

《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/18》

考慮申述編號 TPB/R/S/NE-LYT/18-R1 及 R2

和意見編號 TPB/R/S/NE-LYT/18-C1

| 申述事項<br>(修訂項目)                                                                                                                                                                                                                                                                              | 申述人<br>(編號 TPB/R/S/NE-LYT/18-)                                                                                                                               | 提意見人<br>(編號 TPB/R/S/NE-LYT/18-)                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>項目 A1：</b><br/>把位於山麗苑以北的一幅用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並訂明建築物高度限制</p> <p><b>項目 A2：</b><br/>把位於山麗苑以北的一幅用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並訂明建築物高度限制</p> <p><b>項目 B：</b><br/>把《鶴藪分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HT/5》範圍內一幅位於崇謙堂村東南面的土地納入龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖的規劃區，並把該土地及其西面的土地由「綠化地帶」及「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶</p> | <p><b>總數：2</b></p> <p><u>反對項目 A1 及 A2(1)</u><br/><b>R1：</b> 個別人士</p> <p><u>反對項目 B 及就項目 B 提出意見(2)</u><br/><b>R1：</b> 個別人士<br/><b>R2：</b> 基督教崇真會<br/>粉嶺崇謙堂</p> | <p><b>總數：1</b></p> <p><u>就項目 B 提出意見</u><br/><b>C1：</b> 個別人士<br/>(亦為 <b>R1</b>)</p> |

## 1. 引言

- 1.1 2021 年 12 月 17 日，《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/18》(附件 **Ia**)和《鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/6》(附件 **Ib**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。兩份分區計劃大綱圖的修訂項目分別載於附件 **IIa** 及 **IIb** 的修訂項目附表，而修訂項目的位置則在圖 **H-1** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到兩份就龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)提出的申述，但沒有就鶴藪分區計劃大綱圖收到任何申述。2022 年 3 月 4 日，城規會公布兩份申述的內容，讓公眾提出意見，為期 3 個星期，至 2022 年 3 月 25 日止。在公眾查閱期內，城規會收到一份就分區計劃大綱圖提出的意見。
- 1.3 2022 年 5 月 27 日，城規會同意以集體形式考慮所有申述(**R1** 及 **R2**)及意見(**C1**)。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮申述和意見。申述人和提意見人的名單載於附件 **III**<sup>1</sup>。分區計劃大綱圖的申述及意見載於附件 **IV**。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

### *山麗苑以北的公營房屋發展(項目 A1 及 A2)*

- 2.1 根據《2013 年施政報告》，政府會採取多管齊下的方式建立土地儲備，以滿足香港的房屋及其他發展需要。政府在《2014 年施政報告》重申，會繼續檢討各種土地用途，並在適當情況下改劃土地作住宅用途。為滿足和加快短至中期房

---

<sup>1</sup> 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規會委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_making/S\\_NE-LYT\\_18.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_NE-LYT_18.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(附件 **IV**)存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

屋用地供應，政府一直在進行各種土地用途檢討，並改劃合適的用地作房屋發展。

- 2.2 基於上述背景，前皇后山軍營用地(皇后山用地)於 2015 年由「政府、機構或社區(2)」地帶分別改劃為「住宅(甲類)」地帶及「住宅(乙類)」地帶，以發展公營房屋(即現時的皇后山邨及山麗苑)及中密度私人房屋，以及在「政府、機構或社區」地帶興建國際學校，並闢設一幅用地作休憩用地。
- 2.3 為進一步應付殷切的公營房屋需求，政府已決定把「住宅(乙類)」用地指定作公營房屋用途。為充分發揮發展潛力，土木工程拓展署已在工程可行性研究中檢視該「住宅(乙類)」用地(最高地積比率限為 3.6 倍，建築物高度限制為主水平基準上 85 米)，並一併檢視該用地南鄰劃為「住宅(甲類)」地帶且位於皇后山公營房屋發展範圍以外的小部分地方<sup>2</sup>(下稱「用地」)，以確定發展高密度公營房屋屬於可行(圖 H-1、H-2 a、H-3 a 至 H-3 c)。根據工程可行性研究的結果，結論是按最高地積比率 7.0 倍(住用和非住用地積比率分別為 6.5 倍及 0.5 倍)在該用地發展公營房屋不會導致任何無法克服的技術問題。預計有關的房屋發展可提供合共約 4 028 個房屋單位，為大約 11 300 人提供居所。該房屋發展項目一般稱為皇后山擴展。

