

二零一五年四月二十八日及二零一五四月二十九日舉行的
城市規劃委員會
第 1069 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

劉文君女士

李律仁先生

劉興達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生(二零一五年四月二十八日上午的會議)

任雅薇女士(二零一五年四月二十八日下午的會議及二零一五年
四月二十九日上午的會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士(二零一五年四月二十八日上午的會議)

李惠玲女士(二零一五年四月二十八日下午的會議)

李建基先生(二零一五年四月二十九日上午的會議)

1. 下列委員及秘書出席了二零一五年四月二十八日上午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席

周達明先生

黃遠輝先生

副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

李美辰女士

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年十月八日、二零一四年十月十三日、
二零一四年十月十四日、二零一四年十月十五日、
二零一四年十月二十日、二零一四年十月二十一日、
二零一四年十月二十二日、二零一四年十月二十七日、
二零一四年十月二十八日、二零一四年十月二十九日、
二零一四年十一月三日、二零一四年十一月四日、
二零一四年十一月五日、二零一四年十一月十日、
二零一四年十一月十二日、二零一四年十一月十七日、
二零一四年十一月十八日、二零一四年十一月十九日、
二零一四年十一月二十四日、二零一四年十一月二十五日、
二零一四年十一月二十六日、二零一四年十二月一日、
二零一四年十二月二日、二零一四年十二月三日、
二零一四年十二月八日、二零一四年十二月九日、
二零一四年十二月十日、二零一四年十二月十五日、
二零一四年十二月十六日、二零一四年十二月十七日、
二零一五年一月五日、二零一五年一月六日、
二零一五年一月七日、二零一五年一月十二日、
二零一五年一月十三日、二零一五年一月十九日、
二零一五年一月二十日、二零一五年一月二十一日、
二零一五年一月二十六日、二零一五年一月二十七日、
二零一五年一月二十八日、二零一五年二月二日、
二零一五年二月三日、二零一五年三月二日及二零一五年三月四日

第 1069 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 主席表示，第 1069 次會議聆聽環節的會議記錄草擬本已在會議舉行前分批於二零一五年四月十日、四月十七日及四月二十日透過電郵發送給各委員。二零一四年十二月八日、十二月九日、十二月十五日及二零一五年一月二十日聆聽環節機密項目的會議記錄草擬本亦已於二零一五年四月二十一日發送給各委員。

2. 秘書告知各委員，會議記錄草擬本發出後，秘書處曾作出一些涉及標準格式的修改及更正幾處打錯字的地方，但沒有改動會議記錄草擬本的內容。符合標準格式的會議記錄草擬本

已上載至各委員在會議室內的筆記簿型電腦，印行本則可向秘書處索取。

3. 第 1069 次會議的簡介及提問部分的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

4. 是次會議沒有續議事項。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

[閉門會議]

考慮有關《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的申述和意見 (城市規劃委員會文件第 9745、9746、9747 及 9748 號)

[會議以廣東話進行。]

商議部分

5. 主席表示，關於《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》(下稱古洞北分區計劃大綱圖)及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》(下稱「粉嶺北分區計劃大綱圖」)的申述和意見已分為四組一併聆聽，第 1 組關於運輸及交通事宜，第 2 組關於保育事宜，第 3 組關於個別土地用途建議，而第 4 組則關於一般事項。在二零一四年十月八日至二零一五年三月四日期間舉行了合共 45 節聆聽會。為確保能夠集中討論，四組申述和意見會按組別分開進行商議。

6. 秘書表示，委員已就該四組申述和意見申報利益，詳情載於二零一四年十月八日上午會議的會議記錄第 11 至第 13 段

及二零一四年十月八日下午會議的會議記錄第 3 至第 6 段。他扼要重述下列委員已就此項目申報直接利益：

第 1 至 4 組

- 劉文君女士 — 為粉嶺北分區計劃大綱圖的申述人及提意見人 (FLN-R13 及 FLN-C6009)
- 劉興達先生 — 其公司曾就「古洞北及粉嶺北新發展區第一期——設計及建造」的顧問研究參與提交建議

第 1 組

- 林光祺先生] 目前與香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)有業務往來，而港鐵公司是古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述人 (KTN-R13 及 FLN-R14)。
- 符展成先生]
- 黎慧雯女士]
- 劉興達先生]

第 3 組

- 林光祺先生] 目前與恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)有業務往來，而申述人 (FLN-R5 至 R8、KTN-R8 及 R20748) 為恒基公司的附屬公司。
- 符展成先生]
- 黎慧雯女士]
- 劉興達先生]

7. 委員備悉劉文君女士並未獲邀以委員身分出席會議，而劉興達先生因事未能出席整個會議。委員亦同意，由於林光祺先生、符展成先生及黎慧雯女士沒有出席有關第 1 組和第 3 組申述和意見的聆聽會，因此，應在商議該兩組的陳述時離席。

8. 鑑於已有委員就有關第 1 組和第 3 組申述及意見的聆聽會申報直接利益，主席建議先商議第 2 組的申述，讓會議流程更為順暢。委員表示同意。

9. 副主席表示，在聆聽會上，很多申述人／提意見人及其代表都準備充足，並提供重要資料支持其申述／意見，而規劃署及其他政府部門亦作出詳細解釋／澄清，並提供有用的背景

資料，供城規會考慮。無論是申述人／提意見人及其代表，還是政府部門的代表，他們的努力都非常值得讚許。他們提供的數據和資料，包括在聆聽會上陳述的資料，都是有用的材料，有助城規會商議有關的申述和意見。委員同意副主席的意見。

10. 主席請委員在考慮各項申述和意見時，要考慮申述人和提意見人所提交的申述書和意見書及他們在聆聽會上所作的口頭陳述。

第 2 組(城市規劃委員會文件第 9746 號)

古洞北分區計劃大綱草圖

申述

R16、R17、R93 及 R94

粉嶺北分區計劃大綱草圖

申述

R16、R17、R541 及 R542

11. 主席表示，第 2 組有八份內容涉及個別保育事宜的申述書(關於古洞北分區計劃大綱圖和粉嶺北分區計劃大綱圖的各有四份)。

關於古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述

農業對香港的重要性(KTN-R93 及 FLN-R541)

12. 主席扼要重述申述人的申述書和口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 申述人反對古洞北及粉嶺北的農地流失。農業可令文化和生活方式更加多元化，有助保障香港的食物安全；
- (b) 現時的規劃政策不利農業發展，發展小型屋宇和露天貯物用途令有潛力作農地的土地減少；以及

- (c) 應實施嚴格而積極的政策，通過劃設可保護農業的用途地帶保存農地。

13. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 為了促進城鄉共融並同時肯定農業對香港的重要性，兩個新發展區合共保留 95 公頃農地(包括 58 公頃劃作「農業」地帶及「農業(1)」地帶，37 公頃預留作望原自然生態公園)，讓農業活動可以繼續進行；
- (b) 約 28 公頃常耕農地會受影響(古洞北新發展區約有 4 公頃，粉嶺北新發展區約有 24 公頃)，佔香港的常耕農地總數不足 4% ；
- (c) 當局在古洞南物色了約 34 公頃休耕農地(包括約 5 公頃政府土地)，鑑定為具有潛力作農業遷置／復耕之用；
- (d) 政府會盡力協助受影響的農戶復耕，並按現行政策給予他們合理的安排和補償；
- (e) 政府會推出一個特殊農地復耕計劃，優先協助受影響的農戶與願意出租／出售土地供農戶復耕的土地擁有人進行配對。在這些地方如有合適的政府土地，亦可以採用短期租約方式租予農戶；
- (f) 根據現行農業遷置政策，合資格的受影響農戶可向地政總署申請短期豁免書，興建高 17 呎、每層總樓面面積限為 400 平方呎的兩層高農場構築物，供農戶本身作復耕及住宅用途；
- (g) 根據現行農業政策，政府會提供基礎設施和財政資助，支援本地農業發展，以提升生產力和盈利；以及

- (h) 鑑於市民對本港農業未來發展的訴求近年有所改變，政府現正檢討農業政策，以進一步提升本地農業的生產力和可持續發展能力。有關新農業政策的諮詢文件已於二零一四年十二月公布，以作諮詢。

14. 主席回應一名委員的詢問時表示，四個組別的申述和意見會按組別分開商議。首先商議有關保育事宜的第 2 組，然後是有關交通及運輸事宜的第 1 組，接着是有關個別土地用途建議的第 3 組，最後是關於一般事項的第 4 組，而該組將涉及已在其他組別提出的事項。

農業遷置／復耕與補償及清拆

15. 一名委員詢問，現行政策是否容許受新發展區計劃影響的農戶在新農地上興建住用構築物。主席回應時表示，根據現行的農業遷置政策，真正的農戶會獲准在其他地點租用或購買農地，繼續農耕作業。該農戶的住用構築物倘受新發展區計劃影響，農戶可向地政總署申請短期豁免書，興建高度不超過 17 呎(兩層)、上蓋面積限為 400 平方呎的農地住用構築物，作自住和貯存農具及物料用途。

16. 該委員再問，在用以替代的農地上新建的農地住用構築物會否被認為是一種寮屋，而這些構築物在建築材料和樓面面積方面是否有限制。

17. 地政總署署長甯漢豪女士作出回應，要點如下：

- (a) 上述農地住用構築物，是根據短期豁免書而搭建的新構築物，不屬於在一九八二年進行全港寮屋登記時記錄的已登記寮屋。一九八二年登記的寮屋是暫准保留的違例構築物，最終會因為自然流失或因環境、衛生、安全等問題或政府為發展進行清拆而逐步消失。由於預期這些寮屋會逐步被淘汰，因此，重建這些寮屋時只准使用臨時物料；
- (b) 根據現行農業遷置政策，只有原本已居於農地上搭建的住用構築物的受影響農戶，才合資格申請短期

豁免書，在用以替代的農地上興建一幢農地住用構築物；以及

- (c) 如果原先在受影響農地上的住用構築物是一間政府會在適當時候清拆的寮屋，那麼，無論原先的構築物大小如何，新建的農地住用構築物的大小必須符合短期豁免書所載的規定。不過，如果原先的住用構築物是建於屋地上，政府在清拆時會按另一個不同的補償方案向農戶作出補償。

18. 同一委員再要求澄清，如果受影響的農戶是租戶而在農地上的原先住用構築物屬已登記寮屋，新建的農地住用構築物是否仍會視作寮屋處理。

19. 主席表示，政府根據兩個不同的政策，處理農地住用構築物和已登記寮屋。他請地政總署署長進一步解釋該兩項政策。

[梁宏正先生此時返回席上。]

20. 甯漢豪女士表示，政府在一九八二年為全港寮屋進行登記。根據現行的寮屋清拆及管制政策，該些已登記寮屋屬暫准保留的違例構築物，最終會因為自然流失、環境、衛生或安全問題或政府為發展進行清拆而逐步被淘汰。至於農業遷置政策，居住在受政府清拆影響農地上的真正農戶，不論原先的構築物是否屬已登記寮屋，均可向地政總署申請短期豁免書，在新農地上興建一幢高度不超逾 17 呎(兩層)、上蓋面積限為 400 平方呎的住用構築物。倘獲得批准，有關農戶日後若停止在該農地務農，有關的短期豁免書便會取消。

21. 另一名委員詢問，有些團體現時在新發展區範圍內從事休閒農耕或有機耕作，這些團體是否亦會被視作真正農戶而受同一農業遷置政策規管。

22. 甯女士表示，政府若因公共用途收回農地，會按照不同持份者的資格作出不同的補償安排。舉例說，土地的法定擁有人可以獲得按照標準補償率計算的特惠津貼，亦可以根據法例提出法定補償申索，而這可能涉及土地審裁處。至於在農地上

搭建了一些構築物的佔用人，則會視乎該些構築物的類別而獲得不同的補償。如屬已登記寮屋，合資格的佔用人會獲發合適的特惠津貼。不過，如果該些構築物並非已登記寮屋，則根據現行政策，佔用人將不符合資格獲得補償。已取得合適特惠津貼的佔用人，可以自行決定是否把津貼使用於遷置農地，以繼續務農。

23. 另一名委員詢問，發放的特惠津貼是否足夠讓農戶在新農地上興建農地住用構築物，以及當局會否適時發放補償，以配合受影響農戶的需要。

24. 甯女士回應說，根據政府就新發展區計劃而提出的特別補償方案，原先建於受新發展區計劃影響的農地上的住用構築物，如屬已登記寮屋，農地的合資格佔用人會獲發一筆不超過 600,000 元的特惠津貼。雖然她沒有資料可確定津貼是否足夠興建新農地住用構築物，不過，據她所知，這種農地住用構築物的建築成本可因構築物設計的複雜程度而有所不同。至於發給補償的時間安排，如果有關的分區計劃大綱圖獲行政長官會同行政會議核准，法定土地收回程序便會展開，並需時最少 9 至 12 個月才能完成。受影響各方若對擬議的特惠津貼金額沒有異議，是可以在等待收地及清拆工作期間，同步在其他地點物色合適農地以繼續耕作，然後根據現行的農業遷置政策，遞交申請要求興建農地住用構築物。

25. 主席表示，城規會應集中考慮分區計劃大綱草圖的土地用途建議。至於其他事宜，例如受新發展區計劃影響的現有農戶的遷置安排，以及如何能更妥善地照顧受影響農戶的需要等，由於與土地用途建議沒有直接關係，故可分開商討，並交由相關部門在落實階段考慮。委員表示同意。

新發展區的土地用途大綱

26. 一名委員表示，雖然大量申述人／提意見人在作出口頭陳述時花了不少時間提出與復耕／農業遷置安排有關的問題，但是城規會商議的焦點不應因此而轉移。城規會應根據《城市規劃條例》的職能，集中審議新發展區計劃的土地用途大綱。區內現有農地的耕作模式已由自給農業逐步變為商業耕作。鑑於商業耕作涉及不同的持份者，包括土地擁有人和租戶，政府

已因應持份者的不同需要，推行不同措施。由於大部分受影響的農戶並不擁有有關的土地，因此，政府並無責任對該些農戶作出補償，而問題應交由土地擁有人與租戶自行解決。雖然如此，政府仍應向受影響農戶提供協助，為他們物色合適作復耕用途的農地。此外，政府現時正檢討農業政策，擬議的農業園概念或可配合這兩個新發展區內受影響農戶的需要。農業政策、復耕與農業遷置以及補償等事宜，均與土地用途無關，因此，不在城規會職權範圍內。城規會應審視這兩份分區計劃大綱圖的土地用途建議是否恰當，不過也可以在擬備法定圖則的過程之外，就農業政策提出意見。

[霍偉棟博士此時返回席上。]

27. 另一名委員同意城規會應集中於相關地區的土地用途規劃，也應在擬備法定圖則的過程之外，就這兩個新發展區的詳細設計及落實工作提出意見，供政府進一步考慮。該委員認為，該區現時的農業活動已扎穩根基，而且在區內形成一種社會生態。該委員想知道是否仍有空間微調現時的土地用途建議，在提供需求殷切的房屋用地與保留更多現有農地之間取得最佳的平衡。

28. 委員備悉，正如政府的代表早前所解釋，兩個新發展區現時的土地用途已顧及各項相關的規劃考慮因素，且已在滿足香港不同需要方面審慎作出平衡。為保存現時的農業活動，兩個新發展區已保留約 95 公頃農地(包括 37 公頃預留作闢設塲原自然生態公園之用)，並劃作「農業」地帶，讓農業活動得以持續。此外，在這兩份分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」內，是有當然權利進行農業活動的。為進一步配合受影響農戶的需要，政府已在古洞南物色約 34 公頃具有潛力作農業遷置／復耕用途的休耕農地，並會提供特別的協助，優先為受影響的農戶配對適合的農耕地點。在土地用途規劃方面，當局計劃把高密度的住宅發展項目集中於日後的鐵路站和公共交通交匯處附近，以期能盡量善用這些交通方便的地點。

29. 兩名委員對這兩份分區計劃大綱草圖整體的土地用途規劃和布局設計表示沒有太大意見或反對。他們同意城規會應在擬備法定圖則的過程之外，就這兩個新發展區的詳細設計及落實工作提出意見，供政府進一步考慮。

30. 一名委員認為，農業復耕計劃也應顧及受影響農戶現時的農耕作業方式。舉例說，馬寶寶社區農場現時採用旱耕法，可能不易適應塋原一帶農田目前採用的濕耕法。該名委員備悉「農業用途」在「綠化地帶」內是經常准許的用途，故亦想知道搭建農地住用構築物是否亦屬該地帶內經常准許的用途。

31. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，只有獲得漁農自然護理署（下稱「漁護署」）確認的真正農戶，才合資格可按政府政策進行農業遷置，並在獲得地政總署批准後，在重置的土地上興建一幢符合指定尺寸的農地住用構築物。根據相關分區計劃大綱圖有關「綠化地帶」的《註釋》，「農地住用構築物」屬該地帶經常准許的用途。

32. 副主席提出以下觀點：

- (a) 概括而言，兩個新發展區的發展涉及「取捨」問題，要在保育與發展之間、供應房屋與保存現有農地之間，以及公眾利益與私人利益之間審慎作出平衡；
- (b) 開拓兩個新發展區，固然是為了應付香港的發展需要，但是也必須同時顧及區內受影響農戶的需要，而受影響農戶亦不局限於馬寶寶社區農場的使用者；
- (c) 鑑於兩個新發展區會保留合共 95 公頃農地，供農戶在新發展區繼續進行旱耕及濕耕，加上在全港其他地方（例如流水響）也有合適的農地可供耕作，受影響農戶或須作出選擇，是要留在區內保存的農地繼續耕作，還是到其他地點繼續耕作。他們也可以決定繼續採用現有的耕作方式還是採用新的耕作方式。有不同的方案／替代方法可供受影響的農戶選擇，不過，這些方案或須在較後時間加以微調；
- (d) 據他理解，申述人／提意見人提倡的「城鄉共融」概念，是要維持區內現有農地及耕作方式的「現狀」，並要求對現有土地用途／發展「不遷不

拆」。這樣的觀念本身與將會提供約 60 000 個住屋單位以應付社會需要的新發展區計劃存在矛盾；

- (e) 他認為，在高樓林立的高密度發展區中零碎地保留一些小塊農地來實踐「城鄉共融」概念，做法並不可取；以及
- (f) 有鑑於上述各點，他支持這兩份分區計劃大綱草圖現時的土地用途建議，並認為政府應在詳細設計及落實階段審慎處理地區人士及受影響各方的需要。

33. 另一名委員認為，現時的土地用途建議已顧及各個考慮因素，例如與周圍環境的協調問題、有需要為未來的房屋和經濟發展項目提供更多土地，以及有需要保存現有農地和農業活動。由於部分受影響人士只是農地的佔用人，若土地業權有變，他們可能難以繼續現時的農耕活動。即使容許他們到其他地方繼續務農，他們或要改變現時的作業方式，以適應新的環境。

34. 主席表示，由於現時區內的農戶大部分都不是土地擁有人，因此，如果土地擁有人出售土地或把土地作其他發展用途，現時的農耕活動也一樣可能無法持續。為處理區內農戶所憂慮的問題，城規會或可建議相關部門，當物色到可供復耕及用以遷置的土地時，應積極鼓勵現有從業者參加。

35. 考慮到新發展區計劃在落實前需要長達 10 年以上的籌建時間，一名委員認為較恰當的做法是在現階段先行制訂概括土地用途規劃大綱，這樣可較為靈活，方便日後作出修訂，以配合社會不斷改變的長遠需要。鑑於發展計劃規模龐大，從工程角度來看，較有效率的做法是就大型的地盤平整及基礎設施工程進行全面的規劃，以確保能夠適時提供更多土地，應付房屋及經濟發展方面的殷切需求。權衡之下，為了香港整體的公眾利益，或須犧牲一些現有的農地。

36. 另一名委員表示，城規會應審視兩個新發展區是否位處優越地點，其布局設計和土地用途建議能否發揮功能及具效率地達成規劃目標。在擬備圖則時，也應充分考慮相關持份者(包括土地擁有人)所關注的問題和需要。大部分申述人和提意見人

均非土地擁有人，而他們亦表達了他們對現有農地或當地社區的歸屬感。鑑於這些持份者希望維持現狀，因此，假如政府打算發展該區，雙方難免會有爭議。要制訂一份每個市民都接受的發展圖則是不可能的，不過，城規會應集中審視分區計劃大綱草圖的概括土地用途大綱是否恰當。鑑於社會整體的價值觀和期望以至規劃情況均會隨着時間而改變，容許目前的土地用途建議有更大彈性以便日後修訂圖則，會是較恰當的處理方法。

37. 主席總結這方面的商議內容說，委員大致上同意兩份分區計劃大綱圖的整體土地用途規劃大綱，並信納政府已考慮各個規劃考慮因素，包括保育和保留現有土地用途方面的需要。委員普遍認為政府應盡力協助受影響農戶物色適合作農業遷置／復耕的土地，而城規會在擬備法定圖則的過程之外，亦可整合委員上述意見並向政府轉達，供政府在兩個新發展區發展計劃的詳細規劃及落實階段時作考慮。

保留馬屎埔的農地

38. 一名委員讚許政府在制訂現時的土地用途建議時能夠顧及不同的規劃考慮因素，並表示同意古洞北分區計劃大綱圖的土地用途建議。至於粉嶺北分區計劃大綱圖，該名委員認為或可考慮重新調整馬屎埔區現時的土地用途建議。鑑於沙頭角公路沿路已有一些住宅發展項目，如果把規劃在馬屎埔區發展的一部分高密度住宅項目遷往該處，以保留部分現有農地，或屬恰當做法。

39. 委員備悉，要調整馬屎埔區的土地用途地帶會有困難，因為該區已全面規劃為粉嶺北新發展區日後的市中心，會發展公共和私人住宅高廈，並會興建公共交通交匯處及其他相關的政府、機構或社區設施，為未來的居民提供服務。此外，要為應予保存的個別現有農地劃定邊界也有一定困難。至於在兩份分區計劃大綱圖上劃作「休憩用地」地帶的現有農地，政府在詳細設計階段可考慮把農耕活動融入日後休憩用地的發展。

40. 另一名委員認為或無必要在粉嶺北新發展區南部闢設大型的中央公園，因為附近已有北區公園。此外，也無必要在馬屎埔區闢設公共交通交匯處，因為附近的聯和墟已設有公共交

通交匯處。該名委員想知道，如果把馬屎埔區部分已規劃的住宅發展項目遷往規劃作中央公園的地方，並取消所規劃的公共交通交匯處，是否會有空間可保留馬屎埔區內一定比例與康樂／教育活動有關的現有常耕農地。

41. 委員備悉，位於馬屎埔的馬寶寶社區農場會為訪客安排導賞團及其他收費的休閒和康樂活動，認為其性質和營運模式與休閒農場較為接近，即使該農場也有一些農耕活動。從促進農業發展角度來看，與附近其他常耕農地比較，委員並不信服馬寶寶社區農場是值得保留的。

42. 委員備悉，規劃在馬屎埔區闢設的公共交通交匯處是為了日後區內公共房屋發展項目的居民而設。聯和墟現時的公共交通交匯處規模細小，負載力不足以應付粉嶺北新發展區所產生的額外公共交通需求。

43. 一名委員說，馬屎埔區目前最大的特色是其活躍的農業活動。除馬寶寶社區農場外，區內還有許多真正農戶在種植農作物。無庸爭辯的是，開發兩個新發展區以提供迫切需要的土地來應付香港中長期的住屋和經濟發展需要，是有必要的。不過，政府發展新市鎮時，應採納更具創意的規劃概念。政府應考慮容許更多農業活動，以達致「城鄉共融」，這樣，不單可為區內增添一條綠化走廊，還可以推廣有機耕作以至其他環保活動，例如廚餘回收及教育活動。該委員想知道可否調整此區現時的土地用途建議，俾能尊重當地的鄉郊環境、歷史和文化。

44. 一名委員說，今時今日，農業活動已從以農業生產為主變成對生活方式的追求。馬寶寶社區農場擔當着教育公眾的角色，推動本地農業發展，對政府「新農業政策」的目標或有補助作用。鑑於粉嶺／上水區已有很多綠化地區和休憩用地，因此，收回現有農地以便在新發展區提供更多休憩用地的建議，可能值得再加考慮。

45. 凌嘉勤先生借助實物投影機展示粉嶺北分區計劃大綱草圖，並講述粉嶺北新發展區的規劃歷史和馬屎埔區的發展概念，要點如下：

- (a) 在該份分區計劃大綱圖上，以黑色斜線顯示的部分是原來的梧桐河，並未劃入任何分區計劃大綱圖的範圍內。由於梧桐河南面的地方容易水浸而且不宜發展，所以現時的粉嶺新市鎮是以馬適路為北面邊界；
- (b) 在梧桐河河道治理工程完成後，已治理河道南面的地方(包括馬屎埔區)現在規劃為現有粉嶺／上水新市鎮的自然擴展部分，至於河道北面的地方則大致上保留其鄉郊特色；
- (c) 按照目前的規劃，馬屎埔區將發展成為一個高密度的發展項目羣，可以容納超過 50 000 人，並設有公共交通交匯處。考慮到該區現有的地形，或須進行大規模的地盤平整／填土工程，把地盤加高至與馬適路同一水平，以解決水浸問題，並方便鋪設排水渠和其他基礎設施。地盤平整及基礎設施工程的詳細設計目前仍在進行；
- (d) 鑑於馬屎埔區農戶的住用構築物現時分散於不同地點，要保留部分現有農地或部分現有農戶的住用構築物十分困難。該區已規劃為發展高廈的高密度發展樞紐，保留幾幅農地和一些散布區內的住用構築物會顯得不協調，也談不上達致「城鄉共融」的概念；
- (e) 當局明白到市民期望未來的新發展區能夠保留現有的農地，因此，會全面保留位於古洞北壆原區及粉嶺北虎地坳區的一大片現有農地；
- (f) 至於可否在區內規劃作休憩用地的狹長地帶內保留更多現有農地，特別是在粉嶺北市中心附近的農地，則會在詳細設計階段進一步審視；
- (g) 按照規劃，粉嶺北中部的十字形休憩用地走廊將成為市廣場，供粉嶺／上水新市鎮現時的居民和新發展區未來的居民享用。此外，亦已仔細設計道路系統，把未來的市中心與現時位於聯和墟的市中心連

接起來，以促進融合，讓兩個市中心能夠發揮更佳的協同作用；以及

- (h) 雖然現時位於馬屎埔區的農地會受到新發展區計劃影響，但北區多個不同地方仍然有很多農地，因此，現時的北區臨時農產品批發市場仍有需要保留。

46. 四名委員同意應在詳細設計階段探討是否有可能把社區農耕融入指定作休憩用地的地方。

47. 主席總結說，兩份分區計劃大綱草圖只是為兩個新發展區制訂了概括土地用途大綱。為尊重該區的鄉郊特色，在詳細設計階段會有機會把農耕活動融入部分擬議的休憩用地發展內。他又說，委員認為應探討是否有可能把社區農耕納入公眾休憩用地／中央公園日後的規劃和設計，這個意見會向相關的政策局和部門傳達。

塋原的規劃意向

48. 一名委員認為，塋原是保育和生態價值很高的地方，不應進行發展，因此，或可考慮把塋原核心區劃作「自然保育區」地帶，以提供最佳的保護。該委員想知道，現時把塋原劃作「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶是否恰當，因為上述地帶的規劃意向是要進行保育，但同時也鼓勵農耕活動。

49. 主席表示，塋原現時劃作「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，其規劃意向主要是要透過繼續進行現時的濕耕活動，保存該區的生態價值，而進行的濕耕活動，必須符合漁護署日後制訂的指引和規定。按照現時的規劃，政府會收回此地帶內的所有農地，確保漁護署能妥為監察並管理該區的農耕作業，以便妥善維持現有的濕地生境，從而保存該區的生態價值。此外，由於開拓新發展區會令現有濕地流失，塋原可以彌補這方面的損失。如果任由個別農戶在此地帶進行耕作活動，部分農戶或會改用旱耕法，這樣會不利於維持塋原的現有生態，而塋原值得作自然保育也是基於其現有生態。

城鄉共融

50. 一名委員說，發展新市鎮對提供土地以應付香港未來長遠的發展需要固然重要，不過，城規會應根據現時可得的資料及當前的情況作出考慮，致力為有關地區制訂最佳的土地用途建議和發展布局。在制訂圖則的過程中，城規會應引入創新的規劃和設計概念，並審慎考慮相關持份者的意見和需要，然後作出平衡各個因素的決定。鑑於有關地區現時具鄉郊及農業特色，而且大量土地仍處於常耕狀態，故應趁機探討可否把農業活動融入該區未來的發展。區內的農地不應被視作發展或設計限制，相反，應視之為可以提升該區景觀質素及改善居住環境的資源／潛力。

51. 另一名委員同意在發展新市鎮時應把住宅發展項目與保留的農地融合，以達致不同土地用途的最佳組合。就土地用途而言，在高密度的住宅項目羣中夾雜農田，不一定是互不協調的。兩種用途可以互補，因為住宅發展項目的居民可以為農耕活動提供所需的人力，也可以成為農產品的銷售對象。

52. 一名委員說，雖然如何實踐「城鄉共融」須在詳細落實階段作進一步研究，但現階段或可考慮在分區計劃大綱圖《註釋》的規劃意向中明確說明這個概念，又或制訂相關的指引，闡述為達致該規劃意向或可採取的一些可能措施。

53. 鑑於市民對推動本地農業發展的訴求愈來愈大，一名委員認為有必要在詳細規劃該兩個新發展區時採納新的概念，並應考慮向相關政府部門提出建議，把耕作活動具體加入各個發展地點的詳細規劃內。日本、英國及其他歐洲國家已有成功例子，在高廈發展項目旁邊設有農田，而有關概念亦得到社區接受。除了有需要推廣永續農業以配合社會不斷改變的情況外，鼓勵在發展項目的平台層及天台進行更多耕作活動，也是十分可取的做法。當局可以考慮在詳細設計階段，就該兩個新發展區未來的發展項目作出相關的明確規定。同一名委員又說，把城市農耕概念引入該兩個新發展區，可為城市規劃注入新的元素。此外，在天台耕種，也可以彌補地面綠化面積的損失。

[霍偉棟博士此時暫時離席。]

54. 主席表示，上述建議會有助未來的發展項目達致某種形式的「城鄉共融」，而這種形式的城市農耕，或可由政府以全面及協調的方式進行規劃和加以落實。

55. 凌嘉勤先生表示，一些委員建議在未來的新市鎮發展中加強現有農地與已規劃住宅發展項目的融合，用意良好，不過，正如先前所解釋，馬屎埔區已規劃為發展高廈的高密度發展樞紐，最高地積比率達 6 倍，建築物高度約為 35 層，因此，必須進行大規模的基礎設施及地盤平整工程。基於發展規模，區內部分現有農地在技術上將難以保留。在作出規劃決定時，是刻意把會保留的農地與發展樞紐分隔的，目的是把大型基礎設施和道路網絡對農業活動可能產生的影響減至最低。

56. 一名委員詢問政府可以怎樣修訂兩份分區計劃大綱圖以配合公眾希望在區內保留更多農地的訴求。凌先生作出回應時表示，關於粉嶺北分區計劃大綱圖，有關部門正檢討把現時設於芬園的警察設施遷往缸瓦甫的可行性。若可行，則位於虎地坳目前規劃作重置上述警察設施之用的兩幅政府、機構或社區用地便不再需要，這樣的話，或有機會改劃該兩幅用地作農業用途，而且須在稍後階段相應修訂分區計劃大綱圖。當地村民亦支持保留虎地坳區的農地。至於古洞北分區計劃大綱圖，在該新發展區闢設供未來居民享用的休憩用地，符合《香港規劃標準與準則》的規定。因應委員希望把農業活動融入合適的未來發展項目，以及為了尊重鄉郊特色，農業活動或有機會納入擬議的石湖新村休憩用地未來的發展，因為該休憩用地有足夠的面積，亦大致完整。由於土木工程拓展署和規劃署現正就該擬議休憩用地進行詳細的工程研究，倘委員同意，可要求有關部門探討是否有可能把現有農地融入該休憩用地日後的設計。

57. 主席表示欣賞委員冀盼在粉嶺北新發展區實現「城鄉共融」。在現實環境中，分區計劃大綱圖只界定概括土地用途建議，若要在制訂大綱圖時就有效地應用「城鄉共融」概念，或會有實際困難，因為要考慮很多因素，例如區內有些農地與高密度的發展項目互不協調、土地業權零散，以及決定保留哪些農地和住用構築物的準則。基於兩份分區計劃大綱圖的概括土地用途大綱可以接受，城規會可把意見轉達相關部門，要求部門在切實可行的情況下，在兩個新發展區的詳細設計及落實階段進一步探討「城鄉共融」的概念。委員同意上述處理方法。

其他事項

58. 主席表示，有些議題在第 4 組的申述中也有廣泛提及，例如發展本地農業可確保食物安全，以及使本港食物供應自給率達至恰當水平十分重要。他請委員就這些議題發表意見。一名委員回應說，要為香港訂定這樣的自給率實際上可能行不通。

59. 一名委員認為，在進行發展與尊重現有土地用途和社區之間，必須取得恰當平衡。自從政府於一九九八年就開拓兩個新發展區展開研究後，多個發展商已開始在區內收購土地，以期日後進行發展。此舉令到區內本來活躍的耕作活動被放棄，而當政府在擱置發展計劃多年後決定重推計劃時，又惹來政府與發展商勾結的指控。該委員再說，即使兩份分區計劃大綱圖獲核准，仍有需要處理兩個新發展區對當地居民和農地使用者的生計可能造成的影響。地區人士對復耕及農業遷置計劃是否確實可行表示關注，並認為只有大型發展商才獲准就日後的發展項目申請換地，而他們的土地卻必須被收回，可見是不公平的對待。政府必須審慎處理這些問題，以確保新發展區計劃能夠順利地適時落實。

60. 主席總結委員的討論，要點如下：

- (a) 關於申述人和提意見人在申述書和意見書以及口頭陳述中提出農業重要性這一點，委員雖表認同，但普遍認為有必要開拓古洞北及粉嶺北兩個新發展區，因為新發展區會成為主要的土地供應來源，提供土地以應付香港中至長期的住屋、社會及經濟發展需要；
- (b) 古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖預留了大量土地劃作「農業」地帶，而在其他地帶(包括「綠化地帶」)也可以繼續進行農耕活動；以及
- (c) 古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖為兩個新發展區訂定概括土地用途大綱，委員認為兩份大綱草圖均可接受。至於把鄉郊和農業特色更好地融入未來的發展(例如休憩用地)以實踐「城鄉共融」概念

的建議，則應在新發展區的詳細設計階段進一步探討。

61. 關於規劃署署長提出把農耕活動納入擬議石湖圍休憩用地的詳細設計此一具體建議，一名委員提議應交由有關政府部門跟進。這項建議有助發展一種新形式的農耕活動，並展示這種發展概念是可行的。

62. 會議小休片刻。

[霍偉棟博士在小休後返回席上。]

沒有對受影響工業進行影響評估(KTN-R93及 FLN-R541)

63. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 欠缺有關於受新發展區計劃影響的居民、企業營運者和僱員人數的分析和資料；
- (b) 政府並無任何措施或政策幫助現有工業搬遷；以及
- (c) 為開拓兩個新發展區而收回土地，會破壞現有的經濟和社會網絡，影響可提供的工作職位及現有的生活方式。

64. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 「新發展區研究」曾就現有發展項目的特色、區內經濟活動、開拓新發展區的潛在影響和擬議的紓減影響措施進行研究；
- (b) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區約有 51 公頃的鄉郊工業及露天貯存用地，大部分集中於古洞北新發展區的中部，以及粉嶺北新發展區文錦渡路一帶；

