

TOWN PLANNING BOARD

(譯本)

城市規劃委員會文件第 10389 號

考慮日期: 2018 年 2 月 12 日

考慮《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》的

進一步申述編號 F1 至 F186

(關於考慮該分區計劃大綱草圖的

申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)

**考慮《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》的
進一步申述編號 F1 至 F186
(關於考慮該分區計劃大綱草圖的
申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)**

進一步申述的內容	進一步申述人
全部 反對 建議的修訂項目 A(圖 FH-1)，並建議把安睦街用地(下稱「該用地」)由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以作住宅用途	F1 ：房屋委員會(下稱「房委會」)建築小組委員會主席林雲峯教授
	F2 ：房委會委員溫文儀先生和劉國裕博士
	F3 ：香港社區組織協會
	F4 至 F186 ：個別人士

註：載有所有進一步申述書的光碟夾附於**附件 V**(只向城市規劃委員會委員提供)。進一步申述人名單載於**附件 IV**和城規會的網站，網址為：
http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_ST_33.html

1. 引言

- 1.1 2017 年 1 月 13 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《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》，以供公眾查閱。有關的修訂主要關於建議在亞公角發展沙田岩洞污水處理廠及附屬設施、建議在石門安興里發展靈灰安置所及紀念花園、改劃沙田馬場奧運馬廐用地，以及建議在石門安睦街發展公共房屋。在兩個月的草圖展示期內，城規會共收到 1 666 份有效的申述書。2017 年 4 月 28 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在三個星期的公眾查閱期內，城規會共收到 542 份有效的意見書。

- 1.2 城規會於 2017 年 9 月 15 日和 2017 年 9 月 22 日考慮各項申述及意見後，決定接納／部分接納 932 份申述(R1(部分)、R2(部分)、R4(部分)、R5(部分)、R204(部分)、R207(部分)、R216(部分)、R359(部分)、R403(部分)、R438(部分)、R566(部分)、R588(部分)、R748(部分)及 R749 至 R1667)，把修訂項目 A 建議用來發展公共房屋的安睦街用地(該用地)由「住宅(甲類)6」地帶還原為「休憩用地」地帶。城規會就各項申述和意見進行商議時，大部分委員認為，在現階段獨立把該用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶尚未合時，因為未能確定毗鄰現時由傑志足球中心佔用的「休憩用地」的長遠土地用途規劃。他們認為，應在有關搬遷傑志足球中心的未來路向更為明確後，才根據整個地區的用途，並連同河道沿岸整個狹長的「休憩用地」地帶來全面檢討該用地的長遠用途。有關的城市規劃委員會文件第 10335 號及上述城規會會議的記錄存放在城規會秘書處以供委員查閱，同時亦載於城規會網站。
- 1.3 2017 年 10 月 13 日，該分區計劃大綱草圖的建議修訂根據條例第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。建議修訂項目附表、修訂圖則編號 R/S/ST/33-A1 及該分區計劃大綱草圖《註釋》及《說明書》的建議修訂載於**附件 I**。在三個星期的草圖展示期內，城規會共收到 189 份進一步申述書。
- 1.4 2017 年 12 月 1 日，城規會決定根據條例第 6D(1)條¹，**F187 至 F189** 無效，應視作不曾作出。城規會亦決定一併集體聆聽合共 186 份的進一步申述(即 **F1 至 F186**)，原因是這些進一步申述全部關乎建議的修訂項目。
- 1.5 本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮進一步申述。該些進一步申述與規劃署諮詢相關政府部門後作出的回應的摘要載於**附件 II**。**F1、F2 及 F3** 的副本，以及 **F4 至 F186** 的樣本載於**附件 III**。該些進一步申述所涉地點顯示於**圖 FH-1**。

¹ 根據條例第 6D(1)條，任何人(但如建議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後作出的，則該人除外)可就建議修訂向城規會作出進一步申述。

