

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10856 號

供城市規劃委員會於 2022 年 8 月 19 日考慮

《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/25》

考慮申述編號 TPB/R/S/FSS/25-1 至 18 及
意見編號 TPB/R/S/FSS/25-C1 至 C2

《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/25》

考慮申述編號 TPB/R/S/FSS/25-1 至 18

和意見編號 TPB/R/S/FSS/25-C1 至 C2

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
<u>修訂項目(項目)A1</u> 把位於粉嶺第 17 區馬會道以東及粉嶺樓路以西的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丙類)1」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目A2</u> 把位於粉嶺第 17 區前臨粉嶺樓路的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丙類)1」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目A3</u> 把位於粉嶺第 17 區馬會道以東及粉嶺花園西南面的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丙類)1」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目B</u> 把位於上水第 36 區清曉路的一幅用地由「政	<u>總數：18</u> <u>反對所有或個別項目(17)：</u> <u>組織(2)</u> R1：惠力投資有限公司 R2：香港中華煤氣有限公司 <u>個別人士(15)</u> R3 至 R17 <u>提出意見(1)：</u> <u>組織(1)</u> R18：香港鐵路有限公司	<u>總數：2</u> <u>個別人士(2)</u> C1：(反對修訂項目C1) C2：(提出一般意見而不涉及任何申述)(亦為R8)

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目C1</u> 把位於上水第35區大頭嶺的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目C2</u> 把位於上水第35區沿粉嶺公路的一塊狹長土地由「綠化地帶」地帶改劃為顯示為「道路」的地方 <u>項目D1</u> 把位於上水第30區彩順街的一幅用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目D2</u> 把位於上水第30區彩發街及彩園路與彩順街交界的兩幅用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶		

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
項目 D3 把位於上水第 30 區東南部的工業區由「工業」地帶改劃為「商業」地帶，並訂明建築物高度限制 項目 D4 把位於上水第 4 區的工業區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並訂明建築物高度限制		

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.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_FSS_25.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 2021 年 12 月 17 日，《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/25》(下稱「草圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。加入草圖的各項修訂載於**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，城規會共收到 18 份有效的申述。2022 年 3 月 11 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，城規會共收到兩份就申述提出的有效意見。
- 1.3 2022 年 5 月 27 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，由城規會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**。相關申述和意見載於**附件 IVa 及 IVb**。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

項目 A1、B、C1、D1 及 D2(擬議公營房屋發展及小學(項目 D2 的一部分))及項目 A2 及 A3(擬議私人房屋發展)

- 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(包括下文所述的項目 B(清曉路用地)及項目 D1(彩順街用地))。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 A1 至 A3(粉嶺第 17 區的用地 A、B1 及 B2)以及項目 C1(大頭嶺用地))。如 2020 年《施政報告》所述，政府必須增加土地供應，持之以恆地開拓土地以作房屋發展，滿足市民對住屋的殷切需求，並避免再次出現土地供應不足的惡果。
- 2.2 2014 年《施政報告》宣布，除了人口比較稠密的香港島北部及九龍半島外，政府認為，全港其他各個「發展密度分區」現時准許的最高住宅用地地積比率，可整體地適度提高約兩成。此外，鑑於公營房屋需求日益殷切，行政會議在 2018 年 12 月同意，在技術可行的情況下，容許公共房屋用地的住宅用地地積比率可進一步提升一成(即總共最高可達三成)。
- 2.3 對分區計劃大綱圖作出的修訂涉及位於粉嶺的一幅公共房屋用地及兩幅私人房屋用地(項目 A1 至 A3)，以及 3 幅位於上水的公共房屋用地(項目 B、C1 和 D1)。有關發展的地積比率為 6.5 倍(公共房屋用地)或 6 倍(私人房屋用地)，以便實踐上述政策方針。擬議的公營和私人房屋發展落成後，合共可提供約 14 600 及 1 600 個公營房屋及私人房屋單位，以容納合共約 45 300 人。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已

就擬議公營和私人房屋發展進行工程可行性研究，以評估擬議發展在交通、視覺、景觀、空氣流通、環境以至其他方面可能造成的影響。工程可行性研究的結果確認，擬議發展在技術上可行，並沒有無法克服的問題。

項目 D3 及 D4(改劃工業地帶)

2.4 2021 年 11 月 19 日，城規會考慮並備悉涉及在最新的「全港工業用地分區研究」中提出的本港工業用地的改劃建議，當中包括：

- (a) 把位於上水第 30 區的工業區的南部(涉及 3 幢工業大廈)由「工業」地帶改劃為「商業」地帶，以反映已承諾／已獲批准的商業計劃(項目 D3)；以及
- (b) 把上水第 4 區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便重整土地用途及提供更大彈性(項目 D4)，並有助解決工業區與住宅區為鄰所產生的潛在問題。

2.5 為落實上述改劃建議，上水第 4 區及第 30 區會由「工業」地帶，分別改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「商業」地帶。落實上述改劃建議的同時，規劃署亦已就工業區的建築物高度限制作出檢討。考慮到毗鄰的已規劃公營房屋發展的建築物高度輪廓(界乎主水平基準上 130 米至 160 米)，當局認為可把上水第 4 區及第 30 區的「商業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的最高建築物高度，由主水平基準上 25 米增加至主水平基準上 75 米(即等同地面之上約 65 米，地盤平整水平為約主水平基準上 10 米)。

項目 C2 及 D2(餘下部分)(反映已落成發展的情況)

2.6 當局藉此機會對分區計劃大綱圖作出修訂，以反映已落成的路旁市容設施發展，以及現有的救護站和港鐵通風大樓(項目 C2 及 D2(部分))。

對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- 2.7 此外，當局亦藉此機會在「住宅(甲類)」地帶，加入可根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條而增加地積比率的條款。

對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂

- 2.8 2021 年 11 月 26 日，城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「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/24》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 9/21 號載於城規會網頁¹，並存放於城規會秘書處，以供委員查閱。上述小組委員會會議的會議記錄摘錄載於**附件 VI**。就此，分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/FSS/25)於 2021 年 12 月 17 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

擬議修訂在提交小組委員會前的情況

- 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，規劃署已聯同土拓署和房屋署就擬議房屋發展及分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，分別於 2021 年 10 月 12 日、2021 年 10 月 20 日及 2021 年 10 月 22 日諮詢北區區議會、粉嶺區鄉事委員會和上水區鄉事委員會。
- 3.2 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普遍支持政府致力增加房屋供應，但對潛在的交通影響、公共交通服務的供應，以及闢設政府、機構或社區設施方面表示關注。另外，上水區鄉事委員會對位於彩順街的擬議公營房屋發展(項目 D1)，以及提高上水第 4 區及第 30 區的建築物高度上限表示關注，因為這或會造成屏風效應，以及對周邊地區造成負面的空氣流通影響。北區區議會的會議記錄載於**附件 VI**，當中載有北區區議會的詳細看法和意見。

