擬興建一所設有 30 間課室的小學。最高建築物高度限為 8 層，以配合擬議房屋發展。
- 4.1.18 用地 F 劃為「政府、機構或社區」地帶，擬興建一個食水配水庫及一個海水配水庫，以符合最低剩餘水壓的要求，為擬議房屋發展供水。各配水庫均樓高一層，上蓋設有一間小房間、一條維修通道及一些通風口，以符合運作及維修保養的規定。擬議的最高建築物高度限為兩層。

技術修訂項目 B2 及 H 的申述用地

4.1.19 用地 B2(約 0.4 公頃)緊鄰用地 B1 西面，位於顯示為「道路」的地方，以反映該用地的現有狀況(圖 H-1a、H-2a、H-3a 及 H-4a)。用地 B2 位於馬鞍山繞道沿路的政府土地上，設有一條行人徑及路旁市容設施。

4.1.20 用地 H(約 0.49 公頃)位於梅子林路沿路近富安花園，是沙田岩洞污水處理廠不可或缺的一部分(圖 H-1c、H-2d、H-3d 及 H-4e)。用地 H 也是位於政府土地上，現為渠務署的工程地盤和施工範圍。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)於 2017 年就沙田岩洞污水處理廠工程項目的建造和運作發出環境許可證。該幅用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以理順沙田岩洞污水處理廠整個發展範圍的界線。沙田岩洞污水處理廠用地餘下 98% 的地方位於沙田分區計劃大綱圖涵蓋的範圍，該地方的改劃用途地帶的工作已於 2018 年完成。沙田污水處理廠搬遷工程在 2018 年獲批撥款後，第一階段工程(包括工地開拓及連接隧道工程)現正展開，以便把沙田污水處理廠遷往位於亞公角的岩洞。沙田岩洞污水處理廠的目標完工日期為 2031 年。

4.2 規劃意向

- (a) 所有修訂項目先前均劃為「綠化地帶」，目的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，「綠化地帶」不宜進行發展。
- (b) 項目 A、B1 及 D 的「住宅(甲類)11」地帶主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低 3 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。
- (c) 項目 G 的「住宅(乙類)6」地帶主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

- (d) 項目 C、E 及 F 的「政府、機構或社區」地帶主要是提供政府、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。
- (e) 項目 B2 改劃為顯示為「道路」的地方，以反映該用地的現有情況(該用地上現有一條行人徑及路旁市容設施)。該用地屬於馬鞍山繞道的一部分。
- (f) 項目 H 的「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶主要是闢設污水處理／隔篩廠。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會共收到 5 699 份申述，當中有 46 份屬支持性質，有 5 649 份表示反對(包括 4 份對個別項目提出反對但同時又支持其他項目)，另有 4 份提供意見。

申述人	數目
支持全部修訂項目／分區計劃大綱圖	
個別人士(R1 及 R2)	2
支持個別項目	
個別人士(R3 至 R38、R2674、R2675、R2686 至 2688、R2742, R2775 及 R2787)	44
有反對亦有支持個別項目(4)	
個別人士(R39 至 R42)	4
反對全部修訂項目／分區計劃大綱圖(1 308)	
沙田區議員(R56 至 R63)	8
政黨及其他區議會的區議員(R55、R74 至 R76)	3

申述人	數目
環保團體(R1640)	1
業主立案法團(R78及R1670)	2
關注團體(R84、R86及R87)	3
個別人士／公司	1 291
反對個別項目(4 337)	
沙田區議員(R64至R72)	9
大埔區議員(R73)	1
政黨及其他區議會的區議員(R53、R54、R75及R77)	4
環保團體或個別人士(R43至R52、R92至R94及R2465)	14
業主立案法團或居民組織(R79及R80)	2
樟木頭村事務委員會和村代表及馬鞍山互助委員會(R81至R83及R89)	4
關注團體(R85、R88及R91)	3
個別人士／公司	4 300
提供意見(4)	
香港中華煤氣有限公司(R5697)	1
關注團體(R90)	1
個別人士(R5698及R5699)	2

5.1.2 該 5 649 份表示反對的申述中，4 418 份屬以不同劃一式樣提交的申述。全部 5 699 份收到的申述均是與涉及房屋發展和支援基建及設施的項目 A、B1 及 C 至 G 的全部或部分內容有關。在這些申述中，有 1 415 份申述同時關於項目 B2，1 324 份申述亦與項目 H 相關。

5.1.3 申述的理由及建議的摘要和政府部門對申述的回應載於附件 Va。他們的意見撮錄於下文第 5.2 段：

5.2 申述的主要理由、建議及意見

就項目 A、B1 及 C 至 G 有關擬議房屋發展項目及政府、機構或社區配套設施提出的申述

表示支持的申述(46 份)

5.2.1 兩份申述(R1 及 R2)沒有提供具體的支持理由。44 份表示支持的申述(R3 至 R38、R2674、R2675、R2686 至 R2688、R2742、R2775、R2787)及 4 份表示支持個別項目但同時反對個別項目的申述(R39(部分)至 R42(部分))(計入表示反對的申述)所提出的主要理由及意見撮述如下。

主要理由	
(1)	公私營房屋仍然供不應求。修訂所涉用地適合作擬議房屋發展，但有關發展不應太過密集。政府亦應改善相關的配套設施，例如商業中心和運輸基建。與填海造地相比，擬議發展不涉及龐大費用，是有效增加房屋供應而又較環保的方法。發展基建亦能提振經濟和提供就業機會。
回應	
(a)	備悉表示支持的意見。

表示反對的申述(5 649 份)及提供意見的申述(4 份)

5.2.2 4 458 份表示反對的申述(包括 4 份反對個別項目但同時支持其他項目的申述)及 4 份提供意見的申述所提出的主要理由及意見撮述如下。其餘 1 191 份表示反對的申述沒有提供具體的反對理由。

5.2.3 增加房屋供應的選項

主要理由	
(1)	政府應優先在面積較大的用地上發展高密度的公營房屋，包括已規劃的新發展區、棕地、填海用地和粉嶺哥爾夫球場，亦應先探討如何能更有效善用閒置／未盡其用的土地和市區重建的機會。
(2)	擬議修訂不符合土地供應專責小組最終報告所提出「不探討發展郊野公園邊陲地帶」的建議。同意有關的修訂建議會為發展郊野公園邊陲地帶立下不良先例。
(3)	擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 及《香港規劃標準與準則》第十章所載列的相關指引。此外，修訂涉及的用地亦不符合第二階段「綠化地帶」檢討下的準則。
(4)	鑑於常住人口增長緩慢，加上馬鞍山已有大量私營房屋和資助出售房屋，現時沒有迫切需要在用地 G 興建私營房屋。
建議	
(5)	申述人所建議用以興建房屋和學校的替代選址(圖 H-7)如下： (i) R48、R1627、R1654、R1655、R3807 和 R3810 建議馬鞍山未來的發展項目應以較低的密度發展，並集中在有足夠道路直接接駁的地區，例如沿馬鞍山繞道一帶的地方。 (ii) R2766 建議用地 A 和 B1 的擬議發展應遷往位於欣安邨前方的用地。該用地地勢平坦，交通及其他設施供應較佳，可滿居民的日常需要。

	(iii) R 58 提出毗鄰錦駿苑的「綠化地帶」用地較為適合興建公營房屋，而位於第 73 區的沙田岩洞污水處理廠臨時工地，則是興建擬議小學的合適地點。擬在用地 C 和 F 興建的泵房和配水庫，由於只是為了配合用地 D 和 G 的擬議發展，故將無需興建。 (iv) R 3297 和 R 3298 認為馬鞍山遊樂場佔地約 4.1 公頃，公共交通便利，是較用地 D 為佳的替代選址。該用地可以興建 3 幢公營房屋，能在較短時間內以較低廉的成本提供更多單位，連同一個容納現有體育設施的體育館。
回應	
(a)	關於(1)至(3)： 政府一直採取多管齊下的方針，以土地供應專責小組建議的 8 個優先土地供應選項為基礎，循序漸進增加土地供應，包括在短中期內發展棕地和粉嶺哥爾夫球場，以及在中長期落實各個新發展區和維多利亞港以外的填海工程。 為了在短中期內加快房屋土地供應，政府已進行多項土地用途檢討工作，包括檢討現時空置、以短期租約方式批租或作不同短期用途或政府用途的政府土地，以及對「綠化地帶」用地進行檢討。「綠化地帶」用地的檢討自 2012 年起分兩個階段進行。在第一階段的「綠化地帶」檢討，規劃署主要是物色和檢視沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，而第二階段的「綠化地帶」檢討則審視有植被但緩衝作用和保育價值相對較低，並毗鄰現有運輸及基建設施的「綠化地帶」用地。 「綠化地帶」用地的檢討工作物色到 7 幅位於馬鞍山新市鎮的「綠化地帶」用地，可作興建房屋及相關政府、機構或社區設施之用。修訂項目 A 及 B1 涉及的用地靠近馬鞍山現有的已建設區，距離港鐵烏溪沙站分

	別約 400 至 700 米(圖 H-1a 及 H-3a)。修訂項目 C 至 G 涉及的用地則位於馬鞍山市鎮區的邊陲，可經馬鞍山村路前往，部分土地已經平整(圖 H-1b、H-3b 及 H-3c)，緩衝作用和保育價值相對較低。這些用地均符合檢討工作的甄選準則。備悉土地供應專責小組最終報告所提出「不探討發展郊野公園邊陲地帶」的建議，改劃建議所涉及的全部用地均位於郊野公園範圍之外。 政府已就上述用地進行了工程可行性研究連技術評估，以評估有關發展對交通、基礎建設、環境、景觀、文物、岩土、排水、排污、水務、視覺及空氣流通方面可能造成的影響，以確定這些用地適合用作發展，預料不會有無法克服的問題。
(b)	關於(4)： 政府有需要維持私人住宅物業市場穩健發展。政府會繼續增加土地和房屋供應，以滿足市民對私營房屋的需求。
(c)	關於(5)： 政府就這次修訂分區計劃大綱圖所涉及的 7 幅「綠化地帶」用地所進行的工程可行性研究，確定擬議的房屋發展項目連建議的發展密度，以及相關的基建和設施在技術上可行，不會造成無法克服的問題，亦不會帶來不能接受的影響。這些用地適合作房屋及與其相關的發展，以應付社會對房屋的迫切需求。 申述人所建議作房屋及政府、機構或社區設施的替代選址，存在各種發展限制／考慮因素，包括地形陡峭、由現有／已落實的發展項目佔用、與新建房屋用地距離遙遠、對空氣流通和視覺有潛在負面影響等。這些建議的技術可行性仍有待確定。