#### 反映現有的墳場用途(項目 B)

- 2.4 當局亦藉此機會反映崇謙堂崇真會基督教墳場(下稱「崇謙堂墳場」)的現有墳場用途(圖 H-1 及 H-2 b)，該墳場僅供崇謙堂教友使用。崇謙堂墳場分別在龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖及鶴藪分區計劃大綱圖中劃為「農業地帶」及「綠化地帶」。崇謙堂墳場於 1931 年刊憲為墳場，根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)附表 5 第 2 部，屬私營墳場。該墳場的墳墓於 2000 年代早期已全數安葬了先人，而崇謙堂於 2004 年獲得食物環境衛生署(下稱「食環署」)的書面同意，可闢設紀念牆壁形式的靈灰安置所，設置 574 個骨灰龕位。

---

<sup>2</sup> 「住宅(乙類)」用地以南的範圍(面積約 0.17 公頃)並非皇后山公營房屋發展區的一部分。

2.5 2019 年 1 月 4 日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)認為，崇謙堂提出改劃作「其他指定用途」註明「墳場」地帶的申請實無需要，因為在緊接相關法定圖則首次公布之前，該私營墳場用途已存在，根據《私營墳場規例》(第 132 BF 章)，該用途視為私營墳場組成部分。因此，當局藉此機會把整個墳場由「綠化地帶」及「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶，規定龕位數目最多限為 574 個，以便在分區計劃大綱圖上反映現有的墳場用途。

#### *對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂*

2.6 當局亦藉此機會對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，以納入城規會於 2018 年通過對經修訂的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)所作的修訂，即刪除「街市」用途並把該用途歸屬「商店及服務行業」用途。

#### *考慮擬議修訂*

2.7 2021 年 11 月 26 日，小組委員會同意對《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/17》和《鶴藪分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HT/5》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的規劃小組委員會文件第 10/21 號載於城規會網頁<sup>3</sup>，並存放於城規會秘書處，以供委員查閱，小組委員會的會議記錄節錄則載於**附件 V**。兩份分區計劃大綱草圖其後於 2021 年 12 月 17 日在憲報刊登。

### **3. 地區諮詢**

#### 把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

3.1 2021 年 10 月 12 日及 2021 年 10 月 22 日，當局就工程可行性研究結果及分區計劃大綱圖的擬議修訂，分別諮詢北區區議會及粉嶺區鄉事委員會。

3.2 北區區議員及粉嶺區鄉事委員會委員對提供更多公營房屋以配合社區需求表示支持，但對項目 A1 及 A2 表示關注，包括

---

<sup>3</sup> 小組委員會文件第10/21號已上載至城規會網站 <https://www.info.gov.hk/tpb/tc/papers/papers.html>。

有關項目對區內道路網絡可能造成的交通影響、公共運輸服務及其他社區設施的供應，以及有關項目對周邊地區造成的視覺影響。粉嶺區鄉事委員會委員支持就崇謙堂墳場所作的技術修訂，以反映墳場的現有用途。北區區議會的會議記錄載於附件 **VI**，當中載述了區議員的詳細意見。

- 3.3 北區區議會關注到皇后山一帶的紅色小巴安排、公共租住房屋的編配情況，以及在龍山隧道附近闢設巴士轉車處的要求。為對此作出回應，土木工程拓展署／規劃署／房屋署／運輸署在諮詢相關政府部門後，於 2022 年 4 月 28 日向北區區議會發出書面回覆。該份書面回覆載於附件 **VII**，以供參考。

#### 分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的諮詢

- 3.4 2021 年 12 月 17 日，分區計劃大綱圖根據條例第 5 條在憲報刊登，以供公眾查閱。北區區議員及粉嶺鄉事委員會委員亦於同日接獲通知，公眾人士可在分區計劃大綱圖的展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。

