



二零一一年九月一日
討論文件

文件DH 49/2011

沙田區議會
發展及房屋委員會

龐愛蘭女士的提問

“本人辦事處在七月接獲居民投訴，指銀禧花園對出地段多棵大樹被砍，幾經查詢，香港賽馬會(馬會)在“被揭發”的情況下，才透露大樹被砍是與該會在上述地段興建辦公大樓有關，並指該地段屬私人地方，故無須申請改變土地用途，亦不用進行公眾諮詢。經本人多番追問後，馬會才同意在是次會議上討論是項工程。希望有關部門及馬會向區議會解答下列問題：

- (a) 請有關部門解釋，根據該地段的租約條款及規劃大綱，馬會在該地段興建辦公大樓的申請程序為何？當局審批申請的準則又是甚麼？馬會須否就其申請諮詢公眾？
- (b) 請有關部門解釋，除上述擬用作興建辦公大樓的地段外，馬會是否可用同一方式自行更改馬場內其他地方的土地用途？
- (c) 除了上述辦公大樓項目外，沙田馬場是否有其他更改用途的項目正在考慮中？
- (d) 大量居民向本人表示相當擔心辦公大樓會嚴重影響銀禧花園的居住環境，請馬會回應居民所關注的下列事項：
 - (i) 辦公大樓的實際高度對銀禧花園的景觀

有何影響？

- (ii) 辦公大樓的外形設計方面，會否綠化樓頂及會否對居民帶來不必要的滋擾，例如反光外牆、光污染等問題？
 - (iii) 辦公大樓的冷氣機及抽風機等機器會否產生噪音及影響空氣質素？
 - (iv) 辦公大樓的營運時間如何？會否 24 小時運作？
 - (v) 辦公大樓是否只作辦公用途？會否設立投注站或提供其他可引來大量人流的服務？會否使本區交通擠塞的情況惡化？
 - (vi) 辦公大樓會否附設任何可影響居民健康的大型天線或訊號發射裝置？
 - (vii) 辦公大樓落成後，馬會天橋的人流會否增加？馬會有否就此作評估？
- (e) 因興建辦公大樓而砍掉樹木是否違規，以及是否須事先向政府申請？馬會採取哪些補救措施以履行環保責任？”

香港賽馬會的回覆

香港賽馬會計劃興建之辦公樓屬沙田馬場地段範圍,有關項目的發展亦符合地契及城市規劃大綱圖列舉之用途。一直以來,我們如擬發展任何項目,均會仔細審查項目是否符合地契、城市規劃大綱圖列舉的土地用途及建築物條例,並會按照各項法例及指引的規定,向有關部門作出申請。就辦公樓的發展計劃,我們已經按照規定的申請程序,並獲屋宇署批准。除這項目外,沙田馬場暫時沒有同類型的項目或計劃。

擬建的辦公樓高度約50米,預計有8至9層,高度較現時沙田馬場馬匹亮相圈的天幕為低。

我們將辦公樓之樓頂設天台花園,美化大廈外觀。樓頂雖然設置空調風機,但同時利用隔音屏大幅減低風機運作時之噪音。該辦公樓頂層亦不會附設任何大型天線或訊號發射裝置。外牆方面,我們正進行測試,挑選低反光的物料。而除了客戶服務熱線中心及電話投注中心需要作24小時運作外(約佔兩層辦公樓面積),其餘樓層只屬一般辦公室用途,晚間不會燈光通明,但為顧及保安和安全的需要,我們需於晚間維持少量適當照明,因此不會做成類似市區招牌及強力大光燈之光污染問題。

辦公樓只作職員辦公室用途,更不會轉用作場外投注處,而我們擬安排於新辦公樓上班的職員,大部份一直亦已經於沙田馬場的其他設施內辦公,故即使辦公樓啓用,也不會因此增加大量人流。

至於樹木處理方面,雖然擬建辦公樓的地段屬馬會用地,原則上不受有關條例限制,但我們亦已經聘請了測量師作出評估。受影響的樹木,會將之移植到馬會設施內其他合適的位置,至於因健康狀況,未能安排移植的樹木,我們會於辦公樓落成後,栽種新樹木,以作綠化。

沙田地政處的回覆

沙田馬場是以私人協約方式獲得政府批地，承批人為香港賽馬會。批地用途主要為賽馬、與賽馬有關的事項及香港賽馬會所舉辦的活動。香港賽馬會在沙田馬場內所興建的樓宇、構築物或舉辦的活動須符合以上的土地用途。

據本處的紀錄顯示，香港賽馬會於2011年6月2日向本處提交圖則，擬於沙田馬場內北面停車場側興建一所辦公大樓。香港賽馬會表示該擬建的辦公大樓屬與賽馬活動有關的輔助設施，並不抵觸批地條款(下稱「地契」)。本處正諮詢相關政策局及部門，包括民政事務局、規劃署、運輸署、路政署、消防署、屋宇署、民政事務署、渠務署、水務署、建築署及環境保護署對有關計劃的意見。地政處在審批該擬建辦公大樓的圖則時，會考慮所有有關部門及沙田區議會發展及房屋委員會當日所表達的意見，並給予回覆。

此外，地契沒有「保護樹木條款」。

據了解，香港賽馬會應發展及房屋委員會的要求，將於本星期出席委員會會議討論事涉個案，屆時相關部門亦會在場表達意見。

規劃署的回覆

沙田馬場在沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/25(下稱「該圖」)中被劃作「其他指定用途」註明「馬場」地帶。根據該圖的註釋所示，只要擬議的辦公大樓與沙田馬場直接有關，並附屬於沙田馬場，均屬經常准許的用途，無須另行申請規劃許可。此外，在「其他指定用途」註明「馬場」地帶內，並無建築物高度及總樓面面積／地積比率限制。

屋宇署的回覆

屋宇署是根據《建築物條例》所賦予的權力，負責執行監管位於私人土地上的建築物及相關工程的規劃、設計和建造，以確保符合安全和衛生標準。《建築物條例》旨在規管私人建築物及建築工程的規劃、設計及建造，並為此就樓宇安全方面訂定建築設計及建造標準。認可人士根據《建築物條例》呈交的建築圖則，屋宇署需要按照《建築物條例》審批。當建築圖則顯示的擬建建築物符合《建築物條例》的規定，屋宇署便須按《建築物條例》批准這些建築圖則。《建築物條例》並無規定申請人在審批建築圖則時諮詢公眾的意見。

沙田區議會秘書處

STDC 13/70/30

二零一一年八月