

1. 會議於二零一四年十二月十日上午九時零五分恢復進行。

2. 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

陸觀豪先生

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

李美辰女士

邱浩波先生

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

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

簡介及提問部分

[公開會議]

3. 以下規劃署的代表、申述人及申述人的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 — 高級城市規劃師／粉嶺上水 2

FLN-R626、KTN-R179 – Hui Shuk Kwan

FLN-R18684、KTN-R18233 – Olivia To

吳希文先生(長春社) — 申述人的代表

FLN-R2235、KTN-R1783 – 廖韜

FLN-R18009、KTN-R17558 – Lai Ying Sim

FLN-R19158、KTN-R18707 – Tsang Wai Shing

鄧惠儀女士(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R9932、KTN-R9482 – 陳路得

陳路得女士 – 申述人

FLN-R16578、KTN-R16127 – 郭浩文

郭浩文先生 – 申述人

FLN-R17750、KTN-R17299 – Johnny Chan

FLN-R17914、KTN-R17463 – Kitty Poon

FLN-R18016、KTN-R17565 – Lam Chak Yan, Jason

FLN-R18826、KTN-R18375 – Robin Zhou

FLN-R18880、KTN-R18429 – Sandra Lee

FLN-R19034、KTN-R18583 – Tam Wai Wah

劉彥昭先生(東北城規組) – 申述人的代表

FLN-R18334、KTN-R17883 – 廖嘉祺

廖嘉祺先生 – 申述人

FLN-R18433、KTN-R17982 – 麥嘉熙

麥嘉熙先生 – 申述人

4. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。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或授權一名代表出席聆聽會作口頭陳述，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；

- (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／提意見人不應長篇大論，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。

5. 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。

6. 主席表示，聆聽會的過程會在網上廣播，而規劃署的代表在第 4 組第一天(即二零一四年十月十三日)聆聽會上所作簡介的錄影片段已上載城規會網站，故本節會議不會再作簡介。他會先按當日向城規會秘書處登記的申述人的編號，邀請申述人／申述人的代表作口頭陳述。所有已登記的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。午膳時間大約由下午一時至二時，另外，視乎需要，上下午的會議會各有一次小休。

7. 主席接着請申述人及申述人的代表闡述其申述內容。

FLN-R18334、KTN-R17883－廖嘉祺

8. 廖嘉祺先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他質疑是否有需要發展新界東北，而目前建議的新發展區又是否適合粉嶺北和古洞北地區；
- (b) 根據房屋委員會(下稱「房委會」)在二零一四年九月發表的最新數字，在租住公屋輪候冊上約有 263 800 名申請人。古洞北和粉嶺北兩個新發展區有約 94.85 公頃土地劃作住宅用途，當中只有兩成會用作興建公共房屋。雖然房屋單位總數的六成(即

36 600 個單位)是公共房屋，但為了滿足低中收入人士的房屋需求，理應額外撥出兩成住宅用地作興建公共房屋之用。預留八成土地興建私人房屋並不合理，畢竟這些私人房屋並非普羅大眾所能負擔得起；

- (c) 有質疑指行政長官位於粉嶺的別墅為何不能拆卸，而佔地約 170 至 180 公頃的粉嶺高爾夫球場為何不能遷往別處。這些土地應加以善用，以興建更多房屋單位。另外，亦有需要在發展與保育生態價值高的地區(例如濕地)之間取得平衡；
- (d) 二零一三年年底，本港常耕農地的總面積約有 726 公頃(佔全港總面積的 0.7%)，而休耕農地的總面積則有 3 800 公頃。政府應利用新界東北的休耕農地種植本地農產品，鼓勵農業發展新科技，資助農戶以提高農業生產，使香港在食物供應方面更能自給自足，減少對內地進口食物的依賴；以及
- (e) 政府如能撤回並重新檢視新界東北新發展區計劃，修訂發展建議，包括提供更佳配套設施及安置／重置安排，令市民大眾更能接受，則可爭取民望。

[實際發言時間：10 分鐘]

[王明慧女士此時返回席上。]

FLN-R2235、KTN-R1783 – 廖韜

FLN-R18009、KTN-R17558 – Lai Ying Sim

FLN-R19158、KTN-R18707 – Tsang Wai Shing

9. 鄧惠儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她強烈反對新界東北發展計劃。她指出新界東北發展計劃源自二零零七至零八年的香港十大建設項目，原意是規劃「優質生活空間」。她質疑該計劃為何人而設，以及新界東北是否進行發展的合適地方；

- (b) 新界的農地約有 76% 已被荒廢，有 24% 則處於常耕狀態，當中新界東北的農地佔了重要的部分。新界東北新發展區的城市發展會侵佔這些重要農地。政府應考慮新的經濟發展形式，例如協助本地農業進行復耕、發展回收業和其他相關活動。香港的蔬菜供應約有 97% 由內地輸入，但香港有潛力振興農業以改善食物安全，增加本地食物供應，尤其以蔬菜供應為然；
- (c) 雖然有建議將古洞南約 34 公頃農地留給受影響農戶作農業遷置／復耕用途，但該建議的效果成疑，土地擁有人未必願意出租／出售土地給農戶。事實上，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)在過去 20 年推行的農業復耕計劃成效不彰，而很多在古洞南的農地發展小型屋宇的規劃申請亦獲城規會批准；

[葉德江先生此時返回席上。]

- (d) 不應把墾原現有的常耕農地及濕地視為用作補償或復耕的土地。為新界東北建議的農業政策，無法說服當地村民接受兩個新發展區的建議計劃。由於食物及衛生局與漁護署已在二零一四年開始檢討香港的農業政策，亦會進行公眾諮詢，政府宜擱置新界東北發展計劃，直至當局完成農業政策檢討。新界東北新發展區的鄉郊環境一旦受到破壞，便無法復原；
- (e) 傳統的新市鎮發展模式(例如屯門和將軍澳)已經過時，而由於地方背景不同，這個模式並不適用於新界東北地區。政府應考慮其他發展模式，採用較多元化的模式發展新界東北，即鼓勵農業發展，保存鄉郊地區的自然生態。馬屎埔村是一個好例子，當局應藉這個機會在新界東北地區試驗這個模式，並實施「種子計劃」或「先導計劃」；
- (f) 新界東北新發展區計劃的受惠者將會是發展商而非當地人或一般香港居民。發展計劃亦涉及個別政府官員和立法會議員的土地權益，問題仍有待解決及

澄清。不過，在城規會完成有關申述及意見的聆聽會之前，政府已向立法會財務委員會尋求通過新界東北發展計劃的前期工程撥款。城規會應做好本身的角色，聆聽香港市民的聲音，從公眾利益角度考慮，向新界東北新發展區計劃說「不」；

- (g) 當地村民已牢固植根於現有村落，很難在其他地方重建家園，而當局至今仍未有為受影響的村民作出適當的安置或搬遷安排。她質疑既然「優質生活空間」並非為他們而規劃，為何仍要推行該計劃。公眾覺得政府想透過「文明程序」推行「不文明的計劃」；以及
- (h) 城規會應考慮以下各點：(i)保護香港獨特的生態資源；(ii)應否選新界東北地區進行發展，以及新市鎮發展模式是否唯一選擇；(iii)新界東北發展計劃是否能解決香港的長遠房屋問題；(iv)新界東北的當地村民／農夫對其歷史悠久的鄉村有深厚的感情；以及(v)擱置新界東北新發展區計劃，直到當局完成農業政策檢討。