## 4. 申述用地及其周邊地區

### 4.1 申述用地及其周邊地區

#### 項目 A1 及 A2 (圖 H-1、H-2a、H-3a 至 H-3c)

- 4.1.1 該用地(約 4.14 公頃)是一幅政府土地，位於龍躍頭東面邊緣，並緊鄰山麗苑的北面。該用地的平地高度各有不同，大約介乎主水平基準上 24 米至主水平基準上 50 米不等，用地上有前皇后山軍營用地的空置構築物、植被及樹羣(圖 **H-2a**、**H-3a** 至 **H-3c**)。該用地的地面水平大致從中心位置向北和西北逐步稍為往下傾斜，而該用地的東南部分則為斜坡，下達山麗苑。該用地可經龍馬道通往沙頭角公路－龍躍頭段。
- 4.1.2 該用地的南面及西南面均為公營房屋發展項目，包括劃為「住宅(甲類)」地帶的山麗苑及皇后山邨(最高地積比率為 6 倍，而建築物高度則為主水平基準上 145

米)。該用地的北面和西面較遠處為村屋及鄉郊民居，以及常耕／休耕農地。該用地東面的「綠化地帶」種有植被及樹羣，而西南面較遠處的「休憩用地」地帶內主要為空地，並有一些前皇后山軍營用地的構築物(圖 H-2 a 及 H-3 a)。

#### 皇后山擴展用地的擬議房屋發展項目

4.1.3 項目 A1 及 A2 所涉用地劃為「住宅(甲類)1」地帶，最高地積比率為 7 倍，而最高建築物高度則為主水平基準上 175 米。相關的概念設計圖載於繪圖 H-1，而電腦合成照片則載於繪圖 H-2 a 至 2 h。擬議房屋發展項目的發展參數如下：

|                     |                                                                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 用地面積 <sup>4</sup>   | 約 4.14 公頃                                                                                                                           |
| 最高地積比率 <sup>5</sup> | 7.0 倍                                                                                                                               |
| 最高建築物高度             | 主水平基準上 175 米                                                                                                                        |
| 樓宇幢數                | 住宅樓宇：6 幢<br>福利大樓：1 幢                                                                                                                |
| 預計單位數目<br>(預計人口)    | 4 028 個<br>(11 300 人)                                                                                                               |
| 配套設施                | <ul style="list-style-type: none"><li>• 社會福利設施<sup>6</sup><br/>(包括安老設施和康復設施)</li><li>• 幼稚園</li><li>• 零售設施</li><li>• 附屬停車場</li></ul> |
| 暫定落成年份              | 2030 年／2031 年                                                                                                                       |

#### 項目 B (圖 H-1 及 H-2 b)

4.1.4 項目 B 所涉用地(約 0.35 公頃)劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶，規定可設置的靈灰安置所龕位(圖 H-1)總數最多為 574 個。該用地位於崇謙堂村南面，

<sup>4</sup> 在計算地積比率時，會以地盤淨面積(約 3.4 公頃)作為基礎，當中不包括斜坡範圍。在詳細設計階段，地積比率計算可能有所變動。

<sup>5</sup> 最高地積比率為 7.0 倍，包括住用地積比率 6.5 倍及非住用地積比率 0.5 倍。

<sup>6</sup> 當局會在公營房屋發展項目的整體住用總樓面面積預留相當於約 5% 的總樓面面積，供闢設社會福利設施。社會福利設施的位置、種類及實際供應情況有待房屋署經諮詢相關政府部門(包括社會福利署)後在詳細設計時確定。

屬私人擁有的土地。用地已鋪築路面，部分地方有圍欄分隔，山坡上有不少墳墓，而在用地西北面位於正門附近的地方是以紀念牆壁的形式設置的靈灰安置所（圖 H-2b 的照片 2 至 4）。該用地可經一條區內通路連接沙頭角公路－龍躍頭段。