¹ 小組委員會文件第 9/21 號可在城規會網頁查閱，網址為 <https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/papers.html>。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

3.3 2021 年 12 月 17 日，分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條在憲報刊登，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接獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到由北區區議會議員、粉嶺區鄉事委員會委員，或上水區鄉事委員會委員遞交的申述。

4. 申述用地及周邊地區

4.1 申述用地及周邊地區

項目 A1 至 A3 的申述用地（圖 H-2a、3a 及 4a 至 4d）

4.1.1 項目 A1 至 A3 用地坐落在粉嶺／上水新市鎮的東北面，位於東面粉嶺樓路與西面馬會道之間，總面積 8.9 公頃。該等用地主要被香港警務處槍械訓練科和警察駕駛及交通訓練科佔用作為警察訓練場地，以及其配套設施（圖 H-2a、3a 及 4a）。這些場地將會整合並搬遷至缸瓦甫已規劃的警察設施內。該等用地的其餘地方包括項目 A1 北面部分的私人土地，建有住用構築物並夾雜工場、農地、露天停車場及長滿植物的空置土地；而項目 A3 東面部分毗鄰粉嶺花園的多塊狹長土地現為植物茂生的斜坡，屬空置政府土地。

4.1.2 該等用地的南面及東南面建有香港房屋協會（下稱「房協」）的資助房屋發展項目。該處劃為「住宅（甲類）4」地帶，最高地積比率為 6.6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 100 米；另有政府、機構或社區設施的建築羣（包括已規劃的新界東文化中心），以及高密度的高層公共屋邨（即祥華邨）（圖 H-2a）。東鄰的地方是芬園政府警察已婚宿舍，建築物高度約為主水平基準上 110 米；以及聯和墟的高層住宅發展項目（包括榮福中心及海聯廣場），建築物高度大約介乎主水平基準上 80 米至主水平基準上 90 米不等（23 層至 29 層）。該等用地西北面的緊鄰地方是一間復康中心和海

關的員工宿舍(the Nest)，而北鄰的地方則是低密度的民居／寮屋、露天停車場，以及擬議的住宅發展項目和社會福利設施(已獲批准的第 12A 條改劃申請(編號 Y/FSS/18)的發展項目，地積比率為 5.18 倍，最高建築物高度約為主水平基準上 110 米)；西北面較遠處是高密度的高層公共屋邨(即天平邨)。該等用地的東南面、南面及西面一帶亦發現有低層及低密度的住宅發展項目、鄉村群落及休憩用地。現時毗鄰的住宅發展項目(包括粉嶺花園、翠林及嘉兆軒)的地積比率分別約為 0.8 倍至 1.2 倍，建築物高度則分別約為主水平基準上 25 米至主水平基準上 32 米(3 層至 4 層)。

粉嶺第 17 區的擬議公營及私人房屋發展項目

4.1.3 位於粉嶺第 17 區用地 A 擬作公營房屋發展的項目 A1 用地劃為「住宅(甲類)7」地帶，最高地積比率限為 7.0 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 170 米。位於粉嶺區用地 B1 及 B2 擬作私人房屋發展的項目 A2 及 A3 用地劃為「住宅(甲類)8」地帶，最高地積比率限為 6.0 倍，最高建築物高度分別限為主水平基準上 135 米及主水平基準上 145 米。該三幅用地的概念計劃載於圖 H-6a 及 6b，而主要發展參數概述如下：

	<u>項目 A1</u> 粉嶺第 17 區 用地 A (公營房屋)	<u>項目 A2</u> 粉嶺第 17 區 用地 B1 (私人房屋)	<u>項目 A3</u> 粉嶺第 17 區 用地 B2 (私人房屋)
地盤面積	6.35 公頃 ⁽¹⁾	0.87 公頃	0.73 公頃
總地積比率	7.0 倍	6.0 倍	6.0 倍
— 住用地積比率	6.5 倍	6.0 倍	6.0 倍
— 非住用地積比率	0.5 倍	／	／
最高建築物高度	主水平基準上 170 米	主水平基準上 135 米	主水平基準上 145 米
單位數目(約數)	8 300 個	870 個	730 個
預計人口(約數)	23 500 人	2 350 人	1 970 人

	<u>項目 A1</u> 粉嶺第 17 區 用地 A (公營房屋)	<u>項目 A2</u> 粉嶺第 17 區 用地 B1 (私人房屋)	<u>項目 A3</u> 粉嶺第 17 區 用地 B2 (私人房屋)
非住用設施 ⁽²⁾	— 社會福利設施 ⁽³⁾ 及 ⁽⁴⁾ — 社區會堂 ⁽³⁾ — 幼稚園 — 零售設施	／	／
泊車及交通設施	將根據《香港規劃標準與準則》提供附屬泊車位及上落客貨車位		
	公共交通交匯處 ⁽³⁾	／	
目標竣工年份	2030／31 年度分階段竣工		

註

- (1) 在計算地積比率時，會以地盤淨面積(約 5.43 公頃)作為基礎，當中不包括毗連的公共道路及行人徑，而在詳細設計階段，有關計算可能有所變動。
- (2) 非住用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認。
- (3) 按政府規定而提供的公共交通設施和政府、機構或社區設施，可能會獲豁免計入地積比率。
- (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之用，當中包括長者、幼兒和康復服務。社會福利設施的選址、種類和實際提供情況會在取得社會福利署和房屋署在詳細設計階段給予的意見後才落實。

項目 B 的申述用地 (圖 H-2b、3b、4e 及 4f)

4.1.4 項目 B 用地坐落在粉嶺／上水新市鎮西南面的清曉路以北，總面積為 0.43 公頃。該用地主要是一個露天停車場。

4.1.5 現時，該用地的東鄰是中層私人住宅發展項目(圖 H-2b 及 3-b)，即御皇庭、顯峯及御景峰；南面及西南面越過清曉路是清河邨和祥龍圍邨的高層公營房屋發展項目、小學(包括曾梅千禧學校和香海正覺蓮社佛教正慧小學)及一所中學(風采中學)；西北面是安貧小姊妹會聖若瑟安老院，西北面較遠處是北區醫院；北面是認可殯葬區及吳屋村，而北面較遠處是太平邨。

位於清曉路的擬議公營房屋發展項目

- 4.1.6 位於清曉路，擬進行公營房屋發展的項目 B 用地劃為「住宅(甲類)9」地帶，最高地積比率限為 6.6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 140 米。該用地的概念計劃載於圖 H-6c 及 6d，而主要的發展參數概述如下：

用地面積	0.43 公頃
總地積比率	6.6 倍
— 住用地積比率	6.5 倍
— 非住用地積比率	0.1 倍
最高建築物高度	主水平基準上 140 米
單位數目(約數)	620 個
預計人口(約數)	1 750 人
非住用設施 ⁽²⁾	— 社會福利設施 ^{(3)及(4)}
泊車及交通設施	將根據《香港規劃標準與準則》提供附屬泊車位及上落客貨車位
目標竣工年份	2029/30 年度

