

馬鞍山區可供房屋發展用地的地盤
平整和基礎設施工程－可行性研究

《馬鞍山分區計劃大綱核准圖
編號 S/MOS/22》的擬議修訂項目

目的

本文件旨在向委員會匯報及諮詢有關馬鞍山可供房屋發展用地的工程可行性研究結果及馬鞍山分區計劃大綱圖的擬議修訂項目。

項目背景

2. 為了配合行政長官於施政報告中提出增加土地供應以回應市民對公共房屋的迫切需要，政府各相關部門正以多管齊下的方式，增加短、中及長期的土地供應，其中採取的措施包括盡量使用現有已開發土地，以及開拓可供發展用途的新增土地。政府已一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地、「政府、機構或社區」用地，以及兩個階段的「綠化地帶」用地檢討等，以物色更多合適用地改作住宅用途並在規劃和基建設施許可的情況下，適度提高發展密度，以增加住宅單位供應。
3. 土木工程拓展署於 2015 年開始進行研究，以評估及確立在馬鞍山的「綠化地帶」用地發展房屋的可行性。可行性研究範圍包括交通、基建、環境、景觀、視覺和空氣流通等方面的潛在影響。研究結果顯示，其中 4 幅用地作房屋發展預期沒有無法克服的技術問題，另外 3 幅則作政府、機構或社區發展用途以支援住宅發展(附件 1)。
4. 建議發展的馬鞍山 7 幅用地均為政府土地，分別位於(A)樟木頭村以東；(B1)樟木頭村以西；(C)至(E)馬鞍山村路下段；及(F)至(G)馬鞍山村路上段，建議用作公私營房屋、小學及水務設施(圖 1 及 2)。預計總共可提供約 7,220 公私營房屋單位(公營：約 6,180；私營：約 1,040)以容納約 20,430 人。

初步交通及運輸影響評估

5. 顧問的初步交通評估及研究顯示，部分道路及路口將會接近或超出負荷。政府會採取適當的道路改善措施，發展該 7 幅土地作住宅、政府、機構或社區發展用途。評估建議的交通改善措施主要包括(位置圖載於附件 3):

建議道路及路口改善工程

- (i) 將澤祥街/科學園道的迴旋處，改為交通燈控制路口；
 - (ii) 優化於西沙路/錦英路路口之燈號控制；
 - (iii) 於西沙路/年華路/年豐路迴旋處，擴闊西沙路西行車道及年豐路北行車道的一段行車路；
 - (iv) 於馬鞍山村路/馬鞍山路/恆康街迴旋處，擴闊迴旋處出口處至馬鞍山村路的一段行車路；和
 - (v) 於亞公角漁民新村對出的一段大老山公路南行線，由三線行車擴闊至四線行車。
6. 初步研究結果亦顯示，此房屋發展對 T6 跨海橋會帶來輕微影響，預計在 2035 年時行車會比現時較緩慢。政府會研究改善方案，並在適當時候諮詢公眾。
7. 研究亦分別為樟木頭村附近及馬鞍山村路附近的用地設計了連接道路，以配合將來房屋發展的交通需求。總括而言，初步交通評估結果顯示，預計在整體房屋發展項目入伙前若完成以上道路及路口改善工程後，除 T6 跨海橋仍於繁忙時段會出現車龍外，區內不會因為擬議房屋發展項目帶來不可接受的交通影響。
8. 政府因應房屋發展項目所遞交的交通及公共運輸影響評估及參考《香港規劃標準與準則》的指引，作出審視及制定 7 幅土地的泊車設施，務求避免這些房屋發展項目對區內的交通及公共運輸帶來不可接受的影響。
9. 香港一直施行以鐵路作為公共交通骨幹的政策。在此前提下，為配合擬議房屋發展，政府建議提供公共巴士服務，以連接鄰近鐵路系統，包括建議在 A 項及 B1 項擬議房屋發展用地外行車線兩旁提供一對巴士停車灣；D 項及 E 項在馬鞍山村路下段的擬議公營房屋及學校發展用地外行車線預留長度約 56 米的巴士站以容納四輛巴士停泊，一個長度約 16 米的小巴站以容納兩部 19 座專線小巴停泊，一個長度約 25 米之的士站及長度約 50 米的停車灣。另