- (c) 政府會繼續與受影響鄉郊工業／企業／工場的持份者溝通，進一步探討有何可行方法能公平合理地滿足他們的需要；
- (d) 古洞北新發展區內有約 17.5 公頃的土地劃作「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶和「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶。連同區內其他經濟及社會服務設施，例如零售、服務行業及社區設施，可創造不同工種的職位和大量就業機會。古洞北和粉嶺北兩個新發展區預計可提供約 37 700 個工作職位；以及
- (e) 當局認同鄉郊工業的重要性，已在邊境口岸和策略性連接通道附近等一些合適地點物色足夠的土地，並在其他分區計劃大綱圖上把之指定為「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，以應付對這些用途的需求。對於兩個新發展區／其他鄉郊地區內與發展不協調的工業／露天貯物用途，當局或會按照相關分區計劃大綱圖的條文，作出適當的規劃管制或採取執管行動。

65. 主席表示，兩份分區計劃大綱圖訂定了概括土地用途建議，為合適的商貿／商業用途(例如商貿及科技園和研究與發展中心)提供發展用地，從而為兩個新發展區現時及日後的居民創造就業機會。開拓新發展區，無可避免會影響部分現有廠戶。不過，城規會或會考慮向政府提出建議，更着力照顧那些願意繼續經營傳統工業的廠戶的遷置需要。委員表示同意。

66. 一名委員認為，政府應按照現行的既定機制，繼續採取恰當的行動，為受影響的廠戶提供必需的協助。即使政府可能覓得合適的搬遷地點，受影響廠戶仍應評估其工業在新的商貿環境下營運是否有利可圖。

67. 主席表示，據他理解，現有鋸木廠的東主認為繼續業務在財政上或不可行，而醬油廠的東主則有興趣在合適的地點繼續經營。

68. 甯漢豪女士回應主席有關給予受影響的企業營運者補償的問題時說，倘用地上將會清拆的構築物是註冊作零售／工場用途的已登記構築物，有關人士亦會獲發特惠津貼。視乎用途的性質，特惠津貼的金額會相當於 7 至 15 個月的租值。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

以道路分隔發展區(KTN-R93 及 FLN-R541)

69. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 以道路分隔發展區，會有損發展區的活力和與區外的連繫；以及
- (b) 單車徑和行人道沒有周全規劃，當局應妥善規劃未來的單車徑系統，連通兩個新發展區內各住宅區與擬設的鐵路站、公共交通交匯處及主要活動地點。

70. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 根據古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖，主要幹道及主要區域幹道會設於新發展區的市中心邊緣。高密度的住宅和商業發展項目都集中在古洞北擬設鐵路站 500 米範圍內，或鄰近公共交通交匯處。新發展區亦會設有四通八達的休憩用地、行人道及單車徑系統，連接各住宅區、擬設的鐵路站或公共交通交匯處、各主要活動地點，以及粉嶺／上水新市鎮和附近的鄉村；
- (b) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區劃作「道路」用途的地方只分別佔兩區土地總面積約 10% 及 17%，與元朗(15%)、天水圍(24%)和荃灣(11%)等其他新市鎮相若；以及

(c) 單車徑的走線及泊車和相關設施，會在詳細設計階段進一步研究。

71. 主席回應一名委員有關單車停泊設施的提問時說，單車停泊設施一般設於公共交通交匯處及鐵路站附近。為解決現時粉嶺和上水港鐵站附近的違例停泊單車問題，有關部門(包括地政總署、警務處及食物環境衛生署)一直有採取必需的執法行動。

72. 凌嘉勤先生說，當局會在詳細設計階段進一步研究單車徑的設計和走線，以及在適當的地點關設所需的單車停泊設施。目前的非法停泊問題亦與市區管理問題有關，須就此作進一步檢討。

[楊偉誠先生此時返回席上。]

73. 凌嘉勤先生回應一名委員的提問時，借助實物投影機展示圖則中粉嶺北新發展區已規劃的單車徑網絡，並表示政府已在梧桐河沿岸規劃了完善的單車徑網絡。

74. 兩名委員表示，政府應在詳細設計單車徑網絡時，探討是否有可能在兩個新發展區引入單車共用計劃。這項計劃某程度上有助解決單車停泊問題。另一名委員認為，也可考慮規定區內日後的發展項目必須設有單車泊車位。

75. 主席表示，委員就單車停泊設施提出的意見會轉達相關部門考慮。

為新發展區及周圍環境作一體的規劃(KTN-R93及 FLN-R541)

76. 主席扼要重述申述人的意見。申述人認為，兩個新發展區的大型工務工程與周邊地區的小型鄉郊改善工程應有仔細規劃及協調，妥為銜接，以確保兩方面工程的設計和布局能協調配合。

77. 委員備悉上述意見，並認為當局會在詳細設計階段進一步研究這些工程的詳細設計和布局，確保協調得更好。

關於古洞北分區計劃大綱圖的申述

馬草壟河及沿河的沼澤的土地用途地帶規劃(KTN-R16、R17、R93及R94)

78. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 古洞北規劃區第 2 及第 8 區的馬草壟河及沿河沼澤劃為擬議的「綠化地帶」，並不足以保護該處的三線閉殼龜這種全球瀕危物種。上述範圍應劃作「自然保育區」地帶；
- (b) 雖然支持把馬草壟河的河岸區劃為「綠化地帶」，但關注該河會受到擬建郊區道路 R1 的負面影響(KTN-R94)；以及
- (c) 建議——郊區道路 R1 應從分區計劃大綱草圖剔出，並把該公路沿線的地方劃為「自然保育區」地帶，作為馬草壟河的緩衝區(KTN-R16及R94)。

79. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 根據環境影響評估(下稱「環評」)報告所載的生態影響評估結果，馬草壟河的上游及中游生態價值高(因為有三線閉殼龜出沒)，而下游則具有中至高度的生態價值(該處有具重要保育價值的物種，而且沿河的走廊有重要性)。因此，當局把古洞北規劃區第 2 及第 8 區馬草壟河沿河的土地劃為「綠化地帶」；
- (b) 劃設擬議的「綠化地帶」，在規劃上已可提供足夠的保護，因為此地帶一般推定為不宜作發展，若要進行任何河道改道、填土／填塘及挖土工程，必須取得規劃許可。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為劃設「綠化地帶」，在規劃上已可作出

所需的保護。在規劃上並無有力理據要把馬草壟河改劃為「自然保育區」地帶；

- (c) 為盡量減低對馬草壟河下游的影響，擬建的郊區道路 R1 會以高架橋形式跨過馬草壟河，而該河兩旁會有一個 15 至 30 米的緩衝區。此外，擬建道路在地面的一段亦會架設 1.2 米高的永久實心屏障，阻隔動物。環評報告的結論是，劃設「綠化地帶」，同時落實這些紓解影響措施，在環境方面而言，應可接受；以及
- (d) 興建郊區道路 R1 是必要的，因為這條道路會通往落馬洲河套地區和古洞北新發展區西北端的擬議發展項目，亦可改善馬草壟地區現有的鄉郊民居與古洞北新發展區市中心的交通連繫。當局在設計該道路的走線時，考慮過一系列因素，包括公路的標準、道路安全、環境及生態影響。在規劃上並無有力理據要取消郊區道路 R1 的工程計劃或把有關地方改劃為「自然保育區」地帶。

80. 委員討論上述回應後，認為有關回應整體上已處理申述人所提出的關注事項。

[陳祖楹女士此時返回席上。]

塋原自然生態公園和附近地區的土地用途地帶規劃(KTN-R16、R17、R93及R94)

81. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 塋原北面已納入根據二零零四年新自然保育政策所指定的塋原及河上鄉「須優先加強保育地點」的範圍，把該處劃為擬議的「農業(1)」地帶，未能反映該區的生態重要性；
- (b) 把塋原自然生態公園北面和南面的地方分別劃為「農業(1)」地帶和「農業」地帶，與該公園的土

地用途並不配合，而且在這些地帶發展小型屋宇的申請或可獲批准，這樣可能會對該公園內的農地和生態環境造成嚴重的負面影響；

- (c) 由於有一些農地位於河上鄉的「鄉村範圍」內，現有的用途地帶或會令原居村民產生錯誤的期望，以為可以興建小型屋宇，從而鼓勵村民故意採取「先破壞，後建設」的手段；
- (d) 涵蓋塋原自然生態公園的「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，其規劃意向應清楚反映維持生境多樣性及農耕作業的重要性；
- (e) 塋原自然生態公園北面 and 南面的地方應由「農業(1)」和「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶、「自然保育區」地帶或「綠化地帶」；以及
- (f) 應擴大塋原自然生態公園的範圍，把現時在其北面的河上鄉區現有的農地納入公園的範圍。

82. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 根據環評報告，塋原自然生態公園北面的地方具有高度的生態價值，南面的地方生態價值則大致不高。現時把塋原自然生態公園北面 and 南面的農地分別劃為「農業(1)」地帶及「農業」地帶，反映了這些地方現有的農業用途、特色和生態價值。當局已顧及私人土地擁有人現有的權利，並鼓勵他們繼續進行現有的農耕活動；
- (b) 在這兩個地帶內，任何填塘／填土工程(在「農業」地帶內為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土除外)及發展，包括興建新界豁免管制屋宇，必須取得城規會的規劃許可才可進行。當局對「農業(1)」地帶已作出更嚴格的規劃管制。漁護署認為，現時

的用途地帶規劃已足以保護這兩個地方不同的生態價值；

- (c) 即使河上鄉的「鄉村範圍」侵進了「農業(1)」地帶部分地方，但是要在該處興建新界豁免管制屋宇，須獲得城規會的規劃許可。城規會審批規劃申請時，會充分考慮新發展所造成的影響；
- (d) 目前把塋原劃作「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，其規劃意向主要是發展一個自然生態公園，以保護及優化現有的濕地生境。該自然生態公園或會容許農耕作業，但須符合政府日後訂定的指引和規定；以及
- (e) 把塋原自然生態公園北面的地方劃為「農業(1)」地帶，其規劃意向除了是保存和保護現有的農地／農場／魚塘作農業用途外，也是以此地帶作為緩衝區，以加強保護擬議的塋原自然生態公園，以及保護由河上鄉鷺鳥林與塋原之間的雀鳥飛行路徑範圍。

83. 主席表示，通過收地闢設自然生態公園，是自然保育方面的一項突破，受到環保團體歡迎，雖然當地一些村民或會有不同的意見，認為此舉並無必要。根據漁護署的資料，必須確保現時在塋原一帶的農耕作業能夠在符合既定指引及規定的情況下得以繼續，以保持該區的高生態價值。

84. 一名委員認為，「自然生態公園」這個名稱有誤導成份。主席表示，有別於其他由康樂文化事務署(下稱「康文署」)管理的公園，當局會保持擬議自然生態公園的自然環境。根據漁護署的資料，當局會妥善管理該公園，並促進對維持塋原生態價值有利的農業活動。至於委員認為應加強宣傳，讓市民更了解擬議的自然生態公園的性質和運作情況，有關意見可向漁護署傳達，供該署考慮。

對塋原自然生態公園的影響——附近的住宅發展和商貿及科技園(KTN-R17及 R94)

85. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 位於古洞北規劃區第 32、33、34 及 36 區的商貿及科技園地區及住宅發展項目的發展布局設計和土地用途並不恰當，因為這四區接近塋原自然生態公園，而且現時有很多自然生境；
- (b) 古洞北規劃區第 33 和第 34 區不應建議發展有商業成分的旅遊設施，特別是酒店；
- (c) 建議——應把古洞北規劃區第 32、33、34 及 36 區由「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶／「鄉村式發展(1)」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，在實際可行的情況下盡量保留現有的自然生境；
- (d) 把第 34 區及第 33 區的商貿及科技園的擬議建築物高度限制分別定為主水平基準上 40 米及 55 米，會造成光害，令雀鳥不再飛往塋原自然生態公園棲息；以及
- (e) 由於商貿及科技園十分接近塋原自然生態公園，應加強對該公園的發展限制。當局應實施行政措施，規定日後在古洞北規劃區第 32、33、34 及 36 區進行發展的項目倡議者必須提交城市設計圖，連同發展布局設計圖一併由規劃署署長、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及漁護署署長審批。

86. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 古洞北新發展區的「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及「其他指定用途」註明「研究與發

展」地帶可提供土地以應付香港的經濟發展需要，並為區內現時及未來的居民創造就業機會。古洞北規劃區第 32、33 及 34 區劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的用地羣，主要是已平整的土地，目前用作露天貯物場、工場及寮屋，其生態與保育價值不高；

- (b) 為盡量減低擬建的商貿及科技園對塋原自然生態公園的影響，將會關設 70 米闊的緩衝區。根據環評報告，在擬建的商貿及科技園進行擬議的發展在環境方面屬可以接受，如實施建議的紓減影響措施(包括採用建築設計指引；在施工階段設置隔音／視覺屏障，以及在塋原自然生態公園關設濕地補償區)，應不會對塋原自然生態公園造成很大的負面影響；
- (c) 該區接近塋原自然生態公園和商貿園，有機會發展酒店，接待商務旅客和遊客。在商貿及科技園的擬議發展項目，會以城市設計圖(將會由項目倡議者提交)為指引，確保發展項目採用富創意的建築設計及具特色的美化環境措施。當局會作出充分考慮，盡量減低對塋原自然生態公園的負面影響；
- (d) 古洞北規劃區第 32、33、34 及 36 區並無重要生態和保育價值。現時所劃設的「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及「鄉村式發展(1)」地帶是合適的。環評研究已確定擬議的發展在環境方面可以接受。改劃土地用途地帶的建議並不恰當；
- (e) 古洞北規劃區第 31 至 34 區有不同的建築物高度限制，使建築物的高度(介乎主水平基準上 60 至 40 米，向雙魚河及塋原自然生態公園遞降)，構成梯級狀的輪廓。古洞北規劃區第 34 區的建築物高度限制特意定得較低(主水平基準上 40 米)，可與具重要生態／景觀價值的地區(例如塋原自然生態公園)融合得更好。根據環評報告，只要實施建議的紓減影響措施，把劃為「其他指定用途」註明「商業及科研園」地帶的用地的建築物高度設定在擬議的水平，並不會對雀鳥的飛行路線造成很大的影響；

- (f) 會制訂一個城市設計與園景設計大綱，作為古洞北規劃區第 31、32、33 及 34 區所有商貿及科技園用地日後的發展指引。如要在商貿及科技園內個別用地進行發展，亦須有總綱發展藍圖作為指引，以確保園內各發展項目布局周全，協調配合；以及
- (g) 由於接近塋原自然生態公園，古洞北規劃區第 33 區用地的項目倡議者亦須提交城市設計圖，確保發展項目的建築物排列和外觀設計不會對附近的塋原自然生態公園造成負面影響。

87. 委員沒有就上述回應提問，並同意有關回應整體上已處理申述人所提出的關注事項。

風水林(KTN-R17)

88. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 由於政府最近建議把一些「綠化地帶」用地改劃作發展住宅，故把古洞北規劃區第 16 區的風水林劃作擬議的「綠化地帶」，亦未必能保存其現有的生態價值；以及
- (b) 應把古洞北規劃區第 16 區的風水林改劃作「自然保育區」地帶。

89. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 根據環評報告，有關的風水林沒有重要的生態價值。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。如須進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須取得規劃許可，因此，把風水林劃為「綠化地帶」，在規劃上應已可提供所需的保護；以及

- (b) 把風水林繼續劃為「綠化地帶」，做法恰當，可反映風水林現時的用途和生態價值。在規劃上實無理據要把有關的風水林改劃為「自然保育區」地帶。

90. 委員同意有關回應整體上已處理申述人所提出的關注事項。

受污染泥土(KTN-R93)

91. 主席扼要重述申述人所關注的問題。根據環評報告，新發展區內發現有受污染的泥土。這個問題應在古洞北分區計劃大綱圖定稿前解決，但有關調查卻因土地業權問題而尚未完成，申述人對此表示關注。

92. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應。環評報告的結論指出，有三塊政府用地發現天然存在的砷，且含量高。根據進行環評研究時所作的土地勘測，有可能受污染的範圍較為局部，而且情況容易補救。施工前，項目倡議者會作出評估，確定須要處理的泥土的確實數量。當局批准環評報告時亦已附加一項條件，規定項目倡議者必須進行詳細的勘查，並就砷的管理提交詳盡的計劃書。古洞北新發展區內沒有不能克服的污染問題。

93. 委員同意有關回應整體上已處理申述人所提出的關注事項。

關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述(FLN-R16、R17、R541及R542)

梧桐河河曲及其河岸區(FLN-R16、R541及R542)

94. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

表示支持的申述(FLN-R542)

- (a) 支持在虎地坳和華山附近一帶的地方劃設「自然保育區」地帶，以反映這些河曲的生態重要性；

[霍偉棟博士此時離席。]

表示反對的申述(FLN-R16 及 R541)

- (b) 在梧桐河河曲一帶曾發現具有生態價值的淡水魚高體鯿鮫。當局進行規劃和劃設土地用途地帶時，應主動保護該河曲的生境；
- (c) 由於沒有詳細的遷移計劃，高體鯿鮫是否適宜由梧桐河的河曲遷移到雙魚河的河曲，令人存疑；
- (d) 根據粉嶺北分區計劃大綱圖，粉嶺北規劃區第 6 區的「休憩用地」地帶有兩段河曲，把該兩段河曲劃為「休憩用地」地帶，會對河曲造成負面的人為滋擾。該兩段河曲及其河岸區應劃為「自然保育區」地帶，以反映其生態價值，並提供足夠保護，使該區免受發展及人為滋擾影響；
- (e) 由於河曲和高體鯿鮫的生態易受影響，應在公眾休憩用地附近的所有獲保留河曲設置圍欄，並應限制使用化學物處理園景花木；以及
- (f) 在證實遷移高體鯿鮫的擬議計劃可行前，應把所有其他受影響的河曲均劃為「未決定用途」地帶。如試行計劃不成功，就應保存這些受影響的河曲及其河岸區，並把之劃為「自然保育區」地帶。

95. 委員繼而審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 當局備悉 R542 表示支持的意見；

- (b) 二零一三年一項對所有河曲進行的詳細勘查顯示，梧桐河只有其中四段保留的河曲才有高體鯉魴，包括粉嶺北規劃區第 2、7 及 10 區各一段，以及粉嶺北規劃區第 6 區的一段「雙」河曲。根據環評報告，這些河曲的生態價值只屬低至中等。在規劃上並無理據要把有關的河曲改劃為「自然保育區」地帶及／或「未決定用途」地帶；
- (c) 當局在批准環評報告時加入一項附帶條件，規定要保留粉嶺北規劃區第 2 和第 7 區已劃為「自然保育區」地帶的梧桐河兩段河曲，作為高體鯉魴的棲息處。在建築工程動工前，當局會提交詳細建議，說明高體鯉魴遷移計劃和其後的監察計劃；
- (d) 粉嶺北規劃區第 6 區的「雙」河曲屬河畔長廊的一部分，闢作區域休憩用地，讓區內居民和廣大市民享用。該處的河曲會保留，並會融入此區域休憩用地的設計，成為一大景觀特色。粉嶺北分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明此規定；以及
- (e) 分區計劃大綱圖只顯示概括的土地用途地帶，會到詳細設計階段才決定有何實際措施減少對河曲的人為滋擾。至於粉嶺北規劃區第 6 區劃作「休憩用地」地帶的河曲，則可以在詳細設計／管理和維修保養擬議休憩用地時，考慮限制使用化學物處理園景花木的建議。

96. 主席說，根據環評報告，這些河曲的生態價值只屬低至中等。因此，這些河曲現時所劃作的土地用途地帶實屬恰當。委員同意有關回應整體上已處理申述人所提出的關注事項。

文錦渡路鷺鳥林(FLN-R16 及 R17)

97. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 應保留文錦渡路鷺鳥林。當局批准環評報告時加入了一項附帶條件，訂明要把文錦渡路鷺鳥林遷移到

虎地坳的計劃必須證實可行，有關的道路工程方可動工。不過，遷移鷺鳥林的計劃在香港屬前所未有，而海外亦無類似的成功例子。在指定地點重設鷺鳥林的成效不能肯定；

- (b) 應保留文錦渡路鷺鳥林並把之劃為「自然保育區」地帶；以及
- (c) 檢討文錦渡迴旋處的設計，或把迴旋處再向北移遠一點，使文錦渡路鷺鳥林可以保留。

98. 委員繼而審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 根據環評報告，粉嶺北規劃區第 2 及第 7 區沿着梧桐河兩段紓減影響的河曲將闢設一個可供鷺鳥築巢的生境，以解決文錦渡路鷺鳥林可能受到影響的問題。該兩段河曲均劃為「自然保育區」地帶，按照一般推定，此地帶內不宜進行發展；
- (b) 在展開道路建造工程前，當局會提交詳細的鷺鳥林生境創造及管理計劃和監察計劃；
- (c) 根據已批准的環評報告，當局會預留足夠的時間，在現有鷺鳥林附近進行的工程動工前，及早採取有關的紓減影響措施，務求在展開工程時已建立用作替代的生境。此外，在繁殖季節不得在現有的鷺鳥林施工。環保署署長表示，已在相關的環境許可證中訂明恰當的措施，而根據《環境影響評估條例》的法定要求，環境許可證持有人必須按照所提交的計劃書，落實當中所述的紓減影響措施及監察計劃；以及
- (d) 保留文錦渡路鷺鳥林並把之劃為「自然保育區」地帶的建議並不切實可行，因為會對擬建的粉嶺繞道有不良影響。當局曾考慮該迴旋處的其他設計方案，但認為在技術上不可行。環評報告現時所建議

的設計和紓減影響措施會確保尚餘的環境影響只是輕微及可接受。

99. 凌嘉勤先生說，現有的鷺鳥林在修車場附近，會受到人為滋擾，情況並不理想。擬議的鷺鳥林生境會為鷺鳥提供最佳的保護。

100. 環境保護署副署長謝展寰先生說，不會搬遷現有的鷺鳥林，但會保存相關的樹木。由於預期鷺鳥或會在道路工程施工期間離開現有的鷺鳥林，目前的建議是在紓減影響的河曲種植更多樹木，改善該處的環境，創造一個適合鷺鳥的替代生境。

101. 委員認為有關回應整體上已處理申述人所提出的關注事項。

農地流失和收地作農業用途(FLN-R17、R541及R542)

102. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 政府應採取類似塋原自然生態公園的安排，收回復耕潛力高的優質農地，再通過新的規劃和管理計劃批租予農戶；
- (b) 馬屎埔的農地、粉嶺北規劃區第 12 區的「休憩用地」地帶，以及粉嶺北規劃區第 13 和第 15 區之間的紓減影響河曲旁邊的農地應劃為新的「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶；
- (c) 粉嶺北規劃區第 7 區的農地應劃為「綠化地帶」或「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶；以及
- (d) 擬設於華山的道路、污水泵房及路旁市容設施地帶應遷往別處，以免侵佔農地。

103. 委員備悉相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 受影響的農戶可在其他合適的地點購買或租用農地繼續進行農業活動。為利便受影響的農戶進行農業遷置／復耕，政府在古洞南已物色休耕農地。政府會盡力協助希望繼續務農的受影響農戶復耕，並按現行政策作出合理的安排和補償；
- (b) 擬議的粉嶺北新發展區是粉嶺／上水新市鎮的自然擴展部分。位於馬屎埔地區的規劃區第 13、15、16 和 17 區貼近粉嶺市鎮，將會成為粉嶺北新發展區的市中心。粉嶺北規劃區第 7 區和第 12 區的農地，會分別預留作興建所需的政府、機構或社區設施，為未來的新發展區服務，以及發展為設有康樂設施的中央公園。在規劃上並無理據要把有關用地用作農業用途及／或把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶／「綠化地帶」；以及
- (c) 「新發展區研究」已建議興建新道路及基礎設施，配合上水華山區的發展。

104. 委員認為有關回應整體上已處理申述人所提出的關注事項。委員亦認為可在兩個新發展區推廣由康文署籌辦的「社區園圃計劃」，容許在「休憩用地」地帶進行某種形式的農業活動。政府可在詳細落實階段進一步探討其可行性。

改善計劃(FLN-R541)

105. 主席扼要重述申述人的意見。申述人認為現有的鄉村與農地應全面融合，並進行地區改善計劃以作配合，包括改善基建和設施。

106. 委員備悉上述意見和政府部門的回應。政府部門表示，規劃新發展區的發展其中一項原則，是要藉着改善新發展區與各村的連繫，把新發展區的發展與附近的鄉郊地區結合起來，使新發展區或鄰近鄉村的村民都享用新發展區的設施和道路網。委員亦備悉，民政事務處也會在鄉郊地區進行一些地區改善工程。

綠化公共空間(FLN-R541)

107. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 粉嶺北分區計劃大綱圖上劃為共用的綠化公共空間不足，亦沒有把任何地方劃作「綠化地帶」。當局應提供更多休憩用地；以及
- (b) 只在分區計劃大綱圖涵蓋範圍南面劃出一小塊休憩用地，以及在梧桐河沿河劃出一塊狹長的休憩用地，能否有效發揮休憩用地的作用成疑。

108. 委員備悉相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 粉嶺北分區計劃大綱圖把合共 24.89 公頃的土地劃為「休憩用地」地帶，以提供一個公共休憩用地網絡。網絡中各公眾休憩用地連通，面積和功能不一。區內還有合共 2.44 公頃的土地劃作「綠化地帶」。粉嶺北分區計劃大綱圖已提供了完善的公共綠化空間；
- (b) 粉嶺北新發展區將發展成為「河畔社區」。除了盡量提升河畔的通達程度及享用價值，粉嶺北規劃區第 3 區梧桐河的河畔長廊的休憩用地將把新發展區的住宅區與附近一帶連接起來，並供附近虎地坳的村民作靜態康樂用道。粉嶺北規劃區第 19 區的細小休憩用地則屬鄰舍休憩用地，是為該區居民而設；以及
- (c) 「新發展區研究」已建議興建新道路和基礎設施，配合上水華山地區的發展。

109. 委員認為有關回應整體上已處理申述人所提出的關注事項。委員亦備悉，在該新發展區關設休憩用地符合《香港規劃

標準與準則》的規定。政府日後設計休憩用地時，應在切實可行的情況下盡量把鄉郊和農業特色融入未來的發展。

110. 經仔細考慮申述人在申述書及口頭陳述所提出的理據、政府部門的回應，以及其他相關的規劃考慮因素後，委員同意無須順應第 2 組的申述而修訂這兩份分區計劃大綱圖。

111. 經進一步商議後，城規會此時備悉第 2 組申述編號 FLN-R542(部分)表示支持的意見。

112. 經進一步商議後，城規會此時決定不接納第 2 組申述編號 FLN-R542(部分)的餘下部分及申述編號 KTN-R16、R17、R93 及 R94 以及 FLN-R16、R17 及 R541，並認為不應修訂該兩份分區計劃大綱圖，但仍有待就全部申述作出最後決定。委員繼而審閱城市規劃委員會文件第 9746 號第 7.1 段所載各項不接納申述的理由，並認為應適當地予以修訂。有關理由是：

「關於古洞北及粉嶺北分區計劃大綱圖

整體

(KTN-R16、R17、R93 及 R94；以及 FLN-R16、R17、R541 及 R542)

- (1) 城規會擬備古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖時，已考慮所有相關的規劃因素，包括保育事宜。制訂這兩份分區計劃大綱圖，是為了推展古洞北和粉嶺北兩個新發展區的發展計劃，這兩個新發展區是應付香港中長期的房屋、社會和經濟發展需要的主要土地供應來源。根據「新界東北新發展區規劃及工程研究」進行的環境影響評估，在環境方面而言，新發展區發展計劃可以接受；

農業

(KTN-R93；以及 FLN-R17、R541 及 R542)

- (2) 古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖已預留土地作「農業」地帶，讓現有的農耕作業得以繼續。政府會盡力協助受影響的真正農戶復耕。倘若根據政府

政策，這些農戶符合資格，政府會按現行政策為他們作出合理的安排和作出補償；

經濟

(KTN-R93；以及 FLN-R541)

- (3) 古洞北分區計劃大綱圖已預留土地作「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶和「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶。劃設這兩個地帶，有助推動本土經濟，並為未來人口帶來一定數量的就業機會；
- (4) 當局已通過有關的法定規劃圖則，在一些合適地點劃出足夠的土地，把之指定為「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，以應付對這些用途的需求；

以道路分隔發展區

(KTN-R93；以及 FLN-R541)

- (5) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區會設有四通八達的行人道及單車徑網絡，連接區內各擬議的住宅區、鐵路站、公共交通交匯處、各主要活動地點，以及粉嶺／上水新市鎮和附近的鄉村；

關於古洞北分區計劃大綱圖

馬草壟河一帶的土地用途地帶規劃

(KTN-R16、R17、R93及 R94)

- (6) 把馬草壟河及附近一帶的土地劃為「綠化地帶」，在規劃上已可提供足夠的保護，因為此地帶一般推定為不宜進行發展。在規劃上並無理據要把馬草壟河改劃為「自然保育區」地帶；
- (7) 興建郊區道路 R1 是必要的，因為這條道路會通往落馬洲河套地區和古洞北新發展區西北端的擬議發

展項目。在規劃上並無有力理據要取消郊區道路 R1 的工程計劃並把該道路改劃為「自然保育區」地帶；

塋原自然生態公園和附近地區的土地用途地帶規劃

(KTN-R16、R17、R93 及 R94)

- (8) 現時把塋原自然生態公園北面和南面的農地分別劃為「農業(1)」地帶及「農業」地帶，已足以保護相關地區不同的生態價值。在規劃上並無理據要把相關地區改劃作「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶、「自然保育區」地帶或「綠化地帶」；
- (9) 把古洞北新發展區東南面連接粉嶺公路的入口劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶，是為了提供就業機會，以及提供土地應付各種策略性土地用途的要求。相關地區並無重要的生態和保育價值；
- (10) 根據環境影響評估(下稱「環評」)報告，只要實施建議的紓減影響措施，把「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的用地的建築物高度設定在擬議的水平，以及在這些用地發展酒店用途，不會對塋原自然生態公園的生態造成很大的負面影響。在規劃上並無理據要把古洞北規劃區第 32、33 和 34 區改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」以及收緊建築物高度限制；
- (11) 靠近河上鄉的「鄉村式發展(1)」地帶不會對塋原自然生態公園的生態造成很大的負面影響，所以在規劃上並無理據要把古洞北規劃區第 36 區的「鄉村式發展(1)」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」；

風水林

(KTN-R17)

- (12) 古洞北規劃區第 16 區的風水林劃作「綠化地帶」。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。如未取得城規會的規劃許可，不得在此地帶進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程。在規劃上並無理據要把那些風水林改劃為「自然保育區」地帶；

發現有受污染泥土

(KTN-R93)

- (13) 根據環評報告，古洞北新發展區內沒有不能克服的泥土污染問題。當局批准環評報告時，已附加一項條件，規定必須進行詳細的勘查，並就砵的管理提交詳盡的計劃書。

關於粉嶺北分區計劃大綱圖

梧桐河河曲

(FLN-R16 及 R541)

- (14) 根據環評報告，當局會採取適當措施，提高遷移高體鯉鮒計劃的成效。此外，根據環評報告，有關河曲的生態價值屬低至中等。在規劃上並無理據要把有關河曲改劃為「自然保育區」地帶及／或「未決定用途」地帶；

文錦渡路鷺鳥林

(FLN-R16 及 R17)

- (15) 文錦渡路鷺鳥林難免會受到擬議的粉嶺繞道影響。當局認為其他有關避免影響文錦渡路鷺鳥林的方案有工程上的限制及要求，所以均不可行。環評報告建議闢設另一個鷺鳥林作補償。當局亦會採取適當的措施提高遷移計劃的成效。在規劃上並無理據要

保留文錦渡路鷺鳥林並把之改劃為「自然保育區」地帶；

粉嶺北的農地／鄉村

(FLN-R17、R541 及 R542)

(16) 粉嶺北分區計劃大綱圖已保留土地作「農業」地帶，使區內現有的農耕作業可以繼續。當局已將馬屎埔的農地、粉嶺北規劃區第 12 區的「休憩用地」地帶、粉嶺北規劃區第 13 和第 15 區之間及粉嶺北規劃區第 7 區的農地劃為各發展地帶，以便進行粉嶺北新發展區的發展。在規劃上並無理據要把這些地方劃作農業用途及／或改劃為「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶或「綠化地帶」；以及

公共綠化空間

(FLN-R541)

(17) 根據粉嶺北分區計劃大綱圖，該區已規劃了完善的公共綠化空間，以便發展成為「河畔社區」。

第 1 組(城市規劃委員會文件第 9745 號)

古洞北分區計劃大綱草圖

申述

KTN-R11 至 R14、R24、R27、R31、R32 及 R73

意見

KTN-C5550 及 C5597

粉嶺北分區計劃大綱草圖

申述

FLN-R10 至 R14、R30 至 R33、R41、R44、R45、R53、R57、R78、R80 及 R88

意見

FLN-C5564、C5565、C5622、C5975 至 C5985、C6009 及 C6010

113. 主席表示，第 1 組包括 26 份申述書(有 9 份關於古洞北分區計劃大綱圖，17 份關於粉嶺北分區計劃大綱圖)和 18 份意見書(有兩份關於古洞北分區計劃大綱圖，16 份關於粉嶺北分區計劃大綱圖)，內容主要關於這兩份分區計劃大綱圖提出的有關鐵路、道路基礎設施或交通的建議。

114. 下列委員就此項目申報直接利益：

林光祺先生]	目前與香港鐵路有限公司(下稱
符展成先生]	「港鐵公司」)有業務往來，而
黎慧雯女士]	港鐵公司是古洞北及粉嶺北兩份
劉興達先生]	分區計劃大綱圖的申述人
		(KTN-R13 及 FLN-R14)。

115. 委員同意應請林光祺先生、符展成先生及黎慧雯女士在商議第 1 組申述及意見時暫時離席。委員亦備悉劉興達先生因事未能出席會議。

[林光祺先生、符展成先生及黎慧雯女士此時暫時離席。]

同時關於古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述

東鐵的運載量(KTN-R11、R12 及 R14，FLN-R10、R11、R12 及 R45；以及 KTN-C5550 及 C5597、FLN-C5622、C6009 及 C6010)

116. 主席扼要重述申述人／提意見人的申述書／意見書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 現有東鐵的運載量已達飽和，未能容納古洞北和粉嶺北兩個新發展區合共超過 170 000 的新增人口；
- (b) 沙田至中環線(下稱「沙中線」)在二零一八年通車後，東鐵列車將由 12 卡減至 9 卡，只會令情況惡化；以及
- (c) 擬議的新發展區發展項目會使東鐵不勝負荷的問題惡化，因為新發展區會提供 37 700 個新職位，將來大部分居民上下班都會依賴公共交通工具。

117. 委員備悉相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段和紅磡直通車分別有助紓緩跨境交通服務及東鐵線(大圍至九龍段)的負荷；
- (b) 《鐵路發展策略 2014》建議興建的北環線將會連接東鐵線與西鐵線，方便古洞北新發展區的居民乘搭該兩條鐵路線，亦有助重新分配東鐵線與西鐵線之間的往來交通。沙中線落成通車後，可分擔東鐵線東段兩成的載客量，應付兩個新發展區規劃人口的需求；以及
- (c) 沙中線只能使用設有 9 個車卡的列車，因此，東鐵線連接沙中線後，亦將使用 9 卡而非現時的 12 卡列車。儘管如此，列車班次會由現時每三分鐘一班增至約每兩分鐘一班。因此，當沙中線啓用後，東鐵線仍可維持現有的載客量。

擬議北環線的走線和落實興建的時間表 (KTN-R11 及 R12、FLN-R10、R11、R12、R13、R14、R45 及 R88；以及 KTN-C5550 及 C5597、FLN-C5622、C6009 及 C6010)

118. 主席扼要重述申述人／提意見人的申述書／意見書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 鐵路基礎設施是大型發展計劃的重要一環，古洞北和粉嶺北兩個新發展區未有包含擬議的北環線，不符合這項策略性政策和原則；
- (b) 興建擬議的北環線實屬必要，政府應定下落實興建該鐵路的時間表；
- (c) 擬議北環線的走線和沿線車站應包括在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖內，以確定長遠會落實