- 1.6 城規會已按照條例第 6F(3)條，邀請提出有關申述／意見的原申述人／提意見人(城規會根據他們的申述／意見建議作出修訂)，以及提出進一步申述的申述人 **F1 至 F186** 出席會議。
- 1.7 2017 年 11 月 25 日，行政長官根據條例第 8(2)條，同意把城規會將該分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定時限延長 6 個月，即由 2017 年 12 月 13 日延長至 2018 年 6 月 13 日。

2. 進一步申述

- 2.1 全部 186 份進一步申述(**F1 至 F186**)均反對修訂項目 A 把該用地由「住宅(甲類)6」地帶還原為「休憩用地」地帶。**F1** 及 **F2** 分別由房委會建築小組委員會主席及房委會委員提交。**F3 至 F186** 由香港社區組織協會及個別人士提交，內容相同／相似。進一步申述的理由及建議概述如下：

進一步申述的理由

公共房屋(下稱「公屋」)的輪候時間長

- (a) 公屋輪候冊上的申請者獲首次編配單位的輪候時間已由 3 年(2014 年 3 月)增至 4.7 年(2017 年 6 月)。當中，長者一人申請者的平均輪候時間增至 2.6 年；3 至 4 人家庭更輪候超過 6 年。鑑於土地供應短缺，公屋輪候時間長，零碎地改劃土地以便早日興建公屋實屬必須、迫切而且重要。

對公屋建屋量的影響

- (b) 資助出售房屋是公屋發展的重要部分。為了達到 2014 年《長遠房屋策略》訂立的建屋目標，房委會別無選擇，唯有在大大小小的可用土地上建屋。如延遲改劃該用地作住宅用途，有關的公屋發展項目便不能在 2021-22 年度落成，供有需要的基層市民入住。成本效益固然是需要關注的問題，但房屋供應往往是優先的考慮。

住宅及康樂用途共存

- (c) 擬議發展不會在交通、視覺及通風方面造成嚴重影響。有關樓宇將會採用適當的設計，包括把樓宇位置往後移和選擇適當的座向，以盡量減輕傑志足球中心可能產生的燈光和噪音所帶來的影響。在傑志足球中心搬遷前，該用地的公屋項目可與傑志足球中心共存。在傑志足球中心妥善地重置後，安睦街的下一階段公屋發展才會展開。

沙田的休憩用地

- (d) 根據《香港規劃標準與準則》，區內的地區休憩用地和鄰舍休憩用地足夠應付沙田規劃人口的需要。倘沒有強而有力的理由不批准發展公屋，尤其是在安睦街發展公屋(在安睦街發展公屋所造成的一切影響已證實可以接受)，發展公屋應屬優先項目。

進一步申述人的建議

所有進一步申述人(F1 至 F186)均建議把該用地改劃為「住宅(甲類)6」，以作住宅用途。

3. 規劃考慮因素及評估

該用地及周邊地區(圖 FH-1 至 FH-5)

- 3.1 該用地位於小瀝源明渠沿岸，土地面積約為 0.43 公頃，北面鄰近石門商貿區，東北面距離港鐵石門站約 250 米。該用地的東鄰是傑志足球中心。用地的南面預留作發展河畔長廊。用地西北鄰和西北面較遠處是休憩用地和住宅發展項目(安睦街花園、安景街公園和濱景花園)。

考慮申述/意見後的建議修訂

- 3.2 2017 年 1 月 13 日，在沙田分區計劃大綱草圖上的該用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以便發展公屋。城規會委員於 2017 年 9 月 15 日和 2017 年 9 月 22 日

考慮關於改劃建議的申述／意見後，大部分委員認為獨立把該用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶尚未合時，以及應在有關傑志足球中心的未來路向更為明確後，才根據整個地區連同傑志足球中心用地的情況，考慮該用地的長遠用途。城規會決定接納／部分接納 932 份申述，建議修訂該分區計劃大綱圖，把該用地由「住宅(甲類)6」地帶還原為「休憩用地」地帶。

