

《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》
考慮申述編號 R1 至 R335 和意見編號 C1

申述事項／申述用地	申述人	提意見人
<u>修訂項目</u> <u>(下稱「項目」)A：</u> 把火炭穗輝工廠大廈由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目 B：</u> 把位於火炭村以南的一幅土地由「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶 <u>項目 C：</u> 把位於車公廟路以南及李屋村以西的一幅土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶 <u>項目 D：</u> 把位於車公廟路與獅子山隧道公路交界處的一幅土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明建築物高度限制	<u>總數：335</u> <u>支持(177)：</u> <u>支持項目 B(165)</u> R1 至 R165：個別人士 <u>支持項目 C(12)</u> R166 至 R177：個別人士 <u>反對(158)：</u> <u>只反對項目 A(155)</u> <u>環保團體</u> R178：環保觸覺 <u>沙田區議員</u> R179：周曉嵐 R180 至 R332：個別人士 (部分為穗輝工廠大廈的租戶) <u>反對項目 A 及 B(2)</u> R333 至 R334：個別人士 <u>反對項目 A、B 及 C(1)</u> R335：個別人士	<u>總數：1</u> <u>反對：</u> <u>反對項目 A</u> C1：個別人士 (亦為 R335)

1. 引言

- 1.1 2021 年 12 月 3 日，《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》(下稱「分區計劃大綱圖」)(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-1b 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 335 份有效的申述¹。2022 年 3 月 8 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 星期的公布期屆滿後，城規會收到一份有效的意見。
- 1.3 2022 年 4 月 29 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮申述和意見。申述人和提意見人的名單載於附件 III²。申述及意見和相關政府部門回應的摘要載於附件 IV。申述用地於圖 H-1a、H-1b、H-2a 及 H-2b 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

位於火炭穗輝工廠大廈的擬議發展(項目 A)

- 2.1 2021 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。政府會繼續按照土地供應專責小組(下稱「專責小組」)在進行廣泛公眾參與活動後的建議，採取多管齊下的土地供應策略。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，亦會繼續落實多項現行土地供應措施，務求縮窄土地供求的差距。其中，香港房屋

¹ 2022 年 4 月 29 日，城規會備悉有 5 份申述沒有提供所需個人資料，根據條例第 6(2)條和第 6(3)條，這些申述應視為不曾作出。因此，城規會收到 335 份有效的申述。

² 所有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_ST_35.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。

委員會(下稱「房委會」)按照 2019 年《施政報告》所載，就有關重建工廠大廈作公營房屋發展進行了一項研究。

- 2.2 房委會於 2021 年第一季完成上述可行性研究，並從中總結出有 4 幅分層工廠大廈用地(包括火炭的穗輝工廠大廈(項目 A)、九龍灣的業安工廠大廈、長沙灣的宏昌工廠大廈，以及葵涌的葵安工廠大廈)在技術上適宜作房屋發展。當局預期穗輝工廠大廈的重建項目(總地積比率為 6.7 倍，建築物高度為主水平基準上 140 米)可提供約 1 360 個公營房屋單位，以容納預計人口約 3 700 人。房委會已就穗輝工廠大廈重建項目的潛在交通、環境、視覺、通風、排污以及供水影響進行技術評估。該評估總結指，在穗輝工廠大廈用地進行擬議公營房屋發展，並不會造成無法克服的技術問題。

位於火炭村以南的現有靈灰安置所(項目 B)

- 2.3 2021 年 9 月 10 日，城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮一宗由香港孝思園有限公司(下稱「孝思園」)提交的第 12A 條申請(編號 Y/ST/47)。該宗申請擬把孝思園名下的一個現有靈灰安置所的所在地，由「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶，以繼續進行現有的靈灰安置所發展。小組委員會同意該宗第 12A 條申請，把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶，並把最大總樓面面積限為 293 平方米、最大上蓋面積限為 40%、最高建築物高度限為 6.2 米，以及限制靈灰安置所用途的龕位數目不能超過 3 499 個³。

位於李屋村以西的現有宗教機構及靈灰安置所(項目 C)

- 2.4 2020 年 12 月 4 日，小組委員會考慮一宗由古巖淨苑有限公司(下稱「古巖淨苑」)提交的第 12A 條申請(編號 Y/ST/42)。該宗申請擬把古巖淨苑名下的一個現有宗教機構和靈灰安置所發展的所在地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便繼續進行現時的宗教機構及靈灰安置所用途。小組委員會同意該宗第 12A 條申請，並把申請地點改劃為「政府、機構或社

³ 相關的小組委員會文件及會議記錄可在城規會網頁查閱，網址分別為 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Agenda/679_rnt_agenda.html 及 https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/RNTPC/Minutes/m679rnt_e.pdf。

區」地帶。「宗教機構」用途是「政府、機構或社區」地帶內經常准許的第一欄用途，而「靈灰安置所」用途則是有關地帶內的第二欄用途，須向城規會申請規劃許可⁴。

改劃位於車公廟路與獅子山隧道公路交界處已落成的住宅發展(項目 D)

2.5 根據規劃署進行的最新「綜合發展區」檢討，小組委員會於 2021 年 5 月 28 日同意把車公廟路與獅子山隧道公路交界處的「綜合發展區(1)」用地(項目 D)改劃作其他適當的用途地帶，以反映於 2013 年落成的住宅發展項目(即溱岸 8 號)的情況，並為日後改變發展項目內的用途提供彈性⁵。為此，當局藉此機會把申請地點改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並把最大總樓面面積訂為 90 655 平方米，最高建築物高度為則訂為主水平基準上 160 米，以反映其已完成發展的狀況。

對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

2.6 此外，當局藉此機會對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，以納入城規會於 2018 年通過對《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)所作的修訂，即刪除「街市」用途並把該用途歸屬「商店及服務行業」用途。

考慮擬議修訂

2.7 2021 年 11 月 12 日，小組委員會同意對《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》作出的擬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第 8/21 號載於城規會網頁，並存放於城規會秘書處，以供委員參考。上述小組委員會會議的會議記錄摘錄載於附件 V。分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35 其後於 2021 年 12 月 3 日在憲報刊登。

⁴ 相關的小組委員會文件及會議記錄可在城規會網頁查閱，網址分別為 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Agenda/661_rnt_agenda.html 及 https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/RNTPC/Minutes/m661rnt_e.pdf。

⁵ 相關的小組委員會文件及會議記錄可在城規會網頁查閱，網址分別為 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Agenda/672_rnt_agenda.html 及 https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/RNTPC/Minutes/m672rnt_e.pdf。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

