

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10170 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/21-3 至 9 及意見編號
TPB/R/S/FSS/21-C1 至 C226
(第 2 組－7 份申述書及 226 份意見書)

《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/21-3 至 9 及意見編號
TPB/R/S/FSS/21-C1 至 C226

(第 2 組－7 份申述書及 226 份意見書)

申述內容／申述地點	申述人 (編號 TPB/R/S/FSS/21-) (附件 VI)	提意見人 (附件 VII)
與項目 A、B1 或 B2 其中一個或多個或所有項目有關的申述		
修訂項目 A 把粉嶺／上水規劃區第 48 區(下稱第 48 區)一塊用地由「工業」地帶及「綠化地帶」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以發展公共房屋 修訂項目 B1 把第 48 區一塊用地由「工業」地帶及「綠化地帶」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。 修訂項目 B2 把第 48 區一塊用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶	修訂項目 A	
	R3 ：城威發展有限公司 (由領賢規劃顧問有限公司代表)	沒有
	大致支持有關發展公共房屋的建議，但提出一個替代方案，建議把「住宅(甲類)3」地帶的部分用地改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以發展私人房屋	
	修訂項目 B2	
	R4 ：Marksworth Limited (由達材都市規劃顧問有限公司代表)	C1 至 C226 ：
	反對項目 B2，並建議把「政府、機構或社區」地	支持 R4 對項目 B2 提出反對的組織和個別人士(請看

申述內容／申述地點	申述人 (編號 TPB/R/S/FSS/21-) (附件 VI)	提意見人 (附件 VII)
	帶的部分用地改劃為「其他指定用途」註明「汽車經銷中心」 R5 ：Virginia Yeung 小姐 反對	附件 VII) <u>總數：226</u>
	<u>修訂項目 A 及 B1</u>	
	R6 ： 羅太太 反對	沒有
	<u>修訂項目 A、B1 及 B2</u>	
	R7 ： Brian Ng 先生，代表香港中華煤氣有限公司 提出意見	沒有
<u>沒有指明任何個別修訂項目</u> 關注賠償及安置事宜	R8 ： 鄭潔冰 R9 ： 彭啟安 提出意見	沒有

註： 申述書(R3 至 R9)內容和申述人及提意見人的完整名單分別載於附件 IV-R3 至 IV-R9、VI 及 VII。所有意見書都存放於會議席上，並另存於已發給委員的光碟內，供委員查閱和參考。意見樣本載於附件 V。

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。公布期為時三個星期至二零一六年五月六日止，其間收到 226 份就 **R4**(關於項目 **B2**)而提交的意見書。
- 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 2 組的申述和意見。這一組的申述和意見的摘要載於**附件 VIII**，申述地點的位置在圖 **H-1** 顯示。第 1 組的申述載於另一份文件，供城規會考慮。

- 1.5 城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 城規會分別在二零一零年九月十七日及二零一五年八月十四日考慮「2009 年全港工業用地分區研究」和「2014 年全港工業用地分區研究」的結果。城規會通過該兩項研究提出的建議，其中包括第 48 區的「工業」地帶具潛力作綜合住宅發展，而有關發展會有助改善該區現有的環境狀況。在制訂可行的發展方案後，該用地應改劃作住宅發展之用。
- 2.2 為跟進該兩項研究的建議，房屋署就在第 48 區發展公共房屋是否可行進行研究。大體上，粉嶺／上水新市鎮內大部分公共房屋用地的住用地積比率為 6 倍。鑑於第 48 區處於粉嶺／上水新市鎮的門廊，位置優越，加上需要盡量發揮房屋用地的發展潛力，故建議把該區公共房屋發展的最高住用地積比率定為 6 倍。另外，還會闢設政府、機構或社區配套設施，為居民提供服務。根據教育局局長的意見，第 48 區須預留土地興建兩所小學，以配合擬議的公共房屋發展和應付粉嶺／上水新市鎮的需求。
- 2.3 為落實擬議的公共房屋發展，建議把第 48 區內大部分的「工業」用地連同小部分的「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以發展公共房屋。由於房屋署已就各項技術評估制訂指示發展計劃，把有關發展的最大總樓面面積定為 178 000 平方米，以及把最高建築物高度定為主水平基準上 140 米，實屬恰當。此外，建議把位於第 48 區內的另外兩塊面積分別約為 0.9 公頃的「工業」地帶及小部分位於「綠化地帶」的用地及 1.2 公頃的「工業」地帶用地，改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建擬議的兩所小學和作其他政府用途。
- 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「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社區」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 IX，以供委員參閱。