興建有關鐵路設施，並作為該區日後發展的指引；
以及

- (d) 粉嶺北分區計劃大綱圖沒有預留土地興建鐵路和車站，未能善用稀有珍貴的土地資源，盡量發揮其發展潛力(FLN-R10、R11及R13)。

119. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 根據《鐵路發展策略 2014》，北環線連同古洞站將於二零一八至二零二三年間落實興建，以配合古洞北新發展區首批人口遷入。北環線的落實時間表會視乎詳細的工程、環境及財務研究結果，以及最新的乘客交通需求評估及屆時可用的資源而定；
- (b) 「新發展區研究」所作的交通影響評估的結果顯示，以鐵路連接粉嶺北新發展區與現有東鐵上水／粉嶺站，在財政上並不可行，反而採用路面環保交通工具更具成本效益。因此，粉嶺北新發展區已規劃兩個公共交通交匯處，並會提供連接市區的長途公共交通服務，以及接駁現有東鐵粉嶺及上水站的交通服務，以應付未來人口所需。然而，粉嶺北新發展區在設計上具備彈性，以便增設可能發展的新鐵路基礎設施，因為當局已仔細規劃相關的道路網和地下空間，以應付北環線可能擴展的情況；
- (c) 在分區計劃大綱圖上劃出土地預留作鐵路，通常是因為所規劃的鐵路會穿越現有的已建設地區，或經詳細研究後已定出更明確的鐵路走線。當局首先要確定北環線延線覆蓋的各個具潛力發展區，然後才可定實其走線。鑑於北環線延線尚未有較詳細的計劃，現階段就在分區計劃大綱圖上顯示鐵路設施未免太早，惟這並不表示該區沒有興建延線的可能性；以及

- (d) 新發展區的發展已善用珍貴的土地資源，以配合本港房屋及經濟需要。因應公眾希望盡量發揮發展潛力的訴求，當局衡量各方面的情況後，已增加一些房屋用地的發展密度。粉嶺北新發展區的地區中心附近的高密度住宅發展項目，總地積比率一般為 6 倍，與古洞北新發展區及其他新市鎮的發展密度相若。

120. 委員討論後，認為有關回應整體上已處理申述人／提意見人所提出的關注事項。

121. 一名委員詢問，政府是否已決定興建北環線延線，為粉嶺北及坪輦地區提供服務，以及會否現時便預留土地，作日後興建北環線延線之用。運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3 王明慧女士回覆說，根據《鐵路發展策略 2014》建議的暫定時間表，北環線將於二零一八至二零二三年間落實興建，以配合古洞北新發展區的發展時間表。雖然當局在規劃上已預留彈性，讓北環線可延伸至粉嶺北新發展區，不過，當局還須進一步評估新界北部地區未來的發展在交通方面的需求，方能決定是否落實興建北環線延線。由於北環線延線並未正式納入《鐵路發展策略》，若現時便在分區計劃大綱圖預留土地興建該鐵路設施，實屬過早。相關政府部門會仔細研究興建北環線延線的可能性。

122. 副主席說，在聆聽會上，有不少申述人及提意見人提供了分析和調查結果，以證明東鐵線的運載量不足以應付兩個新發展區發展計劃的交通需求。雖然他們聲稱不是交通方面的專家或專業人士，但有關政府部門仍應確保落實改善措施的時間表恰當，使新發展區的擬議發展不致對該區的交通造成嚴重的負面影響。

123. 規劃署署長凌嘉勤先生同意該兩個新發展區的發展對交通的影響已引起公眾廣泛關注。根據目前的規劃，古洞北和粉嶺北兩個新發展區會設有完善的道路網，連接附近一帶及新發展區內各處地方。舉例說，建議興建粉嶺繞道這條區域公路會連接粉嶺北新發展區及粉嶺公路，不但是為了應付新發展項目產生的額外交通量，也是為了紓緩現時粉嶺／上水新市鎮的交通擠塞問題。此外，區域道路網(包括粉嶺公路及吐露港公路)

也會進行改善，以應付兩個新發展區的額外交通量。古洞北新發展區方面，該區有北環線提供服務，逾八成人口將在新鐵路站 500 米服務範圍內居住。雖然有申述人以東鐵現時已不勝負荷為理由反對發展兩個新發展區，不過，沙中線工程計劃已包括改善東鐵的訊號系統，一俟有關工程完成，火車班次便可增加，令東鐵的運載量得以維持。有關政府部門應密切監察有關情況，以確保能夠適時提供必需的設施，以配合新發展區的落實時間表。至於部分申述人建議在粉嶺北分區計劃大綱圖上標示北環線延線未來的走線和相關的鐵路站，該署已備悉有關意見。由於北環線延線的詳細走線設計須顧及新界北部地區未來的規劃，而有關規劃目前尚在研究中，因此，現在就把北環線延線納入分區計劃大綱圖未免過早。雖然目前的粉嶺北分區計劃大綱草圖未有標示北環線延線的走線及相關的鐵路站，但是仍有機會在日後納入這些地下鐵路設施。

124. 另一名委員說，鑑於新發展區計劃規模龐大，涉及在香港重新分布全港超過 170 000 人口，而落實計劃所需的籌備時間亦很長，因此，當局採用運輸署目前使用的全港運輸模型來全面評估新發展區可能造成的交通影響，做法正確。申述人就新發展區預期會產生的負面交通影響作出的陳述，只是根據當時的個人經歷，把現有的交通問題作出線性預測，並不能得出正確的分析結果。該名委員認為，北環線是未來新發展區整個交通網絡的一部分，因此，應促請政府密切監察北環線適時落實興建。香港在鐵路規劃和發展方面經驗豐富，即使粉嶺北分區計劃大綱圖在現階段未為北環線延線預留土地，日後要為北環線提供土地，亦應該不會遇到無法克服的問題。該名委員表示，運輸署進行交通影響評估時，已考慮更廣泛地區現有及已規劃道路網的行車量與容車量比率，因此，有關部門應考慮向市民發放該等資料，讓市民更加了解，就運輸及交通角度而言，兩個新發展區的發展計劃在技術上是可行的。

125. 另一名委員亦同意有關部門應提供更多數據，向市民說明高鐵日後建成通車後，將有助紓緩東鐵的擠迫情況。

126. 一名委員表示，申述人指新發展區計劃會對交通造成嚴重負面影響，只是基於個人經驗，缺乏技術評估作為支持。有關部門現時所作的評估，則由交通影響評估專家進行，因此，

除非有充分的理據和實質的技術評估作為支持，否則不應質疑有關評估結果。

127. 另一名委員表示，政府應確保能適時提供所需的鐵路、道路和公共交通設施，為當地居民提供服務，以盡量減少對附近地區造成的負面影響。該委員亦對東鐵現時已頗為擠迫以致乘客在月台候車時間相當長的情況表示關注。主席回應說，新發展區會提供更多職位和就業機會，應有助紓緩當地居民乘搭鐵路上下班的需要。

[許智文教授此時暫時離席。]

128. 主席總結委員的意見，表示交通影響評估已顯示，就交通與運輸的角度而言，新發展區計劃在技術上是可行的。應促請政府適時落實各項交通改善措施，以配合古洞北新發展區人口遷入。另一方面，政府亦應繼續檢討是否有需要建造北環線延線，並探討把北環線延長至粉嶺北新發展區的可能性，以改善為居民提供的服務。

對交通可能有不良影響(KTN-R12、FLN-R11、R13 及 R45；以及 KTN-C5597、FLN-C6009 及 C6010)

129. 主席扼要重述申述人／提意見人的申述書／意見書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 由於東鐵線的運載量已達飽和，因此，將有大量往返新發展區的市民會轉乘路面交通工具，對道路網造成負面影響，尤以吐露港公路為甚；
- (b) 如果不擴闊沙頭角公路，即使進行擬議的道路交界處改善工程及興建粉嶺繞道，亦不能有效解決該區現有的道路擠塞問題；以及
- (c) 擬議連接粉嶺北新發展區與港鐵上水站和粉嶺站的路面環保交通系統，將對現時已經擠塞的道路網構成重大壓力。

130. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 根據「新發展區研究」所作的交通影響評估，只要進行建議的道路改善工程及興建新路(例如粉嶺公路／吐露港公路擴闊工程、寶石湖路交匯處改善工程及擬建的粉嶺繞道)，應可妥善應付新發展區的交通需求，而新發展區的發展也不會對附近地區的交通造成無法接受的不良影響。擬建的粉嶺繞道(連接文錦渡路與沙頭角公路)不但可提供粉嶺北新發展區對外的交通連接，亦有助紓緩現有粉嶺／上水新市鎮交通擠塞的情況；
- (b) 沙頭角公路是新界北的主要交通走廊。擬建的粉嶺繞道連接粉嶺北新發展區與粉嶺公路，將有助把粉嶺／上水的交通疏導至粉嶺公路。當局亦已計劃闢設沙頭角公路與粉嶺繞道交匯處，協助紓緩沙頭角公路的交通問題；以及
- (c) 交通影響評估的結論是，粉嶺北新發展區應引入路面環保交通系統。當局已確定進行多項道路改善工程，以應付交通需求，並紓緩北區的擠塞問題。

131. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人／提意見人所提出的關注事項。

關於古洞北分區計劃大綱圖的申述及意見

「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶的界線 (KTN-R13)

132. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 現有的落馬洲支線沿線有四塊用地劃為「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶，但地帶的界線與根據《九廣鐵路公司條例》(第 372 章)刊憲

的那份顯示歸屬予九廣鐵路公司的土地的圖則不符；以及

- (b) 為確保現有及將來規劃的鐵路線運作不受影響，港鐵公司與相關政府部門須在土地問題上緊密協調合作。

133. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 古洞北規劃區第 25、27 及 35 區有四塊用地劃為「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶，以容納現有鐵路系統的相關設施(如落馬洲支線的緊急救援入口及擬設古洞鐵路站的抽氣機房)，在布局上避免造成屏風效應。擬議公屋發展項目的電腦合成照片顯示，鐵路設施不會與附近的發展項目互不協調，也不會令整體的市鎮景貌和特色有重大改變；
- (b) 劃為「其他指定用途」地帶的用地，其界線乃根據現有的鐵路設施用途及運作可行性而劃定，並非以顯示歸屬予九廣鐵路公司的土地的圖則作為依據。這樣可確保附近的用地布局有效率；以及
- (c) 古洞北分區計劃大綱圖的土地用途規劃並無排除提供鐵路設施的可能性，包括港鐵車站入口及地下結構，這些設施在大部分發展地帶都是經常准許的。考慮到可能會發展古洞站，現設於古洞北規劃區第 25 區的鐵路辦事處可視為過渡設施，很可能會與將來古洞站的鐵路設施結合。當局會與港鐵公司保持溝通，在古洞站的詳細設計階段研究該鐵路站及相關設施的設計。

134. 委員沒有提問，並認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

提供泊車轉乘設施(KTN-R13)

135. 主席扼要重述申述人的意見。申述人表示，在擬設古洞站南面的古洞北規劃區第 25 區的「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶會闢設一個公共交通交匯處。為鼓勵該鐵路站服務範圍外的居民使用鐵路出入，應在此「其他指定用途」地帶提供泊車轉乘設施。

136. 委員備悉相關政府部門在規劃署簡介時所說的及／或在文件中所記錄的回應。政府部門表示，古洞北新發展區的建議人口約有八成將居於擬設古洞站的 500 米步行範圍內。對於住在距離古洞站較遠的居民，區內會提供巴士／穿梭巴士服務。因此，泊車轉乘設施並不是必要的交通配套設施。儘管如此，當局仍會在詳細設計階段，進一步研究是否有需要為住在較遠的鄉郊居民提供泊車轉乘設施。

137. 委員亦認為應在詳細設計階段，探討可否在鐵路站附近提供較善用土地的單車停泊位。

落馬洲支線的震動問題(KTN-R13)

138. 主席扼要重述申述人關注的事項。申請人表示，現有的落馬洲支線設於古洞的地底，該區大部分地方為鄉郊地區。根據古洞北分區計劃大綱圖，有關的鄉郊地區已改劃作市區發展。日後新發展區發展項目的規劃及設計須特別注意該支線的震動問題。

139. 委員備悉相關政府部門在規劃署簡介時所說及／或在文件中所記錄的回應。政府部門表示在設計有關的發展用地的詳細布局時，當局會考慮落馬洲支線的走線和可能產生的震動問題，並會詳細研究有何措施可處理震動問題。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

擬議的郊區道路 R1 (KTN-R24、R27、R31 及 R32)

140. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 擬議的郊區道路 R1 太接近馬草壟村地區現有的村屋，村民的健康會受到交通噪音、空氣和水質污染所影響，自然生境亦會受到破壞；以及
- (b) 建議——(i) 郊區道路 R1 的走線應向東移，以減輕對現有鄉村可能造成的影響；以及(ii) 郊區道路 R1 這路段應遷移，以免對珍貴的大自然和村民的生活構成滋擾，而原來的用地亦應改劃為「綠化地帶」。

141. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 擬議的郊區道路 R1 將接連落馬洲河套地區，以及古洞北新發展區西北端擬作運動場／體育館、研發用途及污水泵房的用地。該道路亦可改善馬草壟區現有鄉郊民居與古洞北新發展區市中心的交通連繫；
- (b) 擬議的另一走線不符合公路的標準，未能為古洞北新發展區西北端日後的發展項目提供有效而安全的通道(即未能符合公路迴轉半徑的最低標準，要穿過羅湖練靶場現有的設施才連接到現有的馬草壟道，以及沒有足夠空間闢設道路 R1)；以及
- (c) 當局在設計擬議的郊區道路 R1 的走線時，考慮過一系列因素，包括公路的標準、道路安全、環境及生態影響。在進行「新發展區研究」時，擬議的走線已作修訂，盡量減少對生態及現有鄉村的影響。

142. 委員認為有關回應整體上已處理申述人所提出的關注事項。

其他運輸事宜(KTN-R73)

143. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 容納未來深圳地鐵線的可能性——古洞北規劃區第 25、29 及 30 區內北至南的休憩用地太狹窄，未必有足夠空間容納日後深圳地鐵線的延線，或會令該區缺乏跨境設施；
- (b) 擬議的公共交通交匯處位於道路 L1 的盡頭，會減低巴士服務的效率；
- (c) 由於道路 L1 和 L2 並不連貫，令小巴的路線欠缺效益，因此，小巴服務不會覆蓋古洞北新發展區。應該因應現有的巴士及小巴路線，把道路 L1 和 L2 連接起來；以及
- (d) 把古洞北規劃區第 25 區的建築物改劃作商業用途，為粉嶺／上水區的居民創造更多就業機會。

144. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 沒有計劃將深圳地鐵線或廣深港高速鐵路伸延至古洞北新發展區；
- (b) 古洞北及粉嶺北兩個新發展區將為該區現時及未來人口提供約 37 700 個就業機會。位於古洞北新發展區的「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶會提供土地以應付香港策略性的經濟需要，並提供與商業及工業有關的工作機會，亦會有其他配合住宅發展的經濟和社會設施，如零售、服務行業及社區設施。這些經濟活動有助帶動本土經濟和提供各類就業機會；

- (c) 擬議的古洞公共交通交匯處會連接白石凹交通交匯處再通往古洞南。該公共交通交匯處會為新發展區提供公共交通服務。交通服務的細節將於落實階段制訂；
- (d) 道路 L1 及 L2 採用盡頭路的設計，目的是把東至西行的車輛有效地導離古洞北新發展區市中心，以改善市中心的空氣質素，以及使市廣場至新發展區南面入口之間形成一個連綿的綠化區；以及
- (e) 古洞北規劃區第 25 區是擬發展市廣場的地方，在古洞北分區計劃大綱圖上有兩個分別劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶及「住宅(甲類)1」地帶的地方和劃為「休憩用地」地帶的南北走向的主要休憩用地走廊。整個地區毗鄰擬建的古洞站，為善用古洞站帶來的交通之便，會在該鐵路站四周發展高密度的住宅和商業項目。在 100 000 規劃人口中，逾八成會在該鐵路站 500 米服務範圍內居住。市廣場及南北走向的主要休憩用地走廊會作為市中心各住宅用地的主要行人連接道，並將新發展區內的主要活動地點接連該擬建的鐵路站及公共交通交匯處。

145. 凌嘉勤先生補充說，雖然當局進行跨境交通規劃研究時，會顧及深圳地鐵線的走線和車站位置，不過，深圳地鐵線不會伸延至香港特別行政區境內。

146. 委員沒有提問，並認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述及意見

在粉嶺北新發展區提供鐵路設施(FLN-R11 及 R13)

147. 主席扼要重述申述人的意見。申請人認為，相關的港鐵站及附近一帶的道路網現已非常擠塞。在粉嶺北新發展區提供鐵路基礎設施會為粉嶺／上水新市鎮及粉嶺北新發展區的居民帶來很大益處。委員備悉相關政府部門在規劃署簡介時所說

及／或在文件中所記錄的回應。政府部門表示，雖然目前在規劃上粉嶺北新發展區不設鐵路站，但在規劃區第 10 及第 15 區內將闢設兩個公共交通交匯處應付未來人口的需要。此外，粉嶺北新發展區與區外道路網的連接亦會加強，包括擴闊粉嶺公路，以及興建粉嶺繞道連接文錦渡路和沙頭角公路。建議興建粉嶺繞道，不單是為了應付新發展項目帶來的額外交通量，亦是為了紓緩粉嶺／上水新市鎮現有的交通擠塞情況。

148. 主席表示，關於在粉嶺北新發展區興建北環線延線的其他理據，大部分已在較早時詳細討論，無須在此重複該等論點。委員表示同意。

擬議的粉嶺繞道及迴旋處(FLN-R30 至 R33、R41、R44、R53、R57、R78 及 R80；以及 FLN-C5564、C5565、C5975 至 C5985)

149. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 擬議的粉嶺繞道工程計劃應予以取消／推遲，理由是新界東北新發展區仍處於規劃階段，未來人口和交通影響尚未確定。此外，現有的馬適路至掃管埔路和馬適路至沙頭角公路／馬會道亦可用作新發展區出入市區／往返內地的道路；
- (b) 為盡量減低對環境的影響，擬議的粉嶺繞道應設計及建造成高架橋及／或由擬議的四線改為雙線(FLN-R44)；
- (c) 為盡量減低對當地居民的影響，擬於石湖新村北面闢設的粉嶺繞道迴旋處應移往接近南面河畔的空地，而擬議粉嶺繞道的走線則應移近梧桐河／沿河一帶，或移近皇后山，或遠離住宅區(FLN-R44)；
- (d) 在粉嶺繞道施工期間，應採取足夠措施，盡量減低噪音和對空氣及交通造成的影響；

- (e) 申述人在塘坑附近擁有的用地，現時用作貨櫃車停車場，而擬建的粉嶺繞道將穿越該處。該用地有潛力在短期內用作發展住宅(FLN-R41)；以及
- (f) 應重定擬議粉嶺繞道的走線／改移其位置，以免把大塊土地分割，影響土地發展潛力(FLN-R41)。

150. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 「新發展區研究」所作的交通影響評估確定有需要興建粉嶺繞道。該繞道對整個公路網有利，既可讓車輛由策略性道路網直接進入粉嶺北新發展區，又可防止粉嶺公路上水段及其位於掃管埔和寶石湖的交匯處不勝負荷，更可讓來自粉嶺北新發展區及龍躍頭東北面的沙頭角公路的車輛繞過粉嶺市中心；
- (b) 根據擬議的落實時間表，擬議的基礎設施須於二零二九年或之前落成，以配合整體發展的時間表，因此，擬議的粉嶺繞道工程計劃不應推遲；
- (c) 粉嶺繞道現時的擬議設計及走線是衡量過道路安全、運輸功能、現有用途、視覺與噪音影響以及與連接道路和其他基礎設施的銜接等各方面的問題後才提出的。當局會在詳細設計及落實階段再考慮／探討擬議粉嶺繞道的詳細設計及走線；
- (d) 關於粉嶺繞道迴旋處採用高架設計的建議，支撐該迴旋處的構築物會阻礙梧桐河的水流。環保署表示，由於沒有適當評估，不能確定申述人的建議在環境方面是否可以接受；
- (e) 進行「新發展區研究」時，考慮到石湖新村居民關注的問題，已把擬議粉嶺繞道的走線稍為向南移，以減輕對現有居民的影響；

- (f) 「新發展區研究」曾研究沿梧桐河興建擬議粉嶺繞道(東段)這個走線方案。雖然該方案可避免影響梧桐河北岸的環境，但沿梧桐河興建的碼頭及擬議東段的上層架構，會對梧桐河的排水及環境造成很大影響，包括會干擾大水鳥的飛行路線，造成生態影響。該走線方案不能接受；
- (g) 「新發展區研究」所作的環境影響評估的結論是，如果實施切實可行的紓減影響措施，預料工程產生的塵埃不會帶來負面影響，而相關的工程亦已獲批兩張環境許可證；以及
- (h) 土地業權分布情況是釐定擬議粉嶺繞道走線的考慮因素之一，而當局亦已充分考慮此因素，以盡可能減少收地範圍。當局會在詳細設計階段再研究擬議粉嶺繞道的詳細走線。

151. 委員討論上述回應後，同意有關回應整體上已處理申述人所提出的關注事項。

其他方面(FLN-C5977 至 C5980)

152. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 附近的北區公園已提供休憩用地，故應把擬闢作公園的粉嶺北規劃區第 12 區石湖新村的用地剔出發展區，使石湖新村得以保留；

[黃仕進教授及雷賢達先生此時暫時離席。]

- (b) 道路工程應與附近的發展項目同步進行。此外，應確保區內住在臨時構築物的居民不會受到擬議發展的不良影響；以及
- (c) 粉嶺北新發展區內或附近應預留土地，用來遷置受影響的村民。可考慮把天平山村地區納入粉嶺北新發展區範圍內。

153. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 在粉嶺北規劃區第 12 區石湖新村地區興建擬議的中央公園，實屬必需而且恰當的。擬議的公園地點位於中心點，對未來大部分粉嶺北新發展區內的居民來說皆方便易達。此外，中央公園亦可為粉嶺北新發展區帶來視覺上和空間上的舒緩；
- (b) 北區公園是為粉嶺／上水新市鎮現有的居民而設的，距離粉嶺北新發展區未來的住宅羣較遠，而且公園內的設施主要屬靜態性質，與提供多種動態康樂設施的擬議中央公園有別。兩個公園的功能各異，亦為不同地區的居民而設，可相輔相成；
- (c) 為確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地及政府、機構及社區設施，以配合人口增長，當局制訂了新發展區發展計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期分項進行；以及
- (d) 至於受影響的鄉村，規劃新發展區時已力求把現有村民所受的影響減至最少。為了保持現有社群的聯繫，已在古洞北規劃區第 24 區和粉嶺北規劃區第 15 區各預留一塊用地，供原區安置之用。政府亦已跟進受影響各方(包括當地村民)的要求，並會繼續與持份者溝通，進一步探討有何可行的方法，在平衡公眾利益及公帑運用得宜的前提下，照顧各方的需要。

154. 主席說，既然天平山村地區不必作特定的公共用途，在規劃上並無理據把該地區納入粉嶺北新發展區的範圍。委員表示同意。

155. 委員討論上述回應後，同意有關回應整體上已處理提意見人所提出的關注事項。

156. 經仔細考慮申述人／提意見人及其代表在申述書／意見書及口頭陳述所提出的理據、政府部門的回應，以及其他相關的規劃考慮因素後，委員同意無須順應第 1 組的申述而修訂這兩份分區計劃大綱圖。

157. 經進一步商議後，城規會此時決定不接納第 1 組申述編號 KTN-R11 至 R14、R24、R27、R31、R32 及 R73；以及 FLN-R10 至 R14、R30 至 R33、R41、R44、R45、R53、R57、R78、R80 及 R88，並認為不應修訂這兩份分區計劃大綱圖，但仍有待就全部申述作出最後決定。委員繼而審閱城市規劃委員會文件第 9745 號第 7.1 段所載各項不接納申述的理由，並認為應適當地予以修訂。有關理由是：

「同時關於古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖

整體

(KTN-R11 至 R14、R24、R27、R31、R32 及 R73；以及 FLN-R10 至 R14、R30 至 R33、R41、R44、R45、R53、R57、R78、R80 及 R88)

- (1) 城規會擬備古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖時，已考慮所有相關的規劃因素，包括交通及運輸事宜。制訂這兩份分區計劃大綱圖，是為了推展古洞北和粉嶺北兩個新發展區的發展計劃，這兩個新發展區是應付香港中長期的房屋、社會和經濟發展需要的主要土地供應來源。根據「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)進行的交通影響評估，從交通及運輸方面而言，新發展區發展計劃在技術上是可行的；

東鐵

(KTN-R11、R12 及 R14；以及 FLN-R10、R11、R12 及 R45)

- (2) 當擬議興建的沙田至中環鐵路線和廣深港高速鐵路啟用後，長遠而言，東鐵的載客量將會提升，而興建北環線，則可進一步提升整個區域的鐵路服務；

擬議北環線

(KTN-R11、R12 及 R13；以及 FLN-R10、R11、R12、R13、R14、R45 及 R88)

- (3) 根據《鐵路發展策略 2014》，擬議的北環線會接駁現有西鐵線及落馬洲支線，使往來東西部的交通更方便，又可供古洞北新發展區的居民使用，以及改善交通網絡的穩健性和利便過境。粉嶺北新發展區在設計上具備彈性，以便日後增設可能發展的新鐵路基礎設施；
- (4) 北環線仍有待進一步研究，現階段就在分區計劃大綱圖上顯示其走線未免太早；

道路交通

(KTN-R12；以及 FLN-R11、R13 及 R45)

- (5) 「新發展區研究」所作的交通影響評估，確定只要進行建議的公路改善工程，道路網應可應付新發展區的交通需求。新發展區的規劃富有彈性，可以引入環保交通設施，亦會提供公共交通運輸、單車徑及行人道網絡。在交通及運輸方面而言，兩個新發展區的發展計劃在技術上是可行的；

關於古洞北分區計劃大綱圖

鐵路運作及泊車轉乘設施

(KTN-R13)

- (6) 劃為「其他指定用途」地帶的用地的界線乃根據現有鐵路設施用途及運作可行性而劃，以確保附近的用地的布局有效率。古洞北分區計劃大綱圖的土地用途規劃並無排除提供鐵路設施的可能性，包括香港鐵路(下稱「港鐵」)車站入口及地下結構，這些設施在大部分發展地帶都是經常准許的；
- (7) 並無有力的理據顯示泊車轉乘設施對古洞北及粉嶺北兩個新發展區的居民是必不可缺。不過，是否有

需要為居於較偏遠鄉郊地區的居民提供泊車轉乘設施，可於詳細設計階段作進一步研究；

擬議的郊區道路 R1

(KTN-R24、R27、R31 及 R32)

- (8) 郊區道路 R1 可為古洞北新發展區提供一條便捷通道，並無有力理據要修訂其走線。此外，擬議的另一條走線不符合公路的標準，在技術上並不可行；

其他運輸事宜

(KTN-R73)

- (9) 當局沒有計劃將深圳地鐵線及廣深港高速鐵路香港段伸延至古洞北新發展區；
- (10) 道路 L1 及 L2 的設計，目的是把東至西行的車輛有效地導離古洞北新發展區市中心，以改善市中心的空氣質素，以及使市廣場至新發展區的南面入口之間形成一個連綿的綠化區；
- (11) 劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶的用地，將為古洞北新發展區提供土地，以創造各種與商業及工業相關的工作職位。新發展區內亦會提供其他配合住宅發展的經濟及社會服務設施，以提供就業機會；

關於粉嶺北分區計劃大綱圖

在粉嶺北新發展區提供鐵路

(FLN-R11 及 R13)

- (12) 雖然規劃上粉嶺北新發展區不設鐵路站，但區內各主要的發展項目羣會設公共交通交匯處，提供區內路面交通接駁服務，方便居民經港鐵上水和粉嶺站前往市區。此外，粉嶺北新發展區連接區外的道路

網亦會加強，以應付新發展項目帶來的交通量，以及服務粉嶺／上水新市鎮現有的居民；

擬議的粉嶺繞道和迴旋處

(FLN-R30 至 R33、R41、R44、R53、R57、R78 及 R80)

(13) 進行「新發展區研究」時所作的交通影響評估已確定有需要興建粉嶺繞道以連接粉嶺北與粉嶺公路。當局會在進行詳細設計及建築工程研究時再考慮／探討微調擬議粉嶺繞道走線的問題，實無理據要把這項工程計劃取消或推遲；以及

(14) 在訂定擬議粉嶺繞道的走線時，土地業權分布情況（不是土地的擁有人）是考慮因素之一。當局已作充分考慮，盡可能減少收地範圍。到了詳細設計階段，當局會再研究擬議粉嶺繞道的詳細走線（只對 FLN-R41）。」

[梁宏正先生此時暫時離席。]

第 3 組(城規會文件第 9747 號)

古洞北分區計劃大綱草圖

申述

KTN-R5 至 R10、R51 及 R20728

意見

KTN-C5595

粉嶺北分區計劃大綱草圖*

申述

FLN-R4 至 R9、R28、R35 至 R38、R46、R79 及 R100 至 R538

意見

FLN-C5566 至 C5621、C5623 至 C5974 及 C5997

(* 不包括關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R364 及 C5624。由於有關的申述人和提意見人表示沒有提交過申述書及意見書，所以已剔出該兩份申述書和意見書。)

158. 秘書表示，第 3 組包括 458 份申述書(有 8 份關於古洞北分區計劃大綱圖，450 份關於粉嶺北分區計劃大綱圖)和 408 份意見書(有一份關於古洞北分區計劃大綱圖，407 份關於粉嶺北分區計劃大綱圖)，內容主要關於此兩份分區計劃大綱圖內個別用地的土地用途規劃或其他土地用途建議。

159. 以下委員申報利益，表示與恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)有業務往來／關連，而申述人(FLN-R5 至 R8、KTN-R8 及 R20748)為恒基公司的附屬公司：

林光祺先生]	
符展成先生]	目前與恒基公司有業務往來
黎慧雯女士]	
劉興達先生]	
梁宏正先生	—	
陸觀豪先生	—	為香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員。中大曾接受恒基公司主席家人的私人捐款
何培斌教授]	為中大僱員。中大曾接受恒基公司主席家人的私人捐款
鄒桂昌教授]	
邱榮光博士	—	為一間非政府機構的董事。該機構曾接受恒基公司的捐款
黃仕進教授]	為香港大學(下稱「港大」)僱員。港大曾接受恒基公司主席家人的私人捐款
霍偉棟博士]	
梁慶豐先生]	
李美辰女士	—	為香港活力都會協會的秘書長。該會曾接受恒基公司的贊助

160. 由於林光祺先生、符展成先生、劉興達先生和黎慧雯女士涉及直接利益，委員同意應請他們在商議第 3 組申述及意見

時暫時離席。委員備悉林光祺先生、符展成先生及黎慧雯女士已暫時離席，而劉興達先生則因事未能出席會議。

161. 梁宏正先生、陸觀豪先生、何培斌教授、鄒桂昌教授、邱榮光博士、黃仕進教授、霍偉棟博士、梁慶豐先生及李美辰女士只涉及間接利益，因為恒基公司或該公司主席家人的捐款對象只是這些委員所屬的各別機構。委員同意上述委員可留在席上參與討論。

162. 此外，以下委員亦申報利益，表示與香港房屋委員會(下稱「房委會」)有業務往來／關連：

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| 黃遠輝先生 | — | 為房委會及房委會策劃小組委員會委員，亦是房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 何培斌教授 | — | 為房委會建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 為房委會委員，亦是房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 林光祺先生 |] | |
| 黎慧雯女士 |] | 與房委會有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長的身分) | — | 為房委會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — | 作為擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表 |

163. 由於第 3 組的申述和意見只是關於整體房屋政策而不是由房委會推行的具體房屋工程項目，因此，上述與房委會有業務往來／關連的委員並無直接利益衝突，應可留在席上參與討論。委員備悉劉文君女士沒有獲邀以委員身分出席會議。

164. 秘書表示，每位申述人／提意見人在申述書／意見書及／或口頭陳述中提出的具體反對理據或意見，已詳載於二零一四年十月八日(下午)及二零一四年十二月十日(下午)聆聽會的會議記錄，他會扼要重述有關要點，以方便委員討論。

申述編號 KTN-R5

165. 秘書扼要重述申述人的反對理據。申述人指第 96 約地段第 834 號整段現時作臨時用途，倘日後被收回作發展，餘下那五分之一的地方，便不能有效運用。申述人建議把第 96 約地段第 834 號餘下那五分之一的地方都納入古洞北分區計劃大綱圖涵蓋的範圍。

166. 委員備悉規劃署在聆聽會上簡介時所作及／或在城規會文件第 9747 號(下稱「文件」)中所記錄的回應。規劃署表示，該地段整段已納入古洞北分區計劃大綱圖的規劃區，至於收地的細節，則會在落實發展階段處理。

申述編號 KTN-R6 及 FLN-R4

167. 秘書扼要重述申述人的反對理據。申述人指第 100 約地段第 104 號現時作臨時用途，倘日後被收回作發展，餘下那五分之一的地方，便不能有效運用。他們建議把第 100 約地段第 104 號餘下那五分之一的地方都納入分區計劃大綱圖涵蓋的範圍。

168. 委員備悉規劃署在聆聽會上簡介時所作及／或在文件中所記錄的回應。規劃署表示，第 100 約地段第 104 號整個地段已納入已核准的《古洞南分區計劃大綱圖編號 S/NE-KTS/14》，完全不在古洞北和粉嶺北兩個新發展區的範圍內。在規劃上並無有力理據要把該地段納入古洞北或粉嶺北的分區計劃大綱圖內。

申述編號 KTN-R9 及 FLN-R9

169. 秘書扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

表示支持的意見

- (a) 支持採用整體規劃的方式來建設新市鎮，這樣做可為規劃和落實興建各種公共基礎設施提供良好的依據；

關於古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的反對意見

發展密度定得不合理地低

- (b) 「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)」地帶的准許地積比率分別低於《香港規劃標準與準則》就住宅發展密度第 1 區、第 2 區及第 3 區所定的地積比率。把新發展區的地積比率定得這樣低，做法不合理，不但未能善用珍貴的土地資源，更錯失一個能長遠解決房屋用地供應問題的機會。應放寬兩份分區計劃大綱圖上不同用途地帶的地積比率限制；
- (c) 在新發展區內，商業用途只限設於「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的建築物最低兩層，地積比率分別為 1 倍及 0.5 倍。如要在「住宅(乙類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶發展商業用途，則要向城規會提出申請。這樣的地積比率限制，根本不足以令市中心熱鬧興旺；

建築物高度上限定得太低

- (d) 建築物的高度沒有必要遞降；

- (e) 兩個新發展區的最高建築物高度均只有 35 層，實屬偏低。把建築物高度上限定得過嚴，會影響房屋發展空間；
- (f) 應把古洞北分區計劃大綱圖上各類「住宅」地帶及「其他指定用途」地帶的建築物高度上限放寬 20 至 35 米，同樣亦應把粉嶺北分區計劃大綱圖上各類「住宅」地帶及「其他指定用途」地帶的建築物高度上限放寬 15 至 50 米；

布局設計和土地運用欠效益

- (g) 兩個新發展區有多條道路橫越，而且到處是休憩用地，以致兩區不可發展的土地比例太高；
- (h) 把大量休憩用地散布在規劃大綱圖各處，不能地盡其用，因為大部分均難以發展動態和有意義的康樂設施；

非建築用地

- (i) 發展用地內建議劃設非建築用地，面向休憩用地，對建築物的設計造成不必要的限制。倘建築物之間要留有距離，應把這些地方改劃為「休憩用地」地帶；

所規劃的購物步行街

- (j) 所規劃的購物步行街無論是在地面還是地庫，均應與毗鄰的私人土地發展項目融合。毗連的私人地段的地契應訂明此規定，使步行街的設計、建造、管理和營運具備整全性；

