

TOWN PLANNING BOARD

(譯本)

城市規劃委員會文件第 10335 號

考慮日期：2017 年 9 月 15 日

《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》

考慮申述編號 TPB/R/S/ST/33 R1 至 R1667(R1 至 R1667)

以及意見編號 TPB/R/S/ST/33 C1 至 C542(C1 至 C542)

《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》
考慮申述編號 TPB/R/S/ST/33-R1 至 R1667(R1 至 R1667)
及意見編號 TPB/R/S/ST/33-C1 至 C542(C1 至 C542)

申述內容／ 申述用地	申述人	提意見人
修訂項目 A：位於 亞公角的擬議沙田 岩洞污水處理廠及 其附屬設施	<u>總數：3</u> <u>表示反對(3)</u> R1(部分)、R2(部分)及 R3：由一名沙田區議員、 環保觸覺及一名個別人士提 交	<u>總數：1</u> <u>表示支持(1)</u> C368(部分)並無指明他 的意見與哪些申述有 關：由一名沙田區議員 提交
修訂項目 B：位於 石門安興里的擬議 靈灰安置所及紀念 花園	<u>總數：13</u> <u>表示支持(1)</u> R1(部分)：由一名沙田區議 員提交 <u>表示反對(12)</u> R4(部分)、R5(部分)及 R6 至 R15：由一名沙田區議員 及個別人士提交	<u>沒有</u>

申述內容／ 申述用地	申述人	提意見人
修訂項目 C：沙田馬場奧運馬廐用地	<u>總數：734</u> <u>表示支持(185)</u> R16 至 R200：由新界校長會、非政府機構、馬迷、區內居民及個別人士提交 <u>表示反對(549)</u> R1(部分)、R2(部分)、R201 至 R203、R204(部分)、R205 至 R206、R207(部分)、R208 至 R215、R216(部分)、R217 至 R358、R359(部分)、R360 至 R402、R403(部分)、R404 至 R437、R438(部分)、R439 至 R525、R527 至 R565、R566(部分)、R567 至 R587、R588(部分)、R589 至 R747 及 R748(部分)：由沙田區議員、環保觸覺、創建香港、區內居民及個別人士提交	<u>總數：541</u> <u>表示支持(538)</u> C1 至 C367、C368(部分)及 C369 至 C538並無指明他們的意見與哪些申述有關：由沙田區議員、沙田鄉事委員會主席、香港賽馬會(下稱「賽馬會」)、中國香港體育協會暨奧林匹克委員會、香港體育學院(下稱「體院」)、香港馬主協會、香港賽馬會華人職工會、香港賽馬會騎練協會、香港馬術總會、香港保齡球總會有限公司、香港羽毛球總會、香港乒乓總會、中國香港單車聯會有限公司、香港傷健策騎協會有限公司、新界校長會、中華基督教會香港區會中學校長會、107動力、香港微電影學會、見習騎師、馬會騎師、練馬師、馬房助理、非政府機構、賽馬記者及攝影師、馬迷、區內居民及個別人士提交 <u>表示反對(3)</u> C539(部分)：由一名個

申述內容／ 申述用地	申述人	提意見人
		別人士提交，表示反對 R16 至 R200 及 R201 至 R203，並支持 R1(部分)、R2(部分)、R204(部分)、R205 至 R206、R207(部分)、R208 至 R215、R216(部分)、R217 至 R358、R359(部分)、R360 至 R402、R403(部分)、R404 至 R437、R438(部分)、R439 至 R525、R527 至 R565、R566(部分)、R567 至 R587、R588(部分)、R589 至 R747 及 R748(部分) C540(部分)：由一名個別人士提交，表示反對 R16 至 R200 C541(部分)：由一名個別人士提交，表示反對修訂項目 C，但並無指明他的意見與哪些申述有關
修訂項目 D：位於石門安睦街的擬議公共房屋發展	<u>總數：932</u> <u>表示反對(932)</u> R1(部分)、R2(部分)、R4(部分)、R5(部分)、R204(部分)、R207(部分)、R216(部分)、	<u>總數：4</u> <u>表示反對(4)</u> C539(部分)：由一名個別人士提交，表示支持 R1(部分)、R2(部分)、R4(部分)、R5(部分)、

申述內容／ 申述用地	申述人	提意見人
	R359(部分)、R403(部分)、R438(部分)、R566(部分)、R588(部分)、R748(部分)及 R749 至 R1667：由沙田區議員、環保觸覺、足球迷、區內居民及個別人士提交	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 C540(部分)：由一名個別人士提交，表示支持 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 C541(部分)：由一名個別人士提交，表示反對修訂項目 D，但並無指明他的意見與哪些申述有關 C542：由香港欖球總會提交，表示支持 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)及其他反對修訂項目 D 的申述

註：全數申述人及提意見人的名單分別載於**附件 VI** 及 **VII**，他們的申述書和意見書全部存放於會議席上，供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 二零一七年一月十三日，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》(下稱「草圖」)(**附件 I**)，以供公眾查閱。列出對草圖所作修訂的修訂項目附表載於**附件 II**。擬議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(修訂項目 A1 至 A4)、建議在石門安興里發展靈灰安置所及紀念花園(修訂項目 B1 至 B5)、改劃沙田馬場奧運馬廐用地(修訂項目 C)，以及建議在石門安睦街發展公共房屋(修訂項目 D)。
- 1.2 在展示草圖的兩個月期間，城規會共收到 1 666 份有效的申述書¹。二零一七年四月二十八日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期；其間，城規會共收到 542 份有效的意見書。二零一七年七月二十一日，城規會同意把申述(R1 至 R1667)和意見(C1 至 C524)合為一組，一併考慮。本文件旨在提供資料，以便城規會考慮所收到的申述及意見。申述和意見的摘要載於**附件 III**。申述所涉地點的位置在**圖 H-1**顯示。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 《二零一一至一二年施政報告》公布，政府會利用發展岩洞的方法，以創新思維開拓香港的土地資源。為擴展這項措施，渠務署於二零一二年五月就搬遷沙田污水處理廠往岩洞的建議展開詳細的可行性研究(下稱「研究」)。研究確定把沙田污水處理廠遷往位於亞公角女婆山現時劃作「綠化地帶」的岩洞是可行的。基於上文所述，建議把有關用地由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，以便興建地下污水處理廠，同時保留其上有植被的土地(修訂項目 A1)。兩幅位於亞公角街及梅子林路的用地建議由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以便設置沙田岩洞污水處理廠運作所需的附屬設施(修訂項目 A2 及 A3)。位於亞公角街與梅子林路交界處的一小塊土地建議由「綠化