#### 「其他指定用途」註明「墳場」地帶的發展限制

- 4.1.5 鑑於小組委員會的上述決定（載於上文第 2.5 段），該墳場的整個範圍由「綠化地帶」及「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶，並在《註釋》訂明骨灰龕位的數目最多為 574 個。雖然「墳墓」／「靈灰安置所」屬第一欄用途，但為確定其對交通所造成的影響程度，如有任何申請要求略為放寬骨灰龕位數目上限，都應由城規會按《城市規劃條例》第 16 條作出考慮。

#### 4.2 規劃意向

上述用地所涉土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 A1 及 A2 所涉的「住宅(甲類)1」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 所涉的「其他指定用途」註明「墳場」地帶的規劃意向，是提供土地以作墳場及有關用途。

### 5. 申述

#### 5.1 申述內容

5.1.1 城規會收到兩份關於分區計劃大綱圖的申述。

5.1.2 其中一份申述(R1)由一名個別人士提交，表示反對項目 A1 及 A2，並就項目 B 提供意見。另一份申述(R2)由崇謙堂提交，表示反對項目 B。

## 5.2 主要理由及意見

### 表示反對項目 A1 及 A2(1) 的申述

#### 5.2.1 休憩用地的供應

| 主要理由 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | 區內休憩用地供應不足。所闢設的休憩用地，應方便易達及靠近民居。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 回應   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| (a)  | <p>考慮到擬議發展項目的規劃人口數目，休憩用地的供應一般未必能滿足龍躍頭及鶴藪地區規劃人口的需求(即尚欠約 2.69 公頃地區休憩用地及約 0.83 公頃鄰舍休憩用地)(附件 VIIIa)。然而，龍躍頭及鶴藪地區的休憩用地面積應與整個北區廣泛地區的休憩用地一併考慮。須注意的是，根據《香港規劃標準與準則》的要求，現時鄰舍休憩用地的面積多出了 43.03 公頃，而地區休憩用地面積則尚欠 1.19 公頃，休憩用地的供應量大致上足以應付北區總規劃人口的需求。</p> <p>康樂及文化事務署(下稱「康文署」)表示，在區內闢設已規劃休憩用地的計劃已逐步付諸實行。此外，在北區的一些新發展區(包括粉嶺北及古洞北新發展區)，會分階段闢建更多休憩用地，以協助紓緩區內地區休憩用地短缺的情況。康文署會不時檢討地區方面的需求，並會在適當時候按情況物色具潛力作休憩用地用途的土地，以應付居民的相關需求。</p> <p>就鄰舍休憩用地而言，當局會根據《香港規劃標準與準則》所訂的要求，即須提供每人最少 1 平方米休憩用地，在擬議發展項目範圍內提供 11300 平方米鄰舍休憩用地，足可應付擬議發展項目新增人口的需求(即以總人口約為 11300 人計算)。</p> |

