

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零零九年度第四次會議記錄

會議日期：二零零九年七月二日(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>
李錦明先生, MH(主席)	區議會議員
楊倩紅女士(副主席)	“
陳國添先生, MH	“
陳盧燕冰女士, MH	“
陳敏娟女士	“
鄭楚光先生	“
鄭則文先生	“
何厚祥先生, MH	“
何國華先生	“
簡松年先生, BBS, JP	“
林松茵女士	“
林康華先生, MH	“
李子榮先生	“
梁志堅先生, MH	“
梁志偉先生	“
梁家輝先生	“
梁永雄先生	“
盧偉國博士, BBS, MH, JP	“
龐愛蘭女士	“
潘國山先生	“
葛珮帆博士	“
蕭顯航先生	“

出席者

鄧永昌先生
湯寶珍女士, MH
蔡亞仲先生
衛慶祥先生
黃澤標先生
楊祥利先生
楊文銳先生
姚嘉俊先生
余倩雯女士
容溟舟先生
梁耀才先生
勞越洲先生
麥炳輝先生
譚政邦先生
蔡醮喜先生
楊偉全先生
謝智聰先生(秘書)

職 銜

區議會議員
“
“
“
“
“
“
“
“
“
“
增選委員
“
“
“
“
“
“
行政主任(區議會)三

列席者

許國新先生
林錦江先生

黃顯強先生

陳永榮先生

管慶餘先生

職 銜

署理沙田民政事務專員
食物環境衛生署
沙田區環境衛生總監
房屋署
高級房屋事務經理(沙田及馬鞍山)
規劃署
高級城市規劃師(沙田)
地政總署
沙田地政處高級產業測量師/西北

應邀出席者

張冠城先生

譚德昌先生

職 銜

房屋署
總建築師(一)
房屋署
署理高級建築師(3)

應邀出席者

陳夏揚先生

陳勁剛先生

李黃燦先生

許惠強先生

黃孝經先生

容伯煬先生

陳碧卿女士

李百怡女士

曾德松先生

陳玉安先生

陳敏華女士

甄威廉先生

楊德海先生

吳家宇先生

徐浩光博士

張宗珩女士

吳毅文先生

李子芸先生

職 銜

房屋署

高級規劃師(發展及建築)

房屋署

規劃師(23)

房屋署

土木工程師(11)

規劃署

沙田、大埔及北區規劃專員

規劃署

城市規劃師/沙田 1

規劃署

城市規劃師/沙田 4

康樂及文化事務署

沙田區副康樂事務經理(分區支援)

民政事務總署

建築師(工程)6

沙田民政事務處

工程督察

葉福全建築師樓

高級建築師

葉福全建築師樓

建築助理

香港警務處

警民關係主任(沙田區)

水務署

工程師/新界東區(供應及保養 3)

屋宇署

高級屋宇測量師/鐵路 1

環境保護署

高級環境保護主任(區域北)4

環境保護署

環境保護主任(評估及噪音)42

環境保護署

環境保護主任(評估及噪音)21

香港鐵路有限公司

高級發展經理

應邀出席者

陳霖生先生

職 銜

香港鐵路有限公司
項目傳訊經理

未克出席者

韋國洪先生, SBS, JP

彭長緯先生, BBS, JP

羅光強先生

黃戊娣女士, MH, JP

莫錦貴先生, BBS

梁耀南先生

譚玉娥女士

職 銜

區議會主席 (已有請假)

區議會副主席 (已有請假)

區議會議員 (已有請假)

“ (已有請假)

“ (未有請假)

增選委員 (已有請假)

“ (已有請假)

負責人

署理沙田民政事務專員許國新先生代表沙田民政事務處(民政處)及沙田區議會(區議會)祝賀三位剛獲授勳的沙田區議員，其中本委員會主席李錦明先生獲頒榮譽勳章，而盧偉國博士及莫錦貴先生則獲頒銅紫荊星章。另外，他祝賀沙田區地區人士董惠明先生獲頒行政長官社區服務獎狀。

(梁志堅先生及程張迎先生此時到達。)

委員請假申請

2. 主席表示秘書處收到以下七位委員的書面請假申請：

韋國洪先生	離港公幹
彭長緯先生	離港公幹
羅光強先生	離港公幹
梁永雄先生	工作關係
黃戊娣女士	身體不適
梁耀南先生	身體不適
譚玉娥女士	離港處理私務

委員會通過上述七位委員的請假申請。

3. 主席表示會議議程一為擴大討論議題，秘書處會前已致函邀請所有沙田區議員出席會議。

擴大討論

“沙田第 52 區(水泉澳)公營房屋發展計劃”諮詢文件
(文件 DH 44/2009)

4. 主席歡迎房屋署總建築師(一)張冠城先生、署理高級建築師(3)譚德昌先生、高級規劃師(發展及建築)陳夏揚先生、規劃師(23)陳勁剛先生及土木工程師(11)李黃燦先生出席會議。

(鄭則文先生、梁家輝先生、葛珮帆博士、楊文銳先生及梁耀才先生此時到達。)

5. 房屋署總建築師(發展及標準策劃)張冠城先生簡介文件內容。

(梁志偉先生及容溟舟先生此時到達。)

6. 容溟舟先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 現時工程地點的車路狹長陡峭，是項工程將興建一條新車路，合共提供兩條車路給居民使用；
- (b) 詢問擬設於水泉坳街附近的升降機塔可否伸延至博康邨及沙田圍港鐵站，方便居民往來；
- (c) 現時只有購物中心附近會設有升降機塔，他詢問可否於邨內增建，方便居民前往購物中心及其他設施；以及

- (d) 詢問房屋署有否與運輸署商討增加巴士或專線小巴路線，方便居民往來。

7. 陳盧燕冰女士的意見和提問綜合如下：

- (a) 項目約有 10 000 個單位供約 30 000 人入住，即每個單位以三人家庭為主。她建議提高入住人數比例，善用有關地段；
- (b) 設計中的 17 幢住宅並無列明是公屋或居屋。她建議房屋署同時發展公屋及居屋，有助社區發展；以及
- (c) 要求房屋署提供詳細的交通配套資料，包括途經及新增的巴士、專線小巴及其他交通工具路線，以了解交通配套是否足夠。

8. 盧偉國博士的意見和提問綜合如下：

- (a) 歡迎房屋署是項計劃，認為相對其他小型公屋或居屋的發展地點，這地段的發展較為罕有；以及
- (b) 建議房屋署在下一步設計中考慮與大自然配合，增加更多綠色元素。

9. 鄭則文先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 設計圖內有兩幅空地列為學校地盤，他詢問是否已預留該地點興建學校及學校類別為何；
- (b) 詢問現時兩期屋邨的發展是否全部為公屋；
- (c) 房屋署屋邨商場已交予領匯管理，衍生不少問題。他詢問發展項目內的商場管理機構為何；

- (d) 政府現正推行環保減碳排放，他詢問房屋署有否考慮在計劃中加入環保、減碳排放或再生能源設計，使邨內部分設施可自給自足；以及
- (e) 部分公共屋邨的公用康樂設施較接近民居，例如足球場及籃球場，經常有人聚集造成滋擾，影響居民生活，他詢問房屋署設計上有否考慮有關問題。

(梁永雄先生及楊偉全先生此時到達。)

10. 湯寶珍女士的意見和提問綜合如下：

- (a) 現時預計居住人數為 30 000 人，她詢問有關數字有何依據；
- (b) 文件中提及的甲類及乙類住宅分別為何；
- (c) 由於發展地段自成一角，她認為有需要增加社區文娛康樂及社會福利設施，甚至增設社區會堂，應付居民生活需要；
- (d) 詢問文件預算的車位數目有何依據，認為根據項目規模，預算的車位數目實不敷應用；以及
- (e) 早前香港鐵路有限公司(港鐵)介紹沙中綫的設計時，提及擬於附近地點設置炸藥庫，她詢問炸藥庫位置是否接近本計劃的工地範圍。