對進一步申述的理由和建議的回應

公屋的輪候時間長

3.3 為逐步扭轉目前供求失衡的局面，政府訂立了《長遠房屋策略》。該策略以供應主導，訂出三大方向：興建更多公共租住房屋單位，並確保合理運用現有土地資源；提供更多資助出售單位；以及透過持續供應土地及適當的需求管理措施，穩定住宅物業市場。同時，政府為滿足迫切的房屋及其他發展需要，多管齊下，物色適合的用地。就此，政府物色了約 210 幅具房屋發展潛力的用地(包括劃為「休憩用地」地帶及未有落實發展時間表的「政府、機構或社區」地帶用地)，以發展房屋。其中一幅用地位於石門安睦街(修訂項目 A)，現時劃為「休憩用地」地帶。擬議的居者有其屋計劃發展項目與政府《長遠房屋策略》提供更多資助出售單位以滿足中低收入家庭自置居所期望的策略方向一致。

3.4 截至 2017 年 9 月底，公屋輪候冊上約有 152 700 名一般公屋申請者，以及約 127 400 名配額及計分制下的非長者一人申請者。一般申請者的平均輪候時間為 4.6 年，超過政府訂下一般申請者平均約 3 年獲首次編配單位的目標。除了新建公屋供應外，另一個主要的供應來源是回收公屋單位。隨着該用地的公屋發展項目的資助出售單位陸續推售，將有更多租住公屋單位可從本身是公屋租戶的綠表買家釋放出來，以重新分配給輪候冊上的申請者和有更迫切需要的人士。

對公屋建屋量的影響

3.5 該用地的公屋發展項目目標在 2021-22 年度落成，將提供合共約 560 個資助出售單位，佔該年度預計資助出售單位供應

量約一成。該用地已平整，而且附近是港鐵石門站和石門的零售配套設施，因此適宜用作興建公屋，以應付短期至中期的房屋需求。

- 3.6 正如《長遠房屋策略 2017 年周年進度報告》所述，假設所有覓得的土地能如期順利推出作建屋之用，政府覓得可供在 2018-19 至 2027-28 年度十年期興建約 237 000 個公屋單位的土地，落後於 280 000 個單位的十年供應目標。倘安睦街的擬議公屋發展項目未能落實，整體的公屋供應情況將會進一步惡化。

住宅及康樂用途並存

- 3.7 政府物色到約 210 幅具發展房屋潛力的用地，該用地與毗連的傑志足球中心用地是其中一幅用地，建議作發展公屋之用。傑志足球中心現暫時佔用了沿河畔的「休憩用地」的部分地方，鑑於傑志足球中心的遷置安排尚未有定案，政府已決定先於該用地進行發展，以應付對公屋的殷切需求。因此，只會建議在分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33 上把該用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶。
- 3.8 房屋署表示，擬在該用地興建的公屋會從其東面邊界後移約 20 米，以便與傑志足球中心之間留有緩衝距離。根據目前的建議，大部分單位會朝向城門河或毗鄰的安睦街花園，以盡量減輕傑志足球中心對有關住宅可能造成的燈光和噪音影響。雖然擬議發展項目最低兩層低於傑志足球中心的燈柱頂部，但由於燈光是向內和向下照射球場，預期那些單位不會直接看到光源。房屋署在詳細設計階段會進行環境評估研究，處理環境可能受到的影響，以供環境保護署審批。所採取的緩解措施將會符合相關法例要求。
- 3.9 為滿足市民對體育設施的需求，民政事務局已在政策上支持興建永久足球中心。政府正進行選址工作，為永久遷置傑志足球中心物色適合的用地。在物色到永久遷置傑志足球中心的用地，以及在遷置安排有定案前，傑志足球中心用地不會改劃作其他用途。

