

《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/27》
 考慮申述編號 **TPB/R/S/FSS/27-R1 至 R72**
 和意見編號 **TPB/R/S/FSS/27-C1 至 C6**

申述事項 (修訂項目)	申述人	提意見人
<p>修訂項目(項目)A 把位於馬適路和粉嶺樓路交界的一塊用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，並訂明建築物高度限制</p> <p>修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，以納入「住宅(甲類)12」支區及其相關的發展限制條款</p> <p>項目 B 為「綜合發展區」地帶訂明建築物高度限制</p> <p>修訂「綜合發展區」地帶的「備註」，以納入相關的發展限制條款和要求</p>	<p>總數：72</p> <p>支持項目 A(1) R1：地段擁有人</p> <p>支持項目 B(1) R2：地段擁有人</p> <p>反對(70)</p> <p>反對項目 A 及 B R5：個別人士</p> <p>反對項目 B R3：北區區議會議員</p> <p>R6 至 R72：個別人士</p> <p>反對分區計劃大綱草圖 R4：粉嶺區鄉事委員會主席</p>	<p>總數：6</p> <p>支持項目 B(1)</p> <p><i>與 R3 至 R72 有關</i> C1(亦為 R2)：地段擁有人</p> <p>反對項目 B(5)</p> <p><i>與 R8 至 R72 有關</i> C2(亦為 R6)、 C3(亦為 R7)及 C4：個別人士</p> <p><i>與 R8 有關</i> C5(亦為 R8)： 個別人士</p> <p><i>沒有指明相關申述</i> C6(亦為 R5)： 個別人士</p>

註：所有申述人和提意見人的名單載於附件 III。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_FSS_27.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 背景

- 1.1 2023年5月12日，《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/27》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(附件 I)根據原有的《城市規劃條例》(下稱「原有條例¹」)第5條展示，以供公眾查閱。分區計劃大綱草圖所收納的各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在圖 H-1 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到共 72 份有效的申述。2023年9月1日，城規會公布申述的內容，為期3星期，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會收到6份就申述提出的有效意見。
- 1.3 2023年11月3日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於附件 III。城規會已根據原有條例第6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

項目 A — 就擬議私人住宅發展項目提交的第 12A 條申請

- 2.1 2022年6月10日，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意一宗第12A條申請(編號Y/FSS/18)。該宗申請涉及把位於馬適路和粉嶺樓路交界的一塊用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，以便進行擬議私人住宅發展項目連一間長者鄰舍中心、一間提供120個宿位的私營安老院舍，以及一個設有100個私家車車位的公眾停車場。

項目 B — 就擬議私人住宅發展項目提交的第 12A 條申請

- 2.2 2023年3月17日，小組委員會同意另一宗第12A條申請(編號Y/FSS/19)。該宗申請涉及把愛園別墅用地由「綜合發展

¹ 原有條例指在2023年9月1日之前有效的《城市規劃條例》。

區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，以便進行擬議私人住宅發展項目連一間提供 100 個宿位的私營安老院舍，並原址保育愛園別墅(一級歷史建築)。

就分區計劃大綱圖作出的修訂

- 2.3 2023 年 4 月 21 日，小組委員會同意對《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/26》作出的擬議修訂適宜根據原有條例第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.4 當局已就上述擬議修訂對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂，亦藉此機會把其他技術修訂納入分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映最新修訂的《法定圖則註釋總表》，並更新分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映最新規劃情況。
- 2.5 相關的小組委員會文件第 3/23 號載於城規會網站²，而 2023 年 4 月 21 日小組委員會會議的會議記錄摘錄載於附件 IV。《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/27》其後於 2023 年 5 月 12 日刊憲。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

- 3.1 城規會在處理項目 A 和 B 所涉的第 12A 條申請的過程中，已根據原有條例規定作出公布，讓公眾提出意見。小組委員會分別於 2022 年 6 月 10 日和 2023 年 3 月 17 日考慮該兩宗申請時，已顧及公眾提出的意見。