- 3.1 2021 年 8 月 31 日，當局就有關火炭穗輝工廠大廈重建作公營房屋發展(項目 A)的可行性研究結果，以及分區計劃大綱圖的擬議修訂，諮詢沙田區議會轄下的發展及房屋委員會。
- 3.2 發展及房屋委員會委員對項目 A 提出的關注事項包括對交通、環境及視覺可能造成的影響；火炭的政府、機構及社區設施和配套設施的供應；以及向受影響租戶作出的遷置和補償安排。發展及房屋委員會通過一項動議，反對項目 A 並要求相關決策局及部門交待位於穗輝工廠大廈東北面山尾街對面的火炭聯用綜合大樓的最新進展。此外，城規會亦於 2021 年 8 月 31 日接獲來自「穗輝清拆關注組」的請願書，他們對項目 A 的關注與沙田區議會轄下的發展及房屋委員會所提出的關注相若。
- 3.3 為回應發展及房屋委員會通過的動議，發展局於 2021 年 11 月 8 日發出信函，向發展及房屋委員會解釋政府的立場，並回應他們的關注。上文第 3.2 段所提及的觀點和意見連同分區計劃大綱核准圖的擬議修訂，已納入小組委員會文件第 8/21 號，以便小組委員會於 2021 年 11 月 12 日考慮。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的諮詢

- 3.4 2021 年 12 月 3 日，分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條在憲報刊登，以供公眾查閱，為期兩個月。沙田區議會議員於同日接獲通知，該通知指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。城規會收到一份來自沙田區議會議員的申述(R179)。

4. 申述用地

4.1 申述用地及其周邊地區

項目 A(圖 H-1a、H-2a、H-3a、H-4a 及 H-5)

- 4.1.1 項目 A 用地(約 0.90 公頃)是一幅政府土地，現建有穗輝工

廠大廈，該大廈於 1982 年在房委會管理的接管令下興建。現有的穗輝工廠大廈樓高 24 層，最高建築物高度約為主水平基準上 92 米，共有 1 596 個出租單位。截至 2021 年 8 月，穗輝工廠大廈的整體租用率約為 97.6%。約 80% 的租約涉及製造及維修設備、機械、電器、電燈、軟墊家具、金屬製品，以及金屬鑄造、木製品、藤竹、紙張、軟木、稻草、漆器及編結材料。

4.1.2 項目 A 用地位於火炭工業區的南面邊緣，其東北面為山尾街，西南面為現有斜坡，東南面為村屋，西北面為工業大廈(即峯山工業大廈)和穗豐里。該用地可經由山尾街前往火炭區的主要幹路火炭路。該用地北面沿山尾街一帶是劃為「商業」地帶作零售及商業用途的沙田商業中心。該用地東北面山尾街對面現有一個公共運輸交匯處，為該區提供多種公共交通服務。東鐵線火炭站位於該用地東面較遠處，兩者之間的步行距離約為 500 米。

4.1.3 附近的主要住宅發展項目包括劃為「住宅(甲類)5」地帶的旭禾苑(約 400 米)、劃為「綜合發展區(1)」地帶施工中的坳背灣街綜合發展用地(約 400 米)、劃為「住宅(甲類)2」地帶的駿洋邨(約 550 米)、劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠綜合發展區」地帶的御龍山(約 700 米)、劃為「住宅(甲類)」地帶的穗禾苑(約 750 米)，以及劃為「住宅(甲類)3」地帶的彩禾苑(約 800 米)。這些發展項目的地積比率介乎 3.6 倍至 6.1 倍(圖 H-5)。

建議把火炭穗輝工廠大廈重建為房屋發展項目

4.1.4 項目 A 用地劃為「住宅(甲類)8」地帶，其最高地積比率訂為 6.7 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 140 米。總綱發展藍圖和概要剖視圖分別載於繪圖 H-1 及 H-2，電腦合成照片則載於繪圖 H-4a 至 H-4e。擬議房屋發展的發展參數如下：

用地面積	約 0.90 公頃
最高地積比率 ⁶	6.7 倍

⁶ 最高地積比率為 6.7 倍，包括住用地積比率 6.5 倍及非住用地積比率 0.2 倍。

最高建築物高度	主水平基準上 140 米
預計單位數目	1 360 個
預計人口	3 700 人
擬議住宅樓宇幢數	2 幢
配套設施	— 社會福利設施 ⁷ (包括長者、 幼兒及康復設施) — 附屬停車場
暫定竣工日期	2031 年

項目 B(圖 H-1a、H-2a、H-3a 及 H-4b)

4.1.5 項目 B 用地(約 0.05 公頃)劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶，最大總樓面面積為 293 平方米，最大上蓋面積為 40%，最高建築物高度則為 6.2 米，最多可提供 3 499 個龕位，以作靈灰安置所用途。該用地位於火炭村以南近火炭路一個具鄉村及鄉郊特色的地區，東北面的火炭路及火炭明渠把該用地與附近的高層住宅及工業發展項目分隔開。

4.1.6 根據編號 Y/ST/47 的獲批准申請，現有的靈灰安置所發展名為孝思園，主要涉及一幢兩層高的主樓、一間一層高的辦公大樓及 3 間一層高的貯物室。項目 B 用地的發展參數如下：

用地面積	約 520.4 平方米 (當中包括約 63.7 平方米的政府土地)
總樓面面積	約 293 平方米
地積比率	約 0.56 倍
上蓋面積	約 39%
最高建築物高度	約 6.19 米
龕位數目上限	3 499 個

⁷ 當局會在擬議公營房屋發展項目的整體可發展住用總樓面面積預留相當於不少於約 5%的總樓面面積，供闢設社會福利設施。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在計算地積比率時，「住宅(甲類)8」地帶內按政府要求設置的政府、機構及社區設施可免計算在內。社會福利設施的位置、種類及實際供應情況有待房屋署經諮詢相關政府部門(包括社會福利署(下稱「社署」))後在詳細設計時確定。

項目 C(圖 H-1b、H-2b、H-3b 及 H-4c)

4.1.7 項目 C 用地(約 0.20 公頃)劃為「政府、機構或社區」地帶，而「宗教機構」是經常准許的用途，至於「靈灰安置所」，則是須向城規會申請規劃許可的第二欄用途。該用地位於李屋村西面的政府、機構或社區建築羣的範圍內，該建築羣包括西面較遠處的車公廟等的宗教機構及靈灰安置所用途。

4.1.8 根據編號 Y/ST/42 的獲批准申請，位於有關用地的宗教機構及靈灰安置所發展名為古巖淨苑，涉及 4 幢建築物，包括一座一層高的主廟、兩幢將地下樓層用作靈灰安置所的兩層高建築物及一幢兩層高的廁所。項目 C 用地的發展參數如下：

用地面積	約 1 989 平方米 (當中包括約 459 平方米的政府土地)
總樓面面積	約 514.7 平方米
地積比率	約 0.26 倍
上蓋面積	約 22%
最高建築物高度	約 3 米至 7.7 米
龕位數目上限	1 969 個

項目 D(圖 H-1b、H-2b、H-3b 及 H-4d)

