

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零一四年度第二次擴大會議記錄

會議日期：二零一四年二月二十七日(星期四)

時間：下午二時三十分

地點：沙田政府合署四樓
沙田區議會會議室

<u>出席者</u>	<u>職銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
楊文銳先生(主席)	區議會議員	下午二時三十分	下午五時五十五分
楊倩紅女士,MH(副主席)	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
何厚祥先生,BBS,MH	區議會主席	下午二時三十分	下午五時五十五分
彭長緯先生,BBS,JP	區議會副主席	下午二時三十四分	下午五時三十三分
陳國添先生,BBS,MH	區議會議員	下午二時三十分	下午五時五十五分
陳敏娟女士	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
陳諾恒先生	”	下午二時三十三分	下午五時五十五分
莊耀勤先生	”	下午二時三十四分	下午五時五十五分
招文亮先生	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
何國華先生	”	下午二時三十七分	下午五時十八分
郭錦鴻先生	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
林松茵女士	”	下午二時三十分	下午三時五十三分
劉偉倫先生	”	下午二時五十分	下午四時二十分
羅光強先生	”	下午二時四十分	下午五時二十五分
李子榮先生	”	下午五時五十三分	下午五時五十五分
李錦明先生,MH	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
梁志偉先生	”	下午二時五十三分	下午五時二十分
梁家輝先生	”	下午二時三十分	下午三時四十一分
李世榮先生	”	下午二時三十四分	下午五時五十五分
麥潤培先生	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
莫錦貴先生,BBS	”	下午二時三十七分	下午五時五十五分
吳錦雄先生	”	下午二時三十分	下午五時五十五分

<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
龐愛蘭女士,JP	”	下午三時二十七分	下午五時五十五分
潘國山先生	區議會議員	下午二時三十分	下午五時二十九分
蕭顯航先生	”	下午二時三十分	下午五時三十七分
鄧永昌先生	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
湯寶珍女士,MH	”	下午二時三十八分	下午五時四十五分
董健莉女士	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
衛慶祥先生	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
黃澤標先生,MH	”	下午二時四十一分	下午五時五十五分
黃嘉榮先生	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
黃宇翰先生	”	下午二時四十五分	下午五時三十分
丘文俊先生	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
姚嘉俊先生	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
余倩雯女士	”	下午二時三十分	下午四時五十一分
容溟舟先生	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
張程滔先生	增選委員	下午二時三十分	下午五時五十五分
何錦雄先生	”	下午二時三十分	下午三時零八分
林玉華女士	”	下午二時五十二分	下午五時五十五分
勞越洲先生	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
黃冰芬女士	”	下午二時三十分	下午五時五十五分
李雄金女士(秘書)	沙田民政事務處行政主任(區議會)3		

<u>列席者</u>	<u>職 銜</u>
鄭兆勛先生	沙田民政事務助理專員
王嘉俐女士	沙田民政事務處
	署理高級行政主任(區議會)
何 松先生	食物環境衛生署
	衛生總督察 2
周李德玉女士	房屋署
	高級房屋事務經理(沙田)
陸國安先生	規劃署
	高級城市規劃師/沙田
劉業明先生	地政總署
	高級產業測量師/東南(沙田地政處)

應邀出席者

蘇震國先生

周日昌先生

羅文添先生

鍾 濤先生

顧國麗女士

陳活彪先生

陸沛輝先生

黃希恒先生

馬詠琪女士

盧毅良先生

黃梓豪先生

羅家儀教授

朱兆麟先生

職 銜

規劃署

沙田、大埔及北區規劃專員

規劃署

高級城市規劃師/新發展區

土木工程拓展署

總工程師/工程 2

土木工程拓展署

工程師/8(新界西及北)

社會福利署

沙田區助理福利專員 2

房屋署

高級結構工程師

屋宇署

高級結構工程師

沙田民政事務處

高級工程督察(沙田)

民政事務總署

建築師(工程)8

葉福全建築工程師樓

項目經理

葉福全建築工程師樓

建築助理

香港浸會大學

社會科學研究中心主管

香港可持續發展研究中心

執行總監

未克出席者

麥林榮先生

蕭繼忠先生

鄭則文先生

職 銜

增選委員 (已請假)

” (”)

區議會議員 (未有請假)