11. 葛珮帆博士的意見和提問綜合如下：

- (a) 現時大部分公共屋邨欠缺安全的校巴上落點，建議新屋邨增設有關設施；

- (b) 由於沙中綫發展時間表與本計劃重疊，她詢問擬設炸藥庫的地點與本計劃地點相距多遠，會否有任何影響；
- (c) 同意考慮環境保護及節能措施，並希望成為環保示範屋邨。她又建議房屋署及早考慮把垃圾源頭分類，以及設計垃圾站與泥頭站，在利用廢物的同時，亦避免影響居民；以及
- (d) 政府正推廣家庭核心價值，希望新屋邨可安排家庭成員居於同一屋邨，方便照顧。

(余倩雯女士此時到達。)

12. 鄭楚光先生表示，廣源邨及廣林苑共有十四幢住宅大廈，車位數目約有八百多個，加上本計劃的地點獨特，他認為房屋署建議的三百多個車位並不足夠。另一方面，他建議可擴闊通往馬鐵車站的車路，改善區內交通情況。

13. 潘國山先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 由於現時公屋輪候名冊較長，加上本項目屬區內較大型發展，因此應支持是項計劃；
- (b) 欣賞房屋署進行微氣候分析及空氣流通評估，但項目涉及多幢住宅，他詢問房屋署有否考慮對山脊輪廓線的影響。他歡迎計劃中的通風廊設計，由於該地點風勢較強，他詢問房屋署有否考慮風力噪音問題；
- (c) 計劃地點位於慈沙古道一端，並且是多條行山徑的途經地點，他建議增加具標誌性的建築物，成

為行山人士的集散地。若建築物可配合山上較大風勢，加入風力發展元素，加強設計中的環境保護及再生能源概念，令該邨變得更有特色；

- (d) 詢問房屋署會否考慮增設單車泊位或單車徑，進一步推廣環境保護及建議在綠化項目中種植有特色的植物品種；以及
- (e) 由於計劃涉及多幢住宅，他建議升降機的設計應方便使用人士，並考慮人貨分隔；以及建議將通往港鐵站的行人通道改為由邨內直達港鐵站，並加設上蓋，避免居民受日曬雨淋之苦。

14. 何厚祥先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 原則上支持計劃，讓更多市民可及早入住公屋。由於計劃只屬初步階段，文件所列資料比較簡單，只可根據現有資料討論及提供意見；
- (b) 希望房屋署關注屋邨配套問題。他表示政府規劃的社區設施往往未能滿足居民的實際需要，並詢問房屋署有否考慮增設診所、郵局、消防局及警局等設施。現時大圍區內社區配套設施不足，長時間處於供不應求情況，加上計劃地點自成一角，他希望房屋署提供足夠的社區設施，方便區內居民；
- (c) 詢問房屋署可否將商場及其他配套設施設於發展中心地帶，方便居民使用。他表示部分第二期居民可能因商場位置不便，選擇利用區外設施，削弱商場的營運能力；以及
- (d) 詢問房屋署在是次諮詢後如何安排工作，擔心設計落實後無法再討論及提供意見。另外本計劃工程將於二零一四年完成，而接駁馬鐵的沙中綫

則於二零一五年通車。由於本計劃預算有 30 000 人居住，入伙初期可能影響原區居民的交通使用情況。他建議房屋署關注有關問題。

(盧偉國博士此時離席。)

15. 陳國添先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 支持房屋署的計劃，但認為文件內容過於簡單，未能進一步討論及提供意見。另外設計中提及的居住人口為 30 000 人，商場面積約 9 000 平方米，並已包括街市，他詢問商場及街市的比例為何。他舉例指，博康邨居住人口約 17 000 人，商場面積約 6 430 平方米，相比之下，現時的設計未必足夠；
- (b) 由於計劃地點位於山上，除了公共交通工具需求較大，使用私家車及車位的機會亦增加。與博康邨相比，該邨有 256 個車位，水泉澳發展計劃只預留 280 個車位，但未有提及傷殘人士車位數目；而輕型貨車車位，博康邨有 26 個，水泉澳發展計劃只預留 21 個；電單車位方面，博康邨有 53 個，水泉澳發展計劃則預留 26 個。他詢問房屋署有否參考其他屋邨的數據。他擔心車位不足，居民可能要使用周邊屋邨的車位，進一步加劇現時博康邨車位緊張的情況；以及
- (c) 詢問現時 5 倍的地積比率是否已盡用。另外根據現時設計，商場與停車場分別位於不同建築物，他詢問房屋署可否將兩者合二為一，以騰出更多空間興建公屋，盡量縮短市民輪候公屋時間。此外，文件中提及的多項研究及評估，房屋署會於何時完成及再向委員會交代。

16. 梁志堅先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 現時水泉坳街的車道較為陡斜及狹窄，雖然計劃興建新車路，但擔心新公屋落成後會引致交通繁忙，設施亦不敷應用；
- (b) 現時博康邨近女童軍營舍及沙田圍路的天橋設有行人石級，但長者及行動不便人士難以使用有關設施，加上正進行工程的前期工作，該處交通更為繁忙，行人難以橫過馬路。房屋署應考慮增設行人過路設施，保障居民過路安全；
- (c) 擬建的扶手電梯設於謝屋村及灰窰下村天橋附近，由於居民日後可能經常往返港鐵站及周邊屋邨，會有大量人流，建議房屋署修改扶手電梯的設計；
- (d) 同意將停車場及商場合併為一幢建築物的建議，加上區內社區設施不足，他建議房屋署可利用騰出的空間，與民政事務總署商討增建社區會堂；以及
- (e) 詢問附近設置炸藥庫對計劃會否有影響，如同時使用狹窄的水泉坳街，交通會更為繁忙。

(陳盧燕冰女士此時離席。)

17. 楊倩紅女士的意見和提問綜合如下：

- (a) 本計劃的地點是發展社區會堂的理想地方，可解決區內社區會堂不足情況；以及
- (b) 建議房屋署：利用太陽能及風力發電等，建設環保屋邨，除了成為區內典範，也可發展為旅遊景點、在商場及巴士站附近增設單車停泊位，並在邨內增建單車徑，方便居民往來，以及在中心地

段增建公眾廣場，方便居民舉行社區活動。

18. 梁耀才先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 由於計劃地點自成一角，他建議以扶手電梯配合升降機塔，令人流更順暢。他又提議容許單車使用升降機，方便居民出入；
- (b) 建議使用太陽能及風力等能源，為扶手電梯或升降機供應電力，不但可建立地標設計，更可節省能源，方便居民；
- (c) 在污水及廢物處理方面，由於住戶產生不少廚餘，建議房屋署廢物利用，將廚餘轉化成沼氣，並作為燃料供區內設施使用；
- (d) 山邊居民經常取用山水，他建議房屋署考慮設置取用山水設施，供區內居民使用。同時，房屋署可考慮在山邊進行有機種植，配合環保綠化主題；以及
- (e) 由於計劃地點較接近觀音山村及該村自行興建的道路，他詢問房屋署會否在計劃內加建合規格車路，通往觀音山村。

19. 張冠城先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 現時的設計是在山坡上設置行人天橋連接水泉坳街，再步行至博康邨及港鐵站。由於屬初步設計，歡迎委員提供意見，署方深化規劃時會加以考慮；
- (b) 現時山坡上的平台擬設升降機塔或扶手電梯，接駁屋邨內的主要地點，以提供無障礙環境供居民往來；