(關於註(2)至(4)，請參閱第 4.1.3 段的列表的註腳)

項目 C1 的申述用地 (圖 H-2c、3c 及 4g 至 4i)

- 4.1.7 項目 C1 用地坐落在粉嶺／上水新市鎮的西南面，位於青山公路—古洞段與粉嶺公路之間，總面積為 2.85 公頃。該用地上主要有住用構築物及棕地作業。用地的西面部分現有一條大溝渠(圖 H-2c 及 4g)。
- 4.1.8 用地南面越過青山公路—古洞段有一個中層住宅發展項目—高爾夫·御苑，而南面較遠處是粉嶺高爾夫球場；西鄰為擬議的綜合住宅發展項目(已獲批准的第 16 條申請編號 A/FSS/156)；北面為大頭嶺和松柏朗的低矮鄉村羣落；東北面和東面為彩蒲苑和彩園邨的高層住宅發展項目(圖 H-1)，以及政府、機構或社區用途羣集的地方，這些用途包括粉嶺水務工程站、煤氣粉嶺西煤氣調壓站和北區醫院及其擴建部分。

位於大頭嶺的擬議公營房屋發展項目

- 4.1.9 位於大頭嶺擬進行公營房屋發展的項目 C1 用地劃為「住宅(甲類)10」地帶，最高地積比率限為 6.8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 130 米。擬議發展項目的概念計劃載於圖 H-6e 及 6f，而主要的發展參數概述如下：

用地面積 ⁽¹⁾	2.85 公頃
總地積比率	6.8 倍
— 住用地積比率	6.5 倍
— 非住用地積比率	0.3 倍
最高建築物高度	主水平基準上 130 米
單位數目(約數)	3 300
預計人口(約數)	8 900 人
非住用設施 ⁽²⁾	— 社會福利設施 ⁽³⁾ 及 ⁽⁴⁾ — 幼稚園 — 零售設施
泊車及交通設施	將根據《香港規劃標準與準則》提供附屬泊車位及上落客貨車位
目標竣工年份	2032／33 年度

註

(1) 在計算地積比率時，會以用地淨面積(約 2.435 公頃)作為基礎，當中並不包括毗連的公共道路和行人徑，而在詳細設計階段，有關計算可能有所變動。

(關於註(2)至(4)，請參閱第 4.1.3 段的列表的註腳)

項目 D1 及 D2(部分)的申述用地(圖 H-2d、3d、4j 及 4k)

- 4.1.10 項目 D1 及 D2(部分)用地坐落在粉嶺／上水新市鎮的西北面，介乎彩順街、彩園路及東江水管之間(圖 H-2d)。現時，該用地有部分地方空置，而其餘部分則以短期租約形式批出作公眾停車場、上水救護站，及上水通風大樓。
- 4.1.11 項目 D1 用地西北鄰的一幅用地(圖 H-2d)用作臨時重置現時位於寶石湖路用地的石湖墟巴士廠，然後會騰空用以發展已規劃的公營房屋項目(圖 H-2d)。倘在技

術上可行，當局建議在彩順街的公營房屋發展項目入伙前，把該臨時巴士廠永久遷往粉嶺北新發展區，避免出現人車爭路的問題。

- 4.1.12 項目 D1 及 D2(部分)用地的北面和東北面越過鐵路及／或東江水管為上水第 4 區的工業區(圖 H-2d)(該區擬改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶(項目 D4))、石湖墟污水處理廠及上水通風大樓，而北面較遠處為上水鄉的低矮鄉村羣落。東面和東南面建有 3 幢工業樓宇，該等樓宇已取得規劃許可，以便整幢改裝作零售用途，並改劃為「商業」地帶(項目 D3)。已規劃的公營房屋發展項目(上水第 4 及 30 區用地 1 及 2)坐落在東南面較遠處。南面越過石上河是大頭嶺和松柏朗的低矮鄉村羣落。

彩順街的擬議公營房屋發展項目

- 4.1.13 位於大頭嶺擬進行公營房屋發展的項目 D1 用地劃為「住宅(甲類)11」地帶，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 米以上。該用地的概念計劃載於圖 H-6g 及 6h，而主要發展參數撮述如下：

用地面積 ⁽¹⁾	1.96 公頃
總地積比率	6.7 倍
— 住用地積比率	6.5 倍
— 非住用地積比率	0.2 倍
最高建築物高度	主水平基準上 160 米
單位數目(約數)	2 400 個
預計人口(約數)	6 800 人
非住用設施 ⁽²⁾	— 社會福利設施 ^{(3)及(4)} — 幼稚園 — 零售設施
泊車及交通設施	將根據《香港規劃標準與準則》提供附屬泊車位及上落客貨車位
目標竣工年份	2030／31 年度

註

(1) 在計算地積比率時，會以地盤淨面積(約 1.56 公頃)作為基礎，當中並不包括毗連的公共道路和行人徑，而在詳細設計階段，有關計算可能有所變動。

(關於註(2)至(4)，請參閱第 4.1.3 段的列表的註腳)

4.1.14 毗連擬議公營房屋發展項目東南面的項目 D2 用地(學校部分)劃為「政府、機構或社區」地帶，最大地盤淨面積為 7 000 平方米(圖 H-6g)。如教育局建議，該處會預留作闢設一所小學，以應付公營房屋發展項目所帶來的需求，以及其他來自粉嶺／上水新市鎮的需求。

項目 D3 及 D4 的申述用地 (圖 H-2d、3d 以及 4j 至 4m)

4.1.15 上水第 4 區及第 30 區的工業區(下稱「該區」)位於上水新市鎮西北面周邊附近。該區被彩園路、寶石湖路、寶運路和新運路包圍。毗連該區南面及東南面界線的是兩幅已規劃的公共房屋用地。該兩幅用地在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)4」地帶(圖 H-1 及 2d)。上文第 4.1.13 段提及的擬議公共房屋用地(項目 D1)位於該區的西南面，越過鐵路。

4.1.16 項目 D3 用地包括 3 幢工業大廈(其中一幢正進行改建工程)。項目 D3 用地內的所有工業大廈均取得規劃許可，大規模改裝作零售用途(食肆、辦公室及／或商店及服務行業用途)(申請編號 A/FSS/209、241 及 246)。位於第 30 區的 3 幢工業大廈分別處於大規模改建的不同階段(圖 H-2d)。

4.1.17 項目 D4 用地包括 6 幢工業大廈，當中只有一幢取得規劃許可，大規模改裝作零售用途(食肆、辦公室及商店及服務行業用途)(申請編號 A/FSS/234)(圖 H-2d)。項目 D4 用地內大部分工業大廈仍有商戶使用作製造業／貯物用途，夾雜一些工業用途。