沙田的休憩用地

3.10 該用地及毗鄰的傑志足球中心原本預留作前市政局的地區休憩用地用途，但無發展該休憩用地的計劃。為了應付短期至中期的房屋需要，政府物色了這兩塊用地為具發展公屋潛力的用地。安睦街的擬議公屋發展項目不會對該分區計劃大綱圖所涵蓋地區的休憩用地供應造成重大的不良影響。倘該用地劃作住宅用途，沙田規劃區按規劃人口計算的地區休憩用地及鄰舍休憩用地，仍較《香港規劃標準與準則》的規定分別多出 17.96 公頃和 62.94 公頃。此外，石門區現時已有多幅休憩用地，即安景街公園、石門遊樂場、安睦街花園和毗連碩門邨二期的河畔長廊。該公屋用地西南面一條 20 米闊的公眾河畔長廊亦已保留作休憩用地，供市民享用。河畔長廊設施的落實時間會與該房屋發展項目的落成時間配合(圖 FH-5)。餘下的河畔用地目前已封閉，並由傑志足球中心佔用。在傑志足球中心搬遷後改劃騰出的用地，便有機會打通河畔餘下的地方，形成連貫的河畔長廊，由碩門邨二期連接到沙田整個公眾休憩用地網絡。

4. 諮詢

4.1 規劃署曾諮詢發展局局長、民政事務局體育專員、房屋署署長、環境保護署署長和康樂及文化事務署署長。他們的意見已收錄在上文適當的段落。

4.2 下列政府部門對各項進一步申述沒有意見：

- (a) 運輸署署長；
- (b) 建築署總工程策劃經理／工程策劃管理處 3；
- (c) 土木工程拓展署新界東拓展處處長；
- (d) 地政總署沙田地政專員；
- (e) 路政署總工程師／新界東；
- (f) 水務署總工程師／發展(2)；
- (g) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (h) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (i) 消防處處長；
- (j) 民政事務總署沙田民政事務專員；以及
- (k) 社會福利署署長。

5. 規劃署的意見

5.1 基於上文第 3 段所作的評估，規劃署維持先前的意見(即該用地適合作住宅用途)，並認為不應按照修訂項目 A 的建議修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

- (a) 該用地已平整，而且附近是港鐵石門站和石門的零售配套設施，因此適宜用作興建公屋，以應付短期至中期的房屋需求。技術評估結果顯示，擬議發展將不會對周邊地區的交通、視覺和空氣流通造成嚴重影響；
- (b) 按照《香港規劃標準與準則》，區內的地區休憩用地、鄰舍休憩用地和各種「政府、機構或社區」設施，大致足夠應付該區的需要。此外，小瀝源明渠沿岸一條 20 米闊的公眾河畔長廊已保留作休憩用地，供市民享用；以及
- (c) 現時的用途地帶改劃不會影響傑志足球中心的運作。待傑志足球中心的遷置安排有定案後，該中心現址的土地才會改劃作其他用途。

5.2 城規會可考慮應否基於上述理由，接納 **F1 至 F186** 的意見。

6. 請求作出決定

請城規會審議 **F1 至 F186** 的內容時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定是否按建議修訂項目或再作更改後的建議修訂項目，修訂該分區計劃大綱草圖。

7. 下一步工作

- 7.1 倘城規會決定不按建議修訂項目修訂該分區計劃大綱草圖，該用地將還原為《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》上的「住宅(甲類)6」地帶。
- 7.2 倘城規會決定按建議修訂項目或再作更改後的建議修訂項目修訂該分區計劃大綱草圖，該等修訂會成為《沙田分區計劃

大綱草圖編號 S/ST/33》的一部分。根據條例第 6H 條，該分區計劃大綱草圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。該等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該分區計劃大綱草圖作出決定為止。

7.3 行政方面，規劃署會把城規會的決定通知建築事務監督和相關的政府部門，並會適當地向他們提供該等修訂的文本。

8. 附錄

圖 FH-1 進一步申述所涉用地的位置圖

圖 FH-2 修訂項目所涉用地的地盤平面圖

圖 FH-3 修訂項目所涉用地的航攝照片

圖 FH-4 修訂項目所涉用地的實地照片

圖 FH-5 石門周邊的休憩用地

附件 I 建議修訂項目附表、修訂圖則及建議對《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》的《註釋》和《說明書》作出的修訂