[實際發言時間：30分鐘]

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

10. 主席澄清城規會的權責是聆聽及考慮公眾提出的申述／意見，並就有關分區計劃大綱草圖的土地用途建議，向行政長官會同行政會議作出建議，以便作出批核。是否落實新界東北發展計劃，則由政府決定。

FLN-R18433、KTN-R17982—麥嘉熙

11. 麥嘉熙先生讀出一名虎地坳村村民所撰的詩，然後作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名大學生，也是紀錄片《巨輪下的新界東北》的導演之一，在二零一二年負責研究受影響的新界東北鄉村，採訪受影響的當地村民與知識分

子，探究「甚麼是發展」。該紀錄片提出以下數點：

- (i) 香港大部分蔬菜供應由內地入口，而運輸過程會產生大量碳足跡及生態足跡。香港的農業自給率只有 2.3% (二零一二年)，與上海 (55%) 和新加坡 (5%) 比較，這是非常低的水平。香港應提高本地農業的自給率至 10%，增加食物供應；
- (ii) 新界東北的農地十分重要，因具有高生態及教育價值，馬屎埔的馬寶寶社區農場就是一例。這些農地適宜用作發展生態旅遊、社區農場及休閒農場，同時亦可以促進廚餘再造，減少能源流失／養份流失，並促進社區關係；
- (iii) 他引述一位接受採訪農夫的個案。該農夫投資了約 100 000 元至 200 000 元於農業，在現有農地已耕種多年。由於受新界東北發展計劃影響，她發覺很難在其他地點復耕，尤其是失去了和現有鄉村的社區關係。新市鎮的規劃應考慮農業的重要性；

[馬詠璋女士此時返回席上。]

- (iv) 土地權益亦是一個問題。過去幾年很多發展商在新界東北囤地，任由農地休耕。發展商亦有興建村屋，同樣空置多年。新界東北新發展區計劃會迫使區內鄉村拆遷，而令那些發展商得益，因而助長「地產霸權」；以及
- (b) 在規劃香港的新市鎮時，政府不應純粹從經濟角度考慮，將土地商業化，而應考慮土地的可持續性、農業的重要性和土地的多元化用途。

[實際發言時間：9 分鐘]

FLN-R626、KTN-R179—Hui Shuk Kwan

FLN-R18684、KTN-R18233—Olivia To

12. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

保護塱原自然生態公園以北的農地

- (a) 根據就新界東北新發展區所作的環境影響評估(下稱「環評」)報告，塱原自然生態公園以北的農地具高生態價值。該區現時有沼澤、魚塘及濕農地，是塱原／河上鄉和后背灣之間生態走廊的一部分，在分區計劃大綱圖上劃為「農業(1)」地帶。不過，「農業」地帶和「農業(1)」地帶的土地用途表所訂用途其實分別不大，尤其是「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」在兩種地帶中均屬第二欄用途。由於原居村民可以向城規會申請發展小型屋宇，劃設「農業(1)」地帶無法給予農地充分的保護；
- (b) 從二零零九年的新聞報道可見，河上鄉村有些地段擁有人故意先破壞用地，然後申請興建小型屋宇。將「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」列入「農業(1)」地帶第二欄用途，或會令村民有錯誤的印象，以為可以興建小型屋宇，亦會引發他們未經許可便進行土地平整工程；
- (c) 應把塱原自然生態公園以北的農地由「農業(1)」地帶改劃為「自然保育區」地帶，這可對區內具主要生態價值的生境／雀鳥飛行路線作出更佳保護。另一個方案是將該區納入塱原自然生態公園，並劃作「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，當中的土地由政府收回及管理，以促進農業發展，提升自然生境；
- (d) 塱原自然生態公園附近一帶所規劃作的土地用途，尤其是兩個「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶，與塱原的生態濕地並不協調。建議用作興建酒店及會議展覽設施的「其他指定用途」註明「商貿及科技園(1)」地帶，可能會對塱原自然生

態公園的生態環境造成負面影響(例如光害)，亦會影響雀鳥由米埔至塋原的飛行路線。事實上，塋原的野生生物(例如螢火蟲)正受到附近來自內地福田的光害所影響。在規劃塋原自然生態公園附近一帶的土地用途時，應採取預防性的原則；

- (e) 把在「其他指定用途」註明「商貿及科技園(1)」地帶的地標式建築物高度，由 16 層減至 10 層，未能回應對於生態影響的關注。該區的地標應是塋原的自然野生生物(例如不同種類的雀鳥)，而非人工建築。應減低「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的建築物高度，使之能與周圍的鄉郊環境融合，而古洞北規劃區第 33 區的 10 層高地標式建築物亦應刪除；

粉嶺北農地的保育

- (f) 粉嶺規劃區第 7 區鄰近華山的地方有常耕農地，在分區計劃大綱圖上劃為「道路」、「其他指定用途」註明「污水泵房」和「其他指定用途」註明「美化市容地帶」。由於這些農地並非位於新發展區的中心，應可保留作常耕農地用途，故建議將那些地方改劃為「綠化地帶」或「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶；
- (g) 馬屎埔的農業已有超過一百年歷史，故有其重要性。雖然有部分農地已休耕，但這些土地資源應予保護並作復耕用途。此外，一九九八年進行的「主要排水道——粉嶺、上水及其腹地環境影響評估」，建議保留河曲，優化梧桐河兩岸的土地，以補償生態生境的損失。梧桐河鄰近地方及河曲可闢作綠化園林區及為農戶提供耕地；以及
- (h) 鄰近石湖新村的河曲現時有竹林、果園和常耕農地，在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」，並預留作發展「中央公園」之用。在鄉郊環境中，耕地(例如在「綠化地帶」或「農業」地帶)會較為適合，故應以此代替所規劃的由康樂及文化事務署(下

稱「康文署」)管理的「休憩用地」上的硬地園林。建議把該區保留作農業用途，既可提升該區的生態價值，又可為粉嶺北受影響的農夫提供復耕的選擇。

[實際發言時間：20 分鐘]

FLN-R9932、KTN-R9482－陳路得

13. 陳路得女士作出陳述，要點如下：

- (a) 香港的高爾夫球場(例如位於粉嶺、上水和愉景灣的)一般均佔用大片土地，而打高爾夫球是一種奢侈的運動，不是普羅市民所能享受的。政府應充分利用珍貴的土地資源，考慮使用部分現有的高爾夫球場，例如從 10 個高爾夫球場中抽出五個作公共房屋及其他公共設施用途，或出售土地作其他發展；
- (b) 二三十年前，政府將新界土地批給當地村民從事農業、漁業及飼養家禽，免收租金。村民在食物供應方面能夠自給自足，更可以在市場出售過剩的農產品。今天，新界的農耕活動日漸式微，香港須依賴由內地進口的農產品。其實，香港可提供一個安全的食物環境，政府應鼓勵在新界發展本地農業、漁業及飼養家禽；
- (c) 新界有很多土地屬於政府土地。政府有權收回休耕農地、荒廢的魚塘甚至小型屋宇，作為興建公共房屋及其他公共設施之用；
- (d) 如果當地村民希望申請土地發展小型屋宇，建議政府應以市價的五折出售有關的政府土地；以及
- (e) 她認為原居村民把在政府土地上興建的小型屋宇賣給發展商，在法理上並不恰當，建議應立法禁止當地村民把小型屋宇售予發展商。