¹ 不計一份無效的申述書(即 R1668)及一份不予理會的申述書(即 R526)後，共有 1 666 份有效的申述書。

地帶」改劃為「道路」，以反映其現時的用途及情況(修訂項目 A4)。

2.2 隨着香港人口日漸增加和老化，死亡人數和相應的火化宗數按年遞增。因此，市民對龕位的需求非常殷切。為應付市民對公眾靈灰龕位的需求，政府在二零一零年七月公布全港 18 區以地區為本共同承擔發展靈灰安置所設施的責任。在沙田區，政府物色了一幅位於石門安興里的用地發展靈灰安置所。該用地劃為「工業」地帶、「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶及「綠化地帶」(修訂項目 B1 至 B3)。建議把修訂項目 B1、B2 及 B3 所涉的用地分別由「工業」地帶、「綠化地帶」及「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所及紀念花園」地帶，以便發展靈灰安置所及紀念花園。位於沙田垃圾轉運站東面邊緣的一幅狹長土地，以及石門安興里種有樹木的一幅狹長人工斜坡，建議由「工業」地帶分別改劃為「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶及「綠化地帶」，以反映用地現時的用途及情況(修訂項目 B4 及 B5)。

2.3 位於沙田馬場西南面的奧運馬廐用地原本由體院使用，後來用作二零零八年奧運會及殘疾人奧運會馬術項目的場地。馬術項目完結後，賽馬會提出保留該用地，用作馬廐、騎師和馬匹的練習設施、馬匹游泳池及附屬設施，以保留見證香港協辦奧運項目而興建的設施，以及支援本地賽馬運動的發展。由於體院在重新發展後總樓面面積已大幅增加，以容納所增設的各項設施，應付精英體育培訓的未來需要，因此無須再使用該用地作未來發展。自二零零八年奧運馬術項目完結至今，該用地一直由馬會營運及管理，以支援賽馬活動，劃為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 C)。建議把「其他指定用途」註明「馬場」地帶的界線調整至包括奧運馬廐用地，以反映用地現時的用途及功能。

2.4 《二零一三年施政報告》指出，政府會多管齊下，物色適合的用地，滿足房屋和各種需要。就此，政府物色了約 150 幅具房屋發展的用地(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)，以發展公共房屋。其中一幅用地位於石門安睦街(修訂項目 D)，劃為「休憩用地」地帶。建議把修訂項目 D 所涉的用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，最大總樓面面積限為

26 240 平方米，最高建築物高度不得超過主水平基準上 110 米。

3. 地區諮詢

- 3.1 渠務署就「搬遷沙田污水處理廠往岩洞」計劃進行第三階段公眾參與活動期間，於二零一六年三月就環境影響評估(下稱「環評」)的結果和建議，以及搬遷計劃的最新進展，諮詢沙田區議會轄下的衛生及環境委員會(下稱「衛環會」)。
- 3.2 二零一六年五月十二日，食物及衛生局(下稱「食衛局」)和食物環境衛生署(下稱「食環署」)就擬議石門靈灰安置所及紀念花園發展項目(修訂項目 B 項)，以及在擬議地點設置約 40 000 個龕位的交通影響評估提出的初步建議，諮詢沙田區議會轄下的衛環會。衛環會表示支持擬議靈灰安置所及紀念花園發展項目。
- 3.3 規劃署把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/32》的修訂建議提交城規會的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮前，曾於二零一六年十一月三日諮詢沙田區議會轄下的發展及房屋委員會(下稱「發房會」)。有關的會議記錄載於**附件 VIII**。
- 3.4 發房會委員大致支持興建擬議的沙田岩洞污水處理廠、靈灰安置所及紀念花園，以及改劃奧運馬廐用地的用途地帶(修訂項目 A 項至 C 項)。不過，他們提出了一些關注事項，包括沙田岩洞污水處理廠建造工程進行期間可能在空氣和噪音方面造成的不良影響、沙田污水處理廠搬遷後污水處理廠現址日後的用途，以及靈灰安置所發展項目對交通造成的影響。委員亦建議，賽馬會應提供更多體育和社區設施，政府則應補償因改劃奧運馬廐用地而失去的「政府、機構或社區」用地。
- 3.5 發房會委員大致不支持在石門安睦街發展公共房屋的建議(修訂項目 D 項)。他們關注到現有交通基礎設施和社區設施不足以應付增建房屋所產生的需求。他們亦認為，有關建議與沙田海旁的特色不相協調。該委員會的一些委員對落實闢設休

憩用地及其他社區設施表示關注，並促請政府先落實闢設已規劃的設施，然後才提出在沙田興建更多房屋的建議。

- 3.6 諮詢情況和發房會委員的意見詳載於有關《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/32》的修訂建議的小組委員會文件第 3/16 號，並已於二零一六年十二月二十三日經小組委員會考慮。二零一七年一月十三日，《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》刊憲。二零一七年一月十三日，規劃署通知沙田區議會已公布該份納入了各項建議修訂的草圖予公眾查閱，直至二零一七年三月十三日為止。在展示期內，11 名沙田區議員提交了申述書和意見書。他們的申述和意見收錄在下文第 4 和第 5 段。

4. 申述

- 4.1 合共有 1 666 份有效申述書，申述內容與以下修訂項目有關：

修訂項目 A

- 4.2 一名沙田區議員(容溟滂先生)(**R1(部分)**)、環保觸覺(**R2(部分)**)和一名個別人士(**R3**)合共提交了三份申述書。所有申述人都反對修訂項目 A。

申述的理由

- 4.3 表示反對的申述提出的主要理由撮述如下：

環境和生態方面的影響

- (a) 關注擬議沙田岩洞污水處理廠會造成空氣污染、水污染和噪音問題、並影響生態和集水區；此外，亦關注涉及的爆炸品運送和使用，以及對環境造成的其他影響。

保護樹木

- (b) 「綠化地帶」是景觀緩衝區，因此，從保護樹木的角度而言，不支持作出建議的修訂。

建造和維修保養費用及產生廢物

- (c) 搬遷沙田污水處理廠往岩洞和日後維修保養的費用會極高。污水處理廠會產生大量廢物，加重堆填區的負擔。

在沙田岩洞污水處理廠關設「政府、機構或社區」設施

- (d) 政府沒有藉此機會處理該區社區設施匱乏的問題。

前沙田污水處理廠用地和馬料水填海地日後的用途

- (e) 前沙田污水處理廠用地日後的發展會對區內交通和社區設施造成不良影響。城規會應一次過考慮沙田污水處理廠搬遷事宜和馬料水填海地的規劃。

申述人的建議

在沙田岩洞污水處理廠關設社區設施

- 4.4 一名申述人(**R1(部分)**)建議在沙田岩洞污水處理廠的行政樓內關設社區設施，供市民使用。

修訂項目 B

- 4.5 在合共 13 份申述書中，有一份由一名沙田區議員(容溟滂先生)提交的申述書(**R1(部分)**)，表示支持修訂項目 B，其餘 12 份是表示反對的申述書，由一名沙田區議員(黃冰芬女士)(**R4(部分)**)和個別人士(**R5(部分)**和 **R6 至 R15**)提交。

