

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10169 號

考慮日期：2016 年 9 月 23 日

《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》

考慮申述編號 TPB/R/S/FSS/21-1 至 2

(第 1 組－兩份申述書)

《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/21》
考慮申述編號TPB/R/S/FSS/21-1至2
 (第1組－兩份申述書)

申述內容／申述地點	申述人 (編號 TPB/R/S/FSS/21-) (附件 V)	提意見人
<p>修訂項目(d) 在「工業」地帶《註釋》的「備註」中，把規劃區第 4 及 30 區和安樂村(規劃區第 25 及 26 區)的地積比率由 5.0 倍修訂為 5.0 倍或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。</p> <p>修訂項目(e) 在「工業」地帶《註釋》的「備註」中，把安樂村(規劃區第 25 及 26 區)的建築物高度限制由 25 米修訂為 65 米(不包括地庫)或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。</p> <p>修訂項目(g) 在「工業」地帶《註釋》的「備註」中，加入有關用途和設施是附屬於發展及與其直接有關的豁免計算地積比率的條款。</p> <p>修訂項目(h) 在「工業」地帶《註釋》的「備註」中，加入可根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條，增加地積比率的條款。</p> <p>修訂項目(i) 在「工業」地帶《註釋》的「備</p>	<p>修訂項目(d),(e),(g),(h)及(i)</p> <p>R1: 鴻輝採購(控股)有限公司 支持</p> <p>修訂項目(d)及(e)</p> <p>R2: Ng Wing Yuk 先生 支持修訂項目(e)，但反對修訂項目(d)</p>	<p>沒有</p> <p>沒有</p>

申述內容／申述地點	申述人 (編號 TPB/R/S/FSS/21-) (附件 V)	提意見人
註」中，加入有關略為放寬地積比率／建築物高度限制的條款。		

1. 引言

- 1.1 二零一六年一月二十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》(下稱「草圖」)(**附件 I**)，以供公眾查閱。加入草圖的各項修訂載於**附件 II** 的修訂項目附表。該分區計劃大綱圖加入的主要修訂包括：(i)把粉嶺／上水規劃區第 48 區一塊先前主要劃作「工業」地帶但有小部分位於「綠化地帶」的用地改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以發展公共房屋，以及改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建學校和作其他政府用途；以及(ii)把劃為「工業」地帶的安樂村(規劃區第 25 及 26 區)的建築物高度限制由 25 米修訂為 65 米(不包括地庫)，並對其他地積比率／發展限制作出修訂。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，共收到九份有效的申述書。二零一六年四月十五日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。公布期為三個星期至二零一六年五月六日止，其間收到 226 份就申述內容提交的意見書。
- 1.3 二零一六年七月二十二日，城規會同意把申述書及意見書分為下列兩組，一併考慮有關內容：
- (a) **第1組：** 一併聆聽兩份申述書(**R1** 及 **R2**)的內容。該兩份申述書就安樂村「工業」地帶提出意見及建議；以及
 - (b) **第2組：** 一併聆聽 7 份申述書(**R3** 至 **R9**)和 226 份意見書(**C1** 至 **C226**)的內容。該等申述書和意見書就粉嶺／上水規劃區第 48 區的「住宅(甲類)3」地帶及／或「政府、機構或社區」地帶提出意見和建議，以及關注一般收地賠償／安置問題。

1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮第 1 組的申述。這一組申述的摘要載於**附件 VI**，申述地點的位置在圖 H-1 顯示。第 2 組的申述和相關意見載於另一份文件，供城規會考慮。

1.5 城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

2.1 二零一五年八月十四日，城規會考慮了「2014 年全港工業用地分區研究」的結果，並通過研究的建議，包括關於安樂村工業區(下稱「該區」)的建議：

- (a) 繼續把該區劃為「工業」地帶，以配合一般物流／倉貯業的殷切需求；
- (b) 優化該區，以善用土地資源，增加就業機會和工種；
- (c) 可考慮批出該區合適的政府用地，供發展工業，這樣或有助鼓勵私營機構更積極重建現有工業樓宇；以及
- (d) 如果技術評估結果認為可行，也可考慮放寬現時分區計劃大綱圖所訂的發展限制，以善用土地，以及鼓勵私營機構進行重建。