[實際發言時間：12 分鐘]

FLN-R16578、KTN-R16127－郭浩文

14. 郭浩文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 由於兩個新發展區的規劃總人口達 170 000，他關注是否有足夠的交通設施支援增加的人口，以及有可能出現交通擠塞，尤其是東鐵和粉嶺繞道的運載量已經飽和；
- (b) 他注意到兩個新發展區會提供約 38 000 個新職位，可促進香港擁有明顯優勢的產業，但他認為應發展新界東北的農業成為優勢產業。中文大學在二零一零年做了一個科學研究，為內地改良「水稻米基因組」。發展香港的農業，不僅有助於保障食物供應，亦會鼓勵其他相關產業(例如關於農業發展和食物安全的研究)；
- (c) 他在提供緊急救援服務的控制中心工作，所以經常收到住在石仔嶺花園安老院的長者的緊急求助電話。他關注發展新發展區對安老院長者的影響。由於安老院分兩期清拆，留在安老院等待搬遷的長者在清拆期間會受到極大影響；
- (d) 他關注在粉嶺北分區計劃大綱圖上位於第 2 區和第 4 區之間的「自然保育區」地帶所受到的環境影響，因為該區非常接近現時的石湖墟污水處理廠。他亦質疑該污水處理廠能否應付新界東北發展計劃所帶來的人口增長，以及梧桐河道會否對將來住在附近的居民造成負面的環境影響，例如發出臭味滋擾居民；以及
- (e) 對於發展新界東北地區，城規會應考慮其他發展模式，顧及城鄉之間的互動，亦應促進本地農業，因為全球暖化已在外國造成很多天災。城規會的決定會影響香港將來的發展及香港居民的生活環境。

[實際發言時間：7 分鐘]

[會議小休 10 分鐘。]

[劉智鵬博士、馬詠璋女士、林光祺先生、雷賢達先生、陳永堅先生及曹榮平先生此時暫時離席。]

FLN-R17750、KTN-R17299 – Johnny Chan

FLN-R17914、KTN-R17463 – Kitty Poon

FLN-R18016、KTN-R17565 – Lam Chak Yan, Jason

FLN-R18826、KTN-R18375 – Robin Zhou

FLN-R18880、KTN-R18429 – Sandra Lee

FLN-R19034、KTN-R18583 – Tam Wai Wah

15. 劉彥昭先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他婚後從將軍澳新市鎮搬至南丫島居住，放棄在市區新市鎮生活的方便，為的是想享受鄉郊寧靜寬敞的生活環境。作為鄉郊居民，又是香港市民，他可以代表新界東北的居民，就新界東北的發展發表意見；

[馬詠璋女士此時返回席上。]

- (b) 關於這兩份分區計劃大綱圖，共收到 20 668 份申述書和 21 117 份意見書，當中只有七份申述書和一份意見書表示支持這兩份分區計劃大綱圖，餘下的都表示反對。當局收到大量表示反對的申述書和意見書(逾 40 000 份)，顯示這兩份分區計劃大綱圖不為公眾接納，但政府卻仍然推展這個計劃，向立法會財務委員會尋求批准新發展區前期工程撥款；

[林光祺先生及陳永堅先生此時返回席上。]

- (c) 規劃署在城規會文件編號 9748 第 5.4.2 段中就有關這兩份分區計劃大綱圖的申述和意見所作出的回應，令人覺得申述人和提意見人應「先接納這兩份分區計劃大綱圖」。他引述規劃署在城規會文件中對申述人／提意見人的回應摘要如下：

- 第 5.4.1E(h) 段有關重置鄉村：「土地問題與……古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖沒有直接關連，會在這項計劃落實階段處理」；
- 第 5.4.2(26)段有關本土企業／工業：「補償和重置受影響的企業不屬這兩份分區計劃大綱圖的範疇」；
- 第 5.4.2(28)段有關徵地／重置：「徵地／換地的問題與這兩份……分區計劃大綱圖無關，會在新界東北新發展區計劃落實的階段處理」；
- 第 5.4.2(54)段其他關於一般事項的申述：「分區計劃大綱圖……申述人所關注的各項政策和條例不屬其範疇」；

以上所述顯示政府採取了分割式的處理手法，先要求公眾接納有關的分區計劃大綱草圖，到新發展區落實階段才處理各項問題；

- (d) 土地用途規劃並不單只是繪畫圖則，當中涉及文化、經濟、政治／政策、歷史、市民生計及公眾觀點。發展新發展區會毀滅當地鄉村，影響本土工業。在各種問題(例如補償、重置、徵地和公平程序)仍未解決及處理之前，要求受影響的村民和商戶先接受這兩份分區計劃大綱圖，並不合理；
- (e) 第 5.4.2A(2)段提到，新界東北新發展區是配合各種土地用途及應付香港中長期的房屋、經濟和社會需要所需土地的主要供應來源。政府必須檢討所訂的房屋政策，因為這不是房屋土地供應問題，而是涉及物業炒賣。要指出的是，全港有 4 000 公頃空置土地，而這兩份分區計劃大綱圖只涵蓋合共 614 公頃土地。只要善用新界 803 公頃棕地，已足夠應付房屋和經濟的需要；

- (f) 第 5.4.2B(24)段提到，有 17.5 公頃的土地劃作「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，可提供土地以發展香港優勢產業。這種為高科技產業而進行由上而下的規劃只會惠及大發展商，過往的一些例子有科學園、西九龍發展項目和數碼港發展項目。將土地置於規劃管制，會鼓勵發展商併合土地、加租和重建；
- (g) 城規會文件的第 5.2.3(d)段提到，古洞北新發展區的主要特色之一，是市廣場兩旁設有購物步行街，為市中心增添活力。該文件的第 5.3.2 段亦提到，粉嶺北會發展成為一個「河畔社區」，提供住宅、商業及農業用途、零售和服務業，以及社區和政府設施。在經規劃的新市鎮(例如將軍澳)，除了商場之外，地區地標或地區個性一概欠奉。事實上，只有在設有自發經營小商店的舊區(例如西營盤)，才可以找到街道活力。新市鎮的商場充斥着發展商經營的大型連鎖店，由於租金高昂，小商店經營者根本無法生存。在經規劃的地區，亦因為不准小販經營，出售的商品種類不多。他以天水圍新市鎮為例，指受政府管制、由東華三院在二零一三年推行以取代天水圍「天光墟」的天秀墟有牌小販計劃，就是一個失敗經驗。新界東北新發展區只會是天水圍新市鎮的翻版；
- (h) 政府的政策容許有超過 4 000 平方米土地的土地擁有人向政府申請原址換地作發展。在這樣的模式下，新發展區發展計劃的得益者將會是大發展商，而非原居村民。再者，很多發展商已在古洞北和粉嶺北合併土地。政府會向發展商收回這些已合併的土地，然後把收回的土地招標作發展，發展商因此會在整個土地發展過程中雙重得益；
- (i) 石仔嶺花園安老院會分兩期搬遷，第一期在二零一八年進行。在第一期清拆期間，住在安老院的長者會受到嚴重的環境滋擾。安老院長者已在區內建立鄰里關係，他們要求「不遷不拆」。他質疑為何要