4. 申述

4.1 申述內容(圖 H-1)

- 4.1.1 這一組考慮的申述書合共有 7 份(附件 IV-R3 至 IV-R9)，分別由兩名在第 48 區擁有土地的人士(即 R3 及 R4)、一個組織(即 R7)和數名市民(即 R5、R6、R8 及 R9)提交。

表示支持的申述

- 4.1.2 R3 大致上支持項目 A 的房屋發展建議。不過，他認為須盡量發揮用地的發展潛力，故應加入私人房屋發展。

表示反對的申述

- 4.1.3 R4 和 R5 均反對項目 B2 把有關用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建學校。R5 表示反對項目 B2，而 R4 則具體說明是反對把第 51 約地段第 4250 號餘段、第 4252 號 A 分段、第 4272 號餘段、第 4273 號 B 分段餘段、第 4897 號餘段和

一小塊政府土地，由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建學校。

4.1.4 **R6** 反對項目 **A** 及 **B1** 把有關用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶及「政府、機構或社區」地帶，以興建公共房屋和學校。

4.1.5 **R7** 由香港中華煤氣有限公司提交，旨在從一般的氣體安全角度就項目 **A**、**B1** 及 **B2** 提出意見。

4.1.6 **R8** 和 **R9** 就賠償及安置事宜提出意見，但並無指明他們的意見與哪個修訂項目有關。

4.2 申述的理由和申述人的建議

R3

4.2.1 **R3** 大致支持項目 **A** 建議在第 48 區發展住宅(圖 **H-1** 至 **H-3**)。 **R3** 表示在第 48 區的「住宅(甲類)3」地帶擁有多個地段(繪圖 **H-R3c**)，可在其擁有的地段另行發展私人住宅(繪圖 **H-R3a**)。申述的主要理由如下：

可以增加發展密度

(a) 《施政報告》倡議增加發展密度，以增加房屋供應。第 48 區是通往粉嶺新市鎮的門廊，惟有關房屋發展建議未能反映這獨特位置，應增加發展密度，以令有關房屋發展項目更為突出；

(b) 應參考《香港規劃標準與準則》，即地積比率最高可以為 8 倍。公共房屋的發展密度(淨住用地積比率 6 倍／總住用地積比率 4.5 倍)過低，未能充分發揮有關用地的發展潛力；

(c) 發展密度可上調兩成，住用地積比率可由 6 倍增至 7.2 倍(增加約 32 880 平方米的面積)，以容納額外的私人房屋。

公私營房屋組合建議

- (d) 只會在有關用地興建公共房屋的建議，並不符合《長遠房屋策略》所載的公私營房屋比例(60 比 40)。在有關用地同時興建私人房屋和公共房屋，使房屋類型更為多元化，以構建均衡社區，這樣較為可取。況且，市民對私人房屋的需求殷切；
- (e) 「住宅(甲類)3」用地西部大多為 **R3** 私人擁有的土地(圖 **H-4** 及繪圖 **H-R3c**)，應尊重 **R3** 的權利。倘將有關地方改劃作私人住宅發展，政府便無須收地。**R3** 會發展房屋，善用土地來提供房屋，從而更有效地達到長遠建屋目標。

R3 的建議

- 4.2.2 **R3** 建議把住用地積比率由 6 倍增至 7.2 倍，並把「住宅(甲類)3」用地西部(約 0.67 公頃)改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以興建私人房屋。
- 4.2.3 **R3** 提出另一房屋發展方案，建議同時興建公共房屋和私人房屋(繪圖 **H-R3a**、繪圖 **H-R3c** 至 **H-R3d**)。**R3** 建議重新安排公屋、社區／福利設施及休憩用地的布局，以便有關用地的西部能容納額外的私人房屋。
- 4.2.4 把地積比率由 6 倍上調兩成至 7.2 倍，可額外提供 544 個私人住宅單位(約 33 000 平方米)。主要的發展參數如下：

	房屋署的發展建議	R3 的替代方案
用地 總面積	4.0 公頃 (全用作興建公共房屋)	4.0 公頃 (3.33 公頃用作興建公共房屋；0.67 公頃用作興建私人房屋)

淨住用總樓面面 積／地積 比率	164 400 平方米／6 倍	164 400 平方米／6 倍用作 興建公共房屋；32 880 平 方米／1.2 倍用作興建私人 房屋 合共：197 280 平方米／ 7.2 倍(+20%)
公共房屋 單位數目	4 089 個	4 089 個公共房屋單位； 544 個為私人房屋單位 合共：4 633 個

