

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10934 號

供城市規劃委員會於 2023 年 11 月 3 日考慮

《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》

考慮申述編號 TPB/R/S/NE-FTA/17-R1 至 R3

和意見編號 TPB/R/S/NE-FTA/17-C1

《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》
考慮申述編號 TPB/R/S/NE-FTA/17-R1 至 R3
和意見編號 TPB/R/S/NE-FTA/17-C1

申述事項 (修訂項目)	申述人	提意見人
項目 A1 把位於上水華山的一幅用地由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。	總數：3 反對項目 A1 及 A2(2) R1 ：石湖新村(河北段)街坊會 R2 ：個別人士	總數：1 提出意見(1) C1(亦為 R3) ：個別人士
項目 A2 把位於上水華山的三幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。	就項目 A1 及 A2 提出反對意見(1) R3 ：個別人士	
項目 B 把位於上水華山公營房屋發展西面的一幅土地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。		

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_NE-FTA_17.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. 引言

- 1.1 2023 年 4 月 28 日，《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》(下稱「分區計劃大綱圖」)(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。分區計劃大綱圖所作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 在為期兩個月的法定展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到三份有效的申述(附件 IVa)。2023 年 7 月 7 日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會收到一份就申述提出的有效意見(附件 IVb)。
- 1.3 2023 年 9 月 15 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，一併以集體形式考慮。
- 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²，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

項目 A1 及 A2(改劃一幅位於華山的用地作公營房屋發展)

- 2.1 《2013 年施政報告》提出，政府會採用多管齊下的方式建立土地儲備，以滿足本港的房屋和其他發展需要。在《2019 年施政報告》中，政府重申會持續檢討各種土地用途和適切改劃土地作住宅用途，而盡量發揮棕地的發展潛力是其中一個主要策略。
- 2.2 2019 年 11 月，規劃署公布「新界棕地使用及作業現況研究」的結果，當中在全港識辨出 1 579 公頃棕地。根據研究

¹ 原有條例指在緊接 2023 年 9 月 1 日之前有效的《城市規劃條例》。

² 根據現正生效的《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 29(1)及 29(3)條，原有條例第 6、6A 至 6H 條適用於分區計劃大綱草圖。

結果，規劃署篩選出 450 公頃棕地，將之列為具高或中度發展潛力，原因是這些棕地鄰近現有新市鎮／新發展區及主要公路／交通基建設施，而且面積較大。因應《2019 年施政報告》，規劃署對其中 160 公頃棕地展開了首階段檢討，以物色適合作公營房屋發展的棕地羣。規劃署考慮了多項規劃考慮因素，包括整體發展策略、土地用途的兼容性、交通暢達程度、基建設施配套及對環境的整體影響，篩選出八個分別位於元朗、屯門及大埔可優先發展的棕地羣(總面積約為 35.7 公頃)，作公營房屋發展。2021 年，規劃署採取與首階段檢討相同的做法，完成了餘下 290 公頃棕地的第二階段檢討，並從中物色到包括一組位於上水華山約 2 公頃的棕地羣。通過整合零碎的地塊，理順土地邊界，當局預留了總面積約 3.8 公頃的土地(項目 A 用地)，以進行發展可行性研究。

2.3 鑑於市民對公營房屋的需求殷切，政府於 2018 年 12 月宣布，在技術可行的情況下，容許公營房屋用地的住用地積比率進一步增加至 6.5 倍的最高核准地積比率。此最高核准地積比率亦會在北部都會區的房屋土地採用。

2.4 在 2021 年，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)委聘顧問就位於華山的擬議公營房屋發展進行工程可行性研究。該項研究於 2022 年完成，確定擬議發展在技術上可行，當中涉及在項目 A 用地提供約 4 200 個公營房屋單位。

項目 B(改劃一幅用地以重置政府設施)

2.5 項目 B 用地劃為「政府、機構或社區」地帶，以重置受有關公營房屋發展影響的垃圾收集站及公廁。

對分區計劃大綱圖《註釋》的修訂

2.6 當局已就上述修訂項目對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂。當局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》。