分區計劃大綱草圖在刊憲後的諮詢

- 3.2 2023 年 5 月 12 日，分區計劃大綱草圖根據原有條例第 5 條在刊憲，以供公眾查閱。北區區議會議員、粉嶺區鄉事委員會委員，以及上水區鄉事委員會委員亦於同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。2023 年 6 月 29 日，當局向北區區議

² 小組委員會文件第 3/23 號載於城規會網站：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/717_rnt_agenda.html

會土地發展、房屋及工程委員會委員送交一份有關擬議修訂的資料文件，以供傳閱。其中兩份申述分別由一名北區區議會議員(**R3**)和粉嶺區鄉事委員會主席(**R4**)遞交。

4. 申述地點

4.1 申述地點及其周邊地區

項目 A 的申述地點(繪圖 H-1a 至 H-1d、圖 H-1、H-2a、H-3a 及 H-4a)

4.1.1 項目 A 用地毗連馬適路和粉嶺樓路，現時主要用作露天公眾停車場(圖 H-4a)。項目 A 用地的四周普遍為現有或已規劃的高層住宅發展。用地以北在馬適路對面為粉嶺北新發展區，以及數項已規劃公營及私營房屋發展(根據獲批的規劃申請編號 A/FLN/30，已規劃的建築物高度為主水平基準上 120 米至主水平基準上 140 米)(圖 H-2a)。用地以東在粉嶺樓路對面為高層住宅發展榮福中心。用地以南為芬園已婚警務人員宿舍(建築物高度為主水平基準上 110 米)，而用地的西南面則為粉嶺第 17 區的已規劃公營及私營房屋發展，其建築物高度限制界乎主水平基準上 135 米至主水平基準上 170 米(圖 H-1)。用地的西面和西北面分別為靈山村的村屋和低層住宅發展(美景新邨)。

4.1.2 項目 A 用地佔地約 14 750 平方米，現時為「住宅(甲類)12」地帶，其住用地積比率為 5.0 倍，非住用地積比率為 0.18 倍，建築物高度則訂為主水平基準上 110 米。根據初步發展計劃，項目 A 用地將會發展為私人住宅發展連社會福利設施(包括一間長者鄰舍中心及一間提供 120 個宿位的私營安老院舍)，以及一個設有 100 個泊車位的公眾停車場(繪圖 H-1a)。有關長者鄰舍中心及公眾停車場分別是按照社會福利署(下稱「社署」)和運輸署的要求提供，可豁免計入地積比率內。初步發展計劃的主要發展參數撮錄如下：

用地面積	14 750 平方米
發展用地面積	13 232 平方米
總地積比率	5.18 倍
— 住用地積比率	5 倍
— 非住用地積比率	0.18 倍(只適用於安老院舍)
建築物高度／層數	主水平基準上 110 米／30 層
單位數目	1 638 個
預計人口	約 4 586 人
社會福利設施	— 1 間長者鄰舍中心 — 1 間提供 120 個宿位的私營安老院舍
公眾私家車停車場	100 個泊車位

項目 B 的申述地點(繪圖 H-2a 至 H-2d、圖 H-1、H-2b、H-3b、H-4b 及 H-4c)

4.1.3 項目 B 用地現時建有愛園別墅(一級歷史建築)、現有墓穴及一些小型附屬構築物，其餘地方則長有草和樹木(圖 H-4b)。項目 B 用地夾在北面的粉嶺公路和南面的青山公路—古洞段之間，而兩側是現有及已規劃房屋發展。該用地東面是位於大頭嶺的已規劃公營房屋發展項目，其建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米(圖 H-2b 及 H-4b)。至於南面和東南面分別是粉嶺高爾夫球場和中層私人住宅發展(即高爾夫·御苑)(圖 H-2b)。西面是一條小徑柏蕙里，以及低層私人住宅發展高爾夫景園(圖 H-2b 及 H-4c)。