5.2.4 發展密度

主要理由	
(1)	相比起用地 A 和 B1 上的擬議發展項目，周邊發展項目如帝琴灣凱琴居和峻源的地積比率低得多。高於 5 倍的地積比率只有在主要運輸樞紐附近的地方才會採納。 用地 D 和 G 的擬議發展項目的地積比率分別訂為 6.8 倍和 3.6 倍，與馬鞍山發展核心的高層和中層發展項目的地積比率相若，這和沿馬鞍山村路一帶的環境不相協調。
(2)	對比過往的增加居住空間的政策，再加上非典型肺炎和 2019 冠狀病毒病的疫情證明了減低香港房屋及人口密度的重要性，擬議改劃用地是倒退之舉。
回應	
(a)	關於(1)： 2014 年《施政報告》宣布，除了港島北部及九龍半島外，最高住宅用地地積比率可整體地適度提高約兩成。此外，行政會議在 2018 年 12 月同意，在技術可行的情況下，容許公營房屋用地的住宅用地地積比率可進一步提升一成。就馬鞍山房屋用地進行的工程可行性研究顯示，在這些用地進行擬議房屋發展項目和興建與其相關的基建及設施，並沒有無法克服的技術問題。 用地 A、B1 和 D 位於馬鞍山新市鎮的高密度核心區附近，與鄰近的發展項目如耀安邨和銀湖·天峰並非不相協調。 至於用地 G，考慮到用地的地勢較平坦、用地狀況曾受干擾，以及該處可經馬鞍山村路前往，其地積比率參考馬鞍山市區於 2014 年改劃的中密度私人房屋項

	目(即落禾沙的「住宅(乙類)5」地帶)宜訂為 3.6 倍，以期善用珍貴的土地資源。
(b)	關於(2)： 為了提升香港的宜居程度，同時確保能有效地善用珍貴的土地資源，方案會採納合適的設計特色，包括劃設建築物間距、盡量縮小平台的體積及提供綠化範圍。

5.2.5 交通和運輸方面的考慮

主要理由	
(1)	連接市區的重要路段／路口已經飽和，擬議修訂只會加劇交通擠塞問題。擬議的交通改善措施只是小修小補，並不能從根本上解決馬鞍山的交通問題。
(2)	交通影響評估是否能反映真實的交通狀況、是否已考慮到馬鞍山、十四鄉和白石角已落實的發展，以及西貢、大埔和北區的交通流量，實屬疑問。
(3)	該區的公共交通服務與沙田和馬鞍山居民的需求出現錯配。巴士路線規劃對居民並不方便，鐵路服務又不能完全取代路面交通和紓緩交通擠塞的情況，亦忽略了東鐵線和屯馬線載客量超出負荷的問題。
(4)	馬鞍山的泊車位供應不足。
(5)	<u>用地 A 和 B1</u> 用地 A 和 B1 的擬議發展項目和其相關基建，於施工及營運階段會對區內道路網絡造成重大的交通影響。年豐路和位於年豐路、年華路和西沙路的迴旋處路口容量不足。另外，亦有意見關注因行人流量增加而造成的道路安全問題和其對樟木頭村造成的滋擾。

(6)	<u>用地 C 至 G</u> 馬鞍山村路的擬議改善工程會對該道路造成嚴重影響、污染和破壞，但該道路為區內居民和大量訪客的唯一通路。擴闊後的馬鞍山村路和恆康街迴旋處，仍不足以應付沿馬鞍山村路的擬議房屋和小學發展項目帶來的相關交通流量。一旦馬鞍山村路受阻，緊急車輛便不能通往用地 C 至 G。
(7)	有關改善交通和運輸基建的建議包括： (i) 闢設由大老山公路橫跨城門河的路段(即 T6 橋)北行至吐露港公路南行的專用行車線，並擴闊馬鞍山路和 T6 橋的交匯處。 (ii) 在樟木頭和十四鄉闢設巴士總站，並擴建泥涌巴士總站。 (iii) 將屯馬線延伸至樟木頭、西沙和十四鄉。 (iv) 在港鐵大水坑站增設北面出入口，以及在港鐵恆安站增設南面出入口。 (v) 建議擴闊馬鞍山村路，及降低其坡度，並闢設行人路和單車徑，以盡量減少車輛與單車／行人互相爭路的情況。
回應	
(a)	關於(1)： 當局已進行初步交通運輸影響評估，並會在受影響範圍內的重要路段及路口進行道路改善工程，包括把澤祥街／科學園路的迴旋處改為交通燈號控制路口；在西沙路／錦英路路口增設一個安全島；擴闊西沙路／年華路／年豐路路口的行車路；以及擴闊位於亞公角附近的一段大老山公路(南行線)(附件 Xa 至 Xd)。除 T6 橋外(該路段在 2035 設計年的行車速度預期會稍為減慢)，預計落實上述改善工程後，重要路段和路口的容量可應付該處的交通流量。運輸署對此亦不表反對。就 T6 橋而言，政府會研究有關的改善措施，並在適當時候諮詢公眾。

	至於受影響範圍以外，土拓署已於大埔公路(沙田段)介乎沙田廣場近沙田鄉事會路至禾輦邨民和樓近火炭路之間的一段開展擴闊工程，並正就興建 T4 主幹路進行勘查研究，將有助改善連接新界東和九龍的道路的交通情況。 長遠而言，運輸署和路政署已於 2020 年底分別展開《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》，探討香港(包括新界東)鐵路及主要幹道基建的布局，以及為走線和配套設施進行初步工程技術評估，讓大型運輸基建的規劃能配合甚或預留容量以滿足香港長遠發展的需要。
(b)	關於(2)： 土拓署表示，初步交通運輸影響評估中的交通預測已顧及上述已規劃／已落實的發展所帶來的額外交通流量。運輸署對該初步交通運輸影響評估的結果沒有負面意見。
(c)	關於(3)： 運輸署一直持續優化現有的巴士服務網絡，並規劃巴士路線及調整巴士服務，以滿足乘客所需。運輸署會適時密切監察公共運輸服務，以應付新增人口的出行需求。 根據初步交通運輸影響評估結果，約 55% 的公共交通需求是由巴士轉乘鐵路。評估結果顯示，擬議房屋發展不會令東鐵線和屯馬線的乘客量顯著增加，而運輸署沒有提出負面意見。此外，路政署轄下的鐵路拓展處表示，屯馬線通車後，將可帶來分流作用，有助紓緩大圍至九龍塘之間最繁忙路段的擠塞情況。
(d)	關於(4)： 房屋署表示，擬議公營房屋發展項目會根據現行的《香港規劃標準與準則》提供泊車位。無論如何，運輸署會按個別情況檢討和釐定所需的泊車位數目。政

	府會繼續善用土地資源，並視乎情況，在合適的政府、機構及社區設施和公眾休憩用地中提供公眾泊車位。當局會在馬鞍山第 103 區計劃興建的綜合設施大樓闢設一個公眾停車場。
(e)	關於(5)： <u>用地 A 和 B1</u> 土拓署表示，在實施適當的交通管理措施，例如管制建築車輛和出入口的數目後，用地 A 和 B1 附近的區內現有道路網將足以應付施工階段的交通流量。此外，初步交通運輸影響評估結果顯示，當擬議房屋發展項目的居民入伙後，帝琴灣附近連接樟木頭村的行車路(附件 VIIIa)的交通流量仍在負荷範圍內。在進行西沙路(西行線)及年豐路(北行線)行車線擴闊工程後，預計西沙路／年華路／年豐路迴旋處不會有負面的交通影響(附件 Xd)。 擬在用地 A 和 B1 行車道沿路闢設的行人道將連接現有的年豐路及樟木頭村附近的單程路(附件 VIIIa)。土拓署表示，預計沿這條新通路兩旁闢設闊 2.75 米的行人道，將成為用地 A 和 B1 居民前往港鐵烏溪沙站的主要行人路線。土拓署會在詳細設計階段進一步研究改善年豐路的措施，以加強行人安全。
(f)	關於(6)： <u>用地 C 至 G</u> 土拓署表示，馬鞍山村路改善工程進行期間，當局會實施適當的臨時管理措施，包括臨時交通改道，維持前往馬鞍山村和馬鞍山郊野公園的通路，以盡量減少工程對遊人及當地居民造成的交通影響。 土拓署為應付用地 D 擬議房屋發展及用地 E 擬議學校的交通需求，初步交通運輸影響評估建議闢設兩個超過 70 米的停車灣(不包括楔形路段)(附件 VIIIb)以容納 4 輛長 12.8 米的巴士和兩輛設有 19 座位的綠色

	專線小巴、一個長 25 米的的士站以及一個長 50 米的一般停車灣。此外，根據《香港規劃標準與準則》，學校用地範圍內可為校巴和私家車提供足夠泊車位和停車灣。 關於馬鞍山村路與恆康街的路口情況，初步交通運輸影響評估結果顯示，在 2035 年，該路口的交通流量仍在負荷範圍內。此外，土拓署表示該署會擴闊馬鞍山村路的路口(附件 X e)，為 12.8 米長的巴士提供足夠的轉向空間。 土拓署表示，當改善工程完成後，馬鞍山村路會擴闊為 7.3 米至 7.9 米闊，符合《運輸策劃及設計手冊》所訂的標準(附件 VIII b)。在擬議發展關設的緊急車輛通道亦符合《建築物(規劃)規例》所訂的標準。經諮詢消防處和香港警務處，該兩個部門均沒有提出負面意見。
(g)	關於(7)： (i) 根據初步交通運輸影響評估結果，在實施擬議的緩解措施，把現有的澤祥街／科學園路迴旋處改為交通燈控制路口後(附件 X b)，該路口應足以應付擬議房屋發展所產生的交通流量，即預計由 T6 橋(北行線)駛往火炭的車輛不會受到重大的交通影響。此外，政府會實施改善措施，把大老山公路(南行線)位於亞公角附近的路段，由 3 線擴闊至 4 線(附件 X a)。該連接路的平均交通流量／容車量比率將下降至 0.88。於馬鞍山路與 T6 橋交匯處的交通影響因而得到解決。 (ii) 十四鄉和泥涌(將會在西沙路擴闊工程下重置)經已規劃關設公共交通總站。土拓署表示，連接用地 A 和 B1 擬議行車道沿路的巴士停車灣可容納 3 輛巴士，以用作巴士總站設施。 (iii) 路政署在 2020 年年底展開「跨越 2030 年的鐵路策略性研究」。該署會考慮《香港 2030+: 跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱《香港 2030+》)，以探討香港擬議鐵路網絡的布局，以及為擬議鐵路的走線和配套設施進行初步技術