外，擴闊後的馬鞍山村路上段預留長度約 40 米的停車灣，以容納公共巴士或專線小巴讓居民使用，以滿足擬議私營房屋發展所需。

環境評估

10. 該 7 幅土地位於「綠化地帶」。顧問在該些土地及其附近範圍進行了初步樹木調查及生態評估，顯示該些土地並不包括被認定為具存護價值的地點。技術評估結果亦顯示大部份文化遺產可以透過工程設計及實施緩解措施而不受影響。政府會於下一階段進行詳細的生態及文物調查，以制定適當的緩解措施，盡量減低對生態環境及文物的影響。
11. 根據目前的初步設計，由於大部分文物建築(包括信義新村及選礦廠的構築物等)與擬議房屋發展用地有一定距離，所以該等歷史建築物並不受影響；只有選礦廠旁的其中一條支柱(評為三級歷史建築)可能會受到馬鞍山村路擴闊工程的路線所影響。古物古蹟辦事處認為現階段擬議房屋發展及相關基礎設施的初步設計可以接受，並要求土木工程拓展署在隨後的調查及詳細設計階段，進行有關的文物影響評估，並在施工期間配合緩解和監察措施，以確保減低對歷史建築物的影響。另外，根據樹木調查結果，項目範圍內發現約 117 種樹木，約 3 560 棵，它們都是常見的植物物種，範圍內沒有發現古樹名冊內的樹木。

景觀及視覺影響評估

12. 馬鞍山是屬於已規劃及發展的新市鎮，該 7 幅土地均位於馬鞍山的邊緣地帶，而擬建樓宇高度大致與現時馬鞍山區內的樓宇高度相約、及與馬鞍山的環境協調，在顧問的評估上亦指出該 7 幅土地的發展並不會在景觀及視覺上造成不可接受的影響。政府會在施工時，盡量減少砍伐樹木，在工程完成後會按發展局指引 DEVB TC(W) No. 4/2020，重新種植樹木及採取優質綠化措施，以減少對景觀及視覺影響。未來的房屋發展亦可透過適當的園林、綠化及建築設計減少對景觀及視覺的影響。

空氣流通評估

13. 根據土地的位置、周邊地勢及盛行風方向，顧問就空氣流通進行了評估。顧問的評估指出擬議的房屋、政府、機構或社區發展並不會在空氣流通上造成不可接受的影響。未來的房屋發展更可透過適當的通風設計及建築物佈局來保持通風。

14. 根據顧問的初步空氣流通評估，為增加空氣流通，建議將公營房屋項目的樓宇位置後移及提供適當的樓宇間距(保持至少 15 米的間距)，避免「屏風樓」效應。就空氣流通而言，透過良好的建築設計，擬議發展項目將不會遇到無法克服的問題。

基建設計評估

15. 根據顧問的評估，該 7 幅土地在供水、排污、排水、供電及燃氣供應等方面是技術上可行的。

15.1 排水影響評估

初步排水影響評估及研究顯示，包括沿擬議發展用地邊緣建造 U 形排水渠，收集自山坡而來的雨水及擬發展用地內的地面徑流會經由新建的地底雨水排放管道，排放至鄰近的現有明渠，只要採用了建議的排水工程和緩解措施之後，發展該 7 幅土地作住宅用途將不會對現有的排水系統帶來負面影響。

15.2 排污影響評估

初步排污影響評估及研究顯示，用作房屋發展所產生的污水可以收集至公共污水管道並送至沙田污水廠處理，現有污水網絡可以承受擬議發展項目所增加的污水流量。因此，只要採用了建議的污水收集系統及污水處理策略後，擬議發展項目將不會對污水系統產生負面影響。

15.3 供水影響研究

初步供水影響研究結果確定建議的食水和海水供應系統能夠滿足擬議發展的用水需求，擬議發展並不會對現有供水系統產生負面影響。

A 項及 B1 項

根據初步供水分析，現有食水及海水供水系統足以應付擬議發展項目(A 項及 B1 項)的需求。

D 項及 G 項

由於擬議發展項目(D 項及 G 項)的地勢較高，現有馬鞍山食水及海水供水系統未能提供足夠水壓。建議興建新食水及海水供水系統，將食水及海水由馬鞍山食水及海水配水庫經過新搬遷抽水站(C 項)，然後泵至建議位於馬鞍山村路上段的食水及海水配水庫(F 項)，為擬議發展項目(D 項及 G 項)提

