

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10356 號

考慮日期：2017 年 11 月 17 日

《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號 S/LMCL/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/LMCL/1-R1 至 R8 及

意見編號 TPB/R/S/LMCL/1-C1 至 C3

《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號 S/LMCL/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/LMCL/1-R1 至 R8 及

意見編號 TPB/R/S/LMCL/1-C1 至 C3

申述內容／申述地點	申述人 (編號 TPB/R/S/ LMCL/1-R1 至 R8) 總計：8	提意見人 (編號 TPB/R/S/ LMCL/1-C1 至 C3) 總計：3
表示支持的申述		
支持發展落馬洲河套地區 就港深創新及科技園和新田區的發展潛力及交通情況提出意見	R1：新田鄉鄉事委員會	反對 R1 C2：Wright FU 先生
表示反對的申述及提出意見和關注事項的申述		
反對分區計劃大綱圖(R3) 反對在生態區旁劃設「其他指定用途」地帶和「休憩用地」地帶(R6 至 R8) 就以下方面提出意見和關注事項： - 落馬洲河套地區和后海灣地區的重要生態價值(R2、R4 至 R6) - 生態走廊及雀鳥飛行路線(R2、R3 及 R4) - 毗連生態區的緩衝地帶(R2 至 R8) - 保留現有蘆葦叢(R2) - 落馬洲河套地區發展的發展密度(R2 及 R3) - 東面連接路(R2)	R2：香港觀鳥會 R3：長春社 R4：世界自然基金會香港分會 R5：創建香港 R6：嘉道理農場暨植物園公司 R7：Tony Nip R8：Chiu Sein Tuck	支持 R2 至 R8 C1：環保觸覺 C2：Wright FU 先生 C3：CK MAK

申述內容／申述地點	申述人 (編號 TPB/R/S/ LMCL/1-R1 至 R8) 總計：8	提意見人 (編號 TPB/R/S/ LMCL/1-C1 至 C3) 總計：3
• 周邊地區的發展壓力 (R2 及 R5)		

1. 引言

- 1.1 二零一七年六月九日，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《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號 S/LMCL/1》(下稱「該圖」)(圖 H-1)，以供公眾查閱。在為期至二零一七年八月九日的兩個月展示期內，城規會共收到八份申述書。二零一七年八月二十五日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，至二零一七年九月十五日止，讓公眾提出意見。城規會共收到三份意見書。
- 1.2 二零一七年十月二十日，城規會同意以集體形式一併考慮所有申述(附件 I)及意見(附件 II)。本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。這些申述和意見的摘要載於附件 III。相關地點的位置在圖 H-1 顯示。
- 1.3 城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 落馬洲河套地區的土地面積約為 87.7 公頃，原位於深圳市行政區域內。根據一九九七年七月一日頒布實施的《中華人民共和國國務院令第 221 號》，深圳河治理後，以新河中心線作為區域界線，落馬洲河套地區自此納入香港特別行政區的行政區域範圍，現時位於邊境禁區範圍外。

落馬洲河套地區發展－規劃及工程研究

- 2.2 二零零九年六月，政府委託顧問進行《落馬洲河套地區發展規劃及工程研究》(下稱「河套地區規劃及工程研究」)，以為落實落馬洲河套地區發展制定規劃和發展大綱。在研究進行期間，政府當局舉行了兩個階段的公眾參與活動。公眾人士普遍接納擬議土地用途，並同意應善用落馬洲河套地區的優越位置以促進港深兩地的合作，以及在可持續發展的原則下，在保育和發展之間取得平衡。
- 2.3 根據河套地區規劃及工程研究的結果，落馬洲河套地區的發展，最大總樓面面積限為 120 萬平方米，當中有 113 萬平方米總樓面面積將用作三項主要用途，即高等教育(72 萬平方米／64%)、高新科技研發／文化與創意產業(41.1 萬平方米／36%)用途。其餘土地將用作其他配套用途(包括商業用途(6 萬平方米))及基礎設施(建議發展大綱圖載於圖 H-7)。為支援落馬洲河套地區的發展，亦建議闢設對外及對內的連接路，以及政府、機構及社區設施作為配套。政府當局亦進行了各項技術評估，其中包括環境影響評估(下稱「環評」)、運輸及交通影響評估及雨水排放影響評估，以確定有關發展在技術上可行。
- 2.4 河套地區規劃及工程研究就落馬洲河套地區的發展進行了環評。環境保護署署長於二零一三年十月根據《環境影響評估條例》批准有關環評報告(有關東面連接路的部分除外)，並於二零一三年十一月發出環境許可證。獲批准的環評報告探討和評估了落馬洲河套地區發展可能會對環境及生態造成的影響，並提出了緩解措施。落實緩解措施後，發展落馬洲河套地區在環境方面可以接受。

政策方向：把落馬洲河套地區發展成港深創新及科技園

- 2.5 二零一七年一月三日，香港和深圳兩地政府簽署了《關於港深推進落馬洲河套地區共同發展的合作備忘錄》(下稱「二零一七年合作備忘錄」)，同意合作發展落馬洲河套地區為港深創新及科技園(下稱「創新及科技園」)，建立重點科研基地，以及相關高等教育、文化與創意產業和其他輔助設施。