	評估，以確保大型運輸基建的規劃能配合香港長遠土地用途發展的需要。 (iv) 路政署鐵路拓展處表示，按照現有機制，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)會根據其策略及資金規劃和落實車站改建工程。公眾對在港鐵大水坑站及港鐵恆安站加設出入口有任何建議，可直接向港鐵公司提出。 (v) 土拓署表示，馬鞍山村路在改善工程完成後的坡度將改善至 7.5%至 10%，兩邊並設有行人徑，以改善車輛和行人安全。然而，基於道路安全的考量，該處將不關設單車徑。
--	---

5.2.6 環境、生態及景觀方面

主要理由	
(1)	欠缺周全的環境保育政策。政府應實施全面的自然保育政策，在作出考慮時把「綠化地帶」和郊野公園視為一個整體。
(2)	人口大幅增加及隨之產生的交通量會導致空氣、水、噪音及光污染，尤其是住宅大廈的外牆的燈光照射，會對生態造成不良影響。亦有意見關注擬議房屋發展的建造工程及相關基建工程對環境造成的影響。
(3)	擬議房屋發展及相關的基建工程鄰近馬鞍山郊野公園，不但會對發展用地造成不可逆轉的影響，對周邊地區(包括馬鞍山郊野公園)亦然。由於配套設施／措施不足，人口增加亦會對郊野公園帶來影響。用地 A、B1 及 C 至 G 在生態上與四周位於「綠化地帶」及馬鞍山郊野公園內的林地相連。如對林地邊緣的緩衝區造成任何損害，會對林地中央的生境造成生態上的影響。
(4)	有意見關注到在生態影響評估中所確定的以下生境受到的生態影響：

	(i) 擬議發展會對溪澗／河道及其沿岸植物造成直接影響。 (ii) 位於修訂項目所涉用地的施工範圍內的林地具「中等」或「中至高等」生態價值。 (iii) 如有足夠時間讓植物自然演替，所確定的植林區生境極有潛力變得更成熟，生態價值亦會提高。
(5)	進行擬議房屋發展及相關的基建工程，須砍伐 2 780 棵樹，當中包括成齡樹及原生樹種，以及具保育價值的物種。在初步的樹木調查中，樹木的數量及其保育價值可能會被低估。例如，在初步樹木調查中並未提及但具有保護價值的黏木。即使採取現有的補種和移植樹木機制，以及在日後的發展用地進行綠化，亦無法重建一個具同等生態價值的完整生境。
(6)	擬議發展會對具保育價值的物種(麗紋石龍子)及很多其他野生動物(包括赤麂、豹貓、果子狸、箭豬、野豬、黃牛及穿山甲)的生境造成不良影響。
(7)	<u>用地 A 及 B1</u> 對於修訂項目所涉用地 A 及 B1 的施工範圍內的生境，其生態價值獲評為「中等」，但其實相關果園、沼澤及林地對野生動物具有潛在的生態價值，尤其是對於位於用地 B1 的沼澤及須依賴此生境的物種(包括不常見的原生濕地物種木賊芋薺)來說，擬議發展會對其造成重大的不良影響。
(8)	<u>用地 C 至 G</u> 用地 C 至 G 及擬議相關通路鄰近馬鞍山具特殊科學價值地點，該處是獨特的灌木林，內有別具特色的生境。在該地點曾發現獨有物種，包括稀有蘭花、蕨類植物、赤麂、東亞豪豬及野豬。擬議發展會令具特殊

	科學價值地點與土地發展之間的緩衝區範圍減小，對馬鞍山的生物多樣性會造成不良影響。
(9)	該等「綠化地帶」用地的優美景觀能與鄰近郊野公園互相融合。擬議發展及相關基建會令馬鞍山的發展範圍擴散至橫跨馬鞍山繞道，伸延至「綠化地帶」範圍內。郊區特色出現重大改變，會大大影響遊客到訪四周郊野公園範圍時所能欣賞到的景緻和獲得的體驗。
回應	
(a)	關於(1)： 根據《郊野公園條例》闢設郊野公園的目的，是為了自然保育，以及向市民提供郊野的康樂和戶外教育設施。另一方面，「綠化地帶」是根據《城市規劃條例》劃設的。該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。 雖然如此，為建立土地儲備以配合房屋及其他發展需要，政府自 2012 年以來一直就「綠化地帶」用地進行檢討，從而物色緩衝作用較小或保育價值較低的合適用地，應付本港發展需求。 根據詳載於上文第 5.2.3 段(a)項的回應，透過有關的「綠化地帶」用地檢討，已物色上述分區計劃大綱圖的修訂所涉及的 7 幅「綠化地帶」用地，並已進行工程可行性研究，以確定這些用地適合用作發展，而且不會出現無法克服的技術問題及不可接受的環境影響(包括生態影響)。為照顧社會上不同界別人士的需要，當局已充分考慮如何在保育與發展之間取得平衡。
(b)	關於(2)： 根據工程可行性研究，已準備就擬議發展在施工及運作兩個階段進行有關空氣質素、噪音、水質、生態、

	廢物、管理和土地污染方面的初步環境研究，以評估潛在環境影響。研究的結果確定在實施擬議緩解措施後，預計不會產生無法克服的問題。然而，在詳細設計階段仍會進行詳細評估，以確定有關發展在環境上是否可以接受。 根據初步環境研究所進行並已獲漁農自然護理署(下稱「漁護署」)接納的生態影響評估，鄰近擬議發展的地方並無錄得具保育價值的鳥類或哺乳類物種。雖然照明設施及人為的干擾會影響鄰近鳥類或哺乳類物種的覓食習性，但附近的生境並非這些物種的重要棲息地，而有關干擾亦只屬短暫性質，因為鳥類和哺乳類物種的活動性高，會轉移至其他地方覓食。
(c)	關於(3)： 擬議房屋發展及相關基建和設施已避開馬鞍山郊野公園範圍，對該郊野公園不會造成直接影響。當局就擬議發展進行的工程可行性研究(包括生態影響評估，其研究範圍為施工範圍起計 500 米的地方)已考慮修訂項目所涉用地與馬鞍山郊野公園的生態聯繫，並確認有關發展不會造成無法克服的技術問題，而在採取建議的緩解措施後，預計不會對環境造成無法克服的影響。 當局落實建議的緩解措施，並原地保育樹木，建立補償林地，以及採取良好的工地作業方法之後，擬議發展對生態造成的剩餘影響(包括對林地和馬鞍山郊野公園的間接影響)可予接受。漁護署對這方面並無負面意見。
(d)	關於(4)： (i) 根據生態影響評估，施工範圍內可能直接受影響的河溪／水道／經改造的水道，其生態價值屬「低等」至「中等」不等。大部分受影響河溪／水道／經改造的水道均屬季節性，無法孕育豐富

	多樣的沿岸植物和動物品種。考慮到所涉工程的性質、水道的物種多樣性，以及當局採取措施抑減和避免對具有具保育價值水生動物物種的水道所造成直接影響，整體的直接影響將屬「低度」至「低至中度」。當局將採取多項緩解措施，包括通過繞流排水系統，維持生境內的地表徑流；進行河溪／水道重置／分流工程，以及實行綠化河道設計，務求在分流的河段營造更多樣化的生態環境，提升生態機會。落實上述措施後，有關工程項目造成河溪／水道／經改造的水道損失的剩餘影響可予接受，而漁護署並無負面意見。
	(ii) 根據生態影響評估，有關擬議發展的用地 A 和 B1、相關基建和馬鞍山村路改善工程(即用地 G 北面)的施工範圍，有部分涉及具「中等」生態價值的林地；用地 D 的部分施工範圍則涉及生態價值屬「中至高等」的林地。這些林地已不斷受到交通和人為的干擾，大部分錄得的物種均為常見品種。基於前文所述的生境價值和物種多樣性，以及所損失林地的面積，擬議發展引致的林地損失將對生態造成「中度」影響。只要採取緩解措施，包括進行詳細的植物調查、落實緩解計劃和林地補償計劃，擬議發展對林地造成的剩餘影響可予接受，而漁護署並無負面意見。
	(iii) 由於用地 A 和 B1 內的植林區主要是人工種植的外國樹種，而這些外國樹種對原生動物在生態上所起的價值有限，加上植林區經常受到人為滋擾，該兩幅用地內植林區的生態價值屬於「低等」。由於失去的植林面積小，植林區亦沒有具保育價值的物種，加上植林區的生態價值低，發展對用地 A 和 B1 內植林區的生態造成的影響屬於「低度」。至於用地 C 至 G，雖然植林區生境內育有 4 種具保育價值的植物品種，但這些植林區大多已受到一定程度的人為干擾，其生態價值和影響同屬「低至中等」。漁護署對上述結果並無負面意見。土拓署表示，為減少植林區受影響的範圍，當局進行工程可行性研究時已調整發展