主席歡迎議員、委員及政府部門代表出席發展及房屋委員會(發房會)本年度第二次會議。

2. 主席告知與會者，有旁聽會議的市民在現場。會議議程(二)為擴大討論議題，秘書處已於會前致函邀請所有區議員出席會議。

委員請假事宜

3. 主席表示，沙田區議會(區議會)秘書處收到下述委員的書面請假申請：

麥林榮先生	身體不適
蕭繼忠先生	家有要事

4. 委員一致通過上述委員的請假申請。

通過二零一四年一月二日的會議記錄

5. 委員一致通過上述會議記錄。

擴大討論

重置“可愛忠實之家”於亞公角山路的計劃
(文件 DH 14/2014)

6. 主席歡迎土木工程拓展署(土拓署)總工程師/工程2羅文添先生、工程師/8(新界西及北)鍾濤先生、規劃署高級城市規劃師/新發展區周日昌先生及社會福利署(社署)沙田區助理福利專員2顧國麗女士出席會議。

7. 羅文添先生簡介文件內容。

8. 郭錦鴻先生的意見綜合如下：

- (a) “可愛忠實之家”位處發展區邊陲，因應土地發展而需要另覓地點遷移，他認為值得同情。位於亞公角山路的建議選址對沙田區居民影響不大，附近亦有福利設施，可與“可愛忠實之家”互相配合；以及
- (b) “可愛忠實之家”是為弱勢社群服務的自資非牟利院舍，其服務值得欣賞，加上土拓署乃根據既定政策提出建議工程，他認為應該支持。

9. 蕭顯航先生支持重置計劃，並詢問“可愛忠實之家”的背景，以及營辦機構日後能否承擔新址的維修保養、職員薪酬等費用，亦希望知道服務人數會否增加。

10. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他早前參觀“可愛忠實之家”時，得悉院友如無人領養，會由營辦機構代為照顧直至離世，而營辦機構亦希望增加宿位及義工數目；
- (b) 他認為如因發展新界東北新發展區而需要“可愛忠實之家”搬遷，土拓署不但應該妥善處理基本配套和平整地盤，亦應進一步向立法會申請資源興建新院舍，這亦是“可愛忠實之家”負責人對政府的期望；以及
- (c) “可愛忠實之家”的創辦人為英國人，他希望社署牽頭增設相類機構，照顧有需要的香港人。

11. 陳國添先生支持重置計劃，但有不少於亞公角山路工作的人員向他反映該區交通配套不足，希望當局檢視及作出跟進。

12. 羅光強先生的意見綜合如下：

- (a) 他早前參觀過“可愛忠實之家”，對其服務亦表示欣賞，認為社會上有很多弱勢社群需要幫助；
- (b) 政府擬發展新界東北，以致土地屬私人擁有的“可愛忠實之家”需要遷移，政府協助物色土地屬無可厚非，但他詢問為何不在新界東北附近物色環境及配套相若的土地安排重置，而是選擇沙田作為重置地點；
- (c) 他詢問平整斜坡的費用，以及平整工程會否動用日後用以發展沙田的資金；以及
- (d) 他認為政府既然已出資平整土地，便不應再使用公帑興建新院舍。由於“可愛忠實之家”是私人機構，土地條款中應規限日後改變土地用途的處理方法。

13. 黃冰芬女士表示她早前參觀過“可愛忠實之家”，明白到香港只有少數機構會終生照顧服務對象，因此認為重置計劃值得支持。“可愛忠實之家”的負責人向她表示，亞公角山路現在有不同的團體在營運，他們都需要安靜的環境，而且不需要經常出入和使用交通工具，因此該址十分適合用作重置院舍。她希望了解在平整斜坡後，土地日後屬私人還是政府擁有，如“可愛忠實之家”獲批土地，政府會否就土地的使用訂立條件。

14. 董健莉女士表示她是社工，曾服務於以嚴重智障人士為對象的機構，知道社福界並無機構會終生照顧服務對象，所以她非常欣賞自資的“可愛忠實之家”。她支持重置計劃，希望政府提供更多支援，令服務對象可以在安靜的環境下終老。

