

二零二三年五月十二日舉行的城市規劃委員會
第 1293 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

余烽立先生

蔡德昇先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

陳振光教授

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

地政總署署長
黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

劉竟成先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

倫婉霞博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

呂守信先生

黃傑龍先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
梁美玲女士(上午)
黃可怡女士(下午)

開會詞

議程項目 1

[公開會議]

通過二零二三年四月二十八日第 1292 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二三年四月二十八日第 1292 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告：

- (a) 行政長官會同行政會議於二零二三年四月二十五日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准牛池灣分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K12/18)、慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K11/31)、橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K8/25)，以及井欄樹分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/SK-TLS/10)。核准分區計劃大綱草圖一事於二零二三年五月五日在憲報公布；以及

- (b) 行政長官會同行政會議於二零二三年五月二日根據條例第 9(1)(a)條核准灣仔分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H5/31)及屯門分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/TM/37)。核准分區計劃大綱草圖一事於二零二三年五月十二日在憲報公布。

- | | | |
|----------------|---|-------------------------------------|
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會、東亞銀行及香港足球會有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 為房委會建築小組和投標小組委員會委員； |
| 劉竟成先生 羅淑君女士 |] | 為香港房屋協會(下稱「房協」)委員。房協目前與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 黃傑龍先生 | — | 為房協的委員和前僱員。房協目前與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 馬錦華先生 | — | 為房協監事會委員。房協目前與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 伍灼宜教授 | — | 為香港鄉郊基金董事； |
| 黃令衡先生 (副主席) | — | 過往與香港鄉郊基金有業務往來；以及 |
| 陳振光教授 | — | 為香港足球會會員。 |

6. 由於這個關於同意聆聽會安排的議項屬於程序性質，所有已申報利益的委員應可留在席上。城規會備悉，當中有部分委員尚未到席或因事未能出席會議。

7. 秘書介紹，在二零二二年六月三十日，城規會根據條例第 5 條展示新的分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。分區計劃大綱草圖在土拓署的技術研究協助下已經擬備，範圍涵蓋粉嶺高球場東部粉錦公路以東的 32 公頃土地。有關的規劃意向旨在發展區內部分範圍以興建公營房屋發展連社區及社會福利配套設施、保育餘下部分的現有天然景觀及生態特色，以及提供空間作康樂用途。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 6 788 份有效申述。其後，城規會公布這些有效申述的內容，為期三個星期，期間共收到 51 份有效的意見。

8. 秘書指出，由於申述和意見的性質相似，因此建議把申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二三年六／七月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

(iv) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2021 年第 3 及 4 號
擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺村第 9 約
地段第 858 號 A 分段第 1 小分段
(城市規劃上訴個案編號：2021 年第 3 號)及
地段第 858 號 B 分段第 2 小分段
(城市規劃上訴個案編號：2021 年第 4 號)
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-KLH/593 及 594)

9. 秘書報告，這兩宗上訴旨在對城規會經覆核後拒絕兩宗申請(編號 A/NE-KLH/593 及 594)的決定提出反對。該兩宗申請分別擬在九龍坑分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

10. 城規會於二零二一年五月七日拒絕該兩宗覆核申請，理由如下：

- (a) 首先，元嶺、九龍坑和大窩的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展規模較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；以及
- (b) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。

11. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二二年七月二十五日及二零二二年七月二十六日就這兩宗上訴進行聆訊。二零二三年四月二十四日，上訴委員會根據以下的考慮因素裁定這兩宗上訴得直：

(a) 「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地

- (i) 申請地點坐落在元嶺「鄉村式發展」地帶的邊緣，該處位於大窩的「鄉村範圍」和元嶺、九龍坑及老圍的「鄉村範圍」內。規劃署的一般做法，是考慮同一／重疊的「鄉村範圍」的所有「鄉村式發展」地帶內可供發展的土地(就這宗個案而言，即大窩、元嶺及九龍坑的五個「鄉村式發展」地帶)，以估算可用作發展小型屋宇的土地數量；以及
- (ii) 上訴委員會雖然知道上述做法已得到各方認可，但認為在評估可供使用的土地時，不應以「鄉村式發展」地帶內土地總面積為基礎。然而，由於現時沒有每個「鄉村式發展」地帶內可供發展的土地的資料，因此未能確定元嶺的「鄉村式發展」地帶內是否有土地可供發展。基於上述情況，委員會未能確定這兩宗上訴是否符合臨時準則的準則(B)(a)。

(b) 「農業」地帶的規劃意向

- (i) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)並不支持這兩宗申請，因為申請地點具有復耕潛力，而且附近有活躍的農業活動，亦有農業基礎設施，例如車輛通道和水源；
- (ii) 在考慮涉及這宗上訴(上訴委員會個案編號：2021年第3號)用地的先前申請，以及二零零一至二零一九年期間涉及申請地點西南面的一幅用地(下稱「該兩幅用地」)的其他三宗申請時，漁護署曾表示，該兩幅用地的復耕潛力低。不過，當漁護署在二零二一年考慮涉及該

兩幅用地的申請時，卻改變立場，並表示該兩幅用地具有復耕潛力；

(iii) 上訴委員會認為，漁護署為證明該部門在二零二一年改變立場做法合理所提出的意見並沒有說服力。兩幅用地在二零零一年至二零一九年期間已設有車輛通道。根據二零零二年、二零一二年及二零二二年所攝的航攝照片，上訴委員會認為，在區內道路以北的地方(涵蓋申請地點)根本沒有(或只有非常少的)活躍或休耕農地或樹羣。該區主要建有住用構築物，而常耕或休耕農地則位於區內道路以南的地方；以及

(iv) 上訴委員會認為，申請地點不再具有復耕潛力，而擬議的小型屋宇不會影響申請地點內「農業」地帶的規劃意向。

12. 秘書報告，律政司認為上訴委員會是基於事實裁斷和透過行駛酌情權而作出有關的裁決，因此，從法律觀點而言，不建議就上訴委員會的裁決提出司法覆核。

13. 委員備悉上訴委員會的裁決，並認同律政司的意見。

(v) 上訴個案的統計數字

14. 秘書報告，截至二零二三年五月十二日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有七宗，有待裁決的上訴個案有三宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

| | | |
|----------|---|-------|
| 得直 | : | 43 宗 |
| 駁回 | : | 170 宗 |
| 放棄／撤回／無效 | : | 213 宗 |
| 尚未聆訊 | : | 7 宗 |
| 有待裁決 | : | 3 宗 |
| 總數 | | 436 宗 |

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/3》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10894 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

15. 秘書報告，古洞北分區計劃大綱草圖的修訂項目主要涉及北部都會區發展策略的建議，而土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已聯同顧問公司就有關修訂項目進行多項技術評估，結果均支持修訂，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是其中一間顧問公司。此外，有關修訂亦是為了推展一宗獲小組委員會局部同意的第 12A 條申請(編號 Y/KTN/2)。該申請涉及改劃燕崗村附近的一塊土地，以配合擬議的私營房屋發展。新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司鉅置有限公司(R1)已提交申述。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 伍穎梅女士 | — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)和龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司則在九巴和龍運公司持有股東權益； |
| 黃天祥博士 | — 目前與艾奕康公司和新鴻基公司有業務往來； |
| 何鉅業先生 | — 目前與艾奕康公司和新鴻基公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 其配偶為新鴻基公司的僱員； |
| 侯智恒博士 | — 正與土拓署進行合約研究計劃及在古洞北擁有物業；以及 |
| 羅淑君女士 | — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而香港小童群益會 |

先前曾獲新鴻基公司的贊助。

16. 委員備悉，黃天祥博士和伍穎梅女士因事未能出席會議，而何鉅業先生和余烽立先生會在此議程項目之後加入會議。委員同意，由於羅淑君女士所涉利益屬間接，而侯智恒博士沒有參與分區計劃大綱圖的修訂項目，且其擁有的物業並非直接望向修訂所涉用地，因此他們均可留在席上。

簡介和提問部分

17. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

18. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

陸國安先生

— 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

張浩榮先生

— 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

土拓署

林偉健先生

— 高級工程師／北

艾奕康公司(顧問公司)

鮑俊文先生

馬啓軒先生

劉偉業先生

湯嘉齡女士

安嘉博士

李蓬展先生

申述人、提意見人和他們的代表

R 2 / C 1 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

R 4 — 葉滿有限公司

R 5 — 鴻福食品貿易有限公司

R 6 — 鴻福食品批發有限公司

R 7 — 鴻福食品集團有限公司

R 8 — 德保食品公司

R 9 — 德保食品有限公司

R 10 — 玉滿發展有限公司

R 11 — 鴻氣國際有限公司

R 12 — 威鴻國際有限公司

R 13 — 鴻星企業有限公司

R 14 — 耀鴻有限公司

R 16 — Landmark Asia Property Limited

R 17 — 羅日祥

R 24 — 江天豪

R 25 — 江振英

鄭汝和先生] 申述人的代表

黎浩翔先生]

R 15 — 興業籐業有限公司

陳廣成先生 — 申述人的代表

R 26 — High Dynamic Holdings Limited

張愷盈小姐 — 申述人的代表

KTA Planning Limited

林寶燕小姐 — 申述人的代表

19. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述

人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

20. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

21. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張浩榮先生借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括修訂分區計劃大綱圖的背景、申述人及提意見人所提出的理由／看法／建議、規劃評估，以及規劃署對申述及意見的看法。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10894 號(下稱「文件」)。有關修訂包括：

(a) 項目 A1、A2、B1 及 B2

把兩幅用地由「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「商貿及科技園(1)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以供私人住宅發展。兩幅用地的地積比率均為 4.2 倍，建築物高度限制為主水平基準上 75 米及主水平基準上 70 米(分別為項目 A1 及 B1)。把剩餘的狹長土地改劃為顯示為「道路」的地方和「休憩用地」地帶，以反映最新刊憲的道路走線和現時情況(分別為項目 A2 及 B2)；

(b) 項目 C、D 及 E

為支援擴展後古洞北新發展區，把三幅「政府、機構或社區」用地(其中兩幅已略為擴大)的建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米，以容納一幢新規劃的主要的政府辦公大樓以配合北部都會區的發展，以及一幢社區綜合大樓以關設原先已規劃的體育及社區設施(項目 C)；以配合增加預留作發展醫療設施的用地容量(項目 D)；並配合在已規劃的警察總部及警務人員宿舍發展內提供更多警務人員宿舍(項目 E)；

(c) 項目 F1 及 F2

把一塊細小土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶，以配合現有污水抽水站在日後進行擴建(項目 F1)；以及把兩塊細小土地由主要為「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶，以反映東鐵支線有關設施現時的歸屬邊界(項目 F2)；

(d) 項目 G1 及 G2

把一幅「綜合發展區」地帶的南面部分改劃為「住宅(乙類)2」地帶，最高地積比率限為 3 倍，建築物高度限制為主水平基準上 55 米，並把該「綜合發展區」地帶的北面部分改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率限為 1.1 倍，建築物高度限制為 3 層，以落實城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於 2022 年 6 月 1 日部分同意第 12A 條申請編號 Y/KTN/2 的決定；