附件 II 有效的進一步申述及規劃署的回應摘要

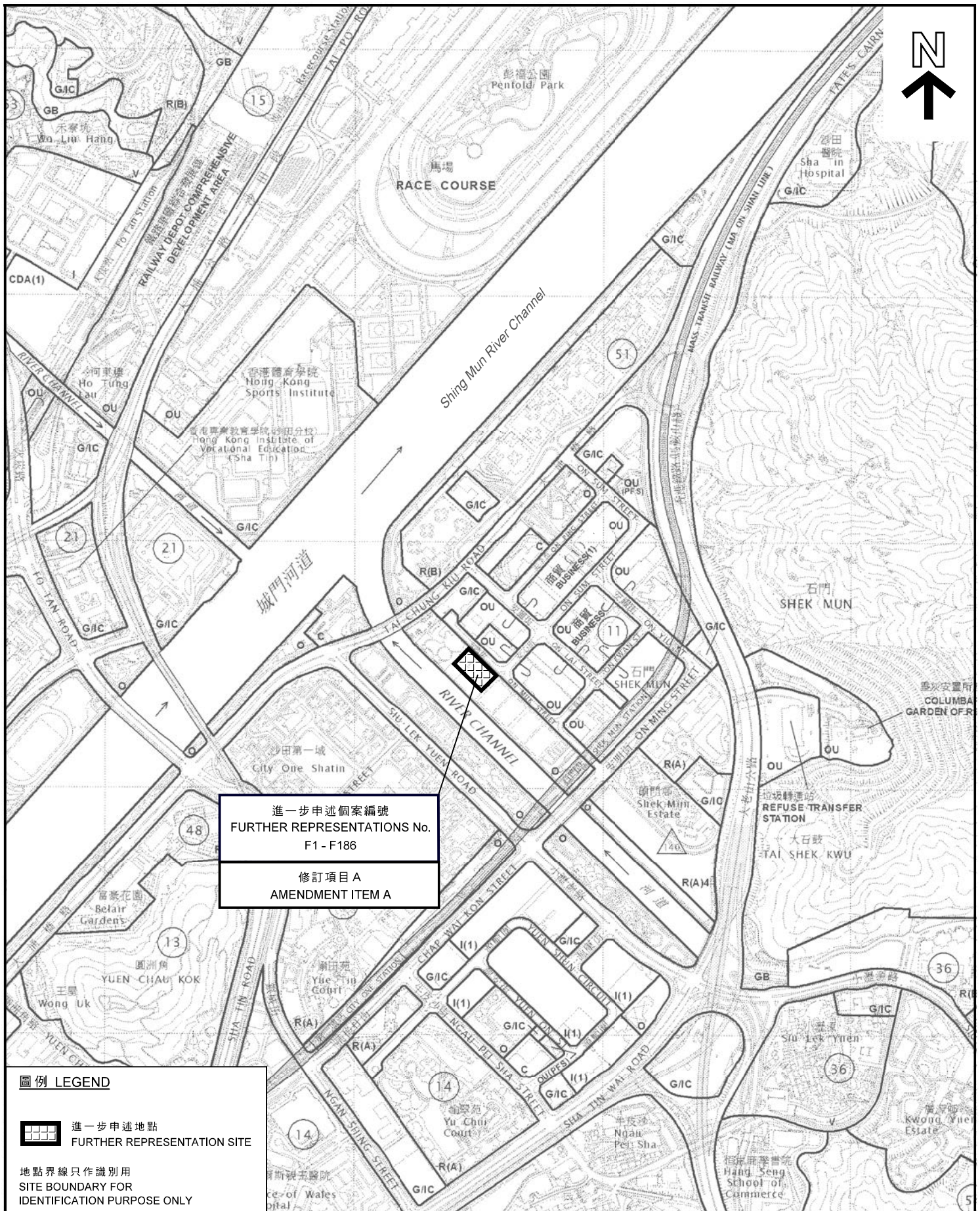
附件 III 進一步申述書 **F1**、**F2** 及 **F3** 和 **F4 至 F186** 的樣本