15. 羅文添先生的回應綜合如下：

- (a) 由於“可愛忠實之家”現址的土地屬私人擁有，所以政府會根據既定程序公平地作出合理賠償。新址坐落

- 的地段是亞公角山路一幅“政府、機構或社區”用地，該地段的規劃意向主要是提供“政府、機構或社區”設施，現時是一幅坡地。按一般做法，該地段需要先進行地盤平整及斜坡改善工程，才適宜交予上述非牟利院舍使用；
- (b) 土拓署一直與“可愛忠實之家”保持聯繫，但有需要先確定亞公角山路的重置地點後，才可以與營辦機構進一步溝通；
 - (c) “可愛忠實之家”由自負盈虧的非牟利教會團體營辦。按照一貫程序，政府會提供合適而營辦機構又感到滿意的土地作重置之用。由於服務對象對噪音較為敏感，營辦機構要求新址需要有寧靜的環境，而現址鄰近粉嶺公路，所以“可愛忠實之家”曾表示古洞北發展後，即使毋須他們搬遷，他們亦不希望於現址繼續營辦；
 - (d) 當局為“可愛忠實之家”物色合適的重置地點，並先後提供數幅地段給營辦機構考慮。營辦機構選擇亞公角山路的選址是因為該址位於山上，環境寧靜，且遠離主要道路，適合提供護養服務，而附近亦有其友好機構在營運，院舍的代表對該選址亦表示滿意；
 - (e) 根據初步評估，“可愛忠實之家”遷入後，對亞公角山路的交通及附近道路網絡的影響十分輕微。在進行詳細設計期間，土拓署會就公共運輸事宜再與運輸署商討；
 - (f) 新界東北新發展區計劃將會包括重置費用，故此毋須動用沙田區的資源；以及
 - (g) 有關亞公角山路選址的批地條件，需要在進行詳細設

計後，與地政總署及“可愛忠實之家”商討，但由於屬於“政府、機構或社區”用地，故此將會限制該土地只可作社福設施用途。

16. 顧國麗女士表示，“可愛忠實之家”自一九六五年開設以來，一直以自負盈虧的模式，本着基督精神，自行籌募經費，為智障和殘障人士提供家庭式的照顧服務。這類以自負盈虧模式營運的院舍須符合相關法例要求，但可自行制定服務的方向、內容及規模，包括服務對象、服務質素標準、服務量等。“可愛忠實之家”為智障和殘障人士提供非牟利院舍服務，服務性質符合勞工及福利局(勞福局)的現行政策，故此重置計劃獲勞福局支持，營辦機構可以在亞公角山路重置服務。

17. 周日昌先生指亞公角山路的選址屬“政府、機構或社區”用途地帶，故此土地用途條款會切合用途地帶的規劃意向，對提供上述設施作出相應要求。

18. 主席希望土拓署於會後繼續跟進議員的要求，例如向議員解釋亞公角山路的土地使用權及在立法會上為“可愛忠實之家”提供協助。

《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/18》的修訂項目
(文件 DH 15/2014)

19. 主席歡迎規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生和高級城市規劃師/沙田陸國安先生出席會議。

20. 陸國安先生簡介文件內容。

21. 麥潤培先生的意見綜合如下：

- (a) 他對落禾沙里興建私人房屋有保留。落禾沙里附近有銀湖天峰及迎海兩個屋苑，日後亦有可能興建香港城

市大學(城大)宿舍，人口密度及交通需求日益增加，但現時交通配套、休憩用地及泊車位不足，若人口再上升，恐怕影響利安區的空氣流通，亦擔心違例泊車問題惡化；以及

- (b) 他詢問綠化地帶用作建屋後有何替代方案。區內社區及康樂設施極為不足，市民的需求如何解決，渠務署又會否考慮增加社區排污系統的容量，以免影響海星灣和渡頭灣的海岸。

22. 羅光強先生的意見綜合如下：

- (a) 如從香港整體發展的角度考慮，修訂項目無可厚非，但從地區角度考慮，則必須考慮交通配套及文康設施是否完備，例如確保欣安邨第二期及馬鞍山路的居屋項目設有有蓋行人通道直達馬鐵站，以免日後需使用地區小型工程撥款來興建這類設施。他認為日後建屋時應加入建築條款，如規定興建社區設施配套，以方便居民；以及
- (b) 如未做好交通配套和文康設施的規劃，以及人口增加對區內居民的影響，詳細評估，他不贊成落禾沙里項目。另外，他擔心日後若政府部門或區議會出現人事變動，政府部門的承諾將不獲兌現，因此建議擱置欣安邨第二期。