二零一七年三月六日，政府向立法會工商事務委員會、發展事務委員會和資訊科技及廣播事務委員會簡介在落馬洲河套地區發展創新及科技園的政策方向及最新情況。

高新科技研發、高等教育和文化與創意產業用途

- 2.6 創新及科技園內將建立重點的頂尖科研合作基地，藉聯繫國內外頂尖企業、科研機構及高等院校，建立科研合作基地，與世界各地優質的研究人才交流和合作。二零一七年合作備忘錄亦列明創新及科技園內將建立「綜合性高端培訓平台」，向全球頂尖高等院校(包括香港、內地及海外的高等院校)徵求辦學建議，在創新及科技園內開辦分校或新的院校，集中提供與高新科技有關的研究院及專業培訓課程，以培訓人才和與創新及科技園內的設施產生協同及聚集效應。創新及科技園內亦將設有文化創意的輔助設施，以配合園內的科研項目和活動。
- 2.7 根據二零一七年合作備忘錄的政策方向，落馬洲河套地區會按河套地區規劃及工程研究所建議，發展作科技研發、高等教育和文化創意產業這三項主要用途。創新及科技園內的發展最大總樓面面積仍限為 120 萬平方米，但可適當地靈活分配用於上述三項用途，以配合瞬息萬變的情況和經濟發展需要。土木工程拓展署和規劃署已進行技術檢討，以確定靈活混合發展這三項主要用途在技術上可行。此外，亦會闢設其他商業和政府、機構及社區設施，以及基礎設施作為配套。根據河套地區規劃及工程研究的建議和二零一七年合作備忘錄的政策方向，草圖旨在為落馬洲河套地區提供法定的土地用途大綱。二零一七年五月十九日，城規會考慮後同意該圖適宜根據條例第 5 條展示予公眾查閱。城規會二零一七年五月十九日會議記錄的摘錄載於附件 IV。

3. 地區諮詢

- 3.1 規劃署分別於二零一七年五月二十六日、六月二十七日、七月十三日及七月二十七日就這份分區計劃大綱圖諮詢新田鄉鄉事委員會、元朗區議會、上水區鄉事委員會和北區區議會。他們大致支持發展落馬洲河套地區和這份分區計劃大綱

圖。他們在會上提出的意見和政府當時的回應摘要，以及元朗區議會和北區區議會的會議記錄摘錄，分別載於附件 V 至 VII。他們在會上提出的主要意見和政府當時的回應如下：

3.2 主要意見

- (a) 隨着落實發展落馬洲河套地區，元朗區和北區的周邊地區亦應發展，釋放這些地區的發展潛力。
- (b) 政府應留意落馬洲河套地區與周邊地區的交通連繫，並解決周邊地區現時的交通擠塞問題。現時落馬洲路和落馬洲支線管制站附近一帶的交通擠塞。北區(尤其是青山公路)的交通亦見擠塞。在古洞北和粉嶺北新發展區的發展工程展開後，交通問題會更為嚴重。
- (c) 他們關注相關政府部門在展開發展工程前會否與村民溝通，以確保工程不會影響村民的日常生活。

3.3 政府的主要回應

- (a) 《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱《香港 2030+》)研究為新界北制訂了策略性規劃大綱建議，並提出三個具發展潛力地區。新田／落馬洲發展樞紐為其中一個具發展潛力地區，靠近落馬洲和落馬洲支線兩個邊境管制站，位處「東部知識及科技走廊」內。「東部知識及科技走廊」包括落馬洲河套地區，以及《香港 2030+》研究建議在古洞北進行的高科技及知識型產業發展(圖 H-8)。因應《香港 2030+》研究的結果，政府會在適當情況下，就新界北發展進行詳細的規劃及工程可行性研究。
- (b) 政府已就落馬洲河套地區的未來發展進行交通及運輸影響評估。有關評估建議擴闊／改善現有落馬洲路和下灣村東路，以及東面連接路(有待詳細研究)。在落實發展階段，政府會監察交通情況，盡量減少落馬洲河套地區的發展對該區交通造成的影響。
- (c) 為推展創新及科技園計劃，土木工程拓展署會就地盤平整和基礎設施工程進行詳細研究，以便開展落馬洲

河套地區。相關政府部門會就發展工程的安排，與區議會、鄉事委員會和當地人士保持緊密聯繫。

4. 申述

4.1 申述事項

- 4.1.1 新田鄉鄉事委員會(R1)、五個環保團體(包括香港觀鳥會(R2)、長春社(R3)、世界自然基金會香港分會(R4)、創建香港(R5)、嘉道理農場暨植物公司(R6))，以及兩名個別人士(R7 和 R8)提交了共八份申述書(即 R1 至 R8)。

表示支持的申述

- 4.1.2 R1 支持發展落馬洲河套地區，認為會對新田、新界北和新界東北的發展有裨益。

負面的申述和提出意見及關注事項的申述

- 4.1.3 R3 反對這份分區計劃大綱圖，而 R6 至 R8 則明確地反對在生態區旁劃設「其他指定用途」地帶和「休憩用地」地帶。
- 4.1.4 R2 至 R8 大致對環境、生態和基礎設施方面的問題表示關注，包括落馬洲河套地區及其周邊地區的生態價值高；建議的發展密度和建築物高度過高；原地保存現有的蘆葦叢；擴展生態區及其緩衝區的範圍；以及沒有需要興建東面連接路。
- 4.1.5 有關的申述載於附件 I，申述的理由／申述人的建議及規劃署對申述的回應的摘要載於附件 III。