4.2.5 **R3** 檢視了房屋署進行的技術評估，並提交了關於環境、視覺、通風、交通及排污方面的概括評估的報告。**R3** 表示，其提出的替代方案在技術上是可行的。

4.2.6 **R3** 建議修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》及分區計劃大綱圖《說明書》的相關部分，以反映其替代方案。

R4 及 R5

4.2.7 **R4** 及 **R5** 均反對項目 B2(圖 H-1 至 H-3 及繪圖 H-R4a)。**R4** 反對把包括第 51 約地段第 4250 號餘段、4252 號 A 分段、4272 號餘段、4273 號 B 分段餘段、4897 號餘段在內的一塊私人土地(繪圖 H-R4e)及一塊細小的政府土地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建學校，因為此舉會影響 **R4** 擬開設汽車經銷中心的計劃(繪圖 H-R4b 至 H-R4c)。申述的主要理由如下：

損害私人發展權利

(a) **R4** 於二零一五年九月十七日購入有關私人地段，以期在該用地發展汽車經銷中心。**R4** 已展開有關建築物設計和換地申請的籌備工作。這項發展計劃目標在二零一八年完成。把該用地由「工業」

地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶會阻礙這項發展。新劃設的「政府、機構或社區」地帶限制了土地擁有人的發展權利，令土地擁有人遭受重大經濟損失。

用地適合發展汽車經銷中心

- (b) 該用地前臨大窩西支路，車輛容易由大窩西支路轉入粉嶺公路，前往區內和北區的地方。鑑於往來該用地的交通方便，該用地適合發展汽車經銷中心。擬議發展與毗鄰的鄉村、公路和擬議公屋發展項目協調。此外，這項發展能為區內居民創造長遠的就業機會。

用地不適合作學校用途

- (c) 項目 B2 下的「政府、機構或社區」地帶計劃預留作興建小學，以滿足粉嶺／上水新市鎮的需求。政府未有確實的建校計劃。事實上，粉嶺／上水新市鎮的預計人口正在減少，對小學學位需求會有影響。
- (d) 該用地位於交通繁忙的粉嶺公路旁，噪音很大，不適合作學校用途。再者，該用地的大部分土地由私人擁有。**R4** 在粉嶺／上水物色了另外三塊學校用地(繪圖 **H-R4d**)，並建議利用粉嶺一些已荒廢的鄉村學校(即和合石村的和謙學校和安樂村附近的從謙學校)用地(圖 **H-5**)作上述學校用途。

事前沒有諮詢

- (e) 政府事前沒有就改劃用途地帶一事直接諮詢土地擁有人。

4.2.8 **R5** 反對項目 B2，理由是香港缺乏工業用地，有關地方宜繼續劃為「工業」地帶，以便日後發展工業用途。

R 4 的建議

4.2.9 **R 4** 建議把位於「政府、機構或社區」地帶內的該塊用地(繪圖 **H-R 4a**)改劃為「其他指定用途」註明「汽車經銷中心」，訂明最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為 50 米(不包括地庫)。**R 4** 所提交有關「其他指定用途」註明「汽車經銷中心」地帶的土地用途表，載於附錄 **I**。在此地帶，「食肆(只限食堂)」、「公眾停車場(貨櫃車除外)」、「商店及服務行業」、「訓練中心」、「私人發展計劃的公用設施裝置」、「汽車修理工場」和「貨倉(危險品倉庫除外)」等用途屬第一欄經常進行的用途。

4.2.10 **R 4** 表示，擬發展的汽車經銷中心樓高八層，天台設花園，地面設園景美化區。該中心會設有一個駕駛場館、工場、訓練區、車輛停泊區和辦公室。**R 4** 提供了總綱發展藍圖和園景設計總圖(繪圖 **H-R 4b** 及 **H-R 4c**)，以及關於交通、環境及排污方面的概括評估報告，以支持其發展計劃。

R 6

4.2.11 **R 6** 反對項目 **A** 和 **B 1** 把有關土地由「工業」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶和「政府、機構或社區」地帶，但沒有說明反對的具體理由。**R 6** 詢問受影響的樹木詳情，並認為政府應制訂補償植樹建議。

R 7

4.2.12 **R 7** 從氣體安全的角度，就項目 **A**、**B 1** 和 **B 2** 提出意見。**R 7** 指出，附近大窩西支路有高壓輸氣管道，日後的發展商應進行風險評估，以評估潛在的風險和釐訂緩解措施(如有需要)，並在擬議發展項目的設計和施工階段進一步諮詢 **R 7**。

