

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10587 號

供城市規劃委員會於 2019 年 10 月 25 日考慮

《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/23》

考慮申述編號 TPB/R/S/FSS/23-1 至 124 及
意見編號 TPB/R/S/FSS/23-C1 至 C2

《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/23》
考慮申述編號 TPB/R/S/FSS/23-1 至 124 及
意見編號 TPB/R/S/FSS/23-C1 至 C2

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
<u>修訂項目 A1</u> 把一幅位於上水第 30 區的用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>修訂項目 A2</u> 把一幅位於上水第 4 區的用地由「工業」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>修訂項目 A3</u> 把一幅位於上水第 4 區寶石湖路東面的用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>修訂項目 A4</u> 把一幅位於粉嶺第 11 區馬會道的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>修訂項目 B</u> 把一幅位於粉嶺第 40 區蝴蝶山的用地由「政府、機構或社	<u>總數：124</u> <u>支持所有或個別項目(6)：</u> <u>機構(1)</u> R1：香港房屋協會(下稱「房協」) <u>個別人士(5)</u> R2 至 R6 <u>反對所有或個別項目(116)：</u> <u>個別人士(116)</u> R7 至 R122 <u>提供意見(2)：</u> <u>機構(2)</u> R123：香港鐵路有限公司 R124：香港中華煤氣有限公司	<u>總數：2</u> <u>提供意見(2)：</u> <u>機構(1)</u> C1：香港房屋協會(就 R1 至 R120 及 R122 提供意見) <u>個別人士(1)</u> C2(提供一般意見，不針對任何申述)

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
區」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，並訂明建築物高度限制 修訂項目 C1 把一幅位於上水第 30 區沿彩園路的狹長土地由「工業」地帶改劃為顯示為「道路」的地方 修訂項目 C2 把一幅位於上水第 4 區寶石湖路西北面沿新運路的狹長土地由「工業」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶改劃為顯示為「道路」的地方 修訂項目 C3 把一幅位於上水第 4 區寶石湖路東南面沿新運路的狹長土地由「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」的地方		

註：列載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透過電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員(只限城規會委員)，並已上載至城規會網站https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_FSS_23_CHI.html，以供公眾查閱。全套申述和意見的印本存放於城規會秘書處，以供委員查閱；另備存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。

1. 引言

- 1.1 2019 年 3 月 29 日，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/23》(下稱「草圖」)(**附件 I**)，以供公眾查閱。草圖所作的各項修訂載於**附件 II** 的修訂項目附表。有關修訂主要涉及改劃五幅用地的用途地帶，以作公營或私人住宅發展，

包括把一幅位於上水第 30 區的用地(項目 A1)由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶；把一幅位於上水第 4 區的用地(項目 A2)由「工業」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶；把一幅位於上水第 4 區寶石湖路東面的用地(項目 A3)由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶；把一幅位於粉嶺第 11 區馬會道的用地(項目 A4)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶；以及把一幅位於粉嶺第 40 區蝴蝶山的用地(項目 B)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶；以及作出技術修訂以反映道路的現有用途(項目 C1 至 C3)。

- 1.2 在展示草圖的兩個月期間，城規會共收到 124 份有效的申述書¹。2019 年 7 月 19 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期，直至 2019 年 8 月 9 日止。其間，城規會共收到兩份意見書。
- 1.3 2019 年 9 月 13 日，城規會同意把所有申述及意見一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮申述和意見。申述和意見的摘要連政府部門的回應載於附件 V。申述用地於圖 H-1 顯示。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 根據《2013 年施政報告》，政府會多管齊下，建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展的需求。《2014 年施政報告》重申，政府會繼續檢討各種土地用途，並改劃合適的用地作住宅發展，當中包括檢討現時空置、作短期租約，或作不同短期用途或政府用途的政府土地。政府已為此物色約 150 幅具房屋發展潛力的房屋用地(包括項目 A1、A2 及 A4)。《2017 年施政報告》指出，政府透過持續進行的土地用途檢討，已進一步物色多 26 幅具房屋發展潛力的用地(包括項目 A3)。

¹ 在展示草圖的兩個月期間，城規會共收到3 919份申述書，其中3 796份申述書的申述人身份資料存疑或有遺漏。經核實後，只有一名申述人提交所需資料。由於並無就餘下3 795份申述書收到回應，根據條例第6(2)(b)條及第6(3)(b)條，這些申述均屬無效，被視為不曾作出。