(e) 項目 J1、J2 及 J3

把數塊土地由各類地帶改劃為顯示為「道路」的地方和「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以反映已更新的道路走線，涉及青山公路—古洞段交匯處和由土拓署進行詳細研究的已規劃的 P2 道路(項目 J1)；並反映已改變的用地位置，涉及若干幅預留作一個擬議加油站的用地(劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶)(項目 J2)和一幅預留作蔬菜產銷合作社的「政府、機構或社區」用地(項目 J3)；

(f) 項目 K1 及 K2

把若干幅狹長土地由主要為「住宅(乙類)」及「休憩用地」地帶改劃為主要顯示為「道路」的地方，以反映已規劃的 L4 道路延長部分；以及

(g) 項目 H1、H2、L1、L2 及 M1 至 M3

燕崗路(項目 H1 及 H2)、河上鄉路(項目 L1 及 L2)及連接規劃區第 27 區「政府、機構或社區」用

地的車輛通道(項目 M1 至 M3)經修訂設計後所涉及的輕微修訂。

22. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述其申述／意見。

R4－業滿有限公司

R5－鴻福食品貿易有限公司

R6－鴻福食品批發有限公司

R7－鴻圖食品集團有限公司

R8－德保食品公司

R9－德保食品有限公司

R10－玉滿發展有限公司

R11－鴻氣國際有限公司

R12－威鴻國際有限公司

R13－鴻星企業有限公司

R14－耀鴻有限公司

R16－Landmark Asia Property Limited

R17－羅日祥

R24－江天豪

R25－江振英

23. 鄭汝和先生作出陳述，要點如下：

- (a) 分區計劃大綱圖的整體規劃良好，他支持有關規劃，但對於詳細的用途地帶有一些具體意見；

項目 G1 及 G2

- (b) 項目 G1 及 G2 用地附近有一座有 70 年歷史的廟宇(如雲閣)。申述人其後會提交申請，要求古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)把該廟宇評為歷史建築。項目 G1 涉及把一幅用地改劃作住宅用途，並原址保留建築文物。仿效項目 G1 的方式，他們可能會於稍後尋求城規會批准在項目 G1 及 G2 用地附近的同類住宅發展並保留上述廟宇；

- (c) 青山公路—古洞段沿路大部分土地已預留作「其他指定用途」註明「商貿及科技園」和「休憩用地」

用途，但並無資料說明為何把項目 G1 用地改劃為「住宅（乙類）2」地帶；

規劃區第 37 區

(d) 規劃區第 37 區的「休憩用地」地帶自一九九四年以來已被劃定，但當局未有任何收地的落實時間表，亦無採取任何規劃執管行動清除有關臨時構築物以實現規劃意向。保留「休憩用地」地帶並無意義；

(e) 文件(第 5.2.5(e)段)指給予棕地作業經營者的補償和安置安排不屬城規會的職權範圍，但《城市規劃條例》並無資料顯示此說法的法律依據；

(f) 規劃區第 37 區鄰近塋原自然生態公園，可透過下列方式發展，以配合自然公園，達致城鄉共融：

(i) 位於項目 J3 用地的「政府、機構或社區」地帶可成為強大的匯聚點，包含地區康樂和推廣綠色及可持續發展的自然教育的多樣化用途。該等用途可藉附近位於「休憩用地」地帶的休憩用途得以加強；

(ii) 位於項目 J3 用地的已規劃蔬菜合作社的規模應予以擴大並積極管理，以確保可長遠持續經營。相關「政府、機構或社區」地帶應予以擴大。為提高其使用率，當局可考慮容許本地漁民在合作社出售魚類產品。當局應設法提高規劃區第 37 區四周地區的活力，使該處更朝氣蓬勃；

(iii) 在規劃區第 34 區，一幅毗連雙魚河的「政府、機構或社區」用地已預留作擬議訪客中心，並建有橋橫跨河流連接至塋原自然生態公園。然而，興建訪客中心和橋或會影響生態易受影響的塋原自然生態公園和河流。相反，可透過擴大項目 J3 用地的「政府、機構或社區」地帶，並以單車徑和行人路改善

通往塋原自然生態公園的連接性，把訪客中心放置於規劃區第 37 區。如運用此方法，則可移除「政府、機構或社區」地帶以及擴大規劃區第 34 區的「住宅(乙類)1」地帶，以提高其土地價值；以及

- (iv) 根據政府的規劃，前往古洞北新發展區的方式會是通過位於規劃區第 33 區和 37 區之間的已規劃 P2 道路。當局已計劃在規劃區第 33 區設立地標，象徵進入古洞北新發展區。為營造對稱感，當局可於規劃區第 37 區建造規模相若的地標。

[侯智恒博士在鄭汝和先生作出上述陳述期間到席。]

R15 — 興業籐業有限公司

24. 陳廣成先生作出陳述，要點如下：

項目 J1 及 J2

- (a) 他反對項目 J1 下的擬議加油站；
- (b) 他的工場用地已被多次改劃土地用途，但他從沒有收到正式通知，做法不公。二零一三年，他的用地由「工業(丁類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶，此舉剝奪了他在原地提升業務的機會。現有分區計劃大綱圖中涉及其工場用地的修訂項目(即項目 J1 及 J2)於二零二二年十月在憲報刊登，惟直到二零二二年十一月，他才得知有關修訂；
- (c) 與劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶相比，有關用地先前劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶為他提供更多土地用途選項；
- (d) 擬議加油站構成危險，與鄰近的「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「美化市容地帶」不協調，並對附近雙魚河構成汽油洩漏的潛在風險；

- (e) 收回他的土地讓私人經營加油站並不合理；
- (f) 為配合新興的電動車需求，應預留用地設置充電站，而非作加油站用途；
- (g) 據土拓署和地政總署於二零二三年二月所述，將收回用作公共工程的土地會涵蓋更大範圍，包括他於項目 J1 及 J2 下的土地。他要求相關政府部門向他們提供更多協助，例如為其另覓地點搬遷業務、加快處理豁免申請等；以及
- (h) 他的籐器工場乃其祖業，已經由他的家族經營了三代，而他希望繼續經營家族生意。

R 26 — High Dynamic Holdings Limited

25. 林寶燕女士借助投影片作出陳述，要點如下：

項目 K1 及 K2

- (a) 申述人反對項目 K1 及 K2；
- (b) 為應付殷切的房屋需求，政府多年來一直在古洞北新發展區增加住宅發展密度。住用地積比率由最初二零一二年進行的「新界東北新發展區規劃及工程研究」下建議發展大綱圖所訂的 2 至 5 倍，增至於二零一三年最終修訂的建議發展大綱圖所訂的 3.5 至 6 倍。為進一步增加房屋土地供應，城規會分別於二零一八年和二零二二年批准兩份由土拓署提交的規劃申請(編號 A/KTN/54 及 A/KTN/93)。根據於二零二二年獲核准的第 16 條計劃，公營房屋的地積比率提高 30%；私營房屋的地積比率提高 20%，而劃為「住宅(乙類)」地帶的用地，其地積比率由 3.5 倍增至 4.2 倍(包括由 R26 擁有且受項目 K1 及 K2 影響，劃為「住宅(乙類)2」地帶的用地(下稱「R26 用地」))；
- (c) R26 用地面積約 1.62 公頃，在先前的分區計劃大綱圖編號 S/KTN/2 劃為「住宅(乙類)」地帶，地

積比率限為 3.5 倍，而在《古洞北發展大綱圖編號 D/KTN/1A》下，R26 用地指定為「住宅發展密度第 2 區」，地積比率限為 3.5 倍，預計可提供約 810 個單位。根據現行政府政策，私營房屋用地的發展密度提高 20%，因此申述人有一個合理期望，預期 R26 用地的發展密度可增加，讓單位增至約 972 個(在土拓署的規劃申請中，獲核准的地積比率為 4.2 倍)，總樓面面積約 67 960 平方米。然而，L4 道路會延長(涉及項目 K1 及 K2)，並伸展至 R26 用地範圍內，使用地面積會減至約 1.28 公頃；住用總樓面面積會減至 53 900 平方米；可提供單位數量減至約 770 個(地積比率為 4.2 倍)，甚至少於在土拓署的規劃申請中獲增加發展密度前可提供的 810 個單位(地積比率為 3.5 倍)。受項目 K1 及 K2 影響的範圍包括申述人最近購入的土地。在分區計劃大綱圖上所有劃為「住宅(乙類)2」地帶的用地中，只有 R26 用地可提供的單位數量有所減少；以及

- (d) 申述人認同有需要延長 L4 道路，以應付因古洞北新發展區發展密度增加而帶來的額外人口，並需提供緩解措施以處理 L4 道路延長所造成的影響。申述人建議修訂分區計劃大綱圖，將 R26 用地的餘下部分(不受道路延長影響的部分)改劃為「住宅(乙類)3」地帶，住用總樓面面積上限訂為 67 960 平方米。

R2/C1 — Mary Mulvihill

26. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對所有修訂項目；

項目 A1 及 B1

- (b) 擬議科技中心發展將擠走那些提供市民日常生活所需的小型行業(例如汽車修理、樽裝石油氣供應商等)和棕地作業，並會減少本地就業機會。鑑於預期

私人住宅單位會供過於求，再加上利息上升和人口下降，因此並沒有需要增加房屋用地和單位；

- (c) 項目 B1 用地的擬議高層建築發展鄰近塋原自然生態公園，會干擾雀鳥的飛行路線；
- (d) 沒有關於發展計劃的資料，包括將有多少棵樹會被砍伐；

項目 C

- (e) 多年來居住於項目 C 用地內石仔嶺花園的長者原本被迫遷，以進行學校發展。教育局已告知有關用地現無須作學校用途，因此應恢復石仔嶺花園的安老院舍用途。此外，部分被迫遷的長者會獲安置到多層社會福利服務大樓，該處既無花園，也無他們熟識的社區氛圍。當局並沒有提供關於社會福利服務大樓設計的詳情；

項目 D1 及 D2

- (f) 醫療健康政策已由目前偏重治療及以醫院為本的模式，轉向至以預防為主及以社區為本的模式。《基層醫療健康藍圖》提出的政策措施包括發展「地區康健中心」及推廣「一人一家庭醫生」。既然會有這些較小型和更方便的「地區康健中心」服務社區，質疑何須仍劃設一幅大型醫院用地(包括項目 D1 及 D2)；

項目 E1 及 E2

- (g) 當局自二零零零年六月起向合資格公務員提供一項新的房屋津貼計劃，以逐步騰出政府員工宿舍並出售用地作重建之用。根據配額計劃，初級公務員亦享有較佳機會獲編配公營房屋單位。因此，項目 E1 及 E2 用地的警務人員宿舍擬議發展計劃，有違政府逐步淘汰公務員宿舍的政策。紀律部隊人員應居住於社區並融入其中；

項目 G1

- (h) 根據先前的「綜合發展區」用途地帶規劃，恩慈之家這幢文物建築可予保育及讓市民享用。在「住宅(乙類)2」用途地帶規劃下的擬議私人住宅發展，則只會有限度容許公眾到訪這幢受保育的文物建築。此外，擬議發展不會提供社區設施；
- (i) 擬議發展對景觀的影響屬不可接受，因為山景會被逐漸侵蝕；