R8 及 R9

4.2.13 **R8** 及 **R9** 就新界東北新發展區的賠償及安置問題和市區重建事宜提出意見，但沒有指明他們的意見與哪些修訂項目有關。

4.2.14 此外，**R8** 進一步建議政府按照市區重建局的發展模式在上水區進行市區重建，並按照市區重建局的做法賠償受影響的居民。**R9** 建議，一九八二年之前登記的寮屋居民無須接受入息／資產審查，並按照市區重建局的做法賠償受影響土地的擁有人兼居民。

5. 對申述的意見

5.1 收到的所有 226 份意見書均支持 **R4** 反對項目 **B2**。在 226 份對申述的意見書中，12 份由一些組織提交(**C1** 至 **C6**、**C8** 至 **C9**、**C11**、**C29** 及 **C32** 至 **C33**)(包括申述人 **R4**)，其餘 214 份由個別人士提交(**C7**、**C10**、**C12** 至 **C31**、**C34** 至 **C226**)，他們大致代表寶馬汽車(香港)有限公司的僱員、寶馬／迷你汽車車主和個別人士(意見樣本載於附件 **V**)。

5.2 **C1** 支持 **R4** 設立汽車經銷中心，認為香港應有工業用地，作為汽車投資者和營運者的這等運作的基地，以維持香港的經濟競爭力和就業市場增長。**C1** 亦提出進一步意見，認為政府可以將其他地方劃為「政府、機構或社區」地帶，而申述所涉用地則應繼續劃為「工業」或「其他指定用途」地帶，以發展汽車經銷中心。

5.3 **C2** 至 **C226** 支持 **R4**，認為擬議的中心採用適切的環保措施，可增加顧客服務的涵蓋範圍、改善附近一帶環境，並為區內居民提供就業機會。對新界北部及西部的居民來說，擬議的中心地點十分便利。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述地點(項目 A、B1 和 B2)及周邊地區(圖 H-1 至 H-4 及圖 H-6 a 至 6 g 的照片)

6.1.1 第 48 區位於粉嶺新市鎮邊緣，西部主要是私人土地。這些私人土地現時作臨時工場、倉庫和各種露天貯物用途。用地的北面界線有一座路政署臨時維修廠，該廠房緊連大窩西支路。用地的東部是政府土地，建有一羣寮屋／臨時住用構築物(統稱為「何家園」)。根據實地視察所得，該寮屋區內有大約 40 個民居(圖 H-4)。

6.1.2 項目 A、B1 及 B2 涉及的用地位於和合石村附近的山麓，北面為大窩西支路，西面為和合石村，東南兩面緊鄰有植被的斜坡，南面較遠處為和合石墳場及原居村民的傳統墓地。西面較遠處有一羣高密度的公共和私營房屋發展項目，包括牽晴間、碧湖花園和華心邨。這些房屋項目的地積比率介乎 4.0 至 5.7 倍。

6.2 規劃意向

6.2.1 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。計劃在第 48 區發展的公共房屋項目就在「住宅(甲類)3」地帶。在「住宅(甲類)3」地帶內的發展／重建項目，最大整體總樓面面積限為 178 100 平方米，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制(即主水平基準上 140 米)，或不得超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。雖然該圖所訂明的建築物高度限制是准許的高度上限，但建築物的高度應構成鮮明的梯級狀輪廓，令發展項目與周邊環境在視覺上更協調。

6.2.2 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及供應土地予政府、

提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

6.3 對申述的理由及申述人的建議的回應

R3 – 增加公私營房屋組合的發展密度(項目 A)

6.3.1 備悉 R3 對房屋發展建議表示支持的意見。

可以增加發展密度

6.3.2 《香港規劃標準與準則》訂明，當局只會在基礎設施不受限制的情況下，例如有關地區附近設有容量大的運輸系統，才會准許把該處的住用地積比率定為 8 倍。在大多數現有的新市鎮中，高密度發展項目的准許最高住用地積比率一般為 5 倍。地積比率適用於地盤淨面積，而後者是以地盤總面積扣減斜坡、道路及其他基礎設施預留地的面積計算。

6.3.3 根據《二零一四年施政報告》，政府認為最高住用地積比率可整體地適度提高約兩成。不過，這並不表示所有房屋用地的發展密度會自動調高。只有在發展容量仍有空間及各方面的限制和影響可透過採取適當的措施來解決或緩減的情況下，才會增加用地的最高住用地積比率。