公共與私人房屋的數量分布

- (k) 把公共與私人房屋的比例建議為 60 比 40 令房屋的組合不均。私人房屋單位數目減少，長遠來說，會導致房屋供應短缺，樓價上升；

- (l) 公共和私人房屋的位置明顯分隔開，可能會令社會經濟背景相似的人集中在一起，也會出現大量設計千篇一律的建築物；

落實發展的考慮因素

- (m) 擬議的道路、休憩用地及「政府、機構或社區」地帶會通過一些業權已整合的土地，這些土地須先收回和進行清拆，因此不能很快落實發展。土地用途規劃布局應配合土地業權分布的模式，以免卻收地和清拆，及早推出土地；
- (n) 由於新發展區內可發展的土地有六成屬私人擁有，政府應考慮採用傳統新市鎮模式以外的其他方式徵集土地；
- (o) 把換地的準備工作的目標時限定為兩年，是不切實際的；
- (p) 地政總署表示暫時只會受理涉及新發展區第一階段發展的換地申請，但就算現在就處理第二及第三階段的換地申請也沒有很大困難，而且可確保能在既定的時限內及早考慮這些申請；

專就古洞北分區計劃大綱圖提出的反對意見

「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的商業功能

- (q) 聚集在古洞北新發展區東南部那些劃為「其他指定用途」地帶的用地預留作商業、研究、辦公室和酒店用途，但該等用途一般是為進行與落馬洲河套地區日後的發展和擬議的發展走廊有關的高層次商業活動而設，並非為區內居民提供就業機會；

商用土地用途定得太具體

- (r) 把商用土地分為多個支區，太具體地劃分各別的用
途，會造成不必要的限制。由市場來決定這些支區
應作的商業用途，會有助及早落實發展；

專就粉嶺北分區計劃大綱圖提出的反對意見

與毗鄰地區的連繫

- (s) 粉嶺北新發展區的設施會供粉嶺和上水新市鎮的居
民共用，而上水區一帶道路網的交通量已接近可承
受的上限，因此，必須提供地面及地底行人道系統
和單車徑網絡；

運輸服務

- (t) 沙頭角公路和寶石湖路十分繁忙，而寶石湖交匯處
的交通量以及粉嶺和上水港鐵站的載客量均已接近
甚至已達可承受的上限，但粉嶺北新發展區的交通
卻主要依賴路面交通工具接駁這兩個港鐵站，這樣
會令道路擠塞情況惡化；以及
- (u) 應伸延擬議的北環線，因為鐵路服務更能善用土地
資源。

170. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

表示支持的意見

- (a) 城規會備悉表示支持的意見；

關於古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的反對意見

發展密度定得不合理地低

- (b) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區未來市中心的住宅用地的地積比率，已由 3.5 倍或 5 倍提高至 6 倍，作高密度發展。相關的技術評估(包括環境影響評估、交通影響評估及空氣流通評估等)均認為該水平的發展密度可以接受。此外，又把大部分低密度用地(即住宅發展密度第 3 區)提升至第 2 區，地積比率調高至 3.5 倍；
- (c) 劃一增加發展密度，會影響區內所提供的基礎設施(特別是石湖墟污水處理廠的污水處理和處置量)、公路網的承受力、城市設計及視覺觀感；
- (d) 「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶現時的地積比率限制，前者的最高地積比率限為 6 倍，後者限為 5 倍，當中住用地積比率分別不得超過 5 倍及 4.5 倍，換言之，兩個地帶仍有空間提供商業設施應付居民的需要，並締造一個具有朝氣和活力的市中心。這些非住用地積比率可以用於兩層高的梯級式平台，或為指定用途而設計的五層高非住宅建築物；
- (e) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率的限制；

建築物高度上限定得太低

- (f) 兩個新發展區所規劃的建築物高度輪廓整體上是向外圍和河畔遞降，令新發展項目的高度和排列疏密不同，錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好；
- (g) 梯級式建築物高度對景觀、天然光線及通風方面有正面的影響。古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖

所定的建築物高度限制已考慮這兩份分區計劃大綱圖所准許的發展密度，並顧及彈性，讓建築物能加入一些設計特色，令發展盡善盡美；

- (h) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬建築物高度的限制；

布局設計和土地運用欠效益

- (i) 兩個新發展區的道路網已盡量減少內街的數量，並在布局上加入了若干通風廊／風道，讓風更易穿透。這些通風廊包括主要休憩用地走廊、區內道路及非建築用地，能讓盛行風穿透相關地區已建設的地方；
- (j) 城市設計的一項主要原則，是提供園景設計大綱以連結休憩用地以及沿河而設連綿不斷的休憩用地，以締造「綠色」新市鎮。闢設休憩用地，是要提供動態及靜態康樂活動的場地，滿足市民所需，以及提供綠化機會，改善城市的環境；

非建築用地

- (k) 非建築用地的其中一個功能是作為觀景及／或通風廊。古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上的非建築用地主要是根據「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」）的空氣流通評估結果而劃設，並已考慮個別用地的限制及發展潛力所受的局限。劃設非建築用地在規劃上是必要的，可使古洞北及粉嶺北兩區的空氣更加流通；
- (l) 「休憩用地」地帶及非建築用地兩者的土地用途功能及規劃意向不同。前者旨在提供休憩空間供大眾享用，後者則是建築設計的一部分，目的是在地面留下一些空間作通風之用。劃設非建築用地不會影響用地的發展密度。倘把非建築用地改劃為「休憩用地」，會影響相關用地的發展潛力；

所規劃的購物步行街

- (m) 城市設計研究會進一步研究如何可改善市廣場及附近一帶的行人接駁通道，利便居民往來，以及提高該處的活力、特色和視覺美感。如建議在地庫發展商業用途，可提出規劃申請，城規會將會按個別情況考慮；

公共與私人房屋的數量分布

- (n) 兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例為 60 比 40，與《長遠房屋策略》所主張的比例一致，也配合《二零一四年施政報告》所公布的施政方針。此一比例亦與粉嶺／上水新市鎮現時的比例(59 比 41)相若；
- (o) 當局已撥出多類型的房屋用地，分配作資助房屋和各類私人房屋的發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。在規劃上亦提供彈性，使個別用地可提供公屋和居屋單位，同時讓公共房屋和私人房屋用地可以相鄰；

落實發展的考慮因素

- (p) 當局制訂兩個新發展區的發展計劃時考慮過多項規劃因素，包括新發展區的策略性角色、如何善用土地資源、不同土地用途的要求、土地用途是否協調、道路網、所需的政府、機構或社區設施、城市設計和技術可行性等。在劃定各發展用地時，亦已考慮已規劃的土地用途、休憩用地網絡、單車徑／道路網、主要通風廊／風道等。個別土地的業權並非規劃土地用途地帶的考慮因素；
- (q) 政府會收回和清拆規劃作公共工程項目及公共房屋發展項目的私人土地以及作私人房屋發展而不涉及換地安排的私人土地，然後進行土地平整工程，闢設基礎設施，再分配作各種用途。與土地有關的事宜會在落實階段處理；

專就古洞北分區計劃大綱圖提出的反對意見

「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的商業功能

- (r) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區可為當地現有和將來的人口提供合共約 37 700 個職位。在古洞北新發展區粉嶺公路沿路劃設「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶，是要提供土地，應付香港的策略性經濟需要，並提供各種與商業和不同產業相關的就業機會。其他經濟及社會服務設施，例如零售、服務業及社區設施等，會為區內居民提供不同種類的職位。這些經濟活動有助推動本土經濟，並帶來不同種類的就業機會；

商用土地的用途定得太具體

- (s) 各「其他指定用途」地帶都會因應不同需要和功能而有特定的規劃意向，以促進該區的長遠規劃和發展，亦有合理的土地用途組合；
- (t) 「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的規劃意向，是作商業、辦公室、設計、研究和發展等混合用途，以促進高科技商業發展。劃設該地帶，目的是要應付各種不同的策略性土地用途需求，以提升香港的競爭力；
- (u) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向，是作商業／辦公室、酒店、住宅用途和社會福利設施的混合發展，而這種混合發展可令市中心更添朝氣和活力；

專就對粉嶺北分區計劃大綱圖提出的反對意見

與毗鄰地區的連繫

- (v) 粉嶺北新發展區規劃了完善的行人道和單車徑網絡，確保居民往來該區及粉嶺／上水新市鎮更加方便。為加強新發展區與現有新市鎮的連繫，交通接

駁服務、行人道／單車徑網絡等措施將於詳細規劃和落實發展的階段再作研究；

運輸服務

- (w) 根據交通影響評估，興建鐵路線連接粉嶺北新發展區與現有的東鐵上水站／粉嶺站，在財政上並不可行；環保路面交通工具反而更加符合成本效益。粉嶺北新發展區的東西兩部會設兩個公共交通交匯處。未來居民可以使用長途公共交通服務從粉嶺北新發展區直接往返市區，也可以乘搭穿梭巴士接駁至現有的東鐵粉嶺站和上水站。雖然沒有鐵路聯繫，粉嶺北新發展區在設計上提供了彈性，日後可以興建新的鐵路基礎設施；以及
- (x) 已確定要進行多項道路改善和升級工程，以配合交通需求。粉嶺公路／吐露港公路擴闊工程將於二零一九至二零二三年間進行，完成後會有助紓緩北區交通擠塞的問題。當局會改善現有的寶石湖交匯處，以解決該交匯處的負荷問題。擬議的粉嶺繞道（連接文錦渡路與沙頭角公路）不但可配合粉嶺北新發展區對外的交通需要，亦可供粉嶺／上水現有的居民使用，有助紓緩現有道路網的交通負荷。

171. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，規劃署先前已解釋過，該署根據現有及已規劃的基礎設施，已把兩個新發展區的擬議發展密度訂在可持續發展的最高水平。道路網的承載量以及后海灣排污管制，令新發展區的發展密度難以進一步提高。目前的擬議建築物高度限制是考慮過空氣流通評估的結果及城市設計指引後才訂定的。遞降的建築物高度輪廓，可令視野更為開揚，也促進空氣流通。在這樣的情況下，實無空間可以進一步提高新發展區的發展密度或放寬建築物高度限制。

172. 謝展寰先生說，后海灣是重要的生態地區，有很多蠔場和廣闊的濕地，很易受污染影響。政府已在后海灣實施零排放政策，確保后海灣集水區（包括新界北部地區）內的新發展項目不會導致后海灣的淨污染量出現淨增加的情況。為保護后海灣的水質，經沙田污水處理廠處理的污水會經隧道排放至啟德

區，而元朗區的經處理污水則會經隧道排放至屯門龍鼓水道。此外，元朗污水處理廠亦會由二級污水處理廠進一步提升為三級污水處理廠。

173. 委員沒有提問，並認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

申述編號 KTN-R7

174. 秘書扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 反對把第 92 約地段第 750 號(部分)、第 751 號(部分)、第 752 號和第 753 號及毗連的政府土地劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶；
- (b) 由於燕崗村的土地不足以應付該村的小型屋宇需求，建議把申述用地改劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (c) 有關建議亦可消除地政總署對燕崗村「鄉村範圍」內土地用途的顧慮，而這正是審批換地申請以落實規劃申請編號 A/NE-KTN/131 的其中一個重要考慮因素。該申請擬進行綜合住宅發展，並保護位於有關地點南面「綜合發展區」地帶內的一幢二級歷史建築物(即恩慈之家)。

175. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 擬設的塋原自然生態公園的範圍由環評研究劃定。把申述用地納入塋原自然生態公園範圍，是重要一環，可以減輕在無法避免的情況下對新發展區其他地方具有生態價值的生境所造成的影響，因此，符合環評的要求；以及

- (b) 雖然燕崗村的「鄉村式發展」地帶未必有足夠的土地應付未來 10 年的小型屋宇需求，但該地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內會更為恰當，可使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦較具經濟效益。

176. 委員沒有提問，並認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

申述編號 KTN-R8

177. 秘書以實物投影機展示一份圖則，顯示申述用地現時在古洞北分區計劃大綱圖上的土地用途地帶及申述人建議作為替代的土地用途地帶和布局。秘書並扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 古洞北地區東北部若採用另一布局設計，以增加「住宅(甲類)」地帶的土地面積、減少顯示為「道路」的地方，以及修訂行人道及單車徑的連繫和休憩空間網絡，便可釋出更多可發展房屋的土地；
- (b) 稍為重訂多個路段的走線(即把 D3 道路的走線拉直，以及把 L3 道路、L6 道路及 L7 道路部分路段的走線東移)，便可按建議作出土地用途地帶的修訂。透過重整各土地用途地帶，使土地運用更具效益，亦更能善用土地資源，提供多 1 000 個住宅單位；
- (c) 劃作「政府、機構或社區」地帶的土地面積會增加；
- (d) 建議沿 P2 道路的西面闢設 40 米闊的休憩用地，作為日後於「政府、機構或社區」地帶內興建的學校的緩衝區，並進一步改善該處的環境；
- (e) D3 道路應有部分路段以架空或隧道形式穿越休憩用地走廊，方便居民往來；以及

- (f) 擬議沿古洞北市廣場而設的另一單車徑設計可取。按建議闢設通往鳳崗山公園的休憩用地走廊，亦可避免住宅發展項目受到滋擾。

178. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 申述人的建議會把原來的發展用地分割成不規則的形狀，造成不必要的發展限制。雖然此建議可增加部分用地的發展潛力，但亦會降低相關地區其餘部分的使用效益。沒有資料證明重整後的用地布局不會對環境(特別是塋原自然生態公園)造成負面影響；
- (b) 此建議會破壞古洞北新發展區周全的布局設計，亦與新發展區所採用的整體規劃參數不符；
- (c) 古洞北新發展區的設計是要建立一個無車的市廣場，盡量減少行人與單車爭路的情況。因此，申述人提出沿市廣場北面界線興建單車徑的建議並不可取；
- (d) 沒有地盤設計圖可證明位於 L6 道路東北面的「政府、機構或社區」用地可興建已規劃的學校；以及
- (e) 把「休憩用地」地帶延長至 D3 道路的北面 and 南面以建立無間斷的公共休憩空間這項建議會把 D3 道路切開成兩段不相連的路段。從古洞北新發展區西部往東部的交通將不得不繞經古洞北新發展區外圍的道路，使車輛的流量增加，碳排放量更多，因此，不能接受此建議。此外，亦沒有資料可證明 D3 道路一部分路段以架空或隧道形式穿越休憩用地走廊的做法可行。

179. 委員沒有提問，並認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

申述編號 KTN-R10

180. 秘書表示，申述人在申述書及／或口頭陳述中提出的具體反對理據或意見，詳載於二零一四年十月八日(下午)聆聽會的會議記錄。秘書以實物投影機展示一份圖則，顯示申述用地現時在古洞北分區計劃大綱圖上的土地用途地帶及申述人建議作為替代的土地用途地帶和布局。秘書並扼要重述申述人的申述內容，要點如下：

表示支持的意見

- (a) 古洞北分區計劃大綱草圖所規劃的房屋、休憩用地、就業和社區設施的用地組合得宜，為規劃和落實興建各種公共基礎設施提供良好的依據；

表示反對的意見

未能充分發揮交通樞紐一帶的發展潛力

- (b) 申述用地涵蓋古洞北規劃區第 24、28 及 29 區部分地方，鄰近交通樞紐，把擬議地積比率定為 5 倍及 6 倍過低，並不合理；
- (c) 交通樞紐一帶的「住宅」地帶內，商業用途只限設於建築物最低兩層，地積比率限為 1 倍，根本不能充分發揮交通樞紐一帶的發展潛力；
- (d) 申述用地北部的休憩用地未能地盡其用，大部分難以發展動態的公共康樂設施；

建築物高度上限定得太低

- (e) 建築物高度向分區計劃大綱草圖涵蓋地區南面外圍遞降，但高低差別太大，並不合理；
- (f) 提高有關用地南部的建築物高度上限，可配合東面「其他指定用途」地帶的建築物高度上限，令這個地區的面貌一致；

土地業權和落實發展的情況

- (g) 有關用地的業權已整合，但是古洞北分區計劃大綱草圖卻不必要地把該用地分割為幾部分，對土地擁有人的發展權、該用地的規模經濟和落實發展的過程造成不必要的負面影響；
- (h) 應考慮由私營機構發展部分社區設施，以配合政府提供的社區設施。申述用地可通往青山公路，因此，應考慮早日發展該用地作住宅用途，以及發展政府、機構或社區設施；

申述人的建議

- (i) 方案 1——把申述用地由「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，並放寬建築物高度和地積比率的限制；以及
- (j) 方案 2——把申述用地及部分相連土地由「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶及「政府、機構或社區(3)」地帶，並放寬建築物高度和地積比率的限制。

181. 委員備悉相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

表示支持的意見

- (a) 城規會備悉表示支持的意見。

表示反對的意見

未能充分發揮交通樞紐一帶的發展潛力

- (b) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區未來市中心／地區樞紐的住宅用地的地積比率，已由 3.5 倍或 5 倍提高至 6 倍，作高密度發展。另外，又把大部分低密度用地(即住宅發展密度第 3 區)提升為第 2 區，地積比率調高至 3.5 倍。這些修訂連同房屋組合方面的其他改動，會增加約 12 700 個單位，令可提供的單位總數由 47 300 個增至 60 000 個；
- (c) 如劃一增加發展密度，會影響區內所提供的基礎設施，特別是石湖墟污水處理廠的污水處理和處置量及公路網的承受力，而城市設計和視覺觀感也會受到影響；
- (d) 「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶現時的地積比率限制，前者的最高地積比率限為 6 倍，後者限為 5 倍，當中住用地積比率分別不得超過 5 倍及 4.5 倍，換言之，兩個地帶仍有空間提供商業設施配合居民的需要，並締造具活力的市中心。兩層高的梯級式平台或五層高的特別設計非住宅建築物，可採用這些非住用地積比率；
- (e) 古洞北規劃區第 24 區東面的休憩用地，是連接住宅區的連綿綠化休憩用地網絡的一部分，可為新發展區提供安全舒適的步行環境。該休憩用地應予保留；

建築物高度上限定得太低

- (f) 古洞北新發展區所規劃的建築物高度輪廓整體上是向外圍和河畔遞降，令新發展項目的高度和排列疏密不同，錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。粉嶺北分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制已考慮分區計劃大綱圖所准許的發展密度，並

顧及彈性，讓建築物能加入一些設計特色，令發展盡善盡美；

- (g) 古洞北新發展區的發展密度和建築物高度由市中心向南面外圍遞降，是要讓新發展區與古洞南現有的低矮發展項目之間有視覺上的舒緩；

土地業權和落實發展的情況

- (h) 在劃定各土地用途的發展範圍時，已參考各主要規劃因素，包括地理特徵、道路網、土地布局、不同用途所需的土地面積、城市設計、技術可行性等。個別土地的業權並非規劃土地用途的考慮因素。土地事宜會於落實發展階段處理；

申述人的建議——方案 1 及 2

- (i) 申述人的建議(方案 1 及 2)會破壞古洞北新發展區周全的布局設計，亦不符新發展區的整體規劃參數，而且有關建議沒有任何技術評估支持，更可能會造成交通、排污及其他環境影響。以方案 1 為例，那些易受影響的用途或會受來自粉嶺公路及青山公路的交通噪音及排放物影響，而且有關建議令人口增加，石湖墟污水處理廠未必能處理因而增加的污水量；以及
- (j) 古洞北規劃區第 24 區的「住宅(甲類)2」地帶已納入前期工程，計劃用以原區安置受新發展區計劃影響的現有住戶。縮減古洞北規劃區第 24 區的面積，或會影響該區的發展潛力。

182. 委員沒有提問，並認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

申述編號 KTN-51

183. 主席扼要重述申述人的申述書內容，要點如下：

- (a) 反對劃設「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶。古洞北的位置遠離市中心，不大可能吸引創意與高端工業進駐，故這樣的規劃建議行不通；
- (b) 香港的常耕農地稀少，城規會的首要工作就是要保護其餘農地；
- (c) 雖然交通評估顯示東鐵仍有能力應付新發展區未來人口所需，但卻忽略了整體乘客享受舒適服務的需要；
- (d) 大多數服務業公司均位於市中心，在古洞北新發展區居住的低技術工人要長途跋涉到市中心上班，會令碳足跡增加；以及
- (e) 當局假定新發展區鄰近內地會帶來策略性好處，不過，一旦內地經濟出現波動，就會拖累新發展區的經濟。

184. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 規劃新發展區時採用了「綠色新市鎮」概念，目的是將現有天然資源融入新市鎮發展。兩個新發展區內都保留了農地，使農戶可以繼續在區內務農；
- (b) 「新發展區研究」所作的交通影響評估的結論是，從交通及運輸方面而言，新發展區發展計劃在技術上是可行的。路政署鐵路拓展處認為，擬議的北環線將有助重新分配新界北部的鐵路乘客；
- (c) 古洞北新發展區建議規劃為以鐵路為本的市鎮，以應付中長期的房屋需求及提供更多就業機會；

- (d) 新發展區會設有經濟及社會服務設施(例如零售、服務業及社區設施等)，為區內居民提供不同種類的職位及大量就業機會，包括一些技術要求較低的職位。預期居民日常出入不必長途跋涉；以及
- (e) 當局善用新發展區的地利，提供土地應付各種不同的策略性土地用途需求。古洞北新發展區內劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶和「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶的用地將提供多種與商業和香港優勢產業有關的職位。這些用地將提供空間發展不同產業，並不是特別為了照顧與中國內地經濟發展有關的企業的需要。

185. 委員沒有提問，並認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

[邱榮光博士此時離席。]

申述編號 KTN-R20728

186. 秘書表示，申述人在申述書及／或口頭陳述中提出的具體反對理據或意見，詳載於二零一四年十月八日(下午)及二零一四年十二月十日(下午)聆聽會的會議記錄。秘書以實物投影機展示申述要點列表和一份圖則，圖則顯示申述用地現時在古洞北分區計劃大綱圖上的土地用途地帶及申述人建議作為替代的土地用途地帶和布局。秘書並扼要重述申述人的申述內容，要點如下：

古洞北新發展區的布局限制了發展潛力

- (a) 申述地點(即第 95 約地段第 2030 號 A 分段)的北部有部分劃為「住宅(甲類)1」地帶，有部分劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶，這兩塊不同土地用途地帶的用地並不能獨立發展。如果申述人無法與同一地帶內毗連其地段的土地擁有人合作，這兩塊用地將無助政府達到加快房屋供應的目標，而這種情況也對土地擁有人不公平。如果該地段不是分為兩塊，申述人

便可在短時間內擬備和提交建築圖則，加快發展過程。此外，地盤的面積愈小，可建的住宅單位數目亦愈少，這樣會浪費珍貴的土地資源；

換地申請

- (b) 申述地點位於不同的土地用途地帶內，而每個地帶的土地面積只約 2 700 平方米。由於提出換地申請，所涉土地的面積最少要有 4 000 平方米，故申述地點並不符合資格；

落實時間表

- (c) 根據《說明書》所述，項目倡議者在劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的用地進行發展前，須向地政總署署長提交總綱發展藍圖，這個土地用途地帶會阻延有關用地的發展，使之未能及早在前期工程計劃下進行；以及

建議

- (d) 把有關用地部分範圍由「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶。雖然這項改劃建議會導致「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶涵蓋的土地面積減少 12.9%，但是對落實興建公共交通交匯處不會造成重大影響。建議作出的改劃只是微調古洞北分區計劃大綱草圖的界線，不會對所規劃的住宅單位數量造成負面影響，因為有關的住用地積比率會維持不變。

187. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

古洞北新發展區的布局限制了發展潛力

- (a) 申述人的建議會降低劃為「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的土地其餘部分的發展效益，特別是會納入「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的公共交通交匯處用地，若面積減少，會影響興建該公共交通交匯處的可行性。這項建議亦會妨礙新發展區的整體發展；
- (b) 當局制訂古洞北新發展區的發展計劃時考慮過多項因素，包括新發展區的策略性角色、如何善用土地資源、不同土地用途的要求、土地用途是否協調、道路網、所需的政府、機構或社區設施、城市設計和技術可行性等。在劃定各發展用地的過程中，也考慮過已規劃的土地用途、休憩用地網絡、單車徑／道路網及主要通風廊／風道等。個別土地的業權並非規劃土地用途地帶時的考慮因素；

換地申請及落實時間表

- (c) 申述用地在擬設的古洞鐵路站南鄰，位處古洞北新發展區的中心，所以設計公共交通交匯處時，須充分考慮如何將之與日後的鐵路站結合得更好，以滿足日後人口的需要。進行發展前，須提交總綱發展藍圖，以確保發展項目的設計合適；
- (d) 進行新發展區計劃時，政府會收回已規劃作公共工程項目、公共房屋和私人發展的私人土地，進行清拆和土地平整工程，然後闢設基礎設施，再分配作各種用途。土地事宜與旨在顯示新發展區的概括土地用途大綱的古洞北分區計劃大綱圖沒有直接關係，會在落實發展階段處理；以及

建議

- (e) 這項建議會影響「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」用地設計上的可行性，

因為擬議的公共交通交匯處有其特定的大小和布局設計規定。按建議作出改劃，會令有關用地的形狀變得古怪，或會影響有關的兩個住宅項目的整全發展。

188. 委員沒有提問，並認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

189. 秘書扼要重述提意見人編號 KTN-C5595 對古洞北私人土地擁有人的發展權所表達的關注：

- (a) 私人土地擁有人的發展權沒有得到尊重。他反對有關在古洞北規劃區第 21 區的「住宅(甲類)3」地帶發展公共房屋的建議，因為他在該區擁有一幅約 4 000 平方米的私人土地，會被政府收回作公共房屋用途；以及
- (b) 政府應容許私人土地擁有人申請在古洞北規劃區第 8 及第 29 區私人營運政府、機構或社區設施。

190. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 當局制訂古洞北發展區的發展計劃時考慮過多項因素，包括已規劃的土地用途、休憩用地網絡、單車徑／道路網、主要通風廊／風道等。個別土地的業權並非規劃土地用途地帶時的考慮因素；以及
- (b) 土地事宜與旨在顯示新發展區的概括土地用途大綱的古洞北分區計劃大綱圖沒有直接關係，會在落實發展階段處理。

191. 一名委員說，土地擁有人購入土地時，兩個新發展區尚未發展，而有關地區未來的土地用途亦未確定，因此，土地擁有人理應知道，他們有意進行的發展有可能與政府的土地用途建議有衝突。

[李美辰女士此時離席。]

申述編號 FLN-R5、R6、R7 及 R8

192. 秘書表示，申述人就粉嶺北地區中心的土地用途建議提出意見，並要求放寬住用／非住用用途的發展密度及／或建築物高度限制，以及興建高架和地底的行人接駁通道。申述人在申述書及／或口頭陳述中提出的具體反對理據或意見，詳載於二零一四年十月八日(下午)及二零一四年十二月十日(下午)聆聽會的會議記錄。秘書以實物投影機展示申述要點列表和一份圖則，圖則顯示申述用地現時在粉嶺北分區計劃大綱圖上的土地用途地帶及申述人建議作為替代的土地用途地帶和布局。秘書並扼要重述申述人的申述內容，要點如下：

放寬住用用途的發展密度限制

- (a) 為盡量增加房屋供應，粉嶺北地區中心的「住宅(甲類)1」地帶與夾雜其中的「休憩用地」地帶可合併成為集房屋／購物步行街於一身的綜合地帶，而這些休憩用地仍可保留供市民使用；
- (b) 粉嶺北分區計劃大綱圖沒有充分利用土地資源，亦沒有盡量增加鐵路站 500 米範圍內的人口。應增加發展密度，以配合粉嶺北地區中心以集體運輸為導向的發展；
- (c) 粉嶺北規劃區第 13 區面向梧桐河河畔長廊的「住宅(乙類)」用地位於東面兩塊規劃作發展公共房屋的用地(居屋用地)旁邊。這兩塊用地的住用地積比率為 4.0 倍至 4.5 倍。應提高「住宅(乙類)」用地的發展密度，使之與這兩塊居屋用地的發展密度一致，令房屋供應得以持續；
- (d) 粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」用地可與毗連面向馬適路的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」合併，而該已規劃的美化市容地帶則指定為非建築用地，並在地契訂明是用作美化市容。這樣，根據《建築物(規劃)規例》計算該「住宅(乙

類)」用地的地積比率時，馬適路就會作為「道路」計算。此外，該「住宅(乙類)」地帶亦可成為最初階段發展的用地，由馬適路進出；

(e) 基礎設施足以應付建議增加房屋供應所帶來的新增人口所需；

(f) 申述人提出具體建議如下：

(i) 把粉嶺北地區中心以北的兩塊「住宅(甲類)1」用地和中間的「休憩用地」地帶合併成為一塊用地，並把之改劃為「住宅(甲類)5」地帶，最高住用地積比率為 5 倍，最大住用總樓面面積為 125 690 平方米，而原先劃作「休憩用地」地帶的地方則指定為「行人專區」，並計入非住用地積比率，最大非住用總樓面面積為 42 735 平方米 (FLN-R8)；

(ii) 把粉嶺北地區中心以南的兩塊「住宅(甲類)1」用地和中間的「休憩用地」地帶合併成為一塊用地，並把之改劃為「住宅(甲類)6」地帶，最高住用地積比率為 5 倍，最大住用總樓面面積為 129 290 平方米，而原先劃作「休憩用地」地帶的地方則指定為「行人專區」，計入非住用地積比率，最大非住用總樓面面積為 43 959 平方米 (FLN-R8)；

(iii) 把四塊「住宅(甲類)1」用地合併成為兩塊較大的用地，並把用地之間的「休憩用地」地帶改為「行人專區」(FLN-R6)；

(iv) 把粉嶺北規劃區第 13 區的「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，最大住用總樓面面積為 88 772 平方米，緊貼行人道的商店的最大非住用總樓面面積為 420 平方米(FLN-R8)；

- (v) 把粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」地帶和「其他指定用途」註明「美化市容地帶」用地改劃為「住宅(乙類)1」地帶，最大住用總樓面面積為 67 123 平方米，緊貼行人道的商店的最大非住用總樓面面積為 750 平方米，而原先劃作「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的地方，則指定為「住宅(乙類)1」地帶內的非建築用地 (FLN-R8)；以及
- (vi) 粉嶺北地區中心的發展項目應採用 6 倍的較高住用地積比率(FLN-R5)；

放寬非住用用途的發展密度限制／發展規定

- (g) 應把四塊「住宅(甲類)1」用地合併為兩塊較大的用地，從而達致既有效率又環保的發展模式。這些用地之間的休憩用地走廊應指定為「行人專區」，並計入非住用地積比率，因為此處的主要用途是「購物步行街」而非休憩用地。這樣做的好處是商戶可進行一體的空間設計、管理及維修保養；增加商業用途，可為未來的居民創造更多就業機會，使該區的發展更多元化，更添生氣；
- (h) 為了增添粉嶺北地區中心的活力和提供更多附屬性質的住宿空間，應容許把「住宅(甲類)」用地的非住用部分作「酒店」用途；
- (i) 容許於建築物的最低三層(包括地庫)闢設商業用途，理由是該「住宅(甲類)」地帶的限制應與《法定圖則註釋總表》的限制相符；在地庫闢設一層作商業用途，不會妨礙當局要避免出現體積龐大的構築物及要盡量減少對空氣流通和視覺的負面影響這一意向；以及在地庫設零售商店，可使街道增添生氣，亦不會影響步行街的一致性；

- (j) 規定梯級式平台的最高建築物高度不得超過 5 米，以及規定一樓必須後移，闊度最多 10 米，會令建築設計難以多元化，視覺上亦欠趣味；
- (k) 應把地區中心「購物步行街」的概念帶到「住宅(甲類)」地帶平台東面與南至北公園相接的邊緣地方，因為這些梯級式平台的邊緣地方有相當大的潛力為毗連的公眾休憩用地加添活力；
- (l) 應容許在粉嶺北規劃區第 13 及第 18 區的「住宅(乙類)」地帶闢設「商店及服務行業」和「食肆」用途，因為這兩個區是行人主要的必經之處，可通往已規劃的河畔長廊或馬適路對面的現有市中心民居；
- (m) 申述人提出具體建議如下：
 - (i) 准許「住宅(甲類)」地帶內的建築物最低的三層(包括地庫)作商業用途，最高非住用地積比率為 2 倍，並把「酒店」用途列於《註釋》的第一欄(FLN-R6 及 FLN-R8)；
 - (ii) 就「住宅(甲類)5」地帶及「住宅(甲類)6」地帶而言，把指定的梯級式平台及行人專區的範圍延伸至該兩個地帶的東面邊緣，並訂明指定作「梯級式平台」的土地的最高建築物高度為 5 米，而此高度是「由地面至天台計，不包括天台護欄」；而梯級式平台一樓後移的距離，南至北及東至西兩面應不同，可以是 5 米或 10 米(FLN-R8)；
 - (iii) 把粉嶺北地區中心的「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「作康樂與社區用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶(FLN-R7)或「其他指定用途」註明「市中心廣場暨作康樂與社區用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶(FLN-R8)；以及

- (iv) 把該「休憩用地」地帶東部那塊南北向的狹長土地改劃為「休憩用地(1)」地帶，以連接粉嶺北地區中心(FLN-R8)；

放寬建築物高度的限制

- (n) 應提高粉嶺北地區中心四塊「住宅(甲類)1」用地的建築物高度，以反映中央區發展用地的建築物高度普遍應較高此一規劃意向，並讓人們可遠眺到地標式建築物；
- (o) 對於沒有迫切需要符合城市設計或空氣流通要求的用地的住宅建築物，大可按照《註釋》所准許的略為放寬其高度限制，使設計更具彈性，視覺效果更豐富；
- (p) 提高規劃區第 13 區「住宅(乙類)」地帶的建築物高度，不會影響觀景廊，因為前臨同一段河畔長廊的毗連擬議居屋發展項目的建築物高度限為主水平基準上 90 米；
- (q) 應提高粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」地帶的擬議建築物高度，以締造高低更為分明的梯級狀輪廓，當中要考慮周邊現有及已規劃的建築物高度，包括北面粉嶺北規劃區第 15 區的擬議公共交通交匯處發展項目(高度介乎主水平基準上 105 米至 125 米)及馬適路南面現有的「住宅(甲類)」地帶(主水平基準上 115 米)；
- (r) 申述人提出的具體建議撮述如下：
 - (i) 把「住宅(甲類)1」用地西部及東部的最高建築物高度限制分別放寬至主水平基準上 130 米及 145 米(FLN-R8)；
 - (ii) 粉嶺北規劃區第 16 區的「住宅(甲類)1」用地的建築物高度採用梯級狀輪廓的概念，而

最高建築物高度應為主水平基準上 165 米 (FLN-R5)；

- (iii) 把粉嶺北規劃區第 13 區「住宅(乙類)」地帶的最高建築物高度限制放寬至主水平基準上 90 米(FLN-R8)；以及
- (iv) 把粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」地帶的最高建築物高度限制分別放寬至主水平基準上 105 米(西部)及 85 米(東部) (FLN-R8)；

落實機制

- (s) 「住宅(甲類)1」地帶《註釋》中有關核心區內擬建梯級式平台的內容，並未涵蓋某些落實發展的事宜，這對法定規劃大綱能否發揮作用至關重要；
- (t) 應以單一批地方式批地予主要的土地擁有人，讓其負責設計及興建擬議的行人專區及休憩用地走廊，以落實步行街及市中心廣場的概念，並以通盤手法作相應的規劃、設計、興建及營運。這樣可優化城市設計和建築美感，使工程符合可持續發展原則，運作以注重環保的方式進行；
- (u) 為免在發展計劃的不同階段出現銜接問題，應考慮單一批地，把落實工作交託一名代理，由其負責項目的設計、建造和移交；

行人接駁通道

- (v) 在粉嶺北規劃區第 19 區的河畔興建高架行人道和地下行人接駁通道，穿過已規劃的新道路／迴旋處，再經馬適路通往粉嶺上水市地段第 177 號、粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」地帶及「住宅(甲類)1」地帶(FLN-R8)；以及

