

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10896 號

供城市規劃委員會於 2023 年 5 月 12 日考慮

《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/25》

考慮申述編號 TPB/R/S/MOS/25-R1

和意見編號TPB/R/S/MOS/25-C1

《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/25》
考慮申述編號 R1 和意見編號 C1

申述事項 (修訂項目)	申述人	提意見人
<u>修訂項目(項目)A：</u> 把位於鞍駿街的一幅土地由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，並加入地積比率及建築物高度限制 <u>項目 B：</u> 把位於白石陸岬西南部的一幅土地由「綜合發展區(2)」改劃為「住宅(丙類)4」地帶，並加入總樓面面積及建築物高度限制 <u>項目 C：</u> 把位於白石陸岬東南部的一幅土地由「綜合發展區(3)」改劃為「住宅(丙類)5」地帶，並加入總樓面面積及建築物高度限制 <u>項目 D：</u> 把位於馬鞍山路的一幅土地由「其他指定用途」註明「行人天橋附設零售設施」地帶改劃為顯示為「道路」的地方	總數：一 <u>反對項目A，並就項目B至D提出意見：</u> R1： 個別人士	總數：一 <u>就項目A提出意見：</u> C1(亦為R1)： 個別人士

註：申述人和提意見人的名單載於附件 III。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_MOS_25.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2022 年 12 月 30 日，《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/25》(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。有關的修訂項目載於附件 II 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在圖 H-1a 至 H-1c 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到一份有效的申述。2023 年 3 月 10 日，城規會公布申述的內容，為期 3 個星期，讓公眾提出意見。在為期 3 個星期的展示期屆滿後，城規會收到一份就申述提出的有效意見。
- 1.3 2023 年 4 月 14 日，城規會同意把申述及意見合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於附件 III。有關的申述和意見分別載於附件 IVa 及 IVb。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人／提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 2022 年 12 月 9 日，小組委員會同意，以下有關《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/24》的修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.2 項目 A – 把位於鞍駿街 29 號的一幅用地由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，以推展一宗已獲同意的第 12A 條申請
 - 2.2.1 2021 年 2 月 26 日，城規會鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/MOS/6)。該宗申請擬把位於鞍駿街 29 號的一幅用地由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，並把最高地積比率限為 7.0 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 50 米。項目 A

旨在反映小組委員會就第 12A 條申請 (編號 Y/MOS/6) 所作的決定¹。

項目 B 及 C – 把位於白石陸岬的兩幅用地分別由「綜合發展區(2)」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶及由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶，以反映已落成的發展項目

2.2.2 2021 年 5 月 28 日，小組委員會在考慮有關「2019／2021 年度新界區法定圖則上指定為『綜合發展區』的用地的檢討」的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件時，同意把白石陸岬兩幅「綜合發展區」用地改劃為住宅地帶，以反映已落成的發展項目：

- (a) 項目 B 由「綜合發展區(2)」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶，最大總樓面面積限為 40 000 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 50 米，以反映已落成的發展項目「雲海」；以及
- (b) 項目 C 由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶，最大總樓面面積限為 36 000 平方米，最高建築物高度則分別限為主水平基準上 58 米(適用於用地大部分範圍)和兩層(適用於用地內闊 15 米的狹長土地)，以反映已落成的發展項目「泓碧」。

項目 D – 把位於馬鞍山路的土地範圍由「其他指定用途」註明「行人天橋附設零售設施」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映移除一條已不再合用的行人天橋走線

2.2.3 該條橫跨馬鞍山路擬用作連接欣安邨及其擴建部分和錦駿苑的行人通道，隨着另一條連接前述房屋發展項目的行人天橋落成，已不再合用。因此，當局把該條行人通道由「其他指定用途」註明「行人天橋附設零售設施」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