23. 招文亮先生的意見綜合如下：

- (a) 欣安邨第二期油站側有一幅“擬議美化市容用地”，他擔心在完成綠化工作後會被鐵絲網包圍，令居民無法享用，建議將該址劃作休憩用地；
- (b) 他希望規劃署說明以前為何將馬鞍山路的居屋項目現

址劃為綠化地帶。該址現時有三個非政府組織在運作，他希望規劃署於第73區提供足夠土地重置這些組織的設施，並興建公園供居民使用；

- (c) 政府早前就長遠房屋策略諮詢公眾，他詢問對於綠化地帶改作建屋用途的建議，政府將如何理順反對聲音；以及
- (d) 現時鞍泰區及欣安邨的交通出現問題，加上日後將會有更多發展項目，他要求增加大水坑站及恆安站的出入口，並於馬鞍山繞道加建隔音屏障。

24. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他要視乎房屋署能否兌現早前於發房會及居民工作坊上作出的承諾，才決定是否支持修訂項目。由於房屋署尚未於交通及運輸委員會上，就欣安邨第二期及馬鞍山路南北段的交通評估結果作出回應，他認為規劃署是次諮詢有偷步之嫌；以及 房屋署
- (b) 房屋署正安排於恆輝街增設巴士站及交通燈，並改善欣喜樓對出的通風情況，但是次會議沒有負責這些項目的代表出席，他希望房屋署於下次會議的文件“政府部門就上次會議所議事項的回覆”就下述建議作出回應：欣安邨第二期及馬鞍山路南北段加建巴士站和隔音屏障；大水坑站及恆安站增設出入口；以及搬遷石油氣加氣站。 房屋署

25. 主席表示，由於負責有關項目的房屋署人員沒有到場，他希望房屋署高級房屋事務經理(沙田)周李德玉女士代為反映委員的意見，區議會秘書處(秘書處)亦需將會議記錄轉交相關部門並要求作出書面回應。另外，他希望了解當局在諮詢區議會後，處理有關項目的程序。 秘書處

26. 蘇震國先生的回應綜合如下：

- (a) 白石一帶將來的發展，雖然會令馬鞍山這個規劃完善的新市鎮的人口有所增加，但個別發展項目會包含社區設施、交通配套設施、休憩用地等。規劃署早前對建議的修訂項目曾進行評估，認為不會對當區有負面影響。除了發展密度、樓宇布局、交通配套等，規劃署亦會考慮發展與周邊環境是否配合，過程中亦必定會徵詢相關部門的意見；
- (b) 馬鞍山已規劃的休憩用地現時約有26公頃的餘量，規劃署現時建議利用其中0.58公頃，位處落禾沙里的土地，作為私人住宅用地。其地積比率為3.6倍，估計樓高約21層，並不屬高密度發展。建議高度能配合區內樓宇的階梯式設計，對附近環境不會有重大影響。私人發展商需根據政府訂立的《可持續樓宇設計指引》，提供不少於20%至30%綠化面積以在綠化方面作補償；
- (c) 規劃署重視海星灣優美的環境，新發展會配備足夠的排污設施，不會污染附近環境；
- (d) 運輸署經評估後，認為各項房屋發展對交通沒有大影響，項目本身亦有車位提供，以配合住戶需要。規劃署會將委員的意見轉達運輸署及房屋署，而由於公屋項目現時尚在初步發展階段，相信房屋署會在改劃用地後繼續考慮委員的意見；
- (e) 他相信房屋署會跟進曾作出的承諾，亦會適時交代項目的進展。規劃署改劃土地用途屬前期工作，房屋署早前進行初步評估，認為沙田區可承受兩個新公營房屋發展項目，但巴士路線等配套設施屬較詳細的交通安排，故未於早期規劃時訂出具體方案；

