

二零一四年十月八日、二零一四年十月十三日、
二零一四年十月十四日、二零一四年十月十五日、
二零一四年十月二十日、二零一四年十月二十一日、
二零一四年十月二十二日、二零一四年十月二十七日、
二零一四年十月二十八日、二零一四年十月二十九日、
二零一四年十一月三日、二零一四年十一月四日、
二零一四年十一月五日、二零一四年十一月十日、
二零一四年十一月十二日、二零一四年十一月十七日、
二零一四年十一月十八日、二零一四年十一月十九日、
二零一四年十一月二十四日、二零一四年十一月二十五日、
二零一四年十一月二十六日、二零一四年十二月一日、
二零一四年十二月二日、二零一四年十二月三日、
二零一四年十二月八日、二零一四年十二月九日、
二零一四年十二月十日、二零一四年十二月十五日、
二零一四年十二月十六日、二零一四年十二月十七日、
二零一五年一月五日、二零一五年一月六日、
二零一五年一月七日、二零一五年一月十二日、
二零一五年一月十三日、二零一五年一月十九日、
二零一五年一月二十日、二零一五年一月二十一日、
二零一五年一月二十六日、二零一五年一月二十七日、
二零一五年一月二十八日、二零一五年二月二日、
二零一五年二月三日、二零一五年三月二日及
二零一五年三月四日舉行的城市規劃委員會

第 1069 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

李律仁先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3；運輸署助理署長(市區)、運輸署總工程師／交通工程(港島)、運輸署總工程師／交通工程(九龍)及運輸署總工程師／交通工程(新界東)

王明慧女士、李偉彬先生、陳仲元先生、彭偉成先生及蕭鏡泉先生

民政事務總署助理署長(2)及民政事務總署總工程師(工程)

許國新先生、何黃雅喬女士(只是二零一五年一月五日的會議)、曹榮平先生(二零一四年十月八日至二零一四年十二月十七日的會議)及關偉昌先生(二零一五年一月六日至二零一五年三月四日的會議)

環境保護署副署長(1)、環境保護署助理署長(環境評估)、環境保護署首席環境保護主任(市區評估)及環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

謝展寰先生、鄧建輝先生、黃耀光先生、黃文基先生及楊維德先生

地政總署署長、地政總署副署長(一般事務)及地政總署助理署長／區域 3

甯漢豪女士、林潤棠先生及陳永堅先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

因事缺席

劉文君女士

劉興達先生

陳建強醫生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士(二零一四年十月八日、二零一四年十月十三日、二零一四年十月十五日、二零一四年十月二十日、二零一四年十月二十二日、二零一四年十月二十七日、二零一四年十月二十九日、二零一四年十一月四日、二零一四年十一月十二日、二零一四年十一月十七日、二零一四年十一月十九日、二零一四年十一月二十五日、二零一四年十二月二日、二零一四年十二月八日、二零一四年十二月十日、二零一四年十二月十五日、二零一四年十二月十六日、二零一五年一月六日、二零一五年一月十二日、二零一五年一月二十日、二零一五年一月二十六日、二零一五年一月二十八日、二零一五年二月二日及二零一五年三月四日的上午會議，以及二零一四年十二月十七日、二零一五年一月五日及二零一五年二月三日的下午會議)

顧建康先生(二零一四年十月八日、二零一四年十月十三日、二零一四年十月二十二日、二零一四年十二月十日、二零一五年一月十三日及二零一五年三月四日的下午會議，以及二零一四年十月十四日、二零一四年十月二十一日、二零一四年十月二十八日、二零一四年十一月三日、二零一四年十一月五日、二零一四年十一月十日、二零一四年十一月十八日、二零一四年十一月二十四日、二零一四年十一月二十六日、二零一四年十二月一日、二零一四年十二月三日、二零一四年十二月九日、二零一四年十二月十七日、二零一五年一月五日、二零

一五年一月七日、二零一五年一月十三日、二零一五年一月十九日、二零一五年一月二十一日、二零一五年一月二十七日、二零一五年二月三日及二零一五年三月二日的上午會議)

何盛田先生(二零一四年十二月十五日上午的會議)

高級城市規劃師

丁雪儀女士(二零一四年十月八日上午的會議)

何盛田先生(二零一四年十月八日下午的會議)

鄭達昌先生(二零一四年十月十三日上午、二零一四年十一月十九日上午及二零一四年十二月十日下午的會議)

胡明儀女士(二零一四年十月十三日下午及二零一五年一月十三日上午的會議)

鄧翠儀女士(二零一四年十月十四日上午的會議)

譚燕萍女士(二零一四年十月十五日上午及二零一五年一月七日上午的會議)

李健成先生(二零一四年十月二十日上午的會議)

鄭韻瑩女士(二零一四年十月二十一日上午的會議)

李建基先生(二零一四年十月二十二日上午的會議)

何婉貞女士(二零一四年十月二十二日下午的會議)

姚昱女士(二零一四年十月二十七日上午及二零一五年一月二十一日上午的會議)

陳巧賢女士(二零一四年十月二十八日上午及二零一五年二月二日上午的會議)

胡耀聰先生(二零一四年十月二十九日上午的會議)

黃立基先生(二零一四年十一月三日上午及二零一五年一月十三日下午的會議)

陸國安先生(二零一四年十一月四日上午及二零一五年一月二十日上午的會議)

林秀霞女士(二零一四年十一月五日上午及二零一五年一月十九日上午的會議)

梁偉翔先生(二零一四年十一月十日上午及二零一五年三月二日上午的會議)

余慈欣女士(二零一四年十一月十二日上午及二零一五年二月三日下午的會議)

賴碧紅女士(二零一四年十一月十七日上午、二零一四年十二月二日上午及二零一五年一月二十七日上午的會議)

鄧永強先生(二零一四年十一月十八日上午及二零一五年一月十八日上午的會議)

黃蓉女士(二零一四年十一月二十四日上午的會議)

葉愛芳女士(二零一四年十一月二十五日上午及二零一五年二月三日上午的會議)

李惠玲女士(二零一四年十一月二十六日上午、二零一五年一月五日上午及二零一五年三月四日下午的會議)

黎惠珊女士(二零一四年十二月一日上午及二零一五年一月二十六日上午的會議)

劉笑霞女士(二零一四年十二月三日上午的會議)

潘念雪女士(二零一四年十二月八日上午及二零一五年三月四日上午的會議)

張華安先生(二零一四年十二月九日上午的會議)

杜錦蕙女士(二零一四年十二月十日上午的會議)

洪鳳玲女士(二零一四年十二月十五日上午及二零一五年一月五日下午的會議)

吳劍偉先生(二零一四年十二月十六日上午的會議)

張國成先生(二零一四年十二月十七日上午的會議)

王鳳兒女士(二零一四年十二月十七日下午的會議)

朱霞芬女士(二零一五年一月六日上午的會議)

區晞凡先生(二零一五年一月十二日上午的會議)

1. 下列委員及秘書出席了二零一四年十月八日上午的會議：

周達明先生

主席

黃遠輝先生

副主席

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

袁家達先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3
王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

環境保護署副署長(1)
謝展寰先生

地政總署署長
甯漢豪女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

議程項目 1

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

1. 秘書報告，是次會議並無續議事項。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 2

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

考慮有關《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9745、9746、9747 及 9748 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

第 1 組的聆聽會(城市規劃委員會文件第 9745 號)

《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》

申述

R11 至 R14、R24、R27、R31、R32 及 R73

意見

C5550 及 C5597

《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》

申述

R10 至 R14、R30 至 R33、R41、R44、R45、R53、R57、R78、R80 及 R88

意見

C5564、C5565、C5622、C5975 至 C5985、C6009 及 C6010

簡介及提問部分

2. 下列規劃署、土木工程拓展署、路政署及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的代表、顧問，以及申述人或其代表此時獲邀到席上：

- 錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東
規劃專員
- 陳冠昌先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉
嶺、上水 1
- 吳曙斌先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉
嶺、上水 2
- 羅文添先生 — 土木工程拓展署總工程師／
新界東 4
- 陳焯明先生 — 路政署總工程師／鐵路拓展
2-2
- 張國偉先生 — 漁護署高級自然護理主任(北)
- 黃敬濠先生 — 奧雅納工程顧問香港有限公
司

FLN-R10、KTN-R11—上水區、粉嶺區、沙頭角區及打鼓嶺
區鄉事委員會主席：侯志強、李國鳳、李冠洪、陳崇輝

- 劉遠平先生 — 申述人的代表

FLN-R11、KTN-R12—Transport Planning Alliance

- 李禮賢先生 — 申述人的代表

FLN-R12、KTN-R14—Transport and Infrastructure Concern
Group

- 李傑偉先生 — 申述人的代表

FLN-R45—曾興隆

- 曾興隆先生 — 申述人

3. 主席表示歡迎上述各人到席，並請秘書向委員簡介收到多少份關於粉嶺北及古洞北兩份分區計劃大綱圖的申述書及意見書。

4. 秘書表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一三年十二月二十日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》(下稱「古洞北分區計劃大綱圖」)和《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》(下稱「粉嶺北分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。在展示草圖期內，共收到 42 006 份申述書(關於古洞北分區計劃大綱圖的有 20 778 份，而關於粉嶺北分區計劃大綱圖的有 21 228 份)。城規會公布申述書的內容供公眾查閱，收到合共 11 608 份意見書(關於古洞北分區計劃大綱圖的有 5 598 份，而關於粉嶺北分區計劃大綱圖的有 6 010 份)。其後，古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖各有三名申述人(KTN-R1310、R9475、R10018 及 FLN-R1760、R9925 及 R10468)去信城規會，表示撤回申述書，以及分別有 82 及 83 名申述人¹表示沒有提交過申述書，同時各有 25 份申述書重

¹ 下列沒有提交過的申述書被剔出：KTN-R449、R765、R2183、R2426、R2469、R3401、R3656、R3664、R3684、R3687、R3857、R3869、R4078、R4143、R4336、R4501、R4525、R4701、R4949、R4974、R5316、R5513、R5925、R6300、R6760、R7187、R7922、R7985、R8594、R8672、R9340、R9662、R10170、R10763、R10850、R11053、R11473、R11716、R11725、R11819、R12098、R12438、R12570、R12595、R13155、R13254、R13427、R13560、R13609、R13771、R13869、R13895、R14118、R14433、R14947、R15226、R15512、R15529、R15626、R15671、R16242、R16269、R16448、R16730、R16910、R17165、R17468、R17548、R17567、R17608、R17634、R17688、R17874、R18198、R18622、R19515、R19897、R20223、R20247、R20306、R20388 及 R20540；以及 FLN-R364、R896、R1211、R2633、R2876、R2919、R3851、R4106、R4114、R4134、R4137、R4307、R4319、R4528、R4593、R4786、R4951、R4975、R5151、R5399、R5424、R5766、R5963、R6375、R6750、R7210、R7637、R8372、R8435、R9044、R9122、R9790、R10112、R10620、R11213、R11300、R11503、R11924、R12167、R12176、R12270、R12550、R12890、R13021、R13046、R13606、R13705、R13878、R14011、R14060、R14222、R14320、R14346、R14569、R14884、R15398、R15677、R15963、R15980、R16077、R16122、R16693、R16720、R16899、R17181、R17361、R17616、R17919、R17999、R18018、R18059、R18085、R18139、R18325、R18649、R19073、R19966、R20348、R20674、R20698、R20757、R20839 及 R20991。

複²。因此，提交城規會考慮的有效申述書合共應有 41 785 份（關於古洞北分區計劃大綱圖的有 20 668 份，而關於粉嶺北分區計劃大綱圖的則有 21 117 份）。此外，一名關於古洞北分區計劃大綱圖的提意見人及兩名關於粉嶺北分區計劃大綱圖的提意見人去信城規會，表示沒有提交過意見書。另外，這兩份分區計劃大綱圖各有一份意見書重複。因此，提交城規會考慮的有效意見書合共應有 11 603 份³（關於古洞北分區計劃大綱圖的有 5 596 份，而關於粉嶺北分區計劃大綱圖的則有 6 007 份）。

5. 主席解釋聆聽會的程序。他表示會議會按「為考慮有關《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的申述及意見所舉行的會議——出席會議的程序須知」（下稱「會議程序須知」）進行。「會議程序須知」在會議前已發給所有申述人／提意見人。他特別強調以下要點：

- (a) 由於收到大量申述書和意見書，而且逾 3 400 名申述人／提意見人表示會親自出席或授權一名代表作口頭陳述，因此，有需要限制每次口頭陳述的時間；
- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘時間發言，不過，安排上會有彈性，以配合申述人／提意見人的需要，包括容許授權代表累積所代表的申述人／提意見人獲分配的時間發言、與其他申述人／提意見人互換獲分配的時間，以及要求延長口頭陳述的時間；

² 下列重複的申述書被剔出：KTN-R1227、R1229、R1228、R1230、R1624、R1623、R1625、R1733、R1737、R8124、R8119、R3290、R3295、R3294、R3310、R3309、R3311、R3299、R3289、R3284、R6080、R5970、R6372、R18960、R17522；以及 FLN-R1684、R1686、R1685、R1687、R2047、R2045、R2048、R2182、R2186、R8574、R8569、R3740、R3745、R3744、R3759、R3761、R3749、R3739、R3734、R6530、R6420、R6822、R1924、R19411、R17973。

³ 下列沒有提交過（KTN-C788、FLN-C88 及 C5624）或重複（KTN-C162 及 FLN-C162）的意見書被剔出。

- (c) 口頭陳述的內容只限關於在分區計劃大綱圖展示期或申述書公布期內，向城規會提交的申述書／意見書所載的申述／意見的理據；以及
- (d) 為確保會議順利並有效率地進行，申述人／意見人不得長篇大論，重複其他人較早時在同一個會議上陳述過的相同論點，亦應避免讀出或重複所提交的申述書／意見書的內容，因為申述書／意見書已發給委員考慮。

6. 主席表示，除非獲延長發言時間，否則每次陳述限時 10 分鐘。在申述人和申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在發言時間完結時，會有計時器提醒他們。

7. 主席表示，申述和意見將分四組聆聽，第 1 組關於運輸及交通事宜，第 2 組關於保育事宜，第 3 組關於個別土地用途建議，而第 4 組則關於一般事項。今天上午的會議將聆聽第 1 組及第 2 組的申述，下午的會議將聆聽第 3 組的申述，而第 4 組的申述則於下周開始聆聽。聆聽完所有申述後，就會聆聽第 1 組、第 3 組及第 4 組的意見。

8. 主席表示會首先請規劃署的代表作簡介，接着會按各申述人的編號，邀請申述人／授權代表作口頭陳述。所有與會者口頭陳述完畢後，會有答問環節，委員可直接向與會者發問。午膳時間大約是下午一時至二時，上午的會議或會有一次小休，下午則有一至兩次，視乎需要而定。

9. 李禮賢先生關注把陳述時間限為 10 分鐘對同時就兩份分區計劃大綱圖提交了申述書的申述人並不公平，因為兩份分區計劃大綱圖所涉事宜不同，而且規劃署的代表作簡介並無時限，申述人回應規劃署的意見時卻不獲同樣的待遇，這亦有欠公允。因此，他要求給予每份分區計劃大綱圖的每一申述 10 分鐘的陳述時間，並規限規劃署作簡介的時間。

10. 主席解釋，鑑於眾多申述人及提意見人均表示會出席會議，城規會除例會外，亦暫時安排了合共 38 節會議在五個月內進行，直至二零一五年二月止。為了在法定時限內按照條例把兩份分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准，城規會

確有需要規定每名申述人／提意見人口頭陳述的時間上限。況且，作口頭陳述時只應闡明或重點講述已提交城規會的申述書／意見書的內容。根據過往的經驗，若陳述內容精簡而不重複，對大多數申述人／提意見人來說，10分鐘時間已足夠。申述人／提意見人若需要額外的陳述時間，可提出要求，若理據充分而其他情況下亦許可，城規會可彈性處理，給予更多時間。委員已詳細討論並同意這方面的會議安排，有關安排載於「會議程序須知」。委員亦認為規劃專員有必要簡介文件的內容，重點講述各主要事項，交代有關的背景資料，估計規劃專員簡介需時約15分鐘。

[梁宏正先生此時到席。]

11. 秘書報告，下列委員就此議項申報利益：

第 1 至 4 組

- | | | |
|-------|---|---|
| 劉文君女士 | — | 為粉嶺北分區計劃大綱圖的申述人及提意見人(FLN-R13 及 FLN-C6009) |
| 劉興達先生 | — | 其公司曾就「古洞北及粉嶺北新發展區第一期——設計及建造」的顧問研究參與提交建議 |

12. 劉文君女士及劉興達先生所涉及的是直接利益，委員備悉劉女士因此不獲邀以委員身分出席會議，而原須離席的劉先生則因事未能出席會議。

第 1 組

- | | | |
|-------|---|------------------------------|
| 林光祺先生 |] | 目前與香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)有業務往來，而 |
| 符展成先生 |] | 港鐵公司是古洞北和粉嶺北兩 |
| 黎慧雯女士 |] | 份分區計劃大綱圖的申述人 |
| 劉興達先生 |] | (KTN-R13 及 FLN-R14) |

黃仕進教授

- 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，該學系曾獲港鐵公司贊助舉辦一些活動，而港鐵公司是古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述人

13. 鑑於林光祺先生、符展成先生、黎慧雯女士及劉興達先生所涉及的是直接利益，委員認為應請他們暫時離席。委員備悉，林先生因事未能出席這一節會議，而原須離席的劉先生也因事未能出席會議。委員認為黃仕進教授所涉及的是間接利益，因此他可留在席上。

[符展成先生及黎慧雯女士此時暫時離席。]

14. 主席接着請規劃署的代表向委員簡介關於古洞北分區計劃大綱草圖及粉嶺北分區計劃大綱草圖的申述及意見。

15. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，簡介詳載於城市規劃委員會文件第 9745 號的內容，要點如下：

申述

- (a) 第 1 組包括 26 份申述書和 18 份意見書，內容主要是關於這兩份分區計劃大綱圖所提出的有關鐵路、道路基礎設施或交通的建議；
- (b) 在 26 份申述書中，有 9 份(KTN-R11 至 R14、R24、R27、R31、R32 和 R73)關於古洞北分區計劃大綱圖，由上水區、粉嶺區、沙頭角區及打鼓嶺區鄉事委員會主席侯志強、李國鳳、李冠洪、陳崇輝、Transport Planning Alliance、港鐵公司、Transport and Infrastructure Concern Group、馬草壟村村代表黃煥全、一羣為數 8 人的個別人士及 3 名個別人士提交(KTN-R27 和 R31 由同一人提交)。這些申述人主要是提出關於東鐵、北環線的建議走線和落實興建的時間表、發展新界東北新發展區對交

通的潛在影響及古洞北新發展區鐵路相關設施及泊車設施的意見和建議；

- (c) 其餘 17 份申述書 (FLN-R10 至 R14、R30 至 R33、R41、R44、R45、R53、R57、R78、R80 和 R88) 是關於粉嶺北分區計劃大綱圖，由上水區、粉嶺區、沙頭角區及打鼓嶺區鄉事委員會主席侯志強、李國鳳、李冠洪、陳崇輝、Transport Planning Alliance、Transport and Infrastructure Concern Group、港鐵公司、香港中旅(集團)有限公司，以及 12 名個別人士提交。這 17 份申述書提出的主要意見和建議與關於古洞北分區計劃大綱圖的意見和建議相似，另關注粉嶺北新發展區沒有預留土地興建鐵路設施和擬議的粉嶺繞道及其迴旋處；

古洞北和粉嶺北兩個新發展區的交通網絡

古洞北新發展區

- (d) 古洞北新發展區建議興建一個鐵路站，其周圍將會發展高密度住宅項目、商業設施及政府、機構或社區設施，逾八成人口會在該鐵路站服務範圍內居住；
- (e) 古洞北新發展區各條主幹路都規劃在市中心的周邊，以減低空氣和噪音污染，另建議興建完善的道路網絡連接新發展區內各小區；

粉嶺北新發展區

- (f) 粉嶺北新發展區東西部的兩個地區樞紐內會興建兩個公共交通交匯處；
- (g) 擬議的粉嶺繞道是連接粉嶺北新發展區和粉嶺公路的區域公路，可直通策略性道路網；另會有三個道路交匯處，使與市中心各處的道路連接得更好；

- (h) 各方面的詳細技術評估(包括環境、運輸與交通和排水與排污方面)的結論都指新發展區的發展在技術上可行；
- (i) 交通與運輸影響評估(下稱「交通影響評估」)的範疇包括新發展區的發展項目未來對運輸的需求、對策略性、區域性和地區性道路網的需求和交通影響，以及建議進行的道路改善／擴闊工程。有關的評估確定在進行建議的公路改善／擴闊工程後，可應付新發展區的交通需求。在交通和運輸方面而言，新發展區的發展不會造成負面影響；

同時關於古洞北分區計劃大綱圖和粉嶺北分區計劃大綱圖的申述的主要理據和建議及相關的回應

- (j) 申述的主要理據詳載於文件第 3.2 段，撮述如下：

東鐵的運載量已經不勝負荷

- (i) 東鐵現有的運載量已經飽和，無法容納古洞北和粉嶺北兩個新發展區的新增人口；

擬議北環線的走線和落實興建的時間表

- (ii) 落實興建擬議的北環線不只可服務古洞北和粉嶺北兩個新發展區，更可釋放兩區的發展潛力，同時可將現時擠迫的東鐵線的乘客分流。因此，興建擬議的北環線實屬必要，政府應定下落實興建擬議北環線的時間表；

對附近一帶的道路交通可能有不良影響

- (iii) 因東鐵線現有的運載量已經飽和，大量經常往返新發展區的市民自然會轉乘路面交通工具，對道路網絡造成負面影響，尤以吐露港公路為然；

- (iv) 擬議接駁粉嶺北新發展區與港鐵上水站和粉嶺站的路面環保交通系統將會大大加重現時已經擠塞的道路網的壓力，尤其是相關港鐵站附近的地區；
- (k) 對申述的主要理據和建議的回應詳載於文件第 5.4 段，撮述如下：

東鐵的運載量已經不勝負荷

- (i) 雖然預期將來的過境旅客人數會增加，但預計廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)和紅磡直通車(下稱「直通車」)有助紓緩跨境運輸及東鐵線的負荷；

擬議北環線的走線和落實興建的時間表

- (ii) 根據「香港 2030：規劃遠景與策略」研究(下稱「香港 2030 研究」)，古洞北新發展區建議規劃為以鐵路為本的市鎮，以解決中長期房屋需求及提供更多就業機會。擬議的北環線古洞站落實興建的時間會配合古洞北新發展區人口遷入的時間；
- (iii) 根據《鐵路發展策略 2014》，北環線連同古洞站將於二零一八至二零二三年落實興建，以配合古洞北新發展區人口遷入的時間。當局會視乎詳細的工程、環境及財務研究結果和屆時最新的乘客運輸需求評估及資源，決定何時興建北環線和古洞站；

對附近一帶的道路交通可能有不良影響

- (iv) 交通影響評估全面評估了擬議發展項目日後會帶來的交通需求及對道路網的影響，確定只要進行建議的公路改善工程，包括粉嶺公路／吐露港公路擴闊工程及寶石湖交匯處的改善工程，道路網應可應付新發展區的交通

需求，亦不會對附近地區的交通造成無法克服的不良影響；

- (v) 當局已確定可進行若干道路改善工程，以配合交通需求。粉嶺公路／吐露港公路擴闊工程(包括粉嶺公路白石凹至寶石湖一段的雙程三線分隔車道將擴闊為雙程四線分隔車道)將於二零一九至二零二三年間完成，有助紓緩北區交通擠塞的問題。此外，當局會改善現有的寶石湖交匯處，於該處興建一條右轉的繞道支路，以解決該交匯處的負荷問題。擬議的粉嶺繞道(連接文錦渡路與沙頭角公路)不但可為粉嶺北新發展區提供對外的交通連接，亦有助紓緩現有粉嶺／上水新市鎮的交通擠塞情況；

關於古洞北分區計劃大綱圖的申述的主要理據和建議及相關的回應

- (1) 申述的主要理據和建議詳載於文件第 3.3 段，撮述如下：

「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶的界線

- (i) 現有的落馬洲支線沿線有四塊用地劃為「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶，但地帶的界線與根據《九廣鐵路公司條例》(第 372 章)刊憲的那份顯示歸屬予九廣鐵路公司的土地的圖則不符。有部分歸屬予九廣鐵路公司而須作鐵路運作用途的土地沒有劃為有關的「其他指定用途」地帶；

提供泊車轉乘設施

- (ii) 在擬設的古洞站南面的古洞北規劃區第 25 區的「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶會設一個公共交

通交匯處。為鼓勵該鐵路站服務範圍外的居民使用鐵路出入，建議在此「其他指定用途」地帶提供泊車轉乘設施。

落馬洲支線的震動問題對未來發展項目的影響

- (iii) 現有的落馬洲支線設於古洞的地底，該區大部分地方為鄉郊地區。根據古洞北分區計劃大綱圖，該有關的鄉郊地區已改劃作城市發展。日後新發展區發展項目的規劃及設計須特別注意該支線的震動問題，包括經地層傳出的噪音問題；