- (c) 署方會先收集委員及居民對交通配套的意見，再與運輸署協調公共交通工具的詳細安排；
- (d) 署方已於二零零二年開始停建居屋，本計劃純為公屋規劃。署方會考慮利用當區附近現有及增設的學校及社區設施等配套，配合項目的整體規劃；
- (e) 近年署方已於不同地區的發展項目嘗試環保節能及再生能源設施，他表示本計劃會加入合適的環保節能及再生能源設施，強化綠色生活，成為可持續發展社區及示範屋邨；
- (f) 至於垃圾源頭分類、垃圾站的設計及設置吸煙區，署方會根據微氣候環境分析選擇合適位置使穢氣容易疏散，避免影響居民；
- (g) 主要從兩方面考慮商場位置，首先是邨內居民的購物需要，方便居民日常生活；第二是吸引邨外居民到來購物，提升商場的營運能力，兩者需要作出平衡。以往曾有例子顯示，若商場設於發展項目的中心地區，可能忽略了邨外居民的需要，影響商業運作。因此，署方設計時考慮利用其他配套設施，以配合商場營運。由於本項目地處一隅，署方會在詳細規劃中再作考慮，務求令各方面滿意。現時設計中的商場包括下層停車場，方便貨物運輸，而住宅旁的停車場主要供附近居民使用。署方會根據法例要求，設立足夠數目的傷殘人士車位。另一方面，署方已備悉人車安全、道路設施及校巴上落停泊位等建議，並會於詳細設計中研究；
- (h) 球場等設施的空間配置會以人為本，減低對居民影響。另一方面，商場及街市的面積比例已交由

顧問分析，會根據區內居民的購買力及吸納區外購物人士的能力等訂定合宜比例；

- (i) 計劃提及的“樂活”概念，代表健康、環保及綠色生活層次，而再生能源、風力、太陽能、污水處理及綠化設施等屬綜合性計劃內容，署方會使用新技術盡力將項目發展為沙田的示範區。署方亦知悉環境保護署於大嶼山推行有關中央處理廚餘的環保計劃，並於數年後完成。署方會與環境保護署緊密聯繫，盡量將廢物利用概念融入本計劃；
- (j) 署方日後會諮詢居民及舉辦工作坊，深入了解區內居民對安全、交通運輸、商場設計、購物、環境保護及綠化等方面的意見，再進行整體設計。預算詳細設計可於六個月後完成，屆時會再向區議會交代及諮詢；
- (k) 小型屋邨的設計一般已配合區內的整體規劃包括基本配套設施。對於容納 30 000 人的大型發展計劃，署方已安排專業顧問研究及全面考慮配套設施。除基本配套設施外，署方亦同時考慮區內的整體綠化發展，將綠色商場、廣場及鄰近郊野公園的綠化設施發展成綠化生態區，以吸引區內及區外居民。有關發展詳情會顯示於詳細設計內；
- (l) 有關車路及行人安全過路設施、行人通道上蓋、擴闊路面，以及升降機和扶手電梯的設計等，署方會與居民商討，並詳細了解居民的活動範圍及設施模式，再作全盤考慮及詳細設計；
- (m) 署方已善用珍貴的土地資源，盡用五倍地積比率。沙田區與其他地區類似，有不少住戶提出分戶要求，因此本計劃主要興建較大單位，讓人數

較多家庭入住，建立健康的家庭生活模式；以及

- (n) 由於觀音山村村民自行興建的道路屬郊野公園範圍，而興建道路可能影響郊野公園的生態環境，署方暫時未有計劃發展道路連接觀音山村。

20. 房屋署高級規劃師(發展及建築)陳夏揚先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 甲類及乙類土地均可用作興建住宅，而地積比例分別不大。如在乙類住宅土地發展非住宅建築物，例如商場及車站，需先向城市規劃委員會(城規會)申請。由於本計劃中大部分非住宅建築物均設於甲類用地上，因此土地類別對本計劃影響不大；
- (b) 署方備悉本項目附近地方擬設炸藥庫，現正與有關政府部門商討；
- (c) 對於車位不足問題，包括私家車、輕型貨車及傷殘人士車位，甚至單車停泊位等，署方會再作研究，希望增加車位數目。另外計劃仍屬早期設計階段，署方會再詳細考慮區內配套設施，包括興建社區會堂。據了解，愉翠苑附近將興建社區會堂，署方會與有關部門研究是否需要在計劃中增建社區會堂；
- (d) 由於計劃地點位於山上，路面斜度較大，如興建單車徑，署方須考慮單車使用者的安全；以及
- (e) 署方已備悉沙中綫的時間表，會考慮分階段入伙，減低交通配套設施的負荷。

21. 規劃署高級城市規劃師(沙田)陳永榮先生表示，計劃中的土地類別主要依據城規會的分區計劃大

綱圖，其中甲類住宅用地可興建住宅及商場等設施；而乙類住宅用地則預算興建純住宅。如乙類住宅用地興建非住宅，需要向城規會申請。他補充，該地段原規劃為私人住宅，由於本港對公屋需求大，現改為發展公屋。他表示用地分類對本計劃的影響不大。

(勞越洲先生此時離席。)

22. 主席表示梁永雄先生已趕及出席本會議，他詢問委員是否同意取消早前通過由梁永雄先生提交的請假申請。

23. 委員一致通過取消梁永雄先生提交的請假申請。

24. 委員一致通過房屋署建議的“沙田第 52 區(水泉澳)公營房屋發展計劃”。

25. 主席希望房屋署考慮委員就計劃提供的意見。

(楊倩紅副主席及楊偉全先生此時離席。)

《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/15》的修訂項目 (文件 DH 45/2009)

26. 主席歡迎規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師(沙田)陳永榮先生、城市規劃師/沙田 1 黃孝經先生及城市規劃師/沙田 4 容伯煬先生出席會議。

27. 陳永榮先生簡介文件內容。

28. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生補充，是項議題無需表決，有關文件會作公眾諮詢。任何人士如有意見，可於二零零九年七月二十九日或之

前以郵寄、傳真或電郵方式向城規會表達。城規會會邀請曾表達意見的人士出席聆聽會，再次發表意見。

29. 葛珮帆博士的意見和提問綜合如下：

- (a) 支持修訂項目中保留歷史文化遺址、地貌及有利通風的規劃；並希望了解第 90 區預留用地發展保健及福利大樓的規劃內容；以及
- (b) 支持規劃署處理頌安及錦豐附近非建築用地的方式。由於馬鞍山區人口不斷增加，區內活動及社區設施不足，她強烈要求政府保留第 103 區室內運動場發展計劃，並希望規劃署研究自修室等社區設施是否足夠；以及稍後會提出臨時動議。

30. 楊祥利先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 馬鞍山由規劃至今超過 30 年，現已發展為 20 萬人口的社區，是適當時候進行規劃檢討。馬鞍山擁有大型綠化帶，具有特殊的科學價值。區內亦有礦場遺址及不少舊建築物，包括天主堂、信義會禮拜堂、240 礦洞、110 礦洞及露天礦石開採區等，現仍完好保存，相信日後可發展成新的旅遊景點。他希望規劃署將有關地段改為政府及社團用地，讓有關團體進行建築物改善工程，以保留建築物。他又希望規劃署可代為要求古物古蹟辦事處為有關建築物評級；
- (b) 政府去年底就上述地點興建新路刊憲，現由有關部門處理收地工作。他相信新道路興建後，可改善該區的交通配套設施，有助該處發展為新旅遊景點；

- (c) 二零零零年至二零零三年間，規劃署在白石陸岬進行研究，除了興建住宅，更會發展康樂中心。最近有資料顯示，該處暫未有發展商有興趣發展。他希望規劃署藉本研究加強發展內容，包括地質公園、水上活動中心及單車樂園等。他補充，沙田區已發展為單車城市，區內單車配套完善，政府亦投放不少資源發展新界單車徑網絡。他希望該處可發展單車樂園，日後與單車徑網絡連接，成為新的旅遊景點，甚至是香港地標；
- (d) 86B 區早年曾規劃興建行人天橋，連接附近私人屋苑及馬鐵車站。由於更改車站位置，最終未有興建行人天橋，86B 區公屋亦成為孤島，未能連接區內其他設施。他希望可重新規劃及興建有關天橋；以及
- (e) 由於馬鞍山運動設施十分不足，他強烈要求保留第 103 區發展室內運動場的計劃；另外希望了解當年海澄軒附近碼頭的規劃情況，並建議改建為新旅遊景點。