4.2 申述的理由和申述人的建議

表示支持的申述

4.2.1 **R1** 支持發展落馬洲河套地區，認為會對新田、新界北和新界東北的發展有裨益。**R1** 亦表示：

- (a) 創新及科技園可為對科研有興趣的學生和青年提供教育和就業機會。
- (b) 發展落馬洲河套地區能為新田的毗鄰地區帶來協同效應。應充分發揮這些地區的發展潛力。
- (c) 急須開闢全面的交通網絡，以支援落馬洲河套地區的發展，並解決新田區現時交通擠塞的問題。

負面的申述及提出意見和關注事項的申述

4.2.2 **R3** 反對草圖，而 **R6** 至 **R8** 則明確地反對在生態區旁劃設「其他指定用途」地帶和「休憩用地」地帶。

落馬洲河套地區和后海灣地區具重要生態價值(R2、R4 至 R6)

4.2.3 **R2** 表示，發展落馬洲河套地區會威脅后海灣濕地生態系統，造成不能挽救的影響。這份分區計劃大綱圖、其《說明書》和城規會文件均淡化該區的重要生態和保育價值，以及不準確地反映落馬洲河套地區的現況。**R4** 至 **R6** 認為，落馬洲地區具環境和生態價值，其周邊地區有重要的生態資源，包括魚塘和蘆葦叢。

生態走廊和雀鳥飛行路線(R2、R3 及 R4)

4.2.4 **R2** 表示，發展落馬洲河套地區會令后海灣濕地系統變得零碎。濕地保育區和落馬洲河套地區現時提供約闊 800 米至 1 500 米的生態走廊(繪圖 H-1)。不過，落馬洲河套地區發展後，走廊的闊度將減少約六成至大約 300 米至 500 米。闊 100 米的擬議生態區並不足夠，雀鳥的飛行路線和魚塘與濕地之間的生態連繫會受到不良影響。

- 4.2.5 **R3** 及 **R4** 表示，應降低發展項目的建築物高度。根據環評報告，落馬洲河套地區核心區的上空是雀鳥飛行路線，而飛行路線受影響的範圍由 4% 至 41% 不等(圖 H-9)。**R4** 認為，隨着深圳河水質改善，沿河雀鳥的品種和數量均會增加。**R4** 建議，沿深圳河的理想建築物高度應採用梯級式設計，由低層、低至中層，遞增至中層高度(由主水平基準上 14 米至 54 米不等)(圖 H-5)。低矮的建築讓雀鳥可使用沿河一帶的地方，並在深圳河提供另一更闊的走廊。

毗連生態區的緩衝區(R2 至 R8)(圖 H-5)

- 4.2.6 **R2** 至 **R6** 要求毗連生態區的緩衝區長度與生態區一致(繪圖 H-2 至 H-5 及圖 H-1)。他們認為闊 50 米的緩衝區是作為蘆葦補償區，並為雀鳥及其他野生生物提供活動走廊。不過，規劃區第 4、6、8、12 及 13 區的「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶、「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶沒有顯示緩衝區(圖 H-3)。這樣會對候鳥飛行走廊造成不良影響。
- 4.2.7 關於緩衝區 50 米的闊度，**R3** 認為環評報告沒有考慮到可能會因違例發展而失去落馬洲河套地區毗鄰的魚塘。因此，必須擴闊緩衝區，以確保雀鳥有更廣大範圍的不受干擾飛行路線。
- 4.2.8 **R2**、**R3** 及 **R5** 要求當局不容許在緩衝區進行發展。他們認為環評報告低估了有關影響。緩衝地帶主要是為補償失去的生境而闢設的，在緩衝區進行建築發展，不但帶來污染，還會對棲息於緩衝區內的雀鳥和其他野生生物造成干擾。為免野生生物的生境遭受人為干擾，當局不應容許在緩衝區進行發展。
- 4.2.9 **R4** 要求在規劃區第 8 區緊鄰生態區的「休憩用地」地帶劃設闊 25 米的(圖 H-3)法定「禁止進入」範圍，避免任何人士進入生態區。

緩衝區的用途地帶(R2 至 R8)

4.2.10 R4、R6 至 R8 認為，該緩衝區坐落在規劃意向及用途表內均列明容許進行發展的「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶，並不恰當。R7 及 R8 明確反對在生態區旁劃設「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶及「休憩用地」地帶。他們認為應在生態區與作康樂和發展用途的地帶之間闢設「緩衝區」。R2、R4 及 R6 進一步要求把緩衝區劃作自然保育／生態保護區。

4.2.11 R6 的建議(圖 H-1)：

- (a) 應把「內闊 25 米緩衝區」(遠離「其他指定用途」註明「生態區」地帶)劃為「其他指定用途(只限作為生態緩衝並容許低層及低密度發展)」地帶。
- (b) 應把「外闊 25 米緩衝區」(緊鄰「其他指定用途」註明「生態區」地帶)劃為「自然保育區」或「其他指定用途(只限作為生態緩衝)」地帶。
- (c) 應檢視建議的土地用途地帶內經常准許的用途，避免有關用途對「其他指定用途」註明「生態區」地帶造成干擾／影響。

保留現有的蘆葦叢(R2)

4.2.12 R2 表示，應把蘆葦叢所在地劃為保育地帶，而非「休憩用地」地帶，以反映其保育價值，並防止該區發展為遍植花木的休憩用地。

落馬洲河套地區的發展密度(R2 及 R3)

4.2.13 R2 及 R3 表示，與建議／計劃在周邊地區進行的發展項目(地積比率低於 0.4 倍)相比，落馬洲河套地區擬議發展的 1.37 倍地積比率實在過高。R2 進一步表

示，與后海灣地區的建築物高度(三層)相比，建議的建築物高度(最高達主水平基準上 54 米，12 層)未免過高。有關發展會帶來 50 000 至 53 000 的人口。交通和相關的人類活動會對周邊的自然生境和野生生物造成不良影響。有關發展會為后海灣地區日後中至高層的發展項目立下不良先例。