4.1.4 項目 B 用地佔地約 31 623 平方米，現劃為「綜合發展區」地帶，其住用地積比率為 4.3 倍，非住用地積比率為 0.09 倍，上蓋面積為 27%，而建築物高度則訂為主水平基準上 130 米。該一級歷史建築，即愛園別墅將予原址保留及活化再用。根據初步發展計劃，項目 B 用地將會發展為私人住宅發展項目連社會福利設施(包括一間提供 120 個宿位的私營安老院舍)。現有愛園別墅將會原址保留，日後會作為住客會所的一部分(繪圖 H-2a)。初步發展計劃的主要發展參數撮述如下：

用地面積	31 623 平方米
發展用地面積	29 860 平方米
總地積比率 — 住用地積比率 — 非住用地積比率	4.39 倍 4.3 倍 0.09 倍(只適用於安老院舍)
建築物高度／層數	主水平基準上 130 米／32 層
單位數目	969 個
預計人口	約 2 714 人
社會福利設施	一間提供 100 個宿位的私營安老院舍

4.2 規劃意向

上述申述地點的土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 A 所涉的「住宅(甲類)12」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。
- (b) 項目 B 所涉的「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會共收到 72 份申述，其中兩份表示支持修訂項目，70 份則表示反對個別或所有修訂項目及／或對《註釋》作出的修訂。兩個申述地點的個別地段擁有人分別對項目 A 和項目 B 表示支持(**R1** 及 **R2**)。在 70 份表示反對的申述中，一名北區區議員(**R3**)表示反對項目 B、粉嶺區鄉事委員會主席(**R4**)表示反對分區計劃大綱草圖、一名個別人士(**R5**)表示反對項目 A 及 B，而餘下

67 份由個別人士提交的申述(**R 6 至 R 72**)表示只反對項目 B。

5.1.2 申述提出的主要理由／意見，以及政府部門的回應撮述於下文第 5.2 及 5.3 段。

5.2 表示支持的申述的主要理由

主要理由／意見	申述編號
(1) 支持項目 A 作高層發展，以更加善用該用地的潛力並增加房屋供應。	R 1
(2) 項目 B 的發展可響應政府增加房屋供應的政策，亦有助原址保留愛園別墅(一級歷史建築)，而且所提供的安老院舍亦能滿足人口老化所產生的持續需求。	R 2
回應	
關於(1)及(2)： (a) 備悉表示支持的意見。	

5.3 表示反對的申述的主要理由

項目 A

主要理由／意見	申述編號
(1) 雖然項目 A 用地原劃為「鄉村式發展」地帶，但當局已暫緩落實靈山鄉村擴展區，以致無法落實小型屋宇發展。因此，可在有關用地發展高層住宅項目。不過，有關用地不應用於發展私人房屋，應用於興建需求殷切的公營房屋發展項目，或提供政府、機構或社區設施。	R 5

- | | |
|---|--|
| <p>(2) 根據《香港規劃標準與準則》的要求，政府、機構或社區設施／服務短缺，可見有關項目 A 用地闢設的安老院舍於區內並不足夠。</p> <p>(3) 關於建築設計布局，建築物之間缺乏間距，因而對空氣流通和自然光造成負面影響。</p> | |
|---|--|

回應

關於(1)：

- (a) 「住宅(甲類)12」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展，但並沒有指明發展房屋的類型。該地帶主要由私人土地組成(約佔該地帶 76%)，而政府無意收回該地帶內的私人土地以作公營房屋發展。
- (b) 關於公營房屋單位供應，過去 7 至 8 年，政府一直採取多管齊下的方式，通過收地、空置的工業用地，以及就「政府、機構或社區」用地、休憩用地和綠化地帶進行檢討，在粉嶺／上水新市鎮提供土地作公營房屋發展。政府預計，粉嶺／上水新市鎮已規劃的房屋發展項目將可供應約 24 700 個單位³。
- (c) 修訂項目 A 旨在落實小組委員會就第 12A 條申請作出的決定。有關用地已由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，以便推展擬議的住宅發展。利用該幅用地進行私人住宅發展，可在粉嶺／上水新市鎮達致平衡的單位組合。在已規劃／已知的房屋項目落成後，整體公私營單位的比例約為 68：32。