其他

- (j) 關於項目 C，她同意 R1 的意見，認為已規劃的政府辦公大樓須受制於與鄰近發展用地同樣嚴格的規劃管制(如提供非建築用地、梯級式平台、休憩用地等)。分區計劃大綱圖應訂明總綱發展藍圖由城規會批核的要求；
- (k) 至於項目 J1，她同意 R15 的意見，認為將在該處提供的設施應為電動車或氫燃料電池車而設，而非作加油之用；
- (l) 項目 K1、L2、M1 及 M3 涉及因改劃土地用途為顯示為「道路」的地方而失去的「休憩用地」地帶或「政府、機構或社區」地帶。政府聲稱推廣市民利用公共運輸設施，但實際上是藉由開闢更多道路，鼓勵市民更多使用私家車，而且從未嘗試在地面之下或以多層形式興建道路；
- (m) 在修訂項目中有多項擬建設施會涉及大規模挖掘、砍伐樹木和清除植物，但當局並沒有提供詳情。當局表示「不會對景觀造成額外影響」(如二零二二年九月二十三日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/22 號《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》的建議修訂項下第 6.7 段所述)，此說法並不正確；
- (n) 有關交通影響評估並無就增加的人口所造成的交通影響作出正確的評估；

- (o) 儘管空氣流通評估的結果顯示擬議發展項目中較高的建築物會對空氣流通造成負面影響(例如較大的擾流區、削弱風環境等)，但有關評估仍然得出自相矛盾的結論，指擬議發展項目可維持行人水平的空氣流通表現；以及
- (p) 擬議發展項目會令建築物在高度和體積方面有所增加，在一天中大部分時間會遮擋很多建築物的日照。有關的視覺影響評估從遙遠的觀景點進行，亦沒有反映對天然照明採光的影響，特別是對附近建築物較低層的單位而言。

27. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人、提意見人和其代表及／或政府的代表提問。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

答問部分

項目 C

28. 一名委員詢問為何在項目 C 用地範圍內不需要採用梯級式的設計。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片回應解釋，古洞站周邊的地方已規劃為市中心，作為古洞北新發展區的主要活動中心。從市中心放射出去的是向南北和東西方向伸展的休憩用地網絡，兩旁為採用梯級式設計的行人專用街道。有關設計需要將平台的第一層向後移，面向休憩用地的地面和第一層均為店舖。梯級式平台會開放供市民進出，觀賞市中心的景色。項目 C 用地規劃作政府、機構及社區設施用途，不適宜為了在該用地闢設零售店舖而犧牲提供社區設施。位於用地東面的混合用途地塊將採用梯級式的設計。此外，在項目 C 用地範圍內亦將闢設休憩用地，供市民享用。

項目 D1 及 D2

29. 一名委員詢問有關古洞北新發展區內的醫院病床供應。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生參考文件附件 VI 所載的政府、機構及社區設施供應表回應說，按照古洞北新發展區已

規劃的人口(約 140 000 人)及《香港規劃標準與準則》所訂每 1 000 人須設 5.5 張病床的假設，所需的病床總數為 768 張。項目 D1 及 D2 用地已預留作醫療服務，而根據初步估算，有關用地可容納設有約 1 600 張病床的醫療設施。醫院管理局是按區域／聯網估算醫療服務的需求及供應，而不是按分區計劃大綱圖的界線範圍作出估算。因此，擬議醫療設施的實際使用情況和發展規模，仍須視乎進一步諮詢醫院管理局意見的結果而定。

項目 E1 及 E2

30. 一名委員詢問，現時為已婚紀律部隊人員提供宿舍的政策為何。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片回應說，「政府、機構或社區(2)」地帶一直已規劃作警察總部及警務人員宿舍。政府的既定政策，是在資源許可的情況下為已婚紀律部隊人員提供宿舍，以配合這些人員不定時工作的需要。正在輪候編配宿舍的名單冗長。項目 E1 及 E2 分別就「政府、機構或社區(2)」地帶放寬建築物高度限制及擴大該地帶的覆蓋範圍，以便在土地上提供更多宿舍單位。

31. 主席補充說，政府的政策是逐步淘汰非紀律部隊人員的公務員宿舍，並在資源許可的情況下為紀律部隊已婚人員提供宿舍。

項目 J1 及 J2

32. 數名委員提出以下問題：

(a) 項目 J1 及 J2 會對 R15 所營運的籐器工場造成什麼影響；以及

(b) 項目 J1 會否導致須收回 R15 的土地。

33. 關於籐器工場，陳廣成先生(R15 的代表)闡述指，工場原先用作製造籐器產品，而其後則用作組裝電子零件。大約 40 年前，該電子工場正處於全盛時期，為區內人士提供約 200 至 300 個就業機會。隨着製造工序遷到內地，該用地有部分範圍轉型作製成品的集散中心，而餘下範圍則分租給其他公司。他一直希望在其家族所持有的土地上繼續經營家族生意。不過，可供

使用的地塊零碎而且難以前往，以及只可以短期租約的形式租用。

34. 主席補充說，為了協助受新發展區發展影響的經營者，發展局已成立專責隊伍協助受影響的經營者在別處重置其業務、提交規劃申請(如有需要)及向其他部門申請相關許可(例如短期豁免書)。主席要求粉嶺、上水及元朗東規劃專員向申述人提供相關資料，並建議申述人就這方面的事宜向相關專業人士尋求協助。

35. 關於是否需要收回 R15 的土地，粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片及實物投影機解釋說，其實根據先前的分區計劃大綱圖，已經需要收回 R15 的土地，而在現有分區計劃大綱圖上，項目 J1 旨在反映最新的道路走線，涉及青山公路—古洞段交匯處(由高架迴旋處改為多條連接支路)及根據土拓署技術研究已規劃的 P2 道路；項目 J2 則旨在反映因此須重置的「其他指定用途」註明「加油站」地帶，故收回 R15 的土地仍屬必要。他進一步解釋，根據城規會採用的法定圖則詞彙釋義，「加油站」用途包括電動車充電設施，因此，如有需要，項目 J2 用地內的擬議加油站可以安裝充電設施。

項目 J3

36. 一些委員要求提供以下資料：

- (a) 請就古洞北的漁業活動及鄭汝和先生(R4 至 R14、R16、R17、R24 及 R25 的代表)所關注項目 J3 的已規劃蔬菜產銷合作社提供更多詳細資料；以及
- (b) 為何需要把用地預留作蔬菜產銷合作社，以及合作社實際上如何運作。

37. 鄭汝和先生就古洞北的漁業活動作出陳述，要點如下：

- (a) 在古洞北、落馬洲、米埔隴、文錦渡及馬草壟的農民一直從事漁業及魚菜共生作業。倘日後項目 J3 用地內的蔬菜產銷合作社只限本地農業使用，使用率將會偏低。要提高使用率，便應該容許進行與本

地漁業有關的活動及銷售本地漁業產品。此舉有助加深公眾對本地漁農業的認識、改善業界的可持續性、降低本地漁農產品的運輸成本及達致城鄉共融。就此，他認為項目 J3 用地的「政府、機構或社區」地帶的面積不足，建議把整個規劃區第 37 區改劃為「政府、機構或社區」地帶作混合用途，將衍生效益推展至更大範圍，例如設立生態教育／訪客中心以配合塋原自然生態公園、闢設可惠及區內居民的社區中心及公共設施用途等；以及

- (b) 儘管規劃區第 37 區自一九九四年起已指定為「休憩用地」地帶，但一直以來欠缺任何具體計劃來落實已規劃的休憩用地，而且該區現正被棕地作業佔用，這樣並非妥善安排。

38. 有關是否需要把項目 J3 用地預留作蔬菜產銷合作社，粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出回覆，表示原本預留作蔬菜產銷合作社的「政府、機構或社區」用地將受到新的道路走線影響。古洞北現時有三個蔬菜產銷合作社。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示有需要重新提供面積較大的「政府、機構或社區」用地作蔬菜產銷合作社，以便為古洞北以至較大範圍內的農民提供服務。

項目 K1 及 K2

39. 一名委員提出以下問題：

- (a) 把緊連項目 K1 及 K2 用地的「住宅(乙類)」地帶的地積比率限制訂為 3.5 倍，依據何在；以及
- (b) 為何 R26 會有合理期望，認為其土地可採用 4.2 倍的較高地積比率。

40. 關於所述的「住宅(乙類)2」地帶的地積比率限制，粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) R26 用地劃為「住宅(乙類)」地帶，地積比率為 3.5 倍。為落實政府增加房屋用地地積比率的政策(即公營房屋增加 30%，私營房屋則增加 20%)，當局已在二零二二年批出申請編號 A/KTN/93 的規劃許可，以放寬古洞北多個公營及私營房屋用地的地積比率，而當中所有「住宅(乙類)」用地(包括 R26 用地)的地積比率已由 3.5 倍增加至 4.2 倍；以及
- (b) 為應付增加古洞北新發展區的發展密度所帶來的交通需求，位於 R26 用地東面邊界的 L4 道路需改建為直通道路，因而會佔用 R26 用地，並減少其計入地積比率的用地面積。因此，儘管地積比率已由 3.5 倍增加至 4.2 倍，但最終的總樓面面積卻有所減少。

41. 關於 R26 有合理期望的聲稱，林寶燕女士(R26 的代表)借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 由於項目 K1 及 K2 的 L4 道路將會延長，R26 用地的面積已由先前約 1.62 公頃減少至 1.28 公頃，而總樓面面積亦相應地由 67 960 平方米減少至 53 900 平方米(兩者的地積比率均為 4.2 倍)。增加發展密度後，在古洞北所有的「住宅(乙類)」用地當中，只有 R26 用地的總樓面面積及住屋單位供應量被調低；以及
- (b) 申述人一直都盡力按照原本較大的用地範圍收購私人土地，以期就總樓面面積為 67 960 平方米的發展規模(地積比率為 4.2 倍)提出換地申請。她請城規會從優考慮申述人的建議，在餘下的 R26 用地劃設「住宅(乙類)3」地帶，並把最大總樓面面積訂為 67 960 平方米，以維持原本的總樓面面積及住屋單位供應量。

可持續發展

42. 一名委員提出以下問題：

- (a) 古洞北新發展區的規劃如何體現城鄉共融的原則；
以及
- (b) 古洞北新發展區的規劃如何協助達致零碳排放的目標。

43. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片及實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 核心的市區發展(將容納約 70% 至 80% 的總人口)會集中在古洞站的服務範圍內，而邊緣的現有鄉郊及自然環境將予保留，後者包括河上鄉的原居民鄉村、佔地廣闊的塋原自然生態公園及其北面和南面劃為「農業」地帶的土地。新發展區內全面的行人及單車徑網絡，可把市中心及鄉郊地區連接起來；
以及
- (b) 雖然古洞北新發展區本身不會達致零碳排放，但新發展區會提供可持續發展設施(例如區域供冷系統)。此外，古洞站四周將會闢設全面的單車徑網絡及 1 600 多個單車泊位，可鼓勵市民在新發展區內使用騎單車及步行等更為環保的交通模式。

政府、機構及社區和其他配套設施的供應

44. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在古洞北新發展區內，政府、機構及社區設施的供應和分布如何；以及
- (b) 古洞站竣工和古洞北新發展區入伙的時間配合如何。

45. 粉嶺、上水元朗東規劃專員陸國基先生借助一些投影片和實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 在市中心，項目 C 用地已規劃作文娛活動及社會服務中心，設有政府辦公室、多項社會福利設施、圖