- 2.2 分區計劃大綱圖的修訂項目主要關於上述 4 幅擬議的公營房屋用地(全部位處政府土地上)，包括 3 幅位於上水的用地(項目 **A1 至 A3**)，以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展公營房屋，以及一幅位於粉嶺的用地(項目 **A4**)，以供房協興建資助房屋。
- 2.3 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2017 年 6 月 23 日同意一項第 12A 條申請(編號 Y/FSS/13)。為推展這項申請，分區計劃大綱圖已予修訂，把一幅位於蝴蝶山的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶(項目 **B**)，以供發展私人住宅連配套零售設施。
- 2.4 當局把握機會，修訂分區計劃大綱圖，以反映部分道路(項目 **C1 至 C3**)已建成後的現有狀況，並修改分區計劃大綱圖的《註釋》，以納入城規會通過的法定圖則註釋總表(下稱「註釋總表」)的最新版本。
- 2.5 2019 年 3 月 8 日，小組委員會同意，《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/22》的擬議修訂適合根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件(小組委員會文件編號 1/19)和小組委員會會議記錄已分別上載至城規會網站 (https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/RNTPC/622-rntpc_1-19.pdf 及 https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/RNTPC/Minutes/m622rnt_e.pdf (只備有英文版本))。有關文件亦存放在規劃署規劃資料查詢處，以供公眾查閱。

3. 地區諮詢

- 3.1 在把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、房屋署、房協和運輸署已於 2019 年 1 月 21 日就擬議的公營房屋計劃和相應的分區計劃大綱圖擬議修訂項目，諮詢北區區議會轄下地區小型工程及環境改善委員會。委員普遍支持發展更多公營房屋，以配合社區的需求，但對能否適時提供足夠的運輸基建以配合人口增長所產生的需求表示關注。該委員會對擬議的房屋發展和分區計劃大綱圖修訂項目表示支持。

- 3.2 在分區計劃大綱圖展示期間，規劃署分別於 2019 年 5 月 9 日、20 日和 23 日就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢粉嶺區鄉事委員會、北區區議會轄下地區小型工程及環境改善委員會和上水區鄉事委員會。有關意見撮述如下。
- 3.3 北區區議會轄下地區小型工程及環境改善委員會委員雖然對發展公營房屋以配合社區需求表示支持，但對區內的運輸基建(包括道路、鐵路)和社區設施能否應付人口增長表示關注。委員會 2019 年 5 月 20 日的會議記錄相關摘錄部分載於附件 VI，當中撮述委員的意見和規劃署代表的回應。
- 3.4 考慮到房屋需求殷切，粉嶺區鄉事委員會委員普遍不反對擬議的房屋發展項目。委員建議在房屋發展項目中提供託兒設施，並興建來往粉嶺港鐵站至聯和墟的行人天橋網絡，以建立更直接的行人接駁系統。他們贊成在馬會道擬議房屋發展項目(項目 A4)與日後建成的新界東文化中心之間，興建擬議的行人天橋連接系統。2019 年 5 月 9 日的會議紀要載於附件 VII。
- 3.5 上水區鄉事委員會委員普遍不反對擬議的公營房屋發展，認為可紓解殷切的房屋需求。不過，他們就擬議的房屋發展項目可能對交通造成不良影響，以及對在上水第 30 區的用地(項目 A1)設立弱智人士宿舍一事表示關注。2019 年 5 月 23 日的會議紀要載於附件 VIII。

4. 申述

4.1 申述事項

- 4.1.1 城規會共收到 124 份申述，當中 6 份表示支持、116 份表示反對，兩份提供意見。申述的主要意見撮述如下。

支持(6)

- 4.1.2 表示支持的申述(R1 至 R6)有 6 份，由房協及個別人士提交。R1(房協)及 R5 支持項目 A4，R2 至 R4 及

R6 則對關於四個擬議公營房屋發展項目的項目 **A1** 至 **A4** 表示支持。**R6** 亦支持項目 **C1** 至 **C3**。

反對(116)

- 4.1.3 全部 116 份表示反對的申述(**R7** 至 **R122**)由個別人士提交。除兩份申述(**R121** 只反對項目 **A3**，**R122** 反對項目 **A1** 至 **A4** 及項目 **B**)外，其餘全部申述以兩款劃一格式提交(即(i)**R7** 至 **R32** 反對項目 **A1** 至 **A4**、(ii)**R33** 至 **R120** 反對分區計劃大綱圖所示的所有項目)。

提供意見(2)

- 4.1.4 其中一份申述由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)(**R123**)提交，就項目 **A1** 至 **A3** 及項目 **B** 提供意見。另一份則由香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(**R124**)提交，就項目 **B** 提供意見。

4.2 申述的主要理由、建議及意見

- 4.2.1 申述所提出的主要理由及意見撮述如下。

表示支持的申述

- 4.2.2 **R1**(房協)及 **R5** 支持項目 **A4**。**R1** 認為馬會道用地的擬議資助房屋項目可適時提供公營房屋，滿足本港的需求，並為中低收入家庭提供更多元化的房屋選擇；該房屋項目將設一安老院舍，為日趨老化的人口提供服務，並闢設公眾泊車位，滿足公眾對區內泊車位的需求；發展項目與周邊主要為政府、機構或社區設施和住宅發展的土地用途互相協調；發展項目已預留位置設置連接點，通往日後位處毗鄰的新界東文化中心，以及來往港鐵粉嶺站的現有及已規劃的行人網絡(圖 **H-2b**)；發展項目沒有無法克服的技術問題。**R5** 認為現時用地未盡其用，而且由於該處交通暢達，故適合興建住宅。