關於(2)：

- (d) 根據《香港規劃標準與準則》的標準，以及相關政府決策局／部門的評估，粉嶺／上水新市鎮現有和已規劃闢設的政府、機構及社區設施，除一些長者、幼兒服務和

³ 已規劃興建的公營房屋發展項目包括位於上水／粉嶺第48區、上水／粉嶺第11區馬會道、上水／粉嶺第4區寶石湖路、上水第4區和第30區、彩順街、大頭嶺、清曉路，以及粉嶺第17區的項目。

復康設施外，大致足以應付粉嶺／上水新市鎮現有及規劃人口的需求(附件 V)。

- (e) 《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂的標準皆屬長遠目標，社署會根據多項因素，包括設施分布、土地供應，以及人口增長和人口結構變化帶來的服務需求，在地區層面處理這些設施的供應。如時機合適，社署會在諮詢相關政府部門後，在新的發展項目或重建項目內闢設這些設施。為應付需求，粉嶺／上水新市鎮內擬議／已規劃的公營房屋發展項目會撥出不少於 5% 的住用總樓面面積，用於闢設社會福利設施。項目倡議人會應社署的要求，在項目 A 用地闢設長者鄰舍中心。此外，項目 A 用地亦會設有一家私營安老院，以應付私人市場對安老院舍服務的需要。

關於(3)：

- (f) 申請人已就包括環境、交通、視覺、樹木保育、空氣流通、排水、排污和供水等方面進行技術評估，以確保項目 A 所涉的第 12A 條申請(編號 Y/FSS/18)的發展是技術上可行。有關評估的結論顯示，擬議發展不會造成無法克服的問題，並會在詳細設計和推行項目階段，落實合適的緩解／改善措施。
- (g) 申請人在其提交的視覺影響評估中建議了一些設計和緩解措施，以改善視覺上的通透度。這些措施包括採用由東向西邊現有低矮房屋遞降的梯級式建築物高度輪廓；住宅樓宇之間劃設兩個各 15 米闊的樓宇間距，以改善視覺開揚度及通透度(圖 H-1a)；建築物沿用地邊界後移約 9 米至 20 米，以便在用地周邊進行環境美化，從而改善視覺上的通透度。倘能落實這些緩解措施，擬議發展項目的規模和高度與該區整體現有／已規劃住宅的特點並非不協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從城市設計角度而言，對申請人提交的視覺影響評估沒有負面意見。
- (h) 申請人就擬議發展項目的空氣流通表現進行了空氣流通評估(專家評估)。考慮到現有的地形、現有已發展地區的位置以及所建議的緩解措施，倘能按建議落實樓宇間

距和把建築物後移，擬議發展不會對周邊環境造成嚴重的負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從空氣流通的角度而言，對申請人提交的空氣流通評估(專家評估)沒有負面意見。

項目 B

5.3.1 交通方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 擬議發展所產生的額外交通流量會令現有道路網絡超出負荷，尤以柏蕙里為甚(圖 H-2b 及 H-4b)。除附近現有和已規劃的發展所帶來的累積交通影響外，擬議發展會加劇區內已存在的交通擠塞問題。	R 3 及 R 8 至 R 7 2
(2) 為擬議發展進行的交通影響評估未能反映區內的實際交通情況。	R 6 至 R 7 2
(3) 沒有建議任何改善工程以解決區內現有的負面交通影響。主要道路和寶石湖路迴旋處(又稱大頭嶺迴旋處)的車流量已嚴重超出負荷。	R 3
(4) 潛在的交通擠塞或會令擬議安老院舍出現安全／緊急方面的問題。	R 8 至 R 7 2
(5) 擬議發展將與毗鄰的住宅發展(即高爾夫景園)共用同一條行車路作車輛出入口。應將車輛出入口設於東面較遠處近大頭嶺公營房屋用地的位置，以免柏蕙里的交通流量超出負荷。柏蕙里和現有的狹窄行人路將無法容納所增加的人流和車流量。	R 6 及 R 7
(6) 公共交通設施不足以應付現有住宅發展、高爾夫景園及日後關設的安老院舍所需。	R 8 至 R 7 2