4.2 規劃意向

上述申述用地所涉及的用途地帶，其規劃意向載於下文：

- (a) 項目 A1、A2、A3、B、C1 及 D1 的「住宅(甲類)7」地帶至「住宅(甲類)11」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 3 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 D2 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。
- (c) 項目 D3 的「商業」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- (d) 項目 D4 的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會共收到 18 份申述，包括 17 份表示反對的申述(R1 至 R17)，以及一份提出意見的申述(R18)。
- 5.1.2 除了 R1(惠力投資有限公司(項目 D4 所涉其中一幢工業大廈的業主))及 R2(香港中華煤氣有限公司)外，17 份表示反對的申述主要由個別人士提交。當中有 6 份表示反對項目 A1 至 A3 及／或 B(R3 至 R8)，15 份表示反對項目 C1／就項目 C1 提出意見(R2、R3 至

R6 以及 **R8 至 R17**)，一份(**R8**)就項目 D1 至 D4 提出意見。一份(**R1**)表示反對項目 D4。

5.1.3 **R18** 由香港鐵路有限公司提交，就項目 D1 提出意見。

5.1.4 申述提出的主要理由和其主要意見／建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，概述於下文第 5.2 段。

5.2 申述所提出的主要理由和回應

項目 A1 至 A3 粉嶺第 17 區的擬議公營和私營房屋發展項目

5.2.1 6 份表示反對的申述(**R3 至 R8**)涉及項目 A1 至 A3。該等申述所提出的主要理由／意見／建議概述如下。

5.2.2 景觀及樹木保育

主要理由		申述
(1)	擬議發展導致廣泛樹木被砍伐，對景觀造成負面影響。當局應審慎考慮擬種植的新樹木及補種樹木的質素，並應避免在平台上種植樹木。	R3 至 R6 及 R8
(2)	當局應提供更多關於在有關用地以外於塘坑進行補償種植的資料。在有關用地以外進行補償種植並不能彌補有關用地所失去的植物。	R3 至 R6
回應		
(a)	關於(1)及(2)： 有關用地先前劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丙類)1」地帶，現時主要被香港警務處佔用作為警察訓練場地並已闢設配套。設施，及建有住用構築物。申述地點現時的景觀價值有限。	

	當局已進行景觀及視覺影響評估，所得的結論是，倘採取適當的緩解措施(例如補償種植)，按建議改劃用途地帶作房屋發展，不會對景觀造成無法克服的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長對景觀及視覺影響評估和補償植樹建議沒有負面意見。 在經普查的 1 035 棵樹木中，全部在健康、形態和狀況方面均屬「一般」至「差」，而當中沒有發現古樹名木或稀有／受保護的植物品種。然而，有 14 棵樹的胸徑大於一米。經勘察的 1 035 棵樹木當中，有 158 棵樹獲建議予以保留，餘下的 877 棵樹建議予以砍伐，包括 8 棵胸徑大於一米的樹木。當局建議在日後的公營房屋發展項目內種植約 350 棵新樹(圖 H-9b)。 至於補償種植，經考慮補償植樹要求的現行政府指引、擬議接收場地和日後發展項目的綠化建議後，當局會以更全面的方式進行補償種植。由於有關用地內可就擬砍伐的所有樹木進行補償種植的空間有限，當局建議把塘坑食水配水庫一幅斜度輕微的上坡斜坡範圍，用作在申述地點以外的地方種植約 505 棵樹作為補償(圖 H-9a)。當局已評估位於有關用地以外的塘坑選址，並確認於該處進行補償種植在技術上可行。土拓署和房屋署會繼續檢視及研究，是否可在有關房屋用地和位於有關用地以外的塘坑補償植樹區內種植合適的本地樹木品種。此外，當局建議沿連接粉嶺樓路和靈山路的新道路補償種植約 22 棵樹(圖 H-9b)。按上文所述重新植樹後，補償種植比率將達 1：1。
--	--

5.2.3 視覺及空氣流通方面

主要理由	申述
(1)	擬議發展會產生屏風效應，並對視覺及空氣流通造成負面影響。
	R3 至 R7

(2)	項目 A1 用地的擬議最高建築物高度(即主水平基準上 170 米)並不合理，因為與周邊發展項目並不協調，亦會對附近地區造成空氣流通及視覺方面的負面影響。應增加其他已規劃的公營房屋發展項目的發展密度，以降低項目 A1 用地的發展密度和建築物高度，並維持整體房屋供應不變。	R 7
回應		
(a)	關於(1)及(2)： 項目 A1 用地的地盤平整水平較高，為主水平基準上約 15 米。此外，考慮到擬議住用地積比率訂為 6.5 倍(與現行政策相符)及非住用地積比率訂為 0.5 倍，並按新標準提供泊車位，同時在發展項目下面設置公共交通設施和社會福利設施等因素，把擬議公營房屋發展項目的最高建築物高度訂為建議的主水平基準上 170 米，實屬合理。另外，主水平基準上 170 米是最高建築物高度限制，有關項目會採用變化不一的建築物高度(即介乎主水平基準上 160 米至 170 米之間)。 緊鄰項目 A1 用地的四周是高層發展項目(圖 H-2a)，例如芬園政府警察已婚宿舍(約為主水平基準上 110)、位於聯和墟的榮福中心及海聯廣場(約為主水平基準上 80 米至 90 米)，已獲批准的第 12A 條改劃申請(編號 Y/FSS/18)所涉的擬議住宅發展項目連社會福利設施(約為主水平基準上 110 米)等。即使項目 A1 用地的擬議公營屋發展項目比周邊發展較高，與周邊發展項目並非完全不相協調。 此外，如景觀及視覺影響評估中的電腦合成照片(圖 H-8a 至 8j)所展示，擬議發展項目不會對附近地區造成不可接受的視覺影響。為減低視覺影響，已建議實施一系列的緩解措施(包括有變化的建築物高度(介乎主水平基準上 160 米至 170	

米)、為建築物進行周詳的設計或佈局及採取外牆處理措施等)以減低視覺影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對景觀及視覺影響評估沒有負面意見。建議房屋委員會在詳細設計階段研究方法進一步提升擬議發展項目的視覺質素。

關於空氣流通，當局已就擬議發展項目進行空氣流通專家評估。建議在馬會道和粉嶺樓路之間闢設的一條貫穿擬議發展項目的東西向行人通道，以及建議在兩間已規劃的小學和由北至南的非建築用地之間預留的建築物間距(圖 H-10a)，均可用作通風走廊，使空氣得以充分流通，亦可紓緩對四周行人專用區的空氣流通所造成的負面影響。

為進一步減低對周邊易受影響地方的空氣流通所造成的影響，以及改善有關用地的風環境，建議不論公營或私營發展項目，都應該在接下來的詳細設計階段考慮採取緩解及改善措施。這些措施包括根據 APP-152 下的《可持續建築設計指引》，把建築物的透風度限為最少 20%，以改善行人道的通風情況；在多人到訪的戶外地方種植樹冠大小適中的樹木，以遮擋太陽、降低氣溫及隔濾污染物，同時避免阻礙行人路的通風；路面及建築物外牆應採用冷質物料，以減少太陽光的吸收及改善戶外熱舒適度；以及在適當的情況下，亦可栽種樹木或設置水體以提供恒涼區。