擬議的郊區道路 R1

- (iv) 擬議的郊區道路 R1 太接近馬草壟村地區現有的村屋，村民的健康會因交通噪音、空氣和水質污染而受到威脅，自然生境亦會被破壞。古洞北規劃區第 2 區的「綠化地帶」未有涵蓋河流平原，而水質亦會因附近的建築工程而受污染；
- (v) 建議——(i) 郊區道路 R1 的走線應向東移，以減輕對現有鄉村可能造成的影響；以及(ii) 郊區道路 R1 這路段應遷移，以免影響珍貴的自然環境及村民的生活，亦應把原來的地方改劃為「綠化地帶」；

容納未來深圳地鐵線／廣州－深圳鐵路第二期工程的可能性

- (vi) 古洞北規劃區第 25、29 及 30 區內北至南的休憩用地太窄，未能提供彈性，配合日後深圳地鐵線可能加以延伸成為額外的跨境設施、以提升古洞北市中心的商業價值及增加北區就業機會；

- (vii) 有申述人關注到廣州－深圳鐵路第二期工程範圍會否穿越古洞北新發展區；

公共交通交匯處的位置及道路 L1 及 L2 的功能

- (viii) 設於道路 L1 盡頭的公共交通交匯處會減低巴士服務的效率；
 - (ix) 道路 L1 及 L2 不連貫，令小巴的路線欠缺效益，因此小巴服務不會覆蓋古洞北新發展區；
 - (x) 建議——應按現有的巴士及小巴路線，把道路 L1 及道路 L2 連接起來；
- (m) 對申述的主要理據和建議的回應詳載於文件第 5.5 段，撮述如下：

「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶的界線

- (i) 古洞北規劃區第 25、27 及 35 區有四塊用地劃為「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶，以容納現有鐵路系統的相關設施。該些「其他指定用途」地帶的用地的界線乃根據現有的鐵路設施用途及運作可行性而劃，而非以顯示歸屬予九廣鐵路公司的土地的圖則為依據；
- (ii) 古洞北分區計劃大綱圖的土地用途規劃並無排除提供鐵路設施的可能性，包括港鐵車站入口及地下結構，這些設施在大部分發展地帶都是經常准許的。相關的政府部門會在未來古洞站的詳細設計階段進一步研究該鐵路站及相關設施的設計；

提供泊車轉乘設施

- (iii) 古洞北新發展區的建議人口約八成將居於擬設古洞站的 500 米範圍內，徒步可達該站。對於居所距離古洞站較遠的居民，區內會有為他們而設的巴士／穿梭巴士服務。由於新發展區的大部分居民都會住在該擬設的古洞站的服務範圍內，泊車轉乘設施並不是必要的交通配套。然而，當局會於詳細設計階段，進一步研究是否有需要為住在較遠的鄉郊地區的居民提供泊車轉乘設施；

落馬洲支線的震動問題對未來發展項目的影響

- (iv) 在設計有關的發展用地的詳細布局時，當局會考慮落馬洲支線的走線和可能產生的震動問題，並會詳細研究有何措施可處理震動問題；

擬議的郊區道路 R1

- (v) 擬議的郊區道路 R1 將接連落馬洲河套地區，以及古洞北新發展區西北端擬作運動場／體育館、研發用途及污水泵房的用地，亦可改善馬草壟地區現有的鄉郊民居與古洞北新發展區的市中心的交通連繫；
- (vi) 當局在設計擬議的郊區道路 R1 的走線時，考慮過一系列因素，包括公路的標準、道路安全、環境及生態影響。在進行新界東北新發展區規劃及工程研究(下稱「新發展區研究」)時，已仔細研究區內居民所關注有關擬建道路會造成的影響。擬議的走線已經修訂以盡量減少對生態及現有鄉村的影響；
- (vii) 擬議的另一走線不符合公路迴轉半徑的最低標準。此外，有關道路要穿過羅湖練靶場現有的設施才連接到現有的馬草壟路，而且沒

有足夠空間闢設道路 R1。當局進行道路 R1 的詳細設計時，會詳加研究有關建議；

容納未來深圳地鐵線／廣州－深圳鐵路第二期工程的可能性

- (viii) 據路政署鐵路拓展處表示，沒有計劃將深圳地鐵線或廣深港高速鐵路伸延至古洞北新發展區；

公共交通交匯處的位置及道路 L1 及 L2 的功能

- (ix) 擬議的古洞公共交通交匯處會連接白石凹交通交匯處至古洞南。該公共交通交匯處會為新發展區提供公共交通服務。交通服務的細節將於具體落實階段制訂；
- (x) 道路 L1 及 L2 採用盡頭路的設計，目的是把東至西行的車輛有效地導離古洞北新發展區市中心，以改善市中心的空氣質素及使市廣場至新發展區的南面入口之間形成一個連綿的綠化區；

關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述的主要理據和建議及相關的回應

- (n) 申述的主要理據和建議詳載於文件第 3.4 段，撮述如下：

在粉嶺北新發展區提供鐵路設施可令規劃中的社區得益

- (i) 相關港鐵站及附近一帶的道路網現已極為擠塞，在粉嶺北新發展區提供鐵路基礎設施，可令粉嶺／上水新市鎮及粉嶺北新發展區的居民大為得益；

盡量發揮粉嶺北新發展區的發展潛力

- (ii) 若在粉嶺北新發展區提供鐵路設施，區內許多用地可劃作地積比率較高的用途地帶，這樣可更善用稀少的土地資源；

擬議的粉嶺繞道及／或迴旋處

- (iii) 擬議的粉嶺繞道會影響現時的石湖新村；
 - (iv) 應把擬議的粉嶺繞道及其迴旋處改移位置／重定走線及／或重新設計，以盡量減少對區內居民的影響；
 - (v) 擬議的粉嶺繞道工程計劃應取消／推遲，理由是新界東北新發展區仍處於規劃階段，未來人口及交通影響尚未確定。另外，現有的馬適路至掃管埔路和馬適路至沙頭角公路／馬會道亦可用作出入市區或往返內地的道路；
 - (vi) 申述 FLN-R41 擔憂連接粉嶺公路的擬議粉嶺繞道會佔用／分割現時用作耕種和貯物的土地。這些土地其實有潛力在短期內改作住宅發展，因此，擬議的粉嶺繞道應重定走線／改移至土地擁有人較少的地方，以免要分割大塊的土地，影響土地發展潛力；
- (o) 對申述的主要理據和建議的回應詳載於文件第 5.6 段，撮述如下：

在粉嶺北新發展區提供鐵路設施可令規劃中的社區得益

- (i) 雖然目前規劃上粉嶺北新發展區不設鐵路站，但在規劃區第 10 及 15 區內將設兩個公共交通交匯處應付未來人口的需要。粉嶺北新發展區連接區外的道路網亦會加強，包括

擴闊粉嶺公路及興建粉嶺繞道連接文錦渡路和沙頭角公路。建議興建粉嶺繞道不單是為了應付新發展項目帶來的額外交通量，亦是為了紓緩現有粉嶺／上水新市鎮交通擠塞的情況；

盡量發揮粉嶺北新發展區的發展潛力

- (ii) 新發展區的發展已善用稀少的土地資源，以配合本港房屋及經濟需要。為回應市民在公眾參與活動中所表達的訴求，盡量發揮新發展區的發展潛力，當局衡量過各方面的考慮因素(包括有效使用土地資源，闢設足夠的政府、機構或社區設施，所規劃的基礎設施的負荷能力，以及良好的城市設計大綱)，已增加一些房屋用地的發展密度。粉嶺北新發展區的地區中心附近的高密度住宅發展項目，總地積比率一般為 6 倍，與古洞北新發展區及其他新市鎮的發展密度相若；

擬議的粉嶺繞道及／或迴旋處

- (iii) 擬議的粉嶺繞道對整個公路網有利，好處包括(1)可讓車輛由策略性道路網直接進入粉嶺北新發展區；(2)可防止粉嶺公路上水段及其位於掃管埔和寶石湖的交匯處不勝負荷；以及(3)可讓來自粉嶺北新發展區及龍躍頭東北面的沙頭角公路的車輛繞過粉嶺市中心；
- (iv) 粉嶺繞道現時的擬議設計及走線是衡量過道路安全、運輸功能、現有用途、視覺與噪音的影響，以及與連接道路和其他基礎設施的銜接等各方面的問題後才提出。在進行「新發展區研究」時，考慮到石湖新村居民關注的有關問題，已把擬議的粉嶺繞道走線稍向南移，以減輕對現有居民的影響；

- (v) 進行「新發展區研究」時所作的交通影響評估確定有需要興建粉嶺繞道，因此，擬議的粉嶺繞道工程計劃不應取消；
- (vi) 根據擬議的落實時間表，擬議的基礎設施須於二零二九年之前落成，以配合整體發展的時間表，因此，擬議的粉嶺繞道工程計劃不應推遲；
- (vii) 「新發展區研究」曾研究沿梧桐河興建擬議粉嶺繞道(東段)這個走線方案，環評報告亦有就該方案作說明。不過，該方案會對梧桐河的排水及環境造成很大影響，包括會干擾大水鳥的飛行路線，造成生態影響。此外，該方案在視覺、噪音和空氣方面對擬議的房屋發展項目亦有很大影響；
- (viii) 粉嶺繞道的走線應按道路安全、運輸功能以及環境與景觀的影響這幾項原則作規劃。當局會在詳細設計的階段再研究擬議粉嶺繞道的詳細走線；
- (ix) FLN-R41 提到的土地並不在《粉嶺北分區計劃大綱圖編號 S/FLN/1》涵蓋的範圍內，而是劃入了《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/14》的「康樂」地帶；

對申述的意見

- (p) 當局收到合共 18 份對申述的意見書：

同時關於古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的意見的主要理據

- (q) 同時關於古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的意見的主要理據詳載於文件第 4.2 段，撮述如下：

東鐵

- (i) 政府承認東鐵運載量已達 100%，再無餘力容納額外的乘客。因此，有需要適時提供充足的交通基礎設施，確保能夠應付現有和未來社區的居民的交通需要；

擬議的北環線

- (ii) 支持政府採用以集體運輸為導向的發展模式，在鐵路站附近規劃高密度的發展項目；
- (iii) 擬議的北環線落實興建的時間應配合古洞北新發展區人口遷入的時間，而興建北環線，亦可解決北區的交通問題；
- (iv) 擬議的北環線應延伸至粉嶺北新發展區。粉嶺北新發展區若缺乏鐵路設施，珍貴的土地便無法地盡其用；

道路交通

- (v) 新界東北新發展區的新增人口會增加北區道路網的交通壓力，即使推行小型改善措施，亦無法應付相關問題；
- (vi) 根據粉嶺北分區計劃大綱圖的建議，規劃中的新增人口須乘搭穿梭巴士往返港鐵上水站和粉嶺站，這樣勢必為上水／粉嶺新市鎮帶來更大的交通壓力及連帶的環境影響。唯一的實際解決方法是另外為粉嶺北新發展區提供鐵路基礎設施；

關於粉嶺北分區計劃大綱圖的意見的主要理據

- (r) 關於粉嶺北分區計劃大綱圖的意見書的主要理據詳載於文件第 4.3 段，內容與上述的申述理據相似；

- (s) 對有關意見的主要理據的回應與上述對申述的回應相似；

諮詢

- (t) 當局曾於二零一三年十二月及二零一四年一月分別就這兩份分區計劃大綱圖諮詢北區區議會和相關的鄉事委員會。北區區議會主要的意見／關注的問題及政府在會議上作出的回應撮述於文件第 2.6 段；
- (u) 已諮詢政府相關各局／部門，他們的意見已適當地收錄在有關文件中；

[何培斌教授此時暫時離席。]

規劃署的意見

- (v) 不支持第 1 組的申述編號 KTN-R11 至 R14、R24、R27、R31、R32 及 R73，以及申述編號 FLN-R10 至 R14、R30 至 R33、R41、R44、R45、R53、R57、R78、R80 及 R88，並認為不應順應這些申述而對這兩份分區計劃大綱草圖作出修訂。

16. 主席請申述人及申述人的代表闡述其申述內容。

FLN-R10、KTN-R11—上水區、粉嶺區、沙頭角區及打鼓嶺區鄉事委員會主席：侯志強、李國鳳、李冠洪、陳崇輝

17. 劉遠平先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 兩個新發展區現時的鐵路和運輸網規劃並未考慮粉嶺北新發展區附近擬議的皇后山發展計劃的規劃人口(超過 30 000)；
- (b) 東鐵的運載量已飽和，為應付兩個新發展區和皇后山的發展日後所帶來的需求，應把擬議北環線延伸

至粉嶺北新發展區，這樣亦有助紓緩區內現有的道路擠塞情況；

- (c) 根據《鐵路發展策略 2014》，長遠來說，當局是有建議把北環線延伸到粉嶺北地區。由於落實有關計劃，籌備時間可長達 15 年以上，故促請政府現在就承諾興建北環線延線；
- (d) 如果不擴闊沙頭角公路，即使按新發展區工程計劃進行擬議的道路交界處改善工程及興建粉嶺繞道，亦不能有效解決區內現有的道路擠塞問題；
- (e) 當皇后山和兩個新發展區發展項目的規劃人口分別於二零二零和二零二五年遷入，現時東鐵的擠迫情況和區內的道路擠塞問題(尤其是沙頭角公路沿路)會進一步惡化。在二零二零年北環線延線落成通車前(如興建的話)，有急切需要擴闊沙頭角公路，以助紓緩其間的道路擠塞情況。

[實際發言時間：5 分鐘]

FLN-R11、KTN-R12 – Transport Planning Alliance

18. 李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) **Transport Planning Alliance** 由一羣專業人士組成，他們對土地用途和運輸規劃的融合，尤其是以運輸為導向的發展概念如何能為香港帶來裨益這一方面特別感到興趣；
- (b) 他們支持以綜合新市鎮發展模式發展新界東北新發展區，但擔心運輸基礎設施不足以應付現有和日後居民所需，因此要求當局在兩份分區計劃大綱圖上顯示區內重要的鐵路基礎設施，以及建議於粉嶺北設立兩個車站，為日後居民提供服務。港鐵公司 (FLN-R14) 亦同樣要求在分區計劃大綱圖上顯示日後的鐵路設施；

- (c) 最近公布的《鐵路發展策略 2014》再次確認政府的政策，表示會利用鐵路作為新發展的骨幹。不過，政府規劃兩個新發展區時卻沒有遵循這套發展策略，不但沒有在現時的粉嶺北新發展區發展計劃中預留土地興建鐵路設施，亦沒有在分區計劃大綱圖顯示古洞北新發展區中已規劃的北環線的走線和車站，反而其他新規劃的地區如東涌西、華富和錦田南等卻建議設置鐵路站；
- (d) 粉嶺和上水地區現有的居民相當依賴東鐵，而東鐵的運載量亦已經飽和，發展兩個新發展區後，粉嶺／上水／古洞新市鎮的總規劃人口將達 50 萬左右，屆時東鐵不勝負荷的情況將會進一步惡化。當局應小心規劃和提供基礎設施，確保公共交通足以應付現有和規劃人口所需；
- (e) 最近公布的《鐵路發展策略 2014》建議把北環線延長，並在古洞北新發展區興建車站，以配合該區人口遷入。此外，設計上已留有彈性，以便北環線可伸延至新界有發展潛力的地方，例如粉嶺北和坪輦／打鼓嶺；
- (f) 交通報告所提出的路面改善措施不大可能可以應付新界東北新發展區的新增人口所需。政府關注在粉嶺北新發展區興建鐵路延線在財政上是否可行。這個問題有很多方法可以解決，例如把高密度的發展集中在鐵路站的 500 米範圍內、提高有關用地的發展密度，以及把鐵路設施與私人發展項目融合。當局沒有在粉嶺北新發展區預留土地鋪設鐵路和興建車站，可見當局並沒有採用以運輸為導向的發展模式。對香港來說，這種模式是良好規劃的必要元素；
- (g) 城規會應考慮在這兩份分區計劃大綱圖刊憲後所得的額外資料，包括《鐵路發展策略 2014》，作出明智的規劃決定，把兩個新發展區發展成為以鐵路為本的新市鎮；

- (h) 正如擬議的東南九龍線和北港島線，兩者的鐵路專用範圍早在多年前已在相關的分區計劃大綱圖劃出，因此促請城規會按照同一做法，在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上加入概略的鐵路走線和車站的位置，確切表明長遠來說會落實興建鐵路設施。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-R12、KTN-R14 – Transport and Infrastructure Concern Group

19. 李傑偉先生表示，這兩份申述書的內容涉及大量資料，故要求主席給其合共 15 分鐘作出陳述。由於餘下來尚未作出口頭陳述的申述人曾先生(FLN-R45)並不反對，主席建議而委員亦同意按李先生的要求，給其額外發言時間。

20. 李傑偉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 李先生贊同先前兩位申述人的看法，認為東鐵的運載量已經飽和，未能應付新界北 50 萬規劃人口新增的交通需求；
- (b) 這兩份分區計劃大綱草圖有根本的缺陷，因為兩者都未有處理未來人口的交通需求所引致的交通問題；
- (c) 政府在二零一四年二月提交立法會的一份報告中承認，東鐵的運載量已飽和。因此，東鐵無法吸納兩個新發展區合共超過 17 萬的新增人口；
- (d) 過度依賴東鐵導致該鐵路經常發生故障，過去半年就有至少六宗故障事件。當沙田至中環線(下稱「沙中線」)通車後，列車將由 12 卡減至 9 卡，東鐵的運載量將會隨之降低；
- (e) 約八成居於擬設古洞北鐵路站附近而徒步可達該站的規劃人口依賴東鐵出入。此外，建議中不少會提供就業機會的用地亦與計劃興建的鐵路站非常接

近，在這些用地工作的人也可能會以東鐵作為主要交通工具；

- (f) 鐵路基礎設施是發展新發展區的先決條件，也是重要一環。政府為所有新發展區包括啟德、安達臣道石礦場、東涌西及洪水橋的發展計劃以及華富邨的重建計劃進行規劃時，均有恪守以鐵路作為發展骨幹的政策；
- (g) 二零一四年九月公布的《鐵路發展策略 2014》包括興建北環線的建議，但未有建議在粉嶺北新發展區興建鐵路站。根據北區區議會所進行的交通檢討，即使進行所計劃的策略性道路改善項目如粉嶺繞道工程，亦不能應付粉嶺北規劃人口的交通需求；
- (h) 粉嶺北新發展區現有及規劃人口均有合理期望，認為政府會提供足夠的交通基礎設施和鐵路服務，應付他們所需；
- (i) 如政府承認會興建服務粉嶺北新發展區的北環線，就應在分區計劃大綱草圖上顯示日後北環線的走線及預留作車站的土地範圍，如同北角分區計劃大綱圖顯示北港島線那樣，因為鐵路設施對周邊地區的土地用途規劃有重大影響；
- (j) 政府須在分區計劃大綱圖的《說明書》述明會落實興建北環線和鐵路站，配合古洞北新發展區人口遷入；
- (k) 如城規會同意粉嶺北分區計劃大綱草圖的建議，但區內卻不提供必需的交通基礎設施，則城規會就是沒有盡其職責，顧及社區的安全、便利和一般福利；以及
- (l) 政府必須對北環線及相關設施作出通盤考慮，然後檢討粉嶺北分區計劃大綱圖的規劃，並修訂該圖。城規會在未確定能適時興建北環線這項必需的交通

基礎設施，便批准這樣的粉嶺北及古洞北兩份分區計劃大綱草圖，做法實非合理和理智。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-R45 – 曾興隆

21. 曾興隆先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在毗鄰天平村的粉嶺北地區居住已逾 10 年，並在聯和墟工作了幾年，熟悉粉嶺區目前的交通狀況。他認為現有交通網絡的承載力已達臨界點；
- (b) 根據規劃專員的簡介，預料高鐵及直通車將有助紓緩跨境運輸及東鐵線的負荷。然而，高鐵及直通車皆以長途旅客為服務對象，而東鐵則主要服務短途乘客，他質疑兩者如何紓緩東鐵的擠塞情況。要解決東鐵不勝負荷的問題，更有效的方法是把擬議北環線延伸至粉嶺北新發展區並在該處設立車站；
- (c) 粉嶺北新發展區附近的擬議皇后山發展項目會使用沙頭角公路出入。目前沙頭角公路交通擠塞問題嚴重，北區區議會早於 10 年前已要求政府為沙頭角公路進行擴闊工程；
- (d) 沙頭角公路目前的容車量不足以承受皇后山擬建公共房屋發展項目的規劃人口(約 30 000)，由於這些新增人口及粉嶺北新發展區多個公共房屋發展項目未來的居民日常都會主要依賴公共交通工具出入，因此有迫切需要在此區興建鐵路設施，以應付現有及規劃人口的交通需求；
- (e) 目前，粉嶺聯和墟的居民必須依賴短途公共交通服務往來現有的港鐵粉嶺站，這出入模式並不理想，令區內道路網的交通擠塞問題惡化；以及

- (f) 基於以上所述，政府應仔細考慮把擬議北環線延伸至粉嶺北或皇后山一帶，提供必要的基礎設施應付新發展區所帶來的交通需求。

[實際發言時間：4 分鐘]

22. 申述人及申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

東鐵及擬議北環線延線

23. 鑑於全部四名申述人／申述人的代表均關注現有東鐵的載客量不足以應付兩個新發展區的發展所帶來的新增需求，並要求把北環線延伸至粉嶺北新發展區，主席遂請政府的代表就延伸擬議北環線的問題提供更多資料。

24. 路政署總工程師／鐵路拓展 2-2 陳焯明先生表示，根據《鐵路發展策略 2014》建議的暫定時間表，北環線會於二零一八至二零二三年落實興建，以配合古洞北新發展區的發展時間表。雖然當局在規劃上已預留彈性，讓北環線可延伸至粉嶺北新發展區，但北環線延線的詳細設計仍有待現正進行的「發展新界北部地區初步可行性研究」（下稱「新界北部研究」）提出建議後才可確定，因為伸延該鐵路線旨在配合新界北部地區未來的發展。目前擬議北環線以錦上路站為起點，連接至古洞北新發展區內的擬設古洞站，古洞站亦是落馬洲支線日後所增設的車站。擬議北環線會把現有西鐵線和落馬洲支線連接起來，有助重新分配新界北的乘客量及疏導東鐵的乘客，減輕其部分負荷。

25. 副主席詢問，既然粉嶺北新發展區和皇后山發展項目的總規劃人口將會達約 100 000，為何規劃上不在粉嶺北新發展區增設一個北環線延線車站。

26. 陳先生表示，規劃上已預留彈性，以便日後可把北環線的走線延伸至粉嶺北新發展區及在該區興建車站。至於詳細的走線及沿線車站的最理想位置，必須小心規劃，以配合新界北部地區未來的發展及交通網絡。

27. 錢敏儀女士亦表示，擬議北環線不單為日後古洞北新發展區而設，其延線亦可把古洞北、粉嶺北和新界北部地區各個發展中心連接起來。在制訂新界北部地區整體發展策略時，重要的是確保北環線延線會適時落實興建，連通各個發展中心。

28. 兩名委員詢問港鐵公司是否有建議增加東鐵服務的班次及載客量。

29. 陳先生表示，據悉改善東鐵訊號系統工程已列為沙中線工程計劃其中一個項目。訊號系統改善後，東鐵作為日後南北線的一部分，其列車服務的班次會增加，載客量會提升。

交通基礎設施

30. 鑑於現時沙頭角公路交通擠塞問題嚴重，副主席詢問政府的代表，當局有沒有進行詳細的調查或研究以證明日後區內 200 000 人口(粉嶺北新發展區約 70 000，古洞北新發展區約 100 000，皇后山發展項目約 30 000)新增的交通需求須由現有的東鐵線和擬議的北環線應付，以及現時計劃為該區提供的交通基礎設施是否足以應付日後的需求。

31. 土木工程拓展署總工程師／新界東 4 羅文添先生表示，當局在進行「新發展區研究」的過程中，已就古洞北和粉嶺北兩個新發展區進行全面的交通影響評估，以估計日後新增的居住人口和就業人口所帶來的交通需求，以及有關需求對區內和附近地區現有的道路網的影響。當局按交通工具選類評估新增人口所帶來的交通需求後，建議闢設若干策略性的道路基礎設施及進行區內道路改善工程。在策略性層面，擬議的粉嶺繞道將會有效連接粉嶺北新發展區與粉嶺公路，不但可提供粉嶺北新發展區對外的交通連接，亦有助紓緩現有粉嶺／上水新市鎮道路交通擠塞的情況。在區內層面，當局亦建議進行其他道路改善工程，包括建議在寶石湖路交匯處興建一條支路，有助把西行交通由寶石湖路分流至粉嶺公路。交通影響評估的結論是，如適時進行擬議的改善工程，擬議的新發展區應該不會對附近地區的交通造成不良影響。由於皇后山的發展建議在進行「新發展區研究」後期才提出，因此交通影響評估並未有考慮此發展建議的交通影響。不過，土木工程拓展署已就皇后山的

發展計劃另外委託顧問進行交通影響評估，而當局亦會進行合適的道路改善工程，應付新增的交通需求。

32. 錢女士補充說，兩個新發展區已規劃各種用途和設施。除為日後的居民關設各項政府、機構或社區設施外，兩個新發展區內還會提供約 37 000 個新職位，為日後的居民提供就業機會。就業對人口的比率約為 22%，與其他新市鎮如現有粉嶺／上水新市鎮的相關比率相若。「新發展區研究」已考慮不同的土地用途預計的交通需求。新發展區將分期落實發展，而擬議的交通及基礎設施亦會適時興建，以配合新發展區人口遷入。