- (f) 政府會根據人口增長預測決定開發土地以滿足需求。以馬鞍山為例，過往在完成平整土地後，會將市鎮邊沿地點美化，成為綠化地帶。但隨着香港人口持續增長，故此政府建議將部份適合作發展的綠化地帶轉為住宅用地以配合需求；
- (g) 大埔區議會亦曾就綠化地帶轉作房屋用途提出意見，但由於香港對房屋的需求日增，如不利用部份綠化地帶，將難在中短期增加建屋土地；
- (h) 馬鞍山路的三個非政府組織的臨時用途將會遷往第73區，現址為香港海關汽車扣留中心。該地點劃為“政府、機構或社區”地帶。規劃署了解該用地對區內日後的發展相當重要，在短期內部份地方或會被用作臨時工地。在落實長遠規劃時，規劃署會充份考慮議員意見； 以及
- (i)
- (j) 城市規劃委員會(城規會)同意規劃署的改劃土地用途建議後，經修訂的分區計劃大綱圖會根據《城市規劃條例》刊憲，市民及有關人士有兩個月時間向城規會提出申述。城規會會安排聆訊會議，考慮所收集到的申述及意見，隨後會再交由行政長官會同行政會議決定是否准許改劃土地用途。

馬鞍山白石“綜合發展區(3)”用地的規劃大綱擬稿

(文件 DH 16/2014)

27. 陸國安先生簡介文件內容。

28. 黃宇翰先生詢問發展範圍內樹木的數量，以及多少樹木會予以保留。假如斜坡位置不牽涉發展項目，他認為應剔除所涉

及的範圍以免產生誤會。

29. 羅光強先生的意見綜合如下：

- (a) 擬發展的位置現正興建迎海及其他低密度住宅項目，日後亦會興建城大宿舍，他擔心若不斷修訂地積比率，日後落成的建築物將會形成屏障，影響空氣流通；以及
- (b) 由於馬鞍山人口日漸增加，他希望委員認真考慮修訂項目，若人口政策、文康設施、交通配套等欠缺全盤規劃，他認為不應繼續於馬鞍山興建樓宇。

30. 吳錦雄先生指白石的房屋多為私人住宅，詢問天橋是否只供低密度住宅的住戶使用。

31. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他詢問為何增加白石項目的地積比率及高度，以及會否與鄰近樓宇有不協調的感覺；
- (b) 錦泰苑樓高約40層，地積比率為五倍，而富安花園只有27層，地積比率為三倍，兩者相去甚遠。富安花園及大水坑村的免費電視接收訊號因興建錦泰苑而受到影響，但房屋署及規劃署並無為居民安裝轉發站來改善情況，現時富安花園居民需要自費要求有線電視提供同軸電纜，以便接收電視訊號；
- (c) 欣安邨有27%單位需要採取噪音紓緩措施，他認為早在規劃階段便應考慮噪音水平；以及
- (d) 規劃署應提供構想圖供委員參考，或於地契列明建築安排，否則他難以支持放寬地積比率及高度。

32. 蕭顯航先生詢問白石的綠化半島日後作何用途，他指白石環境優美，如用作興建住宅，可否將綠化半島劃作康樂及休憩地帶。

33. 蘇震國先生的回應綜合如下：

- (a) 規劃署尚未正式進行樹木勘察，但現時已有土地在平整後用來興建住宅，因此日後發展時將盡量不影響斜坡上的樹木；
- (b) 住宅發展多半只佔地盤兩成多至三成範圍，因此平台位置已足以用來興建住宅。保留斜坡範圍可為居民提供綠化地帶，發揮紓緩視覺的功能，若將斜坡範圍剔除，政府便需負責所有維修開支；
- (c) 規劃署已進行初步評估，在進行空氣流通評估及評估發展參數落實的可行性後，發現對社區影響不大，才會建議於“綜合發展區(3)”增加20%發展密度，即加高兩層，日後如有需要再加高，需獲城規會通過；
- (d) 白石發展項目的整體密度低，迎海的地積比率約為三倍，而現時建議興建的住宅項目的地積比率約為1.5倍，主要用作低密度發展，不適宜用作發展公屋；
- (e) 白石將會興建大量康樂設施，以服務普羅大眾。而綠化半島是“自然保育區”地帶，鄰近海星灣，將不作任何發展；
- (f) 按照設計原則，臨海地方的高度應較低。以白石為例，向海的樓宇將會較低，延伸至迎海及銀湖天峰後，樓宇將會較高，但會預留地方作為視覺走廊及作通風用途，務求在設計上有變化，以及令居住環境的質素有