東面連接路(R2)(圖 H-7)

4.2.14 R2 認為沒有需要為發展落馬洲河套地區而在西面和東面各建一條連接路。由於東面連接路已從環評報告研究範圍中剔出，因此該連接路不應載於草圖《註釋》內。

周邊地區的發展壓力(R2 及 R5)

4.2.15 R2 及 R5 關注到，有人在落馬洲河套地區周邊的魚塘非法進行填土工程和破壞活動，這些魚塘正面對即時的發展壓力。政府應加強執管行動。

5. 對申述的意見

5.1 由環保觸覺提交的意見書 C1 支持環保團體(R2 至 R6)主張加強保育及減低落馬洲河套地區發展項目發展密度的申述。C1 亦提出了以下意見：

- (a) 在原址保存現有蘆葦叢，把蘆葦區一半範圍保留作保育用途，其餘一半範圍作發展之用。此外，應把發展局限在現有蘆葦區北面 and 南面範圍。
- (b) 興建創新及科技園對香港和深圳均有益處，但卻由香港特區政府負責興建基礎設施及發展落馬洲河套地區。由於現有工業邨和現有科技研發設施(例如香港科學園、數碼港)尚未完全發展，故無須發展落馬洲河套地區以發展科技研發設施。

(c) 質疑是否有需要興建東面連接路。擬建的東面連接路途經蠔殼圍的濕地和魚塘，會對生態造成嚴重不良影響。

5.2 由個別人士提交的兩分意見書 C2 及 C3 均支持 R2 至 R8。他們認為落馬洲河套地區四周是環境易受破壞的地區，質疑是否有需要發展落馬洲河套地區。

5.3 意見、對申述的意見及規劃署的回應摘要載於附件 II 及 III。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述地點及周邊地區

6.1.1 申述地點涵蓋分區計劃大綱圖整個範圍。

規劃區(圖 H-2、H-12 及 H-13)

6.1.2 該圖的規劃區(下稱「該區」)面積約為 104 公頃，涵蓋落馬洲河套地區(約 87.7 公頃)及舊深圳河河曲段(約 16.3 公頃)。落馬洲河套地區是一片平地，主要長滿雜草，亦有零散的樹羣和一些長有蘆葦的沼澤。

6.1.3 該區位於深圳的高度都市化商業／住宅發展與香港的鄉郊腹地之間的過渡地帶。該區的西北面以深圳河河堤為界；東北面接蠔殼圍魚塘；南臨落馬洲及大羅口；西南面以落馬洲管制站及落馬洲支線管制站為界。北面較遠處，越過深圳河，則是深圳福田商業區及皇崗口岸。古洞北新發展區在落馬洲河套地區東南方約 920 米處。

6.2 該圖的主要規劃主題與特色

主要規劃主題

6.2.1 落馬洲河套地區會發展為混合科技研發、高等教育和文化創意產業用途的創新及科技園。除了該三項主要

的土地用途外，亦會提供配套的商業和政府、機構及社區設施，以配合有關發展。落馬洲河套地區的主要土地用途大綱(圖 H-4)如下：

- (a) 創新／教育／文化與創意區——這區由落馬洲河套地區的核心發展部分組成。鑑於科技發展日新月異，以及有關用途的互補性，此區採用靈活的混合發展，當中包括教學與研究設施、辦公室、研究／設計與發展中心、演講及展覽設施等。此外，落馬洲河套地區會提供配套商業設施，例如零售商店、一般辦公室、酒店及住宿機構等。此區會提供足夠的鄰舍休憩用地，以營造怡人環境、促進使用者之間的交流，以及加強落馬洲河套地區的視覺開揚度。
- (b) 交流區——交流區會以美化地帶／活動走廊的形式，從西北至東南方向橫越該地區的中部，旨在提供一個以人為本的環境，以加強創新及科技園內的人際互動及經濟活力。通過各種活動的安排，可提供一個知識交流和進行文化／康樂活動的平台。
- (c) 生態區——位於該地區東南部的生態區將是落馬洲河套地區的地標。除了補償受發展影響的蘆葦叢及保存該區的生物多樣性，此區亦為落馬洲河套地區的發展過渡至其南面的鄉郊環境提供緩衝。
- (d) 濱河休憩區——全長兩公里的濱河休憩區景觀開闊，盡覽深圳河對岸的景致，為使用者提供靜態康樂機會，並為教育、高新科技研發和文化與創意產業用途提供一個優美的臨水風景區。此區亦與深圳河對岸將來的濱河區相配合。

該圖的主要特色

6.2.2 該圖的相關主要特色¹如下：

混合發展

- (a) 鑑於科技發展日新月異，以及該三項主要用途(即科技研發、高等教育和文化創意產業用途)性質互補，建議特別劃設一個「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶，目的是容許靈活地混合發展，當中包括研究、設計與發展中心、創意產業設施、教學與研究設施、辦公室等。