此外，空氣流通專家評估建議在詳細設計階段進行進一步的定量空氣流通評估，以評估上述建議的緩解措施是否有效。有關規定會適當地納入其後的規劃大綱／批地文件中。

5.2.4 交通方面的事宜

主要理由		申述
(1)	北區的公共交通服務不足，和擬議發展帶來的額外人口將進一步加重	R 7

	交通的負荷。	
回應		
(a)	當局已進行交通影響評估，以評估是次分區計劃大綱圖修訂項目所涉的擬議房屋發展項目及北區其他房屋發展項目對交通造成的影響。為免道路超出負荷，建議由土拓署為(a)粉嶺樓路與馬適路；(b)馬會道與沙頭角公路；以及(c)馬會道、掃管埔路與馬適路(圖 H-7c 至 7e)進行路口改善工程。交通影響評估總結指出，在實施上述改善工程後，與擬議發展相關的重要路口的運作情況將令人滿意。 此外，建議在項目 A1 用地(圖 H-6b 及 7a)的公營房屋發展項目闢設公共交通交匯處，為額外人口提供公共交通服務，包括開辦三條擬議巴士路線行走有關用地與都會區之間。運輸署將於居民入伙前進一步考慮此建議。新運路現有的巴士路旁停車處亦建議作出改建，以應付預期增加的巴士服務需求(圖 H-7f)。 從交通的角度而言，運輸署署長原則上不反對擬議發展。	

5.2.5 政府、機構或社區和配套設施的供應

主要理由		申述
(1)	隨着人口增加(尤其是長者)，對社區服務的需求將會更大。應避免進行零碎分散且缺乏配套設施的發展。	R 3 至 R 6
建議		申述
(2)	項目 A2 和 A3 用地應保留為「政府、機構或社區」地帶，提供社區服務。	R 8

回應	
(a)	關於(1)及(2)： 目前，項目 A1 至 A3 用地(原本劃為「政府、機構或社區」地帶)大部分被香港警務處槍械訓練科和警察駕駛及交通訓練科佔用作為訓練場地，並已闢設配套設施(圖 H-2a、3a 及 4a)。這些場地將會整合並搬遷至缸瓦甫已規劃的警察設施內。由於有關用地將會騰空，因此建議作公營及私營房屋發展，以地盡其用。有關發展分別佔地 5.43 公頃和 1.6 公頃，提供約 8 300 個和 1 600 個公營及私營房屋單位。 項目 A1 用地的公營房屋發展已作全面規劃，並建議按政府的要求提供所需的社會福利及配套設施，例如適當的配套零售設施、幼稚園、公共交通及社區設施。 此外，根據《香港規劃標準與準則》的規定，當上述 4 個擬議公營房屋發展項目(項目 A1、B、C1、D1)和兩個擬議私營房屋發展項目(項目 A2 及 A3)，以及粉嶺／上水擴展區的擬議公營房屋發展項目落成後，粉嶺／上水新市鎮各項所需的社會福利及政府、機構或社區設施的供應大致足夠，但一些以處所為本的社會福利設施，包括幼兒及安老服務設施(例如幼兒中心和安老院)，以及按 2022 年 3 月推出以人口為基礎的規劃標準計算的復康服務設施，則會出現短缺情況(附件 VII)。 儘管如此，必須指出的是，《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂的規定屬長遠目標。社會福利署(下稱「社署」)經考慮設施的分布、土地供應，以及由人口增長和人口變化所帶動的服務需求等多個因素後，會根據較大地區範圍來處理有關設施的供應事宜。此外，新市鎮及擴展區內各項已規劃的公營房屋發展項目，將會提供不少於 5% 的住用總樓面面積，以配合社區對政府、機構或社區設施的需求。規劃署與有關部門會緊密

	合作，確保社署要求提供的額外政府、機構或社區設施，會納入粉嶺／上水新市鎮地區已規劃的政府、機構或社區設施和住宅發展項目內。
--	---

項目 B 清曉路的擬議公營房屋發展項目

5.2.6 5 份表示反對的申述(**R3 至 R6 及 R8**)涉及項目 B。該等申述所提出的主要理由／意見／建議概述如下：

5.2.7 景觀及樹木保育

主要理由		申述
(1)	擬議發展會導致廣泛樹木被砍伐，對景觀方面造成負面影響。當局應審慎考慮擬種植的新樹及補種樹木的質素。	R3 至 R6 及 R8
(2)	當局應提供更多關於在有關用地以外於塘坑進行補償種植的資料。在有關用地以外進行補償種植不能彌補有關用地所失去的植物。	R3 至 R6
回應		
(a)	關於(1)及(2)： 儘管有關用地先前劃為「綠化地帶」，但其後已受干擾，地面亦被鋪築，以闢設露天時租停車場(圖 H-3b)。申述地點現時的景觀價值有限。 景觀及視覺影響評估的結論指，倘採取適當的緩解措施(例如補償種植)，按建議改劃用途地帶作房屋發展，不會對景觀造成無法克服的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及漁農自然護理署署長對景觀及視覺影響評估沒有負面意見。 在經普查的 173 棵樹木當中，沒有古樹名木或稀有／受保護品種，但有一棵樹的胸徑大於一米，而 100 棵樹會與擬議發展有直接衝突或受擬議發	

	展影響。由於該 100 棵樹的狀況惡劣及／或不太適合被移植，當局建議將其砍掉。餘下的 73 棵樹則獲建議保留，並在日後的公營房屋發展項目內種植約 20 棵新樹(圖 H-9c)。 由於有關用地內可就擬砍伐的所有樹木進行補償種植的空間有限，當局建議在有關用地以外近塘坑的地方種植約 80 棵樹木作為補償(圖 H-9a)。關於在有關用地以外的塘坑選址及補償種植的詳情，請參閱上文第 5.2.2(a)段的回應。當局按上文所述重新植樹後，補種種植比率將達 1：1。有關的公營房屋發展項目須達到最少 20%的整體綠化覆蓋率。
--	--

5.2.8 提供政府、機構或社區設施和配套設施

主要理由		申述
(1)	隨着人口增加(尤其是長者)，對社區服務的需求將會更大。應避免進行零碎分散且缺乏配套設施的發展。	R 3 至 R 6
建議		申述
(2)	擬議發展與周邊地方並不協調，亦欠缺公營房屋發展項目所需的傳統配套系統。有關用地更適合興建中層私人發展項目或作政府、機構或社區用途。	R 8
回應		
(a)	關於(1)及(2)： 有關用地的四周主要為中至高層的公私營住宅發展項目(包括清河邨、祥龍圍邨、御皇庭、顯峯及御景峰等)。有關用地位處新市鎮，應按行政會議所容許的最高住用地積比率 6.5 倍(上文第 2.2 段所述)以作發展。該地積比率屬合理，而且與周邊地方相協調。 考慮到位於擬議發展以南的現有公營房屋發展項	