- 4.2.3 **R2 至 R4 及 R6 支持項目 A1 至 A4(R6 亦支持項目 C1 至 C3)**，理由是擬議公營房屋發展可增加房屋供應，滿足公眾需求。興建公營房屋可更善用**項目 A4**馬會道用地的土地資源。該用地現時用作網球場，設施的使用率低。

表示反對及提供意見的申述

房屋供應

- 4.2.4 插針式的公營房屋發展，與粉嶺／上水地區的現有發展不相協調。粉嶺高爾夫球場應先用作房屋發展，並闢設社區設施(**R7 至 R32**)。

交通及運輸

- 4.2.5 鑑於人口不斷上升，加上內地訪客帶來的壓力不斷增加，粉嶺／上水區目前的道路及鐵路系統已超出負荷，以致過去數年的交通擠塞情況日益嚴重。隨着已規劃的房屋發展項目竣工，區內人口會進一步增長，如不興建新道路和擬議的北環線，區內交通便會繼續集中使用吐露港公路和東鐵線。這些擬議房屋發展項目及其他已規劃的房屋發展項目(例如古洞北／粉嶺北新發展區和皇后山工程項目)帶來的新增人口，會令區內的交通情況惡化(**R7 至 R120**)。

- 4.2.6 應優先興建多層停車場大廈，以應付區內公眾泊車位短缺的問題，並緩減路旁嚴重違例泊車的情況(**R33 至 R120**)。

視覺及通風

- 4.2.7 擬議發展項目將建有高樓大廈和大平台，會對周邊地區造成不良的視覺及通風影響。位於**項目 A1 及 A2**用地的擬議發展會對背風的區域造成風影，使吹向大頭嶺的遊樂場和低矮村屋的風減少。**項目 A3**所涉及的寶石湖路用地現為一條風道，擬議建築物會對下游區的通風造成不良影響(**R122**)。

- 4.2.8 在**項目 A3**的寶石湖路用地進行擬議房屋發展，會阻擋毗鄰舊樓的景觀，影響這些樓宇望向天空的視野和通風。擬議建築物的設計應顧及附近居民的生活質素(**R121**)。

環境及其他

- 4.2.9 位於上水第4及30區內的**項目 A1至 A3**三幅用地與港鐵線極為接近，會受到鐵路的噪音污染。這些用地應予保留，用作可為區內人士提供就業機會的用途。顧問公司就有關工程項目進行的技術評估既非獨立，也不可靠(**R122**)。
- 4.2.10 香港鐵路有限公司(**R123**)認為，**項目 A1至 A3**及**項目 B**所涉及的擬議房屋發展項目，易受鐵路作業所發出並經空氣傳送的噪音影響。這些工程項目的倡議人應在設計階段進行詳細評估，以處理噪音問題，並落實適當的緩解措施。城規會應考慮透過規劃大綱、法定圖則及／或土地行政文件施加相關的發展規定。
- 4.2.11 香港中華煤氣有限公司(**R124**)認為，由於**項目 B**位於蝴蝶山的用地非常接近沿粉嶺公路的現有高壓輸氣管道，項目倡議人應進行定量風險評估，以評估潛在風險，以及在有需要時制訂必要的緩解措施，並在設計及施工階段徵詢煤氣公司的意見。

園景

- 4.2.12 沒有就移除樹木所造成的累積影響進行評估(**R122**)。

政府、機構或社區設施及休憩用地

- 4.2.13 在北區，社區設施需求殷切，區內的醫療、安老和幼兒設施明顯不足。隨着人口上升，設施不足的情況將會惡化。面對人口老化問題，當局有需要善用土地資源，例如提供社會福利綜合大樓，以應付需求(**R33至 R120**)。

- 4.2.14 當局應保留「政府、機構或社區」用地，以便興建社區設施。根據《香港規劃標準與準則》，區內的政府、機構或社區設施不足，尤其是社區照顧服務設施和安老院舍，而擬議房屋用地所提供的安老院舍設施數目亦偏低。城市規劃委員會規劃指引編號 16 訂明，凡擬在「政府、機構或社區」地帶內進行發展而按照第 16 條提出規劃申請，應把總樓面面積 50% 以上用作政府、機構或社區用途和其他公共用途。反對**項目 B** 把蝴蝶山用地由「政府、機構或社區」地帶改劃用途，用作發展私營房屋，原因是違反上述的 50% 規定 (**R122**)。
- 4.2.15 在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶的土地(約 42 公頃)不足，未能符合《香港規劃標準與準則》的要求，因此反對**項目 A3** 把寶石湖路的用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶(**R122**)。
- 4.2.16 土地不足並非把**項目 A3**、**A4** 和**項目 B** 用地由「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃作住宅用途的藉口，因為改劃用途會使社區失去原本用作已規劃的戶外康樂用地和擬用作社區用途的地方 (**R122**)。