(黃澤標先生此時到達。)

31. 楊文銳先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 根據規劃，海澄軒對出海邊應為碼頭，但現時仍未有任何建設。他詢問該地段的發展計劃如何；以及
- (b) 海澄軒側空地為馬鞍山海濱長廊出入口，他詢問該空地有何發展計劃。他反對在該地點興建大型建築物，但可考慮低密度建築、發展園藝及單車徑配套設施等。他表示會以書面向城規會反映意見。

32. 湯寶珍女士的意見和提問綜合如下：

- (a) 根據規劃，馬鞍山區未來五至十年的人口增長數字為何；
- (b) 詢問馬鞍山區現時有多少空地預留作興建住宅，區內未來十年是否仍會開闢新土地，如有，請提供確實位置。她表示馬鞍山區的環保及保育工作十分重要，例如發展紅樹林區，並詢問會否在分區計劃大綱草圖中列明環保及保育區；
- (c) 由於沙田區只有沙田大會堂屬較大型的文化設施，而且不敷應用，她詢問規劃署有否計劃在馬鞍山區另設一所大會堂；以及
- (d) 由於烏溪沙碼頭伸延的長度不足，加上水位甚低，水退時部分船隻需於大學站附近碼頭上落，十分不便。她詢問規劃署有否考慮伸延碼頭泊位，方便居民上落船隻。

33. 蔡亞仲先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 利安邨東南面的一幅土地由休憩用地改為住宅(甲類)地帶，現時為兩個籃球場。若該地點興建住宅，四周會被阻隔，成為密封樓，與兩條通風廊亦距離較遠，他極力反對該處興建住宅，並要求規劃署解釋改動用途的原因；
- (b) 鄰近利安電力支站的用地由住宅(甲類)地帶改為政府、機構或社區地帶，他詢問改動後的建築物高度為何；以及
- (c) 支持規劃署將利安邨及翠擁華庭之間的三幅小型土地由住宅(甲類)地帶及住宅(乙類)2地帶改

為休憩用地，但他表示該處有蚊患，環境衛生較差，加上附近私人屋苑開始入伙，居民對休憩用地需求增加，他希望有關部門盡快在該處發展公用社區設施。

34. 容溟舟先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 富安花園已落成 20 年，但規劃署現時才修改規劃，由住宅(甲類)用地改為住宅(甲類)1 用地，他認為太遲修改規劃；
- (b) 根據當年的規劃概念，馬鞍山區兩端屬低密度住宅，包括大水坑及落禾沙附近，因此富安花園亦屬低密度發展。早年政府改變房屋政策，錦泰區竟發展成樓高四十層的住宅，造成屏風效應，導致富安花園在通風及訊號接收方面出現問題。他詢問有關修訂的意義何在，並要求規劃署於會後補充馬鞍山區受當年房屋政策影響的屋苑名單；
- (c) 不認為現時馬鞍山的通風規劃良好。福安花園、新港城及錦英苑等市中心屋苑的高度在規劃上屬遞增式，但富安花園與錦泰苑等屋苑的發展則相反，導致富安花園在通風及景觀方面受到影響；
- (d) 根據文件中的規劃，海澄軒側空地為政府、機構或社區地帶，可興建層數上限為八層，他希望部門詳細交代該處日後的規劃發展，讓區內居民備悉；以及
- (e) 由於錦泰苑屬居屋，重建機會不大，他詢問修改有關圖則有何作用；並希望規劃署日後規劃時仔細考慮長遠發展，避免其他地區出現富安花園的屏風效應。

- (f) 希望規劃署日後規劃時，仔細考慮長遠發展，避免其他地區出現富安花園的屏風效應。

(梁志偉先生此時離席。)

35. 許惠強先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 部分提問涉及規劃細節，署方可於會後再研究規劃詳情。他重申是項議題無需表決，委員可直接向城規會表達意見；
- (b) 馬鞍山第 90 區的保健福利大樓擬興建診所，但未有確實發展時間表。現時馬鞍山區的室內運動場不足，但規劃中有兩個待發展的室內運動場，當運動場落成後，應有足夠的設施。如委員對第 103 區興建室內運動場有強烈訴求，可藉此向城規會表達意見；
- (c) 署方備悉現時馬鞍山區內綠化帶的發展較為粗略，有不少現存建築物可以兼顧，署方會考慮有關意見，委員亦可向城規會反映；
- (d) 白石陸岬在地理上較為特殊，適合觀賞海景及進行康樂活動，現為臨時康樂活動場地，以往曾有發展商有意發展該地。政府正檢討該地區的發展及土地使用情況，認為發展康樂活動場地的問題不大；
- (e) 對於 86B 區最終未有興建行人天橋，他理解附近居民的不便。他表示現時該區正興建公屋，是適合時候提出有關意見，讓政府考慮；

- (f) 署方備悉委員對早前第 103 區擬建聯合大學宿舍的看法，並認為該土地較為適合發展室內運動場；
- (g) 現時馬鞍山有兩幅碼頭用地，其中烏溪沙碼頭的水位不深，船隻未能泊岸，政府會考慮有關情況。海澄軒附近的碼頭用地則未有發展時間表及任何定案，地點較為適合發展碼頭，可考慮配合附近建築物及酒店發展。若日後海澄軒側空地興建酒店，需先向城規會申請更改土地用途；
- (h) 馬鞍山現時約有 18 萬人口，日後會增至約 22 萬。由於馬鞍山屬發展較成熟的地區，現時預留作住宅發展的用地不多。另外，馬鞍山已發展為新市鎮，保育區佔地比例不高，泥涌地區附近亦屬自然生態價值區；
- (i) 雖然興建大會堂設施沒有規劃標準，但新界東的大埔及北區仍未有大會堂設施，而沙田已有一所大會堂；
- (j) 是次修訂大綱圖並非任何大型修改，主要根據現有的地契界線及建築物高度等資料，修訂區內大綱圖。有關利安邨附近空地的用途，主要是釐清用地界線，並無減少休憩用地；
- (k) 根據早前的地區分析，馬鞍山區的主要風向為東北及西南，加上地理環境屬帶狀，山與海的距離較近，空氣流通情況較好，海風及內陸風較容易吹至發展地區。他表示雖然部分屋苑似有屏風效應，但實際上風向並無大影響。據顧問研究所得，馬鞍山中心附近的發展密度及熱度較高，建議在該處增加非建築地帶，讓海風及內陸風流

動，進一步優化現有設計；以及

- (1) 由於歷史問題及政策發展，富安花園及錦豐一帶的住宅規劃曾出現改動，包括高度及密度，部分地區的地積比率甚至高於五倍。署方是次修訂大綱圖時亦尊重原有規劃，保留現有地積比率及住宅高度，提高發展的透明度。他補充，如日後的發展超出現時的高度及密度，發展商需向城規會申請。至於委員要求提供地積比率高於五倍的屋苑資料，他可於會後補充。

(程張迎先生及余倩雯女士此時離席。)

36. 楊文銳先生提出下述臨時動議：

“由於馬鞍山區嚴重缺乏運動設施，沙田區議會發展及房屋委員會強烈要求政府按照原有計劃，盡快在 103 區設立室內運動場。”

葛珮帆博士和議。

37. 容溟舟先生表示早前在另一委員會會議上，已通過在馬鞍山第 103 區興建社區會堂的動議，亦建議在該地點興建社區綜合服務大樓。他希望釐清是項動議會否與該動議有抵觸。