在分區計劃大綱圖上顯示鐵路專用範圍

33. 主席應李禮賢先生的要求，請他闡述其認為有需要於分區計劃大綱圖上顯示鐵路專用範圍的意見。李禮賢先生表示，城規會無須在現在這個制訂圖則階段在分區計劃大綱圖加入鐵路走線的詳細設計。他借助一張顯示北港島線概略走線的北角分區計劃大綱圖的摘要圖作說明，表示該圖多年前已劃出該鐵路的專用範圍。在考慮到鐵路拓展處和規劃署的意見，指粉嶺北新發展區日後會興建北環線延線，他認為對於北環線延線亦可採用類似的做法，在粉嶺北分區計劃大綱圖上顯示北環線的概略走線和可能興建的車站位置，作為該區日後發展的指引，並提供一個專用範圍，確保擬議的鐵路設施附近的其他發展項目不會妨礙落實興建這些設施。

34. 錢女士在主席的要求下表示分區計劃大綱圖是法定圖則，會預留土地作各種用途，而在預留土地時須考慮各項相關因素。粉嶺北新發展區在規劃上已留有彈性，使日後北環線可延伸至區內。當局已於區內小心規劃相關的道路網和地下空間，若北環線延伸至區內，也可作出配合。在現時北環線延線尚未有較詳細方案的階段，就在分區計劃大綱圖上顯示有關的鐵路設施，未免太早。她澄清說，雖然擬議的北環線延線未有於現在這份粉嶺北分區計劃大綱圖上顯示，但這並不排除在區內興建延線的可能性。

35. 一名委員要求政府的代表闡述粉嶺北新發展區在規劃上如何留有彈性，使北環線可延伸至區內，以及有沒有具體的理

由可說明為何在北角分區計劃大綱圖加入擬議北港島線的鐵路專用範圍，但卻不在粉嶺北分區計劃大綱圖上顯示北環線延線。

36. 陳先生解釋說，倘若所規劃的鐵路會穿越現有的已建設區，或經過詳細研究後已定出較明確的走線，通常便須在分區計劃大綱圖上劃定有關的鐵路專用範圍。由於港島的北部(包括北角)屬已建設區，而多年前擬訂的北港島線走線在設計上彈性有限，因此適宜在北角分區計劃大綱圖上加入鐵路專用範圍。至於北環線延線，由於其設計仍有待新界北部地區日後的規劃和發展定實後再作進一步研究，為免對該延線日後的設計彈性造成負面影響，在現時這樣早的階段並不適宜在粉嶺北分區計劃大綱圖加入擬議的鐵路走線及相關車站。由於所規劃的北環線古洞站屬地底車站，因此日後粉嶺北新發展區的北環線車站很可能亦會設於地底。

37. 錢女士表示，按照規劃，除了粉嶺北新發展區外，北環線延線亦會為新界北部地區服務，包括皇后山、坪輦／打鼓嶺和恐龍坑等其他發展區。當局必須先定出北環線延線將會為哪些具潛力發展區服務，才能定實其走線。當局規劃粉嶺北新發展區時已留有足夠的彈性，使不同的走線方案(不論是沿道路網、休憩用地走廊還是北面其他農地地底而建)皆可行。由於要待「新界北部研究」作進一步規劃，最終的走線或會有所改動，因此現階段就在分區計劃大綱圖加入概略鐵路走線，未免太早。

擴闊沙頭角公路

38. 鑑於現時沙頭角公路交通擠塞問題已十分嚴重，發展兩個新發展區及皇后山後，其交通情況可能會惡化，一名委員詢問當局是否有擴闊該公路的建議。

39. 羅先生表示，沙頭角公路是新界北部的主要行車走廊。擬建的粉嶺繞道會連接粉嶺北新發展區與粉嶺公路，將有助疏導粉嶺／上水至粉嶺公路的交通。當局亦已計劃興建沙頭角公路與粉嶺繞道交匯處，以協助紓緩沙頭角公路的交通問題。至於皇后山的發展項目，土木工程拓展署的顧問已進行交通影響評估，並正研究擴闊沙頭角公路一些路段的建議。

40. 由於第一組的申述人及申述人的代表已陳述完畢，而委員亦再無問題要提出，主席告知他們聆聽會程序已完成，並多謝政府的代表、申述人及申述人的代表出席聆聽會。他們於此時離席。

41. 會議暫停小休。

[此時，符展成先生及黎慧雯女士返回席上，雷賢達先生到席，許智文教授則暫時離席。]

第 2 組的聆聽會(城市規劃委員會文件第 9746 號)

《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》

申述

R16、R17、R93 及 R94

《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》

申述

R16、R17、R541 及 R542

簡介及提問部分

42. 下列規劃署、土木工程拓展署、路政署及漁護署的代表、顧問，以及申述人或其代表此時獲邀到席上：

- | | |
|-------|-------------------------|
| 錢敏儀女士 | — 規劃署粉嶺、上水及元朗東 規劃專員 |
| 陳冠昌先生 | — 規劃署高級城市規劃師／粉 嶺上水 1 |
| 吳曙斌先生 | — 規劃署高級城市規劃師／粉 嶺上水 2 |
| 羅文添先生 | — 土木工程拓展署總工程師／ |

新界東 4

- 陳焯明先生 — 路政署總工程師／鐵路拓展
2-2
- 張國偉先生 — 漁護署高級自然護理主任
(北)
- Desmond Wong 先生 — 奧雅納工程顧問香港有限公司

FLN-R16、KTN-R16－世界自然基金會香港分會

- 陳頌鳴先生 — 申述人的代表

FLN-R17、KTN-R17－香港觀鳥會

- 何沛琳女士 — 申述人的代表

FLN-R541、KTN-R93－創建香港

- 司馬文先生 — 申述人的代表

FLN-R542、KTN-R94－長春社

- 梁德明先生 — 申述人的代表

43. 委員備悉文件的替代頁(英文版文件第 9 和第 27 頁及附件 II-1 第 25 頁)已提交席上，供委員參考及分發給申述人的代表。

44. 主席表示歡迎上述各人到席，並告知委員香港觀鳥會、創建香港及長春社分別要求給其更多時間作出陳述。主席詢問他們為何需要更多時間作出陳述，香港觀鳥會何沛琳女士回應說，她需要 20 分鐘作出陳述，是要與委員分享過去八年香港觀鳥會在塋原進行的生態調查的結果。長春社的梁德明先生要求給其 20 分鐘的陳述時間，是要向委員簡介長春社聯同香港觀鳥會在塋原進行的生態調查以及保育本港農地方面的最新發展。主席建議而委員亦同意允許他們的要求。至於創建香港方面，由於其代表暫時離席，他提出需要更多時間的要求會於稍後分開處理。

45. 主席解釋聆聽會的程序。他表示會先請規劃署的代表作出簡介，講述背景資料，然後會請申述人／授權代表作口頭陳述。口頭陳述完畢後，會有答問環節，委員可直接向與會者發問。為確保會議順利並有效率地進行，主席提醒申述人不要長篇大論，重複其他人在同一個會議上陳述過的相同論點。申述人／提意見人應避免讀出或重複所提交的申述書／意見書的內容，因為申述書／意見書已發給委員考慮。

46. 主席表示，現在進行的聆聽會是關於第 2 組的申述，內容主要涉及保育事宜。

47. 主席接着請規劃署的代表向委員簡介關於古洞北分區計劃大綱圖和粉嶺北分區計劃大綱草圖的申述和意見。

48. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，簡介詳載於城市規劃委員會文件第 9746 號的內容，要點如下：

背景

- (a) 第 2 組有八份申述書，內容涉及個別保育事宜；
- (b) 規劃兩個新發展區時採用了「綠色新市鎮」概念，目的是把梧桐河、雙魚河及塱原的現有天然資源融入新市鎮發展；
- (c) 發展古洞北和粉嶺北兩個新發展區，其中一個指導原則是要尊重、保護及善用現有珍貴的自然及文化資源。所進行的生態調查及研究已從生態保育的角度，確定須作保育的地方；
- (d) 當局根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)進行了環境影響評估(下稱「環評」)，以確定古洞北和粉嶺北兩個新發展區擬議的發展計劃在環境方面可以接受。二零一三年九月九日，環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)考慮「新發展區研究」的環評報告後，在有條件下通過該報告，同時提出了

一些建議。二零一三年十月十八日，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)批准該環評報告；

- (e) 規劃署考慮過環諮會在考慮環評報告後就通過該報告所附加的條件及提出的建議後，擬備了古洞北及粉嶺北兩個新發展區的發展大綱圖，以及新的古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖，以落實「新發展區研究」提出的建議。這兩份分區計劃大綱圖定下了兩個新發展區的法定土地用途框架；

古洞北新發展區的整體規劃

- (f) 古洞北新發展區將會發展成為「多元化發展中心」，集住宅、商業、研究與發展及農業用途於一體，另會發展零售和服務業，以及設有社區和政府設施，亦會有土地作自然和生態保育；
- (g) 採用以鐵路為本的集體運輸發展策略，在擬設的鐵路站四周發展高密度住宅項目、商業設施及政府、機構或社區設施，地積比率約為 6 倍；
- (h) 已計劃關設完善的行人道、單車徑及休憩用地網絡，把住宅區及各主要活動地點連繫至公共交通樞紐；
- (i) 古洞北分區計劃大綱圖所規劃的建築物高度整體上是向外圍和河畔遞降，令新發展項目的高度和大小錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好；
- (j) 擬設於新發展區東南部的商貿及科技園是重要經濟及就業樞紐。此等用地有不同的建築物高度限制，使建築物的高度向雙魚河及塱原自然生態公園遞降，塑造梯級狀高度輪廓；

粉嶺北新發展區的整體規劃

- (k) 粉嶺北新發展區會善用優美的河畔和山巒景致，發展成為「河畔社區」，為居民提供優質的生活環

境，並會集住宅、商業及農業用途於一體，另會發展零售和服務業，以及設有社區和政府設施；

- (l) 在新發展區東部和西部擬設的兩個公共交通交匯處周圍會發展兩個地區樞紐，集高密度住宅、商業及政府、機構或社區設施於一體；以及
- (m) 建議採用梯級式建築物高度概念，整體發展密度和建築物高度由地區樞紐向外圍及河畔遞降，令新發展項目高度和形狀大小錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境更為融合；

申述

- (n) 關於古洞北分區計劃大綱圖的四份申述書由世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港及長春社提交。他們所提出的意見及建議主要關於個別保育事宜，例如保衛塋原及保育馬草壟河；
- (o) 這四名申述人亦同時提交了四份關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述書，內容主要關於保護梧桐河的河曲及該處的高體鱗鮫、保留文錦渡路鷺鳥林以及對該區農地／耕地的流失及綠化公共空間不足的關注；

同時關於古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述的主要理據和建議及相關的回應

- (p) 申述的主要理據詳載於文件第 3.2 段，撮述如下：

香港農業的重要性

- (i) 農業令文化和生活方式更多元化，有助保障香港的食物安全。現時的規劃政策並不利農業發展，發展小型屋宇和露天貯物用途令有潛力作農地的地方減少。須實施嚴格而積極的政策，通過劃設可保護農業的用途地帶保存農地；

以道路分隔發展區

- (ii) 以道路分隔兩個新發展區內的用地，會有損發展區的活力和與區外的連繫，而單車徑和行人道亦沒有周全規劃；
- (q) 對申述理據的回應詳載於文件第 5.4 段的，撮述如下：

香港農業的重要性

- (i) 為了促進城鄉共融同時肯定農業對香港的重要性，兩個新發展區內都保留了農地，使區內可以繼續進行農耕作業。在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上有約 58 公頃的土地劃作「農業」地帶和「農業(1)」地帶，另有 37 公頃的土地預留作塋原自然生態公園，即合共有 95 公頃土地讓現有的農業活動可繼續進行；

以道路分隔發展區

- (ii) 根據規劃，古洞北和粉嶺北兩個新發展區將設有完善的道路網、行人接駁通道及單車徑系統，連接附近一帶和新發展區內不同的地方；
- (iii) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區內劃作「道路」用途的地方只分別佔兩區土地總面積約 10% 及 17%，與元朗、天水圍和荃灣等其他新市鎮相若；

關於古洞北分區計劃大綱圖的申述的主要理據和建議及相關的回應

- (r) 申述的主要理據和建議詳載於文件第 3.3 段，撮述如下：

馬草壟河及沿河的沼澤的土地用途地帶規劃

- (i) 把馬草壟河及沿河的沼澤劃為擬議的「綠化地帶」，並不足以保護該處的三線閉殼龜及其他伴生的野生生物，應把馬草壟河及沿河的沼澤劃為「自然保育區」地帶，以免對生態造成負面影響；
- (ii) 馬草壟河東面會受到郊區道路 R1 的負面影響，應取消興建該擬議道路的計劃，並把所涉的地方劃為「自然保育區」地帶，作為馬草壟河的緩衝區；

塋原自然生態公園和附近地區的土地用途地帶規劃

- (iii) 應修訂「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶的規劃意向，以肯定維持生境多樣性及農耕作業的重要性；
- (iv) 把塋原自然生態公園北面和南面的地方分別劃為「農業(1)」地帶和「農業」地帶，與該公園的土地用途並不配合；
- (v) 建議——把塋原自然生態公園北面和南面分別劃為「農業(1)」和「農業」地帶的地方改劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶、「自然保育區」地帶或「綠化地帶」；

住宅發展和商貿及科技園

- (vi) 古洞北規劃區第 32、33、34 及 36 區鄰近塋原自然生態公園，區內擬議的商貿及科技園和住宅發展項目的發展布局設計和土地用途並不恰當，應重新考慮；
- (vii) 把塋原自然生態公園附近位於第 33 及 34 區的商貿及科技園的擬議建築物高度上限定為

主水平基準上 40 至 55 米，會造成光害，令雀鳥不再飛往該公園棲息；

- (viii) 建議——(i)把古洞北規劃區第 32、33、34 及 36 區由「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶／「鄉村式發展(1)」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，防止這些地區有任何發展；以及(ii)對商貿及科技園施加更嚴格的建築物高度限制，特別是位於古洞北規劃區第 33 區的部分，有關限制應與鄰近的鄉村式發展項目相若；

風水林的土地用途地帶規劃

- (ix) 古洞北規劃區第 16 區的風水林具生態價值，應改劃為「自然保育區」地帶；
- (s) 對申述的主要理據和建議的回應詳載於文件第 5.5 段，撮述如下：

馬草壟河及沿河的沼澤的土地用途地帶規劃

- (i) 已把馬草壟河沿河的土地劃為「綠化地帶」，以保護與該河伴生的野生生物的生境。按照一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展，因此，劃設擬議的「綠化地帶」，在規劃上已可為有關的地方提供足夠的保護；
- (ii) 為盡量減低對馬草壟河下游的影響，擬建的郊區道路 R1 會以高架橋形式跨過馬草壟河，而且該河兩旁會有一個 15 至 30 米的緩衝區；另外，沿郊區道路 R1 地面的一段亦會架設 1.2 米高的永久實心屏障，阻隔動物，以盡量減少對陸上中型動物的影響；

- (iii) 環評報告的結論是，劃設擬議的「綠化地帶」，同時落實擬議的紓減影響措施，在環境方面而言，應該可以接受；
- (iv) 關於放棄興建擬議的郊區道路 R1 以及把有關的地方改劃為「自然保育區」地帶的建議，興建擬議的郊區道路 R1 是必要的，因為該路通往擬建於古洞北新發展區西北端的運動場／體育館、研發設施及污水泵房。設計該路的走線時，已考慮一系列因素，包括公路標準、道路安全，以及對環境和生態的影響；

塋原自然生態公園和附近地區的土地用途地帶規劃

- (v) 現時把塋原劃作「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，規劃意向主要是發展一個自然生態公園，以保護及優化現有的濕地生境。劃設此「其他指定用途」地帶，已是肯定了此區的高生態價值；
- (vi) 根據環評報告，塋原自然生態公園北面和南面的地方生態價值並不一樣。該公園北面有相當多地方是濕農地，獲環評報告評為具有高的生態價值，而該公園南面則是植林區、果園、草地、乾耕農業和住用構築物夾雜，生態價值大致不高；
- (vii) 「農業(1)」地帶的規劃意向是以此地帶作為緩衝區，加強保護擬議的塋原自然生態公園，以及保護河上鄉鷺鳥林與塋原之間的雀鳥飛行路線範圍。只有與農業用途及為當地居民而設的鄉郊設施有關的用途才有當然權利獲准發展。另外，由於填塘／填土會對該區的環境有負面影響，因此，如要進行此類活動，包括在「農業」地帶內通常准許的填土工程(填至 1.2 米)，必須取得城規會的規

劃許可。劃設擬議的「農業(1)」地帶，已可對該區施加足夠的規劃管制；

住宅發展和商貿及科技園

- (viii) 由古洞北規劃區第 32、33 及 34 區劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的用地羣前往粉嶺公路及擬設的古洞鐵路站很方便。這些地方主要是已平整的土地，現時用作露天貯物場、工場及寮屋，生態與保育價值不高；
- (ix) 根據環評報告，擬在商貿及科技園發展的項目在環境方面屬可以接受，不會對塋原自然生態公園有很大的負面影響；
- (x) 古洞北分區計劃大綱圖所規劃的建築物高度整體上是從市中心向外圍和河畔遞降，令新發展項目的高度和形狀大小錯落有致，以確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。擬議的低矮低密度鄉村式發展(最高建築物高度限為三層)與塋原的西邊之間有雙魚河分隔(約 60 米闊)，所以不會對塋原自然生態公園的生態有很大的負面影響；
- (xi) 古洞北規劃區第 34 區距塋原自然生態公園約 70 米。擬在商貿及科技園發展的項目會以城市設計圖為指引，確保發展項目採用富創意的建築設計及具特色的美化環境措施。當局已作充分考慮，盡量減低對塋原自然生態公園的負面影響；
- (xii) 至於古洞北規劃區第 33 區，沿塋原自然生態公園西邊已設有綠化緩衝區，進一步紓減商貿及科技園可能造成的影響；
- (xiii) 為了替這個商貿及科技項目建築羣營造公園般的宜人環境，會制訂一個城市設計與園景

設計大綱，作為古洞北規劃區第 31、32、33 及 34 區所有商貿及科技園用地日後的發展指引；

- (xiv) 在商貿及科技園內個別用地進行發展，須有總綱發展藍圖作為指引，以確保園內各發展項目布局周全，協調配合；

風水林

- (xv) 根據環評報告，有關的風水林沒有重要的生態價值。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，因此，把那些風水林劃作此地帶，在規劃上已可提供所需的保護；

關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述的主要理據和建議及相關的回應

- (t) 申述的主要理據和建議詳載於文件第 3.4 段，撮述如下：

表示支持的申述

- (i) FLN-R542 支持在虎地坳和華山附近一帶的地方劃設「自然保育區」地帶，以反映梧桐河河曲的生態重要性；

表示反對的申述

梧桐河河曲及其河岸區

- (ii) 粉嶺北的梧桐河河曲一帶曾發現高體鯿鮫，這是一種具有生態價值的罕見淡水魚。當局建議將高體鯿鮫由梧桐河的河曲遷移到雙魚河的河曲，作為紓減影響措施，但詳細的遷移計劃現階段仍然欠奉；

- (iii) 建議——粉嶺北規劃區第 6 區的河曲及其河岸區應劃作「自然保育區」地帶，以反映其生態價值。另外，在證實遷移高體鯉鰻的建議可行前，應把所有其他受影響的河曲劃為「未決定用途」地帶。如試行計劃不成功，就應保留這些受影響的河曲及其河岸區，並把之劃為「自然保育區」地帶，以保護高體鯉鰻的生境，並防止其數量減少；

文錦渡路鷺鳥林

- (iv) 把受到興建新道路交界處影響的文錦渡路鷺鳥林遷移到虎地坳的建議必須證實可行，有關道路工程方可動工，不過，目前仍未有科學證據證明建議的遷移計劃會成功；
- (v) 建議——保留文錦渡路鷺鳥林，並把之劃為「自然保育區」地帶；

粉嶺北的農地／鄉村

- (vi) 應盡量保留粉嶺北現有的農地，特別是馬屎埔的大片耕地；
- (vii) 政府應收回復耕潛力高的優質農地，再通過與塋原自然生態公園的安排類似的新規劃和管理計劃批租；
- (viii) 建議——把馬屎埔的農地、粉嶺北規劃區第 12 區的「休憩用地」地帶，以及粉嶺北規劃區第 13 及 15 區之間可紓減影響的河曲旁邊的農地劃為新的「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶；

公共綠化空間

- (ix) 粉嶺北分區計劃大綱圖所劃設的公共綠化空間不足，亦沒有把任何地方劃作「綠化地

帶」，只在南面劃了一小塊休憩用地，以及在梧桐河沿河劃了一塊狹長的休憩用地，由於這些用地的範圍細小而且形狀不規則，能否有效發揮休憩用地的作用成疑；

- (u) 對申述的主要理據和建議的回應詳載於文件第 5.6 段，撮述如下：

表示支持的申述

- (i) 備悉表示支持的意見；

表示反對的申述

梧桐河河曲及其河岸區

- (ii) 「新發展區研究」對所有河曲進行了詳細的勘查，結果顯示，只有粉嶺北新發展區內梧桐河其中四段保留的河曲(粉嶺北規劃區第 2、7 及 10 區各一段，以及粉嶺北規劃區第 6 區的一段「雙」河曲)才有高體鯉魴。根據環評報告，這些河曲的範圍細小，屬於經常受人為滋擾的半天然生境，所發現的動物只有少數具有保育價值，故其生態價值只屬低至中等；
- (iii) 批准環評報告的其中一項附帶條件是要保留粉嶺北規劃區第 2 及第 7 區的梧桐河兩段河曲，作為高體鯉魴的棲息處。該兩段河曲在分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶。當局須提交詳細建議，說明高體鯉魴的遷移計劃和其後的監察計劃，待建議的紓減影響措施證實有效後，才展開建築工程；
- (iv) 粉嶺北規劃區第 6 區的「雙」河曲是河畔長廊的一部分，將予保留，並會融入此區域休憩用地的設計，成為一大景觀特色，讓區內居民和廣大市民享用；

- (v) 餘下那段在粉嶺北規劃區第 10 區的河曲在粉嶺北分區計劃大綱圖上劃作「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶。由於這段河曲細小而且生態價值低，所以沒有充分理由要將有關地點改劃為「自然保育區」地帶；

文錦渡路鷺鳥林

- (vi) 粉嶺北規劃區第 2 及第 7 區梧桐河北邊兩段紓減影響的河曲將預留作闢設一個可供鷺鳥築巢的生境，以補償所失去的文錦渡路鷺鳥林。該兩段河曲均劃為「自然保育區」地帶，按照一般推定，在此地帶內是不准進行發展的；
- (vii) 在展開相關建造工程前，當局會就闢設另一個鷺鳥林的事宜，提交詳細的鷺鳥生境創造及管理計劃，以及用以評估和確定相關紓減影響措施成效的監察計劃；
- (viii) 保留文錦渡路鷺鳥林並把之劃為「自然保育區」地帶的建議並不切實可行，因為會對擬議的粉嶺繞道有不良影響。根據環評報告，若實施擬議的紓減影響措施，目前的文錦渡路迴旋處，從環境方面而言，可以接受；

粉嶺北的農地／鄉村

- (ix) 為了促進城鄉共融，同時肯定農業對香港的重要性，兩個新發展區內保留了合共 95 公頃農地，讓現有的農耕作業可繼續進行；
- (x) 開拓新發展區是為了應付香港的住屋、經濟和環境需要，但難免會影響一些現有農地，估計古洞北新發展區和粉嶺北新發展區會分別有約 4 公頃和 24 公頃常耕農地受影響。

這 28 公頃受影響的農地佔香港的常耕農地總數不足 4%；

- (xi) 政府勘察了古洞南約 103 公頃的農地，其中約 34 公頃(包括約 5 公頃政府土地)為休耕農地，具有潛力作農業遷置／復耕之用。政府會盡力協助受影響的農戶復耕，並按現行政策，給予他們合理的安排和補償；
- (xii) 粉嶺北新發展區是粉嶺／上水新市鎮的自然擴展。位於馬屎埔地區的粉嶺北規劃區第 13、15、16 及 17 區貼近粉嶺市鎮，將會成為粉嶺北新發展區的市中心，規劃用作發展中至高密度住宅項目。粉嶺北規劃區第 12 區建議發展為設有康樂設施的中央公園，而粉嶺北規劃區第 7 區的土地則預留作興建政府、機構或社區設施之用，為未來的新發展區提供服務；

公共綠化空間

- (xiii) 粉嶺北分區計劃大綱圖把約 25 公頃的土地劃為「休憩用地」地帶，以提供一個公眾休憩用地網絡。網絡中各公眾休憩用地連通，並有不同的面積和功能，即區域休憩用地、地區休憩用地及鄰舍休憩用地。此外，區內還有約 2.5 公頃的土地劃作「綠化地帶」，此地帶的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區與近郊的發展區的界限，以及作為毗鄰的河曲的生態緩衝區；

諮詢

- (v) 規劃署曾於二零一三年十二月及二零一四年一月分別就這兩份分區計劃大綱圖諮詢北區區議會和相關的鄉事委員會。北區區議會的主要意見／關注的問題及政府在會議上作出的回應撮述於文件第 2.6 段；