回應

關於(1)至(5)：

- (a) 申請人就第 12A 條申請編號 Y/FSS/19 所進行的交通影響評估顯示，由於在多個政府項目(包括古河北／粉嶺北新發展區及大頭嶺公營房屋發展)下會進行擬議交通改善措施，擬議發展(包括安老院舍)所產生的交通流量不會對周邊地區帶來無法克服的交通影響。運輸署署長表示，鑑於在其他項目下會進行已規劃的路口／道路改善工程，故用地附近的道路網絡仍符合擬議發展的設計容車量，從交通工程的角度不反對該擬議發展。
- (b) 粉嶺公路的寶石湖路迴旋處及掃管埔迴旋處目前是北區區內交通及往來市區交通需要使用的主要路口。政府已制訂計劃改善兩個迴旋處可容納的交通流量，初步會透過興建繞道(分別為寶石湖路行車天橋及掃管埔連接路)，為部分進入兩個迴旋處的區內車流進行分流。土拓署表示，兩條繞道的基礎設施暫定於 2030/31 年度竣工。
- (c) 當局已選定附近的交界處(包括柏蕙里／青山公路—古洞段交界處)，以便就擬議發展所帶來的交通影響進行評估。為改善區內的整體交通情況，當局會進行道路／路口改善工程(包括上述兩條繞道)、古河北／粉嶺北新發展區的擬議青山公路—古洞段擴闊工程，以及與大頭嶺已規劃公營房屋用地相關而將會落實的工程。申請人曾表示，擬議發展只會在其他項目／發展承諾進行的所有相關道路／路口改善工程完成後才開始入伙，但仍有待城規會在第 16 條申請階段對交通影響評估作進一步考慮。編號 Y/FSS/19 的申請亦建議沿柏蕙里東南面興建新的行人路，改善青山公路—古洞段之間的行人連接。
- (d) 交通影響評估顯示，柏蕙里與青山公路—古洞段交界處將有足夠容量應付擬議發展，因此在柏蕙里設車輛出入口是技術上是可行的。運輸署接納交通影響評估的結果及行車道出入口的安排。安老院舍擬設於近車輛出入口較方便的位置，方便從公共道路前往。此外，擬議發展建議在出入口附近闢設一個迴旋處，以便在柏蕙里尾段提供更多的車輛轉動空間(繪圖 H-2a)。

關於(6)：

- (e) 用地東面毗鄰將進行大頭嶺已規劃公營房屋發展，同時會提供更多公共運輸服務。當局亦建議在青山公路—古洞段設置的士和巴士路旁停車處，以配合上述公營房屋發展所帶來的客運需求。就編號 Y/FSS/19 的申請提交的交通影響評估已顧及擬議發展對公共交通服務需求的影響。

5.3.2 視覺及空氣流通方面的

主要理由／意見	申述編號
(1) 原有「綜合發展區」地帶所訂立的建築物高度限制是為低層發展而設的。擬議發展的建築物高度過高，會對周邊地區造成屏風效應。	R3、 R5、R8 至 R72
(2) 擬議發展密度與周邊地區不相協調，並會產生屏風效應，以及對視覺及空氣流通造成不良影響。	R6 至 R72
(3) 應採用較低的發展密度，即申請編號 Y/FSS/15 的發展建議(最高住用地積比率為 3.0 倍，非住用地積比率為 0.09 倍，上蓋面積為 27%，建築物高度為主水平基準上 99.65 米，或現有建築物的地積比率、上蓋面積及建築物高度)，以紓減對高爾夫景園造成的屏風效應，並改善空氣流通情況。	R6 及 R7
回應	
關於(1)及(2)：	
(a) 項目 B 用地夾在西鄰的高爾夫景園和東鄰的大頭嶺已規劃公營房屋用地之間。儘管高爾夫景園是現有低層私人住宅發展項目(現有地積比率約 0.89 倍及建築物高度為一層停車場上加四層)，但大頭嶺的房屋用地將會發展作高層公營房屋用途(最高地積比率為 6.87 倍及建築物高度為主水平基準上 130+70 米)(圖 H-4b)。基於上述規劃情況，	