6.3.4 粉嶺／上水新市鎮的最高住用地積比率一般為 5 倍。根據《二零一四年施政報告》，在顧及基礎設施容量及技術考慮的情況下，地積比率可增加兩成，由 5 倍增至 6 倍。因此，第 48 區擬議公共房屋發展項目的住用地積比率由 5 倍增至 6 倍，並把非住用地積比率定為 0.5 倍，以充分發揮該用地的發展潛力。這個發展密度與粉嶺／上水地區及其他新市鎮的發展密度相稱。與鄰近地區現有的高密度公共和私營房屋發展項目(即牽晴間、碧湖花園和華心邨)採用介乎 4.0 至 5.7 倍的地積比率比較，擬議公共房屋發展項目的發展密度實屬合宜。

- 6.3.5 建議的發展密度是考慮過種種發展限制而得出的，這些限制包括基礎設施容量(例如道路及污水處理設施容量)有限、擬議發展會對環境造成影響(特別是通風和視覺方面的影響)，以及擬議發展是否與附近的鄉村發展互相協調。政府已進行各方面的技術評估(包括環境評估、視覺評估、空氣流通評估(專家評估)及交通影響評估)，確定有關發展不會產生無法克服的問題。可以透過把建築物適當地後移，以及闢設通風廊和風道，以增加空氣流通，加強通風效果。
- 6.3.6 放寬發展密度受制於基礎設施容量(尤其是道路及污水處理設施容量)的局限。運輸署署長、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署總工程師／建設表示，現有的道路網絡、污水處理及供水系統的設計容量並無顧及擬進一步增加發展密度的情況。把地積比率放寬至 7.2 倍的建議並無技術評估支持，以確定該建議可行及其所造成的影響。把地積比率由 6 倍放寬至 7.2 倍，會立下不良先例，致使區內其他發展用地也提出同類要求。進一步放寬發展密度的累積影響所及，會對環境、交通及排污等方面造成嚴重的負面影響。

公私營房屋組合建議

- 6.3.7 根據《長遠房屋策略》，政府在二零一六／一七至二零二五／二六年度的十年內，會繼續維持公私營房屋供應比例為 60：40。這個比例已應用為現有粉嶺／上水新市鎮的整體房屋比例。根據最新估計，粉嶺／上水新市鎮的現有和已計劃的房屋發展的公私營房屋比例為 61：39。
- 6.3.8 面對香港市民迫切的住屋需要，特別是一眾正輪候公屋(截至二零一六年六月底為止，一般申請人的平均輪候時間為 4.1 年)、又或是住屋環境亟待改善的市民的住屋需要，政府已多管齊下，物色具發展潛力的房屋用地，以應付中短期及長遠所需。有關的公共房屋用地可容納約 4 000 個住戶，以應付本港的中短期住屋需要。當局分別在二零一四年六月及二零一五年一月

向北區區議會和立法會提交了包括第 48 區在內的公共房屋用地選址資料，供兩會參考。

對 R3 的建議的回應

6.3.9 鑑於上文第 6.3.6 段所述的發展限制及各方面的技術評估結果，把擬議公共房屋發展項目的住用地積比率定為 6 倍及非住用地積比率定為 0.5 倍實屬恰當。

6.3.10 **R3** 建議把住用地積比率由 6 倍增至 7.2 倍，以便可增建一幢提供 544 個單位的私人住宅大樓。不過，**R3** 提交的方案涉及增建一幢住宅大樓，大樓的平台覆蓋範圍廣闊，令用地內的建築物體積大幅增加（繪圖 **H-R3a** 和 **3b**）。增加發展密度的建議會令周邊地區所受的視覺影響加劇，尤以對毗連的低層鄉村發展為然。此外，各相關部門就交通、排污、環境及景觀方面的問題表達了關注／負面意見。

6.3.11 環保署署長表示，石湖墟污水處理廠無法接收來自擬議私人發展項目的額外污水。**R3** 未有闡釋擬議私人發展項目所產生的污水會如何處理及排放。此外，有關的噪音影響評估亦不可接受，沒有證明有關的住宅發展項目不會受噪音影響。

6.3.12 運輸署署長表示，**R3** 提交的交通檢討報告沒有證明大窩西支路可應付擬議的私人房屋發展項目，並低估了擬議汽車經銷中心對掃管埔路交匯處的交通造成的影響。此外，**R3** 的替代方案就盡頭路所作的重新安排，對擬議公共房屋發展項目及學校的公共交通安排會有負面影響。至於景觀方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注替代發展方案中有關美化園境及闢設休憩用地的建議。

R4 及 R5 — 把「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(項目 B2)