38. 楊文銳先生詢問秘書處或有關政府部門有否相關資料提供。

39. 許惠強先生表示現時該地點仍規劃為政府、機構或社區地帶，符合發展社區會堂、社區綜合服務大樓或室內運動場的建議。

40. 蔡亞仲先生認為興建室內運動場的建議與早前已通過的動議並無衝突，社區會堂及室內運動場可於同一建築物內出現。

41. 楊祥利先生表示動議提及的地點早年曾規劃作室內運動場，認為動議人主要藉是項議題表達有關訴求。

42. 湯寶珍女士表示馬鞍山區有兩幅政府空地，分別位於馬鞍山警署及馬鞍山診所附近。早前另一委員會通過的動議主要提議在原規劃地點興建社區會堂。

43. 楊文銳先生同意部分委員的意見，認為社區會堂與室內運動場可在同一建築物內出現，並無抵觸。動議主要表達委員會立場，希望在第 103 區興建室內運動場。如同一建築物內設有社區會堂或其他社區設施，更可方便市民，他並不反對。

44. 容溟舟先生表示若是項動議的地點與另一委員會通過的動議相同，政府部門難以就同一地點但不同訴求作出回應。他又詢問另一委員會通過動議的時間，根據區議會常規，若區議會對某項事宜作出決定，一般來說，半年內不可就該議題再提出動議。

45. 蔡亞仲先生重申，社區會堂及室內運動場可於同一建築物內出現，政府亦可考慮在同一區內另覓地點興建有關設施，同時滿足兩項動議的不同要求。

46. 主席認為社區會堂及室內運動場可於同一建築物內出現，兩者並無抵觸，有關動議可繼續處理。

47. 委員以 20 票贊成及 3 票棄權通過第 36 段的動議。

(李子榮先生此時到達。)

通過上次會議記錄

48. 委員會通過二零零九年四月三十日的會議記錄。

(鄭則文先生、陳國添先生、何國華先生及鄧永昌先生此時離席。)

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 46/2009)

49. 葛珮帆博士就規劃署的回覆表示，區議會轄下的地質公園工作小組一直進行有關發展白石的研究及工作，希望規劃署與該工作小組合作，盡快提交新的白石發展計劃及諮詢區議會。

50. 主席表示會將意見轉交規劃署。

討論事項

二零零九/一零年度改善環境的地區小型工程計劃建議

(文件 DH 47/2009)

51. 主席歡迎康樂及文化事務署沙田區副康樂事務經理(分區支援)陳碧卿女士、民政事務總署建築師(工程)李百怡女士、民政處工程督察曾德松先生、葉福全建築師樓高級建築師陳玉安先生及建築助理陳敏華女士出席會議。

52. 主席表示，本年度本委員會的地區小型工程撥款為 9,290,500 元，扣除委員會已通過的工程項目在本年度的現金流共 7,262,500 元，本年度委員會尚餘撥款 2,028,000 元，以推行新的地區改善工程。地區改善工程工作小組於本年六月二十六日會議上，通過顧問公司所匯報的三項工程項目。該三項工程項目總額為 557,000 元，而本年度總現金流為 255,000 元。另一方面，地區改善工程工作小組建議本年度推行五項新的地區小型工程項目，並委託定期合約顧問公司或民政處工程部擔任工程代理人。根據初步評估，該五項工程估計造價合共 1,350,000 元。

53. 主席詢問委員是否通過由合約顧問工程公司開辦的三項工程項目，包括工程內容、工程總額及現金流安排，以及委託合約顧問工程公司或民政處工程部推行五項新工程項目。

54. 何厚祥先生表示本文件及會議的其他文件未有提及其他地區小型工程建議(工程建議)的進展。他表示作為提出工程建議的居民代表，希望定期了解所建議的工程進度。他要求在每次地區設施管理委員會會議上報告所有工程建議的進度，以便委員了解最新情況。

55. 主席表示，由於部分工程建議正徵詢其他政府部門意見，有關部門未能趕及會期前回覆，因此未有提交有關工程建議的進度。

56. 秘書表示會考慮有關建議，並研究與其他委員會統一做法，在委員會會議文件列出所有工程建議，以便委員及議員了解工程建議的最新情況。

57. 委員一致通過文件 DH 47/2009，包括三項工程項目的可行性研究及最新估價合共 557,000 元，以及委託定期合約顧問公司作工程代理人推行該三項工程。同時，委員通過地區改善工程工作小組建議推行的五項新工程項目，估價合共 1,350,000 元。

“第 23 期沙田區大廈管理通訊”初稿

(文件 DH 48/2009)

58. 委員一致通過“第 23 期沙田區大廈管理通訊”初稿。

撥款申請

經濟發展及勞工事務工作小組撥款申請

(文件 DH 49/2009)

59. 容溟舟先生詢問文件最後一頁中的活動名稱應為“沙田單車節 2008”或是“沙田單車節 2009”。

60. 秘書處表示活動名稱應為“沙田單車節 2009”。委員一致通過經更正後的經濟發展及勞工事務工作小組撥款申請，總額為 336,320 元。

提問

梁志堅先生：沙田區高空擲物問題

(文件 DH 52/2009)

61. 主席歡迎香港警務處沙田區警民關係主任甄威廉先生出席會議。

62. 梁志堅先生的意見和提問綜合如下：

- (a) 根據房屋署回覆，每年的屋邨高空擲物數字可達三百六十多宗，其中只有十宗個案被扣分，但警方的數字顯示該年約有 68 宗個案，他詢問兩者為何出現差異，是否由於屋邨管理代表未有將全部高空擲物案件向警方備案；
- (b) 詢問刑事高空擲物的定義，是否出現傷亡情況才列作刑事案件。另外文件提及的舉報及傷亡個案數字，在公共屋邨及私人樓宇的分布情況如何，以及公共屋邨及私人樓宇的高空擲物情況何者較為嚴重；以及
- (c) 房屋署回覆利用天眼及特遣隊處理公共屋邨高空擲物問題，成效不大，例如頌安邨的高空擲物個案在安裝天眼後不跌反升，他詢問部門會採取甚麼行動對付問題。他希望房屋署要求管理公司向警方舉報邨內每宗高空擲物個案、加強部門溝通及屋邨的宣傳和教育，有效處理高空擲物問題。

(湯寶珍女士此時離席。)

63. 林松茵女士的意見及提問綜合如下：

- (a) 部分租置屋邨住戶屬租戶，但並非由房屋署管理。她詢問房屋署處理租置屋邨租戶的高空擲物問題所擔當的角色，以及如何與管理公司溝通，了解該類高空擲物個案。她表示房屋署的屋邨管理扣分制亦包括租置屋邨內租戶，房屋署有否機制針對這類高空擲物問題及向管理公司發出指引，以便有效利用屋邨管理扣分制處理高空擲物問題；以及

- (b) 近日有居民表示發現高空擲物個案後不願向警方報案，或只向管理公司報告，她認為高空擲物的確實數字可能較高。她詢問警方有何方法向管理公司了解高空擲物個案，以便進一步跟進。她希望有關政府部門與管理公司訂立機制，有效處理高空擲物個案，並正視問題可能引致的嚴重後果。

64. 陳敏娟女士的意見及提問綜合如下：

- (a) 近日廣源邨出現兩宗高空擲物個案，引致居民輕傷送院，她不希望區內再次發生有關問題。她詢問房屋署在沙田區安裝的天眼數目，並希望得悉過去一年安裝天眼的屋邨及時間表等資料；
- (b) 詢問房屋署有否評估現時使用天眼及特遣隊處理高空擲物的成效。若成效良好，房屋署應增撥人手及設備，加強打擊高空擲物；以及
- (c) 沙田區有五至六個租置屋邨由法團負責管理，當中包括業主及房屋署租戶。她詢問房屋署在該類屋邨所擔當的角色，以及可否與有關法團緊密聯繫，強化邨內設備。她查詢可否將天眼系統及特遣隊等措施引入租置屋邨，有效處理高空擲物問題。

65. 葛珮帆博士的意見及提問綜合如下：

- (a) 資料顯示頌安邨今年首六個月的高空擲物個案為 21 宗，她詢問找出涉案人士的比例為何。雖然頌安邨已安裝天眼，但資料顯示成效不明顯。她詢問房屋署及警方對天眼系統處理高空擲物問題的看法，以及有否考慮利用其他方法；以及