4.1.9 項目 D 用地(約 2.05 公頃)劃為「住宅(甲類)7」地帶，最大總樓面面積為 90 655 平方米，最高建築物高度訂為主水平基準上 160 米，以反映於 2013 年落成名為「溱岸 8 號」的住宅發展項目已發展完成後的狀況。該用地位於車公廟路及獅子山隧道公路的交界處，南接現有的屯馬線車公廟站，而用地的北面及南面分別是城門河道及車公廟。

4.2 規劃意向

上述申述用地的相關土地用途地帶的規劃意向如下：

(a) 項目 D 的「住宅(甲類)7」地帶及項目 A 的「住宅(甲類)8」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 的「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶的規劃意向，主要是作靈灰安置所用途；以及
- (c) 項目 C 的「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。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 在 335 份申述中，有 155 份只就項目 A 作出申述(**R178 至 R332**)，165 份只就項目 B 作出申述(**R1 至 R165**)，12 份只就項目 C 作出申述(**R166 至 R177**)，兩份就項目 A 及 B 作出申述(**R333 及 R334**)，另有一份就項目 A 至 C 作出申述(**R335**)。城規會並沒有收到有關項目 D 的申述。
- 5.1.2 就項目 A 作出的所有 155 份申述均反對有關項目，包括一份由環保團體提交(**R178**)，一份由沙田區議員提交(**R179**)，而其餘 153 份由個別人士(包括穗輝工廠大廈的租戶)提交(**R180 至 R332**)。有關項目 B 的 165 份(**R1 至 R165**)申述及有關項目 C 的 12 份申述(**R166 至 R177**)均由個別人士提交，全部表示支持相關項目。
- 5.1.3 有關項目 A 及 B 的兩份申述(**R333 及 R334**)由個別人士提交，均表示反對有關項目，而餘下與項目 A 至 C 有關的申述(**R335**)由個別人士提交，表示反對有關項目。
- 5.1.4 主要的申述理由及政府部門的回應詳載於附件 IV，並撮錄於下文第 5.2 段。

5.2 主要的申述理由及意見

項目 A

表示反對的申述(158 份)

5.2.1 這些申述(R178 至 R335)提出的主要理由／意見／建議撮錄於下文。

5.2.2 房屋供應及土地用途方面

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	根據《長遠房屋策略》2021 年周年進度報告，北部都會區的新開拓土地可在 2031 至 2032 年度後提供 165 000 至 186 000 個房屋單位。相對而言，項目 A 用地所提供的 1 360 新增房屋單位微不足道，因此穗輝工廠大廈應予以保留，為社區服務。此外，當局應研究其他房屋供應選項，包括發展棕地。	R180、R201、R205、R206、R212、R224、R229、R232 及 R299
(2)	項目 A 用地並不符合沙田分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.8.2 段有關大圍、小瀝源和火炭的「工業」用地的以下說明，為使這些工業用地與住宅區相隔得較遠，兩者之間應盡量以休憩用地或其他天然景物相隔。	R178
回應		
(a)	關於上文(1)： 2021 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。政府會繼續按照土地供應專責小組(下稱「專責小組」)在進行廣泛公眾參與活動後的建議，採取多管齊下的土地供應策略。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(包括發展棕地)之餘，亦會繼續落實多項現行土地供應措施，務求縮窄土地供求的差距。	

	房委會已於 2021 年完成重建轄下工廠大廈(包括穗輝工廠大廈)作公營房屋用途的可行性研究。有關研究證明，在穗輝工廠大廈用地興建擬議公營房屋在技術上可行，並沒有無法克服的影響。根據最新的《長遠房屋策略》2021 年周年進度報告(下稱「長策」)，穗輝工廠大廈和其他房委會工廠大廈重建後，將可在 2031 年及之後提供約 4 800 個公營房屋單位。
(b)	關於上文(2)： 項目 A 用地位於火炭工業區的南面邊緣，十分接近火炭站附近的住宅和商業樓宇羣，當中包括坳背灣街綜合發展區用地、旭禾苑、沙田商業中心及已規劃的火炭聯用綜合大樓，當中設有多項政府、機構及社區設施(圖 H-1a、H-2a、H-3a、H-4a 及 H-5)。擬議發展與周邊地區並非不相協調。 雖然現時在附近建有工業大廈，根據房委會進行的環境評核研究和空氣流通評估，在落實合適的緩解及改善措施包括調整佈局以盡量減少進入固定噪音源的視線和加入建築物分隔後，預計擬議發展不會造成工業和住宅鄰接的重大問題。

5.2.3 香港的工業發展

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	穗輝工廠大廈的租用率接近 100%，有多間涉及傳統工業，以及文化和創意及藝術產業的中小型企業(下稱「中小企」)。重建穗輝工廠大廈會扼殺這些中小企的業務發展。當局應保留穗輝工廠大廈，以鼓勵多元發展。	R179 至 R181、R183 至 R186、R189 至 R199、R201 至 R214、R216、 R218 至 R220、R222 至 R234、R236 至 R244、R246、 R247、R255、 R256、R259、 R260、R261、

		R263、R264、 R273、R274、 R278、R279、 R281 至 R299、R301 至 R304、R314、 R316、R327、 R333 及 R335
(2)	項目 A 並不符合政府所提倡的「再工業化」政策。該政策旨在簡化製造流程，在本地發展高增值產業及產業鏈。	R179、R180、 R289 及 R290
(3)	項目 A 並不符合《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)所載的規劃遠景，即確保可持續供應土地作辦公室、商業、工業及特殊工業用途。此外，由於在北部都會區進行工業發展一事仍處於規劃階段，因此短期內都無法提供亟需的工業樓面空間。	R179
回應		
(a)	關於上文(1)： 房委會表示，穗輝工廠大廈的內部樓面面積為 39 700 平方米(相等於約 53 000 平方米的總樓面面積)⁸。穗輝工廠大廈的工業樓面空間可藉由鄰近穗輝工廠大廈的火炭工業區的供應彌補。根據《2020 年全港工業用地分區研究》，以土地面積計算，火炭工業區是全港第二大的「工業」區。該工業區佔地約 30.51 公頃，建有 45 幢私人工業大廈，提供約 150 萬平方米工業總樓面面積。獲當局建議建議保留的火炭工業區能助應付對工業樓面空間的需求。如將穗輝工廠大廈的樓面面積與該工業區的整體私營工業樓面面積相比，大概約為 3 至 4%。	