6.3.13 自一九八七年起，第 48 區一直在粉嶺／上水分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶。該用地毗鄰和合石村，現時作臨時工場、貨倉及各種露天貯物用途。根據

「2009 年全港工業用地分區研究」的建議，該「工業」地帶具潛力作綜合住宅發展，在制訂可行的發展方案後，該「工業」地帶應改劃作發展住宅之用，此舉有助改善該區現有的環境狀況。「2009 年全港工業用地分區研究」的結果及建議自二零一零年九月起備存於規劃署的網頁，以供公眾參閱。

- 6.3.14 為落實有關建議，房屋署進行了可行性研究，並提出項目 A 所載在第 48 區發展公共房屋的建議。當局分別在二零一四年六月及二零一五年一月向北區區議會和立法會提交了包括第 48 區在內的公共房屋用地選址資料，供兩會參考。有關資料亦可供公眾查閱。為配合該公共房屋發展項目，以及應付粉嶺／上水新市鎮的需求，教育局局長要求在該區闢設兩所小學。就此，教育局局長再次確認需要項目 B2 下的小學用地，以為區內市民提供服務。

學校用途(R4)

- 6.3.15 該公共房屋發展項目落成後，加上其西面現有的和合石村，第 48 區將成為一個住宅社區。有關「政府、機構或社區」用途與四周的住宅用途協調。此外，擬建的學校可作為擬議高密度住宅發展項目與和合石村低層村屋之間的視覺緩衝。經諮詢的相關政府部門(包括環保署署長、運輸署署長、水務署總工程師／建設及渠務署總工程師／新界北)認為，有關發展不會在環境、交通、排污、排水及供水方面構成無法克服的問題。經諮詢的環保署署長也認為，對於學校發展項目而言，有關用地並沒有無法克服的噪音問題。

替代學校用地(R4)

- 6.3.16 **R4** 建議在粉嶺／上水另外三個地方興建學校，或利用兩所空置村校現址興建學校。然而，**R4** 建議的學校用地並不可行。青山公路的擬議用地現設有服務北區的煤氣粉嶺西煤氣調壓站、粉嶺水務署工場及多個政府工場。另一塊在新運路與沙頭角公路－龍躍頭段交界的擬議用地，已規劃作新界東文化中心。至於置華里的「政府、機構或社區」用地，則已預留作計劃闢設

的警務設施(繪圖 H-R4d)。關於村校，現正積極安排在前從謙學校的校舍地盤興建一所國際學校。前和謙學校的校舍地盤佔地約 1 500 平方米，面積太小，難以興建一所獨立小學(圖 H-5)。

- 6.3.17 除 R4 的建議外，規劃署檢討過粉嶺其他空置的「政府、機構或社區」用地。但發現面積夠大的所有空置「政府、機構或社區」用地，均已規劃作指定的「政府、機構或社區」用途來配合新市鎮發展，因此未能物色其他合適的「政府、機構或社區」用地來興建所需的小學。

諮詢(R4)

- 6.3.18 正如上文第 3.1 及 3.2 段所載，規劃署已適當地按照行政程序，就用途地帶修訂建議諮詢公眾。此外，展示分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以及讓公眾提交申述和意見，均為《城市規劃條例》所訂法定諮詢程序的一部分。

擬議汽車經銷中心(R4)

- 6.3.19 關於 R4 擬發展汽車經銷中心的問題，該項發展的主要設施包括車輛停候處、訓練區、工場(作修車和洗車用途)、駕車場及辦公室，與現有和已規劃的住宅發展項目並不完全協調。從交通、環境及景觀的角度而言，相關的政府部門(包括土木工程拓展署新界東拓展處處長、運輸署署長、渠務署總工程師／新界北及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對該項發展表達了關注／負面意見。
- 6.3.20 土木工程拓展署新界東拓展處處長認為，擬議汽車經銷中心的車輛出入通道和緊急車輛通道與日後改移位置的大窩西支路會有衝突。運輸署署長指出，R4 沒有提供充分理據支持預計的車輛架次(即每天 97 架次汽車及高峰時期共 22 架次小客車)。因此，該中心不會對交通網絡造成不良影響的結論並不成立。此外，R4 的交通檢討沒有處理有關發展的公共交通安排問題。渠務署總工程師／新界北表示，有關的排污影響評估

並沒有評估有關發展對所有設施(例如水飾和水池)的影響，因此不可接受。環保署署長認為須進行進一步評估，以確定所需的緩解措施(例如抽氣系統的排放口位置、雙層外牆和隔音百葉板窗的細節)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注 **R4** 提交的計劃文件沒有交代有關發展會否對現有樹木會造成不良影響。總而言之，**R4** 沒有證明該汽車經銷中心發展計劃在技術上可行。