### 5.2.2 景觀、生態及視覺影響

| 主要理由 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | 進行擬議房屋發展項目，須清除植物及進行挖掘工程，會對景觀造成負面影響。建議在塘坑劃定的補償植樹區面積不足，而且預計在該處發展公營房屋時須砍伐樹木。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| (2)  | 關注擬議房屋發展項目會對具保育價值的植物和動物物種的生態造成影響。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| (3)  | 擬議發展項目會提高建築物高度及地積比率，亦會縮窄建築物間距，結果會對視覺造成負面影響。當中，望向皇后山山脊線的景色時所受影響較大。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 回應   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| (a)  | <p>關於上文(1)：</p> <p>該用地原本劃為「住宅(乙類)」地帶，以作中密度住宅發展。分區計劃大綱圖的修訂主要是為了善用該用地的發展潛力，增加發展密度，把地積比率由 3.6 倍提高至 7.0 倍。當局已進行工程可行性研究的景觀及視覺影響評估，以評估有關發展可能造成的景觀影響，以及確保日後會採取適當的緩解措施，以盡量減低景觀影響。根據景觀及視覺影響評估的結果，該用地範圍內和邊界附近大約有 1,475 棵樹，當中並無已登記的古樹名木。經調查的現有樹木普遍屬香港常見品種，健康狀況屬欠佳至一般，而觀賞價值則屬低至中。在這些經調查的樹木中，發現有 1,456 棵位於該用地的範圍內，當中有 1,433 棵(包括 5 棵屬野生品種的樹木)會被砍伐，而 5 棵位於該用地西南部分的樹木則可在原地保留。1,428 棵屬本地品種的樹木和 18 棵土沉香將分別栽種於和移植至塘坑配水庫附近的地方，補種樹木比例約為 1:1(圖 H-4)。</p> <p>在該用地範圍內，會栽種約 240 棵新植的重標準樹和 685 棵樹苗，屬景觀及視覺影響評估的緩解措施的一部分。房屋署在詳細設計階段完成進一步檢討後，會探討有關進行天台綠化和垂直綠化以達到 30%最低綠化覆蓋率的申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>園境對景觀及視覺影響評估並無負面意見。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)和地政總署北區地政專員均表示原則上不反對在該用地範圍外補償種植／移植樹木的建議。</p> <p>有關塘坑的補償植樹區，根據房屋署和土木工程拓展署的建議，不應在該用地範圍內移植和補種樹木，以善用土地資源作房屋發展。在該用地範圍外補種樹木，有助促進公營房屋發展，以及在詳細設計階段就樓宇布局、服務／設施安排和園景設計方面容許有適當的彈性。該用地北面是村屋羣，西南面是皇后山房屋發展項目，東面是草木茂盛的陡峭斜坡。預計發展建議不會伸延至補償植樹區內。補償植樹區所在的斜坡，坡道平緩，屬灌木林生境，經種植本地樹木品種後，可能有植物多樣性和改善生態的價值(圖 H-4)。根據漁護署的建議，該處適宜移植土沉香。在新種樹木生長期間，補種的樹木可與塘坑村附近一帶的現有林地形成生態上的連繫。</p>                                 |
| (b) | <p>關於上文(2)：</p> <p>根據景觀及視覺影響評估的結果，在申述用地範圍內錄得兩種植物品種和 13 種動物品種，均具保育價值，並為香港常見的品種。當中兩種植物品種，包括 18 棵土沉香和金毛狗，所在位置分散。這兩個品種將移植至申述用地範圍以外的塘坑，以盡量減少擬議發展可能造成的生態影響。</p> <p>在申述用地範圍內所錄得的具保育價值動物品種，普遍為流動性高的品種(例如包括10種蝙蝠品種)，預計擬議發展不會對這些品種造成嚴重影響。根據漁護署的意見，應就建築工程計劃擬訂仔細的安排，以避開在該處棲息的蝙蝠的繁殖季節。此外，拆卸工程應在非繁殖季節進行，並應使用驅除裝置，以免蝙蝠在拆卸工程進行期間再次進入工地範圍。在建築工程展開前，亦應進行蝙蝠調查，以核實沒有個別蝙蝠仍在爬行通道內棲息。倘落實適當的緩解措施，預計不會造成無法克服的生態影響。漁護署認為，上述緩解措施適當，可避免在爬行通道棲息的蝙蝠直接受傷或死</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | 亡。從生態角度而言，漁護署原則上不反對擬議發展。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| (c) | <p>關於上文(3)：</p> <p>根據工程可行性研究的視覺影響評估，由於擬議發展日後地面層的水平約為主水平基準上32米，加上建築物高度最高為主水平基準上175米，因此會令有關地點的景觀特色有所改變，以及令一些選定觀景點所看到的景觀變得不及原來開揚。至於山脊線或山巒的景觀，從代表松山遠足人士的觀景點所製作的電腦合成照片所見(繪圖H-2b)，擬議發展會影響望向山巒(包括皇后山)的景觀，部分景色更會被遮擋。擬議發展看似毗鄰皇后山公營房屋發展項目的延伸部分(圖H-3b)。儘管擬議發展遮擋了部分天然山坡的景觀，但沒有令天際的景色和背景山脊線的景觀有所改變。</p> <p>此外，房屋署亦提出多項緩解措施，以盡量減少負面視覺影響。有關措施包括闢設約20至25米的景觀廊、設闊度不少於13米的建築物間距、在平台樓層加設入口，以及沿申述用地界線綠化建築物後移範圍，以及進行美化市容種植，務求與房屋設計融為一體。總括而言，擬議發展與山麗苑和皇后山邨並非完全不相協調。該兩個屋苑位於申述用地南面和西南面，建築物高度為主水平基準上約145米(圖H-2a及圖H-3b)。從城市設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對擬議房屋發展。</p> |