¹ 相關的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件，以及小組委員會的會議記錄載於城規會網頁：

https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Agenda/666_rnt_agenda.html

https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Minutes/m666rnt_c.pdf

- 2.3 相關的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/22 號載於城規會網頁 (<https://www.info.gov.hk/tpb/tc/papers/papers.html#2022>)，而上述小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於附件 V。馬鞍山分區計劃大綱草圖重新編號為 S/MOS/25，於 2022 年 12 月 30 日根據條例第 5 條刊憲，以供公眾查閱。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

- 3.1 規劃署把分區計劃大綱圖的擬議修訂項目提交小組委員會考慮前，於 2022 年 11 月 15 日諮詢沙田區議會轄下的發展、房屋及環境衛生委員會(下稱委員會)。委員會委員關注到發展項目的技術可行性和實施時間表、酒店與住宅用途在地價上的差別，以及項目 A 對馬鞍山帶來的泊車位問題，並就項目 B 及項目 C 提出意見。委員會的詳細觀點及意見連同規劃署的回應，載於委員會會議的會議記錄(附件 VI)，並撮述於供小組委員會於 2022 年 12 月 9 日考慮的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/22 號。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

- 3.2 2022 年 12 月 30 日，分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條在憲報刊登，為期兩個月，以供公眾查閱。沙田區議會議員同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到由沙田區議會議員遞交的申述。

4. 申述用地及周邊地區

4.1 項目 A(圖 H-1a、H-2a、H-3a、H-4a、H-4b 及 H-5)

- 4.1.1 項目 A 用地的總面積約為 0.8 公頃，已改劃為「住宅(甲類)12」地帶，最高地積比率限為 7 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 50 米，用以推展一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/MOS/6)。該用地目前建有名為海澄軒的酒店，提供合共 831 間酒店房間。

- 4.1.2 該用地連接鞍駿街，位於發展完善的住宅連政府、機構及社區設施羣，其北面是馬鞍山海濱長廊、東北面是馬鞍山游泳池、東面較遠處為馬鞍山公園、東南面鞍駿街對面則有兩所小學。該用地南面較遠處是迎濤灣和海柏花園等劃為「住宅(甲類)」地帶內的現有住宅發展項目(圖 H-1a)。
- 4.1.3 申請人在已獲同意的第 12A 條申請中提交了兩個擬議發展計劃，分別為「住宅連酒店發展計劃」(提供 637 個單位和 194 間酒店房間，可容納人口約 2 013 人)和「純住宅發展計劃」(提供 758 個單位，可容納人口約 2 396 人)，以支持把現有酒店改建作住宅用途的建議。兩個發展計劃的建築物高度均不會超過主水平基準上 50 米。為配合該兩個發展計劃，申請人亦提出闢設商業及康樂設施。根據「住宅(甲類)12」地帶的《註釋》，「分層住宅」屬經常准許的第一欄用途，而「酒店」則屬須取得規劃許可的第二欄用途。就此而言，雖然在「住宅(甲類)12」地帶中，「分層住宅」是經常准許的用途，但把該用地重建為「酒店」用途則須取得規劃許可。兩個發展計劃的主要發展參數摘錄載於附件 VII。

4.2 項目 B 及 C(圖 H-1b、H-2b、H-3b、H-4c 及 H-4d)

- 4.2.1 項目 B 用地(面積約 3.77 公頃)已改劃為「住宅(丙類)4」地帶，最高總樓面面積限為 40 000 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 50 米，以反映 2019 年雲海落成後的狀況。
- 4.2.2 項目 C 用地(面積約 2.35 公頃)已改劃為「住宅(丙類)5」地帶，最高總樓面面積限為 36 000 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 58 米，而當中一塊 15 米闊的狹長土地的最高建築物高度則限為兩層，以反映 2020 年泓碧落成後的狀況。
- 4.2.3 兩幅用地均位於白石陸岬南部，處於同一個住宅羣內，東面有 Silversands，南面有迎海和星漣海(圖 H-1b)。

4.3 項目 D (圖 H-1c、H-2c、H-3c 及 H-4e)