保證；

- (g) 富安花園為早期發展的住宅項目，發展密度較低，但整體景觀及環境良好，與附近樓宇有相當的距離。隨着馬鞍山的發展，發展密度及人口將會日漸增加，因此附近樓宇的高度將會與富安花園有差距；
- (h) 發展新市鎮時，會考慮設計人口，即考慮基建、交通等各方面可支援的人口，才決定發展密度及住宅位置；以及
- (i) 增加兩層對視覺的影響較微，如日後有其他發展項目，將會準備構想圖供委員參考。規劃署會嚴謹審視各項發展，以確保視覺、景觀等各方面都理想。

34. 主席期望規劃署與委員緊密溝通，有進一步消息時通知委員。

35. 主席宣布擴大討論議題到此結束，並請非發房會委員離席。

續議事項

政府部門及有關機構就上次會議所議事項的回覆

(文件 DH 17/2014)

36. 黃冰芬女士詢問運輸及房屋局(運房局)和香港房屋協會(房運房局及房協)，帝堡城與沙田第36C區項目的距離是否有進一步擴大的可能。她希望邀請運房局及房協的代表與帝堡城居民代表會面，商討施工期間可能對附近居民產生的影響，並要求運房局及房協補充下述資料：需要移除的樹木所在位置；移除的樹木會否於當區移植；以及在動議內提出的具體交通路線建議。

(會後註：運房局及房協已於會後提交有關資料供黃冰芬女士參閱。)

37. 招文亮先生指鞍泰區居民需要繞路才可抵達大水坑站及恆安站，多個屋苑亦位處港鐵站500米外，他希望香港鐵路有限公司(港鐵)重新考慮增加兩站的出入口，以及就覆檢大水坑站及恆安站出入口的安排，向區議會提交報告。

(會後註：港鐵已於會後提交有關資料供招文亮先生參閱。)

38. 陳敏娟女士詢問運房局及房協於上次會議聆聽委員的意見後，何時再徵詢發房會及區內居民代表的意見，她希望房協可提供整個計劃的時間表。另外，她詢問需要在地盤移除多少樹木，以及有多少樹木可於當區移植。

(會後註：運房局及房協已於會後提交有關資料供陳敏娟女士參閱。)

39. 容溟舟先生的意見綜合如下：

(a) 他收到房屋署提供有關欣安邨所採取的交通噪音紓緩措施的數據，得悉其中約27%單位受路面交通噪音影響，需要安裝六毫米厚的包邊玻璃或安裝梗窗，但公屋居民未必有能力負擔冷氣費，他詢問為何當初設計時沒有考慮這一點，例如於馬鞍山路加建隔音屏障以解決問題，另外又詢問無法興建行人天橋連接保泰街的原因；以及

(會後註：房屋署已於會後提交有關資料供容溟舟先生參閱。)

(b) 港鐵表示大水坑站及恆安站現時的設施可應付乘客及

附近居民的需要，但沙中線落成後人流將會增加，馬鐵列車車廂亦會由四個增至八個，他詢問港鐵作出的估算是否準確。

(會後註：港鐵已於會後提交有關資料供容溟舟先生參閱。)

討論事項

委員會轄下工作小組的更新成員名單

(文件 DH 18/2014)

40. 委員一致通過上述文件。

二零一四/二零一五年度開支科 2 建議預算

(文件 DH 19/2014)

41. 委員一致通過上述文件。

二零一三/二零一四年度改善環境的地區小型工程計劃建議

(文件 DH 20/2014)

42. 委員一致通過上述文件。

沙田土地發展工作小組 - “沙田土地發展研究計劃” 研究結果報告初稿

(文件 DH 21/2014)

43. 容溟舟先生表示，他於沙田土地發展工作小組傳閱這份文件時，發現報告內的研究結果與人口比例不符，故此需要於發房會會議上表達意見。他詢問在沙田、大圍、馬鞍山及火炭四個區分別做了多少個訪問，以及如何訂出每個地點的訪問人數，進行訪問的地點又是否側重於沙田市中心。他建議羅教授