	目(即清河邨)的情況，擬議發展將設有零售及交通設施方面的一般配套。此外，公營房屋發展項目(包括項目 B 用地的發展項目)將預留住用總樓面面積的 5% 的地方闢設社會福利設施，包括長者、幼兒照顧和康復服務。 關於所提供的政府、機構或社區設施和配套設施的詳情，請參閱上文第 5.2.5(a)段的回應。
--	--

項目 C1(大頭嶺的擬議公營房屋發展項目)

5.2.9 15 份表示反對的申述(R2 至 R6 及 R8 至 R17)涉及項目 C1。該等申述所提出的主要理由／意見／建議概述如下。

5.2.10 其他土地供應選項／用地範圍

主要理由		申述
(1)	政府應避免觸及現時有居民居住的用地，而應只收回棕地及空置土地作公營房屋發展。具體而言，應先發展粉嶺高爾夫球場及毗鄰的愛園。	R9 至 R12 及 R16
建議		申述
(2)	建議應把大溝渠西面的範圍(圖 H-2c)從擬議公營房屋發展項目中剔除，以免影響現有居民。發展大溝渠東面的地方應能滿足政府的發展目的。	R9 至 R11
回應		
(a)	關於(1)： 正如圖 H-3c 顯示，有關用地大部分地方現時用作棕地，而用地的西面部分建有寮屋／臨時住用構築物。因此，當局建議把有關用地作綜合公營	

	房屋發展。 為滿足房屋和其他發展需要，政府已採取多管齊下的方式建立土地儲備，做法包括改劃位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮、有植被但緩衝作用和保育價值相對較低的「綠化地帶」。改劃項目 C1 用地作房屋發展之用，符合上述做法。 政府將繼續協力尋找合適用地作房屋發展。如有其他具潛力的用地被視為適宜用作公營房屋發展，相關決策局／部門將進一步按情況檢視把用地作有關發展是否可行及合適，以便增加房屋用地供應。基於以上原則，就土地用途的協調程度及技術上的可行程度而言，項目 C1 用地本身適宜用作公營房屋發展。就發展粉嶺高爾夫球場的訴求，當局已於 2022 年 6 月 30 日把粉嶺高爾夫球場局部發展的相關分區計劃大綱圖(編號 S/FSSE/1)刊憲。至於在分區計劃大綱圖的「綜合發展區」地帶內的愛園，則已獲當局批給規劃許可作私人房屋發展。 對於受影響的居民，政府會按現行政策，向合資格的受影響人士提供補償、特惠津貼及／或作出安置安排。
(b)	關於(2)： 項目 C1 用地位處「綜合發展區」地帶及「政府、機構或社區」地帶之間，現時主要有棕地作業及住用構築物。為充分善用土地資源，當局已建議把大溝渠西面的範圍納入有關房屋用地，以作公營房屋發展。

5.2.11 景觀及樹木保育

主要理由		申述
(1)	擬議發展導致廣泛砍伐樹木，對景觀造成負面影響。當局應審慎考慮擬種植的新樹及補種樹木的質素。	R3 至 R6、R8、R9、R11、R13 及 R16
建議		申述
(2)	當局應提供更多關於在有關用地以外於塘坑進行補償種植的資料。在有關用地以外進行補償種植，不能彌補有關用地所失去的植物。	R3 至 R6
回應		
(a)	關於(1)及(2)： 如第 5.2.10(a)段所述，項目 C1 用地大部分地方現時用作棕地，「綠化地帶」現已受干擾。有關用地現時的景觀價值有限。 景觀及視覺影響評估的結論指，倘採取適當的緩解措施(例如補償種植)，按建議改劃用途地帶作房屋發展，不會對景觀造成無法克服的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長對有關景觀及視覺影響評估沒有負面意見。 在經普查的 515 棵樹木(280 棵位於申述用地內)中，所有樹木均為常見品種，其健康、形態及狀況屬「一般」至「差」水平。當中並無古樹名木，但有 10 棵樹的胸徑大於一米。有 371 棵樹(包括 7 棵胸徑大於一米的樹)與擬議發展會有直接衝突或會受擬議發展影響，而由於這些樹的狀況欠佳及／或不太適合移植，當局建議將其砍掉。餘下的 144 棵樹則獲建議保留。當局建議在日後的公營房屋發展項目內種植約 130 棵新樹(圖 H-9d)。	

	由於有關用地內可就擬砍伐的所有樹木進行補償種植的空間有限，當局建議在有關用地以外近塘坑的地方種植約 230 樹木作為補償(圖 H-9a)。關於在有關用地以外的塘坑選址及補償種植的詳情，請參閱上文第 5.2.2(a)段的回應。此外，當局建議沿青山公路－古洞段種植 11 棵樹作為補償(圖 H-9d)。按上文所述重新植樹後，整體的補償種植比率將達 1：1。有關的公營房屋發展項目須達到至少 20%的綠化覆蓋率。
--	---

5.2.12 視覺及空氣流通方面的事宜

主要理由		申述
(1)	擬議發展會對視覺及空氣流通造成不良影響。隨着高爾夫●御苑(圖 H-2c)竣工，擬議發展將進一步阻礙通風。通風方面的建議緩解措施只對擬議發展有利，對周邊地區並無幫助。	R3 至 R6、R11、R12、R14 及 R16
回應		
(a)	關於(1)： 景觀及視覺影響評估的結論指出，在採取適當的緩解措施(包括但不限於進行周詳的設計及採取外牆處理措施)後，擬議發展對視覺易受影響的地方造成的視覺影響屬可以接受(圖 H-8p 至 8u)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對景觀及視覺影響評估沒有負面意見。房委會在詳細設計階段將繼續探討如何進一步提升視覺質素。 至於通風方面，當局已就擬議發展進行空氣流通評估專家評估，結論指出擬議發展不會對通風造成不可接受的影響。如設置至少 15 米的建築物間距(圖 H-10c)及採取其他緩解措施(請參閱上文第 5.2.3(a)段)，則項目 C1 的申述用地內的擬議發展通風量會增加，對有關用地及周邊地區	

	的通風所造成的不良影響亦減至最低。 此外，空氣流通評估專家評估建議進行進一步的定量空氣流通評估，以便在詳細設計階段評估上述建議的緩解措施是否有效。有關規定會按情況納入其後的規劃大綱／批地文件中。
--	---

5.2.13 交通方面

主要理由		申述
(1)	擬議發展會令人口增加，進一步加重交通的負荷，尤其是目前已非常擠塞的大頭嶺及雞嶺交匯處。	R 9、R 11 至 R 14 及 R 16
回應		
(a)	關於(1)： 當局已進行交通影響評估，以評估是次分區計劃大綱圖修訂項目所涉的擬議房屋發展項目及北區其他房屋發展項目對交通造成的影響。為免道路超出負荷，建議由土拓署在(a)大頭嶺交匯處；(b)青山公路—古洞段與粉錦公路交界；以及(c)保健路與粉錦公路交界(圖 H-7k 及 7l)進行路口改善工程。 交通影響評估的結論指出，經落實上述改善工程後，與擬議發展相關的主要路口的運作情況將令人滿意。從交通的角度而言，運輸署署長不反對擬議發展。	