書館、體育中心、社區會堂等。項目 D 用地則預留用作發展醫療服務。在第 29 區闢設的福利服務綜合大樓正在施工。該幢大樓包括用作安置石仔嶺花園(位於項目 C 用地)長者院友的項目。在西北邊陲的第 10 區，預留了項目 E 用地以興建分區警察總部連警務人員宿舍，以及一座體育館。第 22 區亦會興建學校；以及

- (b) 二零二六年首期入伙的會是第 25 區南鄰古洞站的商業／住宅用地，而連接東鐵線的古洞站暫定二零二七年開始運作。基於第 25 區的商業／住宅發展項目會設有公共交通交匯處，政府在過渡期內會安排適當的路面交通服務。

文物保存

46. 副主席提出以下問題：

- (a) 申述人提到已有 70 年歷史的廟宇位置在哪裏；以及
- (b) 已有 70 年歷史的廟宇是否已由古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)評級，以及會否受古洞北新發展區影響。

47. 關於廟宇的地點，鄭汝和先生(R4 至 R14、R16、R17、R24 及 R25 的代表)回應指，該廟宇(面積約 400 平方呎至 600 平方呎)屬傳統中式廟宇建築，位於第 33 區非建築用地附近，作紀念和宗教用途，亦安放了原居村民祖先火葬後的骨灰。沒有政府部門曾到訪該處作文物評估。

48. 關於申述人提出保存廟宇的建議，粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國基先生借助一些投影片和實物投影機作出回覆時表示，在擬備該分區計劃大綱圖時，已諮詢古蹟辦，並進行實地調查，以識別所有已評級的建築文物。該等建築文物其後在分區計劃大綱圖的《說明書》相關部分已作出說明。《說明書》並無該廟宇的資料。申述人聲稱該廟宇所在的第 33 區劃為「其他指定用途」註明由「商貿及科技園」地帶。

收地

49. 一名委員注意到 R15 聲稱他在二零二二年十一月看到土拓署張貼的公告才知道自己的工場用地會被政府收回，遂詢問關於通知受收地影響的土地擁有人的機制事宜。地政總署署長黎志華先生作出回應，解釋指：

- (a) 行政長官會同行政會議授權落實公共工程項目後，政府便會根據與該項公共工程相關條例的規定，例如《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)及《收回土地條例》(第 124 章)等，收回進行公共工程項目的私人土地。受影響人士應已透過之前的程序，例如相關道路工程或新發展區發展得知有需要收地。地政總署會在將被收回的土地內張貼收地公告，以通知受影響的土地擁有人及佔用人。地政總署會進行清拆前登記，為受影響的業務經營者及受影響住戶登記，以獲得項目範圍內的佔用情況及佔用人身分的資料。所得資料會作為評估申領政府特惠賠償資格，以及為在區內居住／經營業務，而且真正受項目影響或將因項目需作出遷置人士作出搬遷安排的根據。按現時做法，地政總署會聯同委託工務部門就配合工程項目的遷出日期及賠償細節和安置安排等事宜，為受影響人士舉辦簡介會；
- (b) 地政總署在數年前開始聘請社工隊，為受影響住戶及居民提供專業輔導服務。至於受影響業務經營者方面，發展局已設立專責小組，協助希望搬遷業務的受影響業務經營者。如果他們希望在其他合適的地點繼續經營，當局已告知他們如何向相關政府部門求助；以及
- (c) 地政總署一直有物色合適的政府土地，透過局限性招標，專門讓受影響的經營者以短期租約方式承租。至於在搬遷地點搭建構築物方面，地政總署會優先處理相關土地文件。

50. 鄭汝和先生(R4 至 R14、R16、R17、R24 及 R25 的代表)回應指：

- (a) 受影響經營者在物色合適土地重置業務時遭遇困難，尤其當多項公共工程項目正進行得如火如荼。縱然覓得用地，他們仍需經過冗長的程序，確保能從多個政府部門取到批准以開展新業務；以及
- (b) 地政總署所聘社工隊未能就賠償及安置事宜提供令人滿意的答覆。

51. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將進一步閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

[會議小休 10 分鐘。]

商議部分

52. 主席強調，古洞北新發展區的整體土地用途規劃早於二零一五年在分區計劃大綱圖第一版時已制定。現時這輪修訂集中在一些改劃用途地帶方面，例如把經濟土地用途改劃為私人住宅用途(項目 A 及 B)、放寬建築物高度限制或重組「政府、機構或社區」用地(項目 C、D、E 及 F)、把 R26 用地的一些私人土地改劃為公用道路用途(項目 K1 及 K2)、略為調整一些地帶的邊界(項目 J1、J2 及 J3)等。她其後邀請委員提出意見。

53. 委員普遍支持或不反對修訂項目(包括土地用途和發展參數)，以及分區計劃大綱圖的相關《註釋》。

項目 J1 及 J2

54. 一名委員表示，R15 已停止香港籐器工場的運作，並把他所擁有土地的部分範圍分租予其他公司。由於有確實需要修改道路走線，項目 J1 及 J2 所反映的修訂合理並得到支持。

項目 J3

55. 一些委員質疑是否有需要預留「政府、機構或社區」用地作蔬菜合作社，以及此用途與毗連擬議商貿及科技園在土地用途上是否協調。一名委員表示，在交通基礎設施得到改善後，蔬菜合作社的傳統功能(作為讓批發商從個別農民收集蔬菜的地方)已過時。現在，個別農場更會直接將農產品運送給顧客。此外，現有蔬菜合作社處所極少用作預定的用途，常常只會用作社交聚會的地方。委員不反對在項目 J3 劃定一幅「政府、機構或社區」用地，但在沒有確實需要的情況下，使用公帑建造新的兩層高建築物作蔬菜合作社，並不合理。

可持續發展

56. 一名委員認為，由二零一五年制定首份古洞北新發展區的分區計劃大綱圖起，規劃情況不斷改變，因此這輪修訂是合理的。為了提供一個可持續發展模型供北部都會區參考，古洞北新發展區提供了一個理想的平台以實踐各項更先進的可持續發展原則，例如城鄉共融、達到零碳目標等。

公眾諮詢

57. 一名委員表示，在多個聆聽會上，很多受收地影響的人士投訴政府只在短時間內給予通知。一般來說，普通市民多數都不熟悉收地流程，會擔心將來的情况。

58. 主席表示，政府很久沒有進行大規模的收地行動，直到數年前才為古洞北新發展區進行清拆行動。為古洞北新發展區進行收地期間，政府在與受影響居民及經營者溝通及傾聽他們的需要方面，重獲有關經驗，並會繼續作出改善。城規會的製訂圖則程序是一個公開及透明的過程，而很多有關古洞北新發展區的資料已可供公眾查閱。此外，反對收地的意見亦已根據相關條例而提出，政府團隊會與反對人士會面以嘗試解決分歧。因此，整個過程都有很多機會讓有關人士提出意見。在實地進行收地工作時，政府委任的社區聯絡小組會協助發布資料及解決爭議。

59. 一名委員建議加強發布有關收地過程的資料。主席回應時表示，根據現行做法，受影響人士會一早獲通知他們需遷出的日期及相關的安置安排(如合資格)。地政總署署長補充說，地政總署已通過不同途徑(例如宣傳單張、公眾簡介會、短片、給特定受影響人士的資料冊等)發布有關收地的資料。

60. 規劃署署長表示，有關古洞北新發展區的發展項目已進行一段長時間，並獲媒體廣泛報導。二零零八年，有關新界東北新發展區的研究展開，並進行了三個階段的全面公眾諮詢及舉行了多個地區簡介會。二零一三年，當首份分區計劃大綱圖在憲報上刊登，城規會共收到超過 20 000 份申述，並就申述舉行了多場聆聽會。因此，區內人士應已全面知悉有關新發展區的發展，以及收回土地的需要。

61. 主席總結，委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂項目，並同意不應為順應表示反對的申述而修訂該分區計劃大綱圖。文件詳載的政府部門回應，以及政府代表在會上所作的陳述和回覆，已回應了申述和意見提出的所有理由。有關需要在項目 J3 用地重置蔬菜合作社方面，規劃署應進一步諮詢漁護署以確認是否有需要預留用地作有關用途。

62. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納 R1 至 R26，並同意不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A1 及 B1」

(a) 項目 A1 及 B1 用地適合作住宅用途。有關用地有完備的交通網絡連接古洞北新發展區的已規劃住宅和政府、機構及社區設施羣。該兩幅用地位置方便，亦鄰近已規劃的古洞站。高科技職位會流向新田科技城。新田科技城與古洞北新發展區僅一站之隔，由北環綫連通。為了在古洞北新發展區提供更多就業機會，政府已建議在項目 C 用地興建政府辦公室／社區綜合大樓(R2)；

(b) 項目 A1 及 B1 涉及把商貿及科技園用途改劃為住宅用途，當局已就有關改劃進行生態影響評估，評估確定有關項目預計造成的生態影響輕微，所造成

的影響與先前劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的情況相若。透過在詳細設計階段落實緩解措施，可盡量減少改劃可能對生態造成的影響**(R2)**；

項目 C、D1 及 D2

- (c) 項目 C 用地位於可達度高的策略性位置。放寬項目 C 用地的建築物高度限制，目的是增加政府辦公室以及社區和社會福利設施的供應，例如社區會堂、體育館、圖書館和郵政局，以服務新發展區及更廣大的區域**(R1 及 R2)**；
- (d) 為了提供更多就業機會，政府已建議在項目 C 用地興建一座政府辦公室／社區綜合大樓。此項建議亦是政府帶頭將更多職位遷往北部都會區(包括古洞北新發展區)的措施**(R2)**；
- (e) 放寬項目 C 用地的建築物高度限制並非與周邊範圍不協調。新發展區的整體建築物高度仍能大致跟從由市中心向外圍及雙魚河遞降的高度輪廓。當局已進行技術評估，以確定放寬建築物高度限制不會造成重大的負面影響。政府辦公室大樓的發展，不適宜設置零售商店和採用梯級式平台設計**(R1)**；
- (f) 該等用地旁的已規劃道路的闊度足夠，可作為區內其中一條主要的通風廊。空氣流通評估一初步研究顯示，待落實已訂立的通風措施(如加入分區計劃大綱圖所訂明的通風廊／風道、非建築用地和梯級式平台設計)後，擬議發展不會在空氣流通方面對附近地區的整體行人風環境造成嚴重的負面影響**(R1)**；
- (g) 用作安置石仔嶺花園長者院友的新合約安老院位於福利服務綜合大樓內。新的合約安老院與鄰近的社區設施(如醫療機構)雖然分隔開，但離社區設施很近，容易到達**(R2)**；

項目 E1 及 E2

- (h) 為紀律部隊提供紀律部隊員工專用宿舍符合政府的既定政策。放寬項目 E1 用地的建築物高度限制和改劃項目 E2 用地，可提供更多宿舍單位，紓緩宿舍嚴重不足的情況，同時亦使有關用地的設計更具彈性(R2)；

項目 F1 及 F2

- (i) 相關的修訂項目面積細小，約佔 355 平方米，旨在反映落馬洲支線歸屬邊界內的現有鐵路相關設施。由於所涉範疇細小，因此不會影響古洞北新發展區所提供的政府、機構及社區設施，而有關供應大致能應付所需(R3)；