修訂表 3.1，並臚列實際進行過調查的全部地點。

44. 香港浸會大學社會科學研究中心主管羅家儀教授的回應綜合如下：

- (a) 沙田土地發展工作小組並無限制每區的訪問人數，但會按照每區的人口比例作出調整，亦會詢問受訪者的居住地點及居住的房屋類型，以盡量收集各公共屋邨、居屋及私人屋苑居民的資料，非沙田區居民並不會獲邀接受訪問；
- (b) 她盡量利用統計數據進行地區分析，並將有明顯分別的資料列於報告的表 4.8 及表 4.9；以及
- (c) 在統計學上，如要準確計算一個屋苑的人口，需要訪問 30 名受訪者，即總共數千份問卷，但由於資源有限，已盡量收集各類型屋苑居民的意見。

45. 主席表示，早前召開的沙田土地發展工作小組會議由於法定人數不足，故以傳閱文件方式通過研究結果報告初稿，並無小組成員提出意見，他建議發房會通過這份研究結果報告，羅教授則根據委員的意見修訂表 3.1 後，然後正式發布文件。

香港浸會
大學社會
科學研究
中心

(會後註：經修訂的研究結果報告已於二零一四年三月十七日上載至區議會網頁。)

46. 委員同意主席的建議並一致通過上述文件。

經濟發展及勞工事務工作小組“沙田區居民對標準工時的意見調查”研究結果報告初稿

(文件 DH 22/2014)

47. 委員一致通過上述文件。

提問

容溟舟先生提問：沙田區領匯商場

(文件 DH 9/2014)

48. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 他向房屋署查詢商場內部裝修的申請程序；
- (b) 他詢問物業出售予領匯管理有限公司(領匯)之前及之後的總樓面面積及可租樓面面積是否相同，如有變更，政府當局會如何處理；
- (c) 領匯如欲改變商場用途，是否需要經地政總署或規劃署審批及補地價。如物業牽涉房屋署，處理程序會否與私人物業不同；以及
- (d) 房屋署的獨立審查組及屋宇署就商場改動面積訂立的章則是否各有不同，政府會否監察獨立審查組的決定。

49. 潘國山先生詢問房屋署，領匯商場的地契上列明的面積是建築面積、可用樓面面積抑或實用面積，如領匯更改垃圾房的用途，是否符合地契規定。

50. 地政總署高級產業測量師/東南(沙田地政處)劉業明先生回應指，房屋署出售商場予領匯前會與地政總署先訂立地契，訂明商場面積等資料，如需要作出改動，需要得到房屋署、地政總署、規劃署及渠務署等多個政府部門同意，領匯亦需就增加的地價彌補差額。

51. 陸國安先生表示，規劃署會考慮商場改動部份的用途及總樓面面積是否符合分區計劃大綱圖的限制。領匯旗下公共屋邨商場所在地主要為“住宅(甲類)”用地，樓宇最低三層闢作商店

及服務行業屬經常准許的用途，如申請的樓面面積超出分區計劃大綱圖註明的上限，規劃署會建議領匯先向城規會申請。翻查記錄，領匯在最近十年，並沒有就沙田及馬鞍山區商場的改動提出規劃申請。

52. 周李德玉女士表示，房屋署轄下的商場如需作出非指定小型工程或獲豁免審批工程的改動，申請程序與領匯商場相同，必須得到房屋署獨立審查組批准。另外，文件DH 9/2014的附件列有在二零零五年出售予領匯的物業數據。

53. 屋宇署高級結構工程師陸沛輝先生表示，屋宇署已授權房屋署根據《建築物條例》處理房屋署出售予領匯的商場，該些商場如需作出改動，事前須獲建築事務監督核准圖則及同意，或按照小型工程的規定，才可展開工程。至於領匯收購的私人商場，會由屋宇署根據《建築物條例》處理。

蕭顯航先生提問：道路存風險 隱藏成障礙
(文件 DH 10/2014)

54. 蕭顯航先生的意見綜合如下：

- (a) 政府近年積極為長者及傷殘人士推廣無障礙環境，但駿馬區的行人路面有三個位置高低起伏，對行人構成危險。屋宇署的建築事務監督就鋪設的路面、渠道、污水渠及排水渠是否令人滿意所作判斷，是否受部門監管；
- (b) 根據屋宇署編訂的《設計手冊：暢通無阻的通道2008》(設計手冊)，“彎曲的斜道並不是理想的設計方案，而橫斜道的情況也是一樣，它可令坐輪椅人士駕馭輪椅時帶來困難和危險，尤其是用人手推動的輪椅。”如有行人因道路高低不平而跌傷，會否獲得賠償。設計手冊並無列明如發現斜道出現問題，應如何處理；