5.2.14 其他技術方面的事宜

主要理由		申述
(1)	應調整項目 C1 的申述用地的地盤界線，使青山公路—古洞段附近的 600 毫米高壓喉管不會納入有關的	R 2

	地盤界線。項目倡議人應評估擬議發展對附近一帶的煤氣管道所帶來的潛在風險，並制訂必要的緩解措施。此外，應在設計階段諮詢香港中華煤氣有限公司的意見。	
(2)	由於有關用地現時是塋原自然生態公園的緩衝區，因此在有關用地進行擬議發展將會破壞野生動物的生境。	R9、R11 及 R16
(3)	水浸問題在大頭嶺持續出現，擬議發展的建築工程可能會破壞現有的大溝渠。	R10、R11、R12 及 R16
(4)	擬議發展會影響周邊發展項目的結構穩定性。	R11
回應		
(a)	關於(1)： 雖然青山公路—古洞段附近的 600 毫米高壓喉管納入了「住宅(甲類)10」地帶的土地用途地帶界線，但沿現有青山公路—古洞段的範圍內的有關喉管，並不會納入擬議公營房屋發展項目的發展地盤界線(圖 H-11)。該 600 毫米的高壓喉管不會受到影響。 此外，項目倡議人已就項目 C1 用地的擬議發展對現有的高壓輸氣管道及粉嶺西煤氣調壓站進行了定質風險評估。該評估的結論是，擬議發展不會造成無法克服的風險問題。建議房委會在落實階段就任何可能出現的鄰接問題與 R1 進行磋商。	
(b)	關於(2)： 由於項目 C1 用地鄰近塋原自然生態公園，因此項目倡議人已就項目 C1 用地的擬議發展進行了生態影響評估，該評估涵蓋距離地盤界線 500 米	

	範圍內的地方。塋原是研究範圍內唯一獲確認具有生態／保育價值的用地，不會直接或間接受到擬議發展的影響，因為有關用地與核心範圍(夾雜河流／濕地／農民生境)及塋原的界線最接近的距離分別約為 500 米及 300 米。此外，粉嶺公路及路旁種植的植物會形成緩衝區，使塋原免受項目產生的滋擾所影響。因此，預期擬議發展不會造成不可接受的剩餘生態影響。漁護署署長對擬議發展並無負面意見。
(c)	關於(3)及(4)： 項目倡議人所進行的工程可行性研究亦涵蓋其他技術方面的事宜。倘落實建議的緩解措施及改善工程，該研究的結論是，擬議發展不會在土力、排污、排水及供水等方面造成無法克服的問題。相關的政府部門(包括土拓署的土力工程處處長、環保署署長、渠務署總工程師／新界北、水務署總工程師／建設等)對擬議發展並無負面意見。

5.2.15 政府、機構或社區設施和配套設施的供應

主要理由		申述
(1)	隨着人口增加(尤其是長者)，對社會服務需求將會更大。應避免進行零碎分散且缺乏配套設施的發展。	R3 至 R6
回應		
(a)	公營房屋發展項目已有建議闢設社會福利及零售設施。此外，建議沿青山公路—古洞段闢設巴士停車處和的士站(圖 H-7j)，以提供公共交通服務。建議沿青山公路—古洞段闢設一條新的行人徑及交通燈控制過路處，以提供行人通道(圖 H-7j)連接有關用地。擬議發展設有完善的配套設施及公共交通服務。 有關政府、機構或社區設施和配套設施供應的詳	

	情，請參閱上文第 5.2.5(a)段的回應。
--	------------------------

5.2.16 公眾諮詢

主要理由		申述
(1)	當局沒有就擬議發展直接諮詢受影響的居民	R 15
回應		
(a)	當局在提交分區計劃大綱圖的擬議修訂予城規會轄下的小組委員會考慮之前，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 段。當局已妥為遵照行政程序，就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢公眾。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及意見的規定，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分。	

5.2.17 收回土地

主要理由		申述
(1)	有意見關注當局向受影響居民作出的補償及安置安排。	R 9 至 R 17
回應		
(a)	對受影響居民所作的補償及安置安排不屬分區計劃大綱圖的範疇，亦不屬城規會的職權範圍。倘因興建發展項目而須收回土地並進行清拆，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。	

項目 D1 至 D4 改劃工業地帶

5.2.18 3 份申述(**R1**、**R8** 及 **R18**)涉及項目 D1 至 D4，該等申述所提出的主要理由／意見／建議概述於下文。

5.2.19 替代建議

建議及主要理由	申述
(1) 建議把項目 D4 內的一幅用地(圖 H-5 a 至 5 b)由「工業」地帶改劃為「住宅(茂類)」地帶而非「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並把該用地的最高地積比率限制訂為 5.5 倍(住用地積比率 5 倍，非住用地積比率 0.5 倍)和最高建築物高度限制訂為主水平基準上 75 米，以便進行擬議綜合住宅發展，提供約 304 個單位。改劃該用地的主要理由如下： - 該用地適宜用作綜合住宅發展以釋放北區的住宅／商業發展潛力，使與政府的北部都會區發展策略產生協同效應，並可配合當局就增加住房供應而持續進行的措施。 - 建議劃設的「住宅(茂類)」地帶可以鼓勵現有的工廈進行重建，以協助區內轉型為混合用途的住宅區。	R 1
回應	
(a) 根據 2020 年進行的全港工業用地分區研究，上水第 4 區的工廈仍然充滿活力，很多正用作倉庫／儲存用途，區內只有一幢工廈(第一電業大廈)正在申請規劃許可，以便整幢改裝作商業用途。有鑑於此，當局認為劃設「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建議合適，因為有關建議可以推動該區重組土地用途，以配合經濟轉向非工業及服務業，同時亦為北區提供大量就業機會。 R 1 的申述用地位於上述「其他指定用途」註明「商貿」地帶的中心，四周工廈林立。這些工廈	

	仍被用作製造／貯物用途，當中亦夾雜一些工業作業。擬議的綜合住宅發展無可避免會帶來工業和住宅鄰接的問題，因而與周邊的發展也許並不協調。 此外，只有一幢工廈建議改劃作「住宅(茂類)」地帶(圖 H-5a 至 5b)，其餘部分仍劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶。有關建議或會引致零碎發展。有鑑於此，當局不支持 R1 建議把該用地改劃為「住宅(茂類)」地帶。
--	---

5.2.20 就業機會

建議及主要理由		申述
(1)	需要為新增居民提供與居所相隔合理距離的就業機會，並為工場和較不受歡迎的設施另覓選址。	R8
回應		
(a)	落實改劃建議後，上水第4及第30區仍是區內主要的就業中心。上水區第4及第30區工業區現有的工業營運不會受是次改劃建議影響。建議將項目D3及D4用地由「工業」地帶改劃為「商業」地帶或「其他指定用途」註明「商貿」地帶甚或會為周邊居民提供更多元化的就業機會，例如商業和服務行業的工種。 安樂村工業區在分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶，是區內另一就業中心，會為工場等的一般工業用途提供其他合適的工業處所／用地。	