⁸ 基於 1 平方米內部樓面面積等同 1.3333 平方米總樓面面積的計算轉換系數。

	根據差餉物業估價署的數據，截至 2021 年 12 月，私人分層工廠大廈的空置內部樓面面積約為 92 萬平方米(相等於約 123 萬平方米的總樓面面積)⁸，可見主要工業區(包括火炭)的供應充足。房委會表示，這些分層工廠大廈的空置單位當中，也有單位在樓齡、樓面空間、租金、地點等方面與穗輝工廠大廈大致相若。這些私人工業單位可作為受影響的中小企的替代選擇。 從工業用地的角度而言，工業貿易署(下稱「工貿署」)對項目 A 不表反對／沒有負面意見。有需要的本地中小企可向工貿署的「中小企業市場推廣基金」及「發展品牌、升級轉型及拓展內銷市場的專項基金」申請財政資助。
(b)	關於上文(2)： 房委會表示，穗輝工廠大廈約有 80%的租約涉及傳統工業，包括製造及修理設備、機械、電器、燈飾及軟墊家具；金屬加工製品及金屬鑄造；以及木材、藤器、竹器、紙、水松、稻草、漆器及編結材料產品。 創新及科技局表示，政府一直積極推動再工業化，發展以新技術及智能生產為基礎，但是不需要太多用地或勞動力的先進製造業。香港擁有雄厚的科研實力、國際化和市場化優勢，推動再工業化能夠進一步刺激研發需求，為香港的經濟帶來新的增長動力，創造優質的就業機會。推動再工業化並非聚焦於復興傳統工業，而是以創新科技提升香港製造業的競爭力。
(c)	關於上文(3)： 《香港 2030+》建議採用多管齊下的土地供應策略，以提供土地滿足各類需求，包括對工業樓面空間及／或工業用地的需求。 至於香港日後可提供作工業用途的空間方面，政府已根據 2010 年至 2013 年實施的「活化計劃 1.0」及 2018 年至 2021 年實施的「活化計劃 2.0」，推出兩輪鼓勵措施，以便利工業大廈進行整幢改裝及以較高密度進行重建。此外，根據按「活化計劃 2.0」提交並獲當局批准的規劃申

	請，在短中期內，多個重建方案將會額外帶來 24 萬平方米工業總樓面面積。 中長期方面，當局已在本港其他部分(主要在洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展區)預留新的工業用地作可提供的空間之用。此外，根據《北部都會區發展策略》，北部都會區將提供新的土地作工業和相關用途。
--	---

5.2.4 交通及運輸方面

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	擬議發展會對周邊地區的交通造成負面影響。火炭近期有私人及公營發展項目陸續入伙，現有交通及運輸系統已接近飽和。火炭在繁忙時間經常出現交通擠塞。	R179、R180、R182、R290、R304、R318、R319、R321、R322、R331 及 R333
(2)	火炭路是連接火炭及其他地區的唯一主要道路，過份依賴火炭路已導致出現交通擠塞，並會令沙田主要路口(包括火炭路／大埔公路(沙田段)、樂景街、源禾路及大涌橋路的路口)的交通情況進一步惡化。	R179、R180 及 R319
(3)	火炭的人口近年有所增長，對泊車位的需求不斷上升，由於該區的泊車位供不應求，火炭的主要道路(包括山尾街、坳背灣街及桂地街)均有車輛違泊的情況。	R179
(4)	現有公共運輸系統已接近飽和，尤以東鐵線火炭站為甚。東鐵線的列車由 12 卡縮減至 9 卡後，載客量有所下降。公共運輸系統已無法應付火炭人口的進一步增長。	R179 及 R180
(5)	對房委會進行交通影響評估時所採用的方法提出關注，包括(1)交通影響評估僅	R181

	涵蓋有關用地附近一帶的路口，是否足以評估擬議發展對火炭區的整體交通影響；(2)交通影響評估有否參考《沙田主要道路交通檢討－可行性研究》及《沙田 T4 號主幹路優化方案》的研究結果，特別是有否比對 2021 年的預計車流數目；以及(3)有否顧及把項目 A 用地發展成資助出售房屋或租住公屋所造成的影響。	
回應		
(a)	關於上文(1)及(2)： 擬於火炭興建的公營房屋發展將接駁至現有區內道路網絡，包括山尾街、火炭路及穗禾路。區內主要幹道包括大埔公路(沙田段)、源禾路、大涌橋路及沙田路。 由房委會進行的交通影響評估已審慎評估擬議發展可能對交通造成的影響，當中已顧及火炭最近落成／已規劃的私人及公營發展項目，包括近期於 2020 年落成的駿洋邨、旭禾苑及彩和苑，以及將於 2023 年落成的星凱·堤岸(位於火炭「綜合發展區(1)」用地的擬議私人房屋發展項目)。 根據主要路口／連接路評估結果，部分經評估的路口在設計年的車流量會超過上限。交通影響評估顯示，與沒有擬議發展的預計車流量相比，擬議發展只佔上述路口的交通量的一個極小部分。當局已建議在火炭路與麵房街／山尾街交界進行路口改善工程，以改善進行擬議發展後的預計交通情況(繪圖 H-3)。待政府落實上述擬議改善工程後，有關路口在擬議發展入伙後不會超出負荷。 除來往火炭及荃灣的綠色專線小巴 481 號外，日後的公共運輸服務足以應付擬議發展帶來的額外班次需求。由於現有巴士路線 48P 號前往的地方與綠色專線小巴 481 號相似，因此可以接載 481 號小巴的乘客。建議延長 48P 號班次的服務時間，令上車時間更具彈性，以期疏導 481 號小巴的乘客。	

	交通影響評估的結論指出，從交通的角度而言，擬議發展可以接受，沒有無法克服的問題。從交通工程及運輸管理的角度而言，運輸署認為交通影響評估可以接受。
(b)	關於上文(3)： 房委會表示，擬議公營房屋發展會根據《香港規劃標準與準則》所訂的較高標準為日後居民提供附屬泊車設施。另外，政府產業署表示，在「一地多用」的政策措施下，當局會在用地 A 東北面山尾街對面的擬議火炭聯用綜合大樓闢設公共停車場，服務該區。 至於火炭主要道路的違泊問題，警務處處長表示，香港警務處(下稱「警務處」)已修訂有關發出違例泊車告票的指引，並開展了電子定額罰款通知書先導計劃，以打擊違泊及提高執法效率。警務處會繼續透過不同渠道加強宣傳和教育，以提醒公眾遵守交通規則、提升道路安全，以及改善違泊情況。
(c)	關於上文(4)： 交通影響評估的報告顯示，擬議發展會導致上午及下午繁忙時段每小時乘搭鐵路的乘客量分別增加約 608 及 640 人。東鐵線在新信號系統啟用後，其服務會有所提升，在繁忙時段每小時可提供 27 班 9 卡列車。考慮到上述情況，預計擬議發展只會令乘搭東鐵線每班列車的乘客增加約 23 至 24 人，對鐵路服務的影響實在微不足道。就此，從交通營運角度而言，運輸署原則上不反對上述觀點。
(d)	關於上文(5)： (1) 房委會已按照《運輸策劃及設計手冊》所載的準則進行交通影響評估，該評估已涵蓋位於用地 A 附近及火炭區內的主要路口，以及來往火炭的主要路口，例如火炭路／源禾路以及火炭路／大涌橋路的路口。 (2) 當局已參考了申述人引述的兩項研究結果。當 T4 主幹道(現處於勘測階段)啟用後，預期以下主要路口的