申述人的建議

- 4.2.17 **R34** 建議(a)撤銷對分區計劃大綱圖所作的全部修訂；以及(b)把位於上水第 6 區鳳南路的一幅現時為一個設有收費錶公眾停車場和巴士站的用地(圖 **H-5a** 及 **H-5b**)，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。當局於計算最高地積比率時，應豁免計算任何作政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施和政府、機構或社區設施的樓面空間。

5. 對申述的意見

- 5.1 兩份有關申述的意見書由房協(**C1**)和一名個別人士(**C2**)提交(兩者分別為申述人 **R1** 和 **R122**)。**C1** 重申對**項目 A4** 的馬

會道擬議房屋發展項目的支持立場及理據，並對其他相關申述所提出的意見和關注作出回應。**C2** 認為改劃「政府、機構或社區」用地一事不能容忍，因為區內急需社會和社區服務，以應付人口增加所帶來的需求。粉嶺／上水區的政府設施亦須予以改善和提升，以便配合古洞北／粉嶺北新發展區的發展，相輔相乘，發揮更佳效能。

5.2 申述和意見的內容及政府部門的回應的摘要載於**附件 V**。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述用地及周邊地區

項目 A1 (圖 H-2 a、H-3 a 及 H-4 a)

6.1.2 有關用地(約 1.55 公頃)位於寶石湖路西面及上水新市鎮中心地區西北面，距離港鐵上水站約 600 米。該用地東臨寶石湖路，南及西南至彩園路，北達彩暉街。該用地西面部分是一個按短期租約營運的臨時公眾停車場，東面部分是長有樹木和灌木的空地(圖 H-3 a 及 H-4 a)。該用地位於上水第 30 區的工業區東緣，該處在分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶。

6.1.3 該用地的東面在寶石湖路的另一邊現時是住宅區，當中包括彩蒲苑(建築物高度為主水平基準上 100 米)、彩園邨(建築物高度為主水平基準上 65 米)及寶石湖邨(建築物高度為主水平基準上 114 米)。用地的南面在石上河的另一邊是一個「鄉村式發展」地區(大頭嶺，主要為三層高樓宇)。用地北面 and 西北面是上水第 30 區的工業區(其內現時有三幢工業大廈，主要用作屬非製造業的工業用途，包括貨倉及貯物用途)、上水救護站、一些按短期租約營運的臨時公眾停車場和一些空地。該工業區正在轉型，並已獲批給規劃許可，把該三幢現有工業大廈(珍寶廣場、晉科中心及深港中心)整幢改裝為「食肆」、「辦公室」及／或「商店及服務行業」用途(圖 H-2 a)。用地北面較遠處有東鐵線。

項目 A2 (圖 H-2a、H-3a 及 H-4b)

6.1.4 有關用地(約 1.36 公頃)位於寶石湖路西面，在鐵路另一邊，上水第 30 區用地的北面。該用地東南達寶石湖路，西南至新運路和東鐵線，東北及嘉富坊。用地範圍大部分是按短期租約營運的臨時公眾停車場，有部分作水務署的臨時工地之用(圖 H-3a 及 H-4b)。

6.1.5 該用地的東南面在寶石湖路對面是另一可發展房屋的用地(寶石湖路用地，項目 A3)。用地南面在寶石湖路另一面現時是住宅區，當中包括寶石湖邨。用地西南面在東鐵線另一面是上水第 30 區及項目 A1 的可發展房屋用地。用地西北及北面是上水第 4 區的工業區，其內現時有數幢工業大廈，主要用作屬非製造業的工業用途(包括貨倉及貯物用途)。西北面較遠處的地方(圖 H-2a)，有一宗已獲批准的第 16 條申請(編號 A/FSS/234)，涉及把一幢現有工業大廈(即第一電業大廈)整幢改裝作「食肆」、「辦公室」和「商店及服務行業」用途。

項目 A3 (圖 H-2a、H-3a 及 H-4c)

6.1.6 有關用地(約 1.38 公頃)位於寶石湖路東面及上水新市鎮中心地區西北面，距離港鐵上水站約 400 米。該用地東南及西南達新運路，西北至寶石湖路，以短期租約形式用作九龍巴士公司(下稱「九巴」)的臨時巴士廠(圖 H-3a 及 H-4c)。現時已物色到其他用地重置該巴士廠。