5.2.21 提供意見

主要意見		申述
(1)	項目 D1 鄰近港鐵東鐵線和上水通風大樓。日後的住戶或會關注到列	R18

	車和固定廠房運作期間所產生的噪音。縱使項目倡議人會採取適切的建築物布局和設計，並落實噪音緩解措施，但擬議發展或會易受經空氣傳送的噪音所影響。 將來由房委會在詳細設計階段進行的環境評估研究應顧及和處理經空氣傳送的噪音問題，並由項目倡議人自費落實所有必需的噪音緩解措施，以確保完全符合法定要求。	
回應		
(a)	當局已進行環境評估研究的噪音影響評估，結論是擬議的用途地帶不會造成無法克服的噪音問題。 房委會在詳細設計階段會就公營房屋發展項目進行環境評估研究，參照香港規劃標準與準則處理項目可能造成的影響，並會提出適當的緩解措施建議。當局會因應情況在規劃大綱及／租約文件訂明適當的要求，以確保緩解措施得以落實。	

6. 對申述的意見

- 6.1 城規會收到兩份由個別人士提交的意見。其中一名個別人士(C2)亦為申述人(即 R8)。
- 6.2 C1 聲稱為項目 C1 用地範圍內現有墳墓的後代。他反對項目 C1，理由是 C1 用地範圍內的現有墳墓會受擬議發展所影響。C2 表示 R1 所提出的建議沒有預計所損失的職位數目，亦沒有建議提供其他就業機會，目前應聚焦在協助經濟條件有限的家庭提升居住質素，而非只是建議興建更多單位。
- 6.3 有關項目 C1 申述用地範圍內的現有墳墓，當局會進行一項有關墳墓的全面勘查。一旦確定所選定的墳墓會受擬議房屋發展項目所影響，當局會根據《公眾衛生及市政條例》(第 132

章)的規定遷移墳墓。至於 C2 對 R1 的關注，可參考上文第 5.2.12 段的回應。

7. 諮詢

7.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當納入上文各段或附件 V：

- (a) 工業貿易署署長；
- (b) 地政總署北區地政專員；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (d) 運輸署署長；
- (e) 路政署總工程師／新界東；
- (f) 渠務署總工程師／新界北；
- (g) 水務署總工程師／建設；
- (h) 機電工程署署長；
- (i) 環境保護署署長；以及
- (j) 房屋署署長；

7.2 以下決策局／部門對修訂建議並無意見：

- (a) 教育局局長；
- (b) 發展局轄下古物古蹟辦事處；
- (c) 消防處處長；
- (d) 漁農自然護理署署長；
- (e) 土木工程拓展署北拓展處處長；
- (f) 土木工程拓展署工程項目組長／工程項目；
- (g) 土木工程拓展署總工程師／房屋工程 3；
- (h) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (i) 康樂及文化事務署署長；
- (j) 社會福利署署長；
- (k) 民政事務總署北區民政事務專員；
- (l) 政府產業署署長；
- (m) 衛生署署長；
- (n) 警務處處長；
- (o) 工業貿易署署長；以及
- (p) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8. 規劃署的意見

8.1 規劃署備悉 **R18** 所提供的意見。

8.2 根據上文第 5.2 段的評估及下列理由，規劃署不支持 **R1** 至 **R17** 的意見，並認為不應順應這些申述修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A1 至 A3、B 及 C1

- (a) 政府已採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續進行各項土地用途檢討。考慮到當局並未發現擬議房屋發展會造成無法克服的技術問題，把有關用地分別改劃為「住宅(甲類)7」地帶及「住宅(甲類)10」地帶，做法恰當(**R2** 至 **R17**)；
- (b) 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、空氣流通、景觀、交通、排水、風險、環境、生態及岩土)進行技術評估。工程可行性研究證實，在有關用地進行公營／私人房屋發展不會造成無法克服的技術問題。工程可行性研究已就相關緩解措施作出建議，以盡量減低擬議發展可能造成的影響(**R2** 至 **R17**)；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》及相關政府決策局／部門所作的評估，已規劃的政府、機構或社區設施，除部分社會福利設施外，大致足以應付該區規劃人口的需求。擬議的房屋發展項目將會提供適切的政府、機構或社區設施，為居民及當區人士提供服務。相關的政府決策局／部門會密切監察社區設施的供應(**R3** 至 **R8**)；

項目 C1

- (d) 劃設「住宅(甲類)10」地帶是為了方便落實全面的公營房屋發展項目，以回應社會對公營房屋的迫切需求，並充分善用土地資源。有關建議不包括大溝渠西面的範圍會減少可提供的公營房屋單位數目。建議並

無有力的規劃理據支持把「住宅(甲類)10」地帶的該部分排除在外，以順應申述人的建議(**R9 至 R11**)；

- (e) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就相關修訂建議諮詢公眾。展示有關申述／意見供公眾查閱屬法定諮詢程序的一部分(**R9 至 R17**)；
- (f) 對受影響居民所作的補償及安置安排不屬分區計劃大綱圖的範疇，亦不屬城規會的職權範圍。倘因興建發展項目而須收回土地並進行清拆，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(**R9 至 R17**)；

項目 D1 至 D4

- (g) 並無理據支持改劃為「住宅(茂類)」地帶的建議，理由是擬議的綜合住宅發展項目與周邊主要為工業區的發展並不協調(**R1**)；以及
- (h) 上水第 4 及第 30 區工業區現有的工業營運不會受現時的改劃建議影響。此外，日後的商貿及／或商業發展亦可為周邊居民提供就業機會(**R8**)。

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，然後考慮建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該草圖。
- 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，該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 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/25》(縮圖)

附件 II	《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/24》的修訂項目附表
附件 III	申述人和提意見人名單
附件 IVa 至 IVb	申述人提交的申述和提意見人提交的意見
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摘錄
附件 VI	2021 年 10 月 12 日北區區議會會議記錄摘錄(僅提供中文版)
附件 VII	在粉嶺／上水新市鎮提供的主要政府、機構或社區設施和休憩用地
附件 VIII	在北區提供的主要政府、機構或社區設施和休憩用地
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2a 至 2d	平面圖
圖 H-3a 至 3d	航攝照片
圖 H-4a 至 4f	實地照片
圖 H-5a 至 5b	R1 建議改劃的用地的位置圖和平面圖
圖 H-6a 至 6h	概念圖則
圖 H-7a 至 7m	進出安排和交通改善措施
圖 H-8a 至 8u	電腦合成照片
圖 H-9a 至 9e	美化環境建議
圖 H-10a 至 10e	空氣流通緩解措施
圖 H-11	定質空氣評估圖

規劃署

2022 年 8 月