### 5.2.3 文物影響

| 主要理由 |                                                                           |
|------|---------------------------------------------------------------------------|
| (1)  | 位於擬議房屋用地的軍營是新界僅存的戰後軍事設施，而古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)亦建議就此採取緩解措施。移除這些軍營會造成文物和文化方面的影響。 |

| 回應  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (a) | <p>關於上文(1)：</p> <p>已根據工程可行性研究就皇后山軍營進行文物影響研究，以評估擬議基建工程及地盤平整工程可能對該用地內的軍事設施所造成的文物影響。</p> <p>在該用地內共發現 38 幢建於 1950 至 80 年代的建築物，高一至兩層。這些建築物屬實用主義風格，具價值的建築特色有限，屬戰後時期的典型建築。古蹟辦建議，應採取緩解措施，包括三維掃描、製圖及攝影記錄。有關皇后山軍營的文物影響研究已有定案。古蹟辦現正與土木工程拓展署的顧問商討如何落實建議的緩解措施，而古蹟辦原則上不反對擬議的房屋發展。</p> |

**就項目 B 提出意見的申述(1)及反對的申述(1)**

5.2.4 **R1** 就項目 B 提出意見，而 **R2** 則反對項目 B，主要意見及理由摘錄如下；

5.2.5 發展限制

| 主要意見／理由 |                                                                                  | 申述編號      |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (1)     | 應為用途地帶加入嚴格的條款，以免進一步擴展。                                                           | <b>R1</b> |
| (2)     | 考慮到多項因素，包括預計每年教友人數的增長率、交通設施已有改善、死亡率上升及日後靈灰安置所可能供不應求，擬議修訂項目不應把龕位的數目作出規限(即 574 個)。 | <b>R2</b> |
| 回應      |                                                                                  |           |
| (a)     | <p>關於上文(1)及(2)：</p> <p>「其他指定用途」註明「墳場」地帶的規劃意向是提供土地作墳場及相關用途。修訂項目旨在於分區計劃</p>        |           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>大綱圖上反映現有的墳場用途，包括墳墓及設有 574 個龕位的靈灰安置所。</p> <p>根據有關地帶的《註釋》，「墳場」及「靈灰安置所」屬經常准許的第一欄用途。如有意略為放寬龕位數目的限制(即超過 574 個)，亦可向城規會提出申請以供考慮。</p> <p>食環署表示，是否批准增加龕位數目須按照既定程序行事，須顧及能否符合所有法定要求及結構安全標準。此外，不得有區內居民反對擬議工程，而且不能對交通造成不良影響。運輸署署長進一步表示，增加龕位數目或會對交通造成影響，尤其在清明重陽期間。因此，須進行交通影響評估，以證明增加龕位不會對周邊地區(包括附近的公共道路)的交通造成不良影響、周邊一帶泊車位供應充足及已擬訂車流和人流管理方案。食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)及運輸署署長均不反對修訂項目，認為可反映現有墳場用途，亦不反對在有關地帶的《註釋》訂明龕位數目限為 574 個。</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 6. 就申述提出的意見

- 6.1 城規會收到一份由一名個別人士(C1)提交的意見，而該名個別人士亦曾就項目 B 提出意見(R1)。
- 6.2 C1 就項目 B 提出的意見，是關於崇謙堂墳場的骨灰龕位數目，因為教會聚會次數越來越少，而採用綠色葬禮的人卻越來越多，令骨灰龕位的需求減少。食環署表示，隨着人口增長及老化，火葬的需求一直上升。食環署致力推廣綠色殯葬，可稍為緩和靈灰安置所的需求。不過，要推動更多人選擇使用綠色殯葬，仍需要一定時間。