打斷長者的寧靜生活，而且遷置過程中有銜接問題，新建的安老院多用途綜合大樓要到二零二三年才能落成。為建高鐵而收回並遷置菜園村，已是一個失敗個案。

[鄒桂昌教授此時暫時離席。]

16. 劉先生於席上派發聖詩「這個地球」的歌詞。他唱出聖詩，然後讀出城規會委員的姓名。他認為城規會委員的職責，不是處理這兩份分區計劃大綱圖，而是處理有自己身分和屬個體的人。城規會應如實向行政長官會同行政會議反映公眾認為應撤回這兩份分區計劃大綱圖的意見。

[實際發言時間：60分鐘]

[許智文先生此時暫時離席。]

17. 申述人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

18. 主席和一名城規會委員就塋原自然生態公園向長春社的吳希文先生提出以下問題：

- (a) 他對於建議的塋原自然生態公園受到眾多申述人反對的看法；
- (b) 既然塋原大多數農地都是耕作活動活躍，政府收回這些土地以便日後管理，會否提升農業的持續發展能力，兼且保留塋原濕地生態生境。另外，自然生態公園的遊客增加會否對自然生態造成滋擾；以及
- (c) 既然應該鼓勵有利於自然生態的農耕作業，有些申述人又要求保留在塋原的現有農耕作業，他們對如何在這兩種觀點之間作出平衡表示關注。

19. 吳希文先生作出回應，要點如下：

- (a) 塋原自然生態公園涉及由政府收回私人土地，日後由漁護署管理。過往的經驗顯示，由漁護署推行的

復耕計劃成效不彰。政府必須採納新觀念，將農業和塋原的生態融合，即如何保留農業，同時又保存該區濕地生境的價值。在塋原自然生態公園收回的土地應用作促進農業發展，而非闢作由康文署管理、供遊客參觀的濕地公園。此外，鄰近塋原的土地應保留為鄉效地方，以配合塋原自然生態公園，並不需要梯級式建築物發展項目。政府亦應主動收回鄰近塋原自然生態公園的私人土地作農業用途，以促進常耕農業活動；

[陳永堅先生此時暫時離席。]

- (b) 基於兩個理由，政府收回塋原的土地作農業用途，可有助提升農業的可持續發展能力。首先，私人土地擁有人可拒絕租出土地給農戶，或以高昂租金租出土地；其次，雖然非政府機構(例如長春社)在該區有協助一些農戶從事有機耕作，但仍然有很多以傳統方式耕作的常耕農地須轉型至有機耕作。大多數到塋原的遊客都是觀鳥者，無可避免會對自然生態造成滋擾。他認為政府各部門應制訂塋原自然生態公園的管理細則，將濕地耕作與生態融合，以提升農業和濕地生境的可持續發展。他強調應避免在塋原附近進行大型發展項目，因為這些發展會影響該處的微氣候；以及
- (c) 在塋原可供復耕的荒廢土地不多。此外，由於塋原只適合濕地耕作，從生態角度而言，要受影響的農夫(例如由馬屎埔遷移的農夫)在這裏復耕未必可行。政府應進一步檢討對塋原的管理計劃。

20. 主席指出，除塋原之外，還有其他地方建議作農業復耕用途。他接着要求粉嶺、上水及元朗東規劃專員回應申述人的提問。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 設立塋原自然生態公園的目的是保護自然生境。作為「新界東北新發展區規劃及工程研究」的一部分，相關的政府部門、長春社和在塋原積極參與農

耕活動的人士早期曾進行對話，討論落實塱原自然生態公園的有關問題。根據「新界東北發展的前期工程研究」，有關部門會繼續諮詢持份者，檢視各種可能的措施，令塱原自然生態公園發揮其作為進行農業活動之地的功能，同時亦能保護自然生態；

- (b) 佔地約 37 公頃的塱原自然生態公園，原意是作長期保育，彌補因為新發展區發展計劃引致的濕地流失。根據環評報告，塱原以北主要是用作濕耕的土地，其生態價值高於塱原以南用作旱耕的土地。在北部劃設「農業(1)」地帶已回應加強規劃管制的需要，而該地帶的規劃意向是作為緩衝區，加強保護塱原自然生態公園。至於加強了的規劃管制措施包括如填滿高度不超過 1.2 米的土地作耕種用途，必須向城規會申請規劃許可，而這在標準的「農業」地帶則屬經常准許的用途；

- (c) 塱原自然生態公園以南的「其他指定用途」註明「商貿及科技園(1)」地帶，可提供土地以滿足香港的經濟需要，而該處的土地經已平整。根據環評報告，該用地的生態價值不高，而所作的規劃在環境方面而言可以接受。當局已為該地帶定下各種措施，以紓減對塱原自然生態公園造成的負面環境影響，包括將建築物高度定為由建議的市中心向雙魚河遞降，構成梯級狀輪廓。此外，60 米闊的雙魚河和「其他指定用途」註明「美化市容」地帶會用作塱原自然生態公園的緩衝區。「其他指定用途」註明「商貿及科技園(1)」地帶的發展會善用塱原自然生態公園的優勢，而建議的「酒店」用途旨在提供住宿及接待附近塱原自然生態公園的參觀人士及旅客。當局會制訂城市設計與園景設計大綱作為日後的發展指引，而項目倡議者須呈交一份發展個別用地的總綱發展藍圖，以確保園內各發展項目布局周全，協調配合；

[何立基先生此時暫時離席。]

- (d) 有關長春社提出保留石湖新村鄰近土地作農業用途的建議，須留意的是，位於粉嶺北新發展區東部及西部兩個高密度發展樞紐中間的粉嶺北規劃區第 12 區的休憩用地，根據《香港規劃標準與準則》是必須提供的。現時預留作中央公園的「休憩用地」地帶，連同在北面的兩幅「政府、機構或社區」用地，會用作發展為粉嶺北新發展區的文娛康樂中心。儘管如此，在「休憩用地」地帶中保留現有農耕活動的可能性，可在下一個詳細設計研究階段探討；以及
- (e) 有關長春社建議調整粉嶺北鄰近華山劃作「道路」的地方及「其他指定用途」註明「污水泵房」地帶，調整機會甚微。劃為「道路」的地方包括通往華山村的現有通道，將連接該村與日後的粉嶺北新市鎮，因此是必須的。由於建議的污水泵房必須位於低窪地區，以確保污水順利排走，設於華山的現有地點已屬適當，有關的技術評估亦肯定這個地點從環境及交通運輸角度而言是可以接受的；以及
- (f) 環境諮詢委員會已通過兩個新發展區的環評報告，認為在粉嶺北的石湖墟污水處理廠符合各項環保標準，也不會對規劃區第 7 區的「自然保育區」地帶造成空氣和水質污染的負面影響，亦確定污水管道不會設在地面。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

21. 副主席提出以下問題：

- (a) 新發展區在香港是否有凌駕性的必要？為何選擇古洞北和粉嶺北來發展？是否有迫切需要發展新發展區？以及是否有其他選擇可應付香港未來的發展需要，例如粉嶺高爾夫球場和棕地？
- (b) 傳統新市鎮發展模式與發展建議的新發展區模式之間的區別；