申述的理由

4.6 **R1(部分)**原則上支持該修訂項目，並提出以下意見：

- (a) 應制訂交通管制措施，盡量減輕對區內交通的不良影響。
- (b) 應進行微氣候研究，確保環境舒適。
- (c) 應研究可否把垃圾轉運站搬到岩洞。

4.7 表示反對的申述所提出的主要理由撮述如下：

與周邊土地用途的協調

- (a) 擬議發展項目與周邊的用途不相協調，而且鄰近公共房屋和學校，有違中國傳統。

交通運輸問題

- (b) 擬議靈灰安置所會令區內交通不勝負荷。靈灰安置所範圍內沒有泊車位。政府應制訂交通管制措施，並考慮從小瀝源路開闢新路往擬議靈灰安置所。
- (c) 應先確定興建從安睦街通往擬議靈灰安置所的行人隧道在技術上是否可行，然後才規劃靈灰安置所的設施。擬議行人隧道的入口應設於遠離學校的地方。
- (d) 在春秋二祭期間，會有大量行人和小販，影響附近的學生和區內居民的安全。

空氣污染

- (e) 擬議發展項目內應全面禁香，以盡量減少空氣污染，以及對附近居民和學生的不良影響。

垃圾轉運站的範圍

- (f) 倘擴建垃圾轉運站，垃圾車數目便會增加，交通和臭味問題會惡化。

申述人的建議

保留用地作建造業訓練場

- 4.8 一名申述人(R5)建議，申述地點適合用作建造業訓練場。

修訂項目 C

- 4.9 在合共 734 份申述書中，有 185 份(R16 至 R200)表示支持修訂項目 C，分別由沙田體育會有限公司(R16)、新界校長會(R17)、香港婦聯有限公司(R18)、馬迷、區內居民及個別人士提交。

- 4.10 其餘的 549 份(R1(部分)、R2(部分)、R201 至 R203、R204(部分)、R205 至 R206、R207(部分)、R208 至 R215、R216(部分)、R217 至 R358、R359(部分)、R360 至 R402、R403(部分)、R404 至 R437、R438(部分)、R439 至 R525、R527 至 R565、R566(部分)、R567 至 R587、R588(部分)、R589 至 R747 及 R748(部分))為表示反對的申述書，當中 543 份是內容劃一的範本申述書，分別由兩名沙田區議員(容溟舟先生和龐愛蘭女士)(R1(部分)及 R203)、環保觸覺(R2(部分))、銀禧花園業主立案法團(R201)、御龍山業主立案法團(R202)、創建香港(R205)、區內居民及個別人士提交。

申述的理由

- 4.11 該 185 份申述書支持這修訂項目，主要理由如下：

- (a) 有關建議能更善用土地、更新沙田馬場老化設施和處理馬廄的擠迫問題，從而有助培訓騎師和馬匹，以及創造就業機會；

- (b) 有關修訂將有助賽馬會優化彭福公園，以及為沙田區帶來更多馬術、康樂和體育設施；
- (c) 在有關用地興建馬場設施，較興建屏風樓可取，前者能改善整個地區的通風；
- (d) 有關用地位於沙田馬場旁邊，只能經由沙田馬場前往；
- (e) 賽馬會已聲明有關用地只會作馬匹訓練用途，不會用作私人康樂會所；以及
- (f) 有關建議會支持賽馬發展，以及提升賽馬水準和香港的競爭力。賽馬活動的稅收可以捐助慈善機構。

4.12 該 549 份表示反對的申述書所提出的主要理由撮述如下：

擴大範圍及改劃有關用地的理據

- (a) 賽馬會已在廣東從化買入一幅面積 150 公頃的土地，發展馬匹訓練中心。因此，沒有理據支持讓賽馬會使用這幅土地作營運之用。
- (b) 有關用地在改劃後將會被賽馬會私有化，這意味着將會失去一幅可用來發展公共設施的「政府、機構或社區」用地。
- (c) 沒有有力理據支持偏離原本的「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。

經常准許用途的範圍

- (d) 由於「馬場」及「私人會所」用途是「其他指定用途」註明「馬場」地帶經常准許的用途，公眾將無從就賽馬會日後向城規會提交的擴建建議表達意見。
- (e) 第一欄的「馬場」用途定義過於廣泛，附屬於「馬場」用途的設施均無須取得規劃許可。為作出更有效的發展管制，「馬場」用途應細分為馬廐用途和馬匹訓練用途。

公眾諮詢

- (f) 缺乏公眾諮詢，也沒有研究是否可以作其他用途。

為沙田馬場的土地契約續期 50 年的理據

- (g) 沙田馬場獲批為期 50 年的租約，令人懷疑當中涉及利益輸送。城規會委員應申報與賽馬會及相關機構的利益，以及考慮在有關會議上避席。

申述人的建議

4.13 關於申述所涉用地，申述人提出了以下建議：

把有關用地歸還體院

- (a) 應把有關用地歸還體院作精英體育培訓之用。(R204(部分)、R205 至 R206、R207(部分)、R208 至 R215、R216(部分)、R217 至 R358、R359(部分)、R360 至 R402、R403(部分)、R404 至 R437、R438(部分)、R439 至 R525、R527 至 R565、R566(部分)、R567 至 R587、R588(部分)、R589 至 R747 及 R748(部分))

把有關用地保留作休憩用地、「政府、機構或社區」及其他用途

- (b) 應把有關用地保留作其他惠及社會的用途，包括康體用途、體育訓練或休憩設施、醫院及醫療用途、公眾休憩用地、社區設施和租住公屋用途。(R1(部分)、R2(部分)、R3(部分)、R204(部分)、R205 至 R206、R207(部分)、R208 至 R215、R216(部分)、R217 至 R358、R359(部分)、R360 至 R402、R403(部分)、R404 至 R437、R438(部分)、R439 至 R525、R527 至 R565、R566(部分)、R567 至 R587、R588(部分)、R589 至 R747 及 R748(部分))

「其他指定用途」註明「馬場」地帶的第一欄及第二欄用途和用途的分類

- (c) 應只把馬廄和馬匹訓練用途列為「其他指定用途」註明「馬場」地帶經常准許的用途。(R201 至 R203、R204(部分)、R205 至 R206、R207(部分)、R208 至 R215、R216(部分)、R217 至 R358、R359(部分)、R360 至 R402、R403(部分)、R404 至 R437、R438(部分)、R439 至 R525、R527 至 R565、R566(部分)、R567 至 R587、R588(部分)、R589 至 R747 及 R748(部分))
- (d) 應把「私人會所」納入「其他指定用途」註明「馬場」地帶的第二欄用途，或就馬場的用途訂出更具體的分類，又或在「備註」加入對新發展項目施加的相關限制。(R201 至 R203)

修訂項目 D

4.14 合共 932 份申述書(即 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)為表示反對的申述書，當中 794 份是內容劃一的範本申述書，分別由沙田區議員(容溟舟先生和黃冰芬女士)(R1(部分)及 R4(部分))、環保觸覺(R2(部分))、撐場大聯盟(R852)、足球迷、區內居民及個別人士提交。