	情況可獲得改善： —火炭路／源禾路 —火炭路／大埔道 —火炭路／大涌橋路 (3) 由於資助出售房屋所帶來的交通流量會比公營房屋所帶來的交通流量為差，當局在進行該項交通影響評估時，已假設／依照前者的情況，以保守方式評估在最差的情況下擬議公營房屋發展所帶來的交通影響。
--	---

5.2.5 環境方面

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	擬議公營房屋發展項目位於峰山工業大廈旁邊，亦與火炭的其他工業大廈位置接近。項目 A 會產生工業／住宅用途為鄰的問題，亦會對環境造成不良影響。 鄰近毗鄰的峰山工業大廈會導致污染物積聚。項目 A 用地內的擬議公營房屋發展的日後居民會承受健康風險。	R178、R180、R181 及 R303
(2)	穗輝工廠大廈的整體結構完好，保養得宜，經濟生產亦不俗。拆卸穗輝工廠大廈會產生大量建築廢料，既不環保，亦不符合成本效益。環境評核研究並沒有考慮到拆卸穗輝工廠大廈及之後的除污工程可能會造成的環境影響。	R179、R181、R190、R240、R294、R315 至 R317 及 R324
(3)	項目 A 不符合環境保護署(下稱「環保署」)進行的「策略性環境評估(下稱「策略性環評」)」的結果及／或政府公布的「碳中和」概念。	R179 及 R182
回應		
(a)	關於上文(1)：	

	房委會已進行環境評核研究，以定量的方式評估擬議發展在空氣質素和噪音方面對環境造成的影響，以及擬議發展項目因貼近周邊的工業大廈而產生的相關工業與住宅用途為鄰的問題。該研究的結論是，有關發展不會在環境方面對項目A用地日後的居民造成無法克服的影響。環保署對環境評核研究不表反對／並無提出負面意見。 就空氣質素而言，環境評核研究所得結論是，來自地面道路、公共運輸交匯處和工業用煙囪的二氧化氮、可吸入懸浮粒子及微細懸浮粒子，以及擬議發展所有樓層的背景污染物濃度加起來的累積影響，符合當局訂下的空氣質素指標。 至於道路交通、固定源頭和公共運輸交匯處所造成的噪音影響，環境評核研究的結論是，在當局落實適當的緩解措施(包括調整設計布局，把發展項目望向固定噪音源的範圍盡量減少)後，擬議發展的預計噪音水平符合《香港規劃標準與準則》所訂明的噪音準則。
(b)	關於上文(2)： 環保署表示，擬議公營房屋發展(包括拆卸穗輝工廠大廈)在施工階段對環境所造成的影響，會受到相關條例(包括《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》、《廢物處置條例》及其附屬規例等)規管。 房委會正進行初步土地污染評估，以確定污染的程度。如發現有污染情況，房委會會按照現行指引進行地盤勘測，以確定受污染土地的位置，並進行除污工程。環保署對有關安排不表反對。 房委會表示，會要求拆卸工程承辦商把所有拆建物料篩選分類以供重用或送到指定地方棄置，以及把適合循環再造的惰性拆建物料分類。房委會亦會在施工階段採取適當的緩解措施，包括採取臨時交通安排，以及設置臨時／活動隔音屏障，以盡量減少有關發展可能對附近現有居民造成的滋擾。

(c)	關於上文(3)： 環保署表示，策略性環評屬全港性的評估，並沒有涵蓋個別用地的項目。「碳中和」並非環境評核研究提出重建穗輝工廠大廈需要處理的環境規劃議題。
-----	--

5.2.6 視覺及空氣流通方面

主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	主水平基準上 140 米的擬議建築物高度，與周邊的工業發展及附近一帶和穗禾路沿路的住宅發展建築物高度並不協調。
(2)	擬議發展的建築物高度為主水平基準上 140 米，在視覺通透度方面對穗禾路沿路的居民構成負面影響。
(3)	城門河畔長廊為公眾而設。擬議發展項目會遮擋山脊線，影響公眾在城門河畔長廊沿路看到的景觀。新界山脊線應與港島和九龍的山脊線同樣受到尊重。
(4)	當局就火炭第 16 區和第 58D 區(現為駿洋邨和彩禾苑)的擬議公共租住房屋發展進行了空氣流通評估(報告編號 AVR/G/115)。根據該評估的計算流體力學模型，項目 A 用地的風速非常弱。穗輝工廠大廈重建後的擬議建築物高度為主水平基準上 140 米，重建會造成「屏風效應」和「煙囪效應」。
回應	
(a)	關於上文(1)： 有關用地位於火炭工業區的南面邊緣，該工業區內的現有工業大廈及商業樓宇的建築物高度介乎主水平基準上 55 米

	至 125 米(圖 H-5)。該用地鄰近火炭站附近的高層住宅羣(包括旭禾苑、坳背灣街綜合發展區用地及御龍山)，建築物高度介乎主水平基準上 140 米至 165 米。位於地勢較高的其他周邊住宅發展(包括沿穗禾路一帶的發展)，其建築物高度介乎主水平基準上 151 米至 242 米。擬議住宅發展訂為主水平基準上 140 米的建築物高度與周邊的高層公營及私人房屋發展並非不協調。 根據房委會進行的視覺評核，擬興建的住宅樓宇與周邊發展在視覺上並非不協調(繪圖 H4a 至 H-4e)。有關的擬議公營房屋發展擬建的兩幢住宅樓宇，其座向經精心設計，令樓宇之間可保留約 15 米闊的建築物間距，以盡量紓緩視覺上的影響。此外，把建築物從毗連峰山工業大廈的用地界線後移約 10 米可提供另一建築物間距，將現有建築羣斷開，改善視野的穿透度。房委會稍後會在詳細設計階段探討能否實行其他緩解措施，包括在建築物外牆採用配合周邊環境的建築設計，並使用和諧色調或圖案，營造具吸引力的建築環境，使建築物與周邊環境能在視覺上互相融合。在加入緩解措施後，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對有關視覺評核沒有負面意見。
(b)	關於上文(2)： 根據城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引」)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。視覺影響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)	關於上文(3)： 視覺評核所得的結論是，從所有選定的觀景點觀看擬議發展的視覺影響程度介乎「微不足道」至「在視覺上與周邊地區並非不相協調」。從城門河畔長廊的觀景點(繪圖 H-4d 的觀景點 4)所見，雖然擬議發展會遮擋部分從這一觀景點可看到的山脊線，但如上文回應(a)所詳述，擬議發展與周邊的高層住宅發展「並非不協調」。 《香港規劃標準與準則》確定了保護從維多利亞港兩岸望向背靠鮮明山脈的山脊線／山峰景觀的重要性。當局已識別 8 個策略性觀景點，務求保護這些圍繞維多利亞港的山脊線／山峰景觀。沙田分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍不在該 8 個策略性觀景點的「景觀範圍」內。
(d)	關於上文(4)： 房委會以專家評估的形式進行定質空氣流通評估(下稱「空氣流通專家評估」)，以評估擬議公營房屋發展項目的風表現。空氣流通專家評估所得的結論是，在加入下列良好的設計措施後⁹，擬議發展不會對周邊環境的空氣流通造成重大負面影響： (i) 在兩幢擬議住宅大樓之間劃設約15米闊東北至西南走向的建築物間距；以及 (ii) 在住宅樓宇1座與毗連峰山工業大廈之間劃設約10米闊的建築物間距。 這些措施可盡量減低在夏天擬議發展對順風區的空氣流通所造成的負面影響。進行穗輝工廠大廈重建項目後，順風區(即闢設山尾街籃球場、山尾街兒童遊樂場及巴士總站)的風表現會略勝於工廠大廈現時的風表現。 房屋署會制訂規劃大綱，作為擬議公營房屋發展項目的指引。規劃大綱將列明規劃參數、設計要求和改善措施(若有