- (w) 已徵詢政府相關各局／部門，他們的意見已適當地收錄在有關文件中；

規劃署的意見

- (x) 不支持第 2 組的申述編號 KTN-R16、R17、R93 及 R94，以及申述編號 FLN-R16、R17、R541 及 R542，並認為不應順應這些申述修訂這兩份分區計劃大綱草圖。

49. 主席請申述人及申述人的代表闡述其申述內容。

FLN-R16、KTN-R16－世界自然基金會香港分會

50. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 世界自然基金會香港分會反對古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖；

古洞北分區計劃大綱圖

馬草壟河

- (b) 馬草壟河具重要的生態價值，因為該河下游的河床及河堤大致保持天然，河岸區更是重要的生態走廊。這種沒有太多人類活動的河流在香港罕見，數量更因築渠治河而日益減少；
- (c) 根據環評報告，馬草壟河上游及中游因有三線閉殼龜出沒，所以生態價值高，而下游的生態價值則是中至高等；
- (d) 三線閉殼龜被國際自然保護聯盟列為「極危」物種，全球數量因過度捕獵及生境惡化而不斷下降。雖然三線閉殼龜出沒的地點遍及香港各處，但這種龜仍甚為罕有。雖然這種龜較喜歡棲息於馬草壟河上游這類位於闊葉林地或次生林中的山溪，但其活

動範圍甚廣，或會在沼澤／林區或山腳和下游河段出沒。馬草壟河下游可能是三線閉殼龜的棲息地；

- (e) 劃設「綠化地帶」並不足以保護馬草壟河及其河岸區。雖然「綠化地帶」一般推定為不宜進行發展，但這份分區計劃大綱圖《說明書》訂明可向城規會申請，一經批准，便可在該地帶進行有限度發展。由於馬草壟河的生態及保育價值高，因此應把整條馬草壟河及其 30 米闊的河岸區一併劃為「自然保育區」地帶；

郊區道路 R1

- (f) 雖然擬建的郊區道路 R1 會連接擬建的落馬洲東面連接路，但該連接路未有包括在落馬洲河套地區的環評報告內，而是會另作獨立的環境影響評估。由於該連接路及郊區道路 R1 應會在日後的環評報告中一併評估，所以在該連接路的環評報告尚未完成和獲批准前，應暫把郊區道路 R1 剔出這份分區計劃大綱草圖；
- (g) 應把郊區道路 R1 所涉及的地方劃為「自然保育區」地帶，作為馬草壟河的緩衝區；

粉嶺北分區計劃大綱圖

梧桐河河曲

- (h) 根據漁護署的評估，高體鯉鰻是一種罕有的淡水魚，其保育狀況備受關注。這種魚須依靠淡水二枚貝進行繁殖，由於受這生態特性所限，香港只有少數河流錄得高體鯉鰻出沒；
- (i) 根據一項詳細的勘查，粉嶺北規劃區第 2、6、7 及 10 區梧桐河其中四段保留的河曲有高體鯉鰻出沒。在粉嶺北分區計劃大綱圖上，規劃區第 2 及第 7 區的河曲劃為「自然保育區」地帶，規劃區第 6 區的「雙」河曲劃為「休憩用地」地帶，而規劃區第 10

區的河曲則劃為「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶；

- (j) 規劃區第 10 區的河曲發現有幼魚，生態價值不低。該河曲現時劃作的土地用途地帶並不合適，與規劃區第 2 及第 7 區的河曲的保育方針不一致。應把該河曲劃為「自然保育區」地帶，保護高體鯉鰱的繁殖地；
- (k) 現時把規劃區第 6 區的「雙」河曲劃為「休憩用地」地帶並不能為其提供足夠的保護。一些康樂設施在「休憩用地」地帶屬有當然權利獲准許的用途，對河曲的生態可能會有負面的影響；而且「休憩用地」地帶並無規限填土和挖土活動。對於規劃區第 6 區的河曲，保育方針應與規劃區第 2 及第 7 區的河曲一致，因此應把此區的河曲改劃為「自然保育區」地帶，以提供最佳的保護。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-R17、KTN-R17－香港觀鳥會

51. 何沛琳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持世界自然基金會香港分會的代表所提出的論點；

塋原及河上鄉的生態價值

- (b) 塋原自然保育管理協議計劃(下稱「管理協議」)由香港觀鳥會和長春社合辦，前者負責進行生態調查和生境管理；
- (c) 塋原及河上鄉的生態價值高，這方面獲本地和國際廣泛認同：
 - (i) 內后海灣及深圳河集水區獲國際鳥盟列為重點鳥區，備受國際認同，而塋原(包括河上鄉

東面的農地)是整個重點鳥區內唯一的大面積農地；

- (ii) 塋原及河上鄉地區是根據新自然保育政策所鑑定的其中一個「須優先加強保育地點」；
- (iii) 先前的上水至落馬洲支線工程計劃的環評報告、「新發展區研究」及其他學術研究均證明塋原不單生態價值高，該處的農地的生物多樣性價值亦高；

[何培斌教授此時返回席上。]

- (d) 根據環評報告內的生境地圖，塋原及河上鄉的生境相似，主要是濕農地及乾農地，只是兩種農地所佔比例不同。有關的環境影響評估所進行的鷺鳥飛行路線調查亦顯示，白鷺大多會飛往河上鄉鷺鳥林四公里範圍內的魚塘覓食，該鷺鳥林在二零零零年前已經存在，現仍為白鷺其中一個重要的覓食地；
- (e) 該處的淡水／鹹淡水濕地被漁護署列為其中一種高生態價值的生境，是香港罕見的濕地，佔全港土地總面積不足 1%；
- (f) 香港共有 526 種雀鳥，當中逾五成可在塋原找到。根據有關的生態調查，在塋原及河上鄉發現的 296 種雀鳥(包括水鳥及依存於濕地的鳥類)中，135 種具有重要的保育價值，可見塋原的雀鳥品種豐富多樣；
- (g) 該區也有一些重要的雀鳥品種，當中被國際自然保護聯盟《紅色名錄》列為「極危」、「瀕危」及「漸危」的雀鳥分別有一種、三種(如黑臉琵鷺和黃胸鵝)及八種；

把塋原自然生態公園的範圍擴展至河上鄉

- (h) 河上鄉是知名的雀鳥繁殖地，有 17 種雀鳥(包括本地關注的小鸕鷀及其他種類的水鳥)在該處繁殖。河上鄉的濕農地佔多，可為雀鳥提供更理想的覓食地，因此，普通翠鳥及斑魚狗等鳥類只在河上鄉繁殖，不會在塋原繁殖。近年，在河上鄉覓食和繁殖鳥類愈來愈多，當中包括彩鸕、鸕和白鸕鶿；
- (i) 由於塋原及河上鄉的濕及乾農地所佔比例不同，故這兩個地方可為不同種類的雀鳥提供覓食和繁殖地；
- (j) 根據生態學所指的「邊緣效應」概念，受保護的地區越大，可為雀鳥提供合適的覓食及繁殖地的內部生境也越大。理論上，若佔地 37 公頃的塋原自然生態公園是圓形，此受保護地區的內部生境所佔百分率應約為 33%(即 12 公頃)。不過，由於塋原自然生態公園並非圓形而是較多邊，所以內部生境的面積亦相應較少；再加上西面會進行擬議的發展，公園的內部生境面積可能會受到進一步影響。因此，應把該受保護的地區進一步擴大，增加內部生境，作為雀鳥的棲息地；
- (k) 多年來，塋原及河上鄉的濕地及農地範圍不斷縮減，部分原因是在雙魚河築渠治理，另有部分原因是近年進行其他發展，令這些土地流失。她擔心在新發展區內發展擬議的小型屋宇或商貿及科技園，會影響候鳥的飛行路線；
- (l) 未來的古洞北站位置接近塋原自然生態公園，若前往該公園的交通更加方便，其天然生境就會受到人類更大的干擾；若擬議的旅遊巴士泊車位設於園內，自然生境的面積將進一步縮減；
- (m) 為了充分保護塋原及河上鄉現有的生態環境，應防止濕地生境進一步流失，並擴大受保護地區(即塋原自然生態公園)的範圍，把附近一帶現有的農地包括

在內。此外，應設緩衝區，保持塋原及河上鄉的鄉郊風貌。另應把河上鄉及塋原現有的農地劃作適當的用途地帶，作出長期保護。現擬劃設的「農業」地帶及「農業(1)」地帶，容許人們透過規劃申請在塋原及河上鄉興建小型屋宇，日後可能會因此而對這兩個地方的天然生境構成威脅；

- (n) 擬發展的商貿及科技園鄰近塋原自然生態公園，應將之改設於別處，並把有關的地方由「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶，給予充分的保護；以及

總結

- (o) 請城規會留意各項顯示河上鄉及塋原具重要生態價值的科學證據，從而作出適當的規劃；擴大塋原自然生態公園的範圍，把河上鄉現有的農地包括在內，或把有關的地方由「農業(1)」地帶改劃為「自然保育區」地帶；把塋原自然生態公園附近擬議的商貿及科技園和住宅發展項目改在別處發展，並把有關的地方改劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶。

[實際發言時間：16分鐘]

FLN-R542、KTN-R94－長春社

52. 梁德明先生借助投影片作出陳述，要點如下：

塋原自然生態公園和附近地區的生態重要性

- (a) 支持環諮會有關把塋原自然生態公園北面的農地由「農業(1)」地帶改劃為「自然保育區」地帶的建議；
- (b) 根據環評報告，雙魚河北面的農地的生態價值高。該處的農地位於塋原、河上鄉鷺鳥林與后海灣地區的濕地之間的雀鳥飛行路線範圍內，是內后海灣及

深圳河集水區重點鳥區不可或缺的重要部分。把此區劃作擬議的「農業(1)」地帶，不能反映此區的生態重要性，亦可能影響生態連繫。長春社認為應把塋原自然生態公園北面的農地改劃為「自然保育區」或「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，以加強對此區的保護；

- (c) 把塋原自然生態公園北面和南面的農地分別劃為「農業(1)」地帶及「農業」地帶，未必能發揮緩衝區的作用，保護塋原自然生態公園，因為如要在這兩個地帶發展小型屋宇，可向城規會提出申請，或會獲得批准；而且，現有的一些農地位於河上鄉的「鄉村範圍」內，把這些農地劃作這兩個地帶，或會令原居村民有錯誤的期望，以為可在地帶內興建小型屋宇，可能因此而鼓勵他們蓄意採取「先破壞，後發展」的手法興建小型屋宇，導致該區的生態價值下降；

保留粉嶺北的農地

- (d) 由於農地對維持該區的生態完整有重要作用，環諮會大力建議政府主動物色合適的農地，為有意在新發展區繼續務農的受影響農戶配對農地。不過，漁護署推行的農地復耕計劃成效存疑，因為有些農地可能已被發展商所收購，亦有部分土地擁有人可能不願把土地出售／出租作農業用途。因此，應保留兩個新發展區內現有的常耕農地；
- (e) 華山位於粉嶺新發展區外圍，現有一些常耕農地。擬建的道路、污水泵房及路旁美化設施應遷往他處，以免侵佔農地。應保留華山現有的常耕農地，並把之改劃為「綠化地帶」或「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶，以作可持續發展的農業及教育用途；
- (f) 馬屎埔的農業活動已有逾百年的悠久歷史。該處現有的常耕農地屬優質農地，應予保留。由於馬屎埔鄰近市區，保留該處的農耕活動可促進「城鄉共

融」。此外，馬屎埔的農業活動亦有助推動本土經濟，亦可更善用由小蠔灣有機資源回收中心所製造的堆肥。因此，該區的農地值得保留，應把之改劃為「綠化地帶」或「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶；

- (g) 政府應收回復耕潛力高的優質農地，再通過新規劃和管理計劃把之租予農戶；

保留梧桐河的河曲

- (h) 根據「粉嶺、上水及其腹地主要排水道的環評報告」(一九九八年)的建議，可實施一些荒廢河曲的管理措施，包括沿河堤噴草和在河的兩岸種樹。這些管理措施預計會為該區的生態環境帶來一些好處，例如在洪泛平原建立池塘生境，以及提供生境，讓蜻蜓繁殖和覓食。雖然已實施河曲管理措施，但梧桐河這些保留的河曲及為紓減影響而開闢的植林區，其生態價值在環評報告中仍然被評為低至中等；
- (i) 基於上述情況，管理該等保留的河曲時所採取的策略應改為以恢復有關土地的功能作農業用途為主，而非單純從生態角度着眼；
- (j) 馬屎埔附近的河曲大部分為平地，種有一些植物美化環境，生態價值低。由於設有田基和灌溉設施，該區休耕農地的復耕潛力高；
- (k) 雖然已根據排水計劃的環評報告的建議，保留現有樹木並種植竹樹，為鷺鳥提供繁殖地點，但石湖新村附近河曲的生態價值仍然有限，該河曲兩旁現時有一些果園及常耕農地。關於在該處興建粉嶺北新發展區的中央公園的建議，應考慮把有關土地並用作康樂及可持續發展的農業用途，而非將之設計為其他新市鎮及市區所見的那類市區公園；

其他

- (1) 擬在塋原自然生態公園附近發展的「商貿及科技園」會造成光害，亦會令該區的車輛及人流增加。此外，園內建議的建築物高度會令雀鳥不再飛往塋原自然生態公園棲息，對塋原的生態價值造成負面影響。因此，應對「商貿及科技園」用地的建築物高度施加更嚴格的限制。另外，由於塋原本身已可作為古洞北地區的地標，故無須在規劃區第 33 區另建一幢十層高的建築物作為地標；以及
- (m) 建議興建的道路 P2 緊連塋原自然生態公園的西面，會影響該生態公園的生態，應更改該道路的走線或取消興建此道路的計劃。

[實際發言時間：16 分鐘]

FLN-R541、KTN-R-93—創建香港

53. 申述人的代表司馬文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 支持長春社、世界自然基金會香港分會及香港觀鳥會陳述的意見；
- (b) 支持在新界發展新市鎮，但擔心會影響該區的生物多樣性；

對生物多樣性的影響

- (c) 很多現有的小規模本土工業及小生意會受新發展區的發展所影響，但當局除了會就物業損失作出補償外，並未有一套經濟政策復興並安置受影響的現有工業，亦沒有分析現時的就業及營商情況會如何受影響，以及建議在本港其他地方發展的商業區是否遷置這些工業的合適地點；
- (d) 遷移受影響的工業會產生「外溢效應」，影響周邊地區其他綠化地或農地，而且開拓新發展區會涉及

大規模的建築活動，可能會使用一些農地停泊建築車輛。失去現有農地會對生物多樣性構成負面影響，但當局並無對這方面進行適當的研究或加以處理；

- (e) 對於濫用私人土地的情況，政府的監管力度有限，周邊地區的環境可能會因此而受到負面影響，而區內的人類活動增加，環境所受到的污染會更大，影響該區的生物多樣性；

[梁宏正先生此時暫時離席。]

- (f) 促請城規會要求政府相關各局／部門詳細分析拓展新發展區對新發展區內現有的本土工業有何影響，以確保能妥善解決「外溢效應」的問題；

為新發展區及周邊環境作一體的規劃

- (g) 應仔細規劃及協調新發展區內的大型公共工程與鄰近地區的小型鄉郊改善工程的配合安排，確保這兩方面的工程項目的設計及布局相配；
- (h) 政府應認清其必須預留款項，用來在擬議的發展區附近進行改善工程。政府所進行或計劃進行的規劃及工程研究必須劃出較大的研究區範圍，使未來發展區的公共工程與周邊環境配合得更好；
- (i) 如果城規會認為有必要處理這方面的配合問題，宜把所關注的事項記錄於城規會的會議記錄。他希望相關的政府部門在規劃新發展區及周邊地區日後的公共工程項目時會充分考慮城規會所關注的事項，使各項工程能夠在計劃周全及協調得當的情況下進行；

關設單車徑

- (j) 新發展區的單車網絡規劃有欠周全，現有的單車網絡只有單車徑網絡，根本不足夠，亦不利於推廣以

單車作為公共交通工具。當局有必要制訂一個周全的計劃，其中包括單車徑、與單車共用的路面及步行徑，以及設於住宅區、零售點及交通樞紐的泊車設施等，連接區內住宅帶與其他主要活動地點；以及

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

- (k) 城規會應認清一點，新發展區需要一個四通八達的單車徑網絡，亦應把這方面所關注的事項記錄於城規會的會議記錄，這樣日後才有更大機會把單車徑網絡規劃得更好。

[實際發言時間：10分鐘]

54. 申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

塋原的農地

55. 一名委員留意到分區計劃大綱圖上有部分農地劃為「休憩用地」地帶，於是詢問是否有規定可在這些「休憩用地」地帶進行某些形式的農業活動，例如設立社區園圃。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士表示，據她了解，由康樂及文化事務署舉辦的社區園圃計劃正在一些選定的地方推展。新發展區有空間可推展此計劃，到了細節落實階段，政府可進一步探討推展此計劃的可行性。

56. 同一名委員表示讚賞長春社和香港觀鳥會長久以來積極落實塋原的管理協議。這名委員繼而詢問兩名申述人，塋原和河上鄉濕農地和乾農地的適當比例是否由他們負責決定，而除了這兩個組織所舉辦的導賞團外，現時有否任何措施控制前往塋原和河上鄉的人流。

57. 香港觀鳥會的何沛琳女士表示，塋原並非所有農戶都與他們簽訂了管理協議。該會只能和那些與該會簽訂了協議的農戶合作，決定農作物的種類、耕種的時間以及區內濕農地和乾農地的比例。何女士續說，除了按管理協議計劃舉辦的導賞團外，還經常有不同的觀鳥及攝影愛好者到塋原及河上鄉，他們

對該處十分熟識。她擔心日後出入塋原及河上鄉的交通改善後，會吸引一批新的遊人到來，那些人主要是一般市民，對自然保育認識不深。

58. 主席表示，塋原現有的濕耕作業為多種雀鳥提供合適的生境，故該區的生態價值高。在現行的農業政策下，農場可闢建構築物，用來居住／貯物，因此，環境難免會受到人為滋擾。他詢問申述人對這方面有何看法。

59. 何沛琳女士表示，在管理協議計劃下，塋原一帶的農戶與雀鳥一直和諧共存。農戶認識到雀鳥不會以他們的農作物為食糧，而在區內作業的農戶亦不多，所以現有環境所受到的人為滋擾有限。此外，現時農戶都會保留一小個地方，專供雀鳥前來覓食而不受人為干擾。該專供雀鳥覓食的地方會配合不同農作物的農事季節而不時輪流轉換。對該區作出全面的管理，才可把人為活動對自然環境的潛在影響減至最低。

農業遷置／復耕

60. 副主席請規劃專員解釋在新發展區保留 95 公頃土地(包括在塋原的 37 公頃土地)作農業用途的理據。此外，據文件所說，有 28 公頃受影響農地會，不會在新發展區內獲補償，而為利便受影響的農戶進行農業遷置／復耕，當局在古洞南物色了約 34 公頃的休耕農地，鑑定為具有潛力作農業遷置／復耕之用。他詢問農業遷置計劃的資料，以及過去有否任何成功的跨區遷置個案。

61. 錢敏儀女士表示，共有 28 公頃現有的常耕農地將受新發展區的發展所影響。在古洞北新發展區，有三大片土地(即塋原自然生態公園及其北面和南面的土地)留作農業用途，讓區內的農耕作業(包括塋原的濕耕作業)可以繼續。塋原北面的地方，亦即是河上鄉現有的常耕農地，建議把之作為塋原自然生態公園的緩衝區，並藉以保護塋原的雀鳥飛行路線。該處劃為「農業(1)」地帶，發展管制較嚴格，若要進行填土等工程(包括填土至 1.2 米，屬「農業」地帶經常准許的工程)，必須取得城規會的規劃許可。此外，為了讓濕農地保持現狀，一些在「自然保育區」地帶有當然權利獲准許的用途(例如「野餐地點」)，未必會獲准許。塋原自然生態公園南面的地方主要是植

林區、果園、草地和休耕農地，已劃為「農業」地帶，規劃意向是保存和保護良好的農地以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。在粉嶺北新發展區，虎地坳那些具復耕潛力的農地亦已劃為「農業」地帶。

62. 漁護署高級自然護理主任(北)張國偉先生表示，在現行的復耕計劃下，漁護署會協助有需要的農戶物色合適農地進行農業活動。由於耕種是一種經濟活動，要配對成功，須視乎土地擁有人與農戶能否達成雙方接受的租契條款，而磋商的過程可以很長。復耕計劃的成功率不是很高。據他所了解，復耕計劃的輪候名單相當長。

擬在塋原自然生態公園附近發展的商貿及科技園和其他項目

63. 主席就長春社對塋原自然生態公園附近的地標式建築物及擬議的郊區道路 P2 的走線的意見，要求規劃專員闡釋在該處興建十層高的地標式建築物的理據，以及可否更改郊區道路 P2 的走線，遠離塋原自然生態公園。

64. 錢敏儀女士表示，建議在古洞北規劃區第 33 區沿粉嶺公路興建地標式建築物，是要塑造一個通往古洞北新發展區的大型門廊。當局已進行環評，以評估擬建的地標式建築物對塋原可能造成的影響，並建議劃設綠化緩衝區(包括劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「休憩用地」地帶及「道路」的地方)，作為紓減影響措施。為進一步紓減可能造成的影響，古洞北規劃區第 33 區發展項目的倡議者亦須提交城市設計圖，確保發展項目的建築物排列和外觀設計不會對附近的自然生態公園造成負面影響。

65. 土木工程拓展署總工程師／新界東(4)羅文添先生表示，所規劃的道路 P2 會設於新發展區的外圍，與現有的粉嶺公路形成一個交匯處。由於擬設的這個交匯處與其他鄰近的交匯處之間的最佳距離是有規定的，因此不能更改道路 P2 的走線。錢女士補充說，環評報告已評估擬建的道路 P2 對雙魚河和周邊發展項目的影響，認為有關的影響可以接受。由於道路 P2 與粉嶺公路的交匯處與附近兩個位於新田和白石凹的交匯處須最少相距

1 000 米，因此，要遷移這個交匯處的位置，在技術上有困難。

66. 一名委員留意到當局把同一條河各個河段劃為不同的地帶，指定作不同的用途，詢問這樣的安排會否影響該區現有的生境。此外，塋原和河上鄉均具保育價值，這名委員詢問，塋原自然生態公園附近的擬議發展項目(特別是擬設的商貿及科技園)會否對這些地方的生態造成重大的負面影響。

67. 錢女士表示，古洞北新發展區的整體規劃概念是把高密度的發展項目集中在火車站一帶，而對香港日後經濟發展十分重要的擬議商貿及科技園則計劃設於策略性道路網附近，毗鄰火車站和公共交通交匯處。她續說，「新發展區研究」的環評所作的生態研究亦評估過擬議的發展項目對河曲的影響。當局計劃沿河關設綠化區，保護這些河曲。塋原有一大片 37 公頃的土地指定為自然生態公園，而塋原北面 and 南面的地方則因應其現狀和生態價值，劃設合適的土地用途地帶，作為塋原自然生態公園的緩衝區。梧桐河沿河有足夠的緩衝區劃為「休憩用地」地帶。此外，環評亦建議採取一系列紓減影響措施保護河曲。

[黃令衡先生此時暫時離席。]

68. 這名委員詢問是否有必要預留古洞北新發展區那些十分接近塋原自然生態公園的土地以發展「商貿及科技園」。錢女士回應說，發展新發展區是為了應付香港中期及長遠的房屋、經濟及環境需要。古洞北分區計劃大綱圖上有五塊面積合共 11.7 公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶，另外，在新發展區北部有一塊土地預留作「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶。這些用地會分期發展，以配合該區和本港的發展需要。日後當局會對這些用地進行進一步的研究，包括城市設計、發展布局及發展計劃落實的框架。這些用途的擬議發展規模是考慮過「新發展區研究」對多方面(包括交通和基礎設施的數量)所作的評估而制訂，實屬恰當。該 11.7 公頃的土地並未包括在古洞北新發展區市中心的商業樓面面積。為盡量減低擬設的商貿及科技園對毗鄰的塋原自然生態公園的影響，將會關設一個 70 米闊的緩衝區。此外，「新發展區研究」進行了環評，以評估發展商貿及科技園對環境和生態

可能造成的影響，結果顯示，只要實施紓減影響措施，預料對塱原自然生態公園不會有重大的負面影響。

文錦渡路鷺鳥林

69. 一名委員詢問文錦渡路鷺鳥林的現況及在分區計劃大綱圖上所屬的土地用途地帶。錢敏儀女士表示，文錦渡路鷺鳥林的位置在目前顯示為「道路」的地方，建議日後闢作文錦渡路迴旋處。漁護署高級自然護理主任(北)張國偉先生表示，文錦渡路鷺鳥林靠近一個道路交匯處，近年有白鷺在該交匯處路旁的竹樹及樹木上築巢。由於該鷺鳥林緊貼一些露天貯物用途，該處現有的白鷺受到人為滋擾。漁護署委託香港觀鳥會每年進行調查，點算全港所有鷺鳥林的鳥巢數目，發現近兩年文錦渡路鷺鳥林的鳥巢數目有所減少。

70. 同一名委員續問，在文錦渡路日後闢設擬議的迴旋處後，是否可保留到現有的鷺鳥林。

71. 錢女士表示，文錦渡路鷺鳥林現時位於路旁，旁邊有幾個露天貯物場。當局曾評估該路的另一走線，惟基於道路安全問題及對鷺鳥林有潛在影響而認為該走線在技術上不可行。現在的計劃連同另一走線及遷移鷺鳥林的建議曾交環諮會考慮。環諮會同意遷移建議，並提出了若干紓減影響措施，包括要待鷺鳥林遷移計劃有成效後才可展開建造工程。