申述的理由

4.15 表示反對的申述的主要理由撮述如下：

交通運輸問題

- (a) 石門區違例泊車的問題日益惡化。石門的輕型貨車車位數目不足以應付需求，亦不符合《香港規劃標準與準則》的規定。

- (b) 擬議發展會帶來額外的人流和車流，對石門的交通情況造成不良影響。居住人口增加會令馬鞍山鐵路的乘客量增加。有關的交通影響評估報告只評估了項目本身的影響，並無建議任何交通改善措施。

環境和視覺方面的影響

- (c) 來自傑志中心的噪音及眩光滋擾會對擬議發展項目日後的居民造成不良影響。
- (d) 擬議發展於施工期間產生的噪音及空氣污染，會影響傑志中心的足球員及附近的居民。
- (e) 擬議發展無法達致梯級狀的建築物高度輪廓。城門河的景觀會被擬議發展破壞。

運用棕地

- (f) 政府應有長遠的房屋發展策略，以及應考慮把棕地和高爾夫球場用作興建住宅。

與周邊土地用途的協調

- (g) 在工業／商業區興建插針式住宅，會影響日後的居民的生活質素。

沙田的休憩用地

- (h) 石門的居民將無法享用原已規劃的休憩用地和康樂設施。沿着河畔而設的 20 米休憩用地不能補償失去的休憩用地。

零售及「政府、機構或社區」設施

- (i) 在進行任何新發展前，政府應增加社區、康樂及交通設施(例如新道路、體育中心、圖書館、學校、診所及休憩用地)，以配合石門及沙田現有居民的需求。此外，應控制沙田日後的人口增長。

對房屋供應的貢獻

- (j) 只提供 560 個單位，不符合成本效益，亦無助解決房屋問題。

香港的足球及體育發展

- (k) 拆卸落成一年的傑志中心並不符合成本效益及不環保。區內體育設施短缺，而傑志體育會亦無足夠資金重建新的中心。有關建議會影響香港足球運動的發展。

公眾諮詢

- (l) 在改劃過程中作出的公眾諮詢不足。

申述人的建議

4.16 關於申述所涉用地，申述人提出了以下建議：

該用地應保留作「休憩用地」或改劃為「政府、機構或社區」地帶或「綠化地帶」

- (a) 該用地應保留作「休憩用地」或改劃為「政府、機構或社區」地帶，並應盡快落實發展。應闢設文娛康體設施。應擴建傑志中心，以支持香港足球發展。**(R204(部分)、R205至R206、R207(部分)、R208至R215、R216(部分)、R217至R358、R359(部分)、R360至R402、R403(部分)、R404至R437、R438(部分)、R439至R525、R527至R565、R566(部分)、R567至R587、R588(部分)、R589至R747及R748(部分)及R749至R1667)**
- (b) 應把該用地發展作生態價值低的綠化地帶。**(R1666)**

4.17 申述的理由／申述人的建議及規劃署對申述的回應摘要載於附件 III。申述書載於附件 IV。

5. 對申述的意見

5.1 在收到的 542 份有效意見書中，一些意見是與多個修訂項目有關的。與修訂項目 C 有關的意見書有 541 份(即 C1 至 C367、C368(部分)、C369 至 C538、C539(部分)、C540(部分)及 C541(部分))；與修訂項目 D 有關的意見書有四份(即 C539(部分)、C540(部分)、C541(部分)及 C542)；與修訂項目 A 有關的意見書有一份(即 C368(部分))。沒有意見書與修訂項目 B 有關。對申述的意見和規劃署回應的摘要載於附件 III。有關意見載於附件 V，並撮述如下。

修訂項目 A

5.2 沙田區議員(黃冰芬女士)提交的 C368(部分)表示原則上支持修訂項目 A，並提出以下意見：

- (a) 應考慮把沙田的垃圾轉運站遷至岩洞。
- (b) 相關政府部門應成立「社區聯絡小組」，以加強與社區和持份者的溝通和互動。
- (c) 應就前沙田污水處理廠用地日後的用途，徵詢沙田居民的意見。

修訂項目 B

5.3 沒有意見書與反對修訂項目 B 的申述有關。

修訂項目 C

5.4 在合共 541 份意見書中，有 538 份(C1 至 C367、C368(部分)、C369 至 C538、C539(部分)、C540(部分)及 C541(部分))支持修訂項目 C。這些意見書由賽馬會(C1)、中國香港體育協會暨奧林匹克委員會(C2)、香港保齡球總會有限公司(C3)、香港乒乓總會(C4)、香港羽毛球總會(C5)、香港馬主協會(C6 至 C20)、107 動力(C21)、Environmental Association (C22)、香港微電影學會(C23)、力行社有限公司(C24)、馬鞍山悠站(C25)、沙田區議員黃冰芬

女士(C368(部分))、董健莉女士(C369)、招文亮先生(C370)、李世榮先生(C371)、王虎生先生(C372)、梁家輝先生(C373)、林松茵女士(C374)、蕭顯航先生(C499)及李子榮先生(C500))、沙田鄉事委員會主席(C375)、體院(C376)、沙田婦女會(C377)、AFS Intercultural Exchanges Limited(C378)、中華基督教會香港區會中學校長會(C379)、新界校長會(C381)、廣康歡樂協會(C382)、馬鞍山民康促進會(C383)、Greeners Action(C384)、香港賽馬會華人職工會(C480)、香港賽馬會騎練協會(C481)、中國香港單車聯會有限公司(C501)、香港馬術總會(C502)、香港傷健策騎協會有限公司(C503)、見習騎師、馬會騎師、練馬師、馬房助理、賽馬記者及攝影師、馬迷、區內居民和個別人士提交。

- 5.5 其餘三份意見書(C539(部分)、C540(部分)及 C541(部分))由個別人士提交，表示反對修訂項目 C。主要的理由與上文第 4.11 段所載的申述相若。

意見的理由

- 5.6 雖然表示支持修訂項目 C 的意見書(C1 至 C367、C368(部分)及 C369 至 C538)的主要理由與上文第 4 段所載的申述相若，但部分申述人另外提出了一些意見：

- (a) 現役競賽馬匹大部分廄居於沙田，沙田馬場內原來的馬廄區不能滿足現時馬匹數目的需求。奧運馬廄可為競賽馬匹提供另外的一些居住、訓練和配套設施，是沙田賽馬活動不可分割的部分。(C1)
- (b) 沙田是賽馬會賽馬活動的核心地點，現役的競賽馬匹大部分廄居於沙田。從化馬匹訓練中心擔當輔助角色，為馬匹提供訓練前用的設施、康復設施和長時間的輪換休養(休息和復原)設施。(C1)
- (c) 賽馬會於二零一六年十一月向沙田區議會承諾，會就沙田馬場的重要發展進行地區諮詢。賽馬會提出的所有社區計劃，會與地區持份者緊密磋商後才推出。(C1)

- (d) 中國香港體育協會暨奧林匹克委員會和體院支持賽馬會繼續使用奧運馬廐用地。有關修訂不會影響體院火炭場地的精英培訓設施。(C2 及 C376)
- (e) 二零一六年十一月，規劃署徵詢沙田區議會的發展及房屋委員會對擬議修訂的意見。大部分委員支持賽馬會繼續使用奧運馬廐用地。(C368(部分)、C369 至 C374、C499 及 C500)