項目 G1 及 G2

- (j) 項目 G1 及 G2 旨在落實小組委員會就第 12A 條申請編號 Y/KTN/2 所作的決定，即部分同意該宗申請，把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶及「住宅(丙類)1」地帶。申請人須制訂並落實保育建議方案，以妥善管理改變的用途及保育恩慈之家。分區計劃大綱圖的《說明書》已述明這項要求。恩慈之家現時為染有毒癮人士所提供的服務會遷往他處(R2)；

- (k) 從更廣大區域來看，擬議發展可能造成的視覺影響不大。考慮到周邊環境，以及由市中心向項目 G1 用地下降的建築物高度輪廓，當局認為有關用地的擬議建築物高度符合地區的規劃環境(R2)；

- (l) 項目 G1 及 G2 用地的擬議發展的規劃人口約 1 700 人，不會對鐵路載客量造成嚴重影響(R3)；

項目 J1 及 J2

- (m) 項目 J1 及 J2 用地和周邊的貨倉，均在古洞北新發展區餘下階段發展的範圍內。政府暫定於 2024 年收回有關土地(如合適)。因此，擬議加油站與貨倉不會有鄰接的情況(R15)；

- (n) 擬議加油站的設計和施工須符合相關規例和指引的規定，包括安全規定。基於擬議加油站和雙魚河的距離，擬議加油站不大可能在環境方面對雙魚河造成負面影響(**R15**)；

項目 J3

- (o) 項目 J3 用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以預留作蔬菜產銷合作社。當局已妥為根據《城市規劃條例》就分區計劃大綱圖的擬議修訂進行公眾諮詢(**R16**)；

項目 K1 及 K2

- (p) 項目 K1 及 K2 用地主要反映獲行政長官會同行政會議授權進行的經批准道路布局和設計。新的走線直接連通河上鄉路，對應付古洞北新發展區的新增人口所需至關重要(**R26**)；
- (q) 根據土木工程拓展署就有關改劃進行的環境評審，預期不會在交通噪音和空氣質素方面造成負面影響。當局會就項目 K1 及 K2 用地落實緩解措施，包括在 L4 道路設置高 3 米的直立式隔音屏障(**R26**)；

項目 A2、B2、H1、H2、L1、L2、M1、M2 及 M3

- (r) 這些修訂屬技術性質，主要反映獲授權的道路走線／現時情況，以及對土地用途地帶作出的相應調整(**R2**)；以及

其他事宜

- (s) 政府會按現行政策及既定機制，另行處理有關的收地、補償及安置安排(**R4 至 R14 及 R16 至 R25**)。」

63. 城規會亦同意，古洞北分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

政府代表

規劃署

- 陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員
- 易康年女士 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

申述人／提意見人

R1 / C1 — Mary Mulvihill

- Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

67. 主席歡迎各人到席。她繼而扼要解釋聆聽會的程序，並表示規劃署的代表會獲邀向委員簡介申述和意見的內容。申述人／提意見人其後會獲邀作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，申述人／提意見人會獲分配合共 20 分鐘時間作簡述。在申述人／提意見人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結當刻，會有計時器提醒她。在申述人／提意見人完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人／提意見人發問。在答問部分結束後，主席會請政府的代表和申述人／提意見人離席。城規會會在他們離席後商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

68. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

69. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括修訂項目的背景、申述人／提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對申述和意見的看法。有關詳情載於城規會文件第 10896 號(下稱「文件」)。有關的修訂項目如下：

(a) 項目 A —

把位於鞍駿街的一幅用地由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，並把最高地積比率限為 7.0 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 50 米，以推展一宗於二零二一年二月二十六日獲小組委員會同意的第 12A 條申請(編號 Y/MOS/6)；

(b) 項目 B 一

把位於白石陸岬西南部的一幅用地由「綜合發展區(2)」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶，並把最大總樓面面積限為 40 000 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 50 米，以反映已落成的發展項目；

(c) 項目 C 一

把位於白石陸岬東南部的一幅用地由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶，並把最大總樓面面積限為 36 000 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 58 米(適用於用地大部分範圍)和限為兩層(適用於用地內一幅闊 15 米的狹長土地)作為觀景廊／通風廊，以反映已落成的發展項目；以及

(d) 項目 D 一

把位於馬鞍山路的一幅土地由「其他指定用途」註明「行人天橋附設零售設施」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以移除一條已不再合用的行人天橋走線。

70. 主席繼而請申述人／提意見人講解有關申述及意見。

R 1 / C 1 — Mary Mulvihill

71. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

項目 A

(a) 她是基於本身在酒店及旅遊業界的廣泛經驗而反對項目 A；

(b) 香港的物業市場將走下坡，今年年底將有約 50 000 個剩餘單位，估計空置單位另有約 200 000 個；

(c) 旅遊事務專員有責任確保酒店房間供應充足，以應付商務旅客、遊客及本地居民的需要；

- (d) 馬鞍山海濱的大部分地方已作發展，短期內難有另一幅可作酒店用途的海濱用地；
- (e) 於一九九五年完成的《香港旅客及旅遊業研究》(下稱「旅遊業研究」)指出，香港的酒店房間數量不足，並建議推行工作計劃發展新的旅遊樞紐，例如沙田。為落實有關建議，項目 A 用地先前於一九九六年改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，有關酒店發展於二零零二年完成；
- (f) 儘管近期來港的旅客回升，但有少數酒店卻另作重新發展。近年新冠疫情期間，項目 A 用地內的酒店平均入住率約為 95%，其中約 99% 是本地人，旅客僅佔約 1%，顯示該酒店主要由本地人短暫入住。如把這些酒店房間出售作住宅單位，馬鞍山便沒有可容納這些人的住宿地方；
- (g) 將「酒店」用途納入「住宅(甲類)12」地帶的第二欄，最終會令酒店元素萎縮；
- (h) 項目 A 用地前臨海濱，位置優越，最適合用作興建酒店連附設露天平台的餐飲店舖。一間具備優美海景的酒店，只要悉心設計、管理得宜，對旅客及本地人均具吸引力。本地人對留港度假的需求殷切；
- (i) 先前的「其他指定用途」註明「酒店」地帶應予保留。在項目 A 用地前方的一段海濱長廊對比其他部分來說非常狹窄，而且沒有美化設施，以致這段海濱長廊乏善足陳。當局應努力將酒店前方的海濱打造成社區的一個標誌性和地標式的熱門地點；以及
- (j) 與住宅發展比較，酒店可提供的工作機會明顯較多，尤其一些兼職工作，會適合須照顧在學子女的家長。酒店亦可推動各類支援服務的發展。

72. 由於規劃署的代表及申述人／提意見人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人／提意見人及／或

政府的代表提問。然而，答問部分期間，與會者不應向城規會直接提問，有關各方亦不應互相盤問。

項目 A

73. 副主席和一些委員提出以下問題：

- (j) 早前把項目 A 用地改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶是基於什麼理據；
- (k) 當局是否認為項目 A 用地亦適宜作酒店發展；
- (l) 若項目 A 用地在「住宅(甲類)12」的用途地帶類別下作酒店用途，是否須取得規劃許可；以及
- (m) 現有酒店的人住率有多少。

74. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 當局曾於一九九五年進行「旅遊業研究」，結果顯示當時酒店房間不足的情況會阻礙旅遊業的進一步發展，並建議可發展包括沙田等多個地方為新的旅遊樞紐。隨後，當局找出兩幅特定作酒店用途的用地，即位於馬鞍山的項目 A 用地和位於荃灣馬頭壩道的一幅用地。該幅位於荃灣的用地早前已由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃作便於進行綜合商業及住宅發展的用途。在沙田和馬鞍山區，當有關酒店在二零零二年落成後，另外於同區發展了三間酒店，包括因屬經常准許的用途而在「商業」地帶興建的一間酒店，以及透過第 16 條申請而獲批准分別在「政府、機構或社區」地帶和「工業」地帶用地興建的兩間酒店。規劃制度有靈活性，容許酒店在合適的地帶進行發展，無需保留特定為「其他指定用途」註明「酒店」的用途地帶；
- (b) 項目 A 用地早前劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，理由是根據「旅遊業研究」的結果，認為有關用地適宜作酒店發展。及後，有關用地改劃

為「住宅(甲類)12」地帶，以落實一宗小組委員會於二零二一年二月二十六日同意的第 12A 條申請。由於有關用地毗鄰海濱長廊，周邊均為住宅發展，而且有廣泛的政府、機構及社區設施和休憩用地網絡，因此作酒店及住宅用途兩者均屬適宜；

(c) 在已獲同意的第 12A 條申請的計劃中，申請人擬藉由局部或整幢改建現有酒店，在項目 A 用地作部分住宅用途。根據申請人的概略發展計劃，局部改建計劃將可提供約 637 個住宅單位和 194 個酒店房間；而整幢改建計劃在拆除一層現有的樓層以符合《建築物(規劃)規例》的規定後，則可提供約 758 個住宅單位。兩個計劃均須修訂契約。在「住宅(甲類)12」的用途地帶下，申請人繼續在現有建築物作酒店用途，並無須取得規劃許可。然而，藉由重建而興建新酒店則須取得規劃許可；以及

(d) 現有酒店的人住率接近百分百，而酒店亦提供靈活的住宿期，例如短期住宿、長期住宿等。

75. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將閉門進一步商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人／提意見人。主席多謝申述人／提意見人和政府的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

76. 主席表示，修訂項目純粹是為了反映現時已落成的發展項目，以及落實一項已獲同意的第 12A 條申請的計劃，透過把一間現有酒店整幢／局部改建以作住宅發展。她繼而請委員提出意見。

項目 A

77. 一名委員表示，正如沙田、大埔及北區規劃專員所解釋，由於項目 A 用地亦適合用作酒店用途，並假設用地情況在可預見的將來沒有重大改變，在劃設項目 A 用地的土地用途地

帶時，亦應容許酒店用途成為有當然權利進行的用途，而無須申請規劃許可。

78. 同一名委員詢問，在該用地進行酒店暨住宅發展項目是否須申請規劃許可。秘書回應說：

(c) 申請人在編號 Y/MOS/6 的第 12A 條申請中，建議劃設「住宅(甲類)12」地帶及把酒店納入為第二欄用途，而技術評估亦支持有關建議。小組委員會已同意有關建議。然而，對於新酒店發展項目所造成的影響，則未作評估；以及

(d) 倘酒店暨住宅發展項目是透過局部改建現有酒店大樓的方式進行，便無須申請規劃許可。倘重建後，酒店用途不再屬於「現有用途」，則酒店的部分須符合分區計劃大綱圖的條款，並須申請規劃許可。

79. 主席表示，把項目 A 用地劃為住宅用途地帶，反映該用地的規劃意向更傾向於用作住宅用途。一名委員表示同意，並稱項目 A 旨在反映由申請人提交並獲小組委員會同意的第 12A 條申請。申請人如欲重建一間新酒店，可在「住宅(甲類)12」用途地帶下提出第 16 條規劃申請，以作上述用途。

項目 B、C 及 D

80. 委員普遍對項目 B、C 及 D 沒有意見，並備悉項目 B 及 C 旨在反映兩個已落成的住宅發展項目，而項目 D 則旨在反映移除一條不再合用的行人天橋走線。