72. 這名委員接着請香港觀鳥會就遷移鷺鳥林的建議是否可行發表意見。何沛琳女士表示，香港觀鳥會不支持遷移鷺鳥林的建議，因為遷移鷺鳥林之舉在香港屬前所未有，她亦未有聽聞過海外有其他成功例子。由於白鷺的行為非人為措施所能控制，因此她不肯定在指定地點重設鷺鳥林的成效如何。過往曾有鷺鳥林遭非法填土活動所破壞，結果在距離該原有的鷺鳥林約 500 米的地方發現另一新的鷺鳥築巢點。據了解，白鷺喜歡的棲息地，其附近通常有合適的濕地可供覓食，遷移鷺鳥林的建議是否可行及具成效，尚有待證實。

其他

73. 一名委員詢問當局曾否考慮創建香港(FLN-R541 及 KTN-R91)所提及的「外溢效應」，以及此問題是否可妥善處理。錢女士回應說，有意見關注擬議的新發展區會影響區內現有的鄉郊工業及露天貯物場，也可能產生「外溢效應」，影響周邊的綠化區。為解決這方面的問題，不同的法定規劃圖則都有在合適的地點，例如邊境口岸和策略性連接道路附近，預留土地作工業及港口後勤用途，以應付對這些用途的需求，同時確保這些工業活動受到適當的管制。對於新發展區內不協調的工業／露天貯物用途，會按分區計劃大綱圖的條文作出適當的規劃管制或採取執管行動。

74. 另一名委員詢問當局是否有任何關於在新發展區關設一個四通八達的單車徑網絡的方案，以便如創建香港所建議，推廣以單車作為一種公共交通工具。錢女士表示，新發展區內已規劃一個四通八達的單車徑網絡，至於單車徑的走線及泊車和相關設施方面，將在詳細設計階段作進一步研究。

75. 主席請創建香港的司馬文先生就這方面發表意見。司馬文先生表示，當局應妥善規劃日後的單車徑系統，以把新發展區內的住宅區與擬設的鐵路站、公共交通交匯處和各主要活動地點連接起來。在詳細設計階段，相關部門必須研究的應是路線網絡而非單車徑網絡。他續說，雖然城規會在合適的地點劃出了土地作鄉郊工業、露天貯物及修車場等用途，但沒有研究顯示這些用地適合那些受新發展區發展計劃所影響的現有鄉郊工業／露天貯物場／工場使用。這些受影響工業的運作確有可能外溢到其他綠化區，這是在所難免。

76. 由於第 2 組申述人的代表已陳述完畢，而委員亦再無問題要提出，主席告知他們聆聽會的程序已完成。主席多謝政府的代表及申述人的代表出席聆聽會。他們於此時離席。

77. 會議於下午十二時五十分休會午膳。

78. 會議於二零一四年十月八日下午二時恢復進行。

79. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

| | |
|---------------|-----|
| 周達明先生 | 主席 |
| 黃遠輝先生 | 副主席 |
| 黃仕進教授 | |
| 何培斌教授 | |
| 陳祖楹女士 | |
| 鄒桂昌教授 | |
| 符展成先生 | |
| 何立基先生 | |
| 黎慧雯女士 | |
| 陳福祥先生 | |
| 葉德江先生 | |
| 雷賢達先生 | |
| 袁家達先生 | |
| 環境保護署副署長(1) | |
| 謝展寰先生 | |
| 地政總署副署長(一般事務) | |
| 林潤棠先生 | |
| 規劃署署長 | |
| 凌嘉勤先生 | |

第 3 組的聆聽會(城市規劃委員會文件第 9747 號)

《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》

申述書

R5 至 R10、R51 及 R20728

意見書

C5595

《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》

申述書

R4 至 R9、R28、R35 至 R38、R46、R79 及 R100 至 R538

意見書

C5566 至 C5621、C5623 至 C5974 及 C5997

簡介和提問部分

80. 秘書表示，關於個別地點的申述涉及一些公共房屋用地，除已在上午的會議報告，劉文君女士和劉興達先生就此議項申報利益外，以下委員亦申報利益，表示與香港房屋委員會(下稱「房委會」)有業務往來／關連：

- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| 黃遠輝先生 | — | 為房委會委員及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 何培斌教授 | — | 為房委會建築小組委員會委員 |
| 劉文君女士 | — | 為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 黎慧雯女士 |) | |
| 林光祺先生 |) | 目前與房委會有業務往來 |
| 劉興達先生 |) | |
| 梁慶豐先生 | — | 目前與房屋署有業務往來及為房委會投標小組委員會委員 |

- 凌嘉勤先生 (以規劃署署長的身分) — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員
- 林潤棠先生 (以地政總署副署長的身分) — 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員
- 許國新先生 (以民政事務總署助理署長(2)的身分) — 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員
- 王明慧女士 (以運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3的身分) — 代表運輸及房屋局局長擔任房委會策劃小組委員會委員

81. 委員備悉，由於第 3 組的申述涉及整體房屋政策而非房委會負責的個別房屋項目，因此沒有直接利益衝突。與會者同意上述委員可留在席上，並備悉劉文君女士沒有獲邀以委員的身分出席會議，而本應離席的劉興達先生則因事未能出席會議。與會者亦備悉許國新先生已暫時離席，而林光祺先生、梁慶豐先生及王明慧女士則因事未能出席會議。

82. 秘書繼而向委員提述有兩封要求延期作口頭陳述的信提交了席上讓委員考慮，其中二零一四年九月三十日的一封由亞洲先創有限公司提交，內容與 FLN-R5 至 FLN-R8 有關，而二零一四年十月六日的一封則由弘域城市規劃顧問有限公司提交，內容與 KTN-R8 及 KTN-R20728 有關。由於申述人是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司，以下委員申報利益：

- 林光祺先生)
- 符展成先生) 目前與恒基公司有業務往來
- 劉興達先生)
- 黎慧雯女士)

- | | | |
|-------|---|---|
| 梁宏正先生 | — | 為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席家人的私人捐款 |
| 陸觀豪先生 | — | 為香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員，中大曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| 何培斌教授 |) | 為中大僱員，中大曾接受恒基公 |
| 鄒桂昌教授 |) | 司主席家人的捐款 |
| 邱榮光博士 | — | 為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司的捐款 |
| 黃仕進教授 |) | 為香港大學(下稱「港大」)僱 |
| 霍偉棟博士 |) | 員，港大曾接受恒基公司主席家 |
| 梁慶豐先生 |) | 人的捐款 |
| 陳建強醫生 | — | 其配偶為恒基公司的附屬公司的僱員，而其本人為香港活力都會協會召集人，該會曾獲恒基公司的贊助 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲恒基公司的贊助 |

83. 委員認為，林光祺先生、劉興達先生、黎慧雯女士、符展成先生及陳建強醫生涉及直接利益，而梁宏正先生、陸觀豪先生、何培斌教授、鄒桂昌教授、邱榮光博士、黃仕進教授、霍偉棟博士、梁慶豐先生及李美辰女士則涉及間接利益，因為恒基公司或該公司主席的家人捐款的對象只是這些委員所屬的機構。由於此議項只是考慮延期作口頭陳述，故與會者同意這些委員可留在席上，但涉及直接利益的委員則須避免參與要求延期的討論。與會者備悉，本應離席的劉興達先生因事未能出席會議，而林光祺先生、陸觀豪先生、霍偉棟博士、梁慶豐先生及陳建強醫生亦因事未能出席這節會議。與會者亦備悉，梁宏正先生、邱榮光博士、李美辰女士及符展成先生已暫時離席，而鄒桂昌教授則尚未到席。

84. 秘書續說，要求延期作口頭陳述的主要理據是 KTN-R8、KTN-R20728 及 FLN-R5 至 FLN-R8 的授權代表，即主要的陳述人，因健康理由不能出席會議。經商議後，委員同意接納延期要求，並會為申述人安排另一日期作口頭陳述。

85. 由於與恒基公司有關的申述人不會在這節會議作口頭陳述，與會者同意那些申報與恒基公司有利益關連的委員可留在席上。

[符展成先生此時返回席上。]

86. 以下規劃署、土木工程拓展署、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)和路政署的代表，以及政府的顧問獲邀到席上：

- | | | |
|-----------------|---|-------------------|
| 錢敏儀女士 | — | 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 陳冠昌先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／粉嶺上水 1 |
| 吳曙斌先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／粉嶺上水 2 |
| 羅文添先生 | — | 土木工程拓展署總工程師／新界東 4 |
| 張國偉先生 | — | 漁護署高級自然護理主任(北) |
| 陳焯明先生 | — | 路政署總工程師／鐵路拓展 2-2 |
| Desmond Wong 先生 | — | 奧雅納工程顧問香港有限公司 |

87. 以下申述人及申述人的代表亦獲邀到席上：

KTN-R7—大輝行有限公司

何小芳女士(建港規劃顧問有限公司) — 申述人的代表

KTN-R9、FLN-R9—香港地產建設商會(下稱「地建會」)

李禮賢先生(領賢規劃顧問有限公司) — 申述人的代表

KTN-R10 – The Estate of the late Mr. Fok Ying Tung, Henry Cynthia Chan 女士(領賢規劃顧問有限公司 – 申述人的代表
司)

FLN-R46 – 列安邦
列安邦先生 – 申述人

FLN-R118 – Chung Yin Kuen
葉慧茵女士 – 申述人的代表

FLN-R291 – 廖潔雯
廖潔雯女士 – 申述人

FLN-R301 – 柯倩儀(北區區議員)
柯倩儀女士 – 申述人

88. 主席表示歡迎上述各人到席，然後請委員留意提交席上予委員參閱的地建會(KTN-R9 及 FLN-R9 的申述人)的一封電子郵件及領賢規劃顧問有限公司(KTN-R10 的授權代表)的一封信，內容要求延長口頭陳述的時間。主席要求這些申述人的授權代表闡釋需要更多時間的理由。李禮賢先生(KTN-R9 及 FLN-R9)回應說，該兩份申述書的內容是關於兩個新發展區的整體規劃，而非關於個別用地的規劃，由於要闡述的議題有幾方面，故需要合共 15 分鐘的時間發言。至於申述書 KTN-R10，李先生表示需要更多時間才能更清楚交代申述地點的複雜歷史，故要求合共 15 分鐘時間就 KTN-R10 作出陳述。經商議後，與會者同意給予他們兩人各 15 分鐘的時間分別就申述書 KTN-R9 和 FLN-R9 以及 KTN-R10 的內容作出陳述。

89. 主席繼而解釋聆聽會的程序。他表示會議會按「為考慮有關《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的申述及意見所舉行的會議——出席會議的程序須知」(下稱「會議程序須知」)進行。「會議程序須知」在會議前已發給所有申述人／提意見人。他特別強調以下要點：

- (a) 由於收到大量申述書和意見書，而且有逾 3 400 名申述人／提意見人表示會親自或授權代表出席會議，因此，有需要限制口頭陳述的時間；
- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘時間發言，不過，安排上會有彈性，以配合申述人／提意見人的需要，包括容許授權代表累積所代表的申述人／提意見人獲分配的時間發言、與其他申述人／提意見人互換獲分配的時間，以及要求延長口頭陳述的時間；
- (c) 口頭陳述的內容只限關於在相關的分區計劃大綱圖展示期或申述書公布期內，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交的申述書／意見書所載的申述／意見的理據；以及
- (d) 為確保會議順利並有效率地進行，申述人／提意見人不得長篇大論，重複較早時其他人在同一個會議上陳述過的相同論點，亦應避免讀出或重複所提交的申述書／意見書的內容，因為申述書／意見書已發給委員考慮。申述人／提意見人應把握時間，重點說出或闡述申述書／意見書中其想提出的論點。

90. 主席表示，除非獲延長發言時間，否則每次陳述限時 10 分鐘。在申述人和申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在發言時間完結時，會有計時器提醒他們。

91. 主席表示會首先請規劃署的代表作簡介，並講述歸入第 3 組考慮的問題，接着會按當日向秘書處登記的申述人的編號，邀請申述人／授權代表作口頭陳述。所有與會者口頭陳述完畢後，會有答問環節，委員可直接向與會者發問。

92. 主席接着請規劃署的代表向委員簡介關於古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖的第 3 組申述和意見。

93. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士告知委員，席上呈上了城市規劃委員會文件第 9747 號英文本第 50、69 和 73 至 76 頁的替代頁，以及該文件中文本第 70、96 和 101 至

104 頁的替代頁，供委員參閱。錢女士借助投影片，簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

- (a) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一三年十二月二十日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)展示《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》，以供公眾查閱；
- (b) 在公眾查閱期內，共收到 41 785 份有效的申述書和 11 603 份有效的意見書；
- (c) 這些申述書和意見書分為四組考慮，其中第 3 組的內容是關於就兩份分區計劃大綱圖中個別用地的土地用途規劃或其他土地用途建議而提出的意見和建議。這一組有 460 份申述書和 410 份意見書；

申述及意見

- (d) 有 8 份提交的申述書關於古洞北分區計劃大綱圖，當中提出的意見及建議是關於古洞北分區計劃大綱圖中個別用地的土地用途規劃或其他土地用途建議。這些申述書由大輝行有限公司(KTN-R7)、置富投資有限公司(KTN-R8)、地建會(KTN-R9)、The Estate of the late Mr Fok Ying Tung Henry (KTN-R10)、添永發展有限公司(KTN-R20728)，以及三名個別人士(KTN-R5、KTN-R6及KTN-R51)提交；
- (e) 有 452 份提交的申述書關於粉嶺北分區計劃大綱圖，當中提出的意見及建議是關於粉嶺北分區計劃大綱圖中個別用地的土地用途規劃或其他土地用途建議。這些申述書由財宏有限公司(FLN-R5)、綠野田園有限公司(FLN-R6)、培豐有限公司(FLN-R7)、祺星有限公司(FLN-R8)、地建會(FLN-R9)、泰陽有限公司(FLN-R28)、一名北區

區議員 (FLN-R301)，以及 445 名個別人士 (FLN-R4、FLN-R35 至 FLN-R38、FLN-R46、FLN-R79、FLN-R100 至 FLN-R300 以及 FLN-R302 至 FLN-R538) 提交；

- (f) 有 410 份提交的意見書關於上述申述書的內容，分別來自輝煌發展有限公司 (KTN-C5595)、張玉清、周華達、胡偉雄 (圓夢北區－社福界關注組) (FLN-C5997)，以及 408 名個別人士 (FLN-C5566 至 FLN-C5621 及 FLN-C5623 至 FLN-C5974)；

申述的理據、申述人的建議及政府的回應

- (g) 申述的主要理據和申述人的建議詳載於文件第 3.2、3.3 及 3.4 段。規劃署曾就申述諮詢政府相關各局／部門，他們的回應載於文件第 5.4、5.5 及 5.6 段。有關的意見及回應撮述如下；

申述 KTN-R5

- (h) 申述 KTN-R5 指第 96 約地段第 834 號現時作臨時用途，當中約五分之一的地方並未有納入古洞北分區計劃大綱圖，倘日後該地段收回作發展，餘下那五分之一的地方便不能有效運用；
- (i) 申述人建議把第 96 約地段第 834 號餘下那五分之一的地方都納入分區計劃大綱圖；
- (j) 對申述 KTN-R5 的回應如下：
- (i) 第 96 約第 834 號整個地段都已納入古洞北分區計劃大綱圖；以及
- (ii) 政府會收回規劃作公共工程、公共房屋和私人發展的私人土地，然後進行土地平整工程

及提供基礎設施，再把這些土地撥作各種用途。收地的細節會於落實發展的階段處理；

申述 KTN-R6 及 FLN-R4

- (k) 申述 KTN-R6 及 FLN-R4 指第 100 約地段第 104 號現時作臨時用途，當中約五分之一的地方並未有納入分區計劃大綱圖，倘日後收回該地段作發展，餘下那五分之一的地方便不能有效運用；
- (l) 申述人建議把第 100 約地段第 104 號餘下那五分之一的地方都納入分區計劃大綱圖；
- (m) 對申述 KTN-R6 及 FLN-R4 的回應如下：
 - (i) 第 100 約第 104 號整個地段劃入古洞南分區計劃大綱核准圖，完全不在古洞北和粉嶺北兩個新發展區的範圍內；

申述 KTN-R9 及 FLN-R9

- (n) 申述 KTN-R9 及 FLN-R9 的主要理據撮述如下：

支持整體規劃的方針

- (i) 大致支持當局於古洞北建立新市鎮／擴展粉嶺新市鎮的整體規劃，因為這樣可為規劃和落實興建各種公共基礎設施提供良好的依據；

發展密度定得太低，並不合理

- (ii) 「住宅(丙類)」、「住宅(乙類)」及「住宅(甲類)」地帶的准許地積比率低於《香港規劃標準與準則》所定的住宅發展密度第 3 區、第 2 區及第 1 區的地積比率。把新發展區的地積比率定得這樣低，做法並不合理，

不但沒有善用珍貴的土地資源，更錯失一個能長遠解決房屋用地供應問題的機會；

- (iii) 在新發展區內，商業用途只限設於「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的建築物的最低兩層，地積比率為 1 倍或 0.5 倍。如要在「住宅(乙類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶發展商業用途，則要向城規會提出規劃申請，可能會獲批准。這樣的商業用途地積比率根本不足以令市中心熱鬧興旺，有關的限制更與《建築物(規劃)規例》關於具彈性的商住混合地積比率計算方式不符；

建築物高度上限定得太低

- (iv) 就古洞北新發展區而言，由於粉嶺公路和青山公路均闊 40 米，所以建築物的高度並無必要向這兩條道路遞降。至於粉嶺北新發展區，建築物高度向四線行車的馬適路對面現有高聳的發展項目遞降亦無理據支持；
- (v) 相比香港住宅樓宇的高度普遍約為 40 層，古洞北和粉嶺北兩個新發展區所定的最高建築物高度只有 35 層，實屬偏低。把建築物高度上限定得過嚴，會影響房屋發展空間；

布局設計和土地運用欠效益

- (vi) 兩個新發展區有多條道路橫越，而且到處是休憩用地，以致兩區不可發展的土地比例太高；
- (vii) 古洞北新發展區有大量休憩用地，包括貫穿古洞北市中心的休憩用地及規劃區第 24 區及 26 區的休憩用地走廊，根本不能地盡其用，因為大部分難以發展動態和有意義的康

樂設施。粉嶺北新發展區大部分休憩用地設於河畔長廊的狹長地帶或聚集點的綠化走廊，這些休憩用地純粹是園景區，未能發揮康樂用地的功能；

- (viii) 建議劃設的一些非建築用地位於發展用地內，面向休憩用地。這些非建築用地對建築物的設計造成不必要的限制。如建築物之間要留有距離，應把這些地方改劃為「休憩用地」地帶；
- (ix) 所規劃的購物步行街無論是地面還是地庫的發展都應協調一致，毗連的私人地段的地契應訂明此規定，使步行街的設計、建造、管理和營運都是一體性的；

公共與私人房屋的比例及分布不均

- (x) 公共與私人房屋的比例建議為 60 比 40，這個比例令房屋的組合不均，不能促進社會互動及階級流動，也不能令建築物設計多樣化。當私人房屋單位數目減少，樓市難以擴張，市民也就難以如願置業，長遠來說，更會導致房屋供應短缺，樓價上升；
- (xi) 公共和私人房屋的位置明顯分隔開，分別位於新發展區的東部和西部。如此安排下，社會經濟背景相似的人很可能會集中在一起，另會出現設計千篇一律的高樓大廈；

落實發展的考慮因素

- (xii) 擬議的道路、休憩用地及「政府、機構或社區」地帶有些會設於業權已整合的土地，這些土地須先收回和進行清拆，因此不能很快落實發展。土地用途規劃布局應配合土地業權分布的模式，這樣便可免卻收地和清拆，及早推出土地；

- (xiii) 由於新發展區內可發展的土地有六成屬私人擁有，政府應考慮採用傳統新市鎮模式以外的其他方式徵集土地，例如換地申請方面，所要求的土地最少面積應包括夾雜在私人土地中的政府土地；在引用《收回土地條例》方面訂下清晰的指引；以及降低出售祖／堂土地須獲一致通過的行政關限；
- (xiv) 把換地的準備工作的目標時限定為兩年，其中一年時間處理分區計劃大綱圖，一年時間則考慮土地行政問題，卻不為補地價上訴預留時間，是不切實際的做法；
- (xv) 地政總署表示暫時只會受理涉及新發展區第一階段發展的換地申請，但就算現時就處理第二及第三階段的換地申請，也沒有實質困難，並可確保能在既定的時限內及早考慮這些申請；
- (xvi) 為確保能適時提供設施，使人口能及早遷入，地政總署應接收在收地前已交出並涉及「道路」、「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶的地段；
- (xvii) 應成立一個總專責小組，協調各方面的工作，確保發展計劃能加快落實，使公共設施在人口遷入前預先關設好；

「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的商業功能

- (xviii) 聚集在古洞北新發展區東南部那些劃為「其他指定用途」地帶的用地預留作商業、研究、辦公室和酒店用途，但該等用途一般是為進行與落馬洲河套地區日後的發展和擬議的發展走廊有關的高層次商業活動而設，並非為區內居民提供就業機會；

商用土地用途定得太具體

- (xix) 把商用土地分為多個支區，具體地劃分各者的用途，會造成不必要的限制，影響市場無法及時回應不斷轉變的社會需要。這些支區應作何種商業用途，可由市場決定，這樣才可及早落實發展；

加強與毗鄰地區的連繫

- (xx) 由於粉嶺北新發展區的設施會由粉嶺／上水新市鎮的居民共用，而上水區一帶道路網的交通量已接近可承受的上限，因此必須提供地面及地底行人道系統和單車徑網絡。另外，應詳細研究設於公共交通交匯處的服務；

交通設施不足

- (xxi) 沙頭角公路和寶石湖路十分繁忙，而寶石湖交匯處的交通量以及粉嶺和上水港鐵站的載客量已近甚至已達可承受的上限，但粉嶺北新發展區的交通卻主要依賴路面交通工具接駁這兩個港鐵站，這樣會令道路擠塞情況惡化。當局應進行交通研究，探討周邊道路網及這兩個港鐵站在使用量增加的情況下，其承受力有何影響；以及
 - (xxii) 應伸延擬議北環線，因為提供鐵路服務更能善用土地資源；粉嶺北的集體運輸設施對粉嶺和上水現有的港鐵站有輔助作用，有助紓緩擠塞的情況；以及加設港鐵站可促進粉嶺北、粉嶺及上水的居民及訪客的流動和互動；
- (o) 申述 KTN-R9 及 FLN-R9 的建議撮述如下：

把古洞北規劃區第 24 及 26 區的「休憩用地」地帶改劃為「住宅」地帶

- (i) 把古洞北規劃區第 24 及 26 區的「休憩用地」地帶改劃為「住宅」地帶，以便騰出 16 540 平方米的發展用地，若按 6 至 8 倍的地積比率發展，可建約 1 700 至 2 250 個住宅單位，供 4 850 至 6 450 人居住。由「休憩用地」地帶改劃而成的住宅發展用地，其界線應大致依據土地業權的分布而劃；

放寬古洞北分區計劃大綱圖一些土地用途地帶的地積比率限制

- (ii) 應把「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」和「住宅(甲類)3」這些地帶的最高地積比率增至 8 倍，而「住宅(乙類)」地帶和「住宅(丙類)」地帶則分別增至 5 倍及 3 倍；另把「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶及「綜合發展區」地帶的最高地積比率分別增至 8 倍及 3 倍；

放寬古洞北分區計劃大綱圖一些土地用途地帶的建築物高度限制

- (iii) 應把「住宅(乙類)」地帶的建築物高度上限提高 20 米，「住宅(甲類)1」地帶和「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶提高 25 米，而住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」及「綜合發展區」這些地帶則提高 35 米。另外，應把新發展區東南面邊緣的「其他指定用途」地帶的建築物高度提高至主水平基準上 140 米；

把「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶、「其他指定用途」註明「商貿及科技

園」地帶和「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業」地帶

- (iv) 把「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」、「其他指定用途」註明「混合用途」、「其他指定用途」註明「商貿及科技園」和「其他指定用途」註明「研究與發展」這些地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業」地帶，土地使用會更具彈性，可確保發展能配合不斷變化的市場需要。擬議的「其他指定用途」註明「商業」地帶亦有緩衝作用，隔開住宅發展項目與粉嶺公路，使前者不受該公路噪音所影響；

放寬粉嶺北分區計劃大綱圖一些土地用途地帶的地積比率限制

- (v) 應把「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」和「住宅(甲類)4」這些地帶的最高地積比率增加至 8 倍，「住宅(乙類)」地帶和「住宅(丙類)」地帶則分別增加至 5 倍及 3 倍；另把「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶和「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2)」地帶的最高地積比率分別增至 8 倍及 5 倍；以及

放寬粉嶺北分區計劃大綱圖一些土地用途地帶的建築物高度限制

- (vi) 應把「住宅(丙類)」地帶的建築物高度上限提高 15 米，「住宅(乙類)」地帶提高 20 米，「住宅(甲類)1」地帶和「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2)」地帶提高 25 米，「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」和「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯

處(1)」這些地帶提高 35 米，以及「住宅(甲類)4」地帶提高 50 米；

(p) 對申述 KTN-R9 及 FLN-R9 的回應如下：

支持整體規劃方針

(i) 備悉。為能及早推出土地應付住屋及經濟需要，當局制訂了新發展區計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行；

發展密度定得太低，並不合理

(ii) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區未來市中心的住宅用地的地積比率，已由 3.5 倍或 5 倍提高至 6 倍，作高密度發展。另外，又把大部分低密度用地(即住宅發展密度第 3 區)提升至第 2 區，地積比率調高至 3.5 倍。這些修訂連同房屋組合方面的其他改動，會增加約 12 700 個單位，令可提供的單位總數由 47 300 個增至 60 000 個；

(iii) 《香港規劃標準與準則》建議住宅發展密度第 2 區、第 3 區及第 4 區的最高地積比率分別為 6 倍、3.5 倍及 0.4 倍；據此，粉嶺北和古洞北兩個新發展區的住宅發展密度第 1 區、第 2 區及第 3 區用地也採用此地積比率；

(iv) 如劃一增加發展密度，會影響該區所提供的基礎設施(特別是石湖墟污水處理廠的污水處理和處置量)，同時公路網的承受力、城市設計及視覺觀感也會受影響；

(v) 「住宅(甲類)」地帶和「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶現時的地積比率限制，前者的最高地積比

率限為 6 倍，後者限為 5 倍，當中住用地積比率分別不得超過 5 倍及 4.5 倍，換言之，兩個地帶的地積比率仍有空間提供商業設施應付居民的需要及締造具活力的市中心。這些非住用地積比率可以用於兩層高的梯級式平台，或五層高的特別設計非住宅建築物；

- (vi) 規限市中心購物步行街旁邊的發展用地的商業用途設於兩層高的梯級式平台，是要避免興建體積龐大的大型平台，同時令市中心的建築風格更一致、更吸引，並為街道增添生氣；

建築物高度上限定得太低

- (vii) 兩個新發展區所規劃的建築物高度輪廓整體上是向外圍和河畔遞降，令新發展項目的高度和大小錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制已考慮過這兩份分區計劃大綱圖所准許的發展密度，以及顧及到彈性，讓建築物能加入一些設計，令發展盡善盡美；
- (viii) 古洞北新發展區發展項目的密度和建築物高度由市中心向南面外圍遞降，是為了讓該區與古洞南地區現有的低矮發展項目之間予人視覺上的舒緩；
- (ix) 在粉嶺北新發展區，建築物高度普遍由地區中心最高的主水平基準上 125 米向東遞降至主水平基準上 90 至 110 米，然後再遞降至河邊的主水平基準上 75 米。由於現時馬適路沿路的房屋發展項目的建築物高度為主水平基準上 90 至 115 米，所擬訂的建築物高度限制是合適的；

- (x) 申述人沒有提出實據證明大約 40 層的建築物高度，對於新界東北新發展區來說是合適的參考；
- (xi) 無必要劃一放寬准許的建築物高度限制，因為分區計劃大綱圖現時所訂的最高建築物限制已足以達至已規劃的發展密度及在設計上提供足夠的彈性；

布局設計和土地運用欠效益

- (xii) 兩個新發展區的道路網已盡量減少內街的數量，並加入了若干通風廊／風道，讓風能更易穿透。這些通風廊／風道包括主要休憩用地走廊、區內道路及非建築用地，能讓盛行風穿透相關地區已建設的地方；
- (xiii) 主要的城市設計原則是提供一個園景設計大綱以連結區內休憩用地以及沿河而設的連綿不斷的休憩用地，以締造一個「綠色」新市鎮。闢設休憩用地，是要提供動態及靜態康樂活動的場地，滿足市民所需，以及提供綠化機會，改善城市的環境；
- (xiv) 在古洞北新發展區，貫通市中心北至南及東至西的休憩用地(市鎮公園)，是接達古洞南現有的社區、河上鄉和燕崗的主要走廊。在古洞北規劃區第 24 及 26 區劃設的休憩用地，是該區完善連貫的休憩用地網絡的重要部分，亦可作為各住宅用地之間的景觀緩衝區；
- (xv) 在粉嶺北新發展區，其中粉嶺北規劃區第 11 區的「休憩用地」地帶規劃作體育館，粉嶺北規劃區第 12 區的地區休憩用地則建議發展為中央公園，可進行各項體育活動。上水華山西南面則有一些狹長的鄰舍休憩用地，供附近村民享用。有些鄰舍休憩用地會作為

休憩用地走廊，把住宅區與河畔長廊連結起來；

- (xvi) 非建築用地主要是根據「新發展區研究」的空氣流通評估結果而劃。劃設非建築用地在規劃上是必要的，可使古洞北及粉嶺北兩區的空氣更加流通；
- (xvii) 雖然「休憩用地」地帶及非建築用地均可作為通風廊，但前者旨在提供休憩空間供大眾享用，後者則用以在地面留下一些空間作通風之用。倘把非建築用地改劃為「休憩用地」，會影響相關用地的發展潛力；
- (xviii) 城市設計研究會進一步考慮／探討古洞北及粉嶺北兩個新發展區的市廣場如何可結合完善的購物、餐飲及康樂設施，亦會探討如何可改善市廣場及附近一帶的行人接駁通道，利便居民往來，以及提高該處的活力、獨特性和景觀質素。如建議在地庫發展商業用途，可提出規劃申請，城規會會按個別情況考慮；

公共和私人房屋的比例與分布不均

- (xix) 兩個新發展區的整體公共及私人房屋比例為 60 比 40。此比例與《長遠房屋策略》所主張的比例一致，《二零一四年施政報告》亦提及，就是要在未來 10 年達到供應合共 470 000 個新建房屋單位的目標，當中公共房屋佔六成。另外，此一比例亦與粉嶺／上水新市鎮現時的比例(59 比 41)相若；
- (xx) 當局撥出一批多類型的房屋用地，分配作資助房屋和各類私人房屋的發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。粉嶺北規劃區及第 6、8、13、14、15 和 17 區有一些用地已預留作發展租住公屋(下稱「公屋」)／

居者有其屋計劃(下稱「居屋」)項目之用，以應付日後對資助房屋的需求，這樣亦可提供彈性，使個別用地可提供公屋和居屋單位，同時讓公共和私人房屋用地可以相鄰；

- (xxi) 當局把鐵路站、公共交通交匯處和市中心附近的地區規劃作公共房屋發展，其中包括古洞北新發展區擬設古洞鐵路站北面的地方，以及粉嶺北新發展區兩個地區樞紐(即粉嶺北的地區中心和南岸住宅區)；

落實發展的考慮因素

- (xxii) 當局制訂古洞北新發展區的發展計劃時考慮過多項規劃因素，包括新發展區的策略性角色、如何善用土地資源、不同土地用途的要求、土地用途是否協調、道路網、所需的政府、機構或社區設施、城市設計和技術可行性等，然後便劃定各發展用地，過程中也考慮過已規劃的土地用途、休憩用地網絡、單車徑／道路網、主要通風廊／風道等。至於個別土地業權，則並非規劃土地用途地帶的考慮因素；
- (xxiii) 政府會收回規劃作公共工程及公共房屋發展的私人土地，以及作私人房屋發展而不涉及換地安排的私人土地，進行土地平整工程，然後闢設基礎設施，再分配作各種用途。土地事宜會於實施發展的階段處理；
- (xxiv) 備悉有關為新發展區成立跨部門專責小組並實行新的運作機制的建議，但古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖要顯示的是新發展區的概括土地用途大綱，此建議不屬其範疇；

「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的商業功能

- (xxv) 古洞北新發展區粉嶺公路沿路的「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶，可提供空間發展創新和高科技產業以及文化和創意產業。其他經濟及社會服務設施，例如零售、服務業及社區設施，將會為區內居民提供不同種類的職位，包括一些技術要求較低的職位。這些經濟活動有助推動本土經濟，並帶來不同種類的就業機會；

商用土地的用途定得太具體

- (xxvi) 各「其他指定用途」地帶都有特定的規劃意向，而其效用及功能亦有分別，以促進該區的長遠規劃和發展。此外，這些地帶內亦會有組合得宜的用途；
- (xxvii) 「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的規劃意向是作商業、辦公室、設計、研發等混合用途，促進香港的科技發展。目的是善用鄰近羅湖口岸、落馬洲口岸、落馬洲河套地區、擬設的鐵路站和粉嶺公路的地利，應付各種不同的策略性土地用途需求，提升香港的競爭力；
- (xxviii) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向是作商業／辦公室、酒店、住宅用途和社會福利設施的混合發展，可提升市中心的活力。此地帶已留有彈性，可發展各種辦公室和研究用途，以及酒店和住宅，以配合市場的需求；

加強與毗鄰地區的連繫

- (xxix) 粉嶺北新發展區規劃了完善的行人道和單車徑網絡，確保居民往來該區和粉嶺／上水新

市鎮更為方便。為加強新發展區與現有新市鎮的連繫，交通接駁服務、行人道／單車徑網絡等措施將於詳細規劃和落實發展的階段再作研究；

交通設施不足

- (xxx) 根據交通影響評估，興建鐵路線連接粉嶺北新發展區與現有的東鐵上水站／粉嶺站，在財政上並不可行；環保路面交通工具反而更加符合成本效益。粉嶺北新發展區的東西部會設兩個公共交通交匯處。未來居民可以使用長途公共交通服務從粉嶺北新發展區直接往返市區，也可以乘搭穿梭巴士接駁現有的東鐵粉嶺站和上水站。雖然沒有鐵路聯繫，但粉嶺北新發展區在設計上提供了彈性，日後可以興建新鐵路基礎設施；以及
- (xxxix) 已確定要進行多項道路改善和升級工程，以配合交通需求。粉嶺公路／吐露港公路擴闊工程(包括粉嶺公路白石凹至寶石湖一段的雙程三線分隔車道將擴闊為雙程四線分隔車道)將於二零一九至二三年間完成，有助紓緩北區交通擠塞的問題。當局會改善現有的寶石湖交匯處，於該處興建一條右轉的繞道支路，以便解決該交匯處的負荷問題。擬議的粉嶺繞道(連接文錦渡路與沙頭角公路)不但可配合粉嶺北新發展區對外的交通需要，亦可供現有的粉嶺／上水新市鎮的居民使用，有助減輕現有道路網的交通負荷；

申述 KTN-R7

(q) 申述 KTN-R7 的主要理據撮述如下：

- (i) 反對第 92 約地段第 750 號(部分)、第 751 號(部分)、第 752 號和第 753 號及毗鄰政府土地的用途地帶規劃；

- (ii) 有關地點毗連燕崗村的「鄉村式發展」地帶，在燕崗村的「鄉村範圍」內，把之改劃為擬議的「鄉村式發展」地帶，無論土地用途還是建築形式，都與周邊的鄉村式環境協調，並可促使該地點不協調的露天貯物場早日遷走；
 - (iii) 由於闢設塋原自然生態公園是為了展示農業活動可與自然保育和諧共存，所以該地點適合那些在塋原自然生態公園耕作的當地原居村民居住，這樣既可協助受影響的農戶重拾農務，亦有助保育濕地生境的生態完整，因此，所作改劃有助實現規劃意向，以及在塋原自然生態公園進行農耕作業；以及
 - (iv) 「鄉村範圍」內的土地不足以應付原居村民發展小型屋宇的需要。由於燕崗村南面是「綜合發展區」地帶，北面和東面又是「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，使其發展受到局限，因此，該地點是唯一適合用作擴展該村的地方，可供發展 23 幢小型屋宇，又或可作該村的土地儲備，以補償該村失去的一些在鄉村範圍內的可發展土地。有關建議亦可處理地政總署對「鄉村範圍」內土地的用途的關注，而這正是批准換地的其中一個重要考慮因素，以落實規劃申請(編號 A/NE-KTN/131)的建議，進行綜合住宅發展，並保護有關地點南面「綜合發展區」地帶內的一幢二級歷史建築物(即恩慈之家)；
- (r) 申述 KTN-R7 建議把第 92 約地段第 750 號(部分)、第 751 號(部分)、第 752 號和第 753 號及毗鄰的政府土地由「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (s) 對申述 KTN-R7 的回應如下：

- (i) 有關地點位於塋原自然生態公園的西南邊緣。塋原自然生態公園的作用是要保護及提升該區的生態價值，其範圍由環評研究所劃定。即使環評研究把該地點評為生態價值低，該處仍可用作塋原自然生態公園的發展和未來管理用地。把該處納入塋原自然生態公園範圍，是重要一環，可以減輕在無法避免的情況下對新發展區其他地方具有生態價值的生境所造成的影響，符合環評的要求。該處已平整，位於塋原自然生態公園邊緣及燕崗路旁邊，是塋原自然生態公園管理計劃下存放設備和物料的合適地點。關於這方面，會在詳細設計階段進一步研究；
- (ii) 建議作鄉村式發展的地方鄰近塋原濕地，若作這類發展，會對該濕地的生境和質素造成負面影響；以及
- (iii) 雖然燕崗村的「鄉村式發展」地帶未必有足夠的土地應付未來 10 年的小型屋宇需求，但燕崗的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會更為恰當，可使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦較具效益；

申述 KTN-R8

(t) 申述 KTN-R8 的主要理據撮述如下：

- (i) 古洞北地區的東北部若採用另一布局設計，增加「住宅(甲類)地帶」的土地面積、減少顯示為「道路」的地方，以及修訂行人道及單車徑的連繫和休憩空間網絡，應可釋出更多土地發展房屋。此經修訂的布局設計可善用土地資源，滿足社會的需要；

- (ii) 此另一布局設計可增加私人住宅單位的數目，令擬設鐵路站的乘客量上升，加強新發展區以鐵路集體運輸為本的發展，有助平衡公共與私人房屋的比例，鞏固整個新發展區的社會經濟結構；以及
 - (iii) 此另一布局設計採用簡單的盡頭路設計和設立兩個單車徑系統，可減少交通帶來的碳排放量，以及提高各住宅羣的私隱度和居民的歸屬感。新發展區的道路等級系統不會受影響，而休憩空間網絡亦可構成綜合及對稱的綠化網絡；
- (u) 申述 KTN-R8 建議古洞北地區的東北部採用此另一布局設計；
- (v) 對申述 KTN-R8 的回應如下：
- (i) 所建議的另一布局設計會把原來的發展用地分割成不規則的形狀，造成不必要的發展限制。雖然此建議或可增加有關用地可以興建的單位數量，但會降低相關地區其餘部分的使用效益。若按建議把古洞北規劃區第 21 區的 D3 道路南面的地方劃為「住宅(甲類)1」用地，會出現一個角位，使土地布局欠佳。此外，減少古洞北規劃區第 22 區一塊「政府、機構或社區」用地面積的建議不能接受，因為該「政府、機構或社區」用地的規劃是容納三所學校，應付社區所需；
 - (ii) 所建議的另一布局設計會影響新發展區的全面發展，亦會破壞古洞北新發展區周全的布局，而且與新發展區所採用的整體規劃參數不符。古洞北新發展區的設計是要建立一個無車的市廣場，盡量減少行人與單車爭路的情況，因此經修訂的布局設計中沿市廣場北面界線興建單車徑的建議並不可取；以及

- (iii) 把「休憩用地」地帶延長至 D3 道路的北面和南面以建立無間斷的公共休憩空間這項建議會把 D3 道路切開兩段，於是來自古洞北新發展區西部的交通便不得不繞經古洞北新發展區外圍的道路才可到達東部，使車輛的流量增加，碳排放量更多，因此不能接受；

申述 KTN-R10

(w) 申述 KTN-R10 的主要理據撮述如下：

- (i) 古洞北分區計劃大綱草圖所規劃的房屋、休憩用地、就業和社區設施的用地組合得宜，可為規劃和落實興建各種公共基礎設施提供良好的依據；

未能充分發揮交通樞紐一帶的發展潛力

- (ii) 申述用地涵蓋古洞北規劃區第 24、28 及 29 區部分地方，擬議地積比率為 5 倍及 6 倍，比率之低並不合理，尤以交通樞紐一帶的用地為然；
- (iii) 這份分區計劃大綱草圖沒有顧及二零一三和一四年兩份《施政報告》的建議，兩者均以大篇幅提及增加房屋供應的需要；
- (iv) 交通樞紐一帶的「住宅」地帶內的商業用途只限設於建築物最低兩樓層，地積比率限為 1 倍，根本不能充分發揮交通樞紐一帶的發展潛力；
- (v) 申述用地北部的休憩用地未能地盡其用。該用地大部分難以發展動態的公共康樂設施，對改善市容或遠眺的景觀作用不大；

建築物高度上限定得太低

- (vi) 建築物高度向分區計劃大綱草圖涵蓋地區南面外圍遞降，但高低差別太大，並不合理，因為有六條行車線的粉嶺公路和青山公路闊約 40 米，已能有效分隔開對面的低矮發展項目，所以根本不必施加擬議的建築物高度限制；
- (vii) 提高有關用地南部的建築物高度上限，可配合東面「其他指定用途」地帶的建築物高度上限，不但令此區的面貌一致，更可作為粉嶺公路與朝向市中心的住宅發展項目之間的隔音屏障，阻隔來自粉嶺公路的交通噪音；

土地業權和落實發展的情況

- (viii) 有關用地的業權已整合，這份分區計劃大綱草圖卻不必要地把該用地分割為幾部分，對用地擁有人的發展權、該用地的規模經濟和落實發展的過程造成不必要的負面影響；以及
 - (ix) 應考慮由私營機構發展部分社區設施，以配合政府提供的社區設施。申述用地可通往青山公路，應考慮早日發展該用地作住宅用途，並同時闢設一系列的政府、機構或社區設施。該用地的發展可在政府發展該區和闢設所需基礎設施時同步進行；
- (x) 申述 KTN-R10 的主要建議撮述如下：
- (i) 方案 1——把申述用地由「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶，改劃為「綜合發展區(1)」地帶，並放寬建築物高度和地積比率的限制；以及

- (ii) 方案 2——把申述用地及毗連的一些土地由「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶，改劃為「住宅(甲類)1」地帶及「政府、機構或社區(3)」地帶，並放寬建築物高度和地積比率的限制；

(y) 對申述 KTN-R10 的回應如下：

未能充分發揮交通樞紐一帶的發展潛力

- (i) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區未來市中心／地區樞紐的住宅用地的地積比率，已由 3.5 倍或 5 倍提高至 6 倍，作高密度發展。另外，又把大部分低密度用地(即住宅發展密度第 3 區)提升至第 2 區，地積比率調高至 3.5 倍。這些修訂連同房屋組合方面的其他改動，會增加約 12 700 個單位，令可提供的單位總數由 47 300 個增至 60 000 個；
- (ii) 如劃一增加發展密度，會影響該區所提供的基礎設施，特別是石湖墟污水處理廠的污水處理和處置量及公路網的承受力，而城市設計和視覺觀感也會受影響；
- (iii) 「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶現時的地積比率限制，前者的最高地積比率限為 6 倍，後者限為 5 倍，當中住用地積比率分別不得超過 5 倍及 4.5 倍，換言之，兩個地帶的地積比率仍有空間提供商業設施應付居民的需要及締造具活力的市中心。這些非住用地積比率可以用於兩層高的梯級式平台，或五層高的特別設計非住宅建築物；
- (iv) 規限市中心購物步行街旁邊的發展用地的商業用途設於兩層高的梯級式平台，主要是要避免出現體積龐大的大型平台，使空氣可往

下流向行人路面，同時令市中心的建築風格更一致、更吸引，並為街道增添生氣；

- (v) 古洞北規劃區第 24 區東面的休憩用地，是連接住宅區的連綿綠化休憩用地網絡的一部分，可為新發展區提供安全舒適的步行環境。該休憩用地必須保留；

建築物高度上限定得太低

- (vi) 古洞北及粉嶺北兩個新發展區所規劃的建築物高度輪廓整體上是向外圍和河畔遞降，令新發展項目的高度和大小錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制已考慮過這兩份分區計劃大綱圖所准許的發展密度，以及顧及到彈性，讓建築物能加入一些設計，令發展盡善盡美；
- (vii) 古洞北新發展區發展項目的密度和建築物高度由市中心向南面外圍遞降，是要讓新發展區與古洞南地區現有的低矮發展項目之間予人視覺上的舒緩；
- (viii) 在粉嶺北新發展區，建築物高度普遍由地區中心最高的主水平基準上 125 米向東遞降至主水平基準上 90 至 110 米，然後再遞降至河邊的主水平基準上 75 米。由於現時馬適路沿路的房屋發展項目的建築物高度為主水平基準上 90 至 115 米，所擬訂的建築物高度限制是合適的；

土地業權和落實發展的情況

- (ix) 在劃定各土地用途的發展範圍時，已參考各主要規劃因素，包括地理特徵、道路網、土地布局、不同用途所需的土地面積、城市設計、技術可行性等。個別土地的業權並非規

劃土地用途地帶時的考慮因素。土地事宜會於落實發展階段處理；

申述人的建議——方案 1 及 2

- (x) 申述人的建議(方案 1 及 2)會破壞古洞北新發展區的周全布局設計，亦不符新發展區的整體規劃參數，而且有關建議沒有任何技術評估支持，並可能會造成交通、排污及其他環境影響。以方案 1 為例，那些易受影響的用途或會受到來自粉嶺公路及青山公路的交通噪音及排放物影響，而且有關建議令人口增加，石湖墟污水處理廠未必能處理因而增加的污水量；

申述 KTN-R51

(z) 申述 KTN-R51 的主要理據撮述如下：

- (i) 反對劃設「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶。古洞北的位置遠離市中心，不大可能吸引創意及高端工業進駐，故這樣的規劃建議行不通；
- (ii) 香港的常耕農地稀少，城規會的首要工作就是要保護其餘農地；
- (iii) 雖然交通評估顯示東鐵仍有能力應付新發展區未來人口所需，但卻忽略了整體乘客享受舒適服務的需要；
- (iv) 大多數服務業公司均位於市中心，在古洞北新發展區居住的低技術工人要長途跋涉到市中心上班，會令碳足跡增加；以及
- (v) 當局假定新發展區鄰近內地會有好處，但一旦內地經濟出現波動，就會拖累新發展區的經濟；

(aa) 對申述 KTN-R51 的回應如下：

- (i) 規劃新發展區時採用了「綠色新市鎮」概念，目的是把現有天然資源(包括塱原、雙魚河及河上鄉以西的風水林)融入新市鎮發展。兩個新發展區內都保留了農地，使農戶可以繼續在區內務農。根據規劃，有約 58 公頃土地劃作「農業」地帶(包括「農業(1)」地帶)，另有 37 公頃土地預留作塱原自然生態公園，合共有 95 公頃土地可供繼續進行現時的農業活動；
- (ii) 「新發展區研究」所作的交通影響評估的結論是，從交通及運輸方面而言，新發展區發展計劃在技術上是可行的。據路政署鐵路拓展處表示，擬議的北環線會接駁現有西鐵線及落馬洲支線，使往來東西部的交通更方便，又可供古洞北新發展區的居民使用，以及改善交通網絡的穩健性和利便過境。預期北環線有助重新分配新界北部的鐵路乘客；
- (iii) 古洞北新發展區建議規劃為以鐵路為本的市鎮，以應付中長期房屋需求及提供更多就業機會；
- (iv) 新發展區會設有經濟及社會服務設施(例如零售、服務業及社區設施等)，為區內居民提供不同種類的職位及大量就業機會，包括一些技術要求較低的職位。預期居民日常出入不必長途跋涉；以及
- (v) 當局善用新發展區的地利，提供土地應付各種不同的策略性土地用途需求。古洞北新發展區內劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶和「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶的用地將提供多種與商業和香港優勢產業有關的職位。這些用地將提供

空間發展不同產業，並不是特別為了照顧與中國內地經濟發展有關的企業的需要；

申述 KTN-R20728

(bb) 申述 KTN-R20728 的主要理據撮述如下：

古洞北新發展區的布局限制了發展潛力

- (i) 申述地點(即第 95 約地段第 2030 號 A 分段)的北部被分為兩塊不能獨立發展的用地。如果申述人無法與同一地帶內毗連其地段的土地擁有人合作，則這兩塊用地將無助政府達到加快房屋供應的目標。這種情況對土地擁有人不公平，因為該地段若不是分為兩塊，土地擁有人便可提交建築圖則，即時發展有關用地。此外，地盤的面積愈小，可建的住宅單位數目亦愈少，這樣會浪費珍貴的土地資源；

換地申請

- (ii) 申述地點位於不同的土地用途地帶內，而由於提出換地申請，所涉土地的面積最少要有 4 000 平方米，故申述地點並不符合資格；

落實時間表

- (iii) 把有關用地劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶，會阻延有關用地的發展，使之未能及早在前期工程計劃下進行；
- (cc) 申述 KTN-R20728 建議把有關用地由「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶。雖然這項改劃建議會導致「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶涵蓋的土地面積減少

12.9%，但這樣對落實興建公共交通交匯處不會造成重大的影響。建議作出的改劃只是輕微調整分區計劃大綱草圖的界線，不會對所規劃的住宅單位數量造成任何負面影響，因為有關的住用地積比率會維持不變；