	用地的邊界。詳細的植物調查會在詳細設計階段進行，以進一步確定對具有保育價值的品種可能造成的影響，並按照避免、易地移植及補償的原則，制訂具體緩解措施。
(e)	關於(5)： 根據工程可行性研究所作的樹木調查，在目前的房屋發展及相關基建和設施建議方案的施工範圍內，有 89 組樹羣，約 3 560 棵現有樹木。漁護署指出，初步樹木調查是一項粗略的樹木調查，旨在識別研究區內的所有樹木群以進行景觀評估。生態影響評估中亦進行了植被調查。有關的調查方法廣泛應用於不同的環境影響評估研究中，因此漁護署並無負面意見。 雖然在現有樹木中約有 2 780 棵會受到建議的發展影響，但受影響的樹木都是常見品種，並沒有古樹名木和大樹。此外，土拓署表示，根據工程可行性報告，擬議工程不會直接影響申述人士提及的黏木。然而，詳細植物調查會於詳細設計階段進行。土拓署確認，參照《發展局工務技術通告第 4/2020 號—樹木保育》，建議按至少 1：1 的比率補種約 2 900 棵樹和灌木。所種植的品種屬原生品種，而所種的品種在切實可行的範圍內盡量與周邊景觀相協調，亦可令區內環境的植物品種更多樣化。至於生境方面的補償，會在切實可行範圍內，盡量按「不會有淨減少」和「同類彌償同類」原則進行，或另闢生態功能相等或更高的補償區。土拓署亦表示，育苗和補種樹木的工作會與落實擬議房屋發展的工作同步進行，植樹後樹木的培植期為 3 至 5 年。根據生態影響評估，落實林地補償措施(附件 XIa 至 XIe)後，剩餘的直接影響會相當輕微，可予接受。漁護署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均沒有負面意見。詳細的林地補償／植林優化計劃會提交漁護署審批。

(f)	關於(6)： 漁護署和土拓署均表示，麗紋石龍子、赤麂、豹貓、果子狸、箭豬和穿山甲均為具重要保育價值的動物品種。研究範圍內曾錄得麗紋石龍子，但其出沒的地方位於施工範圍外，加上其活動性高，因此，預計擬議發展不會對麗紋石龍子造成直接影響。至於申述人提到的其他具保育價物種，調查期間，在研究範圍內並無記錄。 至於野豬和黃牛，這兩種動物在本港多區出沒。牠們可在整個馬鞍山郊野公園不同的生境中活動，因此，發展對這些物種的間接影響極微。 漁護署表示，根據記錄，除初步環境研究所找到的該等動物品種外，在研究範圍內再無發現新的具重要保育價值的動物品種。土拓署表示，會在詳細設計階段進行詳細的生態調查。
(g)	關於(7)： <u>用地 A 及 B1</u> 根據生態影響評估，用地 A 附近的果園，其生態價值屬於「低等」，現時生境的動植物品種不多，並沒有具保育價值的物種，而這類生境屬香港常見，亦易於重新建立。進行建議的補償種植緩解措施後，所造成的剩餘影響並不嚴重。 根據生態影響評估，用地 B1 附近的沼澤，其生態價值屬於「中等」，不過，建議的通路已避開大部分沼澤地方。為保護在沼澤錄得的木賊芋薺這種罕見原生濕地物種，當局將採取緩解措施，例如把建築用地與沼澤分隔；在切實可行範圍內把個別木賊芋薺移植到毗

	鄰未受影響的沼澤範圍；以及設置新的排水系統，確保沼澤生境有天然水源供水。 關於林地生境，請參閱上文第 5.2.6(d)(ii) 項的回應。 漁護署對上述結果表示同意。
(h)	關於(8)： <u>用地 C 至 G</u> 漁護署表示，馬鞍山具特殊科學價值地點(附件 I)有若干稀有植物生長，從植物角度而言屬於具有價值的地方。擬議房屋發展及相關基建和設施不會侵入該具特殊科學價值地點的地方，因而不會對該處造成直接影響。由於該具特殊科學價值地點與施工範圍之間最近相隔約為 330 米，預期發展不會對該具特殊科學價值地點造成嚴重的間接影響。
(i)	關於(9)： 工程可行性研究對景觀進行的評估確認，只要在施工和運作兩個階段落實緩解措施，擬議房屋發展對景觀的整體剩餘影響可予接受。透過落實美化植林、綠化和配合該處環境的合適設計，將有助把擬議發展融入「綠化地帶」的四周環境。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，預期發展不會對馬鞍山郊野公園造成重大影響。 關於沿用地 C 至 G 前往馬鞍山郊野公園的一段路徑，倘採取緩解措施，包括補償種植和美化植林，在發展完成後的第 10 年，對該段路徑沿路的影響將可由「中度」紓減至「輕微」。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有反對。

5.2.7 土力及施工方面及風險評估

主要理由	
(1)	當局仍未在修訂所涉用地進行詳細的土力勘察。根據「天然山坡山泥傾瀉資料增訂目錄」所載，用地 A、B1、D、E 及 G 曾錄得山泥傾瀉記錄，故並不適合作房屋發展之用。倘在該處建屋，便須支付高昂費用，以制訂天然山坡防治措施；而日後的使用者及居民或須承擔用以修葺及維修保養斜坡的高昂費用。
(2)	用地 A 及 B1 可能存在斷層線及剪切帶，不但會在建造過程中出現困難，而且會導致建築費變得高昂及建築期延長。
(3)	過往曾在用地 C 至 G 進行採礦挖土工程，故該處的地質狀況可能不穩。擬議發展會影響馬鞍山地層的穩定程度，但當局尚未進行土力工程勘察。
(4)	馬鞍山濾水廠是具有潛在危險的裝置。根據《香港規劃標準與準則》，在附近一帶(即用地 A 及 B1)進行大型發展計劃通常不會獲批給許可。
(5)	用地 B1 及 D 鄰近高壓煤氣管道。當局應進行定量風險評估，以評估潛在的風險及訂立所需的緩解措施。
回應	
(a)	關於(1)： 土拓署表示，署方已在工程可行性研究中就有關用地進行初步土力評估。根據初步土力評估，過去 80 年間，在擬議發展用地 A、B1、D、E 及 G 的研究範圍內發生的山泥傾瀉規模細小。根據初步土力評估，認為擬議的地盤平整及基建工程在土力方面屬於可行，而且從土力角度而言，預料不會造成無法克服的問題。根據初步分析，建議採取足夠的災害緩解措施，例如提供防護屏障、可靈活設置的泥石屏障及泥石壩。初步土力評估的結論亦指出，擬議緩解措施的成

	本預算屬合理水平。土拓署土力工程處沒有提出負面意見。 當局會進行詳細的地盤勘察及天然山坡災害研究，以制訂詳細設計(包括建議發展項目的擬議地盤平整工程及必要的天然山坡災害緩解工程)，並在其後的階段更新建築費用。
(b)	關於(2)： 根據初步土力評估，斷層線及剪切帶可能會橫跨用地 A 及 B1。然而，兩塊用地的擬議發展項目在土力考慮方面實屬可行，可能出現的斷層線及剪切帶亦屬可以克服。土拓署土力工程處沒有就此提出負面意見。當局會在詳細設計階段進行詳細的實地測繪及足夠的土地勘測，從而為房屋發展項目制訂更理想的布局，並準確地量化風險和成本。
(c)	關於(3)： 土拓署表示，前馬鞍山礦場位處山坡上，在用地 C 至 G 的研究範圍以外。當局會在詳細設計階段進行詳細的實地測繪及足夠的土地勘測，以審視發展用地的土地狀況，以及包括前馬鞍山礦場在內的毗鄰建築物及構築物的結構是否完整。此外，土拓署及房屋署表示，擬議發展項目會按土地勘測所得資料及《地基工程守則》設計，以應付有關用地的特有情況，以及確保有穩定的地盤平整平台可進行打樁工程。如有需要，當局亦會制訂合適的建築方法及緩解措施。土拓署土力工程處沒有就此提出負面意見。
(d)	關於(4)及(5)： 在進行工程可行性研究時，已進行危險評估，以檢視馬鞍山濾水廠的運作對用地 A 及 B1 而言是否可以接受，並已就有關用地 B1 及 D 附近的高壓煤氣管道運作所帶來的風險，進行了完整的定量風險評估。兩項評

	估的結論是，擬議發展項目不會造成無法接受的整體風險。環保署及機電工程署亦沒有就定量風險評估的結果提出負面意見。定量風險評估會在詳細設計階段再作檢討。
--	--

5.2.8 視覺及通風方面

主要理由	
(1)	馬鞍山、沙田和大埔居民及船灣一帶的遠足人士和騎單車人士一直享有馬鞍山的蒼翠景觀。當局忽視了完整保存該蒼翠景觀的重要性。
(2)	可能會阻擋其他住宅發展項目的景觀。
(3)	用地 A 及 B1 的擬議發展與樟木頭村的發展、帝琴灣及周邊環境完全不協調。預計有關發展會對天然採光造成永久且極大的負面影響，亦會對馬鞍山山脈的山脊線(尤其是牛押山)造成視覺影響。
(4)	用地 D 的擬議發展會與周邊環境格格不入，亦不符合馬鞍山的梯級式建築物高度輪廓。有關發展會破壞山林景緻的環境、馬鞍山郊野公園的景觀及礦務居地。
(5)	位於馬鞍山村路上段的用地 G 內的擬議發展及通往用地 G 的一段高架道路與周邊的林地、馬鞍山郊野公園及馬鞍山礦場的文物羣極不協調，會成為「突兀」的發展。有關發展亦會嚴重影響周邊山脊線(包括吊手岩、牛押山及馬鞍山)的景觀。當局表示已預留大約 60% 的高度緩衝以保存山脊線，此說法有誤導成分，亦不清楚當局為何以 60% 作為基準。
(6)	擬在用地 A 及 B1 興建樓高超過 40 層的房屋發展項目會對通風造成負面影響。
(7)	用地 C 至 G 位於主要的通風走廊，空氣可透過該道走廊吹向山下的市區範圍。增加人工熱源及改變風向會