對分區計劃大綱圖的擬議修訂

2.7 2023 年 3 月 31 日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意有關《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/16》的擬議修訂適宜根據原有條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 1/23 號載於城規會網頁³，而小組委員會的會議記錄摘錄則載於**附件 V**。其後，《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》於 2023 年 4 月 28 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

把修訂建議提交小組委員會前的諮詢

3.1 在把分區計劃大綱圖的擬議修訂提交小組委員會考慮前，規劃署聯同土拓署和房屋署分別於 2022 年 12 月 13 日及 2023 年 1 月 19 日就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢北區區議會和兩個相關的鄉事委員會(即上水區鄉事委員會和粉嶺區鄉事委員會)。北區區議員和鄉事委員會委員均對擬議公營房屋發展表示支持。不過，亦有意見關注到可能出現的交通問題，以及現有居民和在有關土地上經營的業務須予遷離。如上文第 2.7 段所述，他們的意見和關注已納入小組委員會文件第 1/23 號，並載於**附件 VI**的北區區議會會議紀錄內。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

3.2 2023 年 4 月 28 日，分區計劃大綱草圖根據原有條例第 5 條在憲報刊登，以供公眾查閱。北區區議會、上水區鄉事委員會和粉嶺區鄉事委員會同日獲告知，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。城規會並無收到北區區議員、上水區鄉事委員會委員和粉嶺區鄉事委員會委員的申述。

³ 小組委員會文件第 1/23 號可在城規會網頁查閱，網址為：
https://www.tpb.gov.hk/en/meetings/RNTPC/Agenda/716_rnt_agenda.html

4. 申述用地

4.1 申述用地及其周邊地區

4.1.1 項目A及B用地佔地約3.8公頃，位於粉嶺／上水新市鎮和粉嶺北新發展區北面(圖H-2a)。項目A及B所涉用地範圍主要夾雜有棕地作業(例如貯物場和工場)和臨時住用構築物，而用地的東南角則發現有一些常耕農地(圖H-2b至4-c)。有關用地可從南面經一條通往龍琛路延展路段的行車行人天橋往返(圖H-5)。緊鄰用地北面、西北面和東面的地方劃為「綠化地帶」，主要為山坡和認可墓地(第N/S/1號)內的墳墓／金塔(圖H-2b)。用地東南面和西面的地方劃為「農業」地帶，主要是石湖新村的低矮臨時住用構築物、一些臨時構築物和長有植物的地方(圖H-2b)。至於用地南面和東南面梧桐河對面的地方，有部分劃為「政府、機構或社區」地帶，預留作各類政府、機構及社區用途；有部分劃為「休憩用地」地帶，計劃闢設粉嶺北中央公園；亦有部分屬粉嶺北分區計劃大綱圖範圍的「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶，計劃興建中至高密度住宅發展項目羣。用地西南面較遠處屬粉嶺／上水分區計劃大綱圖範圍，現時建有一些低矮至高層的屋苑(包括安國花園新邨、奕翠園和皇府山)(圖H-2a)。

用作公營房屋發展的項目A1和A2用地

4.1.2 項目A1和A2用地劃為「住宅(甲類)」地帶(約3.7公頃)，最高地積比率限為6.7倍，最高建築物高度限為主水平基準上170米，擬作公營房屋發展(繪圖H-1及圖H-1和2b)。擬議發展項目的詳細發展參數載列如下：

地盤發展面積	約 3.14 公頃 ⁽¹⁾
總地積比率	6.7
— 住用地積比率	6.5
— 非住用地積比率	0.2
最高建築物高度 ⁽²⁾	主水平基準上 170 米

樓宇幢數	5 幢 (包括一個公共交通總站)
單位數目(約數)	4 200 個
人口(約數)	12 000 人
配套設施 ⁽³⁾	幼稚園、社會福利設施 ⁽⁴⁾ 和零售設施