修訂項目 D

5.7 香港欖球總會(C542)和個別人士合共提交了四份意見書(即 C539(部分)、C540(部分)、C541(部分)及 C542)。提意見人全部反對修訂項目 D，主要的理由與上文第 4.15 段所載的申述相若。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述地點及周邊地區(圖 H-1a 至 H-1b、H-2a 至 H-2c、圖 H-3a 至 H-3c 及 H-4a 至 H-4i)

修訂項目 A

6.1.1 修訂項目 A1 用地位於亞公角「綠化地帶」的地底，土地面積約為 23.45 公頃。修訂項目 A2 用地位於亞公角街和梅子林路，土地面積約為 2.72 公頃。基督教香港信義會康樂營暨培訓中心現以短期租約方式佔用該用地的部分地方。修訂項目 A3 的用地是梅子林路上種有樹木的人工斜坡，對面是富安花園，土地面積約為 0.31 公頃。修訂項目 A4 的用地是亞公角街和梅子林路交界現用作道路的一幅細小土地，土地面積約為 0.11 公頃。

6.1.2 住宅發展項目和「政府、機構或社區」設施(例如富安花園、大水坑村、馬鞍山崇真中學和禧年小學)位於申述所涉用地的北面，在梅子林路和明渠的另一邊。申述所涉用地的西南鄰是亞公角漁民新村。申述所涉用

地的西北面，在亞公角街和馬鞍山路的另一邊，是香港海關的車輛扣留中心。

修訂項目 B

6.1.3 修訂項目 B1、B2 和 B3 的用地土地面積分別約為 2.28 公頃、0.23 公頃和 0.18 公頃，北面、東面和南面是劃為「綠化地帶」的種有樹木的人工斜坡，西面是劃為「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶的沙田垃圾轉運站，西北面是大老山公路。建造業議會訓練學院沙田訓練場現以短期租約方式佔用了這些用地。修訂項目 B4 的用地是沿「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」用地東面邊緣的一塊狹長土地，土地面積約為 0.26 公頃，現時用作通往沙田垃圾轉運站的車輛通道。修訂項目 B5 的用地是一幅種有樹木的狹長人工斜坡，位於石門安興里，土地面積約為 0.23 公頃。

6.1.4 住宅發展項目和「政府、機構或社區」設施(例如碩門邨、王錦輝中小學和基督教國際學校)位於申述所涉用地西面約 0.3 公里的地方，在大老山公路的另一邊。申述所涉用地西面較遠處是石門港鐵站和石門商貿區。

修訂項目 C

6.1.5 修訂項目 C 的用地是現由賽馬會管理和營運的奧運馬廄，土地面積約為 4.76 公頃。申述所涉用地的西面是體院、北鄰和東面是沙田馬場、南面是城門河。申述所涉用地只可經由馬場內的道路前往。

修訂項目 D

6.1.6 修訂項目 D 的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，東北面鄰近石門港鐵站。申述所涉用地的東鄰是傑志中心。申述所涉用地的南面預留作發展河畔長廊。休憩用地和住宅發展項目(例如安睦街花園、安景街公園和濱景花園)位於申述所涉用地西北鄰和西北面較遠處。

6.2 規劃意向

- 6.2.1 「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。
- 6.2.2 「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作污水處理廠用途。
- 6.2.3 「其他指定用途」註明「靈灰安置所及紀念花園」地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作靈灰安置所及紀念花園用途。
- 6.2.4 「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作垃圾轉運站用途。
- 6.2.5 「工業」地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業和與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。
- 6.2.6 「其他指定用途」註明「馬場」地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作馬場及其附屬用途，以及提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 6.2.7 「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。
- 6.2.8 「住宅(甲類)6」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。在「住宅(甲類)6」地帶內的發展項目，最大總樓面面積限為 26 240 平方米，建築物高度限為主水平基準上 110 米。

- 6.2.9 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

6.3 對申述的理由和建議的回應

修訂項目 A

表示反對的申述

環境和生態方面的影響

- 6.3.1 渠務署已依照《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)，評估該工程項目在噪音、空氣質素、水質、生態、生命危害和其他方面可能造成的環境影響。渠務署進行的環評總結認為，在沙田岩洞污水處理廠的施工和營運階段，實施各項建議的緩解措施後，該項目便能夠符合《環評條例》和《環境影響評估程序的技術備忘錄》的要求。二零一六年十一月二十八日，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)批准該環評報告。

保護樹木

- 6.3.2 獲批准的環評報告載有樹木調查結果。根據該環評報告，預期建造沙田岩洞污水處理廠會引致林地永久損失(0.65 公頃)，屆時會以種植本土品種(約 0.92 公頃)作為補償，而所有暫時受影響的林地範圍都會予以修復。在建造沙田岩洞污水處理廠期間，女婆山山坡上約 638 棵現有樹木會被移除。這些樹木普遍屬中型樹木，觀賞價值一般至低。在建造工程完成後，將會栽種約 140 棵重標準樹，以及在新造山坡上的林地混合種植區和修復種植區栽種約一萬棵樹幼苗，作為補償。

建造和維修保養費用及產生廢物

- 6.3.3 沙田岩洞污水處理廠的可行性研究確定，把沙田污水處理廠搬遷往岩洞在財務上可行。從岩洞挖掘出來的

石塊會存放在指定的拆建物料設施，將會循環再造，日後於建造工程中使用。在營運和維修保養階段產生的脫水後的污泥，會棄置於建議的污泥處理設施(即[源·區])，以作進一步處理，轉化為再生能源。

在沙田岩洞污水處理廠關設「政府、機構或社區」設施

- 6.3.4 按《香港規劃標準與準則》而言，區內的地區休憩用地、鄰舍休憩用地和其他「政府、機構或社區」設施大致足夠應付需要。沙田分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的休憩用地和主要「政府、機構或社區」設施一覽表載於**附件 IX**。規劃署已把申述人的意見轉達給渠務署考慮。渠務署會就行政樓的設計，進一步諮詢公眾和相關持份者。

前沙田污水處理廠用地和馬料水填海地日後的用途

- 6.3.5 正如《二零一七年施政報告》所載，規劃署與土木工程拓展署將會聯合進行規劃及工程研究，以進一步探討前沙田污水處理廠用地和馬屎水填海地的土地用途和所需基礎設施。當局會在研究進行期間徵詢相關持份者的意見。

申述人的建議

在沙田岩洞污水處理廠關設社區設施

- 6.3.6 關於在沙田岩洞污水處理廠的行政樓關設社區設施的建議，請參閱第 6.3.4 段的回應。

修訂項目 B

表示支持的申述

- 6.3.7 備悉對修訂項目 B 表示支持的意見。

表示反對的申述

與周邊土地用途的協調

- 6.3.8 擬議靈灰安置所距離最近的學校和屋邨至少 200 米，最重要的是與學校及住宅區之間有大老山公路作為視覺屏障，將它們分隔開。擬議靈灰安置所和紀念花園將會採用美化建築設計，設有園景和綠化設施，以期與自然環境融合，盡量減輕視覺方面的不良影響。