供穩定之食水及沖廁水供應。

15.4 公用設施

顧問就現有的電力供應系統、煤氣供應系統及電訊供應系統作出初步研究，結果顯示該發展項目用地與現有主要公用設施之間不存在嚴重互相阻礙的情況。

建議修訂馬鞍山分區計劃大綱圖

16. 基於上述可行性研究的結果，當局建議把馬鞍山分區計劃大綱圖作出修訂，以改劃該 7 幅土地作住宅和相關政府、機構或社區用途，同時建議改劃位於樟木頭村以西接鄰修訂 B1 項的土地及梅子林路的土地，以反映現時道路的狀況，以及理順渠務署進行搬遷沙田污水處理廠往岩洞發展的範圍。

擬議修訂項目

16.1 修訂 A, B1 及 D 項 - 西沙路樟木頭村以東、以西及馬鞍山村路下段的土地 - 公營房屋

把分別位於樟木頭村以東、以西的土地及一幅位於馬鞍山村路下段的土地(面積分別約 1.46 公頃、1.38 公頃及 2.26 公頃)由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)11」地帶，最高地積比率為 6.8 倍。A、B1 項建築物高度限制於主水平基準上 165 米，而 D 項建築物高度則限制於主水平基準上 225 米。三幅土地可提供分別約 1,820、1,660 及 2,700 公營房屋單位，預計人口約 17,310 人。為服務區內居民，公營房屋用地亦提供社會福利設施(包括長者日間護理中心、長者鄰舍中心、日間幼兒中心、地區支援中心等)、幼稚園和零售設施。公營房屋項目參考《香港規劃標準與準則》，提供泊車位，及零售和社福設施的附設停車位。

16.2 修訂 B2 項 - 行人路及路旁設施

把一幅位於樟木頭村以西(即毗鄰修訂 B1 項)的土地(面積約 0.4 公頃)由「綠化地帶」改劃為「道路」以反映現有的情況。

16.3 修訂 C 項 - 馬鞍山村路下段 - 泵房

把一幅位於馬鞍山村路下段的土地(面積約 0.45 公頃)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶以支持擬議的住宅發展，其建築物高度限制為一層。

16.4 修訂 E 項 - 馬鞍山村路下段 - 小學

把一幅位於馬鞍山村路下段的土地(面積約 0.73 公頃)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，提供一間有 30 個課室的小學以支持擬議的住宅發展，其建築物高度限制為八層。

16.5 修訂 F 項 - 馬鞍山村路上段 - 貯水設施

把一幅位於馬鞍山村路上段的土地(面積約 0.66 公頃)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶以支持擬議的住宅發展，其建築物高度限制為兩層。

16.6 修訂 G 項 - 馬鞍山村路上段 - 私營房屋

把一幅位於馬鞍山村路上段的土地(面積約 2.73 公頃)由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)6」地帶，其最高地積比率為 3.6 倍，建築物高度限制於主水平基準上 250 米。可提供約 1,040 私營房屋單位，並附設一所 150 個宿位的安老院舍。

16.7 修訂 H 項 - 梅子林路 - 沙田岩洞污水處理廠

把一幅位於梅子林路近富安花園的土地(面積約 0.49 公頃)由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶。該用地為沙田岩洞污水處理廠的一部份。沙田岩洞污水處理廠主要位於沙田分區計劃大綱圖範圍內，並已在 2018 年改劃作上述用途。現建議將位處於馬鞍山分區計劃大綱圖的剩餘部份改劃作相同用途。「搬遷沙田污水處理廠往岩洞」計劃正進行第一階段工地開拓及連接隧道工程。