- (b) 詢問房屋署會否考慮增加有關高空擲物所扣除的分數，以提高阻嚇作用。她又要求政府及警方加強宣傳及教育市民。由於曾有燃燒煙頭擲下引致火警的個案，她詢問是否屬嚴重個案，希望房屋署增加對高空擲下燃燒煙頭所扣除的分數，以及要求政府部門加強執法。

66. 主席詢問若租置屋邨出現高空擲物引致傷人，事件會由房屋署還是有關法團負責。

67. 香港警務處沙田區警民關係主任甄威廉先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 警方只計算市民已向警方舉報或投訴的高空擲物案件，與房屋署的數字可能有出入。他補充根據警方的數字，過去 18 個月的高空擲物個案共 407 宗；
- (b) 至於刑事案件的定義，若擲出物件為輕巧廢物，不會引致傷亡，則列為非刑事案。若物件帶有重量或屬危險性廢物，例如玻璃瓶、窗框、罐頭、未熄滅煙頭或帶有液體膠樽等，屬較嚴重個案，不論有否導致傷亡，均列為刑事案件。根據資料，沙田區只有約兩成的高空擲物個案為刑事案件；
- (c) 過去 18 個月，警方共拘捕 18 人，年齡介乎 12 至 54 歲。高空擲物引致傷亡的個案當中，大部分只涉及輕傷，最嚴重的為手腕骨折，沒有危及生命。他表示本區的高空擲物情況不太嚴重，並強調警方絕不希望發生高空擲物案件。另外本年首六個月，本區有兩名人士因高空擲物被捕，當

中不包括頌安邨的個案；

- (d) 至於天眼的成效，由於天眼未必可清楚監察或記錄高空擲物情況，警方強調屋苑管理公司應做好個案記錄工作，以便警方有需要時作深入調查；
- (e) 近日警方已在區內舉辦高空擲物及追討欠債的講座，約有 32 個屋苑的管理公司代表參與。有管理公司代表認為警方在高空擲物個案上可處理的事宜不多。因此，警方在講座上解釋高空擲物個案的處理方法，希望管理公司改善監察及記錄工作，注意出入屋苑的可疑人士，詳細記錄高空擲物個案的資料，包括座數及座向等，並主動向警方備案。警方希望透過與管理公司訂定的溝通機制，加上妥善的資料記錄，有效處理高空擲物案件；以及
- (f) 警方與房屋署的數據出現差異主要是部分屋邨管理公司未有向警方舉報輕微的高空擲物個案。他強調管理公司可向警方舉報性質較輕的高空擲物個案，以便警方搜集資料，加強巡邏、宣傳及教育。

68. 房屋署高級房屋事務經理(沙田及馬鞍山)黃顯強先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 房屋署現時以教育及執法方式處理高空擲物問題。教育方面主要是提高市民的素質及公民意識；執法上則沿用情報方法，由管理公司及居民提供資料，以便署方每月調節天眼的安裝位置及角度，以及安排特遣隊的監察位置；

- (b) 除了固定的天眼系統，特遣隊會配備流動攝錄機，由訊號線即時傳送資料到該邨的監察隊伍，迅速處理高空擲物問題；
- (c) 租置屋邨管理權由法團主導，但署方亦會向租戶負責。署方有派代表參與租置屋邨管理委員會的工作，加強與法團及管理公司的溝通和合作。此外，署方會將監察高空擲物的經驗與管理公司交流，有效處理高空擲物問題；
- (d) 現時區內有 12 個房屋署轄下屋邨，合共有八組天眼系統，包括六組固定及兩組流動。署方正考慮增加兩組天眼系統。現時每組天眼系統可於個別屋邨安裝達六個月，以較長時間監察高空擲物情況；
- (e) 署方會向警方提供資料，加強執法方面的合作。由於警務人員在證據搜集及檢控程序方面較為熟悉，署方的特遣隊主要由退伍警務人員組成；
- (f) 沙田區公共屋邨的天眼系統分布資料將於會後提供。根據記錄，頌安邨高空擲物個案達三十多宗，署方非常重視，並已於邨內加裝天眼；
- (g) 由於高空擲物個案在極短時間發生，單靠天眼系統難以舉證，因此應同時加強教育，提高居民意識。署方會考慮聯同屋邨管理委員會於今年舉辦更多活動，宣傳高空擲物的刑事問題及加強公民意識；
- (h) 若高空擲物的危險性不高，有關個案會扣七分；若屬危險或有機會引致傷亡的嚴重個案，則會扣十五分。署方會全力執行屋邨管理扣分制，對付

高空擲物問題。由於扣滿十六分的租戶會被勒令遷出，相信現時扣除的分數已有足夠阻嚇作用；

- (i) 由於租置屋邨由法團管理，須由法團購買公眾責任保險，若因高空擲物引致傷人，事件會由法團及保險公司跟進。他建議警方在該類屋邨加強宣傳及教育，向管理公司指導管理方法。署方亦會於屋邨管理委員會推廣有關訊息，分享署方處理高空擲物個案的經驗；以及
- (j) 總括而言，署方會制訂策略，加強與警方溝通，並盡量收集高空擲物情報，交予警方參考，以便警方加強高空擲物黑點的巡邏，了解區內高空擲物的最新趨勢。

林松茵女士：水務署員工宿舍土地用途

(文件 DH 50/2009)

69. 主席歡迎水務署工程師/新界東區(供應及保養3)楊德海先生出席會議。

70. 林松茵女士的意見及提問綜合如下：

- (a) 根據文件回覆，現時位於徑口路的水務署宿舍只有六個單位有職員入住，加上濾水廠設施並不需要員工跟進，再有員工入住的機會不大，空置宿舍單位亦無特別用途。她詢問水務署會如何處理宿舍的土地用途。有否考慮善用土地資源，以及何時檢討宿舍的土地資源運用；以及
- (b) 部分空置的政府部門員工宿舍已交由政府產業署進一步處理，她詢問水務署有否機制安排員工遷離宿舍，以便早日騰空宿舍土地，加以善用，例如興建休憩設施。另外如宿舍需要提供清潔服

務，但只有六戶入住，水務署現時的運作有浪費公帑之嫌。

71. 何厚祥先生的意見及提問綜合如下：

- (a) 根據資料，現時徑口路的水務署宿舍約有八成半單位空置，他詢問其他水務署宿舍的空置率及空置時間，以及水務署以往有否定期檢討宿舍空置情況，並認為水務署處理空置宿舍單位未有妥善的對策；
- (b) 審計署每年均調查政府部門有否浪費資源，他詢問審計署有否質疑水務署宿舍單位的空置情況，水務署又有何應對方案；
- (c) 同意將現時入住的員工安置到其他地方，以善用土地資源；並詢問哪個部門負責管理徑口路水務署宿舍土地及宿舍建築物，及當整幢宿舍空置後，有何處理方法；
- (d) 水務署曾表示沙田濾水廠重建計劃將於二零零八年展開，但現時仍未動工。他詢問沙田濾水廠重建計劃的進展；
- (e) 他表示不論是政府產業署或水務署，現時的處理方法都是浪費公帑，任由空置宿舍單位存在。他認為水務署處理問題的態度不能接受，要求水務署認真檢討現行政策，主動處理空置宿舍問題，善用納稅人資源，或公開每年的檢討工作，讓公眾監察水務署使用納稅人資源的情況；以及
- (f) 現時處理空置宿舍的指引深為市民詬病，重申水務署不應只按照現時指引工作，並強烈譴責政府