(dd) 對申述 KTN-R20728 的回應如下：

古洞北新發展區的布局限制了發展潛力

- (i) 土地事宜與旨在顯示新發展區的概括土地用途大綱的古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖沒有直接關係，會於落實發展階段處理；
- (ii) 申述人的建議會降低劃為「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的土地其餘部分的發展效益，特別是將會納入「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的公共交通交匯處用地，若面積變小，會影響興建該公共交通交匯處的可行性。這項建議亦會妨礙新發展區的整體發展；
- (iii) 當局制訂古洞北新發展區的發展計劃時考慮過多項因素，包括新發展區的策略性角色、如何善用土地資源、不同土地用途的要求、土地用途是否協調、道路網、所需的政府、機構或社區設施、城市設計和技術可行性。在劃定各發展用地的過程中，也考慮過已規劃的土地用途、休憩用地網絡、單車徑／道路網及主要通風廊／風道。至於個別土地業權，則並非規劃土地用途地帶時的考慮因素；

換地申請及落實時間表

- (iv) 有關用地位於擬設的古洞鐵路站南鄰，所以設計公共交通交匯處時，須充分考慮如何將之與日後的鐵路站結合得更好，以滿足日後人口的需要。進行發展前，須提交總綱發展藍圖，以確保發展項目的設計合適；
- (v) 政府會收回規劃作公共工程項目和公共房屋的私人土地，以及作私人房屋發展而不涉及換地安排的私人土地，進行土地平整工程，然後闢設基礎設施，再分配作各種用途。土地事宜會於落實發展階段處理；以及

申述人的建議

- (vi) 申述的建議會影響「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」用地設計上的可行性，因為擬議的公共交通交匯處有其特定的大小和布局設計規定。按建議作出改劃，會令有關用地的形狀變得古怪，或會影響有關的兩個住宅項目的整全發展；

[何立基先生此時到席。]

申述 FLN-R5 至 FLN-R8

- (ee) 申述 FLN-R5 至 FLN-R8 的主要理據撮述如下：

放寬住用用途的發展密度限制

- (i) 為盡量增加房屋供應，粉嶺北地區中心的「住宅(甲類)1」地帶與夾雜其中的「休憩用地」地帶可合併，成為集房屋／購物步行街於一身的綜合地帶。擬議的合併用地可提供約 26 500 平方米的額外住宅總樓面面積，而這些休憩用地仍會開放予公眾使用；

- (ii) 粉嶺北分區計劃大綱圖沒有充分利用土地資源，亦沒有盡量增加鐵路站 500 米範圍內的人口。應增加發展密度，以配合粉嶺北地區中心以集體運輸為導向的發展；
- (iii) 粉嶺北規劃區第 13 區面向梧桐河河畔長廊的「住宅(乙類)」用地位於東面兩塊規劃作公共房屋發展的用地(居屋用地)旁邊，這兩塊用地的住用地積比率為 4.0 倍至 4.5 倍。應提高「住宅(乙類)」用地的發展密度，使之與這兩塊居屋用地的發展密度一樣，令房屋供應得以持續；
- (iv) 粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」用地可與毗連面向馬適路的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」合併，而該已規劃的「美化市容地帶」則指定為非建築用地，在地契訂明是用作美化市容。這樣，根據《建築物(規劃)規例》計算該「住宅(乙類)」用地的地積比率時，馬適路就會作為「道路」計算。該「住宅(乙類)」用地亦可成為初階段發展的用地，由馬適路進出；
- (v) 基礎設施足以應付建議增加房屋供應所帶來的新增人口所需；

放寬非住用用途的發展密度限制／發展規定

- (vi) 粉嶺北地區中心的商業區由四塊劃作「住宅(甲類)1」地帶的發展用地組成，其中北面及南面的用地被一條闊 56 米的休憩用地走廊隔開，形成一大障礙，影響穿透度、連繫性和地區中心的特有功能；
- (vii) 應把這四塊「住宅(甲類)1」用地合併成兩塊較大的用地，從而達致既有效又環保的發展模式。這些用地之間的休憩用地走廊應指定為「行人專區」，並計入非住用地積比

率，因為此地帶主要是為了作「購物步行街」多於休憩用地。這樣做的好處是商業經營者可進行一體的空間設計、管理及維修保養，亦可方便出入，改善泊車及營運安排。另外，商業用途增加，可為未來的居民創造更多就業機會，使該區的發展更多元化，更添生氣；

- (viii) 為了增添粉嶺北地區中心的活力和提供更多住宿空間，應容許把「住宅(甲類)」用地的非住用部分作酒店用途；
- (ix) 容許於建築物的最低三層(包括地庫)闢設商業用途，理由是「住宅(甲類)」地帶的限制應與《法定圖則註釋總表》的限制相符；在地庫闢設一層作商業用途，不會妨礙當局要避免出現體積龐大的構築物及要盡量減少對空氣流通和視覺的負面影響這一意向；以及在地庫設零售商店，可使街道增添生氣，亦不會影響街道的一致性；
- (x) 規定梯級式平台的最高建築物高度不得超過 5 米，以及規定一樓必須後移，闊度最多 10 米，會令建築設計難以多元化，視覺上亦欠趣味；
- (xi) 應把地區中心「購物步行街」的概念帶到「住宅(甲類)」地帶平台東面與南至北公園相接的邊緣地方，因為那些梯級式平台邊緣地方有相當大的潛力為毗連的公眾休憩用地增添活力；
- (xii) 應容許在粉嶺北規劃區第 13 及 18 區的「住宅(乙類)」地帶闢設「商店及服務行業」和「食肆」用途，因為這兩區是行人主要的必經之處，可通往已規劃的河畔長廊或馬適路對面的現有市中心民居；

放寬建築物高度限制

- (xiii) 應提高粉嶺北地區中心四塊「住宅(甲類)1」用地的建築物高度，以反映中央區的發展用地的建築物高度普遍應較高此一規劃意向，並讓人們遠眺到地標式建築物；
- (xiv) 對於沒有迫切需要符合城市設計或空氣流通要求的用地上的住宅建築物，大可按照《註釋》所准許的略為放寬其高度限制，使設計更具彈性，視覺效果更豐富；
- (xv) 提高規劃區第 13 區的「住宅(乙類)」地帶的建築物高度，不會影響觀景廊，因為前臨同一段河畔長廊的毗連擬議居屋發展項目的建築物高度限為主水平基準上 90 米；
- (xvi) 應提高粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」地帶的擬議建築物高度，以締造高低更為分明的梯級狀輪廓，並要考慮周邊現有及已規劃的建築物高度，包括北面粉嶺北規劃區第 15 區的擬議公共交通交匯處發展項目(高度介乎主水平基準上 105 米至 125 米)及馬適路南面現有的「住宅(甲類)」地帶(主水平基準上 115 米)；

落實機制

- (xvii) 「住宅(甲類)1」地帶《註釋》中有關核心區內擬議梯級式平台的內容，並未涵蓋某些落實發展的事宜，這對法定規劃大綱能否發揮作用至關重要；
- (xviii) 應以單一批地方式批地予主要的土地擁有人，讓其負責設計及闢建擬議的行人專區及休憩用地走廊，以落實步行街及市中心廣場的概念，並以通盤手法作相應的規劃、設計、興建及營運。這樣可優化城市設計和建

築美感，使工程符合可持續發展原則，運作以注重環保的方式進行；以及

- (xix) 為免在發展計劃的不同階段出現銜接問題，應考慮單一批地，把落實工作交託一名代理，由其負責項目的設計、建造和移交。

[鄒桂昌教授此時到席。]

- (ff) 申述 FLN-R5 至 FLN-R8 的主要建議撮述如下：

放寬住用用途發展密度的限制

- (i) 把粉嶺北地區中心以北的兩塊「住宅(甲類)1」用地和中間的「休憩用地」地帶合併成一塊用地，並把之改劃為「住宅(甲類)5」地帶，最高住用地積比率為 5 倍，最大住用總樓面面積為 125 690 平方米，而原先劃為「休憩用地」地帶的地方則指定為「行人專區」，並計入非住用地積比率，最大非住用總樓面面積為 42 735 平方米 (FLN-R8)；
- (ii) 把粉嶺北地區中心以南的兩塊「住宅(甲類)1」用地和中間的「休憩用地」地帶合併成一塊用地，並把之改劃為「住宅(甲類)6」地帶，最高住用地積比率為 5 倍，最大住用總樓面面積為 129 290 平方米，而原先劃為「休憩用地」地帶的地方則指定為「行人專區」，並計入非住用地積比率，最大非住用總樓面面積為 43 959 平方米 (FLN-R8)；
- (iii) 把四塊「住宅(甲類)1」用地合併成兩塊較大的用地，並把用地之間的「休憩用地」地帶改為「行人專區」(FLN-R6)；

- (iv) 把粉嶺北規劃區第 13 區的「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，最大住用總樓面面積為 88 772 平方米，緊貼行人道的商店的最大非住用總樓面面積為 420 平方米(FLN-R8)；
- (v) 把粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」地帶和「其他指定用途」註明「美化市容地帶」用地改劃為「住宅(乙類)1」地帶，最大住用總樓面面積為 67 123 平方米，緊貼行人道的商店的最大非住用總樓面面積為 750 平方米，而原先劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」用地的地方，則指定為「住宅(乙類)1」地帶內的非建築用地(FLN-R8)；
- (vi) 粉嶺北地區中心的發展項目應採用 6 倍的較高住用地積比率(FLN-R5)；

放寬非住用用途的發展密度限制／發展規定

- (vii) 准許「住宅(甲類)」地帶內建築物最低的三層(包括地庫)作商業用途，最高非住用地積比率為 2 倍，並把「酒店」用途列於《註釋》的第一欄(FLN-R6 及 FLN-R8)；
- (viii) 就「住宅(甲類)5」地帶及「住宅(甲類)6」地帶而言，把指定的梯級式平台及行人專區的範圍延伸至該兩個地帶的東面邊緣，並訂明指定作「梯級式平台」的土地的最高建築物高度為 5 米，而此高度是「由地面至天台計，不包括天台護欄」；而梯級式平台一樓後移的距離，南至北及東至西兩面應不同，可以是 5 米或 10 米(FLN-R8)；
- (ix) 把粉嶺北地區中心的「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「市中心廣場暨作康樂與社區用途的休憩用地和作商業用途與

停車場的地庫」地帶 (FLN-R7 及 FLN-R8)；

- (x) 把「休憩用地」地帶東部那塊南北向的狹長土地改劃為「休憩用地(1)」地帶，以連接粉嶺北地區中心(FLN-R8)；

放寬建築物高度限制

- (xi) 把「住宅(甲類)1」用地西部及東部的最高建築物高度限制分別放寬至主水平基準上 130 米及 145 米(FLN-R8)；
- (xii) 粉嶺北規劃區第 16 區的「住宅(甲類)1」用地的建築物高度採用梯級狀輪廓的概念，而最高建築物高度應為主水平基準上 165 米 (FLN-R5)；
- (xiii) 把粉嶺北規劃區第 13 區的「住宅(乙類)」地帶的最高建築物高度限制放寬至主水平基準上 90 米(FLN-R8)；
- (xiv) 把粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」地帶西部及東部的最高建築物高度限制分別放寬至主水平基準上 105 米及 85 米 (FLN-R8)；

行人接駁通道

- (xv) 闢設高架行人道和地庫行人接駁通道，分別連接河畔至粉嶺上水市地段第 177 號、粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」地帶至綠悠軒附近的現有高架網絡、地區中心的北部至南部，以及地區中心至公共交通交匯處用地(FLN-R8)；以及
- (xvi) 分三層把聯和墟與粉嶺北地區中心／河畔連接起來(FLN-R5)；

(gg) 對申述 FLN-R5 至 FLN-R8 的回應如下：

放寬住用用途發展密度的限制

- (i) 在粉嶺北新發展區地區中心的中央劃設「休憩用地」地帶，造就了獨一無二的機會，可締造綠化的城市環境，對日後的社區有很大好處。為加強該休憩用地的功能並增添用地的生氣，可考慮在該處進行社區、藝術和文化等不同活動，並設露天食肆及零售店舖等；
- (ii) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區未來市中心的住宅用地的地積比率，已由 3.5 倍或 5 倍提高至 6 倍，作高密度發展；
- (iii) 劃一增加發展密度會影響該區的基礎設施，尤其是會影響石湖墟污水處理廠的污水處理和處置量和公路網的負荷，而且城市設計和視覺方面亦會有影響；
- (iv) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率及建築物高度限制。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；
- (v) 雖然申述人聲稱可在契約訂明非建築用地只限作住宅休憩用地和路旁美化種植，但根據條例，在分區計劃大綱圖訂明用途地帶內的規限，較在契約訂明有關管制更為清晰；
- (vi) 按建議的發展規模估計，粉嶺公路將接近其負荷上限。如發展密度再提高，公路網預計會不勝負荷。當局已根據現時規劃的基礎設施定出最理想的發展規模；

放寬非住用用途的發展密度限制／發展規定

- (vii) 休憩用地走廊由北至南及東至西貫穿粉嶺北地區中心的核⼼區，是粉嶺北新發展區的主要城市設計特色。在粉嶺北地區中心的中央劃設「休憩用地」地帶，可締造綠化的城市環境，對日後的社區有很大好處。為加強該休憩用地的功能並增添用地的生氣，可考慮在該處進行社區、藝術和文化等不同活動，並設露天食肆及零售店舖。詳細設計及建築工程研究(「新發展區研究」的前期工程)將包括城市設計研究，以便進一步考慮／研究古洞北及粉嶺北兩個新發展區的市廣場如何可結合完善的購物、餐飲及康樂設施；
- (viii) 粉嶺北地區中心各「住宅(甲類)1」用地主要是作住宅高廈發展，而不是作純商業發展，例如酒店用途。若要發展「酒店」用途，必須向城規會提出申請，並提交充分的理據及技術評估資料等。城規會將會按每宗申請的個別情況作出評審；
- (ix) 由北至南及由東至西貫穿粉嶺北地區中心的核⼼區的休憩用地走廊，會成為新發展區主要的購物步行街。此地區的休憩用地是主要的行人通道，並可作動態及靜態的康樂用途。沒有充分理由把該用地改劃為「其他指定用途」註明「市中心廣場暨作康樂與商業用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶；
- (x) 如向城規會申請，「食肆」、「娛樂場所」和「商店及服務行業」等商業用途或會獲得批准，因此現時把該用地劃為「休憩用地」地帶，已提供足夠的彈性；
- (xi) 在地庫層進行更多商業發展，會令該區的發展密度及交通負荷增加。必須進行另一次全

面可行性研究(涵蓋規劃、環境、交通及運輸、基礎設施和其他技術範疇)，才能確定可否進一步提高發展密度。如建議在地庫發展商業用途，可提出規劃申請，城規會會按個別情況考慮；

- (xii) 一般而言，分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制會以主天台的高度為依歸，除非分區計劃大綱圖訂明建築物高度限制適用於天台構築物和護欄；
- (xiii) 當局計劃沿購物步行街闢設一層高(最高建築物高度為 5 米，闊度為 10 米)的園景平台予公眾享用。為令該平台更具吸引力，地方更寬敞，平台後移 10 米的規定必須保留。該 10 米闊的梯級式平台是粉嶺北地區中心的一大特色。為了使設計更靈活，可提出規劃申請，要求更改此設計特色；
- (xiv) 北至南的休憩用地走廊構成了主要的觀景廊，可保居民遠眺到北面的翠綠山景。粉嶺北規劃區第 16 區的梯級式平台的前方會設一系列零售店舖，但梯級式平台的覆蓋範圍並不包括「住宅(甲類)(1)」地帶的東面邊緣；
- (xv) 「住宅(乙類)」地帶主要是作中等密度的住宅發展，如要在此地帶發展任何商業用途，必須取得城規會的規劃許可。毗連粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」用地北面邊界的「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶，以及在粉嶺北地區中心相關的「住宅(乙類)」用地之間的「住宅(甲類)1」地帶，都是可以發展商業用途的。此外，會在粉嶺北地區中心核心區內緊貼休憩用地的上述用地的邊界興建兩層高的梯級式商業平台，前方設一系列零售店舖；

放寬建築物高度限制

- (xvi) 古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖所規劃的建築物高度輪廓整體上是向外圍和河畔遞降，令新發展項目的高度和體積錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。粉嶺北分區計劃大綱圖有條文訂明粉嶺北兩個地區樞紐的建築物高度會較高，包括粉嶺北地區中心。「住宅(甲類)1」用地內的建築物會較密集和較高(分區計劃大綱圖所定的高度限制為主水平基準上 110 米)，而且經過精心設計，圍繞着一個十字型的休憩用地走廊而建，形成一個獨特的市景；
- (xvii) 在規劃上及／或設計上都沒有充分的理據要進一步增加該十字型休憩用地走廊外圍的「住宅(甲類)1」用地，或「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」用地的建築物高度。不過，分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬這些用地的建築物高度限制；
- (xviii) 「住宅(乙類)」地帶主要是作中等密度的住宅發展，把該地帶的最高建築物高度定為主水平基準上 75 米，可讓發展項目達到所准許的發展密度；
- (xix) 建築物高度會由東面的「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶內的地標式建築物的主水平基準上 125 米，逐步降至「住宅(甲類)4」地帶(居屋用地)的主水平基準上 90 米，再降至有關的「住宅(乙類)」地帶的主水平基準上 75 米，最後降至西面「政府、機構或社區」地帶的 8 層。倘把有關的「住宅(乙類)」地帶的建築物高度由主水平基準上 75 米增加至主水平基準上 90 米，會影響這個由東向西遞降的建築物高度輪廓；

- (xx) 粉嶺北地區中心南面馬適路一帶現有的房屋發展項目的建築物高度約為 28 至 34 層，即主水平基準上 90 米至 115 米。因此，有關的「住宅(乙類)」用地的最高建築物高度限為主水平基準上 60 米及 75 米是恰當的。位於西面較遠處馬適路的「住宅(甲類)」地帶內已規劃的居屋用地，與有關的「住宅(乙類)」地帶相距遠得多(被道路 L1、一塊「政府、機構或社區」用地及一塊「休憩用地」分隔)，兩者的土地用途地帶、規劃意向及已規劃的發展皆不相同；

落實機制

- (xxi) 換地／土地事宜與古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖沒有直接關係，會在落實發展的階段處理；
- (xxii) 制訂古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖是要落實「新發展區研究」提出的建議。分區計劃大綱圖雖然訂有條文容許個別地塊獨立發展，但沒有禁止單一發展商把數塊土地合併發展；

申述 FLN-R28

- (hh) 申述 FLN-R28 的主要理據是馬適路沿路的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」會把緊貼馬適路的土地從該路分隔開來。住宅大廈須由該用地與新劃設的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」並排的一面的邊界大幅後移，才能符合《建築物條例》有關窗戶的規定，這樣會造成大廈的布局擠迫；
- (ii) 申述 FLN-R28 的主要建議是把馬適路的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」納入顯示為「道路」的地方，或釐清可把該「其他指定用途」註明

「美化市容地帶」視為《建築物條例》所指的非建築用地；

(jj) 對申述 FLN-R28 的回應如下：

- (i) 「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及「道路」的特定規劃目的及需要並不相同，因此，保留現時所劃設的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，做法恰當；
- (ii) 關於符合《建築物條例》所訂明有關窗戶的規定的問題，涉及詳細的建築設計事宜，這方面的細節要在制訂詳細的建築計劃後才能確定。因此不可能也不適宜在擬備分區計劃大綱圖的階段制訂個別用地的詳細建築設計計劃，審核建築物的設計是否符合《建築物條例》所訂明有關窗戶的規定；
- (iii) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬建築物高度及地積比率限制；

申述 FLN-R35 至 FLN-R38 及 FLN-R46

(kk) 申述 FLN-R35 至 FLN-R38 及 FLN-R46 的主要理據撮述如下：

- (i) 在虎地坳關設警察駕駛及交通訓練設施的建議會影響該處的青葱自然／生態環境或緩衝區；
- (ii) 擬議的用途不能紓解房屋供應嚴重短缺的問題；
- (iii) 該用地有多種鳥類令其保育價值高；以及
- (iv) 有其他用地可關設擬議的警察駕駛及交通訓練設施；

(II) 對申述 FLN-R35 至 FLN-R38 及 FLN-R46 的回應如下：

- (i) 粉嶺北規劃區第 3 區虎地坳那兩塊「政府、機構或社區」用地位置在上水濾水廠的一公里諮詢區範圍內。該濾水廠是具有潛在危險的設施。由於在有關用地發展會受環境所限，故有需要預留該兩塊用地作低密度的非住用用途，以發揮緩衝作用，分隔開鄰近的住宅發展項目；
- (ii) 該兩塊用地夾雜寮屋、露天貯物場、植林區和農地，還有一個池塘和一段紓緩影響的河曲，該河曲被紓緩影響的植林區包圍。該處的濕地物種不多，數目也少，並沒有生態價值高的生境。此區在生態上所失去的功能將由塋原自然生態公園填補；
- (iii) 該兩塊用地適合讓本來位於粉嶺芬園的警察駕駛及交通訓練科和槍械訓練科遷至該處；

申述 FLN-R79

(mm) 申述 FLN-R79 反對在石湖新村地區闢設公園的建議，理據是不需要闢設擬議的公園，因為距離該公園 10 分鐘步程已有休憩用地；

(nn) 對申述 FLN-R79 的回應如下：

- (i) 粉嶺北規劃區第 12 區石湖新村地區擬發展為設有康樂設施的中央公園，因為該處交通方便，粉嶺北新發展區日後的居民大都容易前往，也毗連粉嶺北規劃區第 11 區的社會福利及其他公共設施。該中央公園可為粉嶺北新發展區帶來視覺和空間上的紓緩；
- (ii) 雖然現有新市鎮的大部分居民信步可達北區公園，但該公園與粉嶺北發展區日後的住宅

的距離較遠。此外，北區公園所提供的設施主要屬靜態性質，與擬設中央公園的並不相同。北區公園和擬設的中央公園的功能各異，而且是為不同地區的居民而設；

申述 FLN-R276 及 FLN-R301

(oo) 申述 FLN-R276 及 FLN-R301 的主要理據撮述如下：

- (i) 過度集中在粉嶺北新發展區西部一個細小的地區發展公共房屋，會對區內本已短缺的社區設施造成壓力，並造成社會問題。若整區皆是一式一樣的高密度公屋大廈，視覺上便毫無特色；
- (ii) 粉嶺北發展區的公共房屋約佔 64%，偏離了《長遠房屋策略》所定公共房屋要佔 60% 的目標；以及
- (iii) 由於在古洞北新發展區發展公共房屋的好處更多，當局應考慮稍微提高擬設古洞鐵路站周圍的公共房屋發展項目的地積比率，加強以鐵路為本的發展；

(pp) 對申述 FLN-R276 及 FLN-R301 的回應如下：

- (i) 兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例為 60 比 40，與《長遠房屋策略》所主張的比例一致，也配合《二零一四年施政報告》所公布有關政府要在未來 10 年達到供應合共 470 000 個新建公共及私人房屋單位的目標，當中公共房屋佔六成。此一比例亦與粉嶺／上水新市鎮的有關比例(59 比 41)相若；
- (ii) 為了令粉嶺北新發展區有均衡的人口結構，當局撥出一批多類型的房屋用地，分配作資

助房屋和各類私人房屋的發展，以確保該區可發展成平衡共融的社區。粉嶺北規劃區第 6、8、13、14、15 及 17 區有一些用地已預留作公屋／居屋或作公屋／居屋混合發展，以應付日後對資助房屋的需求，這樣可提供彈性，使個別用地可提供公屋和居屋單位；

- (iii) 當局把鐵路站、公共交通交匯處和市中心附近的地區規劃作公共房屋發展，其中粉嶺北新發展區兩個地區樞紐(即東面的粉嶺北地區中心和西面的南岸住宅區)闢作公共房屋用途。這些地區有許多公共和私人房屋用地相鄰，之間有完善的單車徑和行人道網絡連通融合；

**申述 *FLN-R100* 至 *FLN-R275*、*FLN-R277* 至 *FLN-R300*
及 *FLN-R302* 至 *FLN-R538***

- (qq) 申述 *FLN-R100* 至 *FLN-R275*、*FLN-R277* 至 *FLN-R300* 及 *FLN-R302* 至 *FLN-R538* 的主要理據撮述如下：

- (i) 公共房屋過度集中，會令低收入階層聚集，繼而變成貧民區，導致社會問題及跨代貧窮；
- (ii) 應增加私人房屋發展，因為可吸引年青專業人士／有能力的買家；紓解私人房屋不足的問題；讓有能力的買家由公共房屋搬到私人房屋；以及令其他方面(例如交通、消費力和就業)有更好的發展。增加私人房屋發展項目，可促進社區和諧；
- (iii) 該區缺乏就業機會，低收入社羣不應搬入該區。公共房屋聚集，會導致購買力偏低，令區內的失業問題進一步惡化；

- (iv) 區內沒有足夠的交通樞紐，而且交通費高昂，對公共房屋居民極為不利。位處偏遠且缺乏交通服務，區內公共房屋的居民會容易被孤立；以及
 - (v) 私人房屋發展項目會提供休憩設施，例如會所、社區園圃等，可紓緩區內有關設施不足的情況。現有的設施／建議闢設的設施(如學校、醫院)，不足以滿足新增人口的需要；
- (rr) 對申述 FLN-R100 至 FLN-R275、FLN-R277 至 FLN-R300 及 FLN-R302 至 FLN-R538 的回應如下：
- (i) 兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例為 60 比 40，與《長遠房屋策略》所主張的比例一致，也配合《二零一四年施政報告》所公布有關政府要在未來 10 年達到供應合共 470 000 個新建公共及私人房屋單位的目標，當中公共房屋佔六成。此一比例亦與粉嶺／上水新市鎮的有關比例(59 比 41)相若；
 - (ii) 當局撥出一批多類型的房屋用地，分配作資助房屋和各類私人房屋的發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。粉嶺北規劃區第 6、8、13、14、15 及 17 區有一些用地已預留作公屋／居屋或作公屋／居屋混合發展，以應付日後對資助房屋的需求，這樣可提供彈性，使個別用地可提供公屋和居屋單位；
 - (iii) 「新發展區研究」估計古洞北和粉嶺北兩個新發展區將可提供合共約 37 700 個職位。在古洞北新發展區，劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶的用地，可為該區現有和未來的人口提供多類職位。經濟