	對郊區的微氣候造成負面影響，繼而影響生物多樣性，亦會影響通風為山下居民調節溫度的功能。
回應	
(a)	關於(1)： 當局已就用地 A、B1、D 及 G 的擬議房屋發展進行視覺評估。考慮到高度約為主水平基準上 400 至 600 米的高聳山巒背景，加上擬建樓宇的建築物高度上限約為主水平基準上 165 至 250 米，上述評估的結論是，擬議房屋發展不會影響馬鞍山山脊線的整體完整性。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為視覺評估的結果合理展示了擬議發展對視覺的影響。 當局在制定擬議發展的規模及布局時，充分考慮了地盤的情況、限制、地形及高度限制。為盡量減少對視覺造成的影響，建議採用建築物間距及美化環境措施等建築設計或安排，以增加視覺通透度(附件 VIIIa 及 VIIIb)。 此外，進行補償種植和綠化有助減輕因為建造建屋地台而無可避免需要清除植被的問題，亦可將擬議發展融入馬鞍山郊野公園及周邊的「綠化地帶」。視覺評估顯示，從部分觀景點眺望，擬議發展的整體視覺影響屬「中度的負面影響」。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，有關評估已根據規劃指引編號 41 在合理的情況下進行。儘管有視覺影響，擬議發展仍符合地盡其用及增加房屋土地供應作公營及私人房屋發展的房屋政策。
(b)	關於(2)： 為視覺評估選定觀景點時，已考慮視覺敏感度、對該區的重要性及易達程度等準則，以及其他區內及地區性的規劃考慮因素。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，選定觀景點的準則大致符合規劃指引編號 41 所載列的要求。

	根據規劃指引編號 41 第 4.5 段，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。視覺評估主要是評估易受影響的公眾觀景者從最受影響的觀景點觀看景物時所受到的影響。
(c)	關於(3)： 由於房屋需求殷切，因此必須平衡不同考慮因素，包括發展密度及視覺影響。視覺評估指出，用地 A 及 B1 的擬議發展採用了不同的建築物高度輪廓，以避免現時屬過渡性質的景觀(即由高度城市化的馬鞍山市中心(例如建築物高度為主水平基準上 185 米的銀湖天峰)過渡至鄉村式發展的郊區範圍(例如建築物高度由主水平基準上 38 米至主水平基準上 59 米不等的帝琴灣及樟木頭村))變得斷斷續續，並減少可能對景觀造成的影響。 根據用地 A 和 B1 的視覺評估，易受影響的公眾觀景者的觀景點包括馬鞍山的遠足人士、泥涌沙灘及馬鞍山繞道休憩處的訪客、西沙路的道路使用者及泥涌巴士站的旅客的觀景點。對這些觀景點所造成的剩餘負面影響屬「輕微或中度的負面影響」(附件 IXa)。採取緩解措施將有助盡量減低視覺影響，包括審慎設計發展項目的建築物高度，以免阻擋馬鞍山山脊線、盡量減少建築羣、在建築物之間闢設觀景廊、採用合適的建築物料及顏色，以避免造成視覺及眩光滋擾，以及提供 15 闊的建築物間距(附件 VIIIa)。至於對馬鞍山山脈的山脊線所造成的影響，正如對 J1 的回應所述，考慮到高度為主水平基準上 400 至 600 米不等的馬鞍山山脊線，加上擬議住宅發展的高度約為主水平基準上 165 至 250 米，擬議房屋發展不會對馬鞍山山脊線的整體完整性造成重大影響。正如就用地 A 及 B1 進行的視覺評估的電腦合成照片所示，現時由觀景點 4(西沙路的道路使用者所在位置)這個主要公眾觀景點望向馬鞍山山脈，景觀有部分會受到遮擋。限制樓宇數目

	和設定建築物間距，可在一定程度上減輕預期的遮擋情況。 雖然視覺評估並無規定須就發展項目進行採光評估，但房屋署確認會於詳細設計階段為新的公營房屋發展項目進行日照陰影分析及太陽輻射分析，以盡量減少對周邊的天然光線所造成的負面影響。
(d)	關於(4)： 馬鞍山新市鎮的發展概念採用了梯級式的建築物高度，即建築物高度大致由海旁逐漸遞升至內陸範圍／山邊，並由市中心及港鐵烏溪沙站的東面門廊樞紐向周邊逐漸遞降。 用地 D 位於內陸範圍／山邊，建築物高度限為主水平基準上 225 米。在用地北面和東面緊鄰的馬鞍山繞道對開一帶，建築高度限制由錦英苑的主水平基準上 150 米逐漸向海旁遞降至富寶花園的主水平基準上 130 米及雅典居的主水平基準上 110 米。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，用地 D 的擬議發展普遍符合馬鞍山新市鎮的梯級式建築物高度概念，即山邊的建築物較高而海旁的建築物較矮。正如觀景點 4(恆康街迴旋處的道路使用者所在位置)及觀景點 8(白石角海濱長廊進行康樂活動人士的所在位置)這兩個主要公眾觀景點的電腦合成照片所示，馬鞍山山脊線高度介乎 550 至 600 米，如把高聳的山巒背景也包括在內，高度限為主水平基準上 225 米的擬議房屋發展不會影響山脊線的連貫性(附件 IXb)。 建築物所採用的設計亦可令視覺更通透，並讓建築及園境設計更具靈活性(附件 VIIIb)。此外，進行補償種植、綠化及採取適合該區的設計均有助擬議發展融入周邊的「綠化地帶」。

(e)	關於(5)： 根據用地 G 的視覺評估，在 8 個主要公眾觀景點中，有 6 個在視覺方面大致會受到「輕微／輕微至中度」影響，僅有 2 個(即觀景點 1(東南面的遠足人士)及觀景點 8(馬鞍山村路的遠足人士))在視覺方面會受到「中度至嚴重」影響，因為這兩類觀景者會從較近距離的觀景，而且其視覺敏感度屬中至高。 在用地 G 的初步設計階段，視覺評估建議採取合適的緩解措施，務求盡量減低對選定的主要公眾觀景點造成的視覺影響。有關的緩解措施包括避免阻擋馬鞍山山脊線；把未來發展設於靠近現有主要基礎設施的位置，以盡量減少景觀斷斷續續的情況；設置視覺走廊；以及採用合適的物料及顏色構建構築物。 在用地 G 的施工及運作階段，私人發展商亦可採取緩解措施，包括在房屋用地進行美化種植、改動斜坡及加入護土構築物等。 雖然用地 G 的視覺評估的結果指，有關發展項目對主要公眾觀景點的整體視覺影響屬「中度」負面的範圍(附件 IX c)，但把擬議發展的最高建築物高度訂為主水平基準上 250 米，可提供約 60% 的高度緩衝，以保留馬鞍山的山脊線，因為在用地 G 附近的山脊線高度約為主水平基準上 550 至 600 米。該 60% 的緩衝並非旨在訂立一個基準，而只是馬鞍山山脊線的高度與用地 G 擬議發展的最高高度的一個整體比較。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境已檢討視覺評估的結果，並認為有關結果可以接受。
(f)	關於(6)及(7)： 根據在工程可行性研究階段進行的空氣流通評估，考慮到現有已建設區的位置，並配合良好設計特色，擬議發展不會對周邊環境的通風造成不良影響。若採取

	緩解措施，例如沿某適當方向提供 15 米闊的建築物間距，以及把建築物沿馬鞍山繞道從用地界線後移等，將有助風吹進區內，並盡量減低可能對通風造成的影響。
--	--

5.2.9 對前馬鞍山礦場文物方面的關注(僅涉及修訂項目 C 至 G)

主要理由	
(1)	馬鞍山礦場對近代國際、中國及本地歷史具有重要價值，並促成礦務居地的形成。擬議發展將令馬鞍山礦場的文物變得支離破碎。應以多元化的「點、線、面」方式原址保留所有散落於山上但互相關連的文物資源，以保存文物的完整性、原貌及組合價值。
(2)	自這些歷史建築獲評級後，政府不但沒有採取積極的保育措施，還傾向貶低其歷史價值，淡化用地 D 及 E 與有關歷史建築十分接近的情況。
(3)	進行建築工程(例如打樁、地盤平整、道路工程)，可能影響已評級歷史建築的結構穩定，尤其是 110ML 礦洞入口及信義新村。
(4)	全面的文物影響評估要在其後的勘察及施工階段才進行，實屬不可接受。
(5)	用地 G 是本港唯一的潮州礦工聚居地。該用地展現獨特的文化及礦務居地特色，具有非物質歷史價值。雖然聚居者之後改為務農，但他們在服務其他礦務居地方面仍然擔當重要角色。清拆礦務居地舊址，將導致社區受到破壞，對人文歷史而言是重大損失。當局應評估對非物質文物的影響。 信義新村的構築物屬三級歷史建築，但用地 G 的居地卻未獲評級。政府應解釋為何兩者的處理手法不同。

(6)	馬鞍山村路的擬議改善工程將對三級歷史建築的選礦廠支柱造成直接影響(Plan H-5)。原址保留歷史構築物，對保存其原貌及組合價值十分重要，當局應探討保留支柱的方案。 此外，發現有另外兩條混凝土支柱非常接近選礦廠。雖然這兩條支柱未獲評級，但亦應視為選礦廠的一部分。道路擴闊工程會觸及這兩條支柱的位置，但當局沒有就此進行評估。
(7)	擬議發展會影響恩青營(鞍山探索館)為活化該區所作的努力。馬鞍山礦場的文物遺址具有潛力，可考慮作地區文化／環保旅遊發展。政府應重新考慮將馬鞍山礦場納入聯合國教科文組織地質公園。
回應	
(a)	關於(1)、(2)、(3)及(4)： 擬議發展和相關基建及設施不會觸及任何已評級歷史建築／構築物的範圍(選礦廠的支柱除外)(圖 H-5)。根據工程可行性研究，與前馬鞍山礦場有關的已評級歷史建築，包括信義新村(三級)、110ML 礦洞外牆(二級)及選礦廠(三級)，全部均會原址保留，因此預計不會對這些已評級歷史建築造成重大負面影響。土拓署表示，在實際可行情況下，建造工程範圍與歷史建築之間會盡量劃設緩衝區，並會在施工階段適當地監察震幅及居地的情況。古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)認為擬議發展的初步設計可以接受，但當局會在詳細設計階段，待有詳細設計後進行文物影響評估，屆時將諮詢古蹟辦，以進一步制訂緩解措施。 古蹟辦從整體的角度進行評級 (即(i)歷史價值、(ii)建築價值、(iii)組合價值、(iv)社會價值和地區價值、(v)保持原貌程度及(vi)罕有程度)。有關「點、線、面」方式，古蹟辦表示，歷史建築的評級制度屬行政性質，不會影響已評級歷史建築／構築物的擁有權、用途、管理及發展權。從文物保育的角度而言，