⁹ 所有擬議建築物間距的有效寬度將會以詳細設計階段所確定的寬度為準。

	需要)。
--	------

5.2.7 土力及風險評估

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	項目 A 位於現有斜坡旁邊，近年曾發生山泥傾瀉，該用地日後的居民將要承受土力風險。	R277
回應		
(a)	從土力角度而言，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)轄下的土力工程處對項目 A 沒有負面意見。 房委會將按現行做法進行詳細的天然山坡災害研究，以評估災害的性質和規模，並提供適當的緩解措施。當局會視乎天然山坡災害研究的結果，建議採取天然山坡災害緩解措施，例如沿有關用地的西南面邊界和在天然河道或窪地的相應排水口設置堅硬泥石牆和泥石壩，以盡量降低天然山坡災害對有關用地所構成的風險。 當局亦會識別並研究會影響穗輝工廠大廈重建或受其影響的岩土結構，如有需要，會進行斜坡加固工程。	

5.2.8 提供政府、機構及社區設施、康樂設施和其他配套設施

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	現有的政府、機構及社區設施供應不足以配合有關用地的公營房屋發展所帶來的新增人口。當局並無提供關於將在有關用地內所闢設的社區設施的詳情。	R180、R205、R334 及 R335
回應		
(a)	(i) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，該區現時和已規劃提供的政府、機構及社區設施和休憩用地大致上足以應付沙田整體規劃人口(約518 800人)的需求(用地A的擬議人口亦計算在內)，但安老院、社區照顧服	

	務設施和幼兒中心。此外，亦欠缺一個運動場／運動場館(附件VI)。 (ii) 政府會繼續採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適用地或處所，以提供更多福利服務，滿足該區的持續福利服務需要。因此，位於項目A用地的擬議房屋發展已加入社署要求闢設的各類社會福利設施，包括長者及幼兒照顧設施和康復服務設施(相當於整體可發展住用總樓面面積約5%)。這些社會福利設施會獲豁免計入地積比率。 (iii) 當局現正按照「一地多用」的措施就緊鄰穗輝工廠大廈東北面山尾街對面的聯用綜合大樓進行規劃(圖H-2a)。聯用綜合大樓內的擬議政府、機構及社區用途包括康樂及體育、文化、醫療、社會福利及教育設施、政府辦公室及公眾停車場。政府產業署於2021年10月28日就有關項目諮詢沙田區議會轄下的文化、體育及社區發展委員會，區議會議員大致歡迎有關建議。 (iv) 就運動場／運動場館的不足，當局已預留一塊位於多石的土地作運動中心之用，而原規劃中位於火炭的運動中心則已一併納入上述的山尾街聯用綜合大樓發展。規劃署會繼續為該些設施物色合適地盤。
--	--

5.2.9 保育方面

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	穗輝工廠大廈歷史悠久，標誌着香港過去數十年的工業發展。應保留項目A用地，以及／或進一步探討把項目A用地發展作旅遊用途的潛力。	R300 至 R302
回應		
(a)	關於上文(1)： 技術可行性研究顯示，穗輝工廠大廈適合重建為公營房屋，以應付社會對公營房屋的殷切需求。古蹟辦證實，於	

	1982 年興建的穗輝工廠大廈並不屬於須予保育的古蹟／已評級歷史建築。因此，當局不建議保育穗輝工廠大廈，以便更好地善用珍貴的土地資源。
--	---

5.2.10 公眾諮詢

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	政府並無就重建穗輝工廠大廈諮詢租戶。公眾查閱程序不符合《條例》的規定，當局未有在項目 A 用地或附近的顯明位置貼出通知。持份者未有足夠時間提出對擬議修訂的意見。	R189、R215、 R259、R280、 R289、R293、 R294、R301、 R305、R306、 R312 至 R317
回應		
(a)	房委會於 2021 年 5 月 24 日宣佈重建其轄下工廠大廈的可行性研究結果及對受影響租戶的清拆安排；穗輝工廠大廈和其他三個房委會工廠大廈於重建後，將可在 2031 年及之後提供約 4 800 個公營房屋單位。房委會表示，當局已分別於 2021 年 5 月 25 日和 2021 年 6 月 11 日兩度以書面方式通知穗輝工廠大廈的受影響租戶有關清拆方案和相關安排。房委會亦已在不同場合與租戶代表會面，以解釋相關安排的細節。 當局已把穗輝工廠大廈重建作公營房屋的擬議修訂納入沙田分區計劃大綱圖，並已遵循既定的行政和法定圖則修訂程序進行公眾諮詢。規劃署向小組委員會提交分區計劃大綱圖的擬議修訂前，曾與房屋署於 2021 年 8 月 31 日一同就重建穗輝工廠大廈諮詢沙田區議會轄下的發展及房屋委員會。規劃署已於 2021 年 11 月 12 把沙田區議會轄下的發展及房屋委員會的觀點和意見與分區計劃大綱圖的擬議修訂一併提交予小組委員會考慮。 當局已把分區計劃大綱圖的擬議修訂根據《條例》的規定公布，為期兩個月，以便公眾提交申述。當局亦已公布有關申述，為期 3 個星期，讓公眾提交意見。有關草圖已於城規會秘書處、規劃資料查詢處、沙田、大埔及北區規劃處、沙田民政事務處及沙田鄉事委員會展示。當局亦已在	

	報章及網上刊登通知，告知公眾查閱上述草圖的地點及時間。因此，當局已通知公眾，並提供機會讓公眾就有關的修訂提出意見。所有提出有效申述和意見的人士已獲邀出席城規會會議，陳述他們的意見。
--	--