備註：

- (1) 不包括擬議的區內道路、行人徑及其他路旁美化市容地帶。發展用地面積在詳細設計階段可能有所變動。
- (2) 為採用2022年7月頒布的聯合作業備考第八號下的組裝合成建築法，已因應所容許增加的總樓面面積考慮最高建築物高度。
- (3) 配套設施的實際供應情況有待相關政府部門在詳細設計階段確定。
- (4) 相等於公營房屋發展項目住用總樓面面積約5%的總樓面面積會預留作提供社會福利設施(包括安老設施和康復服務設施)之用。社會福利設施的選址、種類和實際提供情況會在詳細設計階段因應社會福利署(下稱「社署」)和房屋署所給予的意見後才落實。

用作重置政府設施的項目 B 用地

4.1.3 項目 B 用地劃為「政府、機構或社區」地帶(約0.1公頃)，用作重置目前位於**項目 A 用地**西面的垃圾收集站和公廁(圖 H-2 b 及 3)。

規劃意向

上述申述用地所屬用途地帶的規劃意向載述如下：

- (a) 項目 A1 及 A2 的「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。
- (b) 項目 B 的「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；以及是供應

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。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 所收到的三份申述由石湖新村(河北段)街坊會和兩名個別人士提交，其中兩份申述(**R1** 及 **R2**)反對項目 A1 及 A2，其餘一份申述(**R3**)就項目 A1 及 A2 提出負面意見。

5.1.2 申述提出的主要理由／意見和建議，以及規劃署在諮詢相關政府部門後的回應，撮述於下文第 5.2 段。

5.2 表示反對的申述

5.2.1 項目 A1 及 A2

對交通、排水、環境和土力工程造成負面影響

主要理由／意見	申述編號
(1) 擬議公營房屋發展項目會增加交通流量，對交通和環境造成負面影響，包括對周邊地區造成空氣污染和噪音滋擾。	R 1
(2) 擬議公營房屋發展會對周邊地區的排水造成負面影響。	
(3) 擬議公營房屋發展會對土力工程造成負面影響。	
(4) 附近的粉嶺繞道會對擬議住宅大樓造成噪音和空氣污染(繪圖 A-2b)。擬議為易受噪音水平超標影響的住宅大樓採取紓減環境影響措施(例如安裝隔	R 3

聲鰭片／減音窗和隔音玻璃窗)。這會導致居民更加倚賴空調，令用電需求增加。	
回應	
關於(1)： (a) 工程可行性研究所進行的交通及運輸影響評估確定，倘在公營房屋發展項目入伙前落實擬議的交通改善工程，包括為 3 個路口進行改善工程，即天平路／龍琛路路口(J4)、馬會道／龍琛路路口(J5)和 L3 路／L4 路路口(J11)(圖 H-5)，擬議發展附近主要連接路的交通狀況大致上可以接受。評估所得結果的結論是，區內的交通網絡不會出現難以克服的問題。因此，運輸署署長不反對擬議發展。 (b) 工程可行性研究所進行的初步環境評審確定，在落實合適的環境緩解措施後，包括在粉嶺繞道與易受影響的地方之間提供足夠的緩衝間距(即不少於 10 米)，以及在易受噪音超標影響的住宅樓宇裝設減音窗／隔聲鰭片、隔音玻璃窗和採用設計經改良的露台等，預計不會對擬議發展項目造成交通噪音方面的重大負面影響。環境保護署署長認為，擬議發展在環境上是可接受的。	
關於(2)： (c) 因應工程可行性研究所進行的排水影響評估確定，擬議發展不會對周邊地區的排水造成任何負面影響，亦不會令現時的排水情況變差。從公共排水角度而言，渠務署總工程師／新界北不反對擬議發展。如有需要，有關排水建議會在詳細設計階段進一步優化。	

關於(3)：

- (d) 工程可行性研究所進行的初步土力評估，已對擬議發展項目及周邊地區的土地狀況進行審視。評估結果確定，在可預見的將來，擬議發展不會造成難以克服的土力問題。

關於(4)：

- (e) 環保署署長表示，創新噪音緩解設計和措施(例如減音窗和露台)可有效減少噪音進入住宅單位，同時容許充足的自然通風。這些設計和措施已在新開發的住宅發展項目中加以應用。擬議的紓減環境影響措施會在詳細設計階段再作檢討。