部門不思改進的態度。

72. 姚嘉俊先生的意見及提問綜合如下：

- (a) 詢問徑口路水務署宿舍的空置情況維持多久；及宿舍日常運作所涉及的清潔、定期維修及斜坡除草等費用，並認為有浪費之嫌。若全幢宿舍只剩下一戶人居住，是否仍維持現有的運作及日常支出，水務署應考慮以其他方式處理問題；以及
- (b) 根據回覆，水務署並無主動處理宿舍空置問題，對其僵化政策表示失望，認為部門有失職之嫌。他希望水務署正面回應宿舍空置問題，提供檢討時間表或安排員工入住其他地方，盡快交還土地作其他用途，並希望委員會於會後致函水務署，要求管理層正面回應，認真處理全港的水務署宿舍空置問題，避免浪費公帑。

(潘國山先生此時離席。)

73. 水務署工程師/新界東區(供應及保養 3)楊德海先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 位於徑口路的沙田瀘水廠員工宿舍共有 38 戶，現有六戶入住，其餘 32 個單位已從宿舍名單中剔除，不再接受員工申請入住，有關安排政府產業署已備悉。他表示由於已從名單中剔除 32 個單位，該等單位不會列作空置單位；
- (b) 署方每年檢討宿舍的入住情況。若員工以退休、自然流失及自行另覓住所等原因交回宿舍單位，署方會剔除有關單位。若全幢宿舍所有單位均被剔除，署方會徵詢其他部門意見，考慮將宿舍用地改作其他用途。員工可因應個別經濟能

力，自行申請公屋，居屋或自置物業，以便遷離宿舍；

- (c) 水務署員工宿舍均依照政府產業署的政策及指引處理。徑口路的沙田瀘水廠員工宿舍是由水務署管轄。他表示會向部門同事反映委員建議；
- (d) 有關清潔及保養維修合約分別涵蓋沙田瀘水廠及新界東水務署的設施，而徑口路員工宿舍的清潔及保養維修工作只佔一小部分。暫時未能提供宿舍所佔的費用；以及
- (e) 署方將於本年九月向區議會匯報沙田瀘水廠重建工程的最新進展，包括宿舍的情況。

74. 主席請部門於會後提供委員查詢的資料，並同意將意見向水務署管理層反映，要求檢討現行處理空置宿舍的政策及指引。

(簡松年先生此時離席。)

梁家輝先生：私人屋苑開放公共空間

(文件 DH 57/2009)

75. 梁家輝先生的意見及提問綜合如下：

- (a) 希望政府部門及發展局處理私人屋苑開放公共空間問題時，平衡小業主及公眾人士利益，就不同個案獨立考慮及處理；以及
- (b) 回覆表示有數個沙田區業主代表正向有關方面申請豁免開放公眾通道。他詢問政府部門處理有關申請的進度。

76. 何厚祥先生的意見及提問綜合如下：

- (a) 詢問文件中提及的第四期是否最後一期，並已涵蓋現存的私人大廈；以及
- (b) 政府突然一刀切要求全港私人大廈依照公契開放公共空間，實屬擾民政策。他希望政府部門再三考慮居民的安全及意願，靈活處理問題。

(何厚祥先生、林松茵女士及黃澤標先生此時離席。)

77. 衛慶祥先生的意見及提問綜合如下：

- (a) 他近日收到不少沙田區居民查詢及投訴私人大廈開放公共設施問題。他詢問開放公共空間是指開放公眾人士通道讓公眾使用，或是開放公共空間及其設施，認為兩者有別，公眾可能因此與私人大廈管理人員出現不必要的爭拗；以及
- (b) 詢問私人屋苑業主可否申請部分豁免，例如減少開放時間或面積。若可申請部分豁免，申請手續是否與全面豁免一樣。

78. 李子榮先生的意見及提問綜合如下：

- (a) 希望部門回覆提問中有關沙田區所牽涉的私人屋苑名單；
- (b) 根據發展局的回覆，考慮豁免申請的其中一項原則是地政總署豁免私人大廈開放公共設施在法律上屬恰當。他詢問有關考慮條件是從政府或私人大廈業主的角度出發，若業主不同意，是否有上訴機制處理。另一考慮原則是業主支付豁免所涉及的財務費用，他認為此安排並不公平，有商榷餘地；

- (c) 詢問若開放的公共通道設有休憩設施，有關設施是否需要開放給公眾使用；以及
- (d) 發展局及有關政府部門有否考慮舉辦公聽會，向私人屋苑業主講解計劃詳情，讓政府諮詢業主。如部門未能在會上提供資料，他希望可於會後補充。

(葛珮帆博士及楊文銳先生此時離席。)

79. 地政總署沙田地政處高級產業測量師/西北管慶餘先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 署方即將公布第四批需要開放公眾設施的私人發展項目，早前分三批公布的私人物業共有四百多幢。除新落成的私人物業外，第四批為最後一批，數目超過六十多幢。若委員需要確實數字，可於會後向署方查詢。他補充署方會根據新落成私人物業及其他資料，不定時更新需要開放公眾設施的私人發展項目清單；
- (b) 沙田王屋區約有九個私人項目業主向署方表達開放公眾設施的難處，署方亦已與該批代表開會，並由地政總署署長向立法會解釋有關個案。地政總署只會在特殊的情況下，並按文件回覆的五項考慮原則，才會考慮豁免位於私人土地上個案的公冢通道規定；
- (c) 署方會根據文件回覆的五項考慮原則去考慮豁免開放公眾設施申請。而因每個案的開放面積和時間、地契及相關契約條款等資料亦有所不同，因此每個豁免申請個案仍須個別考慮；

- (d) 豁免開放公眾設施可能涉及修改地契和補地價，由於地契條款不同，難以列出業主獲豁免後所需支付的財務費用；
- (e) 文件回覆的五項考慮原則是處理豁免開放公眾設施申請的一般原則，署方會整體考慮申請個案的情況及公眾的意見，以決定是否接納有關申請。一般來說，，遭否決豁免申請的私人項目業主可提出理據，與署方就個案再作相討；以及
- (f) 現時已上載網頁的四百多個私人發展項目，均需依照地契內容開放公眾設施。因此，申請豁免開放公眾設施的業主需持有充分理據，並在符合文件回覆的五項考慮原則下，地政總署才會考慮其豁免申請。

蕭顯航先生：沙田區新建私人屋苑相關公眾安全及配套問題（文件 DH 51/2009）

80. 主席歡迎屋宇署高級屋宇測量師/鐵路 1 吳家宇先生、環境保護署高級環境保護主任(區域北)4 徐浩光博士、環境保護主任(評估及噪音)42 張宗珩女士、環境保護主任(評估及噪音)21 吳毅文先生、港鐵高級發展經理李子芸先生及項目傳訊經理陳霖生先生出席會議。

81. 蕭顯航先生的意見及提問綜合如下：

- (a) 引述簡松年先生的意見，並認同是項計劃設計甚差。若他當時擔任城規會委員，必定反對是項計劃。由工程開展至入伙期間，他一直留意該處的發展及內裡設施，認為現時的設計令途經行人感到不安全；

- (b) 計劃內多幢住宅的位置貼近吐露港公路，若有物件從住宅擲下，對公路使用者構成極大威脅。他詢問發展商之一的港鐵為何批准承建商興建如此危險的發展項目；
- (c) 即使發展符合法例規定，由於影響居民及公眾安全，政府部門應積極檢討及考慮修例，避免有關情況再次發生。此外，發展商亦應顧及公眾及住戶的情況；
- (d) 現時網球場的圍欄高 4.5 米，雖已符合法定要求，但網球有可能超越圍欄直墮吐露港公路，對公路使用者構成威脅。另一方面，港鐵表示會視乎情況決定是否加高圍欄。他詢問港鐵所指的情況為何，如知悉有潛在危險，會否考慮即時採取補救措施，還是發生意外後才處理問題。他認為物業管理公司除了要符合規例外，亦應考慮公眾安全。他指出位於港島商業區的一幢大廈天台設有球場，該球場以鐵網包圍，避免影響公眾安全，建議有關方面可考慮該設計；
- (e) 港鐵站上蓋有不少物業發展，並附設隔音或混凝土屏障，安全程度足夠，但是項計劃反映港鐵未有顧及物業附近公路的安全。他詢問港鐵對鐵路安全及公路安全的準則是否不同；
- (f) 回覆中表示已安裝隔音簷及隔音屏，但只有部分住宅受惠。他詢問環境保護署在是項計劃的設計階段有否進行噪音或環保評估，若有，結果及數據為何，與實際情況有何分別。他要求政府向委員會提交噪音評估報告；以及