6.1.7 該用地東面是石湖墟(圖 H-1)，現時是一個作商業及住宅用途的墟鎮，其內主要是低矮樓宇(約主水平基準上 25 米)和一些個別商業／住宅發展(約主水平基準上 60 至 90 米)。上水廣場(約主水平基準上 96 米)位於石湖墟南緣。用地西南面在新運路和東鐵線的另一邊現時是住宅區，當中包括寶石湖邨。用地西北面是項目 A2 的可發展房屋用地，北鄰是石湖墟賽馬會遊樂場。

項目 A4(圖 H-2b、H-3b 及 H-4d)

- 6.1.8 有關用地(約 0.55 公頃)位於港鐵粉嶺站西北面約 400 米處。該用地東北至馬會道，西北達璧峰路。用地的西北部分是由康文署管理的臨時網球場，而其餘部分則是長滿樹木的空置政府土地(圖 H-3b 及 H-4d)。
- 6.1.9 該用地的東南面是前粉嶺裁判法院，屬三級歷史建築，現已活化作訓練中心，設有宿舍和食肆。用地東南面較遠處在沙頭角公路另一面，現時是公共屋邨祥華邨(約主水平基準上 110 米)。緊鄰用地南面和西北面在璧峰路另一面，分別有兩組政府、機構或社區建築羣(由主水平基準上 26 米至主水平基準上 62 米)，當中包括粉嶺法院大樓、北區政府合署、日後的新界東文化中心的擬議用地、粉嶺健康中心和五旬節靳茂生小學。用地北面在馬會道另一面是低密度住宅區(翠林；約主水平基準上 24 米)和鄉村式發展(粉嶺樓，主要為三層高樓宇)。

項目 B(圖 H-2c、H-3c 及 H-4e)

- 6.1.10 有關用地(約 0.36 公頃)位於蝴蝶山，涉及一宗第 12A 條申請(編號 Y/FSS/13)。該宗申請在 2017 年 6 月 23 日獲小組委員會批准，旨在把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以發展住宅連附屬零售設施。
- 6.1.11 該用地屬私人土地，現時被圍封，內有數個空置的住用構築物(圖 H-3c 及 H-4e)，而且現時沒設有車輛通道。相關的第 12A 條申請的申請人會興建一個新的迴旋處，由欣盛里北端延伸，為擬議發展項目和毗鄰地區提供車輛通道(圖 H-2c)。運輸署和路政署會在日後分別負責該迴旋處的長遠管理和維修保養事宜。

項目 C1 至 C3(圖 H-2a、H-3a、H-4a 至 H-4c)

- 6.1.12 有關用地屬狹長形狀土地，是上水第 4 區及第 30 區的現有道路(即彩園路和新運路)的一部分，並改劃作顯

示為「道路」的地方，以反映建成後的情況（圖 H-2a、H-3a 及 H-4a）。

6.1.13 項目 A1 至 A4 及項目 B 用地的發展限制和擬議房屋發展項目的主要發展參數列於下表。

	項目 A1 用地	項目 A2 用地	項目 A3 用地	項目 A4 用地	項目 B 用地
地盤面積 (公頃)	1.55	1.36	1.38	0.55	0.36
大綱圖訂明 的最高地積 比率／最大 總樓面面積	6.6 倍 地積比率	6.6 倍 地積比率	7.0 倍 地積比率	6.6 倍 地積比率	住用 總樓面面積： 19 750 平方米 非住用 總樓面面積： 3 092 平方米
大綱圖訂明 的最高建築 物高度	主水平基準上 130 米			主水平基準 上 100 米	主水平基準上 128 米
單位數量 (約數)	2 000	1 500	1 800	640	300
	總數 5 300				
交通及社區 設施 [#]	- 公 共 交 通 交匯處 - 社區會堂 - 安老院舍 (100 個宿 位) - 展能中心 - 嚴重弱智 人士宿舍 - 中度弱智 人士宿舍 - 綜合職業 康復服務 中心	- 設有約 306 個停車位的 公眾停車場 (300 個供 私家車停 泊，6 個供 輕型貨車使 用)	-	- 安老院舍 (100 個宿 位) - 設 有 約 135 個停 車位的公 眾停車場 (130 個供 私家車停 泊，5 個 供輕型貨 車使用)	-

	項目 A1 用地	項目 A2 用地	項目 A3 用地	項目 A4 用地	項目 B 用地
其他設施	- 幼兒園 - 地區康健中心 - 零售設施	- 郵政局 - 零售設施	- 幼兒園 - 零售設施	- 零售設施	- 零售設施

#根據相關「住宅(甲類)」地帶《註釋》，政府所規定的公眾停車場、公共交通設施和政府、機構或社區設施可豁免計算地積比率。

6.2 規劃意向

6.2.1 與上述項目相關地帶的規劃意向如下：

現有用途地帶

- (a) 「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。各「住宅(甲類)」分區須受不同的地積比率／總樓面面積限制及／或其他發展限制。
- (b) 顯示為「道路」的地方擬作道路用途。

先前的用途地帶

- (c) 「工業」地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。
- (d) 「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。