5.2.11 清拆及遷置安排

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	政府未能為穗輝工廠大廈的現有租戶提供合理的遷置及／或補償安排。重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。	R179、R185 至 R190、R195、R199、R200、R206 至 R208、R215、R219、R222、R228、R235、R236、R240、R245、R248 至 R255、R258、R260 至 R262、R265 至 R272、R274 至 R277、R280 至 R281、R283、R284、R287 至 R289、R291 至 R294、R296 至 R298、R304、R306 至 R316
(2)	符合受影響租戶(尤其是涉及大型機械的租戶)營運需要而又可負擔的其他工業樓面空間欠奉／有限。	R180、R217、R254、R257、R258、R284、R290、R295、R296、R297 及 R326
(3)	所提供的替代選址位於葵涌及屯門，對受影響租戶而言並不方便及／或涉及較	R328 及 R329

	長的交通時間。	
回應		
(a)	關於上文(1)： 清拆、遷置及相關的土地事宜不屬於法定制訂圖則程序的範疇，因此並不屬於城規會的職權範圍。受影響的持份者所提出的上述關注會由政府敲定實施安排時另行處理。 房委會表示，房委會轄下工廠大廈以商業原則營運，租戶以 3 年定期租約形式租用。根據租約，房委會有權在給予租戶 3 個月通知後終止租約，而租戶在法律上或合約上無權獲得遷置或任何形式的補償。為了協助租戶搬遷，房委會已提早通知受重建／清拆計劃影響的租戶；提供特惠津貼；提供局限性投標的機會，以競投晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈的空置單位；以及為合資格租戶提供現金補償款項。 房委會提供的各項津貼及款項，應該可為受影響租戶提供一定的協助。房委會亦曾在不同場合與工廠大廈的租戶代表會面，詳細解釋有關安排。房委會會繼續與他們保持緊密聯繫，適時回應他們的查詢和關注。	
(b)	關於上文(2)及(3)： 房委會表示，截至 2021 年 12 月，私人分層工廠大廈的空置單位內部樓面面積為 92 萬平方米，當中亦有與穗輝工廠大廈樓齡、面積、租金或地區等大致相若的單位。這些私人工業大廈的單位可為有意繼續經營的受影響租戶提供替代選址。 此外，有意繼續經營的穗輝工廠大廈受影響租戶／暫准證持有人可選擇參與局限性投標，優先競投房委會餘下兩個工廠大廈(即位於葵涌的晉昇工廠大廈及位於屯門的開泰工廠大廈)的空置單位，並享有 3 個月免租期。房委會安排有關的局限性投標，旨在為受影響租戶／暫准證持有人提供一個選擇。 房委會所安排的局限性投標工作已於 2021 年 9 月完成。晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈合共有 40 組工廠單位，室內	

	樓面面積介乎 25 至 150 平方米不等，已出租予受房委會工廠大廈影響的租戶，當中有 9 個是穗輝工廠大廈的租戶。
--	--

項目 B

表示支持的申述(165 份)

5.2.12 申述(R1 至 R165)由個別人士以內容劃一的信件提交，主要的理由概述如下：

主要理由	
(1)	申述人祖先的骨灰已經安放在有關的靈灰安置所骨灰龕位內；以及項目 B 旨在落實城規會轄下小組委員會先前就一宗第 12A 條改劃申請(編號 Y/ST/47)所作的決定，以便把現有的靈灰安置所用途規範化。
回應	
(a)	備悉表示支持的意見。

表示反對的申述(3 份)

5.2.13 申述(R333 至 R335)由個別人士提交，主要的理由概述如下：

主要理由	
(1)	項目 B 用地的靈灰安置所與周邊的工業和住宅土地用途格格不入，而且對當地村民造成負面的交通影響(包括違例泊車)。現時未能確定擬議的「預約到訪」安排能否落實執行。
回應	
(a)	項目 B 旨在落實小組委員會於 2021 年 9 月 10 日同意的申請編號 Y/ST/47。 有關的靈灰安置所所處地區一派鄉郊景貌，既有村落，亦

	有天然山坡、樹羣及長滿植被的土地，其東北面的火炭路把靈灰安置所與高層建築項目分隔開。該靈灰安置所位於「鄉村式發展」地帶的南緣。由於該處設有獨立的行人通道，即使可能會有掃墓人士和村民同時前往該處，對附近村屋造成的滋擾也是有限的(圖 H-1a、H-2a、H-3a 及 H-4b)。從土地用途方面的協調性而言，該靈灰安置所可以接受。 申請人在第 12A 條申請期間提交的技術評估(包括交通影響評估(連同一個管理計劃)和環境評估)證明，預期該靈灰安置所不會對交通和環境造成嚴重的負面影響。相關的部門(包括運輸署和環保署)對這宗申請不表反對。 食物環境衛生署(下稱「食環署」)表示，擬議的「預約到訪」安排應納入管理計劃中，以供當局一併考慮。倘該管理計劃及相關的牌照申請獲發牌委員會核准，則私營骨灰安置所事務辦事處將負責監察該牌照地盤範圍內所涵蓋的管理計劃的實施情況。
--	---

項目 C

表示支持的申述(12 份)

5.2.14 申述(R166 至 R177)由個別人士提交，主要的理由概述如下：

主要理由	
(1)	用地 C 的古巖淨苑與周邊的政府、機構及社區設施和宗教機構互相協調，亦不會對當區居民造成負面的交通影響。有關的靈灰安置所一直為區內人士提供龕位，並已向私營骨灰安置所發牌委員會提出牌照、豁免書及暫免法律責任書申請。
回應	
(a)	備悉表示支持的意見。

表示反對的申述(1 份)

5.2.15 申述(**R335**)由一名個別人士提交，主要的理由概述如下：

主要理由	
(1)	項目 C 用地的靈灰安置所與周邊的鄉村環境不相協調，而且區內居民也提出強烈反對。
回應	
(a)	項目 C 旨在落實 2020 年 12 月 4 日獲小組委員會同意的申請編號 Y/ST/42。 有關靈灰安置所位於車公廟路以南，可經一條獨立的行人通道前往。該靈灰安置所位處的地區附近有一座翠綠小山丘和鄉郊地區，內有村落、樹羣和宗教機構，而該些宗教機構已存在並營運了一段長時間(圖 H-1b、H-2b、H-3b 及 H-4c)。從土地用途的角度而言，該靈灰安置所屬可接受。 申請人在第 12A 條申請期間已提交相關技術評估，包括交通影響評估和環境評估，以證明有關的改劃建議在技術上可行。有關評估所得的結論是，擬議改劃不會對該區造成負面影響。相關政府部門(包括環保署和運輸署)對有關改劃申請沒有負面意見。 為避免對鄰近發展造成不必要的滋擾，申請人已建議在有關用地的邊界設置花槽和金屬欄柵。申請人其後須就有關的靈灰安置所用途取得城規會根據第 16 條批給的規劃許可，而這是上述建議的管制機制。