擬議私人住宅發展項目與周邊的土地用途並非不協調，但有關項目難免會對周邊社區進一步造成視覺變化。為緩解視覺影響，擬議發展計劃已加入建築物間距(由 15 米至 28 米不等)及梯級式的建築物高度輪廓(由西面的主水平基準上 111 米遞增至東面的主水平基準上 130 米)，締造梯級式的天際線，以配合毗鄰由低層至高層的發展項目(繪圖 H-2d)。為盡量減低可能對附近社區造成的視覺影響，已提醒申請人在日後第 16 條申請的階段，須探討其他設計措施，以改善視覺開揚度。就 Y/FSS/19 進行的視覺影響評估證實，擬議發展項目不會造成重大的視覺影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議發展項目連同周邊已規劃的高層發展，將會組成一個新的住宅羣。

- (b) 空氣流通方面，為支持擬議發展計劃，已透過計算流體力學模型進行空氣流通評估—初步研究。在用地西南面及北面的界線加入建築物間距及把建築物後移(繪圖 H-2d)後，便可騰出空間作為通風廊，預計不會對周邊住宅發展的空氣流通造成不良影響。從空氣流通的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展計劃沒有負面意見。

關於(3)：

- (c) 涉及項目 B 用地的先前申請(編號 Y/FSS/15)的擬議地積比率為 3 倍，建築物高度介乎主水平基準上 83 米至 99 米。申請人已於 2020 年 11 月 20 日的小組委員會會議撤回該宗申請，故有關申請與是次考慮的現有建議並不相關。

5.3.3 政府、機構或社區設施的供應

主要理由／意見	申述編號
(1) 原先建議設有 30 個名額的長者日間護理單位已被刪除。「綜合發展區」地帶的規劃意向是進行綜合發展，以及提供政府、機構或社區設施。	R5

<p>(2) 擬建於項目 B 用地設有 100 個宿位的私營安老院舍並無需要，因為在古洞北福利服務綜合大樓會關設這類設施。</p>	<p>R 3</p>
<p>(3) 北區其他已規劃的公營房屋用地(包括古洞北／粉嶺北新發展區)會關設安老院舍。項目 B 用地並非設置安老院舍的合適地點。</p>	<p>R 8 至 R 7 2</p>
<p>(4) 安老院舍應位於公營房屋發展項目附近，因為服務範圍更為適切，亦較方便使用者前往。</p>	<p>R 6 及 R 7</p>
<p>(5) 《註釋》和《說明書》內應訂明須關設私營安老院舍和有關細節。</p>	<p>R 6 及 R 7</p>
<p>回應</p>	
<p>關於(1)：</p> <p>(a) 有關「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。經諮詢社署後，不再需要關設原先建議的長者日間護理單位。</p>	
<p>關於(2)至(4)：</p> <p>(b) 考慮將設於古洞北福利服務綜合大樓的新安老院舍設施後，預計在粉嶺／上水新市鎮和北區仍分別欠缺大約 450 個和 280 個安老院舍宿位。請參閱上文第 5.3(d) 及(e)段就政府、機構或社區設施供應所作的回應。</p> <p>(c) 私營安老院舍可提供優質的安老院舍，以應付市場上社區的多樣化需求。根據鼓勵計劃，政府亦鼓勵發展商在新私人發展項目內提供安老院舍。從服務的角度而言，社署原則上不反對以自負盈虧方式經營的擬議私營安老院舍發展。鑑於人口急劇老化，政府有迫切需要優化安老服務的中長期規劃。私營安老院舍可使市場更多元化，為社區內的不同使用者提供替代選擇。</p>	