(e) 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

(f) 「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定用途。

6.3 對申述的理由、建議和意見的回應

表示支持的申述

6.3.1 備悉 **R1** 至 **R6** 表示支持的意見。

表示反對的申述及提供意見的申述

房屋供應

6.3.2 多年來，政府一直以多管齊下的方法增加土地供應。為配合社會殷切的房屋需求，政府會同時考慮和探討各項短、中及長期措施。其中，能即時增加短至中期房屋土地供應的有效方法之一，是盡量善用市區和新市鎮內已有基建設施可供發展的地方。**項目 A1 至 A4** 所擬議的公營房屋用地位於設有基建配套設施的粉嶺／上水新市鎮，鄰近鐵路車站和主要道路網絡。該等用地已予平整，有足夠面積，可及早進行全面規劃，以包括各種交通和政府、機構或社區配套設施，並大致上與地區互相協調。現時，周邊地區主要為住宅發展、政府、機構或社區用途、休憩用地和正在轉型為商業用途的上水工業區等。多份技術評估證實，該等用地適合作住宅用途(**R7 至 R32**)。

6.3.3 關於申述人建議使用粉嶺高爾夫球場，政府會繼續研究各項增加房屋用地供應的措施，包括探討使用部分粉嶺高爾夫球場是否可行(**R7 至 R32**)。

交通及運輸

6.3.4 就房委會和房協四個擬議公營房屋發展項目(**項目 A1**

至 **A4**)所作的交通影響評估，已顧及區內已規劃的發展項目，包括皇后山工程項目、古洞北／粉嶺北新發展區。其中，**項目 A1** 用地的公營房屋發展項目包括建議興建的新公共交通交匯處，以便重新調配公共運輸路線和舒緩上水市中心現時的交通情況。根據交通影響評估的結論，如能落實交通影響評估報告建議的交通改善措施(附件 **IX**，圖 **H-6a** 至 **H-6l**)，以及逐步完成區內其他工程項目下²承諾推行的措施，這些用地附近的主要路口將仍有能力足以處理交通流量，使擬議房屋發展並不會對周邊道路網的交通造成嚴重影響，從交通工程角度而言，屬可接受。因此，運輸署署長不反對擬議房屋發展和交通影響評估的結果(**R7** 至 **R120**)。

- 6.3.5 為應付區內對泊車位的需求，**項目 A2** 和 **A4** 用地的擬議公營房屋發展項目將分別設置 306 個和 135 個公眾泊車位(**R33** 至 **R120**)。

視覺和空氣流通

- 6.3.6 **項目 A1** 至 **A4** 下擬議公營房屋發展項目的建築物高度分別定為主水平基準上 100 米和主水平基準上 130 米，大致與周邊的發展相協調。這些周邊的發展包括高層大廈屋邨(**項目 A1** 至 **A3** 用地附近的上水彩蒲苑(主水平基準上 100 米)和寶石湖邨(主水平基準上 114 米)；**項目 A4** 用地附近的粉嶺祥華邨(主水平基準上 110 米))，以及工業大廈和「政府、機構及社區」用途。就這些用地所作的視覺影響評估所得的結論是，有關發展對各公眾觀景點(圖 **H-7a** 至 **H-7d**)造成的視覺影響不大。只要採取恰當的設計緩解措施(例如景觀廊、梯級式建築物高度和適當的外牆處理)，預期擬議房屋發展不會對附近一帶在視覺上造成嚴重的負面影響(**R122**)。

- 6.3.7 **R121** 關注到建議在**項目 A3** 的寶石湖路用地興建住宅

² 為應付北區已規劃房屋發展項目所增加的人口，政府已承諾在區內落實一連串改善交通建議，包括興建龍山隧道(已於2019年5月通車)和粉嶺繞道東段(預計在2024年建成)，以及進行個別道路的改善工程，包括掃管埔路交匯處、寶石湖路交匯處和沿寶石湖路各路口。

大廈會阻擋附近石湖墟建築物的現有景觀。就此，由於香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護(**R121**)。

- 6.3.8 根據就該四個擬議公營房屋發展項目所作的空氣流通評估，若落實建議的緩解措施，包括樓宇分隔、用地界線後移和利於通風的平台設計(透風的梯級式設計)，則擬議房屋發展項目不會對周邊的行人環境造成重大的負面影響。房委會和房協會在詳細設計階段進行進一步的空氣流通影響量化評估，以評估緩解措施的成效，以及優化發展方案(**R121** 及 **R122**)。

環境及其他

- 6.3.9 根據為四個擬議公營房屋發展項目而進行的初步環境評估／環境評估，如採用妥善的建築物布局、設計，以及為面向鐵路沿線的住宅樓宇外牆安裝隔音玻璃，擬議的住宅發展項目將符合《噪音管制條例》(第 400 章)的「可接受的噪音聲級」和《香港規劃標準與準則》的準則。至於**項目 B**的蝴蝶山私人房屋發展項目，根據在第 12A 條申請階段所進行的環境噪音影響評估的結果，如採取建議的緩解措施，預料不會受無法克服的固定噪音或鐵路噪音影響。從環境角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對有關的評估結果和擬議的房屋發展項目(**R122**)。