低層至中層的建築物高度輪廓

- (b) 為了顧及該區在生態及環境方面的考慮因素，以及確保視野廣闊和避免視覺上過於單調，落馬洲河套地區內的整體發展，會是低、中層建築(圖 H-5)。為了盡量減低對雀鳥飛行路線可能產生的影響，將會採用漸進式的建築物高度輪廓，令發展區內及與周邊山嶺在景觀及視覺上得以連繫。就此，落馬洲河套地區內臨水地區的建築物高度會較低，以顧及深圳河沿岸的自然景致。在較中間的部分，即沿行人大道一帶的地方，建築物高度會有所上升(由主水平基準上 46 米至主水平基準上 54 米不等)，以達致錯落有序的建築物高度輪廓。最後，建築物高度會往南面的生態區再次遞減¹，以逐漸過渡至落馬洲的鄉郊環境。

闢設生態區以補種蘆葦

- (c) 為補償因發展落馬洲河套地區而失去的蘆葦叢，沿落馬洲河套地區東南面界線約 12.8 公頃的土地已預留作生態區，以闢設特別設計的蘆葦沼澤生境作為補償(圖 H-6)。在該處重設的蘆葦叢，將有助保存現有的雀鳥飛行路線和陸上野生生物走

¹ 節錄自二零一七年五月十九日供城規會考慮落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖的城規會文件第 10283 號。

廊，把落馬洲河套地區與毗鄰的鄉郊生境連接起來。為進一步限制發展項目在景觀及噪音方面對蘆葦沼澤造成的干擾，生態區旁會有闊 50 米的緩衝區。緩衝區提供靜態康樂活動場地，區內將限制進行發展。

原址保留現有蘆葦叢(圖 H-3 及 H-6)

- (d) 在該區中部的規劃區第 8 區及規劃區第 11 區的生態區內約三公頃的現有蘆葦叢會獲原址保留。這些獲保留的蘆葦叢會在水文上與生態區相連，並會有助加強落馬洲河套地區的整體生態及景觀價值。雖然規劃區第 8 區內保留的蘆葦叢位於劃作發展休憩用地的地方，但這地方擬用於較靜態的康樂及美化市容用途，供落馬洲河套地區的使用者享用。保留下來的蘆葦叢將巧妙地融入西北面整個休憩用地網絡的設計內。種植本地植物和闢設木板路作為通路，應可與自然環境和諧共融。

6.2.3 該圖各土地用途地帶的規劃意向載於附件 VIII。

6.3 對申述的理由和申述人的建議的回應

表示支持的申述

6.3.1 備悉 R1 表示支持的意見。對 R1 其他意見的回應概述如下：

周邊地區的發展潛力

6.3.2 《香港 2030+》提出新界北為策略增長區的建議。根據新界北的初步發展概念，新田／落馬洲發展樞紐為其中一個具發展潛力地區(圖 H-8)，但須進行詳細規劃及工程可行性研究。

交通問題

- 6.3.3 河套地區規劃及工程研究進行了全面的運輸及交通影響評估，包括建議進行道路基建工程，以應付落馬洲河套地區發展帶來的交通增長及區內的交通需求。評估總結認為，落實建議的道路工程後，發展落馬洲河套地區不會造成不可克服的交通問題。

負面的申述及提出意見和關注事項的申述

- 6.3.4 **R2 至 R8** 關注環境、生態及基礎設施方面的問題(請參閱上文第 4.2.2 至 4.2.15 段)。土木工程拓展署(落馬洲河套地區發展項目倡議者)表示，在環評報告公布予公眾查閱後，該署收到並在諮詢相關當局後審慎考慮各方提出的類似問題，包括落馬洲河套地區和周邊地區的生態價值高；建議的發展密度和建築物高度；擬議發展會影響生態走廊和雀鳥飛行路線；以及是否必須興建東面連接路和發展落馬洲河套地區。環境保護署署長考慮公眾的意見和環境諮詢委員會的建議後，於二零一三年十月根據《環境影響評估條例》批准落馬洲河套地區發展項目的環評報告，並於二零一三年十一月發出環境許可證。
- 6.3.5 獲批准的環評報告已研究及評估發展落馬洲河套地區對環境及生態可能造成的影響，並提出了多項緩解措施，包括塑造低至中層建築物高度輪廓、闢設配套基礎設施(例如污水處理廠)、劃設 12.78 公頃的生態區作為蘆葦叢補償區，以及闢設闊 50 米的緩衝區。落實緩解措施後，發展落馬洲河套地區在環境方面可以接受。有關的環境許可證已訂明多項詳細規定，包括劃設 12.78 公頃生態區、闢設闊 50 米的緩衝區、在落馬洲河套地區邊緣須設立植被後移區，以及提交和存放生態緩解／棲息地創造及管理計劃等。這些都是《環境影響評估條例》的規定。許可證持有人須落實這些措施，並須在展開工程前提交有關措施的詳細設計，經相關當局同意後才可動工。

落馬洲河套地區和后海灣地區的重要生態價值(R2、R4至R6)

- 6.3.6 政府計劃在落馬洲河套地區發展創新及科技園。該創新及科技園對香港日後的經濟發展至為重要。根據河套地區規劃及工程研究進行的環評，已全面評估落馬洲河套地區發展牽涉的環境問題，包括生態、景觀和視覺質素、噪音和空氣質素的問題。該分區計劃大綱圖已收納獲批准的環評報告的建議，當中包括闢設生態區以補種蘆葦、闢設闊 50 米的緩衝區、原址保存現有蘆葦叢，以及塑造低至中層建築物高度輪廓。

生態走廊和雀鳥飛行路線(R2、R3及R4)