- (c) 新發展區土地資源的運用，公共與私人房屋的分布和比例；
- (d) 保存在新發展區的農業、周邊的鄉郊景色及現有自然生態的特色；
- (e) 新發展區內的就業機會；以及
- (f) 新界東北新發展區計劃如何解決當地居民及全港市民的需要。

22. 錢敏儀女士就副主席的提問和申述人的申述作出回應，要點如下：

- (a) 預料在未來 30 年，香港人口會由 710 萬增至 847 萬。在《二零一四年施政報告》，政府定下未來 10 年的總房屋供應量為 470 000 個單位。根據房委會在二零一四年三月的資料，在公共房屋輪候冊上的合資格家庭共有約 250 000 戶，其中包括 122 000 名一般公屋申請人和 125 000 名非長者單身人士。新發展區是滿足中長期房屋需要的主要土地供應來源。為了應付短期房屋需要，規劃署已繼續進行土地用途檢討，物色合適的地點，以及重新規劃具房屋發展潛力的用地；
- (b) 早至九十年代，「全港發展策略檢討」已確定新界東北為策略性增長地區。在一九九八年進行的「新界東北規劃及發展研究」，則選定古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺適合開拓為新發展區。「新發展區研究」在二零零八年重新啓動，並進行了三輪公眾諮詢。兩個新發展區的土地用途建議其後發展成為兩份分區計劃大綱圖；
- (c) 古洞北新發展區會是以鐵路集體運輸為本的發展，其中的高密度住宅發展，連同商業、商貿及科技園，以及其他政府、機構或社區設施，會圍繞建議興建的落馬洲支線古洞站而規劃，以善用交通網絡方面的優勢。粉嶺北新發展區會利用當地現有的基

建和設施，成為上水／粉嶺新市鎮的擴展部分，當局建議興建兩個公共交通交匯處，連接現有的新市鎮，並圍繞這兩個公共交通交匯處規劃兩個地區樞紐，集高密度住宅發展項目、商業設施、政府、機構或社區設施於一處；

- (d) 新發展區有約 300 公頃的可發展土地，其中 30% 指定用作房屋發展，整體公共與私人房屋的比例為 60 比 40。當局必須推展新發展區計劃，以提供土地配合房屋和經濟發展的各項需要。新發展區發展計劃的第一期工程會提供約 16 000 個單位，其中 13 000 個屬公共房屋，居民最早可在二零二三年遷入；
- (e) 有關一位申述人提及的棕地，在 803 公頃棕地中，約有 51 公頃位於兩個新發展區內，當中有部分位於古洞北新發展區中部，現時作修車場和鄉郊工業之用，另一部分則位於粉嶺北新發展區西部，是擬建公共交通交匯處的所在地。在新界其他地區，也有一些棕地現時用作港口後勤活動，在香港經濟中有一定作用。至於其他方案，例如能否釋出粉嶺高爾夫球場和一些棕地用作房屋發展之用，則會在「發展新界北部地區初步可行性研究」（下稱「新界北部研究」）和洪水橋研究／元朗南研究分別探討。至於行政長官在粉嶺的別墅，曾獲古物諮詢委員會評定為一級歷史建築物，亦會納入「新界北部研究」。當局會就研究結果諮詢城規會和公眾的意見；

[邱浩波先生此時暫時離席。]

- (f) 至於公共房屋的分布，擬建公共房屋的地點位於建議興建的古洞北古洞鐵路站及粉嶺的兩個公共交通交匯處。另外，為確保均衡發展，會為古洞北和粉嶺北的當地及新遷入居民提供約 37 700 個新職位，其中 17 700 個職位屬商業和研究科技類別，20 000 個職位屬於辦公室、零售和服務業類別；

- (g) 新發展區會配合現有的天然景物地貌而規劃，例如塋原／虎地坳的濕農地、雙魚河和風水林。新發展區和其他新市鎮有一個明顯分別，就是在新發展區共 660 公頃土地中，有約 300 公頃為綠化空間，在分區計劃大綱圖中劃為受保護的「農業」地帶或「綠化地帶」。這些綠化空間有助直接保存現有的天然地貌和農地；
- (h) 至於對石仔嶺花園安老院搬遷的憂慮，有關政府部門會聯絡受影響院方和住院的長者，制定分兩期進行的詳細搬遷方案，以減少在清拆期間對長者造成的負面影響。政府已在古洞北和粉嶺北兩個新發展區分別成立了社工服務隊，協助受影響的居民；以及
- (i) 新發展區計劃應立刻落實。部分房屋及配套設施的地盤平整及基礎設施工程的詳細設計工作已列入前期工程計劃內，並已於二零一四年展開，以期讓建造工程能在二零一八年開始，這樣，首批居民便可在二零二三年遷入。

23. 一名委員詢問為何塋原自然生態公園以北的農地並未劃為「自然保育區」地帶，以及為何給予彈性，容許合資格人士提交規劃申請以在「農業(1)」地帶興建小型屋宇。錢敏儀女士回應說「自然保育區」地帶的規劃意向是保育生態價值高的現有天然景物，而環評報告指塋原自然生態公園以北的農地並非具有特別高的生態價值。劃設「農業(1)」地帶已反映了其規劃意向是保存及保護農地，並作為塋原自然生態公園的緩衝區，保護雀鳥飛行路線經過的地方。

24. 一名委員留意到新界東北的鄉郊土地用途已有所改變，有些農地仍然有常耕作業，有些已荒廢，有些則改作其他經濟用途或政府、機構或社區設施用途。他亦知道有些農戶需要得到資助才能繼續耕作，顯示當地居民很難依靠在鄉郊耕作維生。該委員認為分區計劃大綱圖已作出房屋和經濟發展用途的建議，同時亦保留現有農地作農耕用途，但申述人卻未能明確指出這兩份分區計劃大綱圖怎樣沒有在不同團體的利益之間作出平衡。

[馬詠璋女士此時返回席上。]

25. 兩名委員問到：(a)何以把「農業用途(植物苗圃除外)」與「野餐地點」納入「自然保育區」地帶的第一欄用途，但卻只把「農業用途」納入「農業(1)」地帶第一欄用途，沒有把「野餐地點」包括在內；以及(b)把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」均納入塋原自然生態公園以北的「農業」地帶和以南的「農業(1)」地帶的第二欄用途的理由。

26. 錢敏儀女士解釋，「自然保育區」地帶的准許用途比「農業(1)」地帶的更為嚴格。根據詞彙釋義，「植物苗圃」是其中一種農業用途。「自然保育區」地帶的生態價值高，「農業用途」(植物苗圃除外)是經常准許的用途，而發展植物苗圃，可能涉及在已鋪築混凝土的土地上搭建構築物，所以是不准許的。至於准許作「野餐地點」用途，是因為符合「自然保育區」地帶的規劃意向，即保育現有天然景物以作教育和研究用途。至於「農業(1)」地帶，其土地用途表是諮詢漁護署後特別訂立的，符合規劃意向，而「農業用途」是經常准許的，旨在鼓勵現有的耕種活動繼續進行，但「野餐地點」用途不利於耕種活動，故不列作第一欄用途。