交通運輸問題

- 6.3.9 食衛局／食環署在二零一六年進行的交通影響評估，已計及現有和新的發展項目。該交通影響評估的結論認為，在採取適當的交通緩解措施(包括在清明節和重陽節當天封閉部分安興里行車線，並提供來往港鐵石門站與擬議靈灰安置所的特別巴士服務，以及闢設一條連接安睦街和擬建靈灰安置所設施的行人隧道)後，擬議靈灰安置所造成的影響可以接受。此外，當局鼓勵掃墓人士使用公共交通服務。
- 6.3.10 食衛局／食環署進行的交通影響評估載有擬建的行人隧道的初步方案。當局將會進行行人隧道工程可行性研究，以評估技術方面的事宜，以及制訂最終方案，以配合靈灰安置所的運作。當局會就該工程項目，諮詢沙田區議會和相關持份者。
- 6.3.11 在春秋二祭期間，運輸署和香港警務處(下稱「警務處」)會作出適當的特別交通安排，包括封閉部分安興里行車線，以及提供來往港鐵石門站與擬議靈灰安置所的巴士服務，確保在這些特別日子的行人安全。食環署亦會加強執法，打擊非法擺賣活動。

空氣污染

- 6.3.12 食衛局表示，該擬議靈灰安置所將會作為全面禁香的試點，測試市民對靈灰安置所內全面禁止燃燒香燭祭品的接受程度。在靈灰安置所全部範圍內，包括各樓

層和公用地方，均不准燃燒香燭祭品。在運作階段會實施適當的禁香管理措施。

垃圾轉運站的範圍

6.3.13 修訂項目 B3 及 B4 旨在反映現時垃圾轉運站的實際範圍。環保署／土木工程拓展署表示，現階段沒有計劃擴建現有的垃圾轉運站。

申述人的建議

保留用地作建造業訓練場

6.3.14 建造業議會訓練場將會在其他地方重置，建造業議會不再需要該用地作日後發展之用。石門安興里用地的北面、東面和南面有一幅種有樹木的人造斜坡作為屏障，西面為沙田垃圾轉運站，西北面是大老山公路，並有鐵路連接，是沙田區內一幅適合用來發展靈灰安置所的土地。

修訂項目 C

表示支持的申述

6.3.15 備悉申述人表示支持修訂項目 C 的意見。

表示反對的申述

擴大範圍和改劃有關用地的理據

6.3.16 根據賽馬會提供的資料，現役競賽馬匹大部分廄居於沙田，沙田馬場內原來的馬廄區不能滿足現時馬匹數目的需求。奧運馬廄可為競賽馬匹提供居住、訓練和配套設施，是沙田賽馬活動不可分割的部分。賽馬會在廣東省從化區的發展項目，旨在提供沙田馬場未能容納的額外設施(例如供訓練前用的設施、上斜訓練跑道、輪換休養和康復設施)。這些設施不能亦不會取代沙田馬場現時供騎師和馬匹使用的馬廄和訓練設施的功能。換言之，沙田馬場仍然用作重要的馬廄和訓練

活動場地；從化區的發展項目則只屬輔助之用，以補沙田馬場訓練設施的不足。

6.3.17 奧運馬廄用地原本是體院院址的一部分，後來用作舉辦二零零八年奧運會和殘疾人奧運會馬術項目。馬術項目結束後，賽馬會要求保留該用地，以在該用地闢設馬廄、騎師和馬匹的練習場和設施、馬匹游泳池和一些附屬設施。民政事務局認為，由於體院在重新發展後總樓面面積大幅增加，並增設了各項新設施，即使體院佔地面積有所減少，也可應付日後精英體育培訓的需要。同時，沙田馬場自一九七八年啟用至今已營運 30 多年，確實需要額外土地應付所需。因此，政府在民政事務局的政策支持下，自二零零九年一月起，以短期租約形式把有關用地租予賽馬會作現有用途。

6.3.18 建議的修訂獲民政事務局的政策支持，旨在反映該用地現時的用途，以把本港協辦該奧運項目的回憶保留並傳承下去，並且支持本地賽馬發展。賽馬會確認，奧運馬廄用地會繼續作馬廄和馬匹訓練用途。此外，該分區計劃大綱圖內關於沙田馬場的《註釋》已經更新，以清楚說明有關土地用途的規劃意向，以及列明有當然權利獲准的用途及如向城規會申請許可，或會獲得批准的用途。具體而言，「康體文娛場所」已列為第二欄用途，讓賽馬會具有彈性，可透過規劃申請制度，在沙田馬場內闢設公共康體設施，以為當地社區提供更佳的服務。

經常准許用途的範圍

6.3.19 該分區計劃大綱圖旨在顯示沙田區內概括的土地用途地帶。沙田馬場(包括賽馬會會所和其他附屬設施)自啟用以來，便已劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶。該地帶下第一欄的「馬場」及「私人會所」用途，旨在反映沙田馬場現有的馬場和會所設施。實際上，沙田馬場的用途和發展均受地契訂明的多份《總綱發展藍圖》(該等發展藍圖)規限。該等發展藍圖列明沙田馬場的土地用途分布和詳細內容，當中包括建築物的位置、用途、面積和高度。除非得到地政總署

署長同意，否則賽馬會不得更改該等發展藍圖載列的土地或建築物的用途。如果賽馬會申請更改該等發展藍圖，地政總署會按照既定程序處理(包括徵詢相關決策局／部門的意見)；地政總署署長如同意該項申請，可能施加額外條款及條件。此外，賽馬會已承諾會就沙田馬場的重要發展事宜進行地區諮詢。

公眾諮詢

- 6.3.20 規劃署在處理修訂建議時，已按照既定的法定及非法定程序徵詢公眾意見，包括諮詢區議會。規劃署在二零一六年十一月三日就該分區計劃大綱圖的建議修訂諮詢沙田區議會發展及房屋委員會。該草圖在二零一七年一月十三日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱，為期兩個月，至二零一七年三月十三日止。

為沙田馬場的土地契約續期 50 年的理據

- 6.3.21 沙田馬場一直以來都是規劃作賽馬及相關用途，主要目的是為市民提供觀賞賽馬和進行賽馬博彩的設施。考慮到沙田馬場性質獨特，政府在民政事務局的政策支持下，向賽馬會批出為期 50 年的特殊用途契約，以維持有關用地現有的賽馬及相關用途，以便賽馬會就沙田馬場的賽馬及社區設施作長遠規劃和發展。如對草圖作出的這項修訂獲行政長官會同行政會議批准，地政總署會按照既定程序處理賽馬會把奧運馬廐用地納入沙田馬場契約範圍的申請。若地政總署批准申請，便會與賽馬會簽立相關的契約文件。
- 6.3.22 現時已有機制要求城規會成員就城規會所考慮的任何事項申報利益。所有成員均須遵守「城市規劃委員會辦事程序與方法」所列明的申報利益指引。