- 6.3.7 獲批准的環評報告已研究及評估擬議發展可能對生態連繫和雀鳥飛行路線造成的影響。正如該獲批准的環評報告所述(第 12.7.7 段)，擬議發展可能會令生態變得零碎，這方面影響主要關乎雀鳥飛行路線走廊及哺乳動物，特別是歐亞水獺。根據該獲批准的環評報告，不受發展影響的地區包括生態區(闊 100 米)、其緩衝區(闊 50 米)、舊深圳河河曲(落馬洲河曲)(闊~50 米)，以及毗鄰的魚塘(闊~100 米至 300 米)(圖 H-2)。雀鳥飛行路線大部分(83%)坐落在這不受影響部分，不會受到阻礙。預期餘下 17%的受影響雀鳥飛行路線會改道，雀鳥會改飛到這不受影響地區，以及緩衝區旁較低矮建築物的上空(環評報告第 12.7.7.1 段)。因此，報告確定，只要保留延綿闊 300 至 500 米的不受干擾雀鳥飛行路線走廊自然生境，以及採用具層次感的建築物高度輪廓(建築物高度由最接近生態區的地方的主水平基準上 14 米，遞增至中間部分的主水平基準上 46 米，再增至西隅的主水平基準上 54 米)(圖 H-5)，對雀鳥飛行路線造成的不良剩餘影響並不嚴重。
- 6.3.8 此外，延綿闊 300 至 500 米的不受干擾自然生境亦可作為哺乳動物的覓食之地，特別是可為歐亞水獺提供用作棲息／生產巢穴的地方。因此，該延綿的自然生

境在生態上可把落馬洲河套地區東北面馬草壟和蠔殼圍的魚塘，與落馬洲河套地區西南面餘下的后海灣濕地系統連繫起來，配合雀鳥飛行路線走廊和哺乳動物(特別是水獺)所需。至於毗鄰的魚塘，該些魚塘坐落在新田分區計劃大綱圖上的「自然保育區」地帶和馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖上的「自然保育區(1)」地帶內。規劃事務監督會對該兩個地帶內未經批准而進行的填土／填塘工程採取執管行動(詳情請參閱第6.3.18段)。

毗連生態區的緩衝區(R2至R8)

6.3.9 根據獲批准的環評報告，12.78公頃的生態區(而非緩衝區)用作補償因發展落馬洲河套地區而失去的蘆葦沼澤和淡水沼澤。生態區會提供未受干擾的自然生境，適合作保護飛行路線走廊之用。

6.3.10 根據獲批准的環評報告，須闢設緊鄰生態區並闊50米的緩衝區，以緩解發展項目在視覺和噪音干擾方面所造成的影響。緩衝區是發展用地的一部分，只限作低密度和低層的發展，並會栽種適當植物作為屏障。根據獲批准的環評報告，在闊50米的緩衝區內只可進行靜態的康樂活動，並會廣泛種植花草樹木(尤其是沿面向生態區的邊緣)，該緩衝區應足以把對生態區可能造成的干擾減至最低。至於遠離生態區闊25米的範圍，該處的發展的最高建築物高度限為主水平基準上14米。雖然在緊鄰生態區界線的闊25米範圍內不得興建建築物，但只要把視覺上的影響適當地減至最低，則創新及科技園的使用者仍有機會進行靜態的康樂活動(例如騎單車、散步和跑步)。

在「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶內不設緩衝區

6.3.11 關於污水處理廠及電力支站對雀鳥飛行路徑造成的影響方面，在規劃區第4區內的污水處理廠(主水平基準上15米，離地面約8至9米高)與緩衝區內的污水處理廠(主水平基準上14米)高度相若。至於在規劃區第

6 區內的電力支站(主水平基準上 25 米)(圖 H-3)，鑑於在擬建的電力支站旁邊的自然生境的闊度較舊深圳河河曲的其他部分為闊，毗連未受干擾的生境闊度增加，足以抵銷建築物高度增加所產生的影響(根據獲批准的環評報告第 12.7.7.1 段)。

- 6.3.12 至於規劃區第 8 區的「休憩用地」地帶，則擬作環境諮詢委員會轄下環境影響評估小組委員會所要求的原址保存現有蘆葦叢等的用途。正如環境諮詢委員會轄下環境影響評估小組委員會所建議，在該用地保留下來的蘆葦叢應融入休憩用地的設計內，並提供靜態康樂及美化市容空間，供落馬洲河套地區的使用者使用。詳情載於下文第 6.3.15 段。有關建議已納入《說明書》，並會在制訂休憩用地的詳細設計時予以考慮。

緩衝區的用途地帶

- 6.3.13 在劃設土地用途地帶方面，緩衝區是計劃作「高新科技研發、高等教育及文化創意產業」用途的發展用地的一部分。有關建築物布局、建築物高度及栽種植物作為屏障等的詳細規定，已在《說明書》內訂明。發展項目的詳細布局設計須在總綱圖則內展示，並應根據環境許可證的規定、獲批准的環評報告、這份分區計劃大綱圖及河套地區規劃及工程研究制訂。
- 6.3.14 由於緩衝區本身不具高度生態價值，因此不宜按建議劃為保育地帶。有關的「其他指定用途(只限作為生態緩衝並容許低層及低密度發展)」地帶及「其他指定用途(只限作為生態緩衝)」地帶(由 R6 所建議)並未能反映有關地區的規劃意向／土地用途建議。

保留現有蘆葦叢(R2)

- 6.3.15 根據環評報告，落馬洲河套地區的現有蘆葦叢的生態價值因其齡級劃一、零碎、結構欠多元化，以及缺乏開闊水域而降低。面積約 12.78 公頃的生態區將足以補償失去的蘆葦叢。雖然如此，因應環境諮詢委員會