6. 就申述提出的意見

城規會收到一份由個別人士(**C1**)提交的意見，表示反對項目 A，理由是有關修訂會對現有租戶和工人造成經濟和就業影響。**C1** 同時亦是申述人(即 **R335**)，表示反對項目 A 至 C。**C1** 就項目 A 提出的意見，性質上與上文第 5.2.3 段第(1)項和第 5.2.11 段第(1)項所載的申述理由

類似。上文對各項理由作出的相關回應亦適用於 **C1**。就申述提出的意見及政府部門的回應的摘要載於**附件 IV**。

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；
- (b) 創新及科技局局長；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 警務處處長；
- (e) 環境保護署署長；
- (f) 食物環境衛生署署長；
- (g) 房屋署署長；
- (h) 社會福利署署長；
- (i) 工業貿易署署長；
- (j) 地政總署沙田地政專員；
- (k) 古物古蹟辦事處處長；
- (l) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (m) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (n) 規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應；以及
- (o) 規劃署總城市規劃師／策略規劃

7.2 以下政府決策局／部門對各項申述／意見並無重大意見：

- (a) 勞工處處長；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (c) 水務署總工程師／建設；
- (d) 渠務署總工程師／新界北；
- (e) 路政署總工程師／新界東；
- (f) 康樂及文化事務署署長；
- (g) 漁農自然護理署署長；
- (h) 機電工程署署長；
- (i) 消防處處長；
- (j) 衛生署署長；
- (k) 民政事務總署沙田民政事務專員；以及
- (l) 土木工程拓展署北拓展處處長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1 至 R177** 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 5.2 段所載的評估，規劃署不支持 **R178 至 R335**，並認為不應順應有關申述而修訂該分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A

- (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，政府持續檢討各項土地用途，包括就房委會轄下的工廠大廈進行檢討。項目 A 所涉的用地位於火炭工業區的南面邊緣，接近現有的住宅及商業發展項目、公共道路和基礎配套設施；與周圍的土地用途兼容。房委會已進行技術可行性研究，以確定在申述用地興建擬議公營房屋預計不會出現無法克服的技術問題。為應付市民對公營房屋的需求，劃設擬議的「住宅(甲類)8」地帶實屬恰當，此舉有助發展公營房屋(**R180、R201、R205、R206、R212、R224、R229、R232 及 R299**)；
- (b) 穗輝工廠大廈須重置的工業樓面空間可藉由以下幾方面提供，包括其他地區(包括鄰近穗輝工廠大廈的火炭工業區)的現有供應；在短中期內透過「活化計劃 2.0」所增加的樓面空間；以及在中長期內於新發展區及北部都會區預留的新工業用地(**R179 至 R181、R183 至 R186、R189 至 R199、R201 至 R214、R216、R218 至 R220、R222 至 R234、R236 至 R244、R246、R247、R255、R256、R259 至 R261、R263、R264、R273、R274、R278、R279、R281 至 R299、R301 至 R304、R314、R316、R327、R333 及 R335**)；
- (c) 在詳細設計階段落實合適的緩解／改善措施後，擬議公營房屋發展不會對交通、環境及空氣流通造成無法克服的影響(**R178 至 R182、R290、R304、R315、R316、R318、R319、R321、R324、R322、R331 及 R333**)；
- (d) 擬議的建築物高度(主水平基準上 140 米)與周邊的中層至高層發展項目並非不相協調。房委會進行的視覺評核已確

認，從主要的公眾瞭望點眺望，擬議發展對視覺的影響屬「微不足道」或「在視覺上並非不相協調」。房委會會在詳細設計階段探討採取哪些緩解措施，以盡量減少可能對視覺造成的影響 (**R181、R182、R320 至 R322 及 R335**)；

- (e) 房委會正進行土地污染評估，以評估污染的程度；並會進行詳細的天然山坡災害研究，以評估用地內災害的性質和規模。當局亦會識別並研究會影響穗輝工廠大廈重建或受其影響的岩土結構。房委會會視乎有關評估／研究的結果，採取適當的緩解措施，以盡量減少任何潛在影響 (**R179、R181、R182、R277 及 R316**)；
- (f) 根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府部門的評估，該區現時和已規劃提供的休憩用地和政府、機構及社區設施大致上足以應付沙田規劃人口的需求，但安老院、社區照顧服務設施及幼兒中心則供應不足；同時亦欠缺一個運動場／運動場館。房委會諮詢社署後，會在擬議公營房屋發展項目內提供適當的社會福利設施及社區設施，以服務區內居民。當局亦已預留一塊位於多石的土地作運動中心之用，並將原規劃中的火炭運動中心納入山尾街聯用綜合大樓發展(**R180、R205、R289、R334 及 R335**)；
- (g) 於 1982 年興建的穗輝工廠大廈並不屬於須予保育的古蹟／已評級歷史建築。因此，當局不建議保育穗輝工廠大廈，以便更好地善用珍貴的土地資源(**R300 至 R302**)；
- (h) 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，亦屬於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已供公眾參閱(**R189、R215、R259、R280、R289、R293、R294、R301、R305、R306、R312 至 R317**)；以及
- (i) 清拆、遷置及相關的土地事宜不屬於法定制訂圖則程序的範疇，因此並不屬於城規會的職權範圍(**R179、R185 至 R190、R195、R199、R200、R206 至 R208、R215、**

R219、R222、R228、R235、R236、R240、R245、R248 至 R255、R258、R260 至 R262、R265 至 R272、R274 to R277、R280、R281、R283、R284、R287 至 R289、R291 至 R294、R296 至 R298、R304、R306 至 R316)。

項目 B 及 C

- (j) 擬議修訂旨在落實小組委員會分別於 2020 年 12 月 4 日和 2021 年 9 月 10 日同意的兩宗第 12A 條規劃申請，並已顧及土地用途是否互相協調，以及有關發展項目的潛在影響。上述申請的申請人已在規劃申請階段進行了相關的技術評估，包括交通及環境方面，以證明有關發展不會對這些方面造成負面影響(**R333 至 R335**)。

9. 請求作出決定

請城規會審議各項申述和相關意見，並決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱圖。

10. 附件

附件 I	《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》(縮圖)
附件 II	《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》的修訂項目附表
附件 III	申述人和提意見人名單
附件 IV	申述和意見及政府所作回應的摘要
附件 V	2021 年 11 月 12 日城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄
附件 VI	沙田分區計劃大綱圖的主要社區設施及休憩用地供應
繪圖 H-1	修訂項目 A 的總綱發展藍圖
繪圖 H-2	修訂項目 A 的概要剖視圖
繪圖 H-3	修訂項目 A 的擬議交通緩解措施

繪圖 H-4a 至 H-4e 修訂項目 A 的電腦合成照片

圖 H-1a 至 H-1b 申述用地的位置圖

圖 H-2a 至 H-2b 申述用地的地盤平面圖

圖 H-3a 至 H-3b 航攝照片

圖 H-4a 至 H-4d 實地照片

圖 H-5 修訂項目 A 周邊的現有／已規劃發展的建築物高度和地積比率

規劃署

2022 年 7 月