27. 至於把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」納入「農業」地帶和「農業(1)」地帶的第二欄用途，錢敏儀女士回應說，這是為了給予原居村民彈性。不過，原居村民向城規會提交興建小型屋宇的規劃申請，需具有力的理據，以及提交各項技術評估證明擬議發展項目不會對現有環境造成負面影響，而城規會則根據個別情況考慮每宗申請。

28. 一名委員問及在新發展區的城鄉融合，鄧惠儀女士回應說市區的空置土地可用作建屋，沒有需要發展新界東北。雖然這兩份分區計劃大綱圖的建議似乎已考慮不同團體的利益，但新發展區發展計劃並不可取，因為在鄉郊地區進行發展會影響鄉郊土地的微氣候、自然生態、空氣和泥土，對農業發展不利。

29. 就主席和一名申述人提及有關古洞北新發展區市廣場購物步行街的活力問題，錢敏儀女士回應說，在古洞站會有一大塊休憩用地作興建文娛中心之用，而建議在該用地闢設的購物

步行街主要作商業用途。為了增加文娛中心的活力，採用平台設計和設下後移規定可鼓勵在地面層的商業用途，令步行區生氣蓬勃。沿休憩用地走廊會規劃連接新市鎮其他部分的單車徑和單車停泊處。至於粉嶺北新發展區，亦會在地區中心關設有梯級平台的購物步行街，兩旁有零售商店和餐廳，以增添街道的活力。

30. 由於委員再無問題要提出，主席多謝規劃署的代表、申述人及申述人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

31. 會議於下午一時十五分休會午膳。

32. 會議於二零一四年十二月十日下午二時三十五分恢復進行。

33. 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
梁宏正先生	
張孝威先生	
雷賢達先生	
楊偉誠先生	
袁家達先生	
地政總署副署長(一般事務)	
林潤棠先生	
環境保護署助理署長(環境評估)	
鄧建輝先生	
運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)	3

王明慧女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

簡介及提問部分

[公開會議]

34. 以下規劃署的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

35. 以下申述人的代表此時獲邀到席上：

FLN-R5—財宏有限公司

FLN-R6—綠野田園有限公司

FLN-R7—培豐有限公司

FLN-R8—祺星有限公司

Phill Black 先生 — 申述人的代表

Kenneth Chan 先生 —

KTN-R8—置富投資有限公司

KTN-R20728—添永發有限公司

陳劍安先生 — 申述人的代表

Chan Ka Chi 先生 —

36. 秘書報告，城規會在二零一四年十月八日舉行的會議上同意延期考慮第 3 組有關《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》的六份申述書，原因是有些申述人不在香港，有些則因健康理由不能出席會議。本節會議是為考慮該等城規會延期考慮的申述而設。委員在二零一四年十月八日會議所作的利益申報(載於當日會議記錄第 3 和第 5 段)仍然有效。

37. 委員備悉第 3 組的申述既涉及一般房屋政策而非房屋委員會轄下的具體建屋項目，所以不會有直接利益衝突。委員亦備悉林光祺先生、劉興達先生、符展成先生、黎慧雯女士、陳建強醫生、陸觀豪先生，何培斌教授、劉文君女士、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、李美辰女士和許國新先生已就未能出席會議致歉。委員認為梁宏正先生只涉及間接利益，因為恒地主席家屬的捐獻只是給予他的機構，與會議的議程無關，委員同意他可留在會議席上。

38. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。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或授權一名代表出席聆聽會作口頭陳述，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；
- (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／提意見人不應長篇大論，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。

39. 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。

40. 主席表示，聆聽會的過程會在網上廣播，而規劃署的代表在第 3 組第一天(即二零一四年十月八日)聆聽會上所作簡介的錄影片段已上載城規會網站，供會議使用，故本節會議不會再作簡介。他會先按當日向城規會秘書處登記的申述人的編號，邀請申述人／申述人的代表作口頭陳述。所有已登記的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。

41. 主席接着請申述人的代表闡述其申述內容。

[王明慧女士此時返回席上。]

FLN-R5－財宏有限公司

FLN-R6－綠野田園有限公司

FLN-R7－培豐有限公司

FLN-R8－祺星有限公司

42. **Phill Black** 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 申述的主要理據已載於申述書內，並撮錄於城規會的文件。各申述人主要提出以下兩項共同關注的事項：

(i) 分區計劃大綱圖應就粉嶺北地區中心的設計和落實工作，以及城市設計研究的建議，提供更清晰的說明和作出指引；以及

(ii) 並非所有屬「新市鎮」規劃項下的情況均可透過規劃申請制度來處理；

有關設計和落實的指引

(b) 粉嶺北地區中心應是新發展區的主要組成部分及聚集點，當中包括四幅高密度私人住宅／商業用地及

一幅公共運輸設施／居者有其屋計劃(下稱「居屋」)用地。可是，對於期望持份者應如何落實主要的規劃主題，使該地區中心發展成為生氣蓬勃的商業及社區樞紐，分區計劃大綱圖卻未能清晰明確說明及作出指引；

- (c) 應修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，使行人接駁通道的設計和落實工作協調得更好，並就落實所規劃的購物步行街提供指引，以及使面向公眾休憩用地的梯級式平台的設計有更大彈性；
- (d) 當局為粉嶺北地區中心規劃地面行人接駁通道，但興建行人天橋和行人隧道則須提交規劃申請。申述人質疑這樣的規定是否有必要，並要求城市設計研究應考慮這些必要的行人接駁通道設施；
- (e) 購物步行街面向粉嶺北地區中心的住宅／商業用地，是為了增添街道的活力，但分區計劃大綱圖的《說明書》卻未有清楚解釋怎樣才可落實購物步行街的概念，亦未有提供購物步行街的定義及解釋購物步行街怎樣才可與公眾休憩用地走廊及私人發展項目內的梯級式平台融合，並符合有關建築物的走火通道、緊急車輛通道及通風／天然採光的規定。建議在分區計劃大綱圖指明購物步行街的闊度為六米，而《說明書》亦應就解決住宅／休憩用地相鄰的問題所需的設計意向提供清晰的指引；
- (f) 分區計劃大綱圖規定梯級式平台須符合單一的高度及後移要求，未能配合增添街道活力的規劃意向。由於梯級式平台長度超過一公里，而公眾休憩用地闊度不一，因此，梯級式平台在設計方面應有彈性，以增添視覺上的趣味。這一點應在將會進行的粉嶺北地區中心城市設計研究中考慮；

規劃申請制度的限制

- (g) 只有性質輕微的事項可經規劃申請制度處理，但很多其他可取的設計元素卻不能經這個途徑來達致成

效。粉嶺北分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁沒有加入「道路」(定義包括行人天橋、行人隧道、行人路和行人區)，便是一個例子。在該分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁加入「道路」，是落實新發展區發展計劃必不可少的。這樣便無須提交規劃申請才可興建通道、高架行人接駁通道及隧道，可為早期的房屋用地發展帶來方便。粉嶺北分區計劃大綱圖是為新市鎮發展而制訂的，故應包括有關的條文；如果沒有有關「道路」的條文，在早期的房屋用地(例如面向馬適路的用地)進行發展，便會由於通道條文的不確定性而受到嚴重阻延；以及