	古蹟辦願意考慮由擁有人／管理團體／政府各用戶決策局／部門或日後獲編配使用者提出的方案／建議，以便妥善活化再利用已評級的歷史建築／構築物。若已評級歷史建築／構築物因翻新／活化及保養維修而須推行任何擬議工程，古蹟辦將從文物保育的角度提供技術建議和意見。
(b)	關於(5)： 古蹟辦表示，歷史建築／構築物的文物價值是按 6 項準則評級，即(i)歷史價值、(ii)建築價值、(iii)組合價值、(iv)社會價值和地區價值、(v)保持原貌程度及(vi)罕有程度。按照上述準則，與前馬鞍山礦場相關的 3 項歷史建築於 2016 年 4 月獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評級，包括馬鞍山礦場的(i)240ML 礦洞外牆及 110ML 礦洞外牆(二級)、(ii)礦務居地構築物(三級)，包括信義新村；及(iii)選礦廠(三級)。根據古蹟辦的資料，信義新村是建於 1960 年代的礦工房屋羣，由信義宗傳教士資助興建，用作安置因特大暴雨而無家可歸的礦工家庭。古蹟辦確認，雖然信義新村獲評為三級，但根據上述準則，用地 G 內沒有建築獲評級。用地 G 內亦無有待古諮會評級的新項目。康樂文化事務署(下稱「康文署」)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。
(c)	關於(6)： 根據擬議發展的工程可行性研究所提出的初步設計，選礦廠的支柱會因落實馬鞍山村路改善路段的擬議走線而受到影響(圖 H-5)。土拓署表示會在詳細設計階段進行的文物影響評估中進一步評估改善工程對該支柱可能造成的影響，亦會制定相應的保護支柱措施，以供古蹟辦的審批。至於提述的兩條支柱，古蹟辦表示他們並非已評級歷史建築或有待古諮會評級的新項目。土拓署表示，馬鞍山村路提升工程的擬議走線與這兩個未獲評級的構築物有高度差異，不會構成直接

	影響。然而，在進行文物影響評估時將進一步檢視擬議道路走線，將可能的文物影響減至最低。
(d)	關於(7)： 根據工程可行性研究，擬議發展不會觸及所有與前馬鞍山礦場有關的已評級歷史建築(除了選礦廠的一條支柱)。信義會恩光堂(即恩青營(鞍山探索館))(三級歷史建築)位於馬鞍山上村，與施工範圍有一段距離，不會受到影響。 從文物保護的角度而言，古蹟辦願意考慮業主／管理團體／政府各用戶決策局／部門或日後獲編配使用者所提出的措施／建議，以妥善活化再利用已評級的歷史建築／構築物，並會從文物保護的角度提供技術建議和意見。 漁農自然護理署表示，根據聯合國教科文組織世界地質公園的準則，聯合國教科文組織世界地質公園內的地質遺產必須經確定是具有國際地質價值。由於馬鞍山礦場似乎不符合此項準則，因此不會獲考慮列作香港聯合國教科文組織世界地質公園。

5.2.10 補償及安置安排

主要理由	
(1)	擬議發展需要清理大範圍的土地，村民的生活模式也會受到影響，但當局仍未公布清理土地的所涉範圍。亦未有就村民所受到的影響作出評估。政府應主動聯絡受影響居民，與他們溝通，務求得出一個令居民滿意的安置安排，為居民提供合理補償，令他們生活環境得到改善。
回應	
(a)	關於(1)：

	補償及安置、清理土地和相關土地事宜不屬於分區計劃大綱圖的範圍。大綱圖的作用是展示修訂項目的概括土地用途大綱及規劃意圖。受影響的持分者所關注的事項會由政府敲定實施安排時另行處理。 地政總署表示，一般而言，當局會按照現行政策，向受清理土地影響的合資格居民、商戶及農戶提供特惠津貼及／或安置安排。在劃定土地要求界線後，政府會進行清拆前登記，為項目範圍內受影響的居民和商戶進行登記。
--	---

5.2.11 提供政府、機構及社區設施、康樂設施／休憩用地和其他配套設施

主要理由	
(1)	本港現時出生率下降，學校收生不足，除了服務用地 D 的擬議發展外，質疑是否需要在用地 E 興建擬議小學。
(2)	由於馬鞍山配水庫的容量已足以應付馬鞍山區所需，除了服務用地 D 及 G 的擬議房屋發展外，質疑是否需要在用地 C 興建泵房及在用地 F 興建配水庫。
(3)	馬鞍山的政府、機構及社區設施和康樂設施／休憩用地(包括醫院、社區會堂、長者服務和幼兒服務)不足。此外，當局應先闢設已承諾提供的政府、機構及社區設施和康樂設施／休憩用地(包括診所和體育中心)。
(4)	所有擬議的房屋用地均遠離馬鞍山市中心，購物中心、街市、社區、康樂及娛樂設施也見不足。
建議	
(5)	申述 R52 提議用地 E 及其周邊的文物構築物(包括 110ML 礦洞外牆及其相關構築物，以及選礦廠及其

	相關遺跡)應改劃為「其他指定用途(學校暨文物保護區)」地帶。規劃意向是把文物構築物融入學校用地的設計中，以期豐富學生的學習環境，並讓文物構築物延續馬鞍山礦場景觀的價值，承傳香港的共同文化遺產。
(6)	申述 R54、R67、R69、R70、R1762、R2142 及 R2693 提議把有關修訂項目的用地用作安老院舍、幼兒中心、診療所、醫院以及提供療養服務。
回應	
(a)	關於(1)： 教育局表示，根據既定機制，政府在擬備規劃圖則和進行大型住宅發展的規劃時，會因應預計的遷入人口和對社區服務的需求，參照《香港規劃標準與準則》預留用地作學校發展。有關學校用地是依照此機制預留的。興建擬議學校的另一好處是，可盡量縮短在該地居住的學生往返學校的交通時間。
(b)	關於(2)： 就修訂所涉用地進行的工程可行性研究結果顯示，擬議房屋發展項目及相關的基建及設施並沒有無法克服的技術問題。香港房屋短缺的問題嚴重，用地 D 及 G 合共可提供 2 700 個公營房屋單位和 1 040 個私營房屋單位，以助解決短至中期的住屋需要。土拓署表示，擬在用地 F 興建配水庫是為了符合最低剩餘水壓的要求，為擬議房屋發展供水；而擬在用地 C 興建泵房，是為了向擬在用地 F 闢設的配水庫提供足夠的給水。

(c)	關於(3)： 根據《香港規劃標準與準則》(附件 XII)的要求，現有和已規劃的政府、機構及社區設施和休憩用地的供應大致上足以應付馬鞍山整體預計人口的需求。 食物及衛生局(下稱「食衛局」)和醫院管理局(下稱「醫管局」)表示，病床的供應是以較大地區範圍作評估基礎，馬鞍山病床不足的問題可由沙田的病床彌補。至於計劃在馬鞍山興建的診所將如何落實，醫管局會繼續留意沙田區普通科門診服務的使用情況，並在適當時候制訂診所的發展計劃。 考慮到長者和幼兒服務以人口為基礎的規劃標準，幼兒中心、安老院舍和社區照顧服務設施已納入擬議公營及／或私營房屋發展項目內。《香港規劃標準與準則》最近加入了有關幼兒中心、安老院和社區照顧服務設施的要求，以作為這些設施的長遠的供應目標。至於實際的設施供應，會由社會福利署(下稱「社署」)和相關政府部門在規劃和發展過程中因應情況作出考慮。規劃署和社署會緊密合作，確保公私營的新發展項目和重建建議均會增設額外的政府、機構及社區設施。 至於落實已規劃的康樂設施／休憩用地，康文署表示一直是按照沙田區議會所訂立的緩急優次推展沙田區的消閒康樂設施工程。康文署最近在馬鞍山第 90 區恒明街增設了休憩處，並正積極籌備在馬鞍山第 103 區興建綜合設施大樓，以滿足區內居民的需要。
(d)	關於(4)： 房屋署確認，當局建議在樟木頭用地 A 及 B1 和馬鞍山村路用地 D 提供零售設施和各類福利設施，以應付未來居民和馬鞍山新市鎮的需求。視乎詳細設計，房屋署建議在公營房屋發展項目內提供雜貨及日用品店和食品店，以滿足區內居民的日常需要。

	此外，馬鞍山市中心的大型購物中心和娛樂設施(如新港城中心和迎海薈)、街市(如在恆安邨和烏溪沙的街市)及康樂設施(如馬鞍山體育館和馬鞍山游泳池)亦易於前往。
(e)	關於(5): 用地 E 現時劃為「政府、機構或社區」地帶，已預留作興建一所小學，以支援附近新增人口。根據工程可行性研究，用地 E 不會觸及與前馬鞍山礦場有關連的已評級歷史建築。有關前馬鞍山礦場的完整性問題，請參閱上文第 5.2.9(a)段的回應。 教育局表示，根據一般做法，當局日後制訂學校設計時，會諮詢辦學團體，以期在切實可行的範圍內盡量配合學校的運作需要。至於會否於學校設計採用有關文物的概念以呼應周邊的文物構築物，需視乎辦學團體是否接受、環境考慮及學校整體的設計。此外，文物構築物不會納入學校用地內。這是由於學校建築與文物構築物在運作及設計的要求上有很大分別，若將文物構築物納入學校用地，將對建校項目於時間及成本上構成負面影響，而辦學團體亦會關注對學校運作及管理的影響。 因此，現階段不支持將用地 E 及周圍的文物構築物劃為「其他指定用途(學校暨文物保護區)」地帶。
(f)	關於(6): 根據工程可行性研究，有關房屋用地的初步發展計劃已加入多項社會福利設施，包括安老院舍和幼兒中心。在詳細設計階段，社會福利設施的供應可因應社署及其他相關政府部門的意見作出調整。 關於醫院／診療所／療養服務的供應，請參閱上文第 5.2.11(c)段的回應。