(g) 是項計劃中部分民居面向港鐵辦公大廈，但大廈天台有 11 台風機長期運作，嚴重影響居民健康。傳媒於本年五月十六日亦報導有關問題，並證實噪音達 82 分貝，相等於 25 公尺範圍內有火車行走的聲音。根據文件回覆，港鐵已決定每日晚上七時後關閉其中兩台風機。他詢問港鐵如何處理晚上七時前的噪音問題。

(梁家輝先生、衛慶祥先生及姚嘉俊先生此時離席。)

82. 龐愛蘭女士的意見及提問綜合如下：

- (a) 近月收到多宗該屋苑居民投訴噪音及空氣污染問題，並於六月初與屋苑物業管理代表造訪其中一個受影響住戶。當時該物業管理代表表示已有短期措施處理噪音問題，包括在平日晚上七時後及周末全日關閉兩台風機，以及於八月底推行其他優化措施，改善噪音問題。她詢問優化措施的詳情，以了解可否有效解決噪音問題；
- (b) 至於空氣污染，回覆指風機排放的熱空氣符合排放標準，她希望港鐵提供數據，以了解排放的空氣質素。她詢問優化措施可否同時處理空氣污染問題；
- (c) 曾有居民投訴風機排放的空氣可能含有微粒，污染附近環境，希望港鐵盡快推出優化措施。她要求港鐵進行環境評估，研究排出空氣的質素，包括溫度及微粒以外的其他參數；以及
- (d) 運輸署根據該區住屋環境的改變實施改道措施，她希望部門評估有關改道對行人安全的影響，尤其是迴旋處附近的交通安排。她建議部門

考慮多項改善建議，包括在未有交通燈過路位置增設圍欄、調整交通燈號、增設行車指示牌、減少的士非法泊車等客情況，以及改善港鐵站附近的過路設計。

83. 主席表示由於未有運輸署代表出席會議，有關交通方面的提問及意見可於合適的委員會上再行討論。他要求環境保護署與有關發展商聯絡，以便向委員會提供環境評估報告。

84. 屋宇署高級屋宇測量師/鐵路 1 吳家宇先生就委員的意見及提問回應如下：

(a) 《建築物條例》並無限制建築物與高速公路之間的距離，是項發展項目亦符合《建築物條例》及相關附屬法例；以及

(b) 是項發展項目已在大廈外圍興建隔音屏及隔音簷，減低噪音對居民的影響。

85. 環境保護署環境保護主任(評估及噪音)21 吳毅文先生補充，項目中的隔音簷位於第一座部分單位露台對開位置，主要阻隔大埔道的車輛噪音。隔音屏則位於游泳池附近毗鄰大埔公路，阻隔來自大埔公路的噪音。

86. 環境保護署環境保護主任(評估及噪音)42 張宗珩女士表示，項目於二零零三年以換地協議形式發展，大綱發展藍圖亦於同年按土地契約的要求提交有關部門審批，並獲得批准。發展商對鐵路及道路噪音的評估、相關跟進措施和建議已於上述大綱發展藍圖中反映。署方主要根據土地契約要求向地政總署提供專業意見，由於有關噪音評估資料屬於發展商擁有，署方未能提供詳細資料，但會就環保評估報告聯絡有

關發展商。

87. 環境保護署高級環境保護主任(區域北)4 徐浩光博士表示，署方近日接獲投訴，指是項發展附近的港鐵辦公大廈天台風機發出噪音。由於未能比較風機開關前後的噪音差別，因此未能提供有關資料。同時署方已向港鐵查詢，得悉該公司了解有關噪音問題，現正進行增設隔音設備的設計工作。在該公司完成改善措施後，署方會再跟進有關個案。

88. 港鐵高級發展經理李子芸先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 感謝委員對是項發展的關注，作為此項目的物業管理公司，港鐵亦收到有關噪音投訴，並會於八月底前完成優化措施，減低噪音對居民的影響；
- (b) 優化措施主要由顧問公司進行一系列工程，包括在其中三台風機加設隔音帽、為另外兩台風機進行全面隔音覆蓋，以及增設消音裝置。根據顧問公司的研究，優化措施可有效減低噪音；
- (c) 是項發展項目符合《建築物條例》要求。而有關網球場圍欄的法定要求高度為 4 米，現時圍欄的高度為 4.5 米。港鐵明白居民及公眾人士的憂慮，現正與顧問公司研究技術上的可行性，積極考慮將圍欄加高至 5.5 米。他感謝委員提出建議，但設計需顧及其他因素，包括對景觀的影響；以及
- (d) 至於風機排出空氣的污染問題，顧問公司表示排出的空氣主要來自港鐵辦公室，不應存在微粒。倘若再有住戶作出投訴，港鐵作為物業管理公司會跟進住戶的問題及加以處理。另外，由於風機

與住宅有一定距離，所排出的熱空氣經長距離流動，應與周邊的空氣溫度相若，因此不會影響居民。

(梁永雄先生及梁耀才先生此時離席。)

李子榮先生：馬鞍山區公共服務及政府土地使用
(文件 DH 53/2009)

89. 李子榮先生的意見及提問綜合如下：

- (a) 馬鞍山區人口眾多，市民需長途跋涉前往市中心使用政府服務，他要求規劃署立即研究福安花園北面的政府土地用途，盡快發展政府綜合大樓；
- (b) 雖然部分政府服務經由互聯網提供，但其他服務需親身前往有關地點，政府部門有需要在馬鞍山區拓展服務。現時不少政府部門在區內租用私人商鋪提供服務，若興建政府綜合大樓，長遠可節省租金；以及
- (c) 詢問規劃署發展政府綜合大樓的規劃標準為何。

(梁志堅先生、龐愛蘭女士、蕭顯航先生及容溟舟先生此時離席。)

90. 陳永榮先生就委員的意見及提問回應如下：

- (a) 規劃署主要負責預留土地給政府部門使用，福安花園北面的土地已預留作政府設施用途；以及
- (b) 興建政府綜合大樓是政府產業署負責範疇，政府產業署在回覆中表示現時未有計劃在該處興建政府合署。另外根據《香港規劃標準與準則》，現時沒有興建政府綜合大樓的相關準則。

91. 許國新先生補充，民政處在馬鞍山區市中心地段設有辦事處，加上鄰近馬鐵站及公共交通交匯處，選址恰當。對於將辦事處設於福安花園北面土地是否更合適，處方暫不評估，若政府日後在馬鞍山區興建綜合大樓，民政處會考慮配合。

報告事項

工作小組報告

(文件 DH 54/2009)

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 55/2009)

開支科 2(地區改善工程)的財政狀況

(文件 DH 56/2009)

92. 由於未有足夠法定人數繼續會議，主席決定休會及將會議議程餘下的文件，以傳閱方式供委員考慮通過及備悉。有關文件包括工作小組報告、沙田區公共房屋及私人機構參建居屋計劃屋苑人口及開支科 2(地區改善工程)的財政狀況資料文件。

93. 許國新先生表示，在上次地區改善工程工作小組會議上，工作小組通過除了區議員及政府部門代表外，各分區委員會在通過工程建議後，可用分區委員會名義向地區改善工程工作小組提交地區改善工程建議。由於現時會議人數不足，他建議委員會在會後以其他方式考慮及處理。

下次會議日期及時間

負責人

94. 主席宣布，下次會議將於二零零九年九月三日(星期四)下午二時三十分在區議會會議室舉行。

95. 會議於下午七時十三分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt IV

二零零九年八月