申述人的建議

把有關用地歸還體院

- 6.3.23 民政事務局表示，由於體院在重新發展後總樓面面積大幅增加，可容納各項新增設施以應付精英體育培訓的需要，因此不再需要有關用地作日後發展之用。正如體院在意見書編號 C376 所述，體院原則上不反對由賽馬會繼續使用奧運馬廐用地作馬匹訓練用途。

保留有關用地作休憩用地、「政府、機構或社區」用地及其他用途

- 6.3.24 按《香港規劃標準與準則》而言，該區的地區休憩用地、鄰舍休憩用地及各種「政府、機構或社區」設施（包括體育中心、醫院病牀），大致足夠應付需要。沒有政府部門要求使用有關用地作其他「政府、機構或社區」用途，而體院亦不再需要有關用地作精英體育培訓之用。鑑於奧運馬廐用地是沙田賽馬活動不可分割的部分，在民政事務局的政策支持下，有關用地適宜繼續作現時的馬廐用途，以支援沙田馬場的運作。

「其他指定用途」註明「馬場」地帶的第一欄及第二欄用途和用途的分類

- 6.3.25 關於就「其他指定用途」註明「馬場」地帶的第一欄及第二欄用途和用途分類提出的建議，請參閱上文第 6.3.19 段的回應。

修訂項目 D

表示反對的申述

交通運輸問題

- 6.3.26 按《香港規劃標準與準則》而言，擬議發展提供的車位足夠應付需要。房屋署已進行石門區貨車車位調查，結果顯示石門區車位數目充足。警務處會在有需要時加強執法行動，打擊違例泊車的問題。
- 6.3.27 房屋署進行的交通影響評估已顧及現有和新的發展項目。根據交通影響評估報告的結果，擬議的公共房屋發展項目規模細小，不會對周邊道路網絡的交通造成

不良影響。當局已提出措施改善容車量接近飽和的路口。從交通工程的角度而言，運輸署署長原則上不反對擬議的公共房屋發展項目。

環境和視覺方面的影響

6.3.28 房屋署表示，擬建的公共房屋會從其東面邊界後移約 20 米，以便與傑志中心之間留有緩衝距離。此外，大部分單位會朝向城門河或毗鄰的安睦街花園，以盡量減輕傑志中心對有關住宅造成的燈光和噪音影響。擬議的公共房屋發展項目，會以草圖的《說明書》所述的規劃大綱作為指引。房屋署會在詳細設計階段進行環境評估研究。

6.3.29 現時有適當的法例(即《噪音管制條例》和《空氣污染管制條例》)管制建築工程發出噪音及造成空氣污染的情況。承建商必須遵守有關規定，以在工程施工階段盡量減少對環境的影響。

6.3.30 房屋署進行的視覺評估顯示，從行人或遊人流量多的城門河兩岸的瞭望點眺望，擬議發展造成的視覺影響極微。擬議發展的最高建築物高度為主水平基準上 110 米，與毗鄰的碩門邨二期的建築物高度(主水平基準上約 110 至 140 米)輪廓連貫一致，與位於有關用地西南面在小瀝源明渠對岸的沙田第一城的建築物高度(主水平基準上約 82 至 108 米)配合，亦與毗鄰的工業一辦公室樓宇(即永得利大廈(第 3 座))(主水平基準上約 93 米)和永得利中心(主水平基準上約 112 米))協調。當局已建議多項緩解措施包括把擬議發展從河畔長廊後移、設置半地庫式停車場和採用截短的大樓構建設計，以盡量減輕擬議發展造成的視覺影響。

運用棕地

6.3.31 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》，以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，多管齊下釋放土地資源，包括發展棕地。此外，為協助政府制訂適當的政策及措施以全面地處理棕地事宜，規劃署於二零一七年四月展開「新界棕地使用及作業現況研究」。該研究預計於二零一八年完成。

與周邊土地用途的協調

6.3.32 有關用地毗鄰安睦街花園，而且接近石門其他住宅發展項目(即碩門邨二期和濱景花園)。該用地有完善的公共交通服務，位處石門商貿區附近。石門商貿區現正由傳統工業區轉型為多元化的非污染商貿用途區(包括辦公室、零售、食肆及其他商業用途)。基於上文所述，有關用地適合進行與周圍的休憩用地、住宅及非污染商貿用途融和協調的住宅發展。

6.3.33 擬建的公共房屋會從其北面的安睦街後移約 12 米，以便與毗鄰的工業大樓之間留有緩衝距離。預計有關用地不會受到煙囪排放和噪音的影響。當局會在詳細設計階段進行環境評估研究。根據已進行的其他相關技術評估(包括交通影響評估、視覺評估及空氣流通評估)的結論，就交通工程、視覺及空氣流通方面而言，有關建議可以接受。

沙田的休憩用地

6.3.34 擬議發展不會對該草圖所涵蓋地區的休憩用地供應造成不良影響。沙田規劃區的已規劃地區休憩用地及鄰舍休憩用地，較《香港規劃標準與準則》的規定分別多出 17.96 公頃和 58.78 公頃。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。此外，公共房屋用地西南面一條 20 米闊的公眾河畔長廊已保留作休憩用地，供市民享用。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。

零售及「政府、機構或社區」設施

- 6.3.35 按《香港規劃標準與準則》而言，沙田規劃區的「政府、機構或社區」設施大致足夠應付需要。石門商貿區內鄰近有關用地的安麗街和安群街有各式各樣的購物及飲食設施。附近的碩門邨二期正興建新的零售和社會福利設施(包括濕貨街市、安老院舍、幼兒中心和社會保障辦事處)，為區內人口服務。

對房屋供應的貢獻

- 6.3.36 該公共房屋發展項目目標在二零二一／二二年落成，將提供合共約 560 個單位。擬議發展所在的土地相對平坦，而且已經平整，無須進行大規模的地盤平整工程。預計建造費用會與其他規模近似的發展項目相若。

香港的足球及體育發展

- 6.3.37 修訂項目 D 並不包括傑志中心的用地。待傑志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。

公眾諮詢

- 6.3.38 規劃署在處理修訂建議時，已按照既定的法定及非法定程序徵詢公眾意見，包括諮詢區議會。規劃署在二零一六年十一月三日就該分區計劃大綱圖的建議修訂諮詢沙田區議會發展及房屋委員會。該草圖在二零一七年一月十三日根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱，為期兩個月，至二零一七年三月十三日止。

申述人的建議

該用地應保留作「休憩用地」或改劃為「政府、機構或社區」地帶或「綠化地帶」

- 6.3.39 有建議提出該用地應保留作「休憩用地」、應改劃為「政府、機構或社區」地帶並闢設康體設施，以及應

發展為綠化地帶。就此，規劃署認為，由於該用地已平整，而且附近是港鐵石門站和石門的零售配套設施，因此，改劃該用地作興建公共房屋之用，以應付短期至中期的房屋需求，做法恰當。按《香港規劃標準與準則》而言，區內的地區及鄰舍休憩用地和各項「政府、機構或社區」設施，大致足夠應付沙田規劃人口的需要。