補償植樹、城市設計及視覺方面

主要理由／意見	申述編號
(5) 擬議補償植樹的位置都是擠在某個角落，或沿邊界排成一行。	R 3
(6) 公共交通總站建築體積龐大，會對周邊地區造成不良的視覺影響。泊車位應設於地庫一層。公共車輛總站亦會阻礙較低樓層的天然通風及日照，影響公共交通總站附近的社區設施。住宅樓宇之間的建築物間距應予擴闊，使環境更為健康和更具吸引力。	
(7) 梧桐河沿岸及粉嶺北新發展區北部一帶計劃用作闢設河畔公園及劃為通風走廊。為保護該區的景觀及通風效果，任何發展的建築物高度必須嚴格限制，所採用的建築物高度輪廓是由市中心向外圍河畔遞降的模式。擬議公營房屋發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 170 米，與周邊環境	R 2

不相互協調，亦不符合粉嶺北新發展區的城市設計概念，並會對周邊地區的整體景觀及通風造成不良影響。	
建議	
(i) 把住宅樓宇的建築物高度降低至 50 米，以配合華山的山脊線。	R 2
回應	
關於(5)： (f) 根據工程可行性研究下的初步景觀及視覺影響評估，以及園景大綱圖，用地內將會種植 239 棵樹⁴(繪圖 H-3)。報告亦確認會揀選合適的樹木品種，並預留足夠的種植空間，為樹木茁壯成長創造理想優質的條件。在詳細的設計階段，會按照《發展局工務技術通告》第 4/2020 號及第 6/2015 號的規定，另行與相關政府部門／機關商討並議定所需的樹木數目及植樹位置。	
關於(6)及(7)： (g) 根據工程可行性研究所進行的景觀及視覺影響評估，擬議發展無可避免會改變區內的現有景觀及視覺資源，而且也不會完全符合粉嶺北新發展區作為河畔社區的已規劃景觀及特色。再者，粉嶺北新發展區的已規劃房屋發展在視覺上會進一步遮擋天空景色和山巒景觀，而且也會降低附近一帶的視覺開揚度(繪圖 H-2a 至 H-2e)。不過，從更廣大的範圍而言，倘擬議發展得以成事，預期將會成為粉嶺／上水新市鎮市區環境的延伸部分。在可行的情況下落實視覺緩解措施，例如令建築物的高度輪廓有變化(由主水平基準上 50 米至主水平基準上 167 米不等)、在建築物之間預留足夠空間(最少 15 米)，以及採用審慎設計及處理建築物外牆，均可以改善景觀的開揚度，並	

4 在用地範圍內近基礎設施工程的地方將合共種植 254 棵新樹。

發揮調劑視覺的作用。擬議發展造成的整體視覺影響也可得以紓緩。另外，可在詳細設計階段考慮採用額外的設計措施，包括採用通風的平台和遵照《可持續建築設計指引》所載的設計。房屋署會在詳細設計階段就所需的設計措施作更詳細考慮。應注意的是，擬議公營房屋發展符合地盡其用的房屋政策，亦遵循增加房屋供應以作公營房屋發展的政府措施。

- (h) 至於申述人對公共交通總站造成的視覺及通風影響所提出的關注，所有樓宇(包括公共交通總站)均會從南面界線後移約 20 米，而且邊界也會種植植物，以減少對梧桐河的河畔景觀所造成的視覺影響。此外，工程可行性研究所進行的空氣流通專家評估亦確認，在加入各項主要的設計特色後(例如建築物之間預留最少 15 米與盛行風向一致及把建築物分別從南面及西面界線後移約 20 米及 30 米等(繪圖 H-3))，預計擬議發展整體來說不會對空氣流通造成嚴重的負面影響。此外，應注意的是，在詳細設計階段也可考慮加入其他設計特色，例如提升樓宇和平台的通風程度，以及進行定量空氣流通評估，以評核擬議紓緩措施在優化建築安排方面的成效。