環境影響評估小組委員會的意見，生態區及美化市容地帶內約三公頃的現有蘆葦叢會原址保留(圖 H-10)。根據環境諮詢委員會轄下環境影響評估小組委員會的建議，草圖的《說明書》強調，藉着種植本地植物和闢設非干擾性的木板路，蘆葦叢將與休憩用地的設計融合。鑑於以上所述，把現有蘆葦叢所在地劃為保育地帶的建議有欠理據。

落馬洲河套地區發展項目的發展密度(R2 及 R3)

- 6.3.16 落馬洲河套地區位於深圳的高度都市化發展與香港的鄉郊腹地之間的過渡地帶。考慮到各項因素，包括位置優勢、盡量善用土地資源、生態／環境方面的考慮因素等，河套地區規劃及工程研究提出發展大綱，建議最大總樓面面積為 120 萬平方米(地積比率為 1.37 倍)，塑造低至中層建築物高度輪廓。環評報告已評估各項環境問題(生態、噪音、空氣質素、景觀和視覺質素、水質、污水、廢物管理等)，並根據建議的發展大綱，提出所需措施，以處理／緩解環境可能受到的不良影響。

東面連接路(R2)

- 6.3.17 根據河套地區規劃及工程研究的運輸及交通影響評估，當落馬洲河套地區的發展全面落實後，西面連接路無法單獨吸納落馬洲河套地區新增的交通。雖然建議開闢東面連接路，以連接古洞北新發展區的擬議道路網，但獲批准的環評報告並沒有就東面連接路作評估；該路在環境上是否可以接受，仍有待當局根據《環境影響評估條例》予以確立。《說明書》清楚說明，政府當局會檢討交通情況，然後再就東面連接路的建議進行環評研究。

周邊地區的發展壓力(R2 及 R5)

- 6.3.18 落馬洲河套地區周邊的魚塘坐落在新田分區計劃大綱圖上的「自然保育區」地帶和馬草壟及蠔殼圍分區計

劃大綱圖上的「自然保育區(1)」地帶(圖 H-2)。有關地帶的規劃意向，是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣的濕地生態系統不可或缺的部分。填土／填塘工程可能會對該區的環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。「自然保育區」地帶和「自然保育區(1)」地帶已對該區施行足夠的規劃管制。規劃事務監督會對未經批准而進行的填土／填塘工程採取執管行動。

6.4 對意見的理理由的回應

落馬洲河套地區發展對生態造成的影響(C1 至 C3)

- 6.4.1 獲批准的環評報告已研究及評估落馬洲河套地區發展可能對生態造成的影響。實施緩解措施後，有關發展對生態造成的影響是可以接受的。

保留零碎的蘆葦叢(C1)

- 6.4.2 獲批准的環評報告確認，生態區內作補償的 12.78 公頃蘆葦沼澤生境可更有效地改善生態，並可避免因部分範圍如 C1 所建議被發展包圍而可能令生態變得零碎及受到干擾。生態區的另一重要功能是提供一個不受干擾的自然生境，以保護雀鳥飛行路線走廊。此做法亦可確保更善用落馬洲河套地區的可用土地面積進行發展。

有需要發展創新及科技園(C1 至 C3)

- 6.4.3 創新科技署署長表示，創新及科技園將與香港現時的科技基建，包括香港科學園、數碼港和工業邨等，相輔相成。創新及科技園的定位是建立由頂尖企業、科研機構及高等院校參與的科研合作基地，將中、上游的研究與下游的市場串連，進一步強化「產、學、研」的合作。產品研發、原型製作、產品設計及測試等高增值工序，均可以在園內進行。創新及科技園憑藉其地利優勢，有利與深圳互補合作。另一方面，香

港科學園提供樓面，為創新及科技業的研發和實驗活動提供支援。現時和規劃中的工業邨是為需要較大空間的下游製造業而設。

6.4.4 創新及科技園是大型發展項目，將分期進行。創新及科技園的規劃大綱是要發展三項主要用途：科技研發、高等教育和文化創意產業用途。該等用途旨在配合本港的經濟發展，詳情有待進一步研究。

6.4.5 至於現有科技研發設施的使用情況，香港科學園第 1、2 和 3 期已經落成，現正擴建。創新科技署署長表示，香港科學園擴建後，白石角的 22 公頃土地便會用罄。有迫切需要在落馬洲河套地區興建創新及科技園，提供額外的樓面和設施作科技研發、高等教育和文化創意產業用途。

東面連接路(C1)

6.4.6 回應詳載於第 6.3.17 段。

7. 諮詢

7.1 規劃署曾諮詢下列政府部門，他們的意見載述於上文適當的段落及附件 III 的回應：

- (a) 漁農自然護理署署長；
- (b) 創新科技署署長；
- (c) 土木工程拓展署新界西拓展處處長；
- (d) 規劃署總城市規劃師／規劃研究；以及
- (e) 環境保護署署長。

7.2 規劃署曾諮詢下列政府決策局／部門，他們對有關申述和意見沒有很大意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 創新及科技局局長；
- (c) 教育局局長；