5.2.12 公眾諮詢

主要理由	
(1)	當局在分區計劃大綱草圖刊憲前沒有進行充分的地區諮詢。即使在分區計劃大綱草圖刊憲後，也沒有就分區計劃大綱圖的修訂充分知會各方，而且只給予兩個月時間讓公眾提交申述，交流會亦只進行了一個小時。
回應	
(a)	有關(1)： 當局已遵從既定程序就分區計劃大綱圖的修訂進行公眾諮詢。如上文第 3.1 及第 3.2 段所述，在小組委員會考慮分區計劃大綱核准圖的擬議修訂前，規劃署與土拓署已一同就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢了西貢北約鄉事委員會、沙田區議會轄下的發展及房屋委員會及大埔區議會轄下的規劃、房屋及工程委員會，還應一名沙田區議員的要求，與馬鞍山村的代表會面。當局提交分區計劃大綱圖的擬議修訂後，已把收到的意見妥為轉達小組委員會。 當局根據條例公布已納入擬議修訂的分區計劃大綱草圖，為期兩個月。公眾人士可就擬議修訂向城規會提交申述。當局根據條例公布所收到的申述後，公眾人士有 3 個星期時間就有關申述提交意見。所有有效的申述人和提意見人已獲邀出席城規會會議，陳述他們的意見。 為回應各方對擬議發展提出的關注，在分區計劃大綱草圖刊憲後，規劃署、土拓署、路政署和地政總署出席了由沙田民政事務處和馬鞍山南分區委員會於 2020 年 11 月 10 日合辦的交流會，而馬鞍山村村民和沙田區議員亦有出席。交流會期間收集到的意見載於附件 VII，以供委員參考。

5.2.13 其他

主要理由	
(1)	用地 C 至 G 的擬議發展會對落實經批准的規劃申請編號 A/MOS/65 造成影響。此外，由政府負責馬鞍山村路改善工程的做法，亦有向有關私人發展商輸送利益之嫌。
回應	
(a)	有關(1)： 根據工程可行性研究的初步交通及運輸影響評估，須由政府進行馬鞍山村路改善工程，以應付用地 C 至 G 的擬議發展所帶來的交通需求。政府與申請編號 A/MOS/65 的申請人之間並無串通。地政總署表示，與該宗經批准的規劃申請編號 A/MOS/65 相關的換地申請及道路工程仍未獲批。

有關項目 B2 的申述一把毗鄰馬鞍山繞道的一幅狹長土地由「綠化地帶」改劃作顯示為「道路」的地方，以反映該用地的現有狀況

5.2.14 在 5 699 份收到的有效申述中，有 1 415 份申述亦與項目 B2 有關。當中，兩份表示支持的申述(R1 及 R2) 和 1 406 份表示反對的申述沒有特別就項目 B2 提供理由，而餘下的 7 份表示反對的申述(R1767、R1778、R2765、R2766、R2789、R2799 及 R2800)特別就項目 B2 提供理由，有關的理由概述如下：

理由	
(1)	有關的道路附屬於擬議房屋發展項目，因此在該房屋發展項目得到社會各方普遍贊同前，不應同意這項改劃。有關的行人徑及路旁設施不能應付擬議房屋發展項目所帶來的交通，並會引致違例泊車的問題，對環境造成不良影響。

回應	
(a)	有關(1)： 用地 B2 位於馬鞍山繞道沿路的政府土地上，設有路旁市容設施及一條行人徑。該用地屬已刊憲的「沙田新市鎮第 2 期－T7 號主幹路」道路工程範圍內，有關工程於 2000 年 4 月 7 日的第 2236 號憲報公告中獲授權進行。把用地 B2 由「綠化地帶」改劃作顯示為「道路」的地方，是為了反映該用地的現有狀況。 毗鄰用地 B2 的行人徑及路旁市容設施範圍並非車輛可達，所以預計有關發展不會引致違例泊車的情況，亦不會對環境造成不良影響。此外，峻源附近設有一條橫越馬鞍山繞道的行人隧道。該隧道(而非用地 B2 的行人徑)將會是主要的行人通道，連接用地 A 及 B1 的擬議房屋發展項目。

有關項目 H 的申述—把位於富安花園東南面的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以理順沙田岩洞污水處理廠範圍的界線

5.2.15 在城規會收到的 5 699 份有效申述當中，有 1 324 份申述亦與項目 H 有關。

表示支持的申述(4)

5.2.16 一名申述人(R42)提出以下理由支持項目 H，而另外 3 份表示支持的申述(R1、R2 及 R39)則沒有針對項目 H 提出支持理由。

理由	
(1)	城市需要持續發展和改進。
回應	
(a)	備悉表示支持的意見(1)。

表示反對的申述(1 320)

5.2.17 在 1 320 份表示反對的申述當中，只有 6 份(**R1767**、**R2585**、**R2593**、**R2765**、**R2781** 及 **R3126**)針對修訂項目 H 提出反對理由，撮述如下：

理由	
(1)	質疑是否需要闢設沙田岩洞污水處理廠。
(2)	用地 H 的擬議發展會對景觀造成負面影響，以及對該「綠化地帶」造成無法逆轉的影響，並會使異味問題惡化。
回應	
(a)	關於(1)： 渠務署表示，在現有的沙田污水處理廠遷往岩洞後，沙田岩洞污水處理廠會為沙田和馬鞍山的社區帶來很多益處，包括環境得到改善。環保署署長於 2017 年就沙田岩洞污水處理廠工程項目的建造和運作發出環境許可證。沙田岩洞污水處理廠用地 98% 的地方位於沙田分區計劃大綱圖涵蓋的範圍，該地方的改劃用途地帶的工作已於 2018 年完成(圖 H-2d)。當局正藉此機會，把沙田岩洞污水處理廠用地餘下 2% 位於馬鞍山分區計劃大綱圖涵蓋範圍的地方(用地 H)，由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以理順沙田岩洞污水處理廠整個發展範圍的界線。 用地 H 是未來沙田岩洞污水處理廠副入口的一部分。污水處理廠必需設有兩個入口處(每個入口處經一條連接隧道通往主體岩洞建築羣)，是為了應付緊急情況。倘其中一個入口處或其中一條連接隧道因意外受堵塞，另一個入口處／另一條連接隧道便可用作安全通道疏散岩洞內的人員。消防人員亦可使用此替代入口執行救援行動。因此，在位於梅子林路的用地 H 闢設該副入口處，實屬必需。此外，用地 H 須容納一些因

	消防安全問題而不適合在岩洞內設置的設施，例如分區電力站和通風大樓。
(b)	關於(2)： 關於對有關改劃可能對景觀造成影響的關注，渠務署表示，當局於 2016 年 11 月進行了一次樹木調查(屬獲批准環境影響評估一部分)，並於 2020 年 6 月在區內進行了進一步樹木調查。為盡量減低對景觀造成的影響，當局會在沙田岩洞污水處理廠用地的範圍內或在其毗鄰，種植原生品種的樹木，以補償約 135 棵失去的現有樹木。該些現有樹木品種常見，其狀況、外形及美化價值大致屬一般至欠佳水平。位於岩洞入口處的附屬建築物的外牆亦會採用環境美化設計，使建築物與周邊的翠綠環境融為一體。這些緩解措施已獲批准作為有關環境影響評估的一環。 關於對潛在異味問題的關注，實際上岩洞是有效的天然屏障，能把釋出異味的污水處理設施密封。該些設施釋出的異味會經除味系統處理，然後才透過位於女婆山一處偏遠地方的通風井排到周邊範圍。此外，岩洞內會施加負氣壓，防止異味經由連接隧道洩漏。採取上述措施後，沙田岩洞污水處理廠與現有的沙田污水處理廠相比，所產生的異味問題會有所紓減。

6. 就申述提出的意見

- 6.1 在城規會收到的 1 587 份有效意見當中，有一份由一名個別人士提交的意見(C1)支持有關改劃。另有一份由一名個別人士提交的意見(C2)支持項目 B2、C 及 E，同時就項目 H 提出意見及反對餘下項目。另有一份由一名個別人士提交的意見(C1587)沒有表明觀點。餘下的 1 584 份反對有關改劃的意見，分別由 4 名沙田區議員(C7 至 C10)、一名西貢區議員(C11)、6 個環保團體或個別人士(C3 至 C6、C15 及 C16)、3 個關注團體(C12 至 C14)及個別人士(1 570 份)提交。在該 1 587 名提意見人當中，約有 123 人本身亦是申述人。反對有關改劃的提意見人，主要關注擬議房屋發展和配套設施。

6.2 就申述提出的意見及建議的摘要和政府部門的回應載於附件**Vb**。該些意見所提出的主要關注事項與詳載於上文第 5.2 段的反對理由相若。

6.3 申述未有提及的其他主要支持意見撮述如下：

其他主要意見(支持有關改劃)	
(1)	發展棕地若作為替代選項，涉及收回土地，過程漫長。
回應	
(a)	備悉意見。

6.4 申述未有提及的其他主要反對意見撮述如下：

其他主要意見(反對有關改劃)	
(1)	在1996年至2000年期間，古蹟辦共評估了8 800幢歷史建築，並公布把當中1 444幢列為已評級歷史建築。現時欠缺機制保護具歷史價值但尚未獲評級的建築，包括馬鞍山礦場多幅用地。
(2)	此外， C13 發現若干與馬鞍山礦場有關的其他構築物，包括另一混凝土支柱、水缸、護土牆、引水道及其他相關構築物(圖 H-6)，而這些構築物可能受擬議發展影響。政府應暫緩有關的改劃，並全面審視和評估相關歷史建築及構築物，以及盡快展開下一階段《保育工業遺產：馬鞍山礦場》研究。
回應	
(a)	關於(1)： 古蹟辦表示，除了第5.2.9(b)段提及的3項與前馬鞍山礦場有關的已評級歷史建築外，馬鞍山村內並無有待評級的新項目。