附錄 IV 全部進一步申述人名單

附錄 V 載有所有進一步申述的光碟(只提供予城市規劃委員會委員)

規劃署

二零一八年二月



本摘要圖於2017年12月19日擬備，
所根據的資料為於2017年1月13日
展示的分區計劃大綱圖編號S/ST/33，
以及於2017年10月13日展示的
建議修訂圖編號R/S/ST/33-A1

EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.12.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/ST/33 EXHIBITED ON 13.1.2017 AND
PROPOSED AMENDMENT PLAN No.
R/S/ST/33-A1 EXHIBITED ON 13.10.2017

位置圖 LOCATION PLAN

就沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/33的建議修訂提出的
進一步申述個案編號F1-F186作出考慮

CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS No. F1 - F186
TO THE DRAFT SHA TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/ST/33

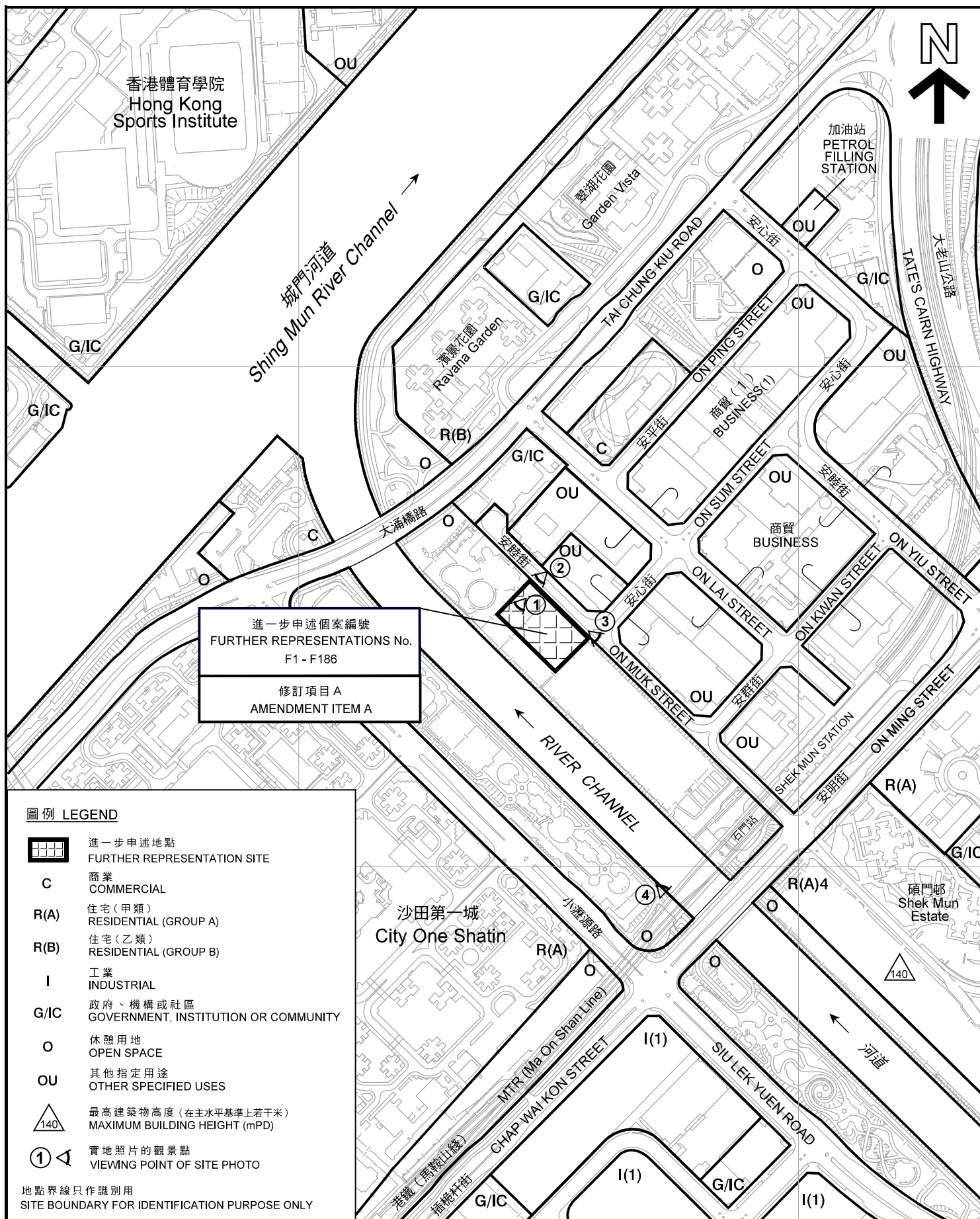
SCALE 1:10 000 比例尺
100 0 100 200 300 400 500 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/ST/33