17. 馬鞍山分區計劃大綱圖的擬議修訂項目的詳細資料可參看附件 1。因應上述修訂項目，該大綱圖的《註釋》和《說明書》亦會同時更新。

馬鞍山區休憩用地及主要社區設施規劃標準及供應表

18. 按照《香港規劃標準與準則》，馬鞍山規劃區內的主要社區設施供應(包括休憩用地、學校、診所、綜合青少年中心及圖書館等)，因應上述的擬議修訂項目帶來人口的增加後均足以應付居民的需求。雖然馬鞍山規劃區現時欠缺醫院床位，但醫院的供應乃視乎整個區域的情況而定。醫院管理局和食物及衛生局已落實在未來 10 年推行各項醫院發展計劃，當中包括威爾斯親王醫院第二期重建計劃，再加上中文大學教學醫院的發展項目及仁安醫院的增建工程，長遠而言沙田區將有足夠設施應付居民未來的醫療需要。

19. 此外，根據《香港規劃標準與準則》最新的人口標準，規劃區內社區照顧服務設施、安老院舍及幼兒中心的供應將會出現短缺。這項人口標準乃長遠目標，在規劃和發展的過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。有鑒於此，是次擬議的公私營房屋發展已按社署的要求增設相關的社福設施。
20. 詳情可參閱馬鞍山規劃區已更新的《休憩用地及主要社區設施規劃標準及供應表》(附件 2)。

下一階段

21. 有關修訂項目及委員的意見將一併提交城市規劃委員會(下稱城規會)考慮。如城規會同意有關擬議修訂項目，會根據《城市規劃條例》第 5 條展示該修訂分區計劃大綱圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，圖則將會存放於城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、沙田、大埔及北區規劃處、沙田民政事務處、大埔民政事務處、沙田鄉事委員會及西貢北鄉事委員會供公眾查閱。公眾人士亦可登入法定規劃綜合網站 www.ozp.tpb.gov.hk 瀏覽該圖則。任何人士可就圖則收納的修訂項目在公眾查閱期內以書面或透過城規會網站向城規會秘書提交申述。
22. 相關部門將會就建議的 7 幅馬鞍山土地平整及基礎設施工程進行勘測及詳細設計。

徵詢意見

23. 歡迎委員就修訂項目發表意見，有關意見將轉達城規會考慮。

附件 1	《馬鞍山分區計劃大綱圖》的擬議修訂項目
附件 2	休憩用地及主要社區設施規劃標準及供應表
附件 3	建議的房屋和學校發展用地及擬議交通改善工程
圖 1	擬議修訂項目地點位置圖
圖 2	擬議修訂項目航攝照片

規劃署沙田、大埔及北區規劃處

土木工程拓展署房屋工程組

2020 年 6 月

《馬鞍山分區計劃大綱圖》的擬議修訂項目

修訂項目	位置	面積 (公頃, 約)	現時地帶	擬議地帶	最高地 積比率	擬議建築物 高度限制 (主水平基 準 /層)	單位 (約)	預計人 口
擬議房屋發展用地								
A	西沙路樟木頭 村以東	1.46	綠化地帶	住宅(甲類)11	6.8	主水平基準上 165 米	1,820	5,100
B1	西沙路樟木頭 村以西	1.38	綠化地帶	住宅(甲類)11	6.8	主水平基準上 165 米	1,660	4,650
D	馬鞍山村路 下段	2.26	綠化地帶	住宅(甲類)11	6.8	主水平基準上 225 米	2,700	7,560
G	馬鞍山村路 上段	2.73	綠化地帶	住宅(乙類)6	3.6	主水平基準上 250 米	1,040	3,120
擬議政府、機構或社區用地								
C	馬鞍山村路 下段	0.45	綠化地帶	政府、機構或 社區	-	1 層	-	-
E	馬鞍山村路 下段	0.73	綠化地帶	政府、機構或 社區	-	8 層	-	-
F	馬鞍山村路 上段	0.66	綠化地帶	政府、機構或 社區	-	2 層	-	-

修訂項目	位置	面積 (公頃，約)	現時地帶	擬議地帶	最高地積比率	擬議建築物 高度限制 (主水平基準/層)	單位 (約)	預計人口
其他								
B2	西沙路樟木頭村以西	0.4	綠化地帶	道路	-	-	-	-
H	梅子林路	0.49	綠化地帶	其他指定用途 註明污水處理廠	-	-	-	-

休憩用地及主要社區設施規劃標準及供應表
《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22A》規劃區
 (更新至 2020 年 6 月)