(b)	關於(2)： 古蹟辦表示，上述構築物(圖 H-6)並非已評級歷史建築或有待評級的項目。根據提意見人 C13 提供的資料，土拓署表示，引水道的路線大部分位於施工範圍外，而其他構築物位於施工範圍內。在進行文物影響評估時將進一步檢視擬議道路走線，將可能的文物影響減至最低。
-----	---

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 發展局局長(古物古蹟辦事處)；
- (b) 運輸及房屋局局長；
- (c) 教育局局長；
- (d) 食物及衛生局局長；
- (e) 房屋署署長；
- (f) 土木工程拓展署土木工程處處長；
- (g) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (h) 土木工程拓展署北拓展處處長；
- (i) 運輸署署長；
- (j) 路政署總工程師／新界東；
- (k) 路政署工程項目統籌／特別維修；
- (l) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展；
- (m) 地政總署地政專員／沙田；
- (n) 地政總署地政專員／大埔；
- (o) 環境保護署署長；
- (p) 漁農自然護理署署長；
- (q) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (r) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (s) 水務署總工程師／建設；
- (t) 渠務署總工程師／岩洞工程；
- (u) 機電工程署署長；
- (v) 民航署署長；

- (w) 警務處處長；
- (x) 消防處處長；
- (x) 社會福利署署長；
- (y) 食物環境衛生署署長；
- (z) 康樂及文化事務署署長；以及
- (aa) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 以下政府決策局／部門對各項申述／意見沒有主要意見：

- (a) 渠務署總工程師／新界北；
- (b) 渠務署總工程師／新界南；
- (c) 衛生署署長；
- (d) 食物環境衛生署署長；
- (e) 民政事務總署沙田民政事務專員；以及
- (f) 民政事務總署大埔民政事務專員。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1 至 R38、R39(部分)至 R42(部分)、R2674、R2675、R2686至 R2688、R2742、R2775及 R2787** 表示支持的意見，以及 **R90 和 R5697至 R5699** 所提供的意見。

8.2 根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持 **R39(部分)至 R42(部分)、R43 至 R89、R91 至 R2673、R2676 至 R2685、R2689 至 R2741、R2743 至 R2774、R2776 至 R2786 及 R2788 至 R5696**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A、B1、C 至 G

增加房屋供應的選項

- (a) 政府一直採取多管齊下的方針增加房屋土地供應，以滿足市民對房屋的殷切需求。為建立土地儲備以配合房屋及其他發展需要，「綠化地帶」用地的土地用途檢討自 2012 年起分兩個階段進行。「綠化地帶」用地的檢討物色到 7 幅位於馬鞍山新市鎮邊陲的「綠化地

帶」用地，適合作興建房屋及相關的政府、機構及社區配套設施之用。當局已進行了工程可行性研究連技術評估，以評估有關用地對交通、基建、環境、景觀、文物、岩土、排水、排污、視覺及通風等方面可能造成的影響，並確定發展有關的申述用地以興建房屋及相關的政府、機構及社區配套設施並沒有無法克服的技術問題；

- (b) 雖然政府會加快公營房屋的供應，但繼續增加私營房屋土地的供應亦同樣重要，以維持私人住宅物業市場穩健發展；
- (c) 就擬議房屋發展和政府、機構及社區設施所建議的用途地帶、發展密度及建築物高度屬恰當，在技術上也屬可行。把這些用地改劃為住宅用途和相關的政府、機構及社區用途，以應付迫切的房屋需求，實屬恰當；

交通和運輸方面的考慮

- (d) 交通影響評估所得的結論是該區的道路網絡能夠應付擬議發展日後所帶來的交通需求。在重要路口進行擬議的道路改善工程後，預料有關發展不會對附近的道路網絡造成無法克服的問題；
- (e) 關於公共運輸服務，運輸署會密切監察施工進度，適時引入巴士路線及其他公共運輸服務，以應付新增人口的出行需求。至於鐵路服務方面，交通影響評估已確定擬議房屋發展不會令東鐵線和屯馬線的乘客量顯著增加；
- (f) 擬議房屋發展項目會根據現行的《香港規劃標準與準則》提供泊車位，並徵詢相關政府部門的同意。至於馬鞍山的泊車位供應，政府會繼續善用土地資源，在合適的政府、機構及社區設施和公眾休憩用地項目中提供公眾泊車位；

環境、生態及景觀方面

- (g) 就擬議發展在施工及運作兩個階段進行有關空氣質素、噪音、水質、生態、廢物管理和土地污染方面的環境評估所得的結論指出，在採取擬議緩解措施後，預計不會對環境產生無法克服的影響；
- (h) 擬議房屋發展及相關基建和設施位於馬鞍山郊野公園範圍外，對該郊野公園不會造成直接影響。當局進行的生態影響評估確定，在落實緩解措施後，整體的生態影響(包括對生境和具保育價值的物種所造成的直接和間接影響)可予接受。當局會在詳細勘察階段進行進一步的環境檢討，以確定擬議發展對生態所造成的影響，並會提出必要的緩解措施；
- (i) 當局已進行初步的樹木調查，並無在有關的申述用地內發現古樹名木。此外，當局須為相關公營房屋用地提交並落實保護及砍伐樹木建議，而處理樹木的方法則須遵從相關的政府技術通告；
- (j) 當局就景觀進行的評估確認，只要在施工和運作兩個階段落實緩解措施，擬議房屋發展對景觀的整體剩餘影響可予接受。透過落實美化植林、綠化和配合該處環境的合適設計，將有助把擬議發展融入「綠化地帶」的四周環境，預期發展不會對馬鞍山郊野公園造成重大影響；

土力及施工方面及風險評估

- (k) 當局進行的初步土力評估確定，發展用地的擬議地盤平整及基建工程在土力方面屬於可行，而且從土力角度而言，預料不會造成無法克服的問題。當局會進行詳細的地盤勘察及天然山坡災害研究，以制訂建議發展項目的地盤平整工程及必要的天然山坡災害緩解工程的詳細設計；
- (l) 就馬鞍山瀘水廠進行的風險評估已確定用地 A 及 B1 的擬議發展不會帶來不可接受的整體風險；

- (m) 就高壓煤氣管道的運作進行的相關風險評估已確定用地 B1 及 D 的擬議發展不會帶來不可接受的風險；

視覺及通風方面

- (n) 根據視覺影響評估及空氣流通評估，只要採取緩解措施，擬議房屋發展不會在視覺及通風方面造成重大的負面影響。當局會在詳細設計階段考慮採取進一步的緩解措施，以盡量減低所造成的影響；

對前馬鞍山礦場文物方面的關注

- (o) 擬議發展及相關的基建及設施不會觸及任何與前馬鞍山礦場有關連的已獲評級歷史建築／構築物(選礦廠的一條支柱除外)。用地 G 內並無已獲評級的歷史建築或尚待古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評級的新項目。當局會在詳細設計及勘察階段進行全面的文物影響評估，並會建議一些有助減輕對文物造成負面影響(包括對已獲評級的支柱的影響)的緩解措施；

補償及安置安排

- (p) 補償及安置安排、清理土地和相關土地事宜不屬於分區計劃大綱圖的範圍。大綱圖的作用是展顯修訂項目的概括土地用途大綱及規劃意圖。政府會遵循既定程序，按現行政策為受清拆行動影響的合資格居民、業務經營者和真正務農人士處理特惠津貼及／或安置安排方面的事宜；

提供政府、機構及社區設施、康樂設施／休憩用地和其他配套設施

- (q) 根據《香港規劃標準與準則》，地區休憩用地、鄰舍休憩用地和各項政府、機構及社區設施大致上足夠應付馬鞍山區內規劃人口的需求。相關政府決策局／部門會監察醫院病床／診療所／幼兒中心／安老院舍／社區照顧服務設施的供應情況；

公眾諮詢

- (r) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就改劃土地用途的修訂諮詢公眾，相關的政府決策局／部門在過程中亦已充分考慮所收到的意見並作出回應。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許公眾提出申述及意見的規定，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分，而有關申述用地技術可行性方面的相關資料在公眾諮詢時已可供公眾參閱；

替代用地建議

- (s) 不支持在該些替代用地作擬議房屋發展及闢設擬議的政府、機構或社區設施，因為這些建議在技術上是否可行，仍有待確定；

項目 B2

- (t) 項目 B2 的修訂是技術修訂，旨在反映發展完成後的土地用途；以及

項目 H

- (u) 項目 H 的修訂是技術修訂，旨在理順沙田岩洞污水處理廠的用途地帶界線。環保署署長已於 2017 年就沙田岩洞污水處理廠工程項目的建造和運作發出環境許可證，而有關景觀及環境方面的影響亦已在環境影響評估報告中妥善處理。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會審議各項申述和意見，並決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第8條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

附件 I	《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》(縮圖)
附件 II	《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》的修訂項目附表
附件 III	有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》的申述人名單
附件 IV	有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》的提意見人名單
附件 Va	申述摘要及政府部門的回應
附件 Vb	就申述提出的意見摘要及政府部門的回應
附件 VIa 及 VIb	2020 年 8 月 21 日及 2020 年 9 月 18 日 城市規劃委員會鄉郊及新市鎮規劃小組 委員會會議記錄的摘錄
附件 VII	在沙田民政事務處及馬鞍山南分區委員會於 2020 年 11 月 10 日合辦的交流會上收到的意見的摘要
附件 VIIIa 及 VIIIb	修訂項目 A、B1、D 和 G 的概念設計圖
附件 IXa 至 IXc	擬議房屋用地和擬議「政府、機構或社區」用地的觀景點及電腦合成照片
附件 Xa 至 Xe	擬議交通改善工程
附件 XIa 至 XIe	補償種植的擬議位置
附件 XII	馬鞍山的主要社區設施及休憩用地供應
圖 H-1a 至 H-1c	申述用地的位置圖
圖 H-2a 至 H-2d	申述用地的地盤平面圖
圖 H-3a 至 H-3d	航攝照片
圖 H-4a 至 H-4e	實地照片
圖 H-5	已評級歷史建築
圖 H-6	申述人及提意見人指出的與前馬鞍山礦場相關的未評級構築物
圖 H-7	申述人和提意見人建議作房屋發展及「政府、機構或社區設施」的擬議替代地點