圖 PLAN
FH - 1



圖例 LEGEND



進一步申述地點
FURTHER REPRESENTATION SITE

C

商業
COMMERCIAL

R(A)

住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)

R(B)

住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP B)

I

工業
INDUSTRIAL

G/IC

政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

O

休憩用地
OPEN SPACE

OU

其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES



最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (mPD)



實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

本圖於2018年1月24日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
7-SE-6B、6D、7A、7C、11B及12A

PLAN PREPARED ON 24.1.2018
BASED ON SURVEY SHEETS No.
7-SE-6B, 6D, 7A, 7C, 11B & 12A

就沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/33的建議修訂提出的
進一步申述個案編號F1-F186作出考慮

CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS No. F1 - F186
TO THE PROPOSED AMENDMENTS
TO THE DRAFT SHA TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/ST/33

米 100 0 100 200 米
METRES SCALE 1:5 000 比例尺

規劃署

PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/ST/33

圖 PLAN

FH - 2



進一步申述個案編號
FURTHER REPRESENTATIONS No.
F1 - F186

修訂項目 A
AMENDMENT ITEM A

圖例 LEGEND



進一步申述地點
FURTHER REPRESENTATION SITE

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2017年12月19日擬備，
所根據的資料為地政總署於
2017年4月2日拍得的航攝照片
編號E018275C

PLAN PREPARED ON 19.12.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No.
E018275C TAKEN ON 2.4.2017
BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

就沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/33的建議修訂提出的
進一步申述個案編號F1 - F186作出考慮

CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS No. F1 - F186
TO THE PROPOSED AMENDMENTS
TO THE DRAFT SHA TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/ST/33

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/ST/33

圖 PLAN
FH - 3



實地照片 SITE PHOTOS

就沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/33的建議修訂提出的
進一步申述個案編號F1-F186作出考慮

CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS No. F1 - F186
TO THE PROPOSED AMENDMENTS
TO THE DRAFT SHA TIN OUTLINE ZONING PLAN No. S/ST/33