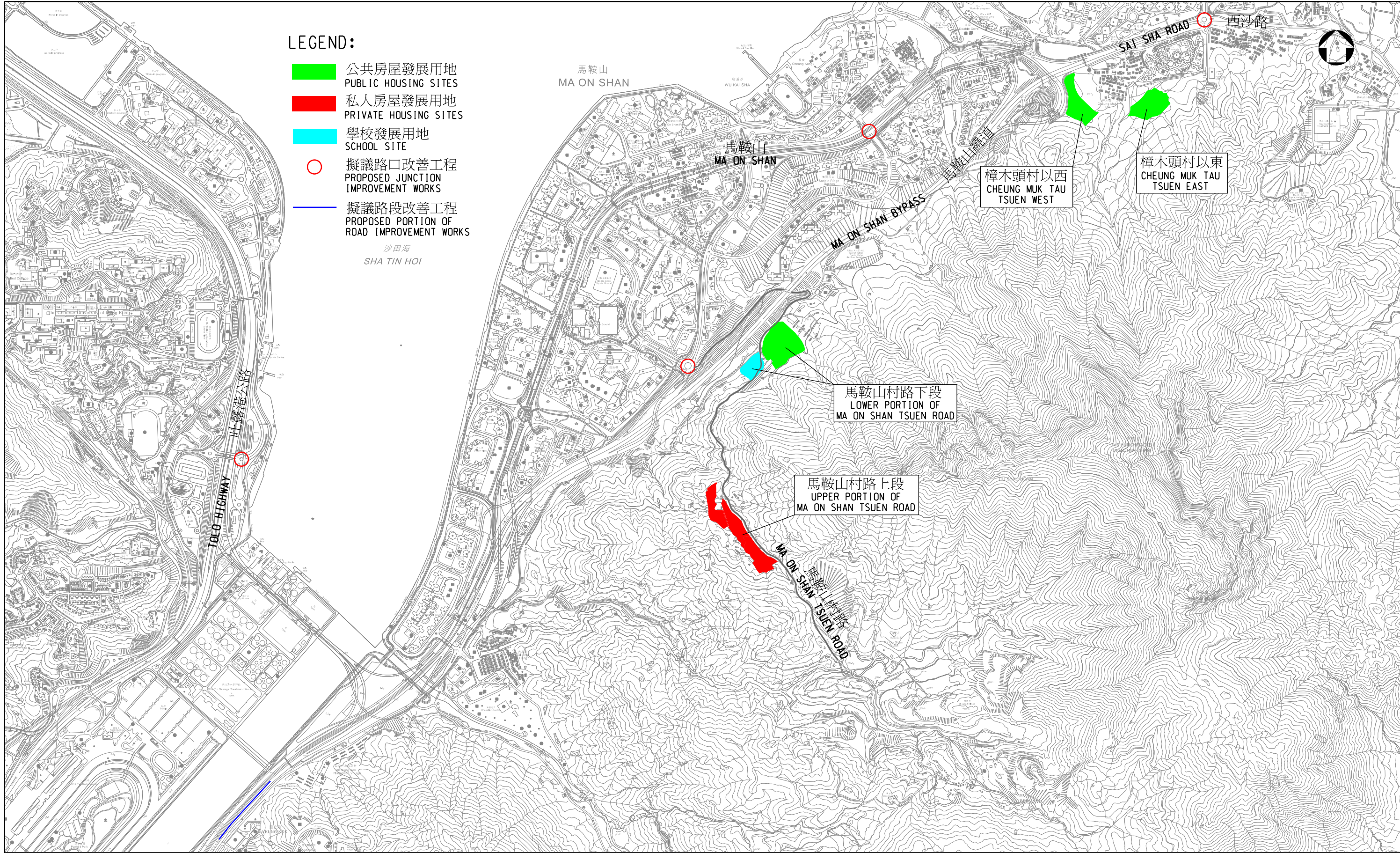
設施	《香港規劃標準與準則》的人口標準	按照人口標準而計算的設施數量	供應情況		剩餘／短缺(按照已規劃的供應計算)
			現有的供應	已規劃的供應	
地區休憩用地	每 100,000 人 10 公頃	24.30 公頃	20.68 公頃	27.31 公頃	+3.01 公頃
鄰舍休憩用地	每 100,000 人 10 公頃	24.30 公頃	40.23 公頃	46.04 公頃	+21.74 公頃
中學	每 40 人屬於 12-17 歲年齡組別 1 間全日制課室	259 課室	352 課室	352 課室	+93 課室
小學	每 25.5 人屬於 6-11 年齡組別 1 間全日制課室	325 課室	308 課室	386 課室	+61 課室
幼兒班及幼稚園	每 1,000 人屬於 3-6 歲年齡組別 34 間全日制課室	116 課室	152 課室	159 課室	+43 課室
警區警署	每 200,000 至 500,000 人 1 間	0	1	1	+1
分區警署	每 100,000 至 200,000 人 1 間	1	1	1	0
醫院#	每 1,000 人 5.5 個床位	1,382 床位	0 床位	0 床位	-1,382 床位
普通科診療所/健康中心	每 100,000 人 1 間	2	1	2	0
裁判法院(8 個法庭)	每 660,000 人 1 間	0	0	0	0
綜合青少年服務中心	每 12, 000 人屬於 6-24 歲年齡組別 1 間	3	5	5	+2
綜合家庭服務中心	每 100,000 至 150,000 人 1 間	2	2	3	+1
社區照顧服務設施*^	每 1,000 人屬於 65 歲或以上年齡組別 17.2 個資助服務名額	1,365 名額	203 名額	491 名額	-874 名額