- (h) 在粉嶺北地區中心內是有當然權利進行商業發展的，但理想的做法是在分區計劃大綱圖的《說明書》中納入一些措施(例如參考擬議的城市設計研究)，藉以鼓勵持份者在發展建議中協調公共及私人空間的設計和落實工作。

[實際發言時間：16分鐘]

KTN-R8－置富投資有限公司

KTN-R20728－添永發有限公司

43. 陳劍安先生借助投影片就 KTN-R8 的申述作出陳述，要點如下：

- (a) KTN-R8 希望透過重整分區計劃大綱圖上各土地用途地帶，土地運用會更具效益，亦更能善用土地資源，以應付房屋供應方面的迫切需求；

[楊偉誠先生此時暫時離席。]

- (b) 擬議作出的土地用途地帶修訂是輕微重定多個路段的道路走線的結果，即把 D3 道路拉直，以及把 L3 道路、L6 道路及 L7 道路部分路段的走線東移。這些調整會改善不同地段的功能和用途，從而減少作道路用途的土地面積，而其他用途的土地數量則會因應增加。簡而言之，會增加「住宅(甲類)1」地

帶、「住宅(甲類)3」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶的土地面積，而減少「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(乙類)」地帶和「道路」的土地面積；

- (c) 修訂後的用地布局面積及形狀相當大，可供發展。KTN-R8 不贊同規劃署的回應，指擬議修訂的布局及用途地帶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及降低相關地區其餘部分的使用效益；
- (d) 建議的修訂可令土地運用更具效益，能多提供 1 000 個住宅單位，是更能善用土地的一項可持續措施。KTN-R8 質疑規劃署的回應，指有關建議會破壞新發展區的完整設計，亦與新發展區的發展參數不符；
- (e) 規劃署的回應認為所建議的那條沿市廣場北面界線而設的另一單車徑並不可取，KTN-R8 亦不同意這一點。市廣場的整體闊度約為 60 米至 120 米，而參考外地經驗，市廣場內有足夠空間容納該條單車徑，可與其他行人活動和諧共用該處地方。市廣場不應只限行人使用。所建議的那條依着市廣場而設的另一單車徑及建議闢設通往鳳崗山公園的休憩用地走廊，亦可避免對 L7 道路兩旁的住宅發展項目造成噪音、安全和私隱問題方面的滋擾；
- (f) 建議 D3 道路應有部分路段以架空或隧道形式穿越休憩用地走廊，方便居民往來之餘，日後 D3 道路的往來交通仍能暢通無阻，不受影響；
- (g) 劃作「政府、機構或社區」地帶的土地面積會增加 2 200 平方米，而不是規劃署的回應所指，如按建議重定道路的走線和調整用途地帶，會使作「政府、機構或社區」用途的土地減少。建議沿 P2 道路的西面闢設 40 米闊的休憩用地，作為日後於「政府、機構或社區」地帶內興建的學校的緩衝區，並進一步改善該處的環境；以及

- (h) 他促請城規會支持 KTN-R8 的建議，認為建議可以優化該地區的整體規劃和增加建屋數量。

44. 陳先生借助另一投影片就 KTN-R20728 的申述作出陳述，要點如下：

- (a) KTN-R20728 的地段位於古洞北新發展區的前期工程計劃範圍內，L1 道路以北的地段部分面積約為 5 300 平方米。不過，該地段部分被分別劃作「住宅(甲類)1」地帶和「其他指定用途」地帶，使每個地帶的面積只有約 2 700 平方米。根據地政總署的「作業備考編號 1/2014——就發展古洞北及粉嶺北新發展區內土地提出契約修訂(包括換地)申請」，申請換地的土地面積須有 4 000 平方米。因此，該地段部分並不符合此準則。就此，地政總署已拒絕處理申述人的換地申請；
- (b) 希望規劃署能彈性考慮此申述，調整 KTN-R20728 的地段所在之處的用途地帶界線，以期能及時進行前期工程計劃；
- (c) 申述人認同進行土地用途規劃時通常不會考慮土地業權。不過，既然房屋需求殷切，而且房屋政策的清晰目標是要增加土地供應作房屋發展，故應彈性調整申述人的地段所在之處的用途地帶界線，讓申述人能在較早階段發展其地段，因其地段面積適中，不會對新發展區的整體規劃有不良影響；

[楊偉誠先生此時返回席上。]

- (d) 就此，KTN-R20728 建議將其地段中約 1 400 平方米的土地由「其他指定用途」改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以便能合併為一幅總面積 4 000 平方米的土地，符合換地作發展的準則。劃作興建未來公共運輸交匯處的「其他指定用途」地帶，面積仍有 19 730 平方米，與全港現有一些公共交通交匯處比較，已超出發展公共交通交匯處所需的面積。由於「住宅(甲類)1」地帶和「其他指定用途」地

帶的發展密度相同，所建議的改劃不會影響新發展區的發展規模；

- (e) 如有需要，可在契約加入條款，規定把該 1 400 平方米重新批出的土地預留作興建設施之用，以配合旁邊的公共交通交匯處發展項目；以及
- (f) 分區計劃大綱圖應能彈性回應社會的需要。

[實際發言時間：20 分鐘]

45. 申述人的代表陳述完畢，主席接着請委員提問。

46. 一名委員詢問，將土地由「其他指定用途」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，對 KTN-R20728 的地段內的發展密度和發展設計會有些什麼影響，以及這改劃可以增加多少總樓面面積。陳劍安先生回應說，「住宅(甲類)1」地帶和「其他指定用途」地帶的發展密度相同，改劃不會增加他所代表的客戶的用地總樓面面積，但可以令其在同一地帶有一幅 4 000 平方米的用地，符合換地的土地面積準則。

47. 就主席的提問，粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士對 KTN-R8 及 KTN-R20728 所提建議作出回應，要點如下：

- (a) 在制訂古洞北分區計劃大綱圖時，已進行了交通影響和空氣流通等相關技術評估，以證明新發展區的可行性。KTN-R8 建議拉直 D3 道路和將 L3 道路、L6 道路及 L7 道路的部分路段走線東移，以便重整一些地段作發展之用。不過，所提交的申述書中並無任何資料證明重整後的用地布局不會對環境(特別是對塱原自然生態公園)造成負面影響；
- (b) 位於 L6 道路東北面劃作「政府、機構或社區」地帶的用地，是指定用作興建三間學校的。雖然該用地經重整後的土地面積相同，但卻沒有任何地盤設計圖以證明該幅用地可容納已規劃興建的學校；

- (c) 市廣場將會是古洞北的重要聚集點，沿着鄰近的商業／零售發展項目旁會闢設生氣蓬勃的步行街。前期工程計劃會以委托方式進行一項城市設計研究，並在二零一七年年初完成，為發展項目如何與市廣場融合提供指引；
- (d) 雖然 KTN-R8 的建議聲稱可釋出更多土地作發展用途，但卻會把原來的發展用地分割成參差不齊的形狀，造成不必要的發展限制。有關建議雖能增加一些用地的發展潛力，但卻會降低其餘土地的使用效益；
- (e) 當局的規劃是把古洞北新發展區的主要道路網絡設於新發展區的外圍，藉以減少穿過新發展區的交通流量。KTN-R8 建議重定 D3 道路走線，會影響古洞北新發展區東西行車路線的運行，造成大繞道。所提交的申述書亦無資料證明 D3 道路的部分路段以架空或隧道形式穿越休憩用地走廊的做法可行；以及
- (f) KTN-R20728 認同在決定古洞北新發展區的土地用途時，土地業權並非其中一項規劃考慮因素。建議將公共交通交匯處用地其中的 1 400 平方米土地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，會令公共交通交匯處用地的形狀變得參差不齊，而且會影響公共交通交匯處配合將來在北面興建的古洞鐵路站的發展，因此，這個建議並不可取。