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT

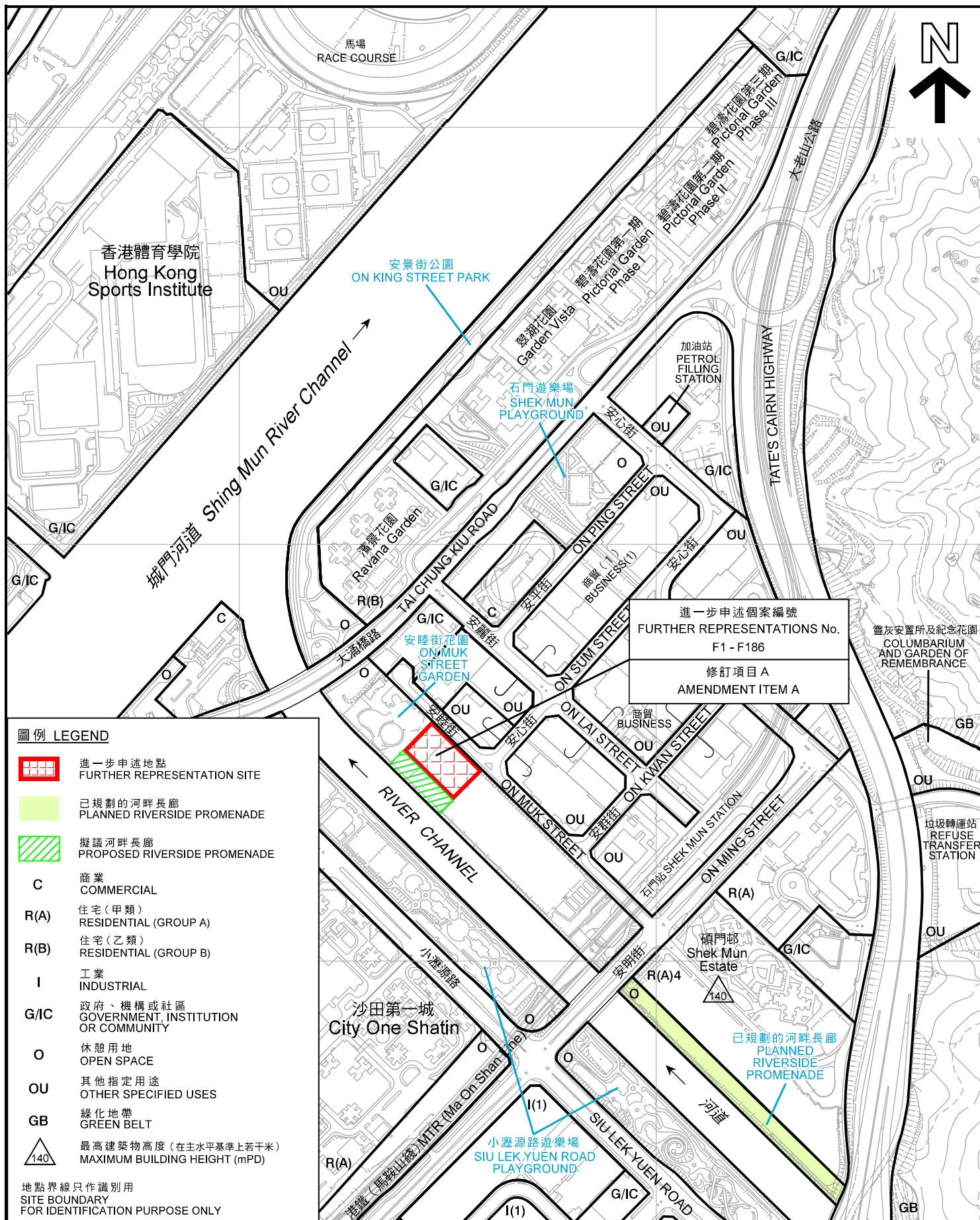


參考編號
REFERENCE No.
R/S/ST/33

圖 PLAN
FH - 4

本圖於2018年1月24日擬備，所根據
的資料為攝於2018年1月22日
的實地照片

PLAN PREPARED ON 24.1.2018
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON
22.1.2018



本圖於2018年1月30日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
7-SE-6B、6D、7A、7B、7C、
7D、11B、12A及12B

PLAN PREPARED ON 30.1.2018
BASED ON SURVEY SHEETS No.
7-SE-6B, 6D, 7A, 7B, 7C, 7D,
11B, 12A AND 12B

石門附近的休憩用地
SURROUNDING OPEN SPACE
IN SHEK MUN

SCALE 1:6 000 比例尺

米 100 0 100 200 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/ST/33

圖 PLAN
FH - 5