81. 主席總結說，委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂項目，以及贊同不應順應表示反對的申述而修訂分區計劃大綱圖，並同意文件詳載的政府部門回應及政府代表在會上所作的陳述及回應，已對有關的申述和意見所提出的所有理由作出回應。

82. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 就項目 **B** 及 **D** 所提出的意見，以及決定不接納關乎項目 **A** 的 **R1**，並同意不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 **A** 用地位於住宅區內，區內有多項社區設施及休憩用地，並設有不同模式的公共運輸工具，交通完善。住宅發展項目與周邊地區相互協調，因此有關用地適合劃為「住宅(甲類)12」地帶。」

83. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[黎志華先生及廖凌康先生此時離席。]

[會議於下午一時二十分休會午膳。]

84. 會議於下午二時十五分恢復進行。

85. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

蔡德昇先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

陳振光教授

倫婉霞博士

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

規劃署署長
鍾文傑先生

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目5

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

有關考慮《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/3》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10895 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

86. 秘書報告，修訂粉嶺北分區計劃大綱草圖所涉及的事項，包括將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)落實的擬議公營房屋發展項目(修訂項目(下稱「項目」)C1 及 C5)，而房屋署則為房委會的執行機關。相關的擬議公營房屋發展項目獲得土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行的多項技術評估支持。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 黎志華先生 (以地政總署署長 的身分) | — 為房委會委員； |
| 區英傑先生 (以民政事務總署 總工程師(工程) 的身分) | — 為民政事務總署署長的代表， 而民政事務總署署長是房委會 轄下策劃小組委員會和資助房 屋小組委員會委員； |
| 余烽立先生 | — 為房委會轄下建築小組委員會 和投標小組委員會委員； |
| 侯智恒博士 | — 與土拓署進行合約研究計劃； |
| 黃天祥博士 | — 目前與房委會有業務往來； |
| 馬錦華先生 | — 為香港房屋協會(下稱「房 協」)監事會委員，該機構目 前正與房屋署商討房屋發展事 宜； |

- 劉竟成先生] 為房協委員，該機構目前正與
羅淑君女士] 房屋署商討房屋發展事宜；
- 黃傑龍先生 — 為房協成員兼前僱員，該機構
目前正與房屋署商討房屋發展
事宜；以及
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公
司的董事和股東。

87. 委員備悉，黃天祥博士、劉竟成先生、黃傑龍先生因事未能出席會議，而黎志華先生和余烽立先生則已離席。委員同意，由於侯智恒博士、馬錦華先生和羅淑君女士沒有參與擬議公營房屋發展項目，因此他們可留在席上。鑑於伍穎梅女士的利益與涉及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶的項目 B 有關，委員同意她可留在席上，但不應參與涉及項目 B 的討論。由於區英傑先生涉及直接利益，委員請他就此議項暫時離席。

[區英傑先生此時離席。]

簡介和提問部分

88. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

89. 下列的政府代表、申述人、提意見人和申述人的代表此時獲邀到席上：

政府代表

規劃署

- 陸國安先生 — 粉嶺、上水及元朗東規劃
專員
- 馮武揚先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、
上水及元朗東

李穎琛女士 — 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

土拓署

林啟勇先生 — 高級工程師

房屋署

盧穎儀女士 — 高級規劃師

黃雅穎女士 — 規劃師

阿特金斯顧問有限公司

黃龍殊先生] 顧問

馮鈞鴻先生]

謝佩琮女士]

陳志強先生]

李邵恒先生]

申述人及提意見人

R 3 — 列安邦

列安邦先生 — 申述人

R 4 — 毛善良

毛善良先生 — 申述人

R 5 — 梁達東

陳志成先生] 申述人的代表

胡煜光先生]

廖鴻章先生]

施祖榮先生]

R 6 / C 1 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

90. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和申述人的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或申述人的代表將獲分配 10

分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當申述人、提意見人和申述人的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人和申述人的代表離席。城市規劃委員會（下稱「城規會」）會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

91. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

92. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見、規劃評估，以及規劃署對有關申述和意見所提的意見。有關詳情載於城規會文件第 10895 號（下稱「文件」）。

[伍穎梅女士在規劃署的代表簡介期間到席。]

93. 主席其後請申述人、提意見人和申述人的代表闡述其申述／意見。

R3—列安邦

94. 列安邦先生借助實物投影機和影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對項目 A，並已備悉規劃署對其申述所作回應，因而表示項目 A 用地的擬議發展未能回應粉嶺北地區有關生態方面的關注。過去多年，粉嶺北地區發展所產生的累積影響嚴重，但規劃署並無任何計劃進行生態修復。現時有很多候鳥在北區棲息，但規劃署從未就此等候鳥的生境進行規劃；
- (b) 如影片、照片和剪報所示，虎地坳村擁有豐富的生態資源。虎地坳地區有很多稀有物種，當中包括莫氏光螢蟲、白蠟蟬，以及姬尺蛾亞家族的蛾類。莫

氏光螢蟲屬稀有物種，估計全港不超過 300 隻，但根據記錄，在虎地坳村已錄得 120 隻。城規會應考慮能否保存這些稀有的螢火蟲品種，以及項目 A 用地的擬議物流設施會否影響所有此等在虎地坳村的現存自然生境；

- (c) 他多年來一直在虎地坳村從事環境保育和教育工作，例如透過植樹締造生境，以彌補因發展而失去的生境。此等在環境保育和教育方面所付出的努力對本港年青一代尤為重要。若在發展過程中不着重保育，我們下一代觀賞珍貴生態／文物古跡的權利便會被剝奪；
- (d) 項目 A 必然會破壞虎地坳村的自然生境，並對塋原造成負面影響。城規會應考慮保留文錦渡路以西的地方為保育區，以保存區內生境，並推廣環保教育；以及
- (e) 在進行有關新界東北新發展區的研究過程中，虎地坳村關注組曾在北區政府合署與發展局、土拓署、地政總署和規劃署舉行會議。會上，村民表示當局沒有告知他們有關新界東北新發展區研究的發展建議，並詢問為何規劃署當時沒有跟進村民的投訴。北區區議會、上水區鄉事委員會和粉嶺區鄉事委員會並無充分履行職責，沒有向受影響的區內持份者發布資訊或在發展過程中作為他們的代表，對區內持份者並不公平。

R4 — 毛善良

95. 毛善良先生借助投影片及實物投影機作出陳述，要點如下：

- (c) 他是虎地坳村的村民，反對項目 A；
- (d) 根據規劃署的資料，項目 A 用地原先預留作設置香港警務處(下稱「警務處」)的設施之用。由於有關設施會整合並搬遷至缸瓦甫，因此申述地點可改劃

作擬議物流設施用途。不過，規劃署並沒有在相關文件中提及把警務處設施搬遷至缸瓦甫的原因。搬遷設施的原因，其實是為了應村民的要求，保存整個虎地坳村的鄉村地區。緊連項目 A 用地東面邊緣的地方須用於道路工程，村民對此並無異議。政府已同意，不會收回申請地點西部的土地(即橫跨項目 A 用地的明渠西面的地方)，並且會與村民討論該幅土地的長遠用途。此外，虎地坳村的村民已多次透過社區服務隊要求與政府會面，討論項目 A 用地的發展方案，但該些要求均不獲受理；

- (e) 虎地坳村四周有多項高污染工業作業，包括北面的上水濾水廠及食水抽水站、東南面的橡膠廠、南面正進行擴建的現有石湖墟污水處理廠、西南面的上水屠房，以及位於西北面較遠處的瀝青廠。位於虎地坳村東面的項目 A 用地是虎地坳村四周唯一剩下的空置土地；
- (f) 棕地作業會產生多種污染(包括空氣、噪音、水質及視覺等方面的污染)，但政府對該些作業缺乏管制。雖然為支持分區計劃大綱圖修訂項目而進行的環境評審所得出的結論是，從環境角度而言，項目 A 的改劃土地用途地帶建議可以接受，但他質疑，把會造成污染的棕地作業搬入多層物流設施，是否便可解決所有污染問題；而物流設施日後的經營者又會否遵守與保護環境有關的相關法例。政府須對物流設施日後的作業作出有效管制，並須從紅橋新村瀝青廠一事所得經驗中汲取教訓；
- (g) 由於梧桐河沿岸已計劃闢設河畔長廊，因此有必要保持該地區視野開揚，以及保留沿梧桐河的杉山及華山的山巒背景景觀。項目 A 用地的擬議物流設施所在位置毗鄰梧桐河，不但會阻礙該區的通風情況，也會造成負面的視覺影響；
- (h) 為支持分區計劃大綱圖修訂項目所作的景觀及視覺影響評估，是以既主觀又非科學的方式進行，所得結論並無任何定量評估支持。景觀及視覺影響評估

當中亦有很多偏差之處(例如該評估附錄 1 的附錄 C(電腦合成照片))。由於基本的評估方法(例如「變化程度」的準則及「易受影響的公眾觀景者」的評估地點)所取決的基礎不明，而且評估結果可因進行評估人士不同而出現差異，故景觀及視覺影響評估的可信程度令人存疑。此外，景觀及視覺影響評估的結論自相矛盾，該評估一方面指建築物高度有明顯改變，但另一方面又指項目 A 所造成的視覺影響只屬中等；以及

- (i) 規劃署回應指，項目 A 及 B 位於粉嶺北新發展區的邊緣，距離虎地坳村的主要村落約 400 米。不過，據他本人量度的結果，兩個項目與虎地坳村的距離應該只有約 200 米。規劃署故意淡化項目 A 用地的擬議發展對虎地坳村所造成的影響。

R 5 — 梁達東

96. 廖鴻章先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表石湖新村要求城規會延長分區計劃大綱圖的諮詢期，讓他們有時間檢視北區區議會討論文件(第 30/2022 號)，內容關於因應擬議的華山公營房屋發展計劃而對虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖作出的擬議修訂。這些擬議修訂已在二零二二年十二月十三日的北區區議會會議上作出討論；
- (b) 文件所載的圖則不正確，當中有些資料遺漏。他留意到為發展擬議的華山公營房屋而劃設的「住宅(甲類)」地帶只有在文件的圖 H-2b 顯示，但沒有在文件中的其他圖則顯示；
- (c) 根據北區區議會討論文件(第 30/2022 號)，擬議的華山公營房屋發展計劃的建築物高度為主水平基準上 170 米，可提供約 4 200 個單位。石湖新村與虎地坳村面對相同的憂慮，因為新發展項目會對石湖新村的空氣流通造成負面影響，亦會對附近的山巒背景帶來不良影響；

- (d) 他質疑分區計劃大綱圖的修訂項目有否顧及擬議華山公營房屋發展計劃所帶來的影響，尤其是因為人口增加約 12 000 人而對交通所造成的影響，以及相關的交通基礎設施(如粉嶺繞道)能否應付所增加的交通需求；以及
- (e) 項目 D 用地位於沼澤地區，令人懷疑在土力方面所作評估是否已經足夠。至於華山公營房屋發展計劃的地盤平整工程有否顧及對鄰近墓地及附近民居的影響，亦難以確定。