和社會設施，例如零售、服務業及社區設施，將會提供不同種類的職位及就業機會，包括一些技術要求較低的職位。這些經濟活動有助推動本土經濟，並為日後新增人口帶來就業機會；

- (iv) 粉嶺北新發展區會有兩個地區樞紐，一個在東部，位於聯和墟現有墟市北鄰，另一個在西部，位於天平山村北面，兩者均集住宅、零售、社會服務與社區設施、公共交通交匯處及公眾休憩用地於一處；
- (v) 西部的地區樞紐會設有公共交通交匯處，提供巴士／小巴及的士服務。公共交通交匯處的 500 米服務範圍覆蓋該區大部分住宅用地，為居民提供方便的公共交通服務；以及
- (vi) 該區會根據《香港規劃標準與準則》，提供足夠的社區設施，公共房屋發展項目將設有多種零售和社區設施，另已建議在所規劃的發展用地關設各種社會福利設施，為人口提供服務，包括家庭和青少年服務；

意見

- (ss) 提意見人的看法與申述人的相似，他們的意見主要關乎私人土地擁有人的發展權，以及天平山村及虎地坳兩區各個擬議的土地用途地帶；

94. 主席接着請申述人及其代表闡述其申述內容。

KTN-R7—大輝行有限公司

95. 何小芳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述地點涵蓋第 92 約地段第 750 號(部分)、第 751 號(部分)、第 752 號及第 753 號和毗連一些政府土地，當中逾七成位於燕崗村的鄉村範圍內；

- (b) 她反對把該地點劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，並建議將之改劃為「鄉村式發展」地帶。該地點的面積為 4 600 平方米，可興建合共 23 幢小型屋宇；
- (c) 該地點已很久沒有作農業用途，自八十年代至今，63% 的地方一直用作露天貯物場，存放建築物料，而且大部分地方的地面已鋪平；
- (d) 申述人擁有申述地點南面另一塊地，該塊地劃為「綜合發展區」地帶，擬在該處發展的住宅項目已獲批給規劃許可(申請編號 A/NE-KTN/131)，而該處的「恩慈之家」會予保留；
- (e) 由於換地涉及燕崗村的「鄉村範圍」內的土地，地政總署對換地有所保留，以致這項已批准的發展計劃無法付諸實行；
- (f) 按建議把申述地點改劃為「鄉村式發展」地帶，可為燕崗村提供土地儲備，方便該村日後擴展，並補償該村失去的那些在「鄉村範圍」內但劃入了「綜合發展區」地帶的土地，更可解決地政總署關注的問題，令換地有很大機會得以進行；
- (g) 雖然規劃署認為落實發展／換地／土地事宜不屬分區計劃大綱圖的範疇，但須注意的是，申述人的建議可使劃為「綜合發展區」地帶的用地能按照分區計劃大綱圖所訂的規劃意向進行發展；
- (h) 政府的規劃與土地管理事宜並不貫徹一致，令落實發展出現問題。如果燕崗村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇，地政總署便不應拒絕申述人的申請，不准其換地以進行「綜合發展區」計劃。另一方面，若「鄉村式發展」地帶如地政總署所關注的情況那樣，沒有足夠的土地發展小型屋宇，則當局便應修訂古洞北分區計劃大綱圖，把更多土地劃作「鄉村式發展」地帶；

- (i) 城規會與地政總署應多加協調，確保分區計劃大綱圖所建議的土地用途能按規劃落實；
- (j) 政府所作的環境影響評估(下稱「環評」)研究顯示，申述地點的生態價值低。既然該處只是棕地，並不是濕地系統的一部分，按建議將之改劃為「鄉村式發展」地帶，農戶便可返回鄉村重拾農務，以配合塋原自然生態公園的發展計劃。事實上，申述地點附近已設有一些有機農場；
- (k) 除此建議外，另有一經修訂的折衷建議，就是把擬議「鄉村式發展」地帶的面積縮減至大約 3 100 平方米(覆蓋大部分私人土地)，而申述地點餘下的部分(約 1 500 平方米)，則繼續劃作「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶；以及
- (1) 這項經修訂的改劃建議可締造三贏局面，因為有關地點的部分土地會繼續劃作「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，有助提供管理和配套設施，以配合塋原自然生態公園的運作；而擬議的「鄉村式發展」地帶亦可令燕崗村得以擴展，並提供人手進行生態農耕和在塋原自然生態公園工作；至於地政總署關注「鄉村範圍」內土地用途的問題亦可解決，令編號 A/NE-KTN/131 的申請已獲批准的發展計劃得以實行。

[實際發言時間：10 分鐘]

KTN-R9、FLN-R9—地建會

96. 李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 該會就古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖所提交的申述書附有一份顯示改劃建議的平面圖，以及一個圖表，載列該會建議把地積比率和建築物高度提高多少，以及提高後所能增建的單位數目。作出所建議的改動後，可多提供 29 000 個單位；

- (b) 兩個新發展區都很接近深圳市區，可以供合共 460 000 至 540 000 人的規劃人口居住；
- (c) 地建會支持透過整合規劃及落實新市鎮的各項發展，以達政府要增加建屋量的目標。該會作出申述，是希望政府能善用兩個新發展區珍貴的土地資源，進行高質素及可持續的市區發展；

[陳祖楹女士此時返回席上。]

- (d) 發展兩個新發展區時應採用的原則包括提高地積比率和建築物高度上限，以提供更多單位；提供更多商業樓面空間；把發展項目與集體鐵路運輸系統融合；提供更佳的公共與私人房屋組合；以及確立更有效率的落實程序；
- (e) 兩個新發展區的整體發展密度非常低，一大部分的土地都劃為非發展用途，如河道、「綠化地帶」、「農業」地帶、「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」。在古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上，劃作非發展地帶的土地分別佔 47.45% 及 46.21%；
- (f) 發展兩個新發展區，既會打亂現有的社區，又要投放大量資金發展基礎設施，因此應盡量提高其發展密度，確保花了大筆公帑後，能取得最大效益。除非環境或實際情況不許可，否則新發展區應採用《香港規劃標準與準則》所准許的最高地積比率；
- (g) 《長遠房屋策略》的目標是在 10 年內提供 470 000 個單位，但發展兩個新發展區對幫助達成這個目標，作用相對不大，因為在兩份分區計劃大綱圖的規劃下，兩個新發展區只能提供合共 60 000 個單位。採用地建會的建議，可增建 29 000 個單位，使兩個新發展區可建的單位總數達 89 000 個；

- (h) 城規會任意降低兩個新發展區可建的單位數量，卻又把其他地區的「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及「休憩用地」地帶改劃作住宅用途，同時把其他發展用地升級，以及拒絕住宅地帶內的酒店發展項目申請，做法並不合理；
- (i) 依地建會的建議而行，只需要很少的邊際成本，便可以在兩個新發展區增建 29 000 個單位。按該會的建議全面提高地積比率和建築物高度上限，與近年《施政報告》所公布的政策一致，也與兩個新發展區的城市設計主題相符；
- (j) 要把握機會處理及協助紓解長遠房屋供應的問題，就必須把新發展區住宅用地的地積比率提高至《香港規劃標準與準則》建議的住宅發展密度第 1 區、第 2 區及第 3 區的地積比率標準；
- (k) 必要時應提升基礎設施(包括污水處理設施及公路網)的負荷能力，以配合人口增長所需；另應反覆進行技術評估，以確定兩個新發展區最高的發展能力；
- (l) 雖然地積比率和建築物高度限制是可以略為放寬的，但城規會不應賴此增加個別用地的發展密度，而應從一開始就作出規劃，發揮用地最大的發展潛力；
- (m) 建築物高度限制定得太隨意，對建屋量造成不必要的限制，應予放寬，而就算放寬，視覺方面也不會有嚴重的負面影響；
- (n) 政府所建議的土地用途組合應要增加房屋選擇及避免公共房屋過度集中，故應把擬議的大塊公共房屋用地分成較小的用地，使私人房屋及公共／資助房屋融合得更好；
- (o) 「其他指定用途」地帶的用途不應定得太具體，發展才有更大的彈性，可配合不斷轉變的市場需要。

此外，應提高各個「其他指定用途」地帶的地積比率，提供更多商業樓面空間及就業機會；以及

- (p) 土地用途地帶的布局應顧及土地業權分布的情況，盡量避免要收地及進行清拆，務求發展計劃能更快落實。

[實際發言時間：15 分鐘]

KTN-R10 – The Estate of the late Mr. Fok Ying Tung, Henry

97. 李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述地點有第 95 約多個地段，位處計劃於古洞北興建的港鐵站的 100 至 400 米範圍內。根據以集體運輸為導向的發展概念，由於申述地點位置優越，其發展密度應盡量增大；
- (b) 政府應尊重土地擁有人的權利和申述地點的規劃歷史，取消把該處一部分闢作休憩用地的計劃；
- (c) 申述人自六十年代起已擁有該地點五成的業權；
- (d) 該處原先劃為「綜合發展區」地帶，曾有兩宗擬作低密度住宅發展(地積比率 0.4 倍)的規劃申請於一九九四和九七年獲得批准，部分初期的地盤平整和地基工程已經展開；
- (e) 另有一宗改劃申請要求提高申述地點的地積比率，但於二零零零年被拒絕，理由是「新界東北規劃及發展研究」建議把該處部分地方指定作住宅發展，一部分則預留作商業用途；
- (f) 另外，二零一二年有一宗第 16 條申請因為要待「新界東北新發展區規劃及工程研究」完成，所以城規會延期作出決定；

- (g) 根據現在這份分區計劃大綱圖，申述地點被道路和休憩用地分割，只有很小部分會留作私人住宅發展，整個地點差不多都會被收回；
- (h) 既然日後的交通樞紐附近已有很多地方建議闢作休憩用地，實無理由仍要把申述地點一大部分劃作「休憩用地」地帶，這樣會令如此一個位置優越的地方失去發展潛力，而且把該處劃作「休憩用地」地帶，有違以運輸為導向的發展原則，在規劃方面亦沒有明顯的可取之處；
- (i) 「住宅(甲類)1」用地靠近日後的港鐵站，位置優越，建議的地積比率未免過低。至於南部的兩個「政府、機構或社區」地帶，其建築物高度限制定為主水平基準上 30 米和 10 層，對日後發展的政府、機構或社區設施亦會造成太大限制。既然東鄰用地的建築物高度上限達主水平基準上 110 米至 130 米，應有很大空間可放寬該「住宅(甲類)1」用地的建築物高度限制；
- (j) 擬議方案 1 是把整個申述地點改劃為「綜合發展區」地帶，發展的用途組合與以前的分區計劃大綱圖所定的相同，只是地積比率和建築物高度有所提高。由於劃作「綜合發展區」地帶後，進行發展必須提交總綱發展藍圖，所以道路的布局和其他設計方案等各項問題都可留待該階段才處理。這個方案只會使毗連的「住宅(甲類)2」用地的面積略為減少，不會影響申述地點範圍內的擬議政府、機構或社區用途；
- (k) 擬議方案 2 是把申述地點的北部改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並把南部改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以及刪除「休憩用地」地帶；另外亦提高「住宅(甲類)1」和「政府、機構或社區(3)」兩塊用地的地積比率和建築物高度；以及
- (l) 這兩個方案與分區計劃大綱圖相符，並可提供更多房屋和政府、機構或社區設施。有關地點本已可由

青山公路出入，能即時進行發展，但卻因為現在這份分區計劃大綱圖所規劃的用途地帶和道路布局，發展受到不必要的局限。

[實際發言時間：12 分鐘]

FLN-R46 – 列安邦

98. 列安邦先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他不同意規劃署認為虎地坳生態價值低的意見；
- (b) 虎地坳村現時的範圍覆蓋約 3.3 公里的土地，當中四分之三劃為「自然保育區」地帶，餘下四分之一則留作興建擬議的警察駕駛及交通訓練學校。若說虎地坳生態價值低，就沒有理由把當中大片土地劃為「自然保育區」地帶；
- (c) 過去數年，在虎地坳村所見的雀鳥數量有增加，顯示該區的生態環境有所改善；以及
- (d) 留作興建警察駕駛及交通訓練學校的地方是沼澤和濕地，他不認為該處的生態價值低。

[實際發言時間：3 分鐘]

FLN-R118 – Chung Yin Kuen

99. 葉慧茵女士作出陳述，要點如下：

- (a) 近年上水的人口顯著增加，出現房屋問題；
- (b) 擬於天平山村地區發展的公共房屋項目過度集中，卻欠缺公共交通設施為日後這些公共屋邨的居民提供服務；以及
- (c) 公共房屋發展項目集中在某一地點，會帶來其他問題，例如公共交通費用高昂。

[實際發言時間：2 分鐘]

FLN-R291－廖潔雯

100. 廖潔雯女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是上水鄉原居村民，在太平山村附近生活了逾 20 年；
- (b) 她同意有需要進行發展，並得悉太平山村地區主要規劃作公共房屋發展；
- (c) 不過，該區現時的公共交通設施不足，只有 73K 號這一條巴士線，太平山村亦沒有公共交通服務直達上水港鐵站，村民要步行 30 分鐘才能到達該站；
- (d) 當局必須考慮提供足夠的公共交通設施，配合未來人口的需求，但分區計劃大綱圖上未見有規劃這些設施；
- (e) 近年上水的人口增加，但就業機會卻不多，居民愈來愈難在區內找到工作，令人擔心興建更多公共屋邨，人口大增，會出現天水圍新市鎮的類似問題；以及
- (f) 太平山村公共與私人房屋的比例應調整至 60 比 40，使兩者有合適的平衡。

[實際發言時間：3 分鐘]

FLN-R301－柯倩儀(北區區議員)

101. 柯倩儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她贊成發展房屋，但擔心公共房屋發展項目過度集中在粉嶺北地區，會使該區出現大量低收入住戶；

- (b) 粉嶺北新發展區位處邊陲，由該區前往職位集中的地區如九龍市區，交通費往往很昂貴，因此令人擔心低收入的公共房屋住戶仍會失業，面對天水圍新市鎮的類似問題；
- (c) 她贊成把公共與私人房屋的比例定為 60 比 40 的建議，但擔心這個比例能否維持；以及
- (d) 應以綜合的方式提供其他社區設施，例如醫院和學校，以配合日後的社區所需。

[實際發言時間：3 分鐘]

102. 出席這節會議的申述人及他們的代表陳述完畢，主席宣布小休 10 分鐘。

[會議此時小休 10 分鐘]

103. 會議恢復進行，主席請委員提問。

104. 副主席問道，把兩個新發展區的整體地積比率定為 6 倍，興建 60 000 個單位，供 170 000 人居住，當中的理據為何，而這比率又是否合宜。錢敏儀女士回應說，根據「新發展區研究」，新發展區的發展善用珍貴的土地資源，以滿足本港的房屋及經濟需要。當局釐訂各種房屋用地的擬議發展密度時考慮過多項規劃因素，包括如何善用土地資源、提供充足的政府、機構或社區設施、所規劃的基礎設施的負荷能力，以及城市設計大綱。因應公眾人士在公眾參與活動中提出要盡量發揮新發展區發展潛力的訴求，當局對房屋用地的發展密度進行了檢討。隨後，古洞北和粉嶺北兩個新發展區未來市中心／地區樞紐的住宅用地的地積比率，已由 3.5 倍或 5 倍提高至 6 倍，作高密度發展。這個發展密度與其他新市鎮(如粉嶺／上水新市鎮)的發展密度相若。另外，又把大部分低密度用地(即「住宅(乙類)」用地)升級，地積比率調高至 3.5 倍。這些修訂連同房屋組合方面的其他改動令所供應的單位總數由 47 300 個增至 60 000 個，增加約 12 700 個單位。

105. 副主席表示得悉擬議的公共與私人房屋比例為 60 比 40，與《長遠房屋策略》所定的房屋組合目標一致，遂詢問當局如何能保持區內房屋比例均衡，以防公共房屋過度集中。錢敏儀女士回應說，以單位數目計算，兩個新發展區整體的公共與私人房屋比例約為 60 比 40。古洞北新發展區方面，高密度發展項目都規劃在鐵路站附近，而粉嶺北新發展區方面，大型發展項目則規劃在兩個設有公共交通交匯處的地區樞紐(一個在東部，另一個在西部)。擬在粉嶺北新發展區西部地區樞紐的天平山村興建的公共房屋，會設有公共交通交匯處、學校、政府、機構或社區設施及商業設施，亦會有足夠的基礎設施為區內居民服務。雖然現時該處的巴士服務或許不足，但當局會在下一階段進一步研究兩個新發展區及現有的粉嶺／上水新市鎮的巴士路線編排和公共交通問題。天平山村非常接近現有的粉嶺／上水新市鎮，是粉嶺北新發展區西部會興建唯一公共房屋的地點。規劃署於二零零八年曾委託香港大學社會工作及社會行政學系進行一項有關天水圍新市鎮的研究，以總結天水圍發展的經驗，作為香港新發展區規劃的借鑑。該調查所得的結論是，一個平衡發展的社區，必須提供足夠的社區設施和就業機會。當局規劃兩個新發展區時，汲取了發展天水圍新市鎮的經驗，並充分考慮了該些因素。因此，當年天水圍新市鎮的公共與私人房屋比例為 80 比 20，如今兩個新發展區的有關比例為 60 比 40。

106. 鑑於一名申述人表示當局規劃新發展區時未有考慮土地業權的問題，一名委員詢問當局是否一直如此。錢女士回應說，在劃定土地用途地帶的範圍時，所考慮的相關規劃因素包括地理特徵、道路網、土地布局、不同用途所需的土地總面積、城市設計及空氣流通情況。不過，土地業權並非相關的規劃考慮因素之一。申述 KTN-R10 所提及的地點納入了前期工程內，預留作原區安置受新發展區發展計劃影響的合資格清拆戶，而涵蓋申述地點的「政府、機構或社區」地帶則預留作興建醫院、診所及學校之用。申述人的擬議方案 2 是把申述地點的北部改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以發展私人房屋，但作此改劃，會對粉嶺北新發展區整體的公共與私人房屋比例有負面影響。至於擬議的方案 2，剩餘的部分土地面積太小，難以善用及有效地發展。

107. 這名委員又問到聯和墟地區和馬屎埔地區的建築物高度有何差別。錢女士回應說，粉嶺北新發展區的建築物高度輪廓整體上建議由地區樞紐向外圍和河畔遞降。除了榮輝中心及榮福中心(現時的建築物高度約為主水平基準上 100 米至 110 米)和另外數幢建築物相對較高外，其他建築物的高度仍然保持擬議的遞降輪廓，與鄰近的低矮建築物融合得更好。另外，粉嶺北新發展區的南部有一塊用地建議劃為「政府、機構或社區」地帶，興建低矮建築物以締造一條北至南的觀景廊。該觀景廊除了是通風廊外，亦可遠眺北面的山景。

[何培斌教授此時暫時離席。]

108. 一名委員問到兩個新發展區的建築物高度限制及發展密度。錢女士答說，粉嶺北地區中心一帶的建築物高度限制約為主水平基準上 110 米，而「政府、機構或社區」用地的建築物高度限為八層。至於周邊地方的建築物高度，則為主水平基準上 75 米及 60 米，並由粉嶺北地區中心向麻笏河遞降，構成和諧協調的梯級狀輪廓。設定有關的建築物高度限制，主要目的是把高廈集中於地區樞紐內。至於新發展區的發展密度，粉嶺北新發展區的最高地積比率是 6 倍，與古洞北新發展區及其他新市鎮的大致相若。倘進一步增加發展密度，會造成交通擠塞及影響新發展區的城市輪廓。

109. 這名委員表示擔心區內公共房屋過度集中會造成社會問題。錢女士回應說，區內的公共屋邨會設有社區設施，政府亦會進一步研究該些地區的青少年的需要。二零零八年所進行有關天水圍新市鎮的研究的結論指，區內所需的社區設施會因應社區的發展進程及人口組合而轉變。規劃署會與社會福利署及房屋署緊密合作，監察有關情況，照顧社區在不同發展階段的需要。

110. 主席得悉地建會(申述 KTN-R9 及 FLN-R9)建議整體提高兩個新發展區的地積比率及建築物高度上限，詢問申述人曾否進行評估，證明按地建會的建議而行，配套設施如基礎設施和道路網足以應付多建的 29 000 個單位的居民所需。李禮賢先生回應說，地建會未有進行全面的技術評估，以印證其建議，因為提交申述書的限期為兩個月，時間不足以進行評估。不過，要在兩個新發展區採用《香港規劃標準與準則》所准許

的地積比率進行發展，他預料不會有技術問題。以粉嶺北地區中心為例，實無理由要把該處的發展項目的地積比率限為 6 倍。此外，地建會同意該區的建築物高度可採用梯級狀輪廓的原則，但個別用地的建築物高度上限應定得較高，即由主水平基準上 135 米遞降至主水平基準上 95 米。地建會認為不應為了建築物的高度能保持一個人工製造的梯級狀輪廓就放棄用地的發展潛力。簡言之，地建會認為可提高兩個新發展區各用地的地積比率及建築物高度上限，務求地盡其用。

111. 主席詢問兩個新發展區的土地是否已盡其用。錢女士回應說，在釐定兩個新發展區的最理想發展規模時，曾考慮多項規劃因素，例如地區特色、規劃人口及基礎設施的承受力。令兩個新發展區的發展受到掣肘的主要因素／限制是道路網和污水處理設施的負荷能力。此等設施負荷能力已接近飽和，當局已檢討是否能予以提升。事實上，一些道路擴闊及改善工程必須進行，才能配合日後的發展。此外，同樣重要的是良好的城市設計，亦即有關發展與周邊環境的關係。地建會建議提高整體的建築物高度，這樣會破壞以促進城鄉共融為目標的規劃原則。此外，當局是考慮過一系列因素後，才把兩個新發展區的整體地積比率定為 6 倍，而此比率亦與現有新市鎮的地積比率吻合。這兩份分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制已考慮過這兩份分區計劃大綱圖所准許的發展密度，以及顧及到彈性，讓建築物能加入一些設計特色。因此，當局建議的發展密度及建築物高度限制是合適的。

112. 一名委員詢問塋原自然生態公園的總面積，以及當中申述 KTN-R7 建議改劃為「鄉村式發展」地帶的那部分佔地多少。何小芳女士回應說，塋原自然生態公園的總面積約為 37 公頃，而申述 KTN-R7 建議由「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的那部分約佔 3 100 平方米。簡言之，建議改劃的那部分土地只佔塋原自然生態公園總面積的 0.8%。

113. 同一名委員表示區內現時有一個「天光墟」，擺賣附近農場的農產品，故詢問發展兩個新發展區對這個「天光墟」有何影響。錢女士回應說，這個「天光墟」將遷往附近的地方，不會因發展兩個新發展區而受影響。

114. 同一名委員又問到虎地坳預留作警察駕駛及交通訓練學校和槍械訓練學校的用地的生態價值，以及是否可以把擬議的這些設施設於粉嶺芬園現有警察設施後面的一塊空置土地。錢女士回應說，現時的建議是把芬園現有的警察設施遷往虎地坳的用地。重置這些警察設施的用地位於上水濾水廠的一公里諮詢區範圍內，該濾水廠是具有潛在危險的設施；而申述 FLN-R46 所提及的那塊生態價值高的用地已劃為「自然保育區」地帶，並有一段紓減影響的河曲，該河曲在梧桐河築渠治理後形成，予以保留，是為了保存河中高體鯉魮這種不常見的魚，同時提供合適的生境，使文錦渡鷺鳥林可遷移到該處。漁護署高級自然護理主任(北)張國偉先生表示，根據「新發展區研究」所作的環評報告，在一個道路交界處旁發現鷺鳥林，而在梧桐河一段紓減影響的河曲則發現高體鯉魮這種稀有的魚。擬用作闢設警察設施的用地主要是鄉郊工場、果園及乾農地，生態價值不高。該劃作「政府、機構或社區」地帶的用地適宜用作某些形式的發展，而東面的一些魚塘和濕地生態價值較高，已劃為「農業」地帶。那些紓減影響的河曲亦已劃作「自然保育區」地帶，以保護高體鯉魮這種稀有的魚。此外，河曲的環境將予改善，以吸引鷺鳥在該處築巢。透過闢設塋原自然生態公園或在附近地方植樹，應可補償兩個新發展區所失去的濕地。

115. 同一名委員詢問塋原自然生態公園的擁有權及管理問題。錢女士回應說，目前的構思是把歸入塋原自然生態公園範圍的所有土地收回，組成該公園。漁護署會在下一發展階段詳細研究有關用地保育和管理方面的事宜。

116. 委員再無問題要提出，主席多謝政府的代表、申述人及申述人的代表出席會議。他們於此時離席。

117. 會議於下午四時四十分休會。