關於(i)：

- (i) 關於申述人建議降低公營房屋發展的建築物高度，房屋署表示，作出這樣的調整會令建屋量大減，使有關用地的發展潛力未能盡量發揮。擬議公營房屋發展符合《2019 年施政報告》中有關政府會盡量發揮棕地的發展潛力這一點。

生態方面

主要理由／意見	申述編號
(8) 擬建的多層住宅樓宇可能會對雀鳥的	R 1

飛行路線造成干擾。	
回應	
關於(8)：	
(j) 工程可行性研究已就生態影響進行評估，當中包括評估擬議發展對鷺鳥在繁殖期的飛行路線可能造成的影響。評估的結果確認，有關用地的範圍內並無發現飛行路線，因此預計擬議發展對文錦渡路鷺鳥林的鷺鳥繁殖造成分裂影響的可能極微。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不反對上述的生態影響評估。	

社會福利設施的供應

主要理由／意見	申述編號
(9) 當局預留不少於 5% 的住用總樓面面積作社會福利設施。這個比例不足以應付人口老化所帶來的需求。	R 3
回應	
關於(9)：	
(k) 政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，在不同類型的發展項目內物色合適用地或處所，提供更多社會福利服務，以配合區內對福利服務的持續需求。關於在附近一帶提供福利設施，當局會充分顧及多項因素，例如參考《香港規劃標準與準則》、設施位置、可達性、可使用的樓面面積、部分社會福利設施的高度限制、無障礙設施、周邊環境、有關服務在當區的供求情況等。有鑑於上述各點，擬議在公營房屋發展項目內提供合適的社會福利設施(包括長者及康復服務設施)，以應付附近一帶的服務需求，相關政府部門(包括社署)已對提供上述服務表示同意。	

擬議公營房屋發展項目的示意布局圖

主要理由／意見	申述編號
(10) 當局預留了很大面積的土地作道路及緊急車輛通道。此舉證明當局運用空間的成效不彰。	R 3
回應	
關於(10)：	
(l) 擬議發展項目的示意布局圖屬優化設計，已適當考慮地盤限制、技術問題及是否符合相關的法定要求。儘管如此，當局會在詳細設計階段進一步檢討及改良擬議發展的設計。	

公眾諮詢

主要理由／意見	申述編號
(11) 當局並無就擬議公營房屋發展諮詢石湖新村的村民。	R 1
回應	
關於(11)：	
(m) 當局已妥為遵從有關就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目進行公眾諮詢的法定和行政程序。在分區計劃大綱圖的擬議修訂項目提交小組委員會考慮前，規劃署已諮詢北區區議會、粉嶺區鄉事委員會和上水區鄉事委員會，詳情請參閱上文第 3.1 至 3.2 段。規劃署向小組委員會提交分區計劃大綱圖的擬議修訂時，亦已一併把所收到的意見妥為轉告委員。此外，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許公眾提出申述和意見的規定，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分。	

其他方面

主要理由／意見	申述編號
(12) 擬議公營房屋發展會對「風水」造成負面影響。	R 1
(13) 現有居民將要搬走。	
(14) 擬議公營房屋發展項目靠近新圍／大嶺練靶場，練靶場的運作會受到影響。	
(15) 應強制規定所有公營房屋發展項目須提供長者友善的單位，以應付人口老化所帶來的需求。	R 3
回應	
關於(12)：	
(n) 關於申述人對「風水」的關注，應留意這方面並非城規會的相關規劃考慮因素。	
關於(13)：	
(o) 政府會根據現行政策及既定機制與受影響人士跟進他們的補償及安置安排。	
關於(14)：	
(p) 擬議發展項目距離新圍／大嶺練靶場約 500 米。預計擬議發展不會對練靶場的運作造成任何負面影響。	
關於(15)：	
(q) 房屋局局長表示，公營房屋發展已廣泛採用「通用設計」，以便盡可能配合不同的民生需要(包括安老院舍)。單位組合的比例(包括長者友善單位	