- (d) 環境局局長；
- (e) 保安局局長；
- (f) 政制及內地事務局局長；
- (g) 運輸及房屋局局長；
- (h) 財經事務及庫務局局長；
- (i) 海關關長；
- (j) 警務處處長；
- (k) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (l) 運輸署署長；
- (m) 水務署總工程師／建設；
- (n) 渠務署總工程師／新界北；
- (o) 路政署總工程師／新界西；
- (p) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (q) 入境事務處處長；
- (r) 衛生署署長；
- (s) 消防處處長；
- (t) 海事處處長；
- (u) 機電工程署署長；
- (v) 食物環境衛生署署長；
- (w) 通訊事務總監；
- (x) 政府經濟顧問；
- (y) 康樂及文化事務署署長；
- (z) 康樂及文化事務署署長(古物古蹟辦事處)；
- (aa) 地政總署地政專員／北區；
- (bb) 地政總署地政專員／元朗；
- (cc) 民政事務總署北區民政事務專員；
- (dd) 民政事務總署元朗民政事務專員；
- (ee) 政府產業署署長；
- (ff) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (gg) 土木工程拓展署總工程師／填料管理；
- (hh) 社會福利署署長；
- (ii) 建築署署長；
- (jj) 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會 2；
- (kk) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (ll) 規劃署總城市規劃師／策略規劃；
- (mm) 規劃署總工程師／跨界基建發展；以及
- (nn) 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員。

8. 規劃署的意見

8.1 規劃署備悉 R1 表示支持落馬洲河套地區發展的意見。

8.2 基於上文第 6 段所作的評估及以下理由，規劃署不支持 R2 至 R8，並認為不應順應這些申述修訂草圖。

整體(R2 至 R6)

8.3 在擬備該分區計劃大綱圖時，城規會已考慮所有相關的規劃因素，包括保育事宜。該分區計劃大綱圖旨在利便在落馬洲河套地區發展創新及科技園，以配合香港的經濟發展需要。根據獲批准的環評報告，發展落馬洲河套地區在環境方面可以接受。

生態走廊和雀鳥飛行路線(R2、R3 及 R4)

8.4 獲批准的環評報告已研究及評估發展落馬洲河套地區可能對生態連繫和雀鳥飛行路線造成的影響。根據獲批准的環評報告，隨着採用低層至中層建築物高度輪廓以充分顧及該區的生態和環境因素、闢設面積約 12.8 公頃的補償生態區、劃設闊 50 米的緩衝區，以及採取其他適當的緩解措施，落馬洲河套地區發展不會對生態造成嚴重不良影響。

毗連生態區的緩衝區(R2 至 R8)

8.5 根據獲批准的環評報告，生態區(而非緩衝區)用作補償失去的蘆葦沼澤和淡水沼澤。須闢設緊鄰生態區的緩衝區，以緩解發展項目在視覺和噪音干擾方面所造成的影響。獲批准的環評報告已評估和建議合適的緩衝區的長度和闊度，以緩解對生態區可能造成的影響。

8.6 緩衝區本身不具高度生態價值，只限作低密度和低層發展，以及進行靜態的康樂活動，並會栽種適當植物作為屏障。把緩衝區劃為保育地帶的建議並不恰當。

保留現有蘆葦叢(R2)

8.7 根據獲批准的環評報告，生態區足以補償失去的蘆葦叢。美化市容地帶內的現有蘆葦叢將會保留，並與休憩用地的設計融合。沒有規劃理據支持把現有蘆葦叢所在地改劃為保育地帶。

東面連接路(R2)

8.8 《說明書》載有擬建的東面連接路的資料，以增進市民對落馬洲河套地帶發展的了解。政府當局會檢討交通情況，並另行進行環評研究，以決定是否需要和是否興建擬議的東面連接路。

周邊地區的發展壓力(R2 及 R5)

8.9 落馬洲河套地區周邊的魚塘分別坐落在新田分區計劃大綱圖上的「自然保育區」地帶和馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖上的「自然保育區(1)」地帶。這些地帶的規劃意向，是保存濕地和魚塘的生態價值。任何人沒有城規會的規劃許可，不得進行填土／填塘工程。

9. 請求作出決定

請城規會審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應申述的內容／部分內容修訂這份草圖。

10. 附件

附件 I	申述書
附件 II	意見書
附件 III	申述和對申述的意見及規劃署的回應摘要
附件 IV	城市規劃委員會二零一七年五月十九日會議記錄摘錄
附件 V	新田鄉鄉事委員會、元朗區議會、上水區鄉事委員會及北區區議會對落馬洲河套地區分區計

	劃大綱圖的意見及政府在會議上所作出的回應摘要
附件 VI	元朗區議會二零一七年六月二十七日會議記錄摘錄
附件 VII	北區區議會二零一七年七月二十七日會議記錄摘錄
附件 VIII	落馬洲河套地區分區計劃大綱圖各土地用途地帶的規劃意向
繪圖 H-1	R2 提交的繪圖
繪圖 H-2	R2 提交的繪圖
繪圖 H-3	R3 提交的繪圖
繪圖 H-4	R4 提交的繪圖
繪圖 H-5	R5 提交的繪圖
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	落馬洲河套地區及周邊地區的土地用途
圖 H-3	落馬洲河套地區規劃區
圖 H-4	落馬洲河套地區發展的土地用途大綱
圖 H-5	落馬洲河套地區發展的建築物高度概況
圖 H-6	落馬洲河套地區發展的整體城市設計與景觀規劃大綱
圖 H-7	落馬洲河套地區發展規劃及工程研究制訂的建議發展大綱草圖
圖 H-8 a	《香港 2030+》提出的概念性空間框架
圖 H-9	所有鳥類物種在旱季及雨季調查中之飛行路線及生態區和其緩衝區的位置
圖 H-10	位於生態區及美化地帶予以保留的現有蘆葦叢
圖 H-11	航攝照片
圖 H-12	航拍照片

規劃署

二零一七年十一月