工業用地的供應(R5)

- 6.3.21 根據「2014 年全港工業用地分區研究」，預測在二零一八年和二零二三年，本港對工業樓面空間的需求會增加。為應付工業用地需求，該研究建議可考慮在短、中期內批出「工業」地帶內的合適政府用地，以助增加潛在工業用地供應。長期而言，政府會物色、規劃並預留合適的新工業用地，以應付工業界日後的需求。為此，《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)將全盤檢討各類工業及其他用途對經濟土地的需求，以及空間發展策略。
- 6.3.22 此外，「2014 年全港工業用地分區研究」亦提出多項改善粉嶺安樂村工業區的建議，以更妥善地運用工業用地資源。該研究也建議考慮批出安樂村內合適的政府用地，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，以應付需求。
- 6.3.23 自「2009 年全港工業用地分區研究」結果公布後，已建議把第 48 區改劃作綜合住宅發展。「2014 年全港工業用地分區研究」再次確認該用地具潛力發展住宅，而且此舉有助改善該區的環境。為落實這項建議，房屋署進行了可行性研究，並進行各方面的評估，以定出擬議公共房屋發展項目的技術細節。

R6 – 砍伐樹木(項目 A 和 B1)

- 6.3.24 **R6** 反對項目 A 和 B1 建議把有關用地由「工業」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶和「政

府、機構和社區」地帶，並索取有關用地內樹木的資料。有關地方位於和合石村南面的山麓一帶，部分地方有樹木和構築物。漁農自然護理署署長表示，該用地並無發現稀有物種和重要樹木的記錄。房屋署預留該地方進行斜坡保護／護土構築物工程，進行工程時會盡量保存樹木。當局會在詳細設計階段進行詳細的樹木調查，並制訂適當的美化環境措施。當局會盡量減少在不必要的情況下砍伐樹木，一有機會會盡量補種樹木。

R7 – 氣體安全(項目 A、B1 和 B2)

6.3.25 備悉 **R7** 對氣體安全方面的意見。規劃署諮詢機電工程署署長後，知悉在有關用地興建公共房屋和學校並沒有無法克服的風險。關於項目 **A**，房屋署已就擬議公共房屋發展項目，對現有高壓輸氣管道進行定質風險評估，並已確保發展項目與大窩西支路的地下高壓煤氣管有足夠的建築緩衝距離。關於項目 **B1** 和 **B2**，擬議的學校發展項目是政府工程項目，工程倡議人將為日後發展進行相關的技術評估，並會諮詢相關的政府部門(包括機電工程署署長)。工程倡議人在計劃落實階段，須就可能出現的鄰接問題聯絡 **R7**。

R8 和 R9 – 賠償和安置

6.3.26 **R8** 和 **R9** 就新界東北新發展區和市區重建的賠償和安置事宜提出意見，但沒有具體指明與這份分區計劃大綱圖哪些修訂項目有關。有關的地方位於古洞北和粉嶺北新發展區範圍以外，現時作臨時工場、貨倉和各種露天貯物用途。該處東部是政府土地，建有一羣寮屋／臨時住用構築物。對於受影響的居民，政府將按現行政策，向合資格的受影響人士提供賠償、特惠津貼及／或作出安置安排。

6.4 對意見的理理由的回應

有關工業用地的供應和擴展服務範圍及提供就業機會的意見

- 6.4.1 關於工業用地的供應，特別是用作汽車投資者和營運者運作基地的工業用地，上文第 6.3.21 及 6.3.22 段所述的回應適用。

有關改善附近一帶環境的意見

- 6.4.2 正如「2009 年全港工業用地分區研究」的建議，第 48 區具潛力作綜合住宅發展。「2014 年全港工業用地分區研究」再次確認該用地具潛力發展住宅，而且此舉有助改善該區的環境。把該用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)3」地帶，會有助改善該區現有的環境狀況。為配合該公共房屋發展項目，以及應付粉嶺／上水新市鎮日後的需求，當局需要項目 B2 的小學用地，以為區內市民提供服務。此外，擬建的學校可作為擬議公共房屋發展項目與和合石村村屋之間的視覺緩衝。