- (w) 分三層把聯和墟與粉嶺北的地區中心／河畔連接起來。另應興建高架行人道，連接綠悠軒與粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」用地、粉嶺北規劃區第 16 區的「住宅(甲類)1」用地和粉嶺北規劃區第 13 區的「住宅(乙類)」用地，以及一併連通粉嶺北規劃區第 16 區內各「住宅(甲類)1」用地的地庫 (FLN-R5)。

193. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

放寬住用用途的發展密度限制

- (a) 新發展區的發展已善用珍貴的土地資源，以滿足本港的房屋及經濟需要。當局衡量過不同的考慮因素，包括如何善用土地資源、提供充足的政府、機構或社區設施、所規劃基礎設施的負荷能力，以及良好的城市設計框架等，已把各種房屋用地的發展密度提高；
- (b) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區未來市中心的住宅用地的地積比率，已由 3.5 倍或 5 倍提高至 6 倍，作高密度發展。這個發展密度與其他新市鎮的發展密度相若。另外，又把大部分低密度用地(即住宅發展密度第 3 區)提升為第 2 區，地積比率調高至 3.5 倍；
- (c) 劃一增加發展密度會影響該區所提供的基礎設施、公路網的承受力及視覺特色；
- (d) 按建議的發展規模估計，粉嶺公路將接近其實際負荷上限。如發展密度再提高，該公路網將不勝負荷。當局已根據現時規劃的基礎設施定出最理想的發展規模；

- (e) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率和建築物高度限制。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；
- (f) 在粉嶺北新發展區地區中心內劃設「休憩用地」地帶，造就了獨一無二的機會，可締造綠化的城市環境，對日後的社區有很大好處。該休憩用地更是行人徑和觀景廊，把地區中心內不同的地塊連通起來；
- (g) 雖然申述人聲稱可在契約訂明非建築用地只限作住宅休憩用地和路旁美化種植，但根據《城市規劃條例》，在分區計劃大綱圖訂明用途地帶內的規限，可提供更為清晰的管制；

放寬非住用用途的發展密度限制／發展規定

- (h) 休憩用地走廊由北至南及東至西貫穿粉嶺北地區中心的核心區，是粉嶺北新發展區的主要城市設計特色。在粉嶺北新發展區地區中心的中央劃設「休憩用地」地帶，可締造綠化的城市環境，對日後的社區有很大好處。為加強該休憩用地的功能並增添用地的生氣，可考慮在該處進行社區、藝術和文化等不同活動，並設露天食肆及零售店舖；
- (i) 粉嶺北地區中心各「住宅(甲類)1」用地主要是作住宅高廈發展，而不是作純商業發展，例如酒店用途。若要發展「酒店」用途，必須向城規會提出申請，並提交充分的理據及技術評估資料等。城規會將按照每宗申請的個別情況作出評審；
- (j) 十字型休憩用地是粉嶺北地區中心的重要地標及聚集點，而貼着休憩用地的擬議梯級式平台亦可使該區更添生氣，實無有力理據要把該用地改劃為「其他指定用途」註明「市中心廣場暨作康樂與商業用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶，以闢設更多社區設施及商業用途／地庫停車場；

- (k) 根據粉嶺北分區計劃大綱圖的「休憩用地」地帶《註釋》，如向城規會申請，「食肆」、「娛樂場所」和「商店及服務行業」等多種商業用途或會獲得批准。因此，把該用地劃為「休憩用地」地帶，已提供足夠的彈性；
- (l) 在地庫層進行更多商業發展，會令該區的發展密度及交通負荷增加。必須進行另一次全面的可行性研究(涵蓋規劃、環境、交通及運輸、基礎設施和其他技術範疇)，才能確定可否進一步提高發展密度。如建議在地庫發展商業用途，可提出規劃申請，城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮；
- (m) 並無有力理據要按建議放寬商業土地用途／申述人所建議的用途的地積比率及發展規定。分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率和建築物高度限制；
- (n) 除非分區計劃大綱圖另有訂明，否則，分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制一般會計算至主天台水平為止；
- (o) 當局計劃沿購物步行街闊設一層高(最高建築物高度為 5 米，闊度為 10 米)的園景平台予公眾享用。為令該平台更具吸引力，地方更寬敞，平台後移 10 米的規定必須保留。該 10 米闊的梯級式平台是粉嶺北地區中心的一大特色。儘管如此，為了使設計更靈活，有關人士可提出規劃申請，要求更改此設計特色，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；
- (p) 北至南的休憩用地走廊構成了主要的觀景廊，可保居民遠眺到北面的翠綠山景。粉嶺北規劃區第 16 區的梯級式平台前方會設一列列的零售店舖，但梯級式平台的覆蓋範圍並不包括「住宅(甲類)(1)」地帶的東面邊緣。儘管如此，為了使設計更靈活，有關人士可提出規劃申請，要求更改此設計特色；

- (q) 「住宅(乙類)」地帶主要是作中等密度的住宅發展，如要在此地帶發展任何商業用途，必須取得城規會的規劃許可；
- (r) 毗連粉嶺北規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」用地北面邊界的「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶，以及在粉嶺北地區中心相關的「住宅(乙類)」用地之間的「住宅(甲類)1」地帶，均可以發展商業用途；

放寬建築物高度限制

- (s) 當局在設定粉嶺北分區計劃大綱圖上的建築物高度限制時，已充分考慮進行「新發展區研究」時所作的空氣流通評估、《香港規劃標準與準則》及《香港城市設計指引》。粉嶺北分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制是基於合理假設，並已在設計上提供彈性，讓發展項目可達到這份分區計劃大綱圖所准許的發展密度。基於以上理由，粉嶺北分區計劃大綱圖所設定的建築物高度限制實屬恰當；
- (t) 粉嶺北分區計劃大綱圖有條文訂明粉嶺北兩個地區樞紐的建築物高度會較高，包括粉嶺北地區中心。「住宅(甲類)1」用地內的建築物會較密集和較高(分區計劃大綱圖所定的高度限制為主水平基準上 110 米)，而且經過精心設計，圍繞着一個十字型的休憩用地走廊而建，形成一個獨特的市景；
- (u) 在規劃上及／或設計上都沒有充分的理據要進一步增加該十字型休憩用地走廊外圍的「住宅(甲類)1」用地，或「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」用地的建築物高度。不過，分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬這些用地的建築物高度限制。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；

- (v) 「住宅(乙類)」地帶主要是作中等密度的住宅發展。把此地帶的最高建築物高度定為主水平基準上 75 米，已足以使發展項目達到准許的發展密度；
- (w) 倘把規劃區第 13 區的「住宅(乙類)」地帶的建築物高度由主水平基準上 75 米增加至主水平基準上 90 米，會影響由東向西遞降的建築物高度輪廓；
- (x) 規劃區第 18 區的「住宅(乙類)」用地的最高建築物高度限為主水平基準上 60 米及 75 米是恰當的。沒有充分理據要該「住宅(乙類)」地帶的建築物高度與居屋用地的高度級別一樣；

落實機制

- (y) 古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖要顯示的是兩個新發展區的概括土地用途大綱，換地／土地事宜與這兩份分區計劃大綱圖沒有直接關係，會在落實發展的階段處理；
- (z) 制訂粉嶺北分區計劃大綱圖是要落實「新發展區研究」提出的建議。分區計劃大綱圖雖然訂有條文容許個別地塊獨立發展，但沒有禁止單一發展商把數塊土地合併發展；

行人接駁通道

- (aa) 粉嶺北新發展區規劃了完善的行人道和單車徑網絡，確保居民往來各主要活動地點以及往返毗鄰的古洞北新發展區和粉嶺／上水新市鎮更為方便。擬議的三層式行人接駁通道在功能上是重複的；以及
- (bb) 分區計劃大綱圖並沒有排除闢設高架及地庫行人接駁通道的可能性。如建議興建高架及地庫行人接駁通道，可提出規劃申請，城規會將按每宗申請的個別情況考慮。

194. 關於申述人對梯級式平台的設計所表達的關注，凌嘉勤先生作出回應時指出，把「住宅(甲類)」地帶內發展項目的最低三層作非住用途通常是經常准許的，而根據《建築物(規劃)規例》，若平台發展項目的高度不超過 15 米，平台的上蓋面積百分率可達 100%。這種典型的發展模式對地面的空氣流通會有負面影響。為解決這個問題，在兩個新發展區，只准許把「住宅(甲類)」地帶發展項目的最低兩層作非住用途，並規定建築物高度限為 5 米，且一樓必須向後移 10 米。把古洞北及粉嶺北兩個新發展區市中心內沿購物步行街的發展項目的商業用途限為兩層高的梯級式平台，是該兩個新發展區的一大特色，而且主要是根據「新發展區研究」所作的空氣流通評估提出的建議而訂定的。緊貼休憩用地的梯級式平台可使該區更添生氣，而且為使平台更具吸引力，供公眾使用的地方更寬敞，平台一樓後移 10 米的規定必須保留。儘管如此，為了使設計更靈活，未來的發展商可提交規劃申請，要求更改此設計特色，但必須證明有關更改不會對空氣流通造成負面影響。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。

195. 一名委員詢問購物步行街會否設有露天食肆，讓市民購物之餘更添樂趣，以及有關梯級式平台的規定將會如何實施。凌嘉勤先生以實物投影機展示粉嶺北分區計劃大綱圖並解釋說，梯級式平台會沿着緊貼十字型休憩用地的那些用地的邊界興建，其一樓必須後移 10 米這項規定，已在分區計劃大綱圖上以斜線標示。為加強該休憩用地的功能並增添用地的生氣，可考慮在該處進行各類社區、藝術和文化活動，並增設露天食肆及零售店舖等。

196. 一名委員就梯級式平台所使用的欄杆類別提問。凌先生回應時表示，可在詳細設計階段再考慮是否有需要就梯級式平台的欄杆設計訂定具體規定，不過，日後進行的設計研究會審慎考慮保持梯級式平台的通透度，以及與購物步行街在視覺或空間方面的連通。

197. 另一名委員詢問，當局會否就市廣場區的日後發展制訂城市設計指引。凌先生表示，日後進行的城市設計研究會進一步考慮／研究古洞北及粉嶺北的市廣場如何可結合完善的購物、餐飲及康樂設施，亦會研究如何改善市廣場及附近一帶的

行人接駁通道，利便居民往來，以及提高該處的活力、獨特性和景觀質素。城市設計研究的主要結果會提交城規會考慮。

申述編號 FLN-R28

198. 秘書扼要重述申述人的意見。申述人反對在粉嶺北規劃區第 14 區劃設「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，並在申述書中作出陳述，要點如下：

- (a) 馬適路沿路的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」會把緊貼馬適路的土地從該路分隔開來。雖然該幅用地劃為「住宅(甲類)」地帶，但住宅大廈須由該用地與新劃設的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」並排一面的邊界大幅後移，才能符合《建築物條例》有關窗戶的規定，這樣會造成大廈的布局擠迫；以及
- (b) 建議——把馬適路的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」納入顯示為「道路」的地方，或釐清是否可把該「其他指定用途」註明「美化市容地帶」視為《建築物條例》所指的非建築用地。

199. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 「其他指定用途」註明「美化市容地帶」和「道路」是因應不同的特定規劃目的和規劃需要而劃定的。由於有關地點是馬適路沿路一個園景美化帶的一部分，把之劃作現時的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，做法恰當；
- (b) 由於分區計劃大綱圖所展示的只是概括的土地用途大綱，因此，不可能也不宜在擬備分區計劃大綱圖的階段，根據《建築物條例》有關窗戶的規定，訂明個別用地詳細的建築設計計劃；以及
- (c) 把該「其他指定用途」註明「美化市容地帶」用地納入顯示為「道路」的地方的建議並不恰當。屋宇

署會在制訂／擬備詳細的建築計劃並提交建築圖則的階段，審核建築物的設計是否符合所訂明有關窗戶的規定。

200. 委員沒有提問，並認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

申述編號 FLN-R35 至 R38 及 R46

201. 秘書扼要重述申述人的意見。申述人反對在虎地坳興建警察駕駛及交通訓練設施的建議，並在申述書及口頭陳述中作出陳述，要點如下：

- (a) 在虎地坳關設警察駕駛及交通訓練設施的建議，會影響該處的青葱自然／生態環境或緩衝區；
- (b) 該用地不會用來發展公共房屋，因此，不能紓解房屋供應嚴重短缺的問題；
- (c) 該用地有多種具高保育價值的鳥類。過去數年在虎地坳村所見的雀鳥數量有所增加，顯示該區的生境有所改善；以及
- (d) 應有其他更合適的用地可關設擬議的警察駕駛及交通訓練設施。

202. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 「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。當局已預留虎地坳那兩塊「政府、機構或社區」用地，把位於粉嶺芬園的警察駕駛及交通訓練科和槍械訓練科搬到該處；

- (b) 該兩塊用地位於梧桐河以北，與大型住宅區有一段距離，其位置在上水濾水廠的一公里諮詢區範圍內。該濾水廠是具有潛在危險的設施，所以在有關用地發展，會受到環境限制。因此，把有關用地用作低密度的非住用用途，既與毗鄰的發展更為協調，亦有緩衝作用，可把上水濾水廠與鄰近的住宅發展項目分隔開來；以及
- (c) 有關用地夾雜寮屋、露天貯物場、植林區和農地，還有一個池塘和一段紆緩影響的河曲，該河曲被紆緩影響的植林區包圍。該處的濕地物種不多，數量也少。整體而言，該處並沒有生態價值高的生境。此區在生態上所失去的功能將由塋原自然生態公園填補。

203. 委員備悉，相關政府部門正研究可否把這些警察設施搬往其他用地。如有可能，則有關用地或可釋出作其他用途。鑑於現時未有搬遷研究的結果，維持用地的原有用途，會是較為恰當的做法。

申述編號 FLN-R79

204. 秘書扼要重述申述人在申述書中的意見。申述人認為不需要在石湖新村闢設擬議的公園，因為距離該公園 10 分鐘步程設有休憩用地。

205. 委員備悉相關政府部門在規劃署簡介時所說及／或在文件中所記錄的回應，即該用地擬發展為設有康樂設施的中央公園。該處交通方便，粉嶺北新發展區日後的居民大都容易前往，也毗連北面的粉嶺北規劃區第 11 區的社會福利及其他公共設施，成為粉嶺北的文娛康樂中心，供新遷入及現有的居民享用。中央公園連同北至南的休憩用地走廊會構成主要的觀景廊，可保居民遠眺北面的翠綠山景，故提供此休憩用地實屬必需而且恰當。

206. 委員亦備悉，在早前的討論中，委員認為有關政府部門應把該休憩用地的設計與該地區的鄉郊和農業特色融合，並在實際可行的情況下，在該公園內進行一些農業活動。

申述編號 FLN-R276 及 R301

207. 秘書扼要重述申述人的申述書及／或口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 粉嶺北新發展區目前的公共房屋約佔 64%，與《長遠房屋策略》所定公共房屋比例為 60% 的目標不符；
- (b) 令人關注的是，過度集中在粉嶺北新發展區西部一個細小而偏遠的地區發展公共房屋，會對區內本已短缺的社區設施造成壓力，也有可能引致社會問題；以及
- (c) 若整區皆是千篇一律的高密度公屋大廈，景觀便毫無地區特色。

208. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例定為 60 比 40，與《長遠房屋策略》所主張的比例一致，也配合《二零一四年施政報告》所公布的政府決定，就是要在未來 10 年達到供應合共 470 000 個新建公共及私人房屋單位的目標，當中公共房屋佔六成。此比例亦與粉嶺／上水新市鎮現時為 59 比 41 的有關比例相若；
- (b) 為了令粉嶺北新發展區有均衡的人口結構，當局已撥出多類型的房屋用地，分配作資助房屋和各類私人房屋的發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。以單位數目計算，粉嶺北新發展區整體的公共與私人房屋比例約為 60 比 40，以確保該區可發展成平衡共融的社區。粉嶺北規劃區第 6、8、13、14、15 和 17 區有一些用地已預留作公屋／居屋或作公屋／居屋混合發展，以應付日後對資助房

屋的需求，這樣可提供彈性，使個別用地可提供公屋和居屋單位；以及

- (c) 新發展區內社區設施的數量是按《香港規劃標準與準則》的規定而規劃。

209. 委員沒有提問，並認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

申述編號 FLN-R100 至 R275、R277 至 R300 和 R302 至 R538(不包括 R364)及意見編號 FLN-C5566 至 C5621、C5623 至 C5974

210. 秘書扼要重述申述人／提意見人的申述書／意見書及／或口頭陳述的內容，要點如下：

- (a) 公共房屋過度集中，會令低收入階層聚集，繼而變成貧民區，導致社會問題及跨代貧窮；
- (b) 要求減少天平山村附近的公共房屋發展項目，並增加私人房屋，把兩者比例定為 50 比 50 或 40 比 60；
- (c) 區內就業機會不足。高失業率會令區內產生其他社會問題或發生罪案；
- (d) 區內沒有足夠的交通樞紐，交通費高昂，對公共房屋居民極為不利；以及
- (e) 應以綜合的方式提供醫院和學校等社區設施，以配合日後的社區所需。

211. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例為 60 比 40，與《長遠房屋策略》所主張的比例一致，也配合《二零一四年施政報告》所公布的政府決定，就

是要在未來 10 年達到供應合共 470 000 個新建公共及私人房屋單位的目標，當中公共房屋佔六成。此比例亦與粉嶺／上水新市鎮現時為 59 比 41 的有關比例相若；

- (b) 當局已撥出多類型的房屋用地，分配作資助房屋和各類私人房屋的發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇；
- (c) 「新發展區研究」估計古洞北和粉嶺北兩個新發展區將可提供合共約 37 700 個職位。區內的經濟和社會設施，例如零售、服務業及社區設施等，將提供大量不同種類的職位。相信這些經濟活動有助推動本土經濟，並為日後新增人口帶來一定數量的就業機會；
- (d) 西部的地區樞紐會設有公共交通交匯處，提供巴士／小巴及的士服務。公共交通交匯處的 500 米服務範圍覆蓋該區大部分住宅用地，為居民提供方便的公共交通服務；以及
- (e) 該區會按照《香港規劃標準與準則》的規定，提供足夠的社區設施。此外，公共房屋發展項目將設有多種零售和社區設施。

212. 委員沒有就有關回應提問，並認為有關回應整體上已處理申述人／提意見人所提出的關注事項。

213. 經仔細考慮申述人／提意見人在申述書／意見書及口頭陳述所提出的理據、政府部門的回應，以及其他相關的規劃考慮因素後，委員同意無須順應第 3 組的申述而修訂這兩份分區計劃大綱圖。

214. 經進一步商議後，城規會此時備悉第 3 組申述編號 KTN-R9(部分)和 R10(部分)以及 FLN-R9(部分)表示支持的意見。

215. 經進一步商議後，城規會此時決定不接納第 3 組¹申述編號 KTN-R9 和 R10 及 FLN-R9 的餘下部分，以及申述編號 KTN-R5 至 R8、R51 及 R20728，以及 FLN-R4 至 R8、R28、R35 至 R38、R46、R79、R100 至 R538，並認為不應修訂這兩份分區計劃大綱圖，但仍須視乎就全部申述所作的最後決定而定。委員繼而審閱城市規劃委員會文件第 9747 號第 7.2 段所載各項不接納申述的理由，並認為應適當地予以修訂。有關理由是：

「同時關於古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖

整體

(KTN-R5 至 R8、R9(部分)、R10(部分)、R51 及 R20728；以及 FLN-R4 至 R8、R9(部分)、R28、R35 至 R38、R46、R79、R100 至 R538)

- (1) 當局在擬備古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖時，是以新界東北新發展區規劃及工程研究(下稱「新發展區研究」)的結果和提出的建議為依據。所進行的相關技術評估，包括按《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)進行的環境影響評估(下稱「環評」)、交通影響評估和空氣流通評估等，顯示在交通運輸、排水排污、生態、環境、供水和公用事業設施、通風及可持續發展方面，新發展區發展計劃在技術上是可行的。制訂這兩份分區計劃大綱草圖，是為了推展古洞北和粉嶺北兩個新發展區的發展計劃，這兩個新發展區是應付香港中長期的房屋、社會和經濟發展需要的主要土地供應來源；

申述編號 KTN-R6 及 FLN-R4

- (2) 規劃上並無有力的理據要把申述地點納入古洞北或粉嶺北分區計劃大綱圖；

¹ 剔除了申述編號 FLN-R364。

申述編號 KTN-R9 及 FLN-R9

發展密度定得不合理地低

- (3) 新發展區的發展已善用珍貴的土地資源，以滿足本港的房屋及經濟需要。當局衡量過不同的考慮因素，包括如何善用土地資源、提供充足的政府、機構或社區設施、所規劃基礎設施的負荷能力，以及良好的城市設計框架等，已把各種房屋用地的發展密度提高。如按建議劃一增加發展密度，對該區所提供的基礎設施會有影響；
- (4) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率限制，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；

建築物高度上限定得太低

- (5) 當局在設定古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上的建築物高度限制時，已充分考慮進行「新發展區研究」時所作的空氣流通評估、《香港規劃標準與準則》及《香港城市設計指引》。古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制是基於合理假設，並已在設計上預留彈性，讓發展項目可達到這兩份分區計劃大綱圖所准許的發展密度。基於以上理由，古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制實屬恰當；
- (6) 把古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制分別劃一放寬 20 至 30 米及 15 至 50 米並沒有足夠支持理據／技術評估確定其可行性及影響；
- (7) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬建築物高度限制，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；

布局設計和土地運用欠效益

布局設計欠效益

- (8) 新界東北新發展區的道路網已盡量減少內街的數量。此外，當局已根據「新發展區研究」的空氣流通評估結果，在新發展區的布局上加入了若干通風廊／風道，讓風更易穿透。這些通風廊／風道包括古洞北及粉嶺北兩個新發展區的主要休憩用地走廊、區內道路及非建築用地，全都非常重要且暢通無阻，能讓盛行風穿透相關地區已建設的地方；

休憩用地的運用欠效益

- (9) 休憩用地的功能不僅是提供空間作各種動態康樂活動，也能滿足靜態康樂活動的需要，並提供綠化的機會，以改善城市環境，帶來視覺上和空間上的紓緩效果；

非建築用地

- (10) 非建築用地的其中一個功能是作為觀景及／或通風廊。古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上的非建築用地主要是根據「新發展區研究」的空氣流通評估所提出的建議而劃設，並已考慮個別用地的限制以及發展潛力所受的局限。劃設非建築用地在規劃上是必要的，可使古洞北及粉嶺北兩區的空氣更加流通；

所規劃的購物步行街

- (11) 古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖規劃了完善的行人道和單車徑網絡，確保居民在地面往來各主要活動地點及附近地區時可以更加方便，以及這些網絡能與區內的商業設施融合。城市設計研究(古洞北及粉嶺北兩個新發展區前期工程的詳細設計及建築工程研究的一部分)會進一步考慮／研究古洞北及粉嶺北的市廣場如何可結合完善的購物、餐飲及康樂

設施，亦會研究如何可改善市廣場及附近一帶的行人接駁通道，利便居民往來，以及提高該處的活力、特色和視覺美感。如建議在地庫發展商業用途，可提出規劃申請，城規會將會按個別情況考慮；

公共與私人房屋的數量分布

- (12) 兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例為 60 比 40，與《長遠房屋策略》所主張的比例一致，也配合《二零一四年施政報告》所公布的政府決定，就是要在未來 10 年達到供應合共 470 000 個新建公共及私人房屋單位的目標，當中公共房屋佔六成；
- (13) 為了令古洞北和粉嶺北兩區有均衡的人口結構，當局已撥出多類型的房屋用地，分配作資助房屋和各類私人房屋的發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。以單位數目計算，古洞北和粉嶺北兩個新發展區整體的公共與私人房屋比例約為 60 比 40，以確保兩區可發展成平衡共融的社區；

地理上的分布

- (14) 有些用地已預留作租住公屋(下稱「公屋」)／居者有其屋計劃(下稱「居屋」)或作兩者混合發展，以應付日後對資助房屋的需求，這樣亦可提供彈性，使個別用地可提供公屋和居屋單位。事實上，許多公共和私人房屋用地相鄰，之間有完善的單車徑、休憩空間和行人道網絡連通融合。因此，新發展區的私人和公共房屋用地組合得宜；

落實發展的考慮因素

- (15) 在劃定各土地用途的發展範圍時，已參考各主要規劃因素，包括地理特徵、道路網、土地布局、不同用途所需的土地面積、城市設計、技術可行性等。個別土地的業權並非規劃土地用途地帶時的考慮因素；

- (16) 土地事宜與旨在顯示新發展區的概括土地用途大綱的古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖沒有直接關係，會於落實發展階段處理；

「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶

- (17) 所劃設的一羣「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶，可提供空間發展香港優勢產業，如創新及高科技產業，以及文化和創意產業。其他經濟及社會服務設施，例如零售、服務業及社區設施等住宅發展項目配套，亦會為區內居民提供不同種類的職位，包括一些技術要求較低的職位。這些經濟活動有助推動本土經濟，並帶來不同種類的就業機會；

商用土地用途太具體

- (18) 基於各「其他指定用途」地帶的規劃意向不同，將「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶改劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶並不適當；

與毗鄰地區的連繫

- (19) 粉嶺北新發展區規劃了完善的行人道和單車徑網絡，確保居民往來該區及粉嶺／上水新市鎮更加方便；
- (20) 為加強新發展區與現有新市鎮的連繫，交通接駁服務、行人道／單車徑網絡等措施將於詳細規劃和落實發展的階段再作研究；

運輸服務

- (21) 根據進行「新發展區研究」時所作的交通影響評估，只要在港鐵上水及粉嶺站附近加設巴士停車處及實施其他交通運輸紓緩措施，新發展區所產生的交通流量不會對上水／粉嶺地區的交通和運輸造成

無法克服的影響。儘管如此，粉嶺北新發展區在設計上已預留彈性，可興建可能發展的新鐵路基礎設施；

關於古洞北分區計劃大綱圖

申述編號 KTN-R5

- (22) 第 96 約第 834 號整個地段已納入古洞北分區計劃大綱圖涵蓋的範圍，並劃為「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方。收地事宜會在新界東北新發展區落實發展的階段處理，不屬城規會的職權範圍；

申述編號 KTN-R7

- (23) 把申述地點納入塋原自然生態公園範圍，是重要一環，可以減輕在無法避免的情況下對新發展區其他地方具有生態價值的生境所造成的影響，符合環境影響評估的要求。建議作鄉村式發展的地方鄰近塋原濕地，若作這類發展，很可能會破壞該濕地的生境和質素，因此並不支持這項建議；
- (24) 燕崗村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會更為恰當，可使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦較具經濟效益；
- (25) 土地事宜與旨在顯示新發展區的概括土地用途大綱的古洞北分區計劃大綱圖沒有直接關係，會在落實發展的階段處理；

申述編號 KTN-R8

- (26) 擬議的布局會把原來的發展用地分割成不規則的形狀，造成不必要的發展限制。此建議會破壞古洞北

新發展區周全的布局，而且與新發展區所採用的整體規劃參數不符；

- (27) 延長「休憩用地」地帶可能會對交通和環境造成影響，所以此建議不能接受；

申述編號 KTN-R10

未能充分發揮交通樞紐一帶的發展潛力

- (28) 新發展區的發展已善用珍貴的土地資源，以滿足本港的房屋及經濟需要。當局衡量過不同的考慮因素，包括如何善用土地資源、提供充足的政府、機構或社區設施、所規劃的基礎設施的負荷能力，以及良好的城市設計框架等，已把各種房屋用地的發展密度提高。如按建議劃一增加發展密度，對該區所提供的基礎設施會有影響；

建築物高度上限定得太低

- (29) 當局在設定古洞北分區計劃大綱圖上的建築物高度限制時，已充分考慮進行「新發展區研究」時所作的空氣流通評估、《香港規劃標準與準則》及《香港城市設計指引》。古洞北分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制是基於合理假設，並已在設計上預留彈性，讓發展項目可達到這份分區計劃大綱圖所准許的發展密度。基於以上理由，古洞北分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制實屬恰當；
- (30) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率及建築物高度限制，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；

土地業權和落實發展的情況

- (31) 在劃定各土地用途的發展範圍時，已參考各主要規劃因素，包括地理特徵、道路網、土地布局、不同用途所需的土地面積、城市設計、技術可行性等。

個別土地的業權並非規劃土地用途地帶時的考慮因素。此外，土地事宜與旨在顯示新發展區的概括土地用途大綱的古洞北分區計劃大綱圖沒有直接關係，會在落實發展的階段處理；

改劃建議

- (32) 申述人的建議會破壞古洞北新發展區的周全布局設計，亦不符新發展區的整體規劃參數。有關建議沒有任何技術評估支持；

申述編號 KTN-R51

農地的重要性

- (33) 為促進城鄉共融同時肯定農業對香港的重要性，兩個新發展區內都保留了農地，讓農戶可以繼續在區內務農。在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上有約 58 公頃土地劃作「農業」地帶(包括「農業(1)」地帶)，另有 37 公頃的土地預留作塋原自然生態公園，合共有 95 公頃土地可供繼續進行現時的農業活動；

東鐵的承載力

- (34) 「新發展區研究」所作的交通影響評估的結論是，在交通及運輸的角度而言，新發展區的發展計劃在技術上是可行的；
- (35) 擬議北環線可以使往來東西部的交通更方便，又可供古洞北新發展區的居民使用，以及改善交通網絡的穩健性和利便過境。預期北環線有助重新分配新界北部的鐵路乘客；

交通時間長，不符可持續發展原則

- (36) 新發展區會設有經濟及社會服務設施(例如零售、服務業及社區設施等)，為當地居民提供不同種類的職

位及大量就業機會，包括一些技術要求較低的職位。古洞北新發展區的規劃目標是成為一個均衡發展的社區，可以提供足夠的就業機會和社區設施。預期居民日常出入不必長途跋涉；

中國內地經濟波動

- (37) 古洞北新發展區內劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶和「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶的用地將為新發展區和附近新市鎮的居民提供多種與商業和香港優勢產業有關的職位。這些用地提供空間發展不同產業，並不是特別為了照顧與中國內地經濟發展有關的企業的需要；

申述編號 KTN-R20728

古洞北新發展區的布局限制了發展潛力

- (38) 在劃定各土地用途的發展範圍時，已參考各主要規劃因素，包括地理特徵、道路網、土地布局、不同用途所需的土地面積、城市設計、技術可行性等。個別土地的業權並非規劃土地用途地帶時的考慮因素。此外，土地事宜與旨在顯示新發展區的概括土地用途大綱的古洞北分區計劃大綱圖沒有直接關係，會在落實發展的階段處理；

把「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶

- (39) 這項建議或會影響「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶設計上的可行性。按建議作出改劃，會令有關用地的形狀變得古怪，或會影響有關的兩個住宅項目的整全發展，故不支持這項建議；

粉嶺北分區計劃大綱圖

申述編號 FLN-R5

接駁通道

- (40) 當局會進行進一步的研究，探討如何加強通道的連繫，使行人往來更方便，同時增添市廣場及附近一帶的活力、特色和視覺美感。分區計劃大綱圖並沒有排除闢設地庫／高架行人道的可能性；

建築物高度限制／發展密度

- (41) 新發展區的發展已善用珍貴的土地資源，以滿足本港的房屋及經濟需要。當局衡量過不同的考慮因素，包括如何善用土地資源、提供充足的政府、機構或社區設施、所規劃基礎設施的負荷能力，以及良好的城市設計框架等，已把各種房屋用地的發展密度提高；
- (42) 當局在設定粉嶺北分區計劃大綱圖的建築物高度限制時，已充分考慮進行「新發展區研究」時所作的空氣流通評估、《香港規劃標準與準則》及《香港城市設計指引》。粉嶺北分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制是基於合理假設，並已在設計上預留彈性，讓發展項目可達到這份分區計劃大綱圖所准許的發展密度。基於以上理由，粉嶺北分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制實屬恰當；
- (43) 劃一放寬粉嶺北分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制的建議並沒有足夠支持理據／技術評估確定其可行性和影響；
- (44) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率及建築物高度限制。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；

- (45) 若按建議增加發展密度，影響所及，該區的基礎設施未必足以配合。倘要進一步增加發展密度，必須進行另一次全面可行性研究以作支持，有關研究必須涵蓋規劃、環境、交通和運輸、基礎設施及其他技術範疇；

落實發展／土地事宜

- (46) 換地／土地事宜與旨在顯示新發展區的概括土地用途大綱的粉嶺北分區計劃大綱圖沒有直接關係，會在落實發展的階段處理；

申述編號 FLN-R6

建議把粉嶺北地區中心的四塊「住宅(甲類)1」用地合併為兩塊較大的用地

- (47) 十字型休憩用地是粉嶺北地區中心的重要地標和聚集點，因此，必須施加適當的法定規劃管制，確保關於公眾休憩用地的各項規定，以及對商業用途和停車位的管制可延伸至該休憩用地。若按建議把該四塊「住宅(甲類)1」用地合併為兩塊較大的用地，並把用地之間的「休憩用地」地帶改為行人專區，未必能達致有關的規劃意向，故不支持這項建議；

商業用途的提供／限制

- (48) 如建議在地庫發展商業用途，可提出規劃申請讓城規會按個別情況考慮。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；

申述編號 FLN-R7

建議把粉嶺北地區中心的「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」地帶

- (49) 十字型休憩用地是粉嶺地區中心的重要地標及聚集點，並無有力理據要把該用地改劃為「其他指定用途」註明「作康樂與社區用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶，以闢設更多社區設施及作商業用途／停車場的地庫；
- (50) 如建議在地庫發展商業用途，可提出規劃申請讓城規會按個別情況考慮。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；

申述編號 FLN-R8

發展密度限制

- (51) 若按建議增加發展密度，影響所及，該區的基礎設施未必足以配合。倘要進一步增加發展密度，必須進行另一次全面可行性研究以作支持，有關研究必須涵蓋規劃、環境、交通和運輸、基礎設施及其他技術範疇；

粉嶺地區中心的商業元素

- (52) 為加強粉嶺北地區中心四塊「住宅(甲類)1」用地之間的休憩用地的功能，並增添生氣，當局會進行進一步研究，探討如何加強通道的連繫，使行人往來更方便，同時增添市廣場和附近一帶的活力、特色及視覺美感；

在粉嶺北規劃區第 13 及第 18 區「住宅(乙類)」地帶闢設商業用途

- (53) 「住宅(乙類)」地帶主要是作中等密度的住宅發展。如要在該處發展商業用途，必須取得城規會的規劃許可；

建築物高度限制

- (54) 當局在設定粉嶺北分區計劃大綱圖上的建築物高度限制時，已充分考慮進行「新發展區研究」時所作的空氣流通評估、《香港規劃標準與準則》及《香港城市設計指引》。粉嶺北分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制是基於合理假設，並已在設計上預留彈性，使發展項目可達到這份分區計劃大綱圖所准許的發展密度。基於以上理由，粉嶺北分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制實屬恰當。有關放寬建築物高度限制的建議並沒有任何技術評估方面的支持理據可確定其可行性和影響；
- (55) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率及建築物高度限制。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；

建議把粉嶺北地區中心的「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」地帶

- (56) 十字型休憩用地是粉嶺北地區中心的重要地標及聚集點，並無有力理據要把該用地改劃為「其他指定用途」註明「市中心廣場暨作康樂與商業用途的休憩用地和作商業用途與停車場的地庫」地帶，以闢設更多社區設施及作商業用途／停車場的地庫；
- (57) 如建議在地庫發展商業用途，可提出規劃申請讓城規會按個別情況考慮。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；

建議把粉嶺北地區中心的「休憩用地」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶

- (58) 粉嶺北地區中心「休憩用地」地帶東部那片北至南的狹長土地規劃作市民的康樂及歇息空間，同時也是重要的觀景廊，可保居民遠眺到翠綠山景。因此，並無有力理據要按建議把該處改劃為「休憩用地(1)」地帶；