- 6.3.10 關於香港鐵路有限公司(**R123**)的意見，房委會將會在詳細設計階段就**項目 A1 至 A3**的三幅公營房屋用地進行環境評估研究。房協已進行環境評估，以回應《香港規劃標準與準則》所列的可能出現影響，並將會／已經就適當的緩解措施提出建議。如有需要，會在規劃大綱及／或契約文件按適當情況訂明合適的要求，以確保落實緩解措施。

- 6.3.11 關於香港中華煤氣有限公司(**R124**)的意見，如相關政

府部門認為有需要，會在有關的契約文件內就擬議的私人房屋發展項目加入進行定量風險評估的規定。在過程中會諮詢煤氣公司。

園景

- 6.3.12 項目倡議人已就擬議的房屋發展項目進行樹木評估。有關地點沒有古樹名木，而現有樹木亦普遍屬香港常見品種，健康狀況和觀賞價值一般。雖然進行發展項目須砍伐一些樹木，但項目倡議人會根據《發展局技術通告(工務)第 7/2015 號－樹木保育》，以不少於 1：1 的比例(就數量而言)進行補償種植(**R122**)。

「政府、機構或社區」設施及休憩用地

- 6.3.13 計及有關五個擬議房屋發展項目增加的人口，並根據《香港規劃標準與準則》的要求而言，計劃在粉嶺／上水地區關設的「政府、機構或社區」設施，大致上已足夠(**附件 X**)。計劃提供的醫院病床、診所／健康中心，以及綜合青少年服務中心的數量均高於要求。考慮到社會福利署(下稱「社署」)和相關政府部門的意見，房委會和房協在擬議的公營房屋發展項目加入多項「政府、機構或社區」設施，包括社區會堂、安老院舍、幼稚園、郵政局、中度或嚴重弱智人士宿舍、展能中心、綜合職業康復服務中心及地區康健中心(**R33 至 R120**)。
- 6.3.14 根據最近在《香港規劃標準與準則》加入以人口為基礎的安老服務及設施規劃標準，區內社區照顧服務設施及安老院舍將出現名額／宿位短缺，分別欠缺 1 211 個及 532 個。根據《香港規劃標準與準則》，就這兩項設施所訂定的要求乃長遠目標，有見及此，實際的服務供應情況須由社署在規劃和發展過程中作出適當考慮。由於這些設施均須設於處所內，政府會考慮把社署要求關設的設施納入粉嶺及上水地區和古洞北／粉嶺北新發展區內已規劃的「政府、機構或社區」及住宅發展項目(**R122**)。

- 6.3.15 按《香港規劃標準與準則》的要求和規劃人口計算，粉嶺／上水地區有 32.47 公頃過剩的休憩用地。在進行評估時，除計及在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶的土地外，在其他地帶或公共屋邨和大型私人住宅發展項目內所提供的鄰舍休憩用地亦有計入評估當中(R122)。
- 6.3.16 項目 A4(馬會道)及項目 B(蝴蝶山)兩幅用地，原本劃為「政府、機構或社區」地帶，但卻沒有指定的「政府、機構或社區」用途。項目 B 用地是私人土地，改劃該幅用地是為了推展小組委員會已同意批准的一宗第 12A 條申請。多項技術評估曾於第 12A 條申請的階段進行，以確保擬議的房屋發展項目在土地用途和技術方面均屬可以接受(R122)。
- 6.3.17 鑑於上述各點，規劃署認為把項目 A1 至 A4 及項目 B 用地帶改劃作房屋發展，實屬恰當。

對申述人的建議的回應

撤回全部修訂建議

- 6.3.18 基於上述各點，規劃署認為改劃相關申述用地(項目 A1 至 A4 及項目 B)的用途地帶，以作房屋發展，從而應付社區對住屋的殷切需求，實屬恰當。項目 C1 至 C3 屬於技術修訂，旨在反映現時已用作道路的土地在建成後的情況。故此，規劃署不支持 R34 所提出撤回分區計劃大綱圖全部修訂的建議。

把鳳南路一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶

- 6.3.19 R34 建議把有關用地(圖 H-5a 及 H-5b)改劃為「住宅(甲類)」地帶。政府會考慮所有合適用地作房屋發展。該用地沒有指定的「政府、機構或社區」用途，現時有一個設有收費錶的露天公眾停車場、巴士總站和的士站，服務區內和附近居民。鑑於現階段缺乏技術評估研究和重置現有設施的方案，規劃署不支持