6.4 對意見的理由的回應

修訂項目 A

6.4.1 備悉各項對修訂項目 A 表示支持的意見。

修訂項目 C 和 D

6.4.2 備悉提意見人就修訂項目 C 提出的新增理由。其餘理由大部分與申述書所提出的理由相若。請參閱上文第 6.3 段所載對申述的回應。

7. 諮詢

7.1 規劃署曾諮詢下列政府部門，這些部門的意見已收錄在上文適當的段落：

- (a) 食物及衛生局局長；
- (b) 民政事務局局長；
- (c) 衛生署署長；
- (d) 民政事務總署沙田民政事務專員；
- (e) 地政總署沙田地政專員
- (f) 房屋署署長；
- (g) 食物環境衛生署署長；
- (h) 教育局局長；
- (i) 運輸署署長；
- (j) 康樂及文化事務署署長；
- (k) 環境保護署署長；
- (l) 渠務署總工程師／污水工程；以及
- (m) 土木工程拓展署總工程師／海港工程。

7.2 下列政府部門對有關的申述／意見沒有意見：

- (a) 民政事務局體育專員；
- (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) 土木工程拓展署總工程師(土地工程)；
- (e) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (f) 地政總署沙田測量處；
- (g) 漁農自然護理署署長；
- (h) 路政署總工程師／新界東；
- (i) 水務署總工程師／發展(2)；
- (j) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (k) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (l) 消防處處長；
- (m) 康樂及文化事務署署長(古物古蹟辦事處)；以及
- (n) 社會福利署署長。

8. 規劃署的意見

備悉 **R1(部分)**就修訂項目 B 及 **R16 至 R200** 就修訂項目 C 表示支持的意見。根據上文第 6 段所載的評估，規劃署不支持表示反對修訂項目 A、B、C 及 D 的申述，並認為不應順應這些申述修訂草圖，理由如下：

修訂項目 A

- (a) 《二零一一至一二年施政報告》公布，政府會利用發展岩洞的方法，以創新思維開拓香港的土地資源。渠務署於二零一二年五月進行的可行性研究確定，把沙田污水處理廠遷往位於亞公角的岩洞在技術上和財務上都可可行。**(R1(部分)、R2(部分)及 R3)**
- (b) 渠務署的技術評估結果顯示，擬議發展將不會對周邊地區造成生態、環境、景觀和視覺、交通、基礎設施和土力方面的嚴重影響。二零一六年十一月二十八日，環保署署長批准有關的環評報告。**(R1(部分)、R2(部分)及 R3)**

修訂項目 B

- (c) 在沙田區，位於石門安興里的用地適宜發展靈灰安置所，以應付市民對公眾骨灰龕位的需求。食衛局／食環署所作的視覺評估顯示，擬議靈灰安置所在視覺上與周邊地區並非不協調。此外，交通影響評估的結論認為，擬議發展不會對周邊地區的交通有嚴重影響。當局已建議適當的交通緩解措施，以減低擬議靈灰安置所確定會對交通運輸造成的影響。**(R4(部分)、R5(部分)及 R6 至 R15)**
- (d) 擬議靈灰安置所將會是試點，測試市民對公眾靈灰安置所內全面禁香的接受程度。預料該靈灰安置所不會有空氣污染造成的不良影響。**(R4(部分)、R5(部分)及 R6 至 R15)**
- (e) 當局會進行擬議行人隧道的工程可行性研究，以評估技術方面的事宜，以及制訂最終方案，以配合靈灰安置所的運作。當局會就該工程項目，諮詢沙田區議會和相關持份者。**(R4(部分)、R5(部分)及 R6 至 R15)**

修訂項目 C

- (f) 建議對奧運馬廐用地作出的修訂是為了反映該用地現時的用途，並不涉及新的發展建議。奧運馬廐與周邊的土地用途相協調，不會造成交通、環境和視覺方面的不良影響。**R1(部分)、R2(部分)、R201 至 R203、R204(部分)、R205 至 R206、R207(部分)、R208 至 R215、R216(部分)、R217 至 R358、R359(部分)、R360 至 R402、R403(部分)、R404 至 R437、R438(部分)、R439 至 R525、R527 至 R565、R566(部分)、R567 至 R587、R588(部分)、R589 至 R747 及 R748(部分)**
- (g) 體院已確認不再需要該用地作日後發展之用。由於該用地只可經由馬場內的道路前往，而且自二零零八年年底奧運馬術項目結束後，一直由賽馬會營運和管理，以支援賽馬活動，把奧運馬廐用地改劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶將能更準確地反映用地的現有用途和功能。**R1(部分)、R2(部分)、R201 至 R203、R204(部分)、R205 至 R206、R207(部分)、R208 至 R215、R216(部分)、R217 至 R358、R359(部分)、R360 至 R402、R403(部**

分)、R404 至 R437、R438(部分)、R439 至 R525、R527 至 R565、R566(部分)、R567 至 R587、R588(部分)、R589 至 R747 及 R748(部分)

- (h) 沙田馬場(包括賽馬會會所和其他附屬設施)自啟用以來，一直劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶。更新該分區計劃大綱圖的《註釋》，只是為了清楚說明有關土地的規劃意向，以及列明有當然權利獲准的用途，以及如向城規會申請許可或會獲得批准的用途。具體而言，「康體文娛場所」已列為第二欄用途，讓賽馬會具有彈性，透過規劃申請制度在沙田馬場內闢設公共康體設施，為社區提供更佳的服務。R1(部分)、R2(部分)、R201 至 R203、R204(部分)、R205 至 R206、R207(部分)、R208 至 R215、R216(部分)、R217 至 R358、R359(部分)、R360 至 R402、R403(部分)、R404 至 R437、R438(部分)、R439 至 R525、R527 至 R565、R566(部分)、R567 至 R587、R588(部分)、R589 至 R747 及 R748(部分)

修訂項目 D

- (i) 有關用地已平整，而且附近是港鐵石門站和石門的零售配套設施，因此，把該用地用作興建公共房屋，以應付短期至中期的房屋需求，做法恰當。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。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
- (j) 按《香港規劃標準與準則》而言，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。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

- (k) 待傑志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。現時的用途地帶改劃不會影響傑志中心的運作。**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**

9. 請求作出決定

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

10. 附件

附件 I	《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》(縮印版)
附件 II	對《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/32》所作修訂項目附表
附件 III	申述及意見的摘要
附件 IV	申述人提交的申述書
附件 V	提意見人提交的意見書
附件 VI	申述人名單
附件 VII	提意見人名單
附件 VIII	沙田區議會發展及房屋委員會二零一六年十一月三日會議記錄摘錄
附件 IX	沙田的休憩用地及主要「政府、機構或社區」設施
圖 H-1a 至 H-1b	申述地點的位置圖
圖 H-2a 至 H-2c	申述地點的平面圖
圖 H-3a 至 H-3c	航攝照片
圖 H-4a 至 H-4i	實地照片

規劃署

二零一七年九月