- 4.3.1 項目 D 用地(面積約 0.12 公頃)橫跨馬鞍山路，已改劃為顯示為「道路」的地方，以反映移除一條已不合用的行人天橋走線。當局已興建另一條行人天橋，連接馬鞍山路兩旁的公營房屋發展項目，包括欣安邨及其擴建部分和錦駿苑。

4.4 規劃意向

- 4.4.1 上述申述用地所涉土地用途地帶的規劃意向載述如下：

- (a) 項目 A 的「住宅(甲類)12」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 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。
- (b) 項目 B 及 C 的「住宅(丙類)4」地帶及「住宅(丙類)5」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- (c) 項目 D 的顯示為「道路」的地方，主要顯示道路網或預留作道路用途的地方。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 申述編號 **R1** 由個別人士呈交，表示反對項目 A，並就項目 B 至 D 提出意見。
- 5.1.2 申述的主要理由和規劃署經諮詢相關決策局／政府部門後作出的回應概述於下文第 5.2 段。

5.2 表示反對項目 A 的申述

5.2.1 酒店的供應

主要理由	
(1)	酒店是為旅客和探親人士提供住宿，以及提供餐飲和會議設施的重要場所。該區將不會有酒店，供旅客和短期住客住宿之用。雖然沙田和馬鞍山有 6 間酒店，但當中 5 間位於沙田。這個臨海的地方可改造為別具特色的地標，成為地區焦點。有關用地前臨海濱，位置優越，適合用作酒店發展，以配合旅客和留港度假的本地市民的需要。因此，應保留酒店的土地用途地帶。
回應	
(a)	有關用地位於住宅區內，區內有多項社區設施(例如游泳池、公共圖書館、體育中心和小學)及休憩用地(例如馬鞍山公園、海濱長廊)，並設有不同模式的公共運輸工具(例如鐵路、道路)，交通完善。發展住宅項目與周邊地區相互協調，因此有關用地適合劃為「住宅(甲類)12」地帶。 項目 A 旨在推展小組委員會同意的一宗第 12A 條規劃許可申請(編號 Y/MOS/6)。該宗申請擬把有關用地由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，以作住宅用途。城規會同意該宗第 12A 條申請時，已顧及多項因素，包括上述住宅發展項目的土地用途與周邊地區的協調性、申請人把該用地作住宅發展用途的用意，同時亦充分考慮了當時的最新市況和房屋政策、項目的技術可行性、政府部門的看法和公眾意見。 旅遊事務專員指出，今年香港旅遊業前景正面，並表示應由城規會決定，保留註明酒店用途的土地用途地帶是否屬於有效的規劃措施，以確保酒店房間供應充足。就此，規劃署已分別在沙田和馬鞍山的分區計劃大綱圖《註釋》預留彈性，配合在不同土地用途地帶內進行酒店發展，即在「商業」地帶和「商業／住宅」地帶內訂明酒店用途屬經常准許用途，而在一些

	其他地帶，例如「綜合發展區」地帶、「工業(1)」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「康樂」地帶，以及涵蓋項目 A 用地的「住宅(甲類)」地帶，訂明酒店用途須先向城規會申請，可能會獲得批准。
--	---

5.2.2 提供區內就業機會

主要理由	
(1)	馬鞍山區內就業機會極少，必須開展更多商業活動。相對於進行住宅發展，劃設「酒店」的土地用途地帶會鼓勵創造職位，帶來更多就業機會。
回應	
(a)	雖然酒店用途或會帶來更多工作機會，但根據上文所述的評估，該用地適合改劃作「住宅(甲類)12」地帶。 馬鞍山主要是高密度的住宅區，附設商業，以及政府、機構或社區和康樂用途作為配套。馬鞍山多個商業、零售，以及政府、機構或社區發展項目提供了不同的就業機會。此外，沙田和白石角香港科學園設有不同的商業、工業和資訊科技發展項目，提供更多就業機會，由馬鞍山往返這兩個地方十分方便。