2.2 為落實 2014 年全港工業用地分區研究的建議，規劃署檢討了該區的發展參數和區內改善措施綱領。簡而言之，有關檢討發現，該區的發展密度受現有的基礎建設所限制，個別用地的發展密度應可提高至超過 5 倍的地積比率，但須視乎詳細的技術評估結果而定。

2.3 就安樂村「工業」地帶，對分區計劃大綱圖作出的主要修訂如下：

- (a) 把「工業」地帶《註釋》的「備註」中，適用於安樂村(規劃區第 25 及 26 區)的建築物高度限制由 25 米改為 65 米(不包括地庫)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；

- (b) 在「工業」地帶《註釋》的「備註」中加入豁免條款，使政府規定的公眾停車場可豁免計入安樂村(規劃區第 25 及 26 區)的地積比率；以及
- (c) 在「工業」地帶《註釋》的「備註」中加入關於略為放寬地積比率和建築物高度限制的條文。

2.4 修訂建議已於二零一六年一月八日提交城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。包含上述修訂的草圖已於二零一六年一月二十九日根據條例第 5 條展示(附件 I 和 II)。草圖上「工業」地帶的《註釋》載於附件 III。

3. 地區諮詢

3.1 規劃署把草圖的修訂建議提交小組委員會考慮前，曾就粉嶺／上水分區計劃大綱圖的主要修訂建議諮詢粉嶺區鄉事委員會。由於北區區議會於二零一五年十月至十二月期間暫停運作，規劃署以非正式的方式向當區及其他的北區區議員簡介了主要修訂建議的內容，他們原則上不表反對。

3.2 分區計劃大綱圖於二零一六年一月二十九日刊憲。規劃署於二零一六年三月二十一日舉行的北區區議會轄下地區小型工程及環境改善委員會會議上，徵詢該委員會對有關修訂的意見。會上，該委員會的成員對有關修訂項目沒有負面意見，並表示支持分區計劃大綱圖的修訂建議。相關的會議記錄載於附件 VII，以供委員參閱。

4. 申述

4.1 申述事項(圖 H-1)

4.1.1 這一組考慮的申述書合共有兩份(即 R1 及 R2)，分別由安樂村其中一名土地擁有人(附件 IV-R1)及一名公眾人士(附件 IV-R2)提交。

- 4.1.2 **R1** 支持放寬安樂村「工業」地帶的建築物高度限制；加入有關用途和設施是附屬於發展及與其直接有關的豁免計算地積比率的條款；加入可根據《建築物(規劃)規例》，增加地積比率的條款；以及加入有關略為放寬地積比率／建築物高度限制的條款。
- 4.1.3 **R2** 支持修訂安樂村「工業」地帶的建築物高度限制，但反對把地積比率限定為 5.0 倍或現有建築物的地積比率(兩者中以數目較大者為準)(附件 IV-R2)。

4.2 申述的理由

- 4.2.1 **R1** 支持擬議修訂項目(d)、(e)、(g)、(h)及(i)，因為可更善用安樂村工業區有限的工業土地資源。
- 4.2.2 **R2** 支持把安樂村的建築物高度限制由 25 米修訂為 65 米(不包括地庫)，但反對安樂村的地積比率仍舊是 5.0 倍或現有建築物的地積比率(兩者中以數目較大者為準)。他認為，如把建築物高度限制由 25 米放寬至 65 米(不包括地庫)，地積比率亦應相應由 5 倍放寬至 9 倍。

5. 規劃考慮因素及評估

5.1 申述地點及周邊地區(圖 H-1 至 H-3 和 H-4 的照片)

- 5.1.1 該區位於粉嶺新市鎮邊緣，毗鄰聯和墟，北面為粉嶺北新發展區，東面和南面較遠處是崇謙堂和塘坑的低矮鄉村民居。該區東南兩邊前臨麻笏河，西北兩邊以沙頭角公路和馬會道為界(圖 H-2)。目前只三個路口提供外來車輛前往安樂村的通道。
- 5.1.2 該區總面積為 32.6 公頃，是北區的主要就業中心(估計約有 6 500 人¹在該區工作)。

¹ 數字是根據「2014 年全港工業用地分區研究」。

5.2 規劃意向

「工業」地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。在安樂村(規劃區第 25 及 26 區)的「工業」地帶內進行的發展計劃，最高地積比率為 5.0 倍，最高建築物高度為 65 米(不包括地庫)，或不得引致整個發展計劃的地積比率和建築物高度超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