R 6 / C 1 — Mary Mulvihill

97. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她的申述和意見在文件中列入「提出意見」類別，但實際上這些是她對分區計劃大綱圖修訂項目所提出的反對意見。基於資料不足，實難以對分區計劃大綱圖的修訂項目提出意見；
- (b) 當局並無提供發展藍圖以說明項目 A 的擬議物流設施，而從合成照片可見，擬議設施會造成巨大的屏風效應。項目 A 用地部分範圍有植物覆蓋，但未有顯示會否保留現有樹木。因此，她支持虎地坳村村民的反對意見；
- (c) 當局並無提供發展藍圖以說明擬設於項目 B 用地的巴士廠，而合成照片顯示項目 B 用地擬議發展的建築物高度，較項目 A 用地擬議發展的建築物高度還要高。現時並無相關資料，說明擬議巴士廠日後安排及會否由政府擁有及管理。巴士公司似乎已獲准把名下的巴士廠用地作住宅用途，因此須動用公帑改劃新用地，以興建巴士廠；
- (d) 當局並無提供項目 C1 擬議發展所提供的康樂設施的發展藍圖，亦無說明其康樂設施的類型，也不確定會否保留位於該處的現有樹木。是否有需要興建

更多公營房屋令人存疑，尤其是濫用公營房屋資源的報道屢見不鮮。與其規劃興建新的公營房屋，不如檢討現有公營房屋資源的使用率，以免出現濫用的情況；

- (e) 關於項目 C2、C3 及 C4，並無擬議發展的詳情，但推定區內人士應會支持項目 C4 的擬議休憩用地；
- (f) 以項目 C5 用地的面積來說，項目 C5 公營房屋發展的房屋單位數目十分多。當局並無提供總綱發展藍圖以說明為擬議發展而設的康樂設施和休憩用地。根據合成照片，擬議發展不會有地面休憩用地，而且平台面積寬廣，意味在擬議發展的街道水平不會有社交互動；
- (g) 並無項目 D 擬議發展的詳情，當區村民表示他們亦未獲告知詳情；
- (h) 當局並無提供發展藍圖，因此令人懷疑如何能在同一用地(即項目 E3)內重置北區臨時農產品批發市場和安樂門街遊樂場。批發市場所產生的交通會引起污染和環境方面的關注，亦會對在毗鄰的遊樂場遊玩的兒童構成安全問題。粉嶺北地區範圍內並無優質的休憩用地；
- (i) 鑑於區內與社區、長者及康復服務相關的多類設施供應均嚴重不足，進一步減少政府、機構及社區設施實在令人難以接受，尤其是當局並無計劃在粉嶺北地區興建醫院，而健康中心的供應亦不足；
- (j) 粉嶺北新發展區的發展會令區內現有景觀及視覺景象的特色和開揚程度出現重大改變。四周的景觀會由以低窪農地和鄉村地區為主的鄉郊景色，變成有大規模發展項目的市區景觀。區內眺望山脊線的景觀和視野將會消失；

- (k) 有關全球暖化的議題和減少碳足跡的承諾，在為支持分區計劃大綱圖的修訂而提交的報告中並無提及。空氣流通評估的結果指，擬議發展不會對已建設環境的通風造成重大影響，這個結果令人存疑。此外，該評估並無就如何可盡量減輕擬議發展在空氣流通方面所造成的影響提出實質建議；以及
- (l) 由於需求下降，市場上仍有不少房屋單位尚未售出，因此顯然並無急切需要興建更多房屋。有見及此，項目 C1 用地的部分範圍應用作容納項目 B 所涉的擬議巴士廠，讓項目 B 用地可用作闢設地區社區設施連休憩用地，以配合當區的需要。

98. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員將向申述人、提意見人及／或政府的代表提問。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

文件資料

99. 一名委員問及文件所夾附的圖則是否準確。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時指出，擬議華山公營房屋發展位於《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》的界線範圍內，該草圖已於二零二三年四月二十八日展示。因此，有關發展沒有在文件圖 H-1 上標示，因為該文件只旨在介紹粉嶺北分區計劃大綱圖。不過，該項發展已在文件圖 H-2b 上標示以作為背景資料。主席表示，虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖及所作修訂於二零二三年四月二十八日展示，法定期為兩個月，以供公眾查閱及提出申述。如申述人或申述人的代表對關於擬議華山公營房屋發展的修訂有任何意見，歡迎他們在法定期內向城規會秘書處提交書面申述。

視覺方面

100. 申述人(R4)認為為支持分區計劃大綱圖的修訂而進行的視覺影響評估(景觀及視覺影響評估的一部分)內容主觀，並無科學根據，當中亦出現與事實不符的錯誤。就此，一名委員請 R4 闡述他所發現的錯處，另有兩名委員向政府的代表詢問，在

進行景觀及視覺影響評估時有否訂立任何客觀方法或指引，以及就這項評估所提供的資料是否有任何與事實不符的地方。

101. 毛善良先生(R4)借助投影機作出回應，並重申景觀及視覺影響評估中的假設是主觀意見，特別是對擬議發展規模所作的評估。此外，當局對挑選觀景點製作電腦合成照片亦沒有準則。就景觀及視覺影響評估附錄 1 的附錄 C(電腦合成照片)所載的電腦合成照片而言，不單用地 4 和 5 的註釋有誤，據照片所見在用地 4 進行的擬議發展規模亦已予縮小。

102. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片和實物投影機作出回應，重點如下：

- (a) 為支持分區計劃大綱圖的修訂而進行的視覺影響評估，是參考了「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 41」)。該套指引闡述如何辨識評估範圍、主要的公眾觀景點和視覺元素，並說明如何為擬備視覺影響評估而評估景觀變化及衡量整體視覺影響；
- (b) 該指引訂明，在評估分區計劃大綱圖的修訂所造成的景觀變化時，所考慮的主要因素包括景觀組合、景觀受阻情況，以及對公眾觀景者和視覺資源造成的影響，而對整體視覺影響所作評估亦得到合理的專業判斷和說明資料支持；
- (c) 對空氣流通造成的影響可使用電腦模型作定量評估，但發展引致的視覺影響則不同，視覺影響評估的結果亦難以量化。儘管如此，規劃署城市設計及園境組多年來在處理視覺影響評估報告方面經驗豐富，在審閱有關視覺影響評估後，認為評估結果和緩解措施可以接受。因此，為支持分區計劃大綱圖的修訂所進行的視覺影響評估，並非僅屬顧問的主觀判斷，而是參考客觀指引後所得，而評估結果亦已獲專業人士接納；以及

- (d) 根據分區計劃大綱圖的修訂而進行的擬議發展或會對周邊地區造成某些視覺影響，但只要採取緩解措施，例如把建築物後移、劃設建築物間距及進行粉飾外牆工程，便可減輕該等影響。事實上，粉嶺北新發展區的整體發展規模與鄰近粉嶺／上水新市鎮的相若。

103. 關於視覺影響評估的事實資料準確成疑一事，阿特金斯顧問有限公司的李邵恒先生補充說，景觀及視覺影響評估報告中的電腦合成照片 A2(即 R4 提及的電腦合成照片)顯示的用地 4 和用地 5 註釋應予對調。除此註釋出錯外，電腦合成照片 A2 顯示的其他元素(包括擬議建築物的視野範圍和相應比例)均正確無誤。

空氣流通方面

104. 有些申述人表示，因應分區計劃大綱圖修訂項目而進行的擬議發展，在空氣流通方面所造成的影響會波及鄰近鄉村，但支持分區計劃大綱圖修訂項目的空氣流通評估結論則表明，擬議發展不會對周邊已建設地區的整體行人道上風環境的空氣流通造成重大的負面影響。一名委員備悉有關情況後，提出以下問題：

- (a) 有沒有就有關分析擬備任何文件，顯示如何得出空氣流通評估的相關結論；以及
- (b) 有沒有進行任何評估，比較虎地坳村和石湖新村地區現時和未來(根據分區計劃大綱圖修訂項目所進行的發展全部完成後)的空氣流通情況。

105. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片及實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 為支持分區計劃大綱圖的修訂項目而進行的定量空氣流通評估，已在對分區計劃大綱圖提出擬議修訂的階段提交城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會，但沒有夾附在委員會文件。根據定量空氣流通評估的電腦模擬分析，基線計劃(先前的分區計劃大

綱圖)和擬議計劃(目前經修訂的分區計劃大綱圖)的全年及夏季環境可作比較，因而顯示在實施空氣流通措施後，因應分區計劃大綱圖修訂項目而進行的擬議發展在空氣流通方面不會對周邊地區的整體行人環境(包括鄰近鄉村的行人環境)造成重大負面影響；以及

- (b) 雖然沒有進行針對性評估，就鄰近鄉村在現有情況下及推行擬議計劃後的空氣流通表現作出比較，但根據空氣流通評估的結果，鄰近鄉村的空氣流通表現在基線計劃和擬議計劃下的風速比均為 0.5 至 0.6，整體而言比粉嶺北新發展區的平均風速比更高。因此，預計不會在空氣流通方面對鄰近鄉村造成重大負面影響。

項目 A 用地及虎地坳村的生態價值

106. 一名委員讚賞 R3 在環境保育方面的努力，同時問及關於 R3 的背景，以及有沒有任何證據或文件證明在虎地坳村發現的螢火蟲物種的稀有程度。列安邦先生(R3)回應時表示，他並非環境專家，但已在虎地坳村進行保育工作超過十年。他的工作原本集中於保育虎地坳村，但後來他發現該鄉村內有很多生境和稀有物種多年來因該區發展而受到威脅。關於螢火蟲物種的資料是從虎地坳村實地觀察所得。根據香港螢火蟲研究協會及其他資料來源，估計香港其他地方約有 300 隻莫氏光螢蟲，而在虎地坳村就已經有 120 隻。此外，中國內地並無該物種的記錄。

107. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 經諮詢的政府部門有否就虎地坳村的生態價值提出任何觀點或意見；以及
- (b) 關於虎地坳村村民提出待警務處設施遷往缸瓦甫後完整保留項目 A 用地的要求，有沒有就政府與村民之間的對話留有書面記錄。

108. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 虎地坳村的主要村落位於梧桐河以北的「農業」地帶內，而該「農業」地帶不受有關分區計劃大綱圖的修訂項目影響。虎地坳村主要村落所在之處距離項目 A 用地大約 400 米，由於在這距離下兩者相隔甚遠，故擬在項目 A 用地關設的物流設施不大可能對虎地坳村造成任何影響。項目 A 用地的面積為 5.22 公頃，並非全部是虎地坳村的村落範圍及有植物覆蓋的地方。項目 A 用地東北部及西北部已用作棕地作業，另有一些空地及民居。儘管 R4 提交的申述並無記錄發現螢火蟲的位置，但當局仍就 R4 在提交的申述中提及的螢火蟲品種莫氏光螢蟲諮詢漁農自然護理署(下稱「漁護署」)。漁護署表示，根據署方的調查，此螢火蟲品種曾在香港超過 10 個地點(例如大嶼山甚至市區)有出現記錄，不屬於受保護的稀有品種。相關的政府部門經諮詢後並沒有就虎地坳村的生態價值提出任何具體觀點，亦沒有就項目 A 提出負面意見；以及
- (b) 沒有記錄顯示政府曾與虎地坳村村民商討有關把警務處設施遷往缸瓦甫及項目 A 用地其後的規劃事宜。