5.2.3 漠視反對第 12A 條規劃申請的意見

主要理由	
(1)	在獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/MOS/6)法定公布期內，城規會共收到 158 份反對意見或負面意見，分別來自沙田鄉事委員會、迎濤灣居民(88 封劃一式樣的信件連附加意見)，以及個別人士。不過，城規會卻漠視這些意見。
回應	
(a)	所有就第 12A 條申請(編號 Y/MOS/6)收到的公眾意見、相關政府部門的評估連同該宗申請已提交小組委

	員會考慮。有關公眾意見已根據條例和既定程序得到相關決策局／政府部門妥為評估和回應，並已由城規會考慮。
--	--

5.3 就項目 B 至 D 提出意見的申述

5.3.1 申述人表示，項目 B 至 D 反映雲海和泓碧落成後的狀況及移除已不合用的行人天橋的走線，屬內務管理事宜。申述人的意見已備悉。

6. 對申述的意見

6.1 城規會收到一份由一名個別人士(C1)提交的意見。該名個別人士就項目 A 提出意見。C1 亦是反對項目 A 的申述人(即 R1)。

6.1.1 闢設多元化的設施

主要意見	
(1)	香港即將面臨樓市下滑的情況。發展商將無法以需要增加住宅單位作為招徠，把改劃土地用途地帶合理化。當局應考慮城市的整體發展，以及是否有需要闢設多元化的設施。
回應	
(a)	關於該用地是否適合作住宅用途，請參閱上文第 5.2.1(a)段的回應。馬鞍山分區計劃大綱圖已劃設合適的土地用途地帶，以便闢設多元化的設施，配合居民所需和區內發展需要。

7. 諮詢政府部門

7.1. 規劃署已諮詢下列政府決策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段：

(a) 發展局局長；

- (b) 運輸署署長；
- (c) 旅遊事務專員；
- (d) 地政總署沙田地政專員；
- (e) 環境保護署署長；
- (f) 食物環境衛生署署長；
- (g) 社會福利署署長；
- (h) 警務處處長；
- (i) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (j) 水務署總工程師／建設；
- (k) 渠務署總工程師／新界北；
- (l) 路政署總工程師／新界東；
- (m) 消防處處長；
- (n) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (o) 民政事務總署沙田民政事務專員。

8. 規劃署的意見

8.1. 備悉 **R1** 就項目 B 至 D 提出的意見。

8.2. 根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持與項目 A 相關的 **R1**，並認為不應順應 **R1** 的申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A 用地坐落於住宅區內，區內有多項社區設施和休憩用地，並設有不同模式的公共運輸工具，交通完善。住宅發展與周邊地區相協調，故把該用地劃為「住宅(甲類)12」地帶亦屬恰當。

9. 請求作出決定

9.1. 請城規會在審議各項申述和相關意見時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱圖。

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/25》(縮圖)
附件 II	《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/24》的修訂項目附表
附件 III	申述人和提意見人名單
附件 IV a 及 IV b	申述人提交的申述和提意見人提交的意見 (只提供英文版)
附件 V	2022 年 12 月 9 日鄉郊及新市鎮規劃小組 委員會會議記錄摘錄(只提供英文版)
附件 VI	2022 年 11 月 15 日沙田區議會會議記錄 摘錄
附件 VII	獲批准的 12A 條申請編號 Y/MOS/6 的 發展參數摘錄
附件 VIII	馬鞍山分區計劃大綱圖的主要社區設施及 休憩用地供應
圖 H-1 a 至 H-1 c	修訂項目 A 至 D 的位置圖
圖 H-2 a 至 H-2 c	修訂項目 A 至 D 的地盤平面圖
圖 H-3 a 至 H-3 c	修訂項目 A 至 D 的航攝照片
圖 H-4 a 至 H-4 e	修訂項目 A 至 D 的實地照片
圖 H-5	獲批准的 12A 條申請編號 Y/MOS/6 的 示意截視圖

規劃署

2023 年 5 月