設施	《香港規劃標準與準則》的人口標準	按照人口標準而計算的設施數量	供應情況		剩餘／短缺(按照已規劃的供應計算)
			現有的供應	已規劃的供應	
安老院舍*	每 1,000 人屬於 65 歲或以上年齡組別 21.3 個資助床位	1,691 床位	88 床位	548 床位	-1,143 床位
幼兒中心*	每 25,000 人 100 個資助服務名額	972 名額	105 名額	305 名額	-667 名額
圖書館	每 200,000 人 1 間	1	1	1	0
運動場館 / 體育中心	每 50,000 至 65,000 人 1 間	4	2	4	0
運動場	每 200,000 至 250,000 人 1 間	1	1	1	0
游泳池(標準)	每 287,000 人 1 間	1	1	1	0

醫院管理局和食物及衛生局已落實在未來 10 年推行各項醫院發展計劃，當中包括威爾斯親王醫院第二期重建計劃，再加上中文大學教學醫院的發展項目及仁安醫院的增建工程，長遠而言沙田區將有足夠設施應付居民未來的醫療需要。醫院管理局會以區域為基礎，監察和應對病床的供應。

* 根據《香港規劃標準與準則》最新的人口標準，規劃區內社區照顧服務設施、安老院舍及幼兒中心的供應將會出現短缺。這項人口標準乃長遠目標。在規劃和發展的過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。有鑒於此，是次擬議的公私營房屋發展將按社署的要求增設相關的社福設施。

^ 在安老服務計劃方案中，並沒有規定家居為本和中心為本社區照顧服務的分配。然而，在一般情況下，家居為本社區照顧服務將滿足六成的社區照顧服務需求，而中心為本社區照顧服務則滿足餘下四成的需求。



圖則名稱 drawing title

建議的房屋和學校發展用地及擬議交通改善工程
PROPOSED SCHOOL SITE AND HOUSING DEVELOPMENT AND ASSOCIATED TRAFFIC IMPROVEMENT WORKS

圖號 drawing no.