(d) 雖然《香港規劃標準與準則》並無具體訂明安老院舍位置的規定，但安老院舍應設有適當的車輛通道，方便前往使用服務，亦須與周圍的土地用途相配合。關於用地的暢達度和兼容性方面，安老院舍目前的擬議位置實屬恰當。

關於(5)：

(e) 私營安老院舍會計入總樓面面積／地積比率內。因此，有關「綜合發展區」地帶的《註釋》已訂明非住用地積比率為 0.09 倍，而《說明書》則指明該用地的非住用地積比率只供用作闢設安老院舍。在制圖程序完成後，申請人向城規會就「綜合發展區」地帶申請規劃許可時，須提交總綱發展藍圖。所提交的總綱發展藍圖須包含安老院舍的詳情。建築事務監督亦會審議建築圖則中的安老院舍。在營運和管理方面，安老院舍須符合牌照規定，並受相關條例／規例規管。

5.3.4 其他方面

主要理由／意見	申述編號
(1) R 6 至 R 72 維持就獲小組委員會同意的第 12A 條申請(編號 Y/FSS/19)所提出的公眾意見中的反對意見。	R 6 至 R 72
(2) 私人住宅單位供應過剩。當局應提供更多社區服務，尤其是長者服務。	R 5
(3) 其中一名城規會委員是項目 B 的地段擁有人的朋友，因此不應參與有關事項的討論和商議。	R 3
(4) 施工期間進行的打樁工程會對高爾夫景園的結構造成負面影響。申請人應在展開擬議發展前，就有關建築工程對高爾夫景園的影響進行深入的評估。	R 6 及 R 7

回應

關於(1)及(2)：

- (a) 項目 B 用地涉及一宗 2023 年 3 月 17 日獲小組委員會考慮並同意的第 12A 條申請(編號 Y/FSS/19)。小組委員會同意該宗第 12A 條申請時，已考慮所收到的所有公眾意見、相關技術評估，以及相關決策局／部門的意見。反對的理據主要是關於交通、視覺及空氣流通方面，申請人所提交的技術評估已就有關理據作出回應。
- (b) 在房屋供應方面，政府一直採取多管齊下的方式增加土地供應，以應付社會對公私營房屋的殷切需求。
- (c) 關於闢設政府、機構或社區設施方面，請參閱上文第 5.3(d)及(e)段的回應。

關於(3)：

- (d) 有關委員已分別在 2023 年 3 月 17 日和 2023 年 4 月 21 日舉行的小組委員會會議上就考慮第 12A 條申請編號 Y/FSS/19 和分區計劃大綱草圖的建議修訂申報利益。由於所涉利益直接，該名委員並無參與該宗第 12A 條申請和分區計劃大綱草圖的建議修訂的討論。

關於(4)：

- (e) 在擬議發展項目施工前，申請人須根據《建築物條例》提交建築圖則(包括基礎圖則和結構圖則)，並須獲得建築事務監督的批准。申請人在施工期間會採取適當的預防措施，而所有擬議建築工程亦應符合相關守則和規例，以確保結構安全。

5.3.5 涉及所有修訂項目的一般事宜

主要理由／意見	申述編號
(1) 發展北部都會區會涉及大量公營房屋發展及基礎建設／建築工程，已影響到沙頭角公路，並引致嚴重的交通擠塞、噪音、空氣污染及排污問題，對社區民生造成嚴重滋擾。	R 4
回應	
關於(1)： (a) 有關修訂項目旨在落實兩宗已獲小組委員會同意的第12A條申請。兩宗申請的申請人均已提交技術評估，而有關評估已顧及提出申請時的已承諾發展。技術評估確認在落實適當的緩解／改善措施後，擬議發展在技術上不會造成無可克服的影響。相關政府部門不反對該兩宗申請／沒有提出負面意見。小組委員會已考慮所有收到的公眾意見、相關技術評估結果，以及相關政府部門的意見。	