## 7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當收錄在上文：

- (a) 發展局古物古蹟辦事處；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 漁農自然護理署署長；
- (d) 土木工程拓展署工程項目組長／工程項目；
- (e) 食物環境衛生署署長；
- (f) 康樂及文化事務署署長；
- (g) 房屋署署長；以及
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 以下政府決策局／部門對擬議修訂均不表反對／沒有意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 食物及衛生局局長；
- (d) 地政總署北區地政專員；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (f) 路政署總工程師／新界東；
- (g) 渠務署總工程師／新界北；
- (h) 水務署總工程師／建設；
- (i) 消防處處長；
- (j) 環境保護署署長；
- (k) 土木工程拓展署北拓展處處長；
- (l) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (m) 機電工程署署長；
- (n) 社會福利署署長；
- (o) 民政事務總署北區民政事務專員；
- (p) 衛生署署長；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，規劃署不支持對分區計劃大綱圖作出的申述 R1 及 R2，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：

### 項目 A1 及 A2

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，區內規劃的休憩用地大致可應付北區總規劃人口的需求。擬議的公營房屋發展項目將會提供足夠的鄰舍休憩用地，為當區居民提供服務(R1)；
- (b) 申述用地原本劃為「住宅(乙類)」地帶，擬作中等密度的住宅發展。有關修訂主要是為了盡用申述用地的發展密度。當局已進行工程可行性研究，當中包括就多方面的潛在影響(包括視覺、景觀、生態及文物)進行技術評估。工程可行性研究證實，在申述用地進行密度更高的房屋發展不會造成無法克服的技術問題。為回應公眾可能提出的關注，已建議實施相關的緩解措施，例如景觀方面的措施及補種樹木方面的安排，以及加入景觀廊和建築物間距等(R1)；以及

### 項目 B

- (c) 有關修訂旨在落實小組委員會的決定，以反映申述用地現有的墳場用途。當局已在規劃上提供彈性，如有相關技術評估支持，可透過規劃申請機制增加骨灰龕位的數目(R1 及 R2)。

## 9. 請求作出決定

9.1 請城規會在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／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱圖。

9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱圖，請委員同意，龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖和鶴藪分區計

劃大綱圖連同各自的《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

## 10. 附件

|                  |                                         |
|------------------|-----------------------------------------|
| 附件 I a           | 《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/18》(縮圖)     |
| 附件 I b           | 《鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/6》(縮圖)            |
| 附件 II a          | 《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/17》的修訂項目附表 |
| 附件 II b          | 《鶴藪分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HT/5》的修訂項目附表        |
| 附件 III           | 有關龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖的申述人和提意見人名單             |
| 附件 IV            | 就龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖提交的申述和意見                 |
| 附件 V             | 2021 年 11 月 26 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄    |
| 附件 VI            | 2021 年 10 月 12 日北區區議會會議記錄的摘錄(只有中文版)     |
| 附件 VII           | 有關在北區區議會會議後所作的跟進行動向北區區議員發出的書面回覆         |
| 附件 VIII a        | 龍躍頭及軍地南區和鶴藪區的主要政府、機構及社區設施和休憩用地的供應       |
| 附件 VIII b        | 北區的主要政府、機構及社區設施和休憩用地的供應                 |
| 繪圖 H-1           | 擬議房屋發展項目的概念設計圖                          |
| 繪圖 H-2 a 至 H-2 h | 擬議公營房屋發展項目的電腦合成照片                       |
| 圖 H-1            | 申述用地的位置圖                                |
| 圖 H-2 a          | 修訂項目 A1 及 A2 的地盤平面圖                     |
| 圖 H-2 b          | 修訂項目 B 的地盤平面圖及實地照片                      |
| 圖 H-3 a          | 修訂項目 A1 及 A2 的航攝照片                      |
| 圖 H-3 b 至 3 c    | 修訂項目 A1 及 A2 的實地照片                      |
| 圖 H-4            | 場外樹木補償範圍                                |

規劃署

2022 年 8 月