以及

- (c) 他詢問路政署巡查時如發現私人地方有“暗斜”，是否需要通知屋宇署。

55. 陸沛輝先生回應說，設計手冊是供業界的認可人士參考之用，屋宇署會按照審批建築圖則的程序，徵詢相關政府部門的意見，在得到相關部門同意並符合《建築物條例》及其他相關法例，屋宇署才會核准圖則。如委員懷疑個別物業不符合規定，可以通知屋宇署，屋宇署會派員跟進。

報告事項

工作小組報告

(文件 DH 23/2014)

56. 湯寶珍女士建議地區改善工程工作小組盡快將會議記錄提交發房會，讓委員備悉。另外，她曾列席地區改善工程工作小組二零一三年度第四次會議，但會議記錄並沒有列出她的名字，她要求修訂該份會議記錄。

57. 沙田民政事務助理專員鄭兆勛先生表示，會議記錄需要先由工作小組通過，才可提交發房會，非工作小組成員如希望了解工作小組討論情況，歡迎向秘書處查詢。另外，秘書處將會修訂該份會議記錄的列席名單。

58. 委員備悉上述文件。

資料文件

沙田區公共房屋及私人機構參建居屋計劃屋苑人口

(文件 DH 24/2014)

59. 委員備悉上述文件。

開支科 2(地區改善工程)的財政狀況及工程建議進度報告
(文件 DH 25/2014)

60. 鄧永昌先生認為現場有不少位置適合進行ST-DMW117“美田路近美松苑入口加建座椅及蔭棚工程”(ST-DMW117)，但顧問公司指建議的位置附近有斜坡，並不適宜進行上述工程，然而該斜坡由美松苑負責維修保養，附近有巴士站及信箱，他不明白為何不適宜進行上述工程。

61. 容溟舟先生認為顧問公司的表現欠理想，詢問民政事務總署(民政總署)將會如何監察工程進度。根據會議文件，ST-DMW132“恆德街近恆信街加建避雨亭工程”(ST-DMW132)於二零一三年十一月展開，完工日期為二零一四年四月，但目前尚未動工。

62. 民政總署建築師(工程)馬詠琪女士回應說，承辦商將於ST-DMW117的建議位置進行探井工程，如發現沒有地底設施，便安排招標工作。另外，由於早前收到土拓署就ST-DMW122“美田路近美松苑行人天橋至美林巴士總站加建座椅及蔭棚工程(第二階段)”提出的意見，她與倡議人將於三月三日再進行實地視察及另覓選址。而ST-DMW132已正式展開工程。

63. 鄭兆勛先生表示：

- (a) 民政總署由二零一三/二零一四財政年度起，統一支付顧問費及駐地盤員工的開支，令可以動用的地區資源進一步增加；
- (b) 在主席和召集人帶領，以及在民政總署的支持下，顧問公司的表現有所改善，去年順利為14個工程招標，金額超過1,000萬元。如可維持這個工作量，未來數年

將可繼續在支出方面達標；

- (c) 過去一年因應委員的建議，推出了多項改進措施，包括引入新顧問公司，以及增加新的工程種類，例如欄杆改善工程，並將規模較大或有局部技術困難的工程分拆為不同期數進行；
- (d) 主席曾建議將部分工程不可行的原因綜合起來，交予委員日後在倡議工程時參考，以提高審批工程的效率；以及
- (e) 顧問公司收到工程建議後，會徵詢不同部門的意見。根據政府發出的通函，如工程涉及安全性未能確定的斜坡，相關部門需負責整個斜坡的勘察費用。由於安裝座椅及蔭棚屬小型工程，根據指引，民政總署不可在高於三米的斜坡進行工程，故此建議另覓位置。

64. 主席建議於地區改善工程工作小組上繼續跟進有關工程，以及在審批工程建議時需考慮日後的斜坡維修費用是否需由區議會支付。

下次會議日期

65. 下次會議定於二零一四年五月二日(星期四)下午二時三十分舉行。

66. 會議於下午五時五十五分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt VII

二零一四年四月