

二零一五年四月二十八日舉行的城市規劃委員會
第 1077 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

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

李美辰女士

陳福祥先生

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

環境保護署副署長(1)
謝展寰先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

地政總署署長
甯漢豪女士

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

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

劉興達先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

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

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士

議程項目 1

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

1. 會議沒有續議事項。

粉嶺、上水及元朗東區 沙田、大埔及北區

議程項目 2

[閉門會議]

考慮有關《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19》、
《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/13》、
《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/8》及
《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2》的申述
(城市規劃委員會文件第 9819 號)

[會議以廣東話進行。]

商議部分

2. 由於《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19》、《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/13》、《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/8》及《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2》的修訂主要是剔出有關土地並把之納入粉嶺北分區計劃大綱圖及古洞北分區計劃大綱圖，因此以下委員已就此議項申報利益：

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

3. 劉文君女士及劉興達先生就古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖所涉及的是直接利益，委員備悉劉文君女士因此不獲邀以委員身分出席會議，而劉興達先生則因事未能出席會議。

4. 主席表示，共收到 13 份關於這四份分區計劃大綱圖的申述書(六份關於粉嶺／上水分區計劃大綱草圖、兩份關於虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖、兩份關於恐龍坑分區計劃大綱草圖及三份關於馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖)。二零一五年一月九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)一併聆聽這些申述。聆聽完畢後，委員認為較審慎的做法是延遲就這些申述作決定，直至關於粉嶺北及古洞北兩份分區計劃大綱圖的申述和意見亦聆聽完畢為止。因此，城規會延遲就這四份分區計劃大綱圖的申述作決定。

5. 二零一五年一月九日聆聽會的錄影記錄，已在進行商議前送交委員作參考之用，而這四份分區計劃大綱圖的聆聽會的會議記錄草擬本則於二零一五年一月二十三日城規會會議上獲得通過。主席請委員在考慮有關申述時，須顧及各份書面申述，以及申述人在會議上作出的口頭陳述。

6. 主席扼述申述人的書面和口頭陳述的要點如下：

表示支持的申述

(a) 粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R1 支持《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19》的所有修訂項目；

表示反對的申述

(b) 擬議的發展只是為了設立水貨城(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R2)；

- (c) 反對新界東北發展計劃，因為這項計劃會破壞鄉郊環境，毀掉村民的家園和農地，得益的只有地產發展商。新界東北是香港與內地之間的天然緩衝區，應予保存(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R3)；
- (d) 反對以「白板」規劃方式發展新界東北新發展區，因為現有的社區和發展會全部清拆，由新的建築物取代。新界東北新發展區的發展計劃沒有顧及現有的社會經濟結構，會造成另一個有如天水圍新市鎮的失敗個案。應撤回新發展區發展計劃，並重新開始新發展區發展的規劃及諮詢工作(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R4)；

[劉智鵬博士及鄒桂昌教授此時到席。]

- (e) 應保存古洞北規劃區內 447 公頃的農地，不應把之收回進行新發展區發展(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R5、虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的 R1、馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R2 及恐龍坑分區計劃大綱圖的 R1)；
- (f) 其他地區有大量空置土地可用來應付社會的房屋需求。政府應重新肯定農業對社會經濟的價值，不應破壞農地和現有的鄉郊地區。另應保留農地和鄉村地區，把規劃區發展為香港「城鄉互動有機農場」的基地(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R6、虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的 R2、馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R3 及恐龍坑分區計劃大綱圖的 R2)；
- (g) 政府設計公共交通交匯處時，高估了交通需求，特別是中港兩地的交通需求(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R6、虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的 R2、馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R3 及恐龍坑分區計劃大綱圖的 R2)；
- (h) 新發展區發展計劃未有充分考慮生態和農業的問題(馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R1)；

[邱榮光博士、黎慧雯女士及符展成先生此時到席。]

建議

- (i) 取消連接落馬洲東面連接路的路段，以保護馬草壟河和蠔殼圍的濕地(馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R1)；以及
- (j) 把整條馬草壟河及其河岸區劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」等保育地帶，並把各類土地用途遷往鄰近地區，例如古洞北新發展區內的棕地(馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R1)。

7. 委員繼而審閱以下規劃署在聆聽會上作簡介時所說及／或在文件中所記錄的回應：

- (a) 備悉粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R1 表示支持的申述；
- (b) 粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R2 並沒有提出任何理據說明何以指粉嶺／上水分區計劃大綱草圖的目的是為了設立水貨城。此申述與這份草圖的修訂項目無關，有關的修訂項目主要涉及調整規劃區範圍，以及改劃兩小塊土地以反映其現有的用途；
- (c) 粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R3 至 R6 的反對理據與粉嶺／上水分區計劃大綱草圖的修訂項目無關；
- (d) 虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的 R1 及 R2 的反對理據與虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖的修訂項目無關；
- (e) 恐龍坑分區計劃大綱圖的 R1 及 R2 的反對理據與恐龍坑分區計劃大綱草圖的修訂項目無關；

- (f) 馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R1 至 R3 的反對理據與馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖的修訂項目無關；

建議

- (g) 馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R1 的建議與馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖的修訂項目無關，有關的修訂項目涉及調整該草圖的規劃區範圍。由於馬草壟河的上／中游屬於古洞北分區計劃大綱圖的範圍，因此有關建議會在城規會考慮有關古洞北分區計劃大綱圖的申述時另行審議。至於馬草壟河的下游屬於《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2》「農業」地帶的範圍，該處在上了一份《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》已劃作此地帶，一直沒變。

8. 委員同意，申述人提出的反對理據與這四份分區計劃大綱圖的修訂項目無關，有關的修訂項目主要涉及調整規劃區範圍，使之與古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的規劃區範圍吻合。有關馬草壟河的具體建議，屬於古洞北分區計劃大綱圖的範圍，將會在城規會考慮古洞北分區計劃大綱圖時另行審議。

9. 經商議後，委員備悉粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R1 表示支持該份草圖的所有修訂的意見，並決定不接納粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R2 至 R6、虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的 R1 及 R2、恐龍坑分區計劃大綱圖的 R1 及 R2，以及馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R1 至 R3 表示反對的意見，認為不應修改這四份分區計劃大綱圖，即粉嶺／上水分區計劃大綱圖、虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖、恐龍坑分區計劃大綱圖及馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖。委員繼而審閱載於文件第 7.2 段各項不接納有關申述的理由，並認為應適當地予以修訂。有關的理由是：

粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R2 至 R6

「有關的申述與建議對《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19》所作的修訂無關。」

虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的 R1 及 R2

「有關的申述與剔出虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的規劃區南部的土地並把之納入《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》無關。」

恐龍坑分區計劃大綱圖的 R1 及 R2

「有關的申述與剔出恐龍坑分區計劃大綱圖的規劃區內梧桐河一段及兩塊分別位於該河北面和南面的土地並把之納入《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》無關。」

馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R1 至 R3

「有關的申述與剔出馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的規劃區南部的土地並把之納入《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及修訂《註釋》無關。」

議程項目 3

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

10. 餘無別事，會議於上午九時二十分結束。