109. 關於有沒有就政府與虎地坳村村民之間的對話留有書面記錄，記載村民提出待警務處設施遷往缸瓦甫後保留項目 A 用地予虎地坳村的要求，列安邦先生(R3)補充說，在進行有關新界東北新發展區的研究期間，虎地坳村村民、發展局、土拓署、地政總署及規劃署曾在北區政府合署舉行會議，但沒有就該次會議留存書面會議記錄。虎地坳村村民在會議中要求把擬議警務處設施遷往別處，以便將項目 A 用地保留予虎地坳村。毛善良先生(R4)補充說，即使沒有書面記錄，委員仍可考慮把警務處設施遷往缸瓦甫的理由。

110. 一名委員向 R3 及 R4 提出以下問題：

- (a) 有沒有特別原因需要保留項目 A 用地的西面部分 (即流經項目 A 用地的溝渠以西的範圍)；以及
- (b) 申述人聲稱項目 A 用地具生態價值，但申述人是否知道有關用地內現時有棕地作業。

111. 列安邦先生(R3)及毛善良先生(R4)作出回應，要點如下：

- (a) 除虎地坳村豐富的天然資源為各類物種提供生境外，他們亦有種植樹木供候鳥停留，並與塱原建立生態連繫。該區內有一鳥類品種黃胸鵪，牠們的生活會因擬在項目 A 用地闢設的物流設施而受影響，因為牠們的飛行高度不超過 100 米。他們一直致力進行的環境／生態保育工作皆出於自願，目標是教育年輕一代有關保育的概念，以及為他們保護該處環境。因此，申述人強烈要求政府完整保留項目 A 用地的西面部分；以及
- (b) 項目 A 用地西面部分的生態及歷史價值相對較高，因為該處現時有樹木及生境。此外，仍有約 10 戶虎地坳村居民留在該處，不願意搬遷。項目 A 用地的東面部分有棕地作業，而該處的兩戶居民亦願意搬遷。兩名申述人對有關的現有棕地作業並無投訴，因為有關作業是在私人土地上進行，但如須對在該等私人用地上的任何違例用途採取執管行動，應屬地政總署的管轄範圍。

[蔡德昇先生於答問環節進行期間離席。]

112. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。主席多謝政府部門的代表、申述人、提意見人和申述人的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。政府部門的代表、申述人、提意見人和申述人的代表此時離席。

[伍穎梅女士此時離席。]

商議部分

113. 主席扼要重述，對粉嶺北分區計劃大綱圖所作修訂，主要是為了推展增加了發展密度的擬議公營房屋發展項目，以及在項目 A 用地作擬議的物流設施用途和在項目 B 用地作擬議的巴士廠用途。按照土地用途檢討的建議，這些用地現已無須預留作警務處的設施之用。

114. 委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂項目。一名委員表示，須在鄉郊保育和發展之間取得平衡，而分區計劃大綱圖的修訂項目實屬恰當。另一名委員表示，分區計劃大綱圖的修訂項目將會惠及普羅大眾。委員亦提出以下意見：

- (a) 就分區計劃大綱圖的修訂項目而進行的技術評估所得結果未能令申述人信服。申述人尤其建議規劃署應就空氣流通評估作更詳盡解釋，並應就擬議發展項目的發展藍圖加以說明。項目 A 用地的擬議物流設施布局應予檢討，目的是把對周邊地方造成的空氣流通影響盡量減至最低；
- (b) 鑑於景觀及視覺影響評估內一幅電腦合成照片的內容失實，委員提醒當局在提交報告給城規會之前，應徹底檢查報告的細節；
- (c) 文件中沒有提供擬在項目 A 用地闢設的物流設施的發展藍圖，故即使景觀及視覺影響評估內的電腦合成照片顯示用地 A 內有四幢建築物，仍無法確定有關設施會以大型的單幢建築物興建，還是分為多幢建築物。建議可在制訂擬議物流設施的布局設計時，探討是否可以加入一些緩解措施及綠化設施，務求緩解對視覺造成的影響；以及
- (d) 建議應把相關政府部門對申述人在申述中表達的關注所作回應(例如有關螢火蟲品種是否罕見)，告知相關申述人，讓他們可更加了解實際情況。

115. 關於擬議物流設施的布局，主席補充說，項目 A 用地的面積超過 5 公頃，可能會劃分為多幅更細小的地塊出售。雖然

須待進行進一步研究才可為地塊釐訂合適的面積，但留意到物流業界曾表示，倘要在地塊上闢設物流設施，每塊地的面積宜為約 2 公頃或以上，才能使土地運用更具效益。關於在新界的新發展區內高層和低層發展項目設於同一地點的情況，主席表示，須在興建新發展項目和鄉郊保育之間取得平衡。政府會更致力透過加強規劃和城市設計，以處理市區和鄉郊融合所帶來的問題。

116. 主席總結，委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖，並同意城規會文件第 10895 號所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述和意見所提出的所有理由和建議。

[徐詠璇女士在進行商議部分期間離席。]

117. 經商議後，城規會備悉 R1 表示支持的意見，以及決定不接納 R2 至 R7，並同意不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

「(a) 修訂項目 A 及 B 用地位於粉嶺北新發展區的邊陲位置，適合用作發展擬議物流設施和巴士廠。由於這些用地與虎地坳村的主要鄉村民居相距約 400 米至 800 米，擬議發展不大可能對虎地坳村造成重大影響。當局已就交通、環境、空氣質素、噪音、水質、視覺、園境及空氣流通等方面進行相關技術評估，確定在推行合適的緩解／改善措施後，擬議發展不會在技術方面造成無法克服的影響 (**R3**、**R4**、**R6** 及 **R7**)；

(b) 根據《香港規劃標準與準則》的要求及有關政府決策局／部門的評估，除中學學位、醫院病床、若干長者、幼兒護理及康復設施外，已規劃的政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付粉嶺北新發展區預計人口的需求。項目 C1 和 C5 所涉的擬議公營房屋發展項目及粉嶺北新發展區內其他已規劃的公營房屋用地，將提供合適的政府、機構及社區設施，以應付日後粉嶺北新發展區居民的需要。有關

政府決策局／部門會密切監察社區設施的供應情況
(R2)；

- (c) 當局已妥為遵從有關公眾諮詢的法定和行政程序，就擬議修訂項目諮詢公眾。此外，展示分區計劃大綱圖及容許公眾提出申述及意見的規定，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分(R3 及 R5)；
- (d) 發展項目的休憩用地和綠化供應方面有既定標準。擬議發展亦須於詳細設計階段遵循其他相關條例及政府規定(R6)；以及
- (e) 項目 E1 至 E3 用地的擬議修訂屬技術性質，主要反映粉嶺繞道(東段)已核准的道路走線，以及對毗鄰地區相關土地用途地帶作出相應修訂(R6)。」

118. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-ST/616

在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 769 號餘段(部分)闢設臨時貨櫃車停車場、露天存放建築材料，並作附屬輪胎維修處、地盤辦公室及貯物用途(為期兩年)

(城規會文件第 10897 號)

[此議項以廣東話進行。]

119. 秘書報告，申請人的代表於二零二三年四月十八日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應相關部門的意見。

120. 委員備悉，首次要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33A)所訂的準則，因為延期可讓申請人需要準備進一步資料，以回應尚未處理的事項。

121. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期兩個月，就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

程序事項

議程項目7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請延長把
《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》
呈交行政長官會同行政會議核准的期限
(城市規劃委員會文件第 10898 號)

122. 秘書報告，粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)旨在推展土地供應專責小組提出關於粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)的建議，並落實土木工程拓展署(下稱「土拓署」)展開的《粉嶺高爾夫球場用地局部發展技術研究—可行性研究》(下稱「研究」)的結果。分區計劃大綱草圖主要涵蓋粉嶺高球場和一幅建議由香港房屋委員會(下稱「房委會」)作公營房屋發展的用地，而房屋署則為執行機關。公益金東亞慈善高爾夫球賽籌劃委員會主席李民橋(R498)、香港鄉郊基金(R499)、香港足球會(R6696)和長春社(R6783/C45)提交了申述和意見。

123. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------------------|--|
| 黎志華先生 (以地政總署署長的身分) | — 為房委會委員； |
| 區英傑先生 (以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |
| 侯智恒博士 | — 目前與土拓署進行合約研究計劃；為長春社的永久會員，其配偶為長春社理事會副主席； |
| 黃天祥博士 | — 目前與房委會、東亞銀行及香港足球會有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 為房委會轄下建築小組和投標小組委員會委員； |
| 劉竟成先生 羅淑君女士 |] 為香港房屋協會(下稱「房協」)委員。房協目前與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 黃傑龍先生 | — 為房協委員和前僱員。房協目前與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 馬錦華先生 | — 為房協監事會委員。房協目前與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 伍灼宜教授 | — 為香港鄉郊基金董事； |

- 黃令衡先生
(副主席)
- 過往與香港鄉郊基金有業務往來；以及
- 陳振光教授
- 為香港足球會會員。

124. 委員備悉，由於此議項屬程序性質，所有已就修訂項目、申述人及／或提意見人申報利益的委員均可留在席上。城規會備悉，該等委員中有部分委員因事未能出席會議。

125. 秘書簡介城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第10898號。二零二二年六月三十日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示有關的分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到合共6788份有效申述。在公布申述的內容後，城規會收到51份就申述提出的有效意見。根據有關法定期限，該分區計劃大綱草圖須在二零二三年五月三十日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。

126. 根據《環境影響評估條例》，有關研究的環境評估(下稱「環評」)報告於二零二二年五月二十日至二零二二年六月十八日展示，以供公眾提出意見。環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)於二零二二年八月八日及二零二二年八月十九日考慮環評報告，並於二零二二年八月二十四日向環境保護署署長(下稱「環保署署長」)轉達委員的意見。環保署署長考慮過環諮會的意見後，於二零二二年八月三十一日致函項目倡議者(即土拓署)，要求署方就環評報告提供更多資料，而土拓署於二零二三年四月十八日提交了額外資料。二零二三年五月十一日，環保署署長在有條件的情況下批准該環評報告。

127. 環評報告的結果，以及其他評估，是制訂分區計劃大綱草圖上土地用途建議的重要理據，而該等建議對環境和生態的影響，是所收到的申述和意見提出的其中一些主要關注。城規會必須待環保署署長就環評報告作出決定後，才會在知情的情況下考慮關於環境和生態的事宜，並聆聽申述和意見。雖然環評報告已於二零二三年五月十一日獲得批准，但當局仍然需要時間，按法定程序處理關於該分區計劃大綱草圖的申述／意見。因此，預計在九個月的法定時限內(即二零二三年五月三

十日或之前)沒有足夠時間完成制訂圖則程序，包括向行政長官會同行政會議提交分區計劃大綱草圖以供批准。因此，有需要根據條例第 8(2)條，徵求行政長官同意，把法定期限延長六個月，由二零二三年五月三十日延至二零二三年十一月三十日，以便有足夠時間完成該分區計劃大綱草圖的制訂圖則程序。

128. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條，徵求行政長官同意，把呈交該分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議的期限，由二零二三年五月三十日延長六個月至二零二三年十一月三十日。

議程項目 8

[公開會議]

其他事項

129. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。