6. 就申述提出的意見

- 6.1 城規會收到 6 份意見，其中一份(C1)由有關地段擁有人提交，表示支持項目 B，而其餘 5 份則由個別人士提交(C2 至 C6)，表示反對項目 B。C1 至 C3 及 C5 至 C6 亦為申述人(分別為 R2、R6、R7、R8 及 R5)。C1 支持項目 B，因為各項已進行的技術評估確認擬議發展在技術上可行，而且在落實適當的緩解措施和改善工程後，有關發展不會對周邊環境產生負面影響。
- 6.2 C2 至 C5 重申對項目 B 的反對意見，其意見與上文第 5.3.1 至 5.3.5 段所述的申述理由相若，而相關回應請參閱上文。
- 6.3 C6 亦提出建議，表示應該在擬議發展項目提供單車停放位，以鼓勵市民使用環保交通工具。根據《香港規劃標準與準則》的規定，考慮到用地與上水港鐵站的距離及擬議單位面積，

無須在擬議發展項目內闢設單車停放處。然而，在第 16 條規劃申請階段，相關政府部門將審核擬議發展項目的細節。

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下政府部門，他們的意見已適當收錄在上文：

- (a) 社會福利署署長；
- (b) 運輸署署長；以及
- (c) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們對有關的申述和意見並無提出意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (c) 水務署總工程師／建設；
- (d) 渠務署總工程師／新界北；
- (e) 路政署總工程師／新界東；
- (f) 警務處處長；
- (g) 機電工程署署長；
- (h) 環境保護署署長；
- (i) 消防處處長；
- (j) 食物環境衛生署署長；
- (k) 地政總署北區地政專員；
- (l) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (m) 康樂及文化事務署署長；
- (n) 民政事務總署北區民政事務專員；以及
- (o) 土木工程拓展署北拓展處處長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 及 **R2** 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 R3 至 R72，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 項目 A 及 B 旨在落實兩宗已獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意的第 12A 條申請。小組委員會在同意該宗申請時已考慮所有收到的公眾意見、相關技術評估結果，以及相關政府部門的意見。規劃署認為擬議修訂屬恰當(**R3 至 R72**)；
- (b) 申請人就這兩宗第 12A 條申請所進行的交通、環境、視覺及空氣流通等相關技術評估確認在落實適當的緩解／改善措施後，擬議發展在技術上不會造成無可克服的影響(**R3 至 R72**)；以及
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府決策局／部門的評估，除了部分政府、機構及社區設施外，區內已規劃的政府、機構及社區設施大致上足以應付粉嶺／上水新市鎮規劃人口的需求。擬議發展內會闢設適當的政府、機構及社區設施，以應付該區日後居民的需要。相關政府決策局／部門會密切監察社區設施的供應情況。政府會繼續採取多管齊下的方式，進一步增加政府、機構及社區設施的供應，以配合地區需要(**R3、R5 至 R72**)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和意見時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱圖。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，請委員同意，整份分區計劃大綱圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據原有條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

附件 I	《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/27》 (縮圖)
附件 II	《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/26》的修訂項目附表
附件 III	有關《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/27》的申述人和提意見人名單
附件 IV	2023年4月21日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會 議記錄摘錄(只提供英文版)
附件 V	粉嶺／上水新市鎮的主要社區設施和休憩用地供應 (包括粉嶺／上水擴展區)
繪圖 H-1a 至 H-1d	修訂項目 A 的初步發展計劃
繪圖 H-2a 至 H-2d	修訂項目 B 的初步發展計劃
圖 H-1	申述地點的位置圖
圖 H-2a 及 H-2b	申述地點的平面圖
圖 H-3a 及 H-3b	申述地點的航攝照片
圖 H-4a 至 H-4c	申述地點的實地照片

規劃署

2023年12月