5.3 對申述理由的回應

建築物高度限制

5.3.1 備悉 **R1** 表示支持修訂建築物高度和其他地積比率／發展限制的意見。

5.3.2 備悉 **R2** 表示支持修訂建築物高度限制的意見。

5.3.3 放寬建築物高度限制將利便建築物減低覆蓋率，從而增加視覺通透度和空氣流通，改善街道環境。此外，放寬建築物高度限制亦讓現代工業用途建築物在設計上可享更大彈性。

地積比率限制

5.3.4 **R2** 反對安樂村「工業」地帶的最高地積比率仍舊為 5.0 倍或現有建築物的地積比率(兩者中以數目較大者為準)，建議把地積比率由 5.0 倍放寬至 9.0 倍。須注意的是，該區的發展密度受現有基礎設施(特別是交通、供水和排污方面的基礎設施)容量所限制。運輸署署長表示，安樂村北臨沙頭角公路，西至馬會道，兩條道路沿途的幾個路口交通容量已接近飽和。如按建議把安樂村的地積比率整體提高，將會導致交通量大增，令現有道路網絡不勝負荷。此外，水務署總工程師／建設和渠務署總工程師／新界北表示，現有供水系統和污水處理系統的設計容量只能應付 5 倍地積比率，無法配合把地積比率整體放寬至 9 倍。兩個部門

只能按個別個案的情況，考慮對供水系統和污水處理系統容量的額外需求，並會就有關問題進行詳細技術評估。

- 5.3.5 雖然在現階段，整體增加地積比率在技術上不可行，但分區計劃大綱圖上「工業」地帶的《註釋》已訂明可接獲申請略為放寬地積比率及建築物高度。城規會會根據條例第 16 條，按發展項目或發展建議的個別情況，考慮略為放寬地積比率及建築物高度限制。如有關部門進行詳細技術評估後認為可行，而城規會又批准的話，個別用地的發展密度可以提高。

6. 諮詢

6.1 規劃署曾諮詢以下政府部門，他們的意見已適當地載列於上文各段：

- (a) 運輸署署長；
- (b) 水務署總工程師／建設；以及
- (c) 渠務署總工程師／新界北。

6.2 以下政府部門對申述沒有意見：

- (a) 地政總署北區地政專員；
- (b) 環境保護署署長；
- (c) 康樂及文化事務署署長；
- (d) 漁農自然護理署署長；
- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (f) 教育局局長；
- (g) 民政事務總署北區民政事務專員；
- (h) 路政署總工程師／新界東；
- (i) 路政署總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (j) 土木工程拓展署新界東拓展處處長；
- (k) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (l) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (m) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (n) 機電工程署署長；
- (o) 工業貿易署署長；

- (p) 通訊事務總監；
- (q) 食物環境衛生署署長；
- (r) 衛生署署長；
- (s) 社會福利署署長；
- (t) 政府產業署署長；
- (u) 消防處處長；以及
- (v) 警務處處長。

7. 規劃署的意見

7.1 規劃署備悉 **R1** 和 **R2** 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估及下列理由，規劃署不支持 **R2** 餘下部分的意見，並認為不應順應 **R2** 修訂該分區計劃大綱草圖：

- (a) 該區的發展受現有基礎設施(包括交通、排污和供水方面的基礎設施)的容量所限制。把地積比率由 5 倍增加至 9 倍的建議沒有任何技術評估支持。
- (b) 分區計劃大綱圖已訂明可略為放寬建築物高度／地積比率限制。城規會會按個別情況，考慮每宗個案。

8. 請求作出決定

請城規會考慮各項申述，並決定建議／不建議順應申述的內容／部分內容修訂草圖。

附件

附件 I	《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》(縮印版)
附件 II	對粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/20 所作修訂項目附表
附件 III	《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》的「工業」地帶的《註釋》
附件 IV-R1 至 IV-R2	申述人提交的申述書

附件 V	申述人名單
附件 VI	申述內容及規劃署的回應的摘要
附件 VII	北區區議會地區小型工程及環境改善委員會二 零一六年三月二十一日會議記錄摘錄
附件 VIII	粉嶺／上水主要社區設施
圖 H-1	申述地點的位置圖
圖 H-2	申述地點的平面圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4	實地照片

規劃署
二零一六年九月