的數目)會符合現時的設計指引。

6. 對申述的意見

- 6.1 城規會收到一份由個別人士提交的意見(**C1**)，**C1**本身亦是申述人(**R3**)。**C1**表示，有需要增加公營房屋供應一說實在有欠理據支持，因為濫用公營房屋問題嚴重，而且出現人口減少的趨勢、經濟不景氣及樓市下行等因素。房屋目標必須反映真實需要，不可被高估。
- 6.2 關於對**C1**的意見的回應，政府會按既定機制及客觀數據，每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的10年房屋供應目標，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並按需要適時作出調整。

7. 諮詢政府部門

- 7.1 規劃署曾諮詢以下政府政策局／部門，他們的意見已適當納入上文各段：

- (a) 房屋局局長；
- (b) 社會福利署署長；
- (c) 房屋署署長；
- (d) 環境保護署署長；
- (e) 漁農自然護理署署長；
- (f) 運輸署署長；
- (g) 渠務署總工程師／新界北；以及
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

- 7.2 規劃署亦諮詢了下列政府決策局／部門，他們對有關申述和意見並無意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 衛生署署長；
- (d) 消防處處長；

- (e) 康樂及文化事務署署長；
- (f) 食物環境衛生署署長；
- (g) 機電工程署署長；
- (h) 地政總署北區地政專員；
- (i) 土拓署北拓展處處長；
- (j) 土拓署土力工程處處長；
- (k) 民政事務總署北區民政事務專員；
- (l) 地政總署北區地政專員；
- (m) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (n) 路政署總工程師／新界東；
- (o) 水務署總工程師／建設；
- (p) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；以及
- (q) 警務處處長。

8. 規劃署的意見

8.1 根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持 R1 至 R3，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 申述用地(綜合項目 A1 及 A2 而言)是政府篩選出來作優先發展的其中一組棕地羣，具高發展潛力作公營房屋發展。當局已進行工程可行性研究，當中包括對交通、環境、生態、土力工程、排水、景觀、視覺及空氣流通等不同範疇進行技術評估，並確認沒有不可克服的技術問題，以及在落實適當的緩解／改善措施後，有關發展不會造成重大的負面影響。當局會在詳細設計階段進一步優化擬議發展項目的發展布局及設計。規劃署認為，把用地劃為「住宅(甲類)」地帶以增加房屋供應，做法合適(**R1 至 R3**)；
- (b) 政府已採取多管齊下的方式，在不同類型的發展項目內物色合適用地或處所，提供更多社會福利服務，以配合區內對福利服務的持續需求。關於在附近一帶提供福利設施，當局會充分顧及多項因素。現時在擬議公營房屋發展項目提供社會福利設施的做法，已得到社署同意，並會由社署密切監察(**R3**)；

- (c) 擬議發展項目距離新圍／大嶺練靶場約 500 米，因此預計擬議發展不會對練靶場的運作有任何負面影響(R1)；以及
- (d) 當局已妥為遵從有關就擬議修訂項目進行公眾諮詢的法定和行政程序。展示分區計劃大綱圖及容許公眾提出申述和意見的規定，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分(R1)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和相關意見時，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》適合根據條例第 8(1)(a)條和第 29(8)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

附件 I	《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》(縮圖)
附件 II	《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/16》的修訂項目附表
附件 III	申述人和提意見人名單
附件 IV a 及 IV b	申述人和提意見人所提交的申述和意見
附件 V	2023 年 3 月 31 日小組委員會會議記錄的摘錄
附件 VI	2022 年 12 月 13 日北區區議會會議記錄的摘錄
繪圖 H-1	擬議發展的示意布局設計圖
繪圖 H-2 a 至 2 e	電腦合成照片
繪圖 H-3	緩解措施
繪圖 H-4 a 至 4 e	盛行風風流向及擬議空氣流通緩解措施
圖 H-1	位置圖
圖 H-2 a 至 2 b	平面圖

圖 H-3	航攝照片
圖 H-4 a 至 4 c	實地照片
圖 H-5	擬議交通改善工程

規劃署

2023 年 11 月