有關替代學校用地的意見

- 6.4.3 關於在替代學校用地或其他「政府、機構或社區」用地興建學校的建議，上文第 6.3.16 及 6.3.17 段所述的回應適用。

- 6.4.4 有關意見的主要理由及規劃署的回應載於附件 VIII。

7. 諮詢

- 7.1 規劃署曾諮詢以下政府部門，這些部門的意見已收錄在上文適當的段落：

- (a) 教育局局長；
- (b) 地政總署北區地政專員；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 房屋署署長；
- (e) 環境保護署署長；
- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (g) 建築署總建築師／管理統籌處 2；
- (h) 機電工程署署長；

- (i) 水務署總工程師／建設；
- (j) 渠務署總工程師／新界北；
- (k) 地政總署總產業測量師／土地徵用；
- (l) 民政事務總署北區民政事務專員；
- (m) 漁農自然護理署署長；
- (n) 土木工程拓展署新界東拓展處處長；
- (o) 土木工程拓展署土木工程處處長；以及
- (p) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；

7.2 以下政府部門對申述沒有意見：

- (a) 康樂及文化事務署署長；
- (b) 路政署總工程師／新界東；
- (c) 路政署總工程師／鐵路拓展 2－2；
- (d) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (e) 工業貿易署署長；
- (f) 通訊事務總監；
- (g) 食物環境衛生署署長；
- (h) 衛生署署長；
- (i) 社會福利署署長；
- (j) 政府產業署署長；
- (k) 消防處處長；以及
- (l) 警務處處長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R3** 表示支持有關房屋發展建議的意見。

8.2 基於上文第 6 段的評估及下列理由，規劃署不支持 **R3** 餘下部分的意見及 **R4** 至 **R9** 的意見，並認為不應順應這些申述修訂草圖：

關於 **R3**

- (a) 有關公共房屋發展的擬議發展密度設定得宜，已顧及相關的發展限制及規劃考慮因素。政府已進行技術評估，確定擬議的發展不會造成無法克服的負面影響。

- (b) 現有粉嶺／上水新市鎮整體的房屋比例已應用 60：40 的公私營房屋供應比例，但沒有規定個別發展用地的公私營房屋比例必須為 60：40。

關於 R4 及 R5

- (c) 「2009 年全港工業用地分區研究」及「2014 年全港工業用地分區研究」均建議把第 48 區的「工業」地帶改劃作綜合住宅發展之用。該區有需要興建兩所小學，以配合公共房屋發展計劃和應付區內的需要。(R4 及 R5)
- (d) 「政府、機構或社區」用地的規劃意向是興建一所學校以應付該區的需求。學校用途與周邊現有／已計劃的住宅發展互相協調。(R4 及 R5)
- (e) 規劃署提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。根據條例，展示草圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述／提出意見，是諮詢公眾的法定程序的一部分。(R4)

關於 R5

- (f) 「2014 年全港工業用地分區研究」建議了多項短期至長期措施，以助增加潛在的工業用地供應。《香港 2030+ 研究》將會檢討各類工業用途對經濟土地的需求，以及空間發展策略。(R5)

關於 R6

- (g) 有關用地並無發現稀有物種和重要樹木的記錄。儘管當局會預留該地方進行斜坡保護／護土構築物工程，但進行工程時會盡量保存樹木。

關於 R7

- (h) 在有關用地興建公共房屋和學校並沒有無法克服的風險。房屋署已進行定質風險評估，並已為公共房屋計劃預留足夠的建築緩衝距離。此外，工程倡議人將為

日後的學校發展項目進行相關的技術評估，並會諮詢相關的政府部門。工程倡議人在計劃落實階段，須就可能出現的鄰接問題聯絡 R7。

關於 R8 及 R9

- (i) 有關的地方位於古洞北和粉嶺北新發展區範圍以外。政府將按現行政策，向合資格的受影響人士提供賠償、特惠津貼及／或作出安置安排。

9. 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》上「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的《註釋》
附件 IV-R3 至 IV-R9	申述人提交的申述書
附件 V	提意見人提交的意見書的樣本(載有所有意見書的光碟只供城規會委員查閱)
附件 VI	申述人名單
附件 VII	提意見人名單
附件 VIII	申述和意見的內容及規劃署的回應的摘要
附件 IX	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 X	粉嶺／上水主要社區設施
附錄 I	R4 提交的「其他指定用途」註明「汽車經銷中心」地帶的土地用途表
繪圖 H-R3a 至 H-R3d	R3 提交的繪圖

繪圖 H-R4a 至 H-R4e R4 提交的繪圖

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 申述地點的土地業權

圖 H-5 R4 建議的替代學校地盤及空置學校地盤

圖 H-6a 至 H-6g 實地照片

規劃署

二零一六年九月