48. 錢女士亦對 FLN-R5 至 FLN-R8 的代表所陳述的要點作出回應，要點如下：

- (a) 有關在古洞北新發展地區的步行購物街和商業平台的連接和設計靈活性，新發展區研究建議設立市廣場供行人使用，以引導行人由將來的古洞鐵路站和鄰近的公共交通交匯處前往零售店舖和住宅區，創造一個熱鬧的行人區。同一原則亦適用於 FLN-R8 所關注的粉嶺北新發展區，行人可無拘無束地在街上及商業平台行走。對五米高、10 米後移限制作出

部分修訂，會影響地區的整體連貫性。不過，在即將進行的城市設計研究，可以考慮彈性變更市廣場的設計元素；以及

- (b) 有關在分區計劃大綱圖《註釋》說明頁中加入「道路」的建議，古洞北和粉嶺北兩個地區以前是納入鄉郊分區計劃大綱圖。在制訂古洞北和粉嶺北兩個新發展區的分區計劃大綱圖時，曾參考鄉郊分區計劃大綱圖的法定圖則註釋總表。由政府統籌或落實的行人天橋工程、道路工程及其他公共工程是經常准許的。連接個別發展項目的行人天橋本質上是屬於以計劃為本的工程，應透過規劃申請制度由城規會予以考慮。不過，古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的主要考慮的是土地用途，如無任何理據，在這個階段決定 FLN-R5 至 FLN-R8 建議的設計變更是否更佳的計劃，未免太早。

49. 主席請陳劍安先生說明，依據他的建議，所能增建的住宅單位數量為何，以及有否考慮過為增建的住宅單位提供的基礎設施，正如規劃署早前指出，由於所規劃的基礎設施的負荷量所限，古洞北和粉嶺北兩個新發展地區的人口不可能再增加。

50. 陳先生借助實物投影機，解釋建議把土地重整後會使某些地帶的建屋量增加，在另一些地帶會減少，而整體上則會增加 1 000 個住宅單位，可容納人口 2 700。不過，並未評估須為增建的住宅單位提供的基礎設施。他指出申述人的建議只屬概念性，供城規會考慮。在現階段，新發展區的規劃人口會受到所提供的基礎設施限制，但隨着規劃的逐步發展及可提供更多基礎設施，規劃人口可予檢討。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

51. 主席詢問 KTN-R8 的建議所增建的住宅單位會否對基礎設施的提供造成任何影響。錢女士回應說，古洞北和粉嶺北兩個新發展區的規劃發展已用盡所有基礎設施的負荷量，特別是污水處理的為甚。也有其他申述人對道路網絡和鐵路系統的負載量表示關注。要探討增建住宅單位對基礎設施的影響，便須

進行技術評估。KTN-R8 在他的申述書中並未提供此類評估以證明增建的住宅單位不會對基礎設施的負荷量造成負面影響。

52. Black 先生請粉嶺、上水及元朗東規劃專員確定兩個新發展地區的城市設計研究的完成日期。主席解釋，設立這個答問環節是讓委員可直接向申述人／申述人的代表或政府的代表發問，讓他們可就其陳述作出澄清。Black 先生提出，規劃署已表明會進行城市設計研究，預期在二零一七年完成，而當中會涉及他在申述書提到的多個設計事項，但是有關的分區計劃大綱圖會在城市設計研究完成之前呈交行政長官會同行政會議審批，因此，如果規劃署能夠解釋城市設計研究的結果(尤其是有關地區中心的研究結果)與分區計劃大綱圖會有何關聯，則對他們會有幫助。

53. 主席請錢女士回應 Black 先生的意見。錢女士說，規劃是一個持續進行的過程，分區計劃大綱圖可因應情況改變而作出修訂／修改。城市設計研究已納入前期工程計劃，為古洞北和粉嶺北兩個新發展區的地區中心提供完善的城市設計，令這兩區更添活力和特色，使地區中心成為地標／行人的聚集點。城市設計研究預期在二零一七年二月完成。受發展粉嶺北地區中心所影響的土地並未納入定於二零一八年展開的新發展區第一期發展。由於兩個分區計劃大綱圖主要是關於概括的土地用途規劃，因此，不會顯示行人天橋和詳細的城市設計元素，這些細節會納入發展大綱圖或發展藍圖。如有需要，當局會向城規會匯報城市設計研究的進度和結果。

54. Black 先生認為城市設計研究涉及地區中心內的私人土地，與其花數年等待城市設計研究的結果，城規會應澄清會否讓公眾知悉城市設計研究的性質和設計意向，以及持份者可否參與並為研究提供資料。

55. 因應主席的要求，錢女士回應說，政府正在考慮為這兩個新發展區的地區中心舉辦城市設計比賽，以徵求公眾對城市設計的意見。申述人可跟規劃署討論他們對城市設計的觀點。政府會落實這兩個新發展區的發展，並會收地作發展公共用途或公共房屋之用。

56. Black 先生詢問政府為發展這兩個新發展區收回的土地，是否指地區中心的土地。主席再解釋，答問環節並非供申述人提問，但申述人可回應規劃署的論點。Black 先生解釋，他希望確定政府的地區中心發展計劃並非基於政府所收回的土地。規劃署署長凌嘉勤先生澄清規劃署進行城市設計研究時，會按既定程序讓公眾參與，持份者會有機會向當局提供意見及資料。

57. 關於分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁沒有加入「道路」，Black 先生認為粉嶺北新發展區將會是一個可容納規劃人口 60 000 的新市鎮，因此，他不贊同規劃署的回應指粉嶺北新發展區富鄉郊特色，故粉嶺北分區計劃大綱圖應依照鄉郊分區計劃大綱圖的《法定圖則註釋總表》，不在《註釋》說明頁加入有關「道路」的條文。他主張清楚闡釋粉嶺北分區計劃大綱圖的概念。主席表示城規會會聽取所有申述人和提意見人的意見，而會議亦有商議環節，屆時城規會將考慮申述書和意見書以及口頭陳述中所提出的所有意見(包括有關「道路」條文的問題)和論點。

58. 陳先生認為將大約 1 400 平方米規劃作公共交通交匯處的用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶不會影響未來公共交通交匯處的發展，因為用地布局不會有重大的改變，而且該公共交通交匯處用地餘下的 19 730 平方米土地，較一個一般的公共交通交匯處所需的 6 000 平方米面積大很多。這樣改劃可讓申述人把其在同一用途地帶內擁有的土地合併，達至換地對用地面積的規定，以便可及早進行發展。由於聯同同一用途地帶的土地擁有人進行發展並不容易，若城規會不支持他的改劃建議，其土地將會閒置。

59. 由於委員再無問題要提出，主席多謝申述人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

60. 會議於下午三時五十分休會。