R34 所提出改劃該用地為「住宅(甲類)」地帶的建議。

6.4 對提出意見的理由的回應

6.4.1 備悉 **C1** 對馬會道擬議房屋發展(項目 **A4**)表示支持的意見。

6.4.2 有關 **C2** 對提供社會及社區服務的意見，上文第 6.3.13 及第 6.3.14 段所載的規劃考慮因素及評估亦適用。

7. 諮詢

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或附件 **V**：

- (a) 教育局局長；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 環境保護署署長；
- (d) 社會福利署署長；
- (e) 房屋署署長；及
- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 以下政府部門對各項申述及意見沒有意見：

- (a) 發展局古物古蹟辦事處；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (c) 地政總署地政專員／北區；
- (d) 水務署總工程師／建設；
- (e) 渠務署總工程師／新界北；
- (f) 康樂及文化事務署署長；
- (g) 消防處處長；
- (h) 警務處處長；
- (i) 漁農自然護理署署長；
- (j) 食物環境衛生署署長；
- (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) 路政署總工程師／新界東；
- (n) 機電工程署署長；
- (o) 民政事務總署北區民政事務專員；
- (p) 衛生署署長；
- (q) 工業貿易署署長；及
- (r) 政府產業署署長。

8. 規劃署的意見

8.1 規劃署備悉 **R1 至 R6** 對項目 **A1 至 A4** 及項目 **C1 至 C3** 表示支持的意見，以及 **R123** 和 **R124** 所提供的意見。

8.2 基於上文第 6 段的評估及下列理由，規劃署不支持 **R7 至 R122** 的意見，並認為不應順應這些申述修訂草圖：

項目 A1 至 A4 及項目 B

- (a) 本港適宜用作房屋發展的土地有限，確實需要地盡其用，以應付社會對房屋的迫切需求。擬在申述用地發展的項目與周邊環境相協調，適合興建住宅，而且從交通、視覺、空氣流通、環境和景觀的角度而言均屬可持續發展(**R7 至 R122**)；
- (b) 倘落實建議及已承諾實施的交通改善措施，擬議房屋發展不會對周邊地區的道路網造成不可接受的交通影響(**R7 至 R122**)；
- (c) 倘採取建議的緩解措施，擬議房屋發展不會蒙受不可接受的環境影響，亦不會對其周邊地區的環境造成不良影響(**R122**)；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》的要求，已計劃闢設的政府、機構或社區設施及休憩用地大致足以應付該區規劃人口的需求。在擬議房屋發展項目內會闢設合適的社區設施及鄰舍休憩用地，供居民及區內人士使用。相關的政府政策局／部門會密切監察社區設施的供應情況(**R30 至 R120 及 R122**)；

項目 C1 至 C3

- (e) 修訂項目 C1 至 C3 屬技術性修訂，旨在反映有關土地目前已建成道路的狀況(**R33 至 R120**)。

申述人的建議

- (f) 規劃署認為，改劃申述用地(**項目 A1 至 A4 及 B**)作房屋發展，以應付短期及中期的殷切房屋需求，而**項目 C1 至 C3** 屬技術性修訂，旨在反映有關土地目前已作道路用途的狀況，做法恰當。故此，規劃署不支持**R34** 所提出撤回分區計劃大綱圖全部修訂的建議。
- (g) 至於 **R34** 提出把鳳南路一塊用地改劃為「住宅(甲類)」地帶的建議，政府會考慮所有合適用地作房屋發展。鑑於現階段缺乏技術評估研究和重置現有設施的方案，規劃署不支持 **R34** 所提出改劃該用地為「住宅(甲類)」地帶的建議。

9. 請求作出決定

請城規會審議各項申述和相關意見，並決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。

10. 附件

附件 I	《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/23》 (縮圖)
附件 II	《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/22》 的修訂項目附表
附件 III	申述人(R1 至 R124)和提意見人(C1 至 C2)名單
附件 IV	申述人和提意見人所提交的申述書和意見書(僅透過電子方式提供予城規會委員)
附件 V	申述及意見的摘要和政府部門的回應
附件 VI	2019 年 5 月 20 日北區區議會地區小型工程及環境

改善委員會會議記錄的摘錄

附件 VII	2019 年 5 月 9 日與粉嶺區鄉事委員會舉行會議的紀要
附件 VIII	2019 年 5 月 23 日與上水區鄉事委員會舉行會議的紀要
附件 IX	道路路口改善計劃摘要
附件 X	在粉嶺／上水新市鎮提供的休憩用地和主要社區設施
圖 H-1	修訂項目及申述地點的位置圖
圖 H-2a 至 2c	平面圖
圖 H-3a 至 3c	航攝照片
圖 H-4a 至 4e	實地照片
圖 H-5a 至 5b	R34 建議改劃的鳳南路用地的位置圖和平面圖
圖 H-6a 至 6l	已承諾／建議實施的交通改善措施和主要道路工程
圖 H-7a 至 7d	電腦合成照片

規劃署

2019 年 10 月