附件3 ANNEX 3

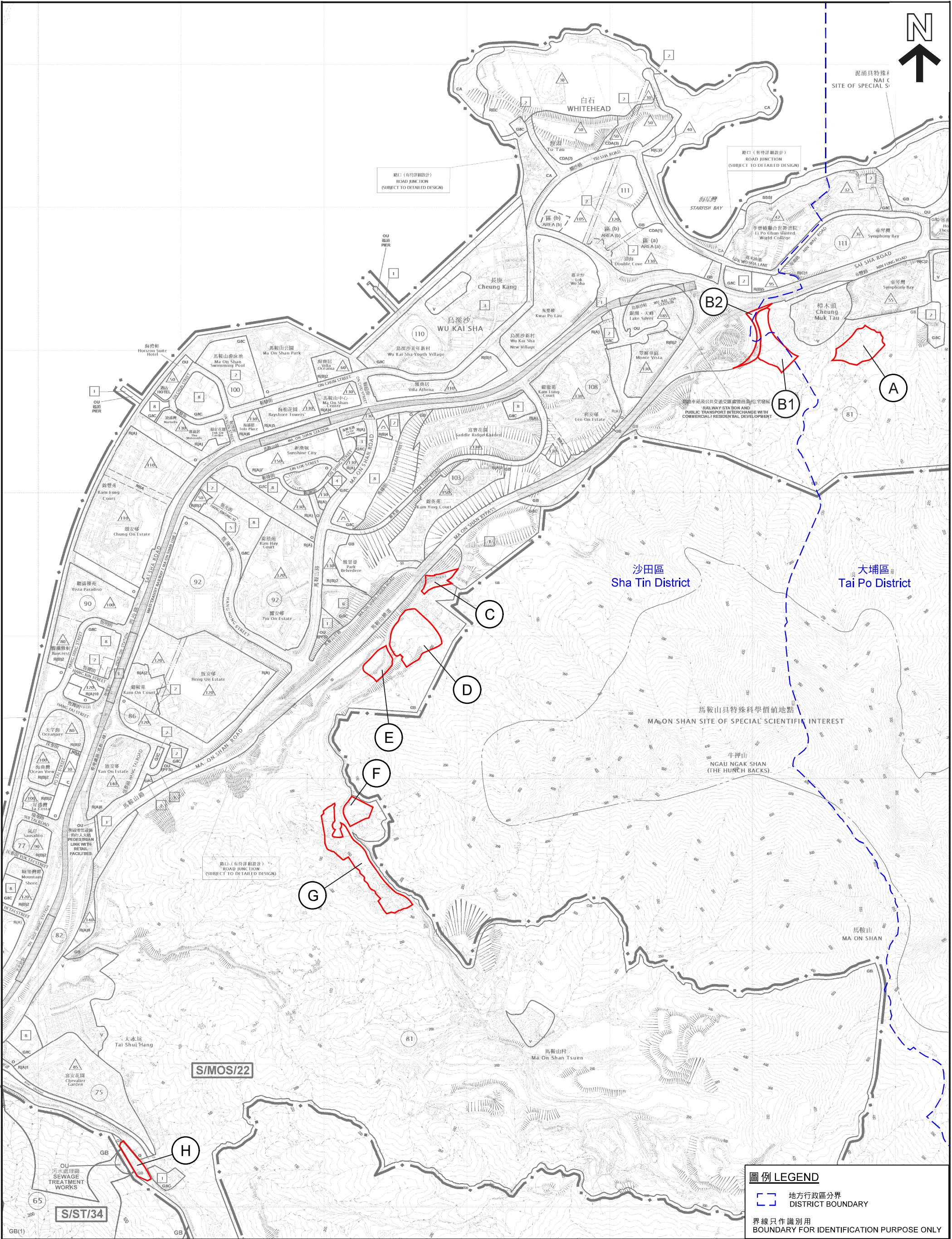
比例 scale

1:15 000

版權所有 COPYRIGHT RESERVED



土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING
AND DEVELOPMENT
DEPARTMENT



本摘要圖於2020年3月30日擬備，
所根據的資料為於2016年1月5日
核准的分區計劃大綱圖編號S/MOS/22
及於2018年5月29日
核准的分區計劃大綱圖編號S/ST/34
EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.3.2020
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/MOS/22 APPROVED ON 5.1.2016 AND
S/ST/34 APPROVED ON 29.5.2018

位置圖 LOCATION PLAN
項目 A、B1、B2、C、D、E、F、G 及 H
ITEMS A, B1, B2, C, D, E, F, G & H

在馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/22作出的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
MA ON SHAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/MOS/22

SCALE 1 : 12 000 比例尺
METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1 000 METRES

圖例 LEGEND
地方行政區分界
DISTRICT BOUNDARY
界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/ST/20/12

圖 PLAN
1



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2020年3月31日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 31.3.2020

航攝照片 AERIAL PHOTO

項目 A、B1、B2、C、D、E、F、G 及 H
ITEMS A, B1, B2, C, D, E, F, G & H

在馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/22作出的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
MA ON SHAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/MOS/22

規劃署 PLANNING DEPARTMENT		
參考編號 REFERENCE No. M/ST/20/12	圖 PLAN 2	