建議在粉嶺北地區中心「住宅(甲類)1」用地關設「酒店」用途

- (59) 粉嶺北地區中心各「住宅(甲類)1」用地主要是預算發展住宅高廈。若要作「酒店」用途，必須向城規會提出申請，城規會會按每宗申請的個別情況作出評審；

粉嶺北地區中心的梯級式平台

- (60) 粉嶺北地區中心的梯級式平台是該地區中心的一大特色。不過，為容許設計上有彈性，有關人士可通過提出規劃申請，更改此設計特色，城規會會按每宗個案的個別情況作出考慮；

建議關設高架及地庫行人接駁通道

- (61) 當局會進行進一步研究，探討如何加強通道的連繫，使行人往來更方便，同時增添市廣場及附近一帶的活力、特色和視覺美感。分區計劃大綱圖並沒有排除關設地庫／高架行人道的可能性；

落實發展／土地事宜

- (62) 換地／土地事宜與旨在顯示新發展區的概括土地用途大綱的粉嶺北分區計劃大綱圖沒有直接相關，會在落實發展的階段處理；

申述編號 FLN-R28

- (63) 「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及「道路」是因應不同的特定規劃目的及需要而劃定的。申述地點由於是馬適路沿路一個園景／美化帶的一部分，所以劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」是合適的；

- (64) 由於分區計劃大綱圖所展示的只是概括的土地用途大綱，因此不可能根據《建築物條例》的規定，訂明個別用地的詳細建築設計計劃；
- (65) 分區計劃大綱圖有條文訂明可略為放寬地積比率和建築物高度限制。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；

申述編號 FLN-R35 至 R38 及 R46

- (66) 「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。當局是考慮過粉嶺北規劃區第 3 區虎地坳那兩塊「政府、機構或社區」用地的限制及特點，以及擬議發展帶來的交通影響，才預留該兩塊用地，讓本來位於粉嶺芬園的警察駕駛及交通訓練科和槍械訓練科搬往該處；

申述編號 FLN-R79

- (67) 現有石湖新村地區將會發展為中央公園，附近設有社會福利及康樂設施，成為粉嶺北新發展區的文娛康樂中心，供新遷入及現有的居民享用。除此之外，該公園亦可為粉嶺北新發展區帶來視覺和空間上的舒緩。考慮到這個擬建於石湖新村地區的中央公園位處中央，加上其可發揮的功能，提供此休憩用地實屬必需及恰當；

申述編號 FLN-R276 及 R301

公共與私人房屋的比例

- (68) 兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例為 60 比 40，與《長遠房屋策略》所主張的比例一致，也配合《二零一四年施政報告》所公布的政府決定，就是要在未來 10 年達到供應合共 470 000 個新建公共及私人房屋單位的目標，當中公共房屋佔六成。

- (69) 為了令粉嶺北地區有均衡的人口結構，當局已撥出多類型的房屋用地，分配作資助房屋和各類私人房屋的發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。以單位數目計算，粉嶺北新發展區整體的公共和私人房屋比例約為 60 比 40，以確保該區可發展成平衡共融的社區；

公共房屋在地理上的分布

- (70) 粉嶺北分區計劃大綱圖上已預留一些用地作公屋／居屋或作兩者混合發展，以應付日後對資助房屋的需求。這樣亦可提供彈性，使個別用地可提供公屋和居屋單位。事實上許多公共和私人用地相鄰，之間有完善的單車徑和行人道網絡連通融合。因此，粉嶺北新發展區的私人和公共房屋用地組合得宜；

社區設施的數量

- (71) 新發展區內社區設施的數量是按《香港規劃標準與準則》的規定而規劃。按照規劃，粉嶺北新發展區會有兩個地區樞紐，一個在東部，位於聯和墟現有墟市北鄰，另一個在西部，位於天平山村北面。兩者均集住宅、零售、社會服務與社區設施、公共交通交匯處及公眾休憩用地於一處，是粉嶺北新發展區的主要活動地點；

視覺特色

- (72) 當局在發展公共房屋時會根據新發展區的用地特色和鄰近一帶的環境，採用切合個別用地的非標準型住宅樓宇設計；

社會方面

- (73) 所規劃的發展用地將闢設不同的社會福利設施。這些服務通常是根據服務對象、所估計的服務需求及／或其他有關考慮因素而規劃和提供；

申述編號 FLN-R100 至 R275、R277 至 R300 及 R302 至 R538

公共房屋在地理上的分布

(74) 粉嶺北分區計劃大綱圖已預留一些用地作公屋／居屋用途或兩者混合發展，以應付日後對資助房屋的需求。這樣亦可提供彈性，使個別用地可提供公屋和居屋單位。事實上許多公共和私人房屋用地相鄰，之間有完善的單車徑和行人道網絡連通融合。因此，粉嶺北新發展區的私人和公共房屋用地組合得宜；

公共與私人房屋的比例

(75) 兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例為 60 比 40，與《長遠房屋策略》所主張的比例一致，也配合《二零一四年施政報告》所公布的政府決定，就是要在未來 10 年達到供應合共 470 000 個新建公共及私人房屋單位的目標，當中公共房屋佔六成；

(76) 為了令粉嶺北地區有均衡的人口結構，當局已撥出多類型的房屋用地，分配作資助房屋和各類私人房屋的發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。以單位數目計算，粉嶺北新發展區整體的公共與私人房屋比例約為 60 比 40，以確保該區可發展成平衡共融的社區；

就業機會

(77) 區內的經濟及社會服務設施，例如零售、服務業及社區設施，會為區內居民提供不同種類的職位及大量就業機會；

交通樞紐／網絡

(78) 西部的地區樞紐會設有公共交通交匯處，提供巴士／小巴及的士服務。公共交通交匯處的 500 米服

務範圍覆蓋該區大部分住宅用地，為居民提供方便的公共交通服務；以及

社區設施的數量

(79) 新發展區內社區設施的數量是按《香港規劃標準與準則》的規定而規劃。按照規劃，粉嶺北新發展區會有兩個地區樞紐，一個在東部，位於聯和墟現有墟市北鄰，另一個在西部，位於天平山村北面，兩者均集住宅、零售、社會服務與社區設施、公共交通交匯處及公眾休憩用地於一處，是粉嶺北新發展區的主要活動地點。」

216. 會議於下午一時休會午膳。

217. 會議於二零一五年四月二十八日下午二時五分恢復進行。

218. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
陸觀豪先生	
黃仕進教授	
何培斌教授	
陳祖楹女士	
鄒桂昌教授	
符展成先生	
黃令衡先生	
黎慧雯女士	
林光祺先生	
梁慶豐先生	
邱浩波先生	
陳福祥先生	
雷賢達先生	
楊偉誠先生	
袁家達先生	

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3
王明慧女士

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署副署長(1)
謝展寰先生

地政總署署長
甯漢豪女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

商議部分

[閉門會議]

第 4 組(城市規劃委員會文件第 9748 號)

古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1*

申述

R1 至 R4、R15、R18 至 R23、R25 至 R26、R28 至 R30、R33 至 R50、
R52 至 R72、R74 至 R92、R95 至 R165、R167 至 R20727 及 R20729 至
R20779

意見

C1 至 C5549、C5551 至 C5594、C5596 及 C5598

粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1*

申述

R1 至 R3、R15、R18 至 R27、R29、R34、R39 至 R40、R42 至 R43、
R47 至 R52、R54 至 R56、R58 至 R77、R81 至 R87、R89 至 R99、
R539 至 R540、R543 至 R612 及 R614 至 R21229

意見

C1 至 C5563、C5986 至 C5996 及 C5998 至 C6008

(* 不包括兩份分區計劃大綱圖各自被撤回、重複或申述人／提意見人表示沒有提交過的 110 份申述書和兩份意見書。)

219. 秘書表示，第 4 組包括 41 292 份申述書(有 20 647 份關於古洞北分區計劃大綱圖，20 645 份關於粉嶺北分區計劃大綱圖)和 11 176 份意見書(有 5 593 份關於古洞北分區計劃大綱圖，5 583 份關於粉嶺北分區計劃大綱圖)，內容全部關於一般事項和建議。

表示支持的申述

220. 主席扼要重述，申述人(關於古洞北分區計劃大綱圖的 R1 至 R4 和 C5598，以及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R1 至 R3)支持這兩份分區計劃大綱圖，並在申述書中作出陳述，要點如下：

- (a) 新界東北新發展區計劃可帶來長遠利益，有必要進行；
- (b) 新界東北新發展區計劃可增加房屋供應及就業機會，應立即進行；
- (c) 不少低收入人士住在劏房，輪候租住公屋的時間又長，所以政府應提供更多公共房屋單位，改善有需要人士的居住環境；
- (d) 郊野公園現時佔香港土地面積的四成，而香港與亞洲其他地區相比的平均居住空間亦較少。拓展新界東北新發展區，可提供更多土地改善未來鄉郊地區的生活環境；
- (e) 為了保護及發展本土工業和農業，應把現有的本土工業遷往指定工業區；
- (f) 石湖新村是其中一位受新界東北新發展區計劃影響的鄉村。該村曾經興盛一時，歷史更可追溯至 50 多年前，但如今已被發展商破壞，因此，支持進行可以提供更好居住環境的新界東北新發展區計劃；

- (g) 政府應預留一些土地，讓受影響的村民重建他們具有特色的家園；以及
- (h) 政府應保留一些具有建築特色的寮屋以作展示。

221. 委員備悉表示支持的意見及政府部門以下的回應：

- (a) 新界東北新發展區將成為住宅單位供應及經濟活動的重要來源。新發展區會提供約 60 000 個新單位，容納約 173 000 人口。此外，劃作商業、辦公室、零售與服務以及研發用途的土地，可提供總樓面面積約 837 000 平方米，創造約 37 700 個新就業機會；
- (b) 為能及早推出土地應付住屋需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口增長，當局制訂了新發展區計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期分項進行。地盤平整及基礎設施工程的詳細設計工作，已列入前期工程計劃內，並計劃於二零一四年展開，使建造工程能在二零一八年動工，讓首批居民可在二零二三年遷入。前期工程展開後，新發展區的其他主要工程亦會動工；
- (c) 當局認同鄉郊工業用途和露天貯物／港口後勤活動對香港的經濟發展有重要的作用，故已通過有關的法定規劃圖則，在邊境口岸和策略性連接通道附近等一些合適地點劃出足夠的土地，把之指定為「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，以應付對這些用途的需求；
- (d) 石湖新村地區位於粉嶺北新發展區中央，將成為新發展區未來的文娛康樂中心，供新遷入的居民和粉嶺／上水的現有居民使用；
- (e) 為協助保留現有社區的社會結構，當局已在新發展區預留兩塊用地，用以原區安置受新發展區發展計

劃影響的合資格清拆戶。在此期間，政府會盡力確保所有受影響清拆戶均可按照現行機制獲得合理補償和安置，並會繼續與受影響清拆戶商討可行的安排；

- (f) 新發展區內有值得保存的已評級歷史文物。開拓新發展區的其中一個重要指導原則，是在發展和文物保育兩者之間作出適當的平衡。當局已就新發展區進行了文物影響評估，以確保文物保育與發展配合得宜；以及
- (g) 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響已評級的歷史建築物／構築物，當局會進一步徵詢康樂及文化事務署（下稱「康文署」）轄下古物古蹟辦事處（下稱「古蹟辦」）的意見。

表示反對的申述

222. 主席表示，第 4 組申述及意見所提出的關注事項及建議，已大致歸納為八大理據，方便委員集中討論。

(A) 新發展區並非必要／分區計劃大綱圖的規劃意向／善用土地／發展密度／城市設計

(i) 新發展區並非必要／善用土地

223. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

缺乏必要性

- (a) 新界東北新發展區並非必要，應撤回／檢討這項計劃。還有其他更重要的問題須優先處理；
- (b) 香港的人口增長較預期為少／低，並無急切需要開拓新界東北新發展區；

- (c) 房屋需求是基於不準確的人口預測估算出來，是否有需要開拓新發展區存在疑問；

[何培斌教授此時暫時離席。]

住宅單位的空置率

- (d) 政府低估了空置住宅單位的數目，因而誇大了房屋短缺的問題；
- (e) 香港有很多住宅單位空置，並無必要在新界東北新發展區興建新住宅單位；

以其他棕地／空置土地／粉嶺高爾夫球場作替代

- (f) 應先發展其他棕地／可用的土地(包括粉嶺高爾夫球場)，之後才開發新界東北；

發展新發展區不具成本效益

- (g) 在新發展區內，建議用作發展公共房屋的土地比例很小(約 6%)，大部分地方都劃作發展低矮的私人房屋，但這類房屋並非普羅大眾所能負擔。因此，發展新發展區並不能有效紓緩迫切的房屋需求，卻要付出約達 1,200 億元的高昂成本。整個項目會淪為「大白象」；
- (h) 勞動力供應不足，難以支持多個基建項目，可以預見建造成本將無可避免大幅上升，預料會導致超支；

誇大可帶來的經濟活動和就業機會

- (i) 新發展區不能為未來的人口提供充足的原區就業機會，未來的居民被迫要長途跋涉到區外工作；
- (j) 政府就工作職位的種類提供的資料不足。新發展區內設有商貿及科技園，又有土地劃作研究及發展用

途，會令人擔心新發展區提供的工作職位需要的是高技術工人，區內居民未必勝任；

房屋組合

- (k) 有人質疑新發展區內公共與私人房屋的比例是否真為 6 比 4。雖然有人以天水圍為例，指其公共與私人房屋比例失衡，應增加私人房屋單位數目，但亦有人認為新發展區提供的公共房屋不足以解決貧窮階層及年青一代住屋短缺的問題；以及

傳統新市鎮發展模式

- (1) 政府應重新思考過往新市鎮的發展模式現今是否仍然適用，並決定在規劃新發展區時如何能實踐「以人為本」的方針，而非為開闢新土地作發展而不惜破壞自然環境。

224. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 根據政府統計處最新推算，香港人口會由二零一一年的約 710 萬增至二零四一年的約 840 萬。隨着家庭成員平均數目減少，市民對優化生活環境的期望日高，對公共房屋的需求亦不斷增加，香港未來對房屋用地的需求將十分殷切。新界東北新發展區將可提供 60 000 個新單位，當中 36 600 個(六成)是公共／資助房屋單位。因此，政府有必要推展新發展區發展計劃，為各種用途提供土地，應付香港未來的住屋需要；

住宅單位的空置率

- (b) 據差餉物業估價署表示，二零一一年私人住宅單位的空置率只約 4%，當中包括租約與租約之間未佔用的單位以及裝修中的單位；

以其他棕地／空置土地／粉嶺高爾夫球場作替代

- (c) 新界鄉郊(包括兩個新發展區)有大片尚未盡用的棕地。政府一直積極進行各項研究／計劃，務求增加長遠的土地供應，應付香港未來的住屋及經濟需要，當中包括各項以地區為本的規劃及工程研究，透過周全規劃及提供基礎設施，釋放合適的土地的發展潛力。這些規劃研究其中一個重要主題是把該等棕地改作更井然有序和更為相配的理想用途。相關的研究包括「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)、「洪水橋新發展區規劃及工程研究」、「元朗南房屋用地規劃及工程研究」(下稱「元朗南研究」)，以及「發展新界北部地區初步可行性研究」(下稱「新界北部研究」)。由於在環境、交通和基礎設施方面的可行性有待評估，因此，這些棕地不可代替新發展區成為房屋土地供應的主要來源；
- (d) 政府早前已向立法會提供關於面積約 4 000 公頃的未批租／未撥用土地的資料，有關資料可瀏覽發展局網站。有些空置土地，包括道路佔用的地方和發展項目之間的狹窄空隙，並不適合發展。不過，如有合適的空置土地，當局仍會考慮用作發展。規劃署盡力檢視各分區計劃大綱圖，並建議把合適用地改劃作住宅發展。若有合適的用地，會向城規會建議進行改劃；
- (e) 「新界北部研究」現正探討粉嶺高爾夫球場用地(約 170 公頃)的發展機會和限制，暫未肯定該用地發展房屋的潛力。考慮到完成技術評估需時，以及可能進行的發展的時間表和規模，即使粉嶺高爾夫球場用地適合作發展，亦不能取代這兩個新發展區(總面積約 610 公頃)的發展；

新發展區的發展不具成本效益

- (f) 發展古洞北和粉嶺北兩個新發展區，主要是為了供應土地，應付香港中長期的住屋及經濟需要，而兩

個新發展區內亦只有少量用地建議作低密度發展。兩個新發展區內的大部分發展項目均屬高或中密度的發展，地積比率最少 3.5 倍。根據「新發展區研究」，新發展區的發展已在顧及基礎設施的限制下，盡量善用珍貴的土地資源，以滿足本港的住屋及經濟需要。古洞北和粉嶺北兩個新發展區未來市中心的住宅用地的地積比率，已由 3.5 倍或 5 倍提高至 6 倍，作高密度發展。這個發展密度與其他新市鎮的發展密度相若。低密度發展用地則與鄰近的鄉村環境互相協調。此外，亦須進行基礎設施工程項目，為新發展區提供道路、污水處理設施、供水設施及各類政府／機構或社區設施，而這些工程項目均會對成本有影響；

誇大可帶來的經濟活動和就業機會

- (g) 位於古洞北新發展區的商貿及科技園與劃定作研究與發展用途的土地，估計可提供約 17 000 個就業機會，而兩個新發展區內的零售及商業服務(包括酒店)，以及社區和機構設施，亦可為未來的居民提供約 20 700 個就業機會。兩個新發展區可提供的總樓面面積合共約有 837 000 平方米，可作各種經濟用途(包括商業、辦公室、酒店、零售、服務以及研發)，提供約 37 700 個就業機會；

房屋組合

- (h) 以房屋單位數量計算，古洞北及粉嶺北兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例約為 60 比 40，以確保兩區可發展成為平衡共融的社區。此比例與《長遠房屋策略》及《二零一四年施政報告》所定的目標一致。「新發展區研究」曾參考天水圍新市鎮的發展經驗。根據香港大學對天水圍所作的研究，天水圍公共與私人房屋的比例為 80 比 20；以及

傳統新市鎮發展模式

- (i) 為求規劃周全，能適時提供房屋、基建及社區設施，政府會以「加強版」的傳統新市鎮發展模式，作為落實新發展區計劃的基本模式。為加快整項工程計劃的發展時間表，以便按照所規劃的用途進行發展，政府會帶頭落實有關計劃，並根據已規劃的用途收回私人土地以作發展。倘若發展商及土地擁有人不能在指定時限前申請換地，其土地便會按傳統新市鎮發展模式收回。此模式對土地業權分散的土地和祖堂土地尤為有效。

(ii) 發展密度／城市設計

225. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

發展密度

- (a) 應提高整個新發展區的地積比率，充分發揮該區的發展潛力；
- (b) 應訂明「政府、機構或社區」地帶的最高地積比率，並在「政府、機構或社區」地帶內預留土地興建安老院、診所、國際學校、社區學院及廢物回收設施；
- (c) 屬高密度發展的商貿及科技園與毗鄰的塱原並不協調；

城市設計

- (d) 新界東北新發展區的規劃毫無地區特色，城市設計差劣，令人擔心未來新發展區內會有屏風效應，而且建築物外形流於單調刻板，令香港少了獨特之處，更會使現時的景觀變差。此外，新發展區亦缺乏完善的單車徑網絡；

- (e) 新界東北是深圳與香港之間重要的綠化緩衝區，而河流是防止城市擴展的綠化屏障；
- (f) 粉嶺北的青葱土地將會變為高廈林立，梧桐河一帶的美麗景致亦會改變。這設計會使新發展區內的空氣質素變差；

[楊偉誠先生此時返回席上。]

- (g) 新發展區的城市設計欠佳，加上樹木被砍伐，有可能出現水浸；
- (h) 有人建議限制建築物的高度和密度，使山脊線得以保持不變，但亦有人建議放寬建築物高度限制，以善用新發展區的土地；
- (i) 石湖墟和天平山村會被高樓大廈阻擋，影響區內的空氣流通；
- (j) 人口增加，導致綠化／休憩康樂空間不足，所以應增設鄰舍休憩用地／康樂用途。此外，社區設施配套亦不足；以及
- (k) 兩個新發展區有超過 300 公頃的土地劃為「休憩用地」地帶及「綠化地帶」，令區內有太多公園。康文署所管理的公園，設計有欠靈活，效益又低。在天水圍及新發展區闢設的「休憩用地」，皆未能地盡其用。建議把這些土地改劃作房屋發展。

226. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

發展密度

- (a) 根據「新發展區研究」，新發展區的發展已善用珍貴的土地資源，以滿足本港的住屋及經濟需要。因應公眾人士在公眾參與活動中提出要盡量發揮新發

展區發展潛力的訴求，當局對房屋用地的發展密度進行了檢討。當局衡量過不同的考慮因素，包括如何善用土地資源、提供充足的政府、機構或社區設施、所規劃的基礎設施的負荷能力，以及良好的城市設計框架等，把各種房屋用地的發展密度提高。古洞北和粉嶺北兩個新發展區未來市中心的住宅用地的地積比率，已由 3.5 倍或 5 倍提高至 6 倍，作高密度發展。這個發展密度與其他新市鎮的發展密度相若，亦是根據現有和已規劃的未來基礎設施而訂定的最高水平。

- (b) 此外，亦有必要規劃不同類型的房屋，使社區發展平衡。在訂定各發展地帶的發展密度時，除滿足住屋及就業需要外，已充分顧及市民對優質居住環境等的訴求。另外，亦已充分考慮城市設計原則，也就是透過規劃營造更有趣味的城市景觀、更多元化的社區和更佳的通風環境；
- (c) 當局已根據《香港規劃標準與準則》的規定，規劃了充足的政府、機構或社區設施，包括安老院、診所和學校等。在粉嶺北及古洞北兩個新發展區的分區計劃大綱圖上，合共約有 67 公頃的土地(11%)劃為「政府、機構或社區」地帶，可提供多種政府及／或社區設施。由於這些政府、機構或社區用途有不同的功能，在建築設計和布局等方面的要求有分別，故不規限「政府、機構或社區」用地的最高地積比率，使設計更靈活、更能配合周圍環境，是恰當的做法，也與慣常做法一致；
- (d) 根據「新發展區研究」的環境影響評估(下稱「環評」)報告，擬在擬議商貿及科技園發展的項目(包括高度和發展密度)在環境方面屬可以接受，如實施建議的全部措施，預料不會對塋原自然生態公園及動物造成重大的負面影響。當局已提出並在《環境監察及審核手冊》訂明各項紓減影響措施，項目倡議者必須遵從，有關措施包括制訂建築物設計指引；在施工階段設置隔音／視覺屏障，以盡量減輕光害；以及在塋原自然生態公園關設濕地補償區。

古洞北新發展區內劃設「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶，是要提供土地，應付香港的策略性經濟需要，並提供各種與商業和不同產業相關的就業機會。在商貿及科技園進行的擬議發展項目，會以城市設計圖(將由項目倡議者提交)為指引，確保發展項目採用富創意的設計及具特色的美化環境措施；

城市設計

- (e) 新發展區有一個完善的規劃及城市設計大綱，能盡量善用該區本身、毗連的粉嶺／上水新市鎮和附近地區的天然景物所提供的機遇，締造優質的綠色生活環境和共融的社區；
- (f) 古洞北新發展區將發展成為「多元化發展中心」，而粉嶺北新發展區則會善用優美的河畔和山巒景致，發展成為「河畔社區」，為居民提供優質的生活環境。兩個新發展區都會集住宅、商業及農業用途於一體，另會發展零售和服務業，以及設有社區和政府設施，亦會有土地作自然和生態保育；
- (g) 古洞北新發展區有九個特色區，由一個完善的休憩空間網絡貫通，包括市中心區、北面住宅區、河畔住宅區、商貿及科技園、塋原自然生態公園、社區設施區、康樂及公園區、研究及發展區和政府設施區。粉嶺北新發展區則有四個特色區，也是由一個完善的休憩空間網絡貫通，包括地區中心、南岸住宅區、社福／康樂區及政府設施區；
- (h) 為了對新發展區發展項目的建築物高度作出更好的管制，並保留一些主要的城市設計要素(例如建築物高度由市中心向外圍及河畔遞降，構成梯級狀輪廓，以及保留可看到山脊線的觀景廊)，古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的發展地帶均加入了建築物高度限制，建議採用梯級式建築物高度概念，整體發展密度和建築物高度由地區樞紐(粉嶺北新發展

區)／市中心(古洞北新發展區)向外圍及河畔遞降，令新發展項目的高度和排列疏密不同，錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。沿河的發展用地會設不同的建築物高度管制區，使建築物高度向河畔方向遞降，進一步強化梯級式建築物高度概念；

- (i) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區的設計有充分顧及附近地區的天然環境，包括鳳崗山和長甫頭的山景及雙魚河和梧桐河。在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上，有約 128 公頃的土地(佔古洞北和粉嶺北兩個新發展區土地面積 21% 左右)劃為「綠化地帶」，可作為緩衝區，有助防止市區範圍擴展。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (j) 考慮到粉嶺北新發展區的自然景物、山水景致和農地等，該區將發展成為「河畔社區」。另外，顧及到梧桐河和北面的天然山脊線，區內的建築物高度由東西邊緣向中心以及由南面向北面的梧桐河遞降。古洞北和粉嶺北兩個新發展區的最高建築物高度不會超過主水平基準上 135 米(約 35 層)。粉嶺北新發展區的布局設計已顧及梧桐河和北面的天然山脊線；
- (k) 城市設計與水浸風險並無直接關係。不過，為改善現有的排水狀況，新發展區將進行必要的地盤平整工程，並鋪設獨立排水系統，以防止水浸；
- (l) 雖然有樹木會受到新界東北新發展區的工程計劃所影響，但重要品種的樹木會予保留／移植。在新發展區工程項目施工期間，獲保留的樹木會受到保護，難以避免受工程影響的樹木會移植；至於將砍掉的樹木，則會有補種樹木的安排；
- (m) 新發展區的城市設計已充分考慮該區的自然景觀、山水景致和農地等。古洞北新發展區內的建築物高

度受限制，由市中心向外圍和河畔遞降，構成梯級狀輪廓，以保留可看到山脊線的觀景廊。在粉嶺北新發展區內，顧及到梧桐河和北面的天然山脊線，建築物高度由東西邊緣向中心以及由南面向北面的梧桐河遞降。古洞北和粉嶺北兩個新發展區的最高建築物高度不會超過主水平基準上 135 米(約 35 層)；

- (n) 新發展區有完善的通風廊系統，使空氣更流通，都市氣候更佳。當局曾進行空氣流通評估，以評估新發展區及周邊地區的通風表現。新發展區在布局設計上利用闢設非建築用地、休憩用地和梯級式平台以及塑造建築物的梯級狀高度輪廓等方法，建構出若干主要的風道，促進通風。為了進一步改善行人往來的路面的透風情況，新發展區並不鼓勵興建體積龐大的大型平台。在建築物高度方面，新發展區採用梯級狀輪廓概念。制訂這概念前已考慮空氣流通評估的結果，例如盛行風的方向。此外，新發展區內部東北至西南和東至西的道路也是重要的通風廊／風道。這些暢通無阻的通風廊／風道讓盛行風可穿透該區已建設的地方，再達下方的上水／粉嶺地區；
- (o) 在古洞北，雙魚河和石上河會設有河畔長廊，讓居民及遊人享用。另有完善的康樂及綠化空間網絡，包括區域、地區及鄰舍休憩用地。市廣場和鳳崗山公園會設於方便的地點，讓居民享用。休憩用地的布局和設計也會融入一些文物，以加強地區認同感和特色。主要和次要的綠化走廊都設計成綠樹小徑、林蔭大道、步行街和綠化行人道，使古洞北新發展區看起來綠樹連綿，灌木處處，並盡量令整個新發展區的行人通道連貫不斷，安全無阻；
- (p) 在粉嶺北，中央公園及河畔長廊連通各住宅區，是綠化文娛康樂中心。此外，主要和次要的綠化走廊會設計成遍布新發展區的綠樹小徑、林蔭大道、步行街和綠化行人道；

- (q) 兩個新發展區合共約有 58 公頃的土地(9.5%)劃為「休憩用地」地帶，有足夠的地區及鄰舍休憩用地。此外，兩個新發展區合共約有 67.03 公頃的土地劃為「政府、機構或社區」地帶。該地帶主要的政府、機構或社區設施包括學校、歷奇訓練設施、分區警察總部、醫院、分科診療所和普通科診療所／健康院、一些康樂及體育／休閒設施、圖書館、社區會堂和為兒童、青少年及家庭提供服務的一些社會福利設施等；以及
- (r) 所規劃的休憩用地可供新遷入的人口及粉嶺／上水新市鎮現有的居民使用。新發展區已根據《香港規劃標準與準則》的規定，規劃了足夠的地區及鄰舍休憩用地，合適的地方(例如馬草壟河兩岸)亦已劃為「綠化地帶」，加以保護，以免受發展影響，並藉此抑制市區範圍擴展。「綠化地帶」現有的活動不會受到影響。

227. 主席扼要重述申述人在申述書中提出的建議如下：

粉嶺北的中央公園

- (a) 擬於粉嶺北興建的中央公園位於石湖新村西面，非常接近北區公園，根本沒有必要興建，應取消此計劃。申述人質疑能否改劃此擬建的中央公園，以便作有機耕種用途。

228. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 為了締造優質的生活環境及提供充足的康樂設施，建議把位處粉嶺北新發展區中央的現有石湖新村地區(粉嶺北規劃區第 12 區)發展為設有康樂設施的中央公園。該中央公園交通方便，粉嶺北新發展區日後的居民大都容易前往，也鄰近北面的粉嶺北規劃區第 11 區的社會福利及其他公共設施，將會成為粉嶺北的文娛康樂中心，供新遷入及現有的居民

享用。除此之外，該公園亦可為粉嶺北新發展區帶來視覺上和空間上的舒緩。中央公園連同北至南的休憩用地走廊會構成主要的觀景廊，可保居民遠眺到北面的翠綠山景。由於這個擬於石湖新村地區興建的中央公園位處中央，兼具上述功能，故提供此休憩用地實屬必需且恰當；

- (b) 北區公園是為粉嶺／上水新市鎮現有／規劃人口而設的地區休憩用地，粉嶺北新發展區居民要從住宅區前往該公園，大都不能徒步而達；以及
- (c) 康文署分階段在各區選定的一些公園推行「社區園圃計劃」。該計劃的宗旨是鼓勵市民將綠化活動生活化，積極參與鄰里層面的綠化活動。參加者可在導師指導下，在鄰近的公園學習種植供觀賞的花卉或蔬菜瓜果，並把收成帶走。中央公園會否納入社區耕種計劃，將視乎詳細設計而定。

(iii) 圖則的規劃意向

229. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

開拓新發展區的目的／深港融合

- (a) 懷疑新界東北新發展區計劃是為內地的高收入階層、發展商、投資者及人民而設，是融合深圳及香港的計劃；
- (b) 這項發展計劃不是為本地居民而設，因為將會發展的房屋並非香港普羅市民所能負擔；
- (c) 新界東北新發展區計劃主要是給有錢人興建高價私人物業及酒店，目的是為政府賺取收入，以及讓發展商累積財富；

維持目前簡樸的生活方式

- (d) 申述人表示他們不願搬遷，聲言「不遷不拆」，並指他們世世代代在該區居住，對家園有強烈的感情，對該區亦有很多回憶。他們希望親近大自然，維持簡樸的生活方式，長者尤其有此想法；

摧毀村民的家園／社會影響

- (e) 將有近萬名村民失去家園，這也是本港近 30 年來最大規模的搬遷行動；
- (f) 新界東北新發展區計劃會破壞當地居民平靜和諧的生活方式和社區網絡。收回作發展用的土地多是農地，也是新發展區居民的家園。這些居民主要以務農為生，收地會令他們失去生計。應保存現有的鄉郊特色和當地經營的業務，並保持現有的土地用途；
- (g) 當局沒有進行社會影響評估，漠視當地居民的需要；

石仔嶺花園

- (h) 應保留石仔嶺花園的安老院；
- (i) 雖然石仔嶺花園安老院的經營者沒有提交申述書，但有個別市民建議保留石仔嶺花園，認為該處現有的寧靜環境適合長者，而且長者對居住環境的轉變很敏感，一旦搬遷該安老院，會損害他們的健康，亦會破壞他們所建立的社區網絡；以及
- (j) 進行新發展區的發展，會對石仔嶺花園安老院造成負面影響，因為安老院由現在至二零二三年都不能接收新人入住，而且住在安老院的長者由二零一八至二三年將飽受院舍旁邊建築地盤的滋擾。

230. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

開拓新發展區的目的／深港融合

- (a) 兩個新發展區將成為香港的新市鎮及粉嶺／上水新市鎮的擴展部分。發展這兩個新發展區，是為了配合本港長遠的房屋需求，為香港市民提供 36 600 個公共／資助房屋單位。兩個新發展區亦會為香港市民，特別是北區居民，提供就業機會；
- (b) 為建構和諧社區，已在新發展區規劃不同類型的住宅發展項目，供區內不同社會階層人士居住。考慮到規劃及交通運輸因素，粉嶺北及古洞北兩個新發展區只會有少量用地劃作低密度發展，其他規劃的私人住宅發展項目，大多是高密度的房屋，提供中小型單位；

維持目前簡樸的生活方式

- (c) 在規劃新界東北新發展區時，當局已盡量減低對現有居民的影響，但仍難免要清拆／收回指定作興建道路基礎設施、公共房屋、公共設施，以及住宅和商業項目之用的土地；
- (d) 為保留現有社區的社會結構，當局已預留了兩塊土地(即古洞北規劃區第 24 區一塊「住宅(甲類)2」用地及粉嶺北規劃區第 15 區一塊「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」用地)，用以原區安置受新發展區發展計劃影響而合資格獲原區安置的清拆戶。為向受影響的清拆戶提供多一個選擇，政府考慮利用留作原區安置的用地其中部分地方興建居者有其屋計劃(下稱「居屋」)或其他類型的資助房屋單位，作安置之用。此外，亦可利用粉嶺／上水地區或其他地方的公共房屋單位作安置用途，使安排更靈活，能切合清拆戶的需要。政府亦已定出一套特設的特惠補償方案，

資助受影響的合資格住戶搬遷；該方案有待立法會批准；

摧毀村民的家園／社會影響

- (e) 進行「新發展區研究」時，曾進行社會經濟評估，探究新界東北新發展區的發展項目對社會的影響。此外，古洞北和粉嶺北兩個新發展區都分別成立了一支社工服務隊。這兩支社工服務隊會聯絡受影響的居民／持份者，提供有關新發展區的最新資料，協助當地居民／持份者了解新發展區的發展建議和進度。社工服務隊亦會作為政府與受影響的居民／持份者之間傳遞訊息的橋樑；

石仔嶺花園

- (f) 石仔嶺花園位於古洞北新發展區日後的市中心，就是古洞站南鄰。要原址保留石仔嶺花園現有的處所而不影響古洞北新發展區市中心的規劃及發展項目的進行，是不可能的。政府正研究在古洞北新發展區石仔嶺花園附近興建一間可提供 1 100 個名額的新安老院，安置石仔嶺花園安老院的長者。不過，發展局、勞工及福利局和相關部門在諮詢安老院的經營者後，正考慮分兩期調遷和清拆石仔嶺花園的安老院，以配合古洞北新發展區的發展時間表，特別是前期工程。第一期將在二零一八年展開，第二期則不遲於二零二三年。為盡量減低對長者的滋擾，位於二零二三年才發展的那部分範圍的安老院可原地留在石仔嶺花園，直至進行第二期搬遷為止；以及
- (g) 環評報告的結論是，只要在施工及運作階段實施擬議的紓減影響措施，新發展區內的未來發展在環境方面是可以接受的。政府亦會確保建築工程符合相關的環保法例，並會實施相關的紓減影響措施。政府會視乎土木工程拓展署就新發展區前期工程所進行的詳細研究、收地及批撥款項的情況，盡一切努力加快落實石仔嶺花園的工程計劃。

231. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

232. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 應撤回新發展區發展計劃，避免清拆現有建築物，並應重置鄉村和房屋。當局應先考慮其他方案，包括利用市區其他可作發展的土地，以及其他空置或未盡用的土地，才發展新界東北。另外，新界東北新發展區計劃會對當地文化和文物造成影響；
- (b) 古洞、上水／粉嶺以及塱原等地區是香港與深圳之間重要的綠化緩衝區，並可作為屏障，防止過度城市化；
- (c) 新界東北新發展區發展計劃應更具可持續性，不應過度偏重商業和經濟增長。現時的发展模式令人懷疑官商勾結。這項發展計劃惠及的是高收入階層、發展商及／或內地人，他們得益比香港普羅大眾更多。這項計劃的目的是要使深港融合；
- (d) 當地社區的民生、生活水平、生活方式、社區網絡或居民的緊密關係都會受到影響，鄉村亦會被毀。因此，有關研究應加入社會影響評估，探討人們與土地之間的關係，亦應公開評估結果。令人關注的還有新發展區提供的房屋單位難以負擔，區內就業機會亦不足；
- (e) 新發展區的城市設計單調乏味，與其他新市鎮相似，失去當地特色，而居民的生活空間也會減少。發展新發展區也會令空氣質素變差；
- (f) 最近提出的「雙南方案」更為可取，因該方案既可達致房屋供應目標，對當地民生的衝擊亦較少；
- (g) 雖然政府聲稱，若把粉嶺高爾夫球場用作發展，要解決複雜的問題，而基礎設施配套亦不能在短期內

提供，但該高爾夫球場附近的苗圃最近卻賣予發展商，並已展開建築工程。政府誤導村民，漠視他們的意見；以及

- (h) 香港有需要發展多元化產業的經濟，為年青一代提供更多機會。

233. 委員備悉上述意見與申述人的申述內容相似，並認為政府部門就申述作出的回應，已處理提意見人所提出的關注事項。關於「雙南方案」的意見，主席說，「雙南方案」提出的「古洞南」及「元朗南」發展方案已納入「新界北部研究」及「元朗南研究」。該兩項研究會探討有何措施可增加土地供應作新發展，包括未來的房屋供應及土地用途規劃。該兩項發展計劃的推展時間遠比古洞北及粉嶺北兩個新發展區計劃為遲，不擬作為新界東北發展計劃的替代方案。

新發展區計劃必須進行

234. 主席扼要重述，古洞北及粉嶺北兩個新發展區，是香港中長期房屋土地供應的重要來源，可提供合共約 60 000 個新單位，包括 36 000 個資助房屋單位，並可提供約 837 000 平方米的樓面空間，作商業、辦公室、酒店、零售、服務及研發等各類用途，創造約 37 700 個就業機會。鑑於土地短缺情況嚴重，而用作建屋及經濟發展用途的土地尤為不足，因此，落實兩個新發展區的計劃，對香港整體公眾利益，攸關重要。

235. 主席繼續說，委員較早前就第 1 至第 3 組的申述及意見進行商議時已備悉，一些關於這兩個發展區的事項，並不屬兩份分區計劃大綱圖的範疇。委員普遍同意，雖然城規會的職權是考慮這兩份分區計劃大綱圖的土地用途建議是否恰當，不過，若城規會在考慮申述人／提意見人就安置與補償、交通設施及復耕等議題所作的陳述後，再另行就新發展區的詳細設計及落實事宜向政府提交意見，以供跟進考慮，亦屬恰當的做法。

236. 一名委員表示支持開拓兩個新發展區。該名委員認為，住宅單位空置率和人口預測等數據，只可以用以協助制訂新發展區計劃的落實時間表或釐定發展步伐，而不是用來質疑新發

展區的發展需要。副主席同意上述意見，並認為上述論點也適用於棕地／空置土地、粉嶺高爾夫球場用地等的發展上，也就是說發展這些用地有助應付房屋嚴重短缺問題，但不能用以替代兩個新發展區。

237. 一名委員說，關於一項新發展項目的研究如已完成並支持落實該項目，則推展有關發展項目是恰當的做法。申述人／提意見人提出的其他建議並沒有研究作為支持，而當局建議開拓兩個新發展區，則是根據「新發展區研究」的結果和建議而作出的。主席補充說，規劃是一個持續的過程，其間提出一項發展建議，不會自動剔除先前的建議。「新界北部研究」正就粉嶺高爾夫球場用地的發展潛力進行研究，如果研究認為該用地適合發展，便會推展發展項目。政府應建立土地儲備，並須進行具前瞻性的規劃，適時提供房屋用地，以應付並紓緩房屋短缺問題。就各項發展建議而展開的規劃研究應繼續進行。至於一幅土地應否釋出作發展用途，則會視乎當前的個別情況另行決定。一名委員補充說，城規會不應被其他建議分散注意力，應着眼於香港整體的規劃情況。該委員認為，新發展區可以是一個有助解決迫切住屋問題的有效方法。

[何培斌教授此時返回席上。]

238. 一名委員認為，政府應為預定會進行的各項政府工程項目釐訂確實的時間表，這樣有助釋除當區居民的疑慮。他們覺得自己要作出犧牲，但政府卻沒有確實承諾會解決住屋問題。城規會應把這項提議納入意見書內，供政府進一步考慮。委員表示同意。

深港融合

239. 關於有申述人／提意見人質疑新界東北新發展區發展計劃的目的是要使深港融合，主席說，兩個新發展區是粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，會成為香港的新市鎮，發展目的是為了配合香港長遠的房屋需求。新界東北新發展區會提供 36 600 個公共／資助房屋單位，讓香港居民居住。

240. 一名委員說，兩個新發展區鄰近深圳，加上沿邊界的邊境禁區面積已縮減，新發展區應善用其地理優勢。規劃署署長

凌嘉勤先生說，作為背景資料供參考，禁區面積已由 2 800 公頃縮減至 2 400 公頃。當局在二零零七年展開一項名為「邊境禁區的土地規劃研究——可行性研究」(下稱「禁區研究」)的顧問研究，目的是根據可持續發展的原則，制訂一套土地用途規劃大綱，作為邊境禁區所釋出的土地在保育和發展方面的指引，有關研究已在二零一零年完成。土地用途大綱提出的土地用途建議，既可加強保育，亦可推動適度的發展，改善當地居民生活，促進地區經濟繁榮。其後，當局擬備了五份有關禁區的發展審批地區草圖，以推行該項研究的建議，並以保育為主要的規劃意向。總括而言，在深圳與香港之間的禁區大致上是綠化地區。

新發展區的發展

241. 一名委員表示支持兩個新發展區的發展計劃，但亦認為必須妥善作出安置和補償，適當處理各持份者包括農戶關注的問題。當局應注入新思維，尊重現有用途／特色，不要再把之視為設計上的障礙，相反，應視為可改善生活環境的潛力。該委員支持社會多元發展，認為應容許不同的土地用途並提供各類型的住宅發展項目；亦認為要應付短至中期的房屋需求，開拓新發展區，相比零碎地改劃用地的土地用途以興建單幢式大廈更為可取。主席回應說，鑑於新發展區的建造工程要到二零一八年才動工，首批居民預期要到二零二三年才遷入，因此，要應付短至中期的房屋需求，仍然有需要考慮改劃不同用地的土地用途，新發展區並不能取而代之。

[黃仕進教授此時返回席上。]

242. 關於申述人建議應先利用市區的空置土地和使用率偏低的工業大廈，才考慮開拓兩個新發展區，一名委員認為，任何發展均會對周圍環境造成影響，而在進行全面規劃下開拓新發展區會受到歡迎，因為可以在應付發展需要與保育環境之間作出更好的平衡。除住宅發展項目外，新發展區亦同時顧及商業／經濟及農業方面的發展，能達致地盡其用。

243. 另一名委員亦表示支持新發展區的發展。該委員認為這兩份分區計劃大綱圖的土地用途大綱，可以作為日後發展新市

鎮的指引，同時亦預留彈性，日後可以作出調整，以配合社會不斷改變的長遠需要。

244. 多名委員表示，城規會考慮兩份分區計劃大綱圖所作的土地用途建議時，應以香港的整體利益為主要考慮因素。他們認為，發展新市鎮一向是增加房屋供應的有效方法。凌嘉勤先生補充說，一般來說，增加房屋供應有四大途徑，分別是放寬現時市區的地積比率管制；發展香港各處的個別用地以興建住宅樓宇；改劃「綠化地帶」的土地用途，擴大已建設地區的範圍；以及綜合規劃一幅面積廣闊的土地，即開拓新發展區。首三個方法並非不受限制和沒有局限，而第四個方法可以透過綜合規劃和發展，提供優質的生活環境。至於棕地，他表示兩個新發展區內有部分用地實際上是棕地，佔地約 51 公頃，包括露天貯物場及作港口後勤用途的用地。當有關增加香港房屋及其他用途土地供應的研究完成後，規劃署會把研究結果提交城規會考慮。

天水圍的發展經驗

245. 一名委員說，申述人及提意見人關注的許多問題，均觸及天水圍的發展經驗，而他們有部分亦認為，正因為缺乏人口政策，令人口增加以致出現香港正面對的房屋短缺問題。主席說，根據香港大學對天水圍所作的研究，天水圍公共與私人房屋的比例為 80 比 20，而區內亦有大量租住公屋單位。以房屋單位數量計算，古洞北及粉嶺北兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例約為 60 比 40，可確保兩區發展成平衡共融的社區。除租住公屋外，兩個新發展區擬議的房屋組合還包括私人房屋及居屋發展項目。至於就業機會方面，政府已作出解釋，兩個新發展區將提供合共約 837 000 平方米的總樓面面積，供各種與經濟相關的用途之用，創造約 37 700 個就業機會。至於天水圍，由於政府、機構或社區設施的提供未能配合居民遷入的時間，以致沒有充足的政府、機構或社區設施為區內居民服務。相反，兩個新發展區會提供各類型的政府、機構或社區設施，為未來的居民提供服務。當局亦會汲取天水圍的經驗，配合新發展區居民的遷入時間，適時提供設施，以應付社區的需要。根據香港人口普查最新的推算，香港人口會由二零一一年的 710 萬增至二零四一年的 840 萬，可見香港未來對房屋用地的需求會非常殷切。

246. 凌嘉勤先生補充說，有別於天水圍的情況，古洞北新發展區會有東鐵線及北環線提供服務。古洞北新發展區鄰近深圳，因此，擬設於該區的商貿及科技園會吸引一些公司進駐，為當地居民創造就業機會。他說很多高科技和創新產業會選擇商貿及科技園這類如公園般的環境。關於新發展區提供的新職位與區內居民的技能可能出現錯配的問題，他認為這樣預先評定當地居民及未來新居民的技能水平，似乎缺乏根據。他又說，正在進行的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》研究(下稱「香港 2030+」)，其中一項目標是要研究住所與工作地點的空間錯配問題，而新界北部的職位分布情況也屬研究範圍。

247. 一名委員詢問，落馬洲河套區(下稱「河套區」)的發展是否正在進行，如是的話，河套區是否會有用地作住宅用途。主席回應時表示，按照現時的規劃建議，河套區並沒有任何住宅發展。

勞動力供應

248. 關於與勞動力供應有關的議題，主席說，議題本身頗具爭議，不過，由於有申述人對勞動力供應不足會令新發展區建造成本大幅上漲並引致超支表示關注，城規會或可建議政府審視這個議題。委員表示同意。

發布資料

249. 副主席說他對一位申述人的陳述有特別深刻的印象。該名申述人展示一份英國地圖，圖上清晰齊全地標示了不同土地用途的地方。他認為當局如果使用更為透明的方式提供兩個新發展區土地用途建議的詳細資料，或許已可以把申述人的一些不滿減至最低，因為有些申述人對於新發展區土地用途的範圍及性質感到困惑。因此，他建議政府在推展新發展區計劃時，應改善向公眾發布資料的方式來發布計劃的落實詳情、清拆和安置／補償安排以及為農戶而設的復耕安排等資料。一名委員表示，改善資料發布，會加深市民對新發展區發展理據的認識。該名委員支持開拓新發展區的模式，包括綜合規劃和提供政府、機構或社區設施。

石仔嶺花園

250. 一名委員詢問可否延遲 15 至 20 年才清拆石仔嶺花園，盡量減少對現時居於該處的長者的滋擾或讓其自然流失，或者原址保留石仔嶺花園，因為分區計劃大綱圖已劃設了其他「政府／機構或社區」用地。該委員問可否在現址或附近另一幅「政府／機構或社區」用地興建新安老院。主席回應時表示，石仔嶺花園位於古洞北新發展區日後的市中心，要原址保留石仔嶺花園現有的處所而不影響古洞北新發展區市中心的規劃及發展項目的進行，是不可能的。為盡量減少對長者的影響，政府正研究在石仔嶺花園附近興建一間可提供 1 100 個名額的新安老院，安置石仔嶺花園安老院的長者。同時，發展局、勞工及福利局和相關部門亦正考慮分兩期調遷和清拆石仔嶺花園安老院，以配合古洞北新發展區的發展時間表。他又說，石仔嶺花園現時缺乏升降機等現代化設施，而新大樓將設有現代化設施，配合長者所需。此外，石仔嶺花園屬商業經營性質，如果只餘下少數長者在該處居住，石仔嶺花園會無法持續經營下去。由於始終需要搬遷，容許經營者繼續招收新的長者住客亦不恰當。另一名委員說，石仔嶺花園現時的設施屬頗為基本的設施，如果新大樓可以提供更寬敞的居住空間，對長者來說會是更佳的選擇，亦再無需要保留石仔嶺花園。該委員亦認為石仔嶺花園目前由不同經營者營運的模式並不可取，他詢問是否有必要讓那些經營者繼續在新大樓經營安老院。主席回應說，勞工及福利局正與現時的經營者進行磋商，而長者居民的福祉是首要的考慮因素。

城鄉共融

251. 地政總署署長甯漢豪女士說，鑑於很多申述人在申述中提出城鄉共融的概念，或許值得在會上進一步討論是否必須把這個概念納入這兩份分區計劃大綱圖的土地用途建議內；倘要這樣做，這兩份分區計劃大綱圖是否大致上已體現城鄉共融的概念。主席回應說，委員早前就第 2 組申述和意見商議時，已討論過城鄉共融這個概念。為了促進城鄉共融，同時肯定農業對香港的重要性，兩個新發展區內保留了合共 95 公頃農地(即約 58 公頃劃作「農業」地帶和「農業(1)」地帶，37 公頃則預留作塋原自然生態公園)，讓現有的農業活動可繼續進行。在古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上，有約 128 公頃的土地

(佔古洞北和粉嶺北兩個新發展區土地面積的 21% 左右)劃為「綠化地帶」，可作為緩衝區，有助防止市區範圍擴展。農業活動可以繼續在「綠化地帶」內進行。兩個新發展區亦會保留大部分現有的原居民鄉村。他又說，委員已建議新發展區的城市設計應顧及鄉郊及農業特色，而這項建議亦會是城規會向政府提交的其中一項意見。一名委員表示，區內的鄉郊特色應獲得尊重，而新市鎮未來的發展項目，亦應仔細考慮如何盡量把這些特色(包括農地、鄉村和安老院等)融入城市設計內，確保城鄉全面融合。相關的政府部門應在詳細設計階段進一步研究和跟進這項議題。另一名委員表示，大埔是發展得相當成功的新市鎮，亦可見到一些城鄉共融的情況。凌嘉勤先生補充說，城鄉共融是個定義頗為寬鬆的概念，而城市與鄉郊過往是明確劃分的。在大埔新市鎮，農地分散在新市鎮各處，可以視為剩餘土地。與大埔新市鎮的情況不同，古洞北新發展區是政府首次嘗試把塋原和毗連的地方納入自然生態公園範圍，藉此進行保育並達致城鄉共融。據他所理解，城鄉共融並沒有通用的定義或模式，而「香港 2030+」研究會進一步研究這個議題。

[陸觀豪先生和楊偉誠先生此時暫時離席。]

B. 保存本地農業和本土工業

252. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

本地農業

- (a) 應促進城鄉共生，達至真正的可持續發展。應保持農業／鄉郊發展與城市發展之間的平衡，以保持多元化發展。應維持或保存現有的土地用途，並應把現有的棕地改為農地，以推廣農業生產；
- (b) 城市農業具備多種功能，而且本地的農地在維持食物供應、促進經濟、為低技術工人提供就業機會和保障香港食物安全方面發揮着重要作用，使香港可持續地發展。本地農業會被新界東北新發展區的發展所破壞，應與有機耕作、收集廚餘及堆肥、旅遊業以及教育和康樂用途一併推廣；

- (c) 如在農地進行發展，農戶就會無以為生。如果可以增加本地農產量，便可減少對進口食品的依賴；
- (d) 香港食物供應自給率由一九七零年的 40% 降至二零一二年的 1.9%，較毗鄰的國家或中國其他城市為低。透過在香港所有休耕農地進行復耕，本地食物自給率應可升至超過 40%。市民對食物安全亦表示關注，尤其是來自內地的進口食物。政府應就本地食物自給率訂定目標，以維持香港有充足的本地食物供應；
- (e) 一些由發展商擁有的農地已被圍村，以待日後發展。該些土地一直空置，乏人料理。由於缺乏政府的支援和協助，按常耕農地的面積、農戶的數目和農業生產的市值計算，本地農業發展的規模在過去五六十年來不斷縮減；
- (f) 粉嶺北的土地應預留作農業用途，不應有任何一塊農地流失，尤其是虎地坳村的農地，應規劃作農業用途；
- (g) 政府應對空置或未盡用的土地徵稅，並根據《土地收回條例》收回鄉郊土地，防止私人發展商作進一步破壞；

農地復耕／農業遷置

- (h) 環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)建議政府主動物色合適的農地，為有意在新發展區繼續務農的受影響農戶配對農地；
- (i) 為農地復耕計劃而在古洞南預留的 103 公頃土地是否可用、是否合適，令人懷疑。古洞南的農地被發展商圍封，亦有很多常耕及休耕農地已獲批准發展小型屋宇。古洞南只有 5 公頃的土地是政府土地。土地擁有人都不願釋出其土地作農耕用途，因為其土地有金錢回報較高的發展機會；

- (j) 能否經漁護署找到合適的休耕農地耕種，亦有疑問。過往曾有數以百計的農戶要求漁護署協助物色合適的休耕農地，但都被告知沒有合適的休耕農地可用。漁護署雖提出有關計劃，但受影響的農戶根本無法受惠；

馬屎埔

- (k) 應推廣本地農業的可持續發展；
- (l) 應把馬寶寶社區農場視為農業規劃的模範，因為該農地的可持續發展系統運作良好，管理得宜；
- (m) 馬屎埔的農業活動已有逾百年的悠久歷史。由於馬屎埔貼近粉嶺／上水市區，保存馬屎埔的農業活動有助達至「城鄉共融」。應盡量保留馬屎埔現有的大片農地，以保護多種雀鳥，並應把該處的農地改劃為「綠化地帶」或「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶；
- (n) 應把馬屎埔改劃為「農業」地帶；

華山

- (o) 華山的耕地不在新發展區的核心區，應予保存；
- (p) 應保留華山現有的常耕農地，並把之改劃為「綠化地帶」或「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶，以作可持續發展的農業及教育用途，並提供另一些公共空間，以配合當地居民及廣大市民的需要。擬建的道路、污水泵房及路旁美化設施應遷往他處，以免侵佔農地；

梧桐河畔

- (q) 應把梧桐河畔規劃作有機農耕活動；

虎地坳

- (r) 建議用作復耕／農業遷置的土地並不適宜作農業用途。現有農地應予保存和保護；
- (s) 應把粉嶺北新發展區的農地改劃為「農業優先區」地帶，以推廣農業活動和作教育用途；以及

本土工業多元發展

- (t) 應保留本土企業和家庭式企業。應保護和發展本土工業和農業，維護鄉郊生活模式。應鼓勵本土工業的多元發展，並把土地歸還村民，讓他們發展本土經濟。新界東北新發展區內有一些土地為棕地，可用作發展環保回收產業及其附屬用途。

253. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

本地農業

- (a) 促進城鄉共融與尊重大自然是新發展區發展計劃的其中一個主要規劃主題；
- (b) 兩個新發展區內都保留了農地，讓農戶可以繼續進行農耕作業。在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上有約 58 公頃的土地劃作「農業」地帶(包括「農業(1)」地帶)，另有 37 公頃的土地預留給塋原自然生態公園，即合共有 95 公頃土地可繼續進行現有的農業活動，佔兩個新發展區面積 16% 左右；
- (c) 擬議新發展區的發展難免會影響部分現有農戶。據估計，古洞北新發展區的鳳崗和東方會有約 4 公頃常耕農地受影響，而粉嶺北新發展區的馬屎埔和天平山則有約 24 公頃常耕農地受影響，合共約 28 公

頃，佔香港的常耕農地總數不足 4%。不過，古洞南有 34 公頃的農地可以進行復耕；

- (d) 政府會根據現行機制，盡力確保受影響的農戶可得到合理安排和補償。受影響的農戶可在合適地點購買或租用農地繼續耕作。根據擬於古洞南推出的特殊農地復耕計劃，政府會協助受影響而又有意租用農地以重新建立其農場的真正農戶，與願意出租土地作農業用途的土地擁有人配對。政府會優先提供協助，為願意出租／出售土地的土地擁有人與受新發展區發展計劃影響的農戶配對；
- (e) 漁護署一直支持農戶發展有機耕作，並設立了「有機耕作支援服務計劃」。在落實發展新發展區方面，會與漁護署緊密協調。根據漁護署的資料，二零一三年，本地生產的蔬菜在香港的市場佔有率約為 2%。政府會繼續透過提供技術支援和低息貸款，支持本地農業可持續地發展；
- (f) 根據現行的農業政策，政府會透過為農戶提供基礎設施、技術支援和低息貸款，協助本地農業發展。這些基礎設施包括整合農地、設置灌溉系統和提供市場銷售途徑，而技術支援則會集中於農業技術和農產品種類方面，以提升生產力。漁護署已推出各項計劃和措施支援農戶，藉以改善業界的生產力和業務前景。漁護署亦為農戶舉辦講座和在農地上進行示範，向他們簡介經過改良的各種農產品和新的農業技術，並協助業界把握新的市場機遇；
- (g) 香港人口多，但本地農場規模小，因此，絕大部分所需的農產品仍須從不同國家進口。雖然香港人習慣食用來自南中國的傳統蔬菜，但市場亦有從其他國家進口西式蔬菜。透過自由市場制度，應可保障蔬菜的供應、穩定的價格和食物安全；
- (h) 政府協助農戶開發更多市場，以提升他們的農產品銷售量。農戶可直接或於政府所辦的農墟出售其農產品。蔬菜統營處亦會協助農戶把農產品供應給食

肆和院校。本地農產品目前已可與進口的競爭。政府在二零一四年就農業政策進行全面檢討，而檢討和公眾諮詢的範疇包括農業的成效和未來發展方向；

- (i) 因應在「新發展區研究」的公眾參與活動所收到的公眾意見，已保留虎地坳約 12 公頃土地，並把之劃作「農業」地帶，讓現有的農耕作業得以繼續；

復耕／農業遷置

- (j) 根據現行的農業遷置政策，受新發展區發展影響的真正農戶可在合適地點購買或租用農地繼續務農。為讓受影響的農戶進行農業遷置／復耕，政府勘察了古洞南約 103 公頃的農地，其中約 34 公頃(包括約 5 公頃的政府土地)為休耕農地，具有潛力作農業遷置／復耕之用。政府會盡力協助受影響的農戶復耕，並作出合理的安排和補償；
- (k) 為進一步協助及利便受影響的農戶搬遷，政府會推出一項特殊農地復耕計劃。政府會優先協助願意出租／出售土地的土地擁有人與受新發展區發展影響的農戶配對。在這些地方如有合適的政府土地，亦可採用短期租約方式，租予受影響的農戶，作為這個特殊計劃的一部分；
- (l) 新界東北新發展區的土地用途規劃已盡量減少對現有農戶的影響。為讓受影響的農戶進行農業遷置／復耕，已在擬議的塋原自然生態公園提供土地，並在該公園北鄰和南鄰劃設「農業」地帶和「農業(1)」地帶，讓耕作活動得以繼續；

馬屎埔

- (m) 馬屎埔是現有新市鎮與梧桐河之間最大片的土地，為新市鎮提供不同密度的發展空間，由中央的高密度遞降至外圍的低密度，構成良好的城市設計。此區規劃成市中心，除劃出了一個地方安置受新發展

區影響的居民，也設有公園及學校等社區設施。此市中心區亦會設有一個公共交通交匯處，加上區內將設的完善道路網，附近鄉村的居民要前往新市鎮內的設施會十分方便；

- (n) 政府會盡力確保受影響的農戶(例如馬屎埔的農戶)得到合理安排和補償；

華山

- (o) 前華山公立學校的用地已鋪平，其所在位置有部分劃為「鄉村式發展」地帶，另有部分劃為「住宅(丙類)」地帶。在粉嶺北分區計劃大綱圖上鄰近華山的其餘地方，已劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶，以保護天然景觀和環境。此外，「農業用途」是「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶內經常准許的用途；

梧桐河畔

- (p) 粉嶺北新發展區將發展為「河畔社區」，以提供優質的生活環境。梧桐河南岸一帶在粉嶺北分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶。「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和廣大市民的需要；

虎地坳

- (q) 因應「新發展區研究」的公眾參與活動所收到的公眾意見，已把虎地坳約 12 公頃的土地保留作「農業」地帶，讓現有的農耕作業得以繼續；

本土工業多元發展

- (r) 政府有需要推展新發展區計劃，為各種土地用途提供土地，應付香港中長期的房屋、經濟和社會需要。拓展新發展區是供應土地以應付住屋需要最有

效和最有系統的方法，特別是公共房屋方面的需要；

- (s) 落實新發展區發展計劃，難免會影響區內現有的一些鄉郊工業／企業。新發展區除提供住宅用地應付房屋需求外，亦會提供土地促進香港的經濟發展。這些用地可提供土地發展香港優勢產業，例如創新及高科技產業，以及文化和創意產業，為區內現有和未來的居民帶來就業機會；
- (t) 當局認同鄉郊工業用途和露天貯物／港口後勤活動對香港的經濟發展有重要的作用，故已通過有關的法定規劃圖則，在邊境口岸和策略性連接通道附近等一些合適地點劃出足夠的土地，把之指定為「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，以應付對這些用途的需求；以及
- (u) 對於會受新發展區發展計劃影響的現有鄉郊工業、企業和工場，政府會繼續與持份者溝通，進一步探討，有何可行的方法，在平衡公眾利益及公共資源運用得宜的前提下，公平合理地照顧他們的需要。

254. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

255. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

本地農業

- (a) 沒有足夠政策支援本地農業，致令農業缺乏吸引力，很難令農夫加入這個行業。面對全球暖化及全球食物短缺，政府應考慮香港可依賴什麼以應付食物需求；
- (b) 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)條，城規會擬備有關草圖時，應考慮社區的衛生、安

全、便利及一般福利。令人懷疑的是，城規會決定分區計劃大綱圖上應有多少土地劃為「農業」地帶時有否考慮：(i)滿足本地需要的食物產量；(ii)食物安全，包括食物供應的穩定性、儲備、價格及安全標準；(iii)人口增長及食物需求；以及(iv)公眾衛生，如疾病傳播；

- (c) 新發展區內建議作農業用途的 95 公頃土地(包括塱原自然生態公園、「農業」地帶及「農業(1)」地帶)，並非全都適合耕種。城規會應向規劃署問明有關資料，並修訂分區計劃大綱圖，把劃作「農業」地帶的土地由 95 公頃大幅增至 150 公頃，以確保有穩定可靠的食物供應；
- (d) 要進行有機耕作，農戶必須有無污染的水源，才可取得獨立認證機構簽發的證書。有人關注到，粉嶺北分區計劃大綱圖上的公共房屋用地與「綠化地帶」非常接近，可能會影響從事有機耕作的農戶獲取有機產品認證；
- (e) 要保證食物安全，唯一具成本效益的方法是振興本地農業。應信賴本地農戶及本地食物生產及監控系統；
- (f) 香港的農耕色彩日漸褪減，可加以保護和保存；

復耕／農業遷置

- (g) 為吸引人們從事耕作，政府應向土地擁有人收回農地，再租給農戶耕種；
- (h) 擬設的農業園或許只是新界東北新發展區的補償計劃，並非真正的農業政策；以及
- (i) 政府應發放資料，說明發展新界東北新發展區所影響的常耕農地面積。先收購土地作農耕之用，然後向承租農戶收取市值租金這個擬議的辦法並不可行。若按市值上限釐定租金，會推高香港農地的平

均租金水平；反之，若按市值下限釐定租金，農業園的農戶將較其他農戶更具競爭力，這樣會趕絕其他農戶。這種局部性的資助將令行業出現不健康的競爭。若香港要保留農業以穩定本地食物供應，農業園並非解決之法。

256. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

本地農業

- (a) 市民對本地農業未來發展的觀感有所轉變。為回應市民的訴求，政府已在二零一四年檢討農業政策，並建議採取新的政策，更主動積極支持本地農業現代化，使農業發展能作出更大的貢獻，造福社會。政府已就新農業政策諮詢公眾，諮詢期已於二零一五年三月三十一日結束；
- (b) 當局在擬備古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖時，是以「新發展區研究」的結果和提出的建議為依據。所進行的相關技術評估，包括按環評條例進行的環評、交通影響評估和空氣流通評估等，顯示在交通運輸、排水排污、生態、環境、供水和公用事業設施、通風及可持續發展方面，新發展區發展計劃在技術上是可行的。制訂這兩份分區計劃大綱草圖，是為了推展古洞北和粉嶺北兩個新發展區的發展計劃。這兩個新發展區是應付香港中長期的房屋、社會和經濟發展需要的主要土地供應來源；
- (c) 有約 58 公頃的土地劃作「農業」及「農業(1)」地帶，另有 37 公頃的土地預留給塱原自然生態公園，即區內合共有約 95 公頃土地可繼續進行現有的農業活動。雖然約有 28 公頃的常耕農地會受到影響(包括粉嶺北新發展區的 24 公頃及古洞北新發展區的 4 公頃)，不過政府已設法在古洞南物色具復耕潛力的土地。就古洞南而言，當地水源良好，土地平坦，用地面積大，是適宜耕作的地方。目

前，該區僅有三分之一的土地用作耕種，有空間讓其他農戶加入。古洞南的農地並無劃作其他用途，復耕後，只要生產有系統和具規模，農戶應可得益。在農地租賃方面，漁護署會安排土地擁有人與租戶進行洽商；

- (d) 據理解，要取得有機產品認證證書，灌溉用水必須來自水井或天然源頭，不能使用水管輸送的自來水。粉嶺北新發展區的前期工程，主要涉及新發展區另一面近粉嶺繞道的地方。顧問詳細研究時會進行勘測工程，探查水源可能受到的影響，其間會與漁護署緊密協調。現有農地可能受到的影響是重要問題，會在進行詳細研究時探討；

復耕／農業遷置

- (e) 開拓新發展區是為了應付香港的住屋、經濟和環境需要，但難免會影響區內現有的一些企業和居民。當局會根據現行的土地政策收回私人土地，以供發展新發展區之用。不過，徵地／換地的問題與這兩份旨在顯示該區概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關，會在新界東北新發展區計劃落實的階段處理；
- (f) 政府已就新農業政策諮詢公眾，其中一項建議是成立「農業持續發展基金」及闢設農業園。擬設的農業園旨在作為一個基地，推廣應用先進科技，或試驗新的耕作方法進行商業生產。闢設該園的第二個目的，是接收可能受這兩個新發展區的發展計劃影響的農戶。至於如何推行擬議的農業園及「農業持續發展基金」計劃，將視乎公眾諮詢結果，並待政府內部進一步商討而定；
- (g) 過去三年，共有 12 公頃農地成功復耕。在復耕過程中，漁護署會與農場擁有人及租戶商討合約事宜，隨後，漁護署會因應農戶的經驗及意向，協助他們翻土、進行土壤及水質測試，以及探討生產模式。至今已有不少農戶成功設立農場。由於近年已

發展出有機農產品市場，農戶收入較多，可將資金再投資於開設農場。翻土後，農場一般兩至三年後可全面運作；以及

- (h) 為使農地回復作農業用途，漁護署協助願意出租土地的土地擁有人與農戶配對。政府會尊重農戶的意向，並向他們提供意見。政府會透過與農戶互動溝通，尋求新的發展方向。

257. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理提意見人所提出的關注事項。

258. 主席表示，在目前房屋用地嚴重短缺的情況下，主張依賴新發展區內現有的農地來供應足以應付香港市民需要的農產品，實在缺乏理據支持，更何況香港的人口會由二零一一年的約 710 萬增至二零四一年的約 840 萬。鑑於香港人口多但本地農場規模小，因此，絕大部分所需的農產品仍須從內地及海外進口。相關部門會按照既定機制，監察進口農產品，確保食物安全。

259. 一名委員說，香港應制訂農業政策，支持本地農耕。主席表示，當局規劃新發展區時已把盡量減少對現有農地造成影響納入為其中一項原則，而委員亦可以向食物及衛生局提出有關檢討農業政策的意見。他繼續說，委員較早前就第 2 組申述和意見商議時，已討論過本地農業及本土工業的問題。本土工業的廠戶會根據現行的既定機制獲得補償，若希望繼續經營業務，則政府會在合理並可行的前提下提供協助，例如覓地搬遷等。政府在批出政府土地予廠戶時，會採用恰當的行政措施(例如招標)，在平衡公眾利益及公共資源運用得宜的前提下，確保批地過程公平合理。委員表示同意。

C. 徵地／重置、安置及補償

(i) 「鬼城」

260. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 香港缺乏興建公共房屋的土地，但私人發展商卻把土地合併並空置多年，然後把之發展為高尚住宅，卻又讓其長時間空置。這些發展項目(即天巒和石湖新村)是「鬼城」。令人關注的是，若香港的房地產價格下跌，新發展區內已規劃的房屋項目將會空置，浪費土地資源。

261. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 古洞北及粉嶺北兩個新發展區是已建設的粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，將提供合共約 60 000 個新單位，容納 173 000 新增人口。在 60 000 個新單位當中，有六成(約 36 600 個)是公共房屋。當局制訂了新發展區計劃的落實時間表，各發展項目的工程會分期分項進行。部分房屋及配套設施工程的地盤平整及基礎設施工程的詳細設計工作，已列入前期工程計劃內，並計劃於二零一四年展開，使建造工程能在二零一八年開始，讓首批居民可在二零二三年遷入。因此，新發展區將成為吸引的居住地點，居民使用完善的社區及就業設施亦十分方便。

(ii) 補償及安置安排

262. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 規劃新發展區時，政府刻意避開原居民鄉村，以減省收地和補償的開支，因此，受影響的清拆戶大多是居於寮屋的非原居村民；
- (b) 補償不足以讓受影響的居民在市場上購置單位，當地居民根本買不起日後新界東北新發展區的住宅單位。政府應向居民提供不同的選擇，例如保留鄉村、作出補償及搬遷現有的鄉村，包括馬屎埔村和古洞村；

- (c) 應與當地居民商討因擬議發展而進行收地和清拆所涉的安置和補償細節；
- (d) 關於政府在二零一三年三月向立法會房屋事務委員會長遠房屋策略小組委員會提交的「房屋需求的推算」文件，不知政府會按什麼準則界定新發展區內的「不適切居所」或「居住環境惡劣的住戶」。如所提供的新單位面積太小，有如「劏房」，便會把現時市區「不適切居所」的問題轉移至新發展區，未能真正解決市民大眾的住屋問題；
- (e) 自一九九二年起，香港房屋委員會（下稱「房委會」）界定了租住公屋的寬敞戶標準，凡一人家庭居於面積超過 25 平方米的單位，以及二人家庭居於面積超過 30 平方米的單位，即屬寬敞戶。政府建議提供逾 10 000 個公共房屋單位，但這些單位的面積的詳細資料卻欠奉。房委會處理租住公屋寬敞戶的安排日後如有更改，這些單位的住戶可能受到影響，被迫搬遷到面積較小的單位；以及
- (f) 應讓受影響的居民選擇只要收取金額較小的補償，申請資助房屋時就可獲豁免資產審查。

263. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 新發展區計劃的規模大，又具重要性，加上時間上對達致資助房屋的建屋目標有關鍵作用，所以能否順利收回及清理土地，將十分重要；
- (b) 政府一直跟進受影響各方的訴求，並會繼續與持份者溝通，務求在公平合理、符合公眾利益及公帑運用得宜的前提下，進一步尋求切實可行的解決方案，照顧受影響各方的需要；以及

- (c) 備悉所關注的補償及安置問題。不過，所關注的問題與旨在顯示該區概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關。

(iii) 換地申請

264. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 土地擁有人所擁有的土地面積須不少於 4 000 平方米才符合資格申請換地，這樣會對市民大眾不公，只會為那些能夠徵集土地的發展商帶來暴利。此外，在傳統新市鎮發展模式下，發展商亦可因政府收地而得益。因此，新發展區的發展建議惠及的大多是發展商及金融界而非市民大眾或當地居民。

265. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 備悉有關換地的問題。不過，換地事宜與旨在顯示該區概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關。

(iv) 提供公共房屋或資助房屋，以便原區遷置居民

266. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 當局應考慮提供公共房屋及居屋單位，原區遷置受影響的鄉村(包括石湖新村、天平山村及古洞村)的居民。不過，這份分區計劃大綱圖並沒有預留土地，讓受影響的居民重建鄉村及寮屋；
- (b) 石湖新村附近的政府土地可用來發展居屋，減省成本。政府拓展新發展區，務求不影響原居村民，但對受影響的非原居民卻不給予任何補償或援助，對他們實不公平。政府發放給他們的搬遷援助金並不

足夠，按現時樓價而言，只給予 60 萬元的補償金不足以在市場上購買一個私人住宅單位。政府應考慮安排原區遷置受影響的居民；以及

(c) 應讓受影響的居民入住公共房屋。

267. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

(a) 當局已預留兩塊土地(即古洞北規劃區第 24 區一塊「住宅(甲類)2」用地及粉嶺北規劃區第 15 區一塊「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」用地)，用以原區安置受新發展區發展計劃影響的合資格清拆戶；以及

(b) 除了古洞北及粉嶺北預留兩塊作原區安置的土地外，為了向受影響的清拆戶提供多一個選擇，政府亦會研究利用留作原區安置的用地其中部分地方興建居屋或其他類型的資助房屋單位，作安置用途。此外，亦可利用粉嶺／上水地區或其他地方的公共房屋單位作安置用途，使安排更靈活，能切合清拆戶的需要。

(v) 重置鄉村／寮屋

268. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

(a) 現時所作的規劃並無預留土地給受影響的村民重建鄉村；

(b) 應重置石湖新村，而且新發展區內凡是在一九八二年寮屋登記中登記的所有寮屋都應符合資格重置；以及

(c) 石湖新村的村民只能選擇租住公屋單位，還須接受入息和資產審查，這樣對他們並不公平。

269. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 當局已預留兩塊土地(即古洞北規劃區第 24 區一塊「住宅(甲類)2」用地及粉嶺北規劃區第 15 區一塊「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」用地)，用以原區安置受新發展區發展計劃影響的合資格清拆戶；
- (b) 除了古洞北及粉嶺北預留兩塊作原區安置的土地外，為了向受影響的清拆戶提供多一個選擇，政府亦會研究方案，利用留作原區安置的用地其中部分地方興建居屋或其他類型的資助房屋單位，作安置用途。此外，亦可利用粉嶺／上水地區或其他地方的公共房屋單位作安置用途，使安排更靈活，能切合清拆戶的需要；以及
- (c) 備悉有關補償及安置安排的問題。不過，所關注的問題與旨在顯示該區概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關。

(vi) 官商勾結

270. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 現時的发展模式有官商勾結之嫌，發展計劃的最大得益者可能是發展商。官商勾結應予制止；
- (b) 當局並無監管發展商如何取得私人土地，居民別無選擇，只有被迫出售土地；以及
- (c) 投訴政府官員涉及利益衝突。

271. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 有關的分區計劃大綱圖是以「新發展區研究」的建議為依據，而有關的建議已顧及多個客觀因素，包括地理環境、基建限制、保育問題、城市設計以及其他多項規劃和技術因素。至於私人土地業權，則並非規劃土地用途時的其中一項考慮因素；以及
- (b) 開拓新發展區是為了應付香港的住屋、經濟和環境需要，當局會根據現行的土地政策收回私人土地，以供發展新發展區之用。不過，所關注的徵地／換地問題與這兩份旨在顯示該區概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關，會在新界東北新發展區計劃落實的階段處理。

272. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

273. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

補償及安置安排

- (a) 遷徙當地居民前，應備妥交通和社區設施，以及用作安置的房屋；
- (b) 關注清拆、安置及補償安排。政府採取清場行動，搬走受影響居民前，應確保已提供或公布安置安排。一些申述人認為就安置資格所定的準則過於嚴苛，建議政府讓受影響村民申請公共房屋時可豁免接受全面入息審查；
- (c) 補償政策向土地擁有人傾斜，只有合資格的土地擁有人才可獲發放豐厚的補償及特惠金。新界東北各宗族的原居村民在當地擁有大量農地，可得的補償達 100 億元。雖然農地價值仍是每平方呎 200 元左右，但在現任發展局局長在任這段期間，特惠金卻由每平方呎不足 700 元，大幅升至每平方呎逾 900 元；

- (d) 約半個世紀前定居於新界東北並在當地建立家園的租戶及居民不能受惠於補償政策。他們若不能通過入息及資產審查，便不合資格獲編配租住公屋；
- (e) 受影響而須搬遷的居民，其安置需求龐大，令整體租住公屋輪候時間更長；
- (f) 進行凍結人口調查前，區內居民人數已有所增加。有關部門應採取適當的行動；

換地申請

- (g) 換地涉及的金額資料不足；
- (h) 不知當局如何釐定土地面積最少要 4 000 平方米才能進行換地這一規定；
- (i) 去年出現很多由原址換地計劃引起的迫遷個案，粉嶺北尤其如是；

官商勾結

- (j) 傳統新市鎮發展模式只會助長勾結及利益輸送，因為在九十年代，大型發展商已在新界東北不斷收購土地。

274. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

補償及安置安排

- (a) 新發展區計劃的規模大，又具重要性，加上時間上對達致資助房屋的建屋目標有關鍵作用，所以能否順利收回及清理土地，將會十分重要。政府一直跟進受影響各方的訴求，並會繼續與持份者溝通，務求在公平合理、符合公眾利益及公帑運用得宜的前

提下，進一步尋求切實可行的解決方案，照顧受影響各方的需要；

- (b) 在開拓新市鎮時，新發展區內受政府工程項目影響的人士(包括寮屋及農地居民)難免要搬遷。政府會向合資格的人士提供不同類的現金津貼及補償，或作出合適的安置安排。政府已訂出一個為合資格的持牌／已登記住用構築物或非住用構築物的住戶而設的特設特惠補償方案，以協助他們搬遷，惟該方案有待立法會批准。至於古洞北／粉嶺北兩個新發展區的特設補償方案，則已於二零一三年七月公布；
- (c) 為保留現有社區的社會結構，當局已預留兩塊用地(即古洞北規劃區第 24 區一塊劃為「住宅(甲類)2」地帶的用地及粉嶺北規劃區第 15 區一塊劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶的用地)，用以原區安置受新發展區發展計劃影響而符合資格獲原區安置的清拆戶。政府會考慮利用粉嶺／上水地區或其他地方的公共房屋單位作安置用途，以切合清拆戶的不同需要。為向受影響的清拆戶提供多一個選擇，政府亦會研究方案，利用留作原區安置的用地其中部分地方興建居屋或其他類型的資助房屋單位，作安置用途；
- (d) 政府過往一直有向受清拆影響的合資格商店及工場經營者發放特惠津貼，除此之外，亦安排當地的主要企業營運者與相關政府部門會面，以便更了解他們的要求(即換地、重置方案及補償)；

換地申請

- (e) 在這兩個新發展區內，政府將收回逾七成由私人土地擁有人持有的土地。新發展區內土地的所有地契修訂(包括原區換地)申請均須符合政府設定的一套準則。政府認為，容許此類申請有助加快房屋土地供應，既不會影響全面的規劃，亦可適時提供配套

設施，不會出現不明確的情況，而且能保障私人土地現有的佔用人，使其可得公平對待；以及

官商勾結

- (f) 當局制訂新發展區計劃時考慮過多項因素，包括新發展區的策略性角色、如何善用土地資源、不同土地用途的要求、土地用途是否協調、道路網、所需的政府、機構或社區設施、城市設計和技術可行性等，然後才劃定各發展用地，過程中也考慮過已規劃的土地用途、休憩用地網絡、單車徑／道路網、主要通風廊／風道等因素。個別土地的業權並非規劃土地用途地帶時的考慮因素。

275. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理提意見人所提出的關注事項委員。

補償及安置／搬遷

276. 主席表示，為保留現有社區的社會結構，當局已在兩個新發展區預留兩塊用地，用以原區安置受新發展區發展計劃影響而符合資格獲原區安置的清拆戶。政府也會考慮利用粉嶺／上水地區或其他地方的公共房屋單位作安置用途，以切合清拆戶的不同需要。兩個新發展區都分別成立了一支社工服務隊，協助受影響的居民，並提供有關新發展區的資料。儘管如此，城規會委員普遍的共識是，為解決受影響各方所關注的事項，應促請政府在平衡公眾利益及公共資源運用得宜的前提下，公平合理地照顧受新發展區影響的居民／持份者的需要，並妥善處理他們關注的問題，包括補償、安置和搬遷的安排，同時亦須加強與當地居民／持份者的溝通。城規會應在擬備法定圖則的過程之外，在向政府提交的意見呈文反映上述各點，供政府進一步考慮。委員表示同意。

換地、徵地及收回土地

277. 一名委員表示，現行政策容許擁有面積超過 4 000 平方米土地的土地擁有人向政府申請在新發展區內原址換地進行發展，令市民質疑政府與發展商官商勾結。因為這項政策，發展

商過往不斷收購該區的地段，卻長期不利用土地進行任何經濟活動，只是囤積土地等候政府收回，浪費寶貴的土地資源。政府應考慮制定更完善的機制，遏止囤地以待政府收回的情況出現。主席表示，規劃署已在先前的聆聽會上解釋，個別擁有人的土地業權並非規劃新發展區土地用途時的考慮因素，而市民關注的官商勾結問題，並沒有根據。雖然囤地問題與這兩份分區計劃大綱圖的土地用途無關，不過，城規會可在擬備法定圖則的過程之外向政府轉達這個問題，供政府考慮。委員表示同意。主席補充說，把換地的土地面積規定為最少 4 000 平方米，原因是這樣大的面積才足以興建約兩幢住宅大廈，並有空間提供附屬設施，使布局更佳，而不會成為「單幢式」大廈。他說，新發展區的囤地問題日後會受到約制，特別是前期工程計劃所涵蓋的土地，因為一俟這兩份分區計劃大綱圖獲得行政長官會同行政會議核准，地政總署便會着手處理收到的換地申請。

278. 同一名委員詢問政府有否考慮收回兩個新發展區的全部土地，而不接受原址換地的申請。主席回應說，政府過往曾建議採用傳統的發展模式，收回新發展區內全部土地，再用以進行公私營發展項目，而用以發展私人發展項目的土地則會公開投標。不過，政府考慮過在「新發展區研究」公眾參與活動中所收到的公眾意見後，決定採用「加強版」的傳統新市鎮發展模式，容許進行原址換地，以便能適時落實新發展區的發展計劃，應付市民的住屋需要。政府認為採用「加強版」的傳統新市鎮發展模式，有助加速完成房屋發展項目。

279. 就各委員再詢問有關申請原址換地的土地面積不得少於 4 000 平方米這項規定的根據，凌嘉勤先生回應說，這樣大小的土地面積，一般可以興建兩至三幢布局設計良好的住宅大廈，並可提供面積恰當的鄰舍休憩用地供住客享用，亦有空間關設關連的屋宇設備，包括上落客貨區、垃圾收集處等。市區重建局的發展項目泓都和位於灣仔的星域軒，都是地盤面積約 4 000 平方米的發展項目。一名委員表示，為避免市鎮景貌單調乏味，應鼓勵多元化的建築物外形。

整體公眾利益

280. 一名委員說，在擬備粉嶺北及古洞北兩份分區計劃大綱圖的過程中，城規會應以社會的整體利益為主要考慮因素。新發展區會有助香港應付長遠的住屋短缺問題及其他需要，為大部分市民的利益着想，應支持為新發展區制訂圖則。至於申述人／提意見人提出的問題，有些與兩份分區計劃大綱圖有直接關係，有些則沒有。有直接關係的，必須審慎考慮。分區計劃大綱圖可能對個人造成的影響(例如這兩份分區計劃大綱圖令其有財政得益或損失)，不應把之視作重要的考慮因素，但是，新發展區計劃對弱勢社羣(例如石仔嶺花園的長者)造成的負面影響，則應特別關注。

281. 主席總結委員的意見，表示在擬備兩份分區計劃大綱圖時，應以香港的整體利益為首要考慮因素，同時應在平衡公眾利益及公共資源運用得宜的前提下，公平合理地照顧受影響各方的利益。委員表示同意。

(會議暫停小休。)

D. 交通運輸問題

(i) 道路普遍不勝負荷，交通樞紐亦不足

282. 主席扼要重述申述人的申述及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 交通或其他設施的承受力不足以配合新界東北新發展區計劃所帶來的人口增長。沒有足夠的交通網絡／樞紐以配合擬議的發展。當局應對交通運輸設施的承受力進行詳細研究。交通流量增加亦會影響環境。

283. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 九十年代進行的「全港發展策略檢討」，首次提出新界東北具備策略性增長潛力，而在一九九八年委聘顧問進行的「新界東北規劃及發展研究」則確定了古洞北和粉嶺北適合開拓為新發展區。政府當時打算善用重要的交通基礎設施，例如預備設於落馬洲支線(已在二零零七年通車)的古洞站和擬建的北環線，進行新發展區的發展。古洞北新發展區將善用古洞站的地利，在該鐵路站四周發展高密度的住宅及商業項目。100 000 的規劃人口當中將有逾八成在該鐵路站的 500 米服務範圍內居住。粉嶺北新發展區可利用東鐵線，發展為規劃人口達 70 000 的「河畔社區」。這兩個新發展區內擬建的市中心會設有兩個公共交通交匯處，連接東鐵線，而兩區亦會與現有的新市鎮結合成粉嶺／上水／古洞新市鎮，全部發展完成後，總人口將有約 450 000；
- (b) 「新發展區研究」所作的交通影響評估，確定若進行建議的公路改善工程，道路網應可應付新發展區的交通需求。新發展區的規劃已留有彈性，可以引入環保交通工具。此外，亦有關於公共交通運輸、單車徑及行人路網絡方面的建議。結論是，就交通及運輸方面而言，新發展區發展計劃在技術上可行；
- (c) 至於道路網，古洞北有一條主幹道(粉嶺繞道)、兩條主要幹道、五條區域幹道和一些地區幹道，而現有的道路交界處亦會改善。至於粉嶺北，則有兩條主要幹道(包括粉嶺繞道)、一些區域幹道和地區幹道、兩個擬設的公共交通交匯處、一些道路交界處和橋樑構築物等。粉嶺北新發展區的東部和西部將分別設有公共交通交匯處，連接港鐵現有的粉嶺和上水站；
- (d) 粉嶺公路／吐露港公路擴闊工程(包括粉嶺公路白石凹至寶石湖一段由雙程三線擴闊為雙程四線分隔車道)將於二零一九至二三年間進行，完成後有助紓緩北區交通擠塞的問題。當局亦會改善現有的寶石湖交匯處，於該處興建一條右轉的繞道支路，這樣應

有助解決該交匯處的負荷問題。擬議的粉嶺繞道(連接文錦渡路與沙頭角公路)不但可配合粉嶺北新發展區對外的交通需要，亦可供粉嶺／上水現有的居民使用，有助紓緩現有道路網的交通負荷；

- (e) 「新發展區研究」所作的交通影響評估已研究和比較各個更能切合粉嶺北新發展區發展規模的路面環保交通工具系統，得出的結論是，粉嶺北新發展區應引入路面環保交通工具。政府及巴士營運商現正測試電動車在香港的運作情況。當局會在詳細設計階段，詳細考慮是否提供這類交通工具。當局亦已作靈活安排，在新發展區預留土地，以供不同類型的電動車運作之用(例如環保交通系統停泊及營運設施)，並在道路上預留地方設置電動車泊車位及電動車充電站；
- (f) 根據交通評估所作的交通工具選類模型，人口中約45%會使用鐵路往其他地區，30%會乘搭巴士，25%則會乘搭私家車或的士。當局希望能作出準確的預測(即使有些偏差)，並會在道路及交通網預留足夠的緩衝空間，以便可以作出微調。土木工程拓展署正進行詳細研究，檢討不同發展階段的交通需求；以及
- (g) 雖然在詳細設計階段才進一步研究確實的巴士路線，但當局已作靈活安排，在新界東北新發展區預留地方，倘公共運輸研究認為電動巴士較為可取，則可關設電動巴士專用通路／巴士中轉站。

(ii) 沙頭角公路和吐露港公路的承受力

284. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 沙頭角公路和吐露港公路已不勝負荷，新發展區會大大加重這些現時已擠塞的道路網絡的壓力；

- (b) 粉嶺繞道、擬議的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程(舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間)以及擴闊了的吐露港公路(馬料水與舊政務司官邸附近道路交匯處之間)只會縮短北區居民往沙田而非九龍及港島的路程。擬議的工程不會解決新發展區預計人口所遇到的交通擠塞問題，只會把沙頭角公路至龍躍頭一段的擠塞問題移到道路下游的其他路段，包括吐露港公路大埔路段近馬場路的兩個瓶頸位置。政府應擴闊連接新界及九龍的隧道或興建多一條隧道連接九龍或新界至港島，解決擠塞問題；以及
- (c) 粉嶺／上水青山公路古洞段、沙頭角公路、尖山隧道及城門隧道的道路網絡承載力已經達到極限，即使有擬議的改善工程，亦無法容納新發展區產生的額外交通量。如果粉嶺北沒有鐵路站，日後居民將依靠小巴來往現有的粉嶺站，這將加劇區內道路網的交通擠塞問題。

285. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程分兩期進行，以應付新界北部預期增加的交通需求。第一期工程涵蓋舊政務司官邸附近道路交匯處與泰亨之間的吐露港公路，已於二零一四年三月大致完成。第二期工程涵蓋泰亨至和合石交匯處的粉嶺公路，正在進行。當局亦會改善現有的寶石湖交匯處，於該處興建一條右轉的繞道支路，這樣應有助解決該交匯處的負荷問題。擬議的粉嶺繞道(經沙頭角公路連接文錦渡路與粉嶺公路)不但可提供粉嶺北新發展區對外的交通連接，亦有助紓緩現有粉嶺／上水新市鎮道路交通擠塞的情況；
- (b) 現正進行的粉嶺公路／吐露港公路擴闊工程於二零一九至二三年進行，完成後將可改善交通擠塞的情況。此外，擬建的粉嶺繞道(連接文錦渡路與沙頭角

公路)不但可配合粉嶺北新發展區對外的交通需要，亦方便粉嶺／上水現有的居民前往市區，有助紓緩現有道路網的交通負荷；

- (c) 進行「新發展區研究」時所作的交通影響評估確定有需要興建粉嶺繞道。該繞道將會為整個公路網帶來好處，包括：(1)可由策略性道路網直達粉嶺北新發展區；(2)可防止粉嶺公路上水段及其位於掃管埔和寶石湖的交匯處不勝負荷；以及(3)可讓來自粉嶺北新發展區及龍躍頭東北面的沙頭角公路的車輛繞過粉嶺市中心；以及
- (d) 交通影響評估顯示，待一系列道路改善工程完成和新路通車後，新發展區發展計劃對北區交通的負面影響不會太大，程度可以接受。部分地方的對外交通亦會因為興建粉嶺繞道而有所改善。

(iii) 粉嶺繞道

286. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 應撤回粉嶺繞道工程計劃，並重新規劃，把該繞道的走線移至遠離住宅區的地方，建於梧桐河的上方，以減低對居民的影響。整條繞道應以高架橋形式建造，其迴旋處則應移近河畔的空曠地方。

287. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 建議興建粉嶺繞道這條區域公路連接粉嶺北新發展區與粉嶺公路，不但是為了應付新發展項目帶來的額外交通量，亦是為了協助減輕現有粉嶺／上水新市鎮的交通擠塞問題。此外，粉嶺繞道／沙頭角公路、馬適路及馬會道組成的交匯處，亦可使市中心區的各主要道路連接得更好；

- (b) 進行「新發展區研究」時所作的交通影響評估確定有需要興建粉嶺繞道。該繞道將會為整個公路網帶來好處，包括：(1)可由策略性道路網直達粉嶺北新發展區；(2)可防止粉嶺公路上水段及其位於掃管埔和寶石湖的交匯處不勝負荷；以及(3)可讓來自粉嶺北新發展區及龍躍頭東北面的沙頭角公路的車輛繞過粉嶺市中心；
- (c) 粉嶺繞道的設計及走線是「新發展區研究」公眾參與活動進行期間公眾所關注的其中一個問題。該繞道現時的設計及走線是衡量過道路安全、運輸功能、現有用途、視覺與噪音影響以及與連接道路和其他基礎設施的銜接等各方面的問題後才提出。在進行「新發展區研究」時，亦有留意石湖新村居民就粉嶺繞道所造成的影響提出的關注。現在所建議的粉嶺繞道走線已因應這些居民的相關意見稍向南移，以減輕對現有居民的影響；
- (d) 進行「新發展區研究」時所作的環評已處理擬議粉嶺繞道對環境的影響，而相關的工程亦已獲批兩張環境許可證。許可證持有人在工程項目施工及運作期間，須遵守環境許可證所訂明的條件，這是環評條例的法定要求。當局會根據環評結果，採取合適的紓減環境影響措施。只要實施合適的紓減環境影響措施，擬議的粉嶺繞道應不會對環境造成負面的影響；
- (e) 關於施工期間產生的塵埃所造成的影響，環評的結論是，如果實施切實可行的紓減影響措施(例如採取良好的地盤施工方法，定期灑水，以及根據《環境監察及審核手冊》監察及管控塵埃水平)，預料這方面不會有負面影響。環評亦認為粉嶺繞道通車後，對空氣的影響可以接受。當局亦會遵守《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》所訂的程序及要求；
- (f) 擬議公路基礎設施落實興建的時間表是根據進行「新發展區研究」時所作的交通影響評估提出的建議及經考慮若干因素而定，包括人口遷入的時間表

及現有道路網的承載力。根據擬議的落實時間表，擬議的基礎設施須於二零二九年之前落成，以配合整體發展的時間表。因此，不應推遲擬議的粉嶺繞道工程計劃；以及

- (g) 關於申述人提出的有關擬議粉嶺繞道及／或迴旋處應改移位置、重新定線及／或重新設計的建議，其實「新發展區研究」曾研究沿梧桐河興建擬議粉嶺繞道(東段)這個走線方案，並在環評報告中說明。根據就該走線方案所作的評估，雖然該方案可避免影響梧桐河北岸的環境，但沿梧桐河興建的碼頭及粉嶺繞道(東段)的上層架構，會對梧桐河的排水及環境造成很大影響，包括會干擾大水鳥的飛行路線，造成生態影響。此外，該方案對擬發展的房屋項目亦會造成很大的視覺、噪音及空氣影響。因此，該走線方案不能接受。

(iv) 道路施工

288. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 粉嶺北一段道路會列為前期工程進行，以配合該區的發展，但施工期間會造成環境滋擾，影響天平山村和石湖新村的居民達十多年之久；此外，還會污染當地的農作物，影響當地農戶的生計。因此，粉嶺北的築路工程應與附近的發展項目的工程同步進行；以及
- (b) 新發展區有發生水浸的風險，加上道路施工會影響居民，故有關工程應分期進行。

289. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 及早興建粉嶺北新發展區南面的道路，有減輕馬會路及寶石湖路交通擠塞問題的作用，一來可配合第

一期發展項目的交通需求，二來亦回應了市民對馬會路及寶石湖路交通擠塞問題的關注。該道路亦鋪設了連接各項基礎設施(例如污水處理廠、濾水廠、電力支站等)的管道。因此，「新發展區研究」建議將該道路納入第一期發展項目。該道路工程一旦延誤，會影響現有馬會路及寶石湖路的交通。至於道路工程進行期間對附近居民的影響，政府會確保有關工程符合相關的環保法例，並會採取相關的紓減影響措施；以及

- (b) 「新發展區研究」就新發展區的發展進行了排水影響評估。現時古洞北、粉嶺北及周邊地區有部分地方每逢暴雨都受水浸威脅。為改善排水狀況，當局會在新發展區進行所需的地盤平整工程，並鋪設獨立排水系統，以防發生水浸。當局會在詳細規劃及落實發展的階段研究和訂定排水工程的細節及施工時間表。

(v) 港鐵的承載力

290. 主席扼要重述申述人的書面及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 關注港鐵的承載力能否應付日後沙田、大埔、上水和粉嶺的人口所需；
- (b) 應增設鐵路路軌；
- (c) 有申述人認為，東鐵線的載客量已飽和。為配合日後沙田至中環線(沙中線)金鐘站的長度，列車將由12卡減至9卡，屆時東鐵過於擠迫的問題將進一步惡化，東鐵亦無法容納兩個新發展區新增人口的需要。港鐵公司建議透過提升訊號系統增加列車班次，但此解決方案的可行性存疑；
- (d) 增設沙中線及增加馬鞍山線列車車卡的數量不能解決月台擠迫的問題，因為轉車的乘客數量增加，大

圍站會更為繁忙，而且計劃在馬鞍山興建的公共房屋落成後，馬鞍山線的乘客亦會進一步增加；

- (e) 據港鐵公司所述，東鐵線每班列車到站相隔的時間已短至 1 至 2 分鐘而非 2 分 45 秒。在繁忙時段，列車甚至會一班緊接一班抵達車站。不過，所述的 2 分 45 秒疑是把乘客上／落車的時間也計算在內。因此，透過採用新的訊號系統增加載客量實際上是不可能的；以及
- (f) 西鐵線的載客量已達其設計的可載客量的 99%。即使把列車由 7 卡增至 8 卡，亦不能應付現有及因增設洪水橋站而增加的乘客量，因為該車站要服務來自洪水橋的 210 000 名居民及屯門南延線的乘客。現時，於繁忙時段，元朗站的乘客根本無法擠進車廂，而北環線末段錦上路交匯站的情況就更不用說了。此外，由於上水站和粉嶺站是東鐵線的第二及第三個車站，乘客會繼續依賴東鐵而不選擇前往西鐵末段的錦上路交匯站。因此，北環線和西鐵線難以發揮分流作用。

291. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 進行「新發展區研究」時曾進行交通影響評估，以評估擬議新發展區的發展日後對交通的需求，以及對策略性、區域性和地區性道路網的交通所造成的影響。評估所得的結論是，在交通及運輸方面而言，新發展區的發展在技術上可行；
- (b) 有申述人關注東鐵會因為過境旅客增加而不勝負荷。雖然預期將來的過境旅客人數會增加，但預計廣深港高速鐵路香港段將有助紓緩過境服務及東鐵線大圍至九龍段的負荷；
- (c) 據路政署鐵路拓展處表示，東鐵線受訊號系統所限，加上要容納廣九直通車，因此未能增加班次。

儘管如此，當沙中線大圍至紅磡段於二零一八年通車後，估計約有 23% 由新界向南前往市區的乘客，會改用沙中線，發揮分流作用。配合沙中線項目，東鐵訊號系統會在二零二零年提升，屆時班次可以增多；而當沙中線紅磡至金鐘段通車後，整體載客量亦會再增加，達每日 12 000 人次。鐵路拓展處表示，預計東鐵線可應付新發展區未來人口的需求；

- (d) 預計沙中線首段通車前，廣深港高速鐵路香港段應可於二零一五年通車。政府會留意廣九直通車服務的需求屆時會否減少；
- (e) 先前一項有關鐵路發展的研究(該研究已考慮當時新發展區的預計人口)確定沙中線建成通車後，東鐵線東段的載客量會相應增加兩成，可應付規劃人口的需求。此外，交通影響評估顯示，到了新發展區的新增人口遷入，東鐵線上水至粉嶺段應會有剩餘的承載力，可應付新增人口的需求，因為在人口遷入前，沙中線應已落成通車；
- (f) 據港鐵公司表示，以二零一三年的情況而言，大圍站至九龍塘站一段在繁忙時段最為繁忙，單向的乘客量達每小時 58 000 人次。如按每平方米最多可站立六人及每平方米最多可站立四人的標準計算，已分別達設計載客量的 71% 及 100%。西鐵方面，錦上路至荃灣西站一段於上午繁忙時段最為繁忙，單向的乘客量約達每小時 34 600 人次。如按每平方米最多可站立六人及每平方米最多可站立四人的標準計算，已分別達設計載客量的 70% 及 99%。待訊號系統改善及沙中線建成通車後，載客量可進一步增加；
- (g) 北環線和古洞站工程項目已合併成為一個項目。根據《鐵路發展策略 2014》，北環線將於二零一八至二三年落實興建，以配合古洞北新發展區的發展時間表。當局在規劃上已預留彈性，讓北環線可延伸至粉嶺北新發展區，而北環線延線的詳細設計要

待現正進行的「新界北部研究」提出建議後才可確定，因為該延線要配合新界北未來的發展。現時建議的北環線將接達現有西鐵線的錦上路站及擬於古洞北新發展區闢設的古洞站，該站亦是日後落馬洲支線的沿線車站。擬議的北環線能接達現有西鐵線及落馬洲支線，應有助把新界北鐵路乘客分流，紓緩東鐵線不勝負荷的問題；以及

- (h) 至於人流管制、月台安全以及鐵路站的管理／運作問題，都屬於港鐵公司的管轄範圍。乘客量增加，港鐵公司應會採取適當措施應付所需。

(vi) 其他方案

292. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 應闢建不設中途站的地區鐵路快線，把北區(只限粉嶺和上水)和市區直接連繫起來；以及
- (b) 把市區現有的工業遷移至新界，例如火炭及大埔，藉以騰出市區的土地進行發展。這樣可把就業機會重新分配，使人們可住近工作地點，從而解決南北往來交通的問題。

293. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 政府內部一直努力檢討市區現有工業用地的用途，務求更善用土地。關於把香港的工業區轉型方面，規劃署擔當重要角色。拓展兩個新發展區是一個整體計劃，既有配套設施，亦會為區內居民提供就業機會，以及滿足社會需要。

294. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

295. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 建議興建連接東西住宅區的巴士快速捷運系統及鐵路站；

沙頭角公路和吐露港公路的承受力

- (b) 沒有理由興建蜿蜒彎曲的道路。有燈號指揮交通的路口應改為迴旋處，加快車流；另應在高架道路下方闢設泊車位，解決非法泊車問題；
- (c) 十分關注尖山隧道是否有餘力疏導新界北部各項新發展所產生的車輛交通；

港鐵的承載力

- (d) 現採用的設計標準(即在列車車廂內每平方米平均站立最多六人)不合時宜；
- (e) 雖然南北走廊於繁忙時間每小時的車卡總數有所增加(由 240 卡增至 243 卡)，但要服務新界北的人口，數量仍不足夠；
- (f) 新界的乘客會寧願選擇東鐵線，也不會使用沙中線前往港島，因為行車時間較長；
- (g) 應延長東鐵線及提高其載客量。北環線亦應延長，並在粉嶺北增設兩個車站，因為很多居民將會在區外工作，擬議的鐵路網可減輕東鐵的負荷；以及
- (h) 兩個新發展區不應如將軍澳那樣依賴港鐵服務。自從港鐵將軍澳線建成通車後，將軍澳區的公共交通服務便嚴重萎縮。港鐵將軍澳線一旦發生故障(如二零一三年十二月十六日的情況)，將軍澳對外的交通連繫便會陷於癱瘓。

296. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 將軍澳的交通問題可能是因為道路交通設施不足引致，但當局已汲取教訓，打算善用現有的基礎設施，以支援古洞北和粉嶺北兩個新發展區日後的發展。當局會作進一步研究，以加強區內的公共交通設施。粉嶺北新發展區方面，人口將主要集中在東部和西部兩個公共交通交匯處一帶，將提供接達其他地區的公共交通服務。至於古洞北新發展區，除鐵路站外，還會闢設一個公共交通交匯處。當局亦正在研究日後的公共交通路線及服務安排。

297. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理提意見人所提出的關注事項。

298. 主席表示，有三名委員已就第 1 組的申述和意見申報利益，故未有參與第 1 組有關交通事宜的商議環節。他扼要重述，委員較早前就第 1 組的申述和意見商議時，認為「新發展區研究」所作的交通影響評估的結果大致上可以接受。交通影響評估的結果顯示，當擬議的道路擴闊工程、新道路工程及道路交界處改善工程完成後，道路網將可應付新發展區產生的額外交通流量。委員同意，除非有充分的理據或確實的技術分析支持，否則不可質疑交通影響評估的結果。凌嘉勤先生在回應副主席的詢問時補充說，交通影響評估的結果顯示，現有的運輸系統／網絡加上已規劃的交通設施和改善工程，將足以應付兩個新發展區未來的工作及居住人口的需求。不過，重要的是，已規劃的交通設施和改善工程必須適時完成，以配合新發展區所需。各項技術評估，包括交通影響評估和環境影響評估，均確認新發展區若按照擬議的規模進行發展，在技術上可行。一名委員說，在目前這個階段，交通影響評估並無必要顯示新發展區的發展在交通方面完全可行，當局反而應考慮進行區域性的交通影響評估，審視新發展區及在其他地區將會推行的發展項目會對策略性道路網系統造成的累積交通影響，以便能夠適時制定並實施有關的交通措施而非硬件。另一名委員指出，運輸署在「新發展區研究」所採用的運輸模型是策略性模型，已顧及全港整體的交通狀況，足以評估新發展區一開始時

會否引致無法克服的交通問題。交通影響評估已顯示，從策略角度而言，新發展區不會引致無法克服的交通問題，因此，就交通運輸方面而言，新發展區的土地用途建議是可以接受的。當局會在新發展區的詳細設計及落實階段，進一步進行地區層面的交通影響評估，例如根據附近發展項目容納的人口評估某些道路交界處將承受的交通影響，而視乎評估結果，當局可適時制定並實施進一步的交通／道路改善措施，以處理未來的交通問題。

299. 主席表示，在討論第 1 組的申述和意見時，委員亦認為政府應評估是否有需要把北環線伸延至粉嶺北，而在評估時亦須把其他已規劃的發展項目(例如皇后山)考慮在內。此外，委員亦認為古洞鐵路站、北環線及道路改善措施的落實時間表應配合新發展區人口遷入的時間。委員普遍認為必須及時提供交通設施，而北環線亦會進一步改善整個區域的鐵路服務。

300. 主席繼續扼要重述兩個新發展區的特色，以及在早前一節會議就第 1 組進行討論的要點，包括古洞站將設在落馬洲支線，而為善用鐵路站交通之便，100 000 的規劃人口中將有逾八成會在該鐵路站的 500 米服務範圍內居住；將闢設兩個公共交通交匯處，為新發展區的居民提供接駁東鐵線的服務；以及委員支持興建粉嶺繞道及進行重要的道路改善計劃，包括吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程。他又說，興建這些主要鐵路及進行道路擴闊計劃應配合新發展區人口的遷入時間，而城規會亦應在擬備法定圖則的過程之外，在向政府提交的意見呈文中反映這方面的詳情，以供政府進一步考慮。此外，也應要求政府監察交通情況，如有需要，應適時制訂／實施適當的交通措施。委員表示同意。

E. 可持續發展／生態問題

(i) 可持續發展的問題和城鄉共存

301. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 該區的天然資源及生態／可持續發展系統會被破壞，應為下一代保護鄉郊地區，令城鄉得以共存，

維持平衡。就香港的長遠發展而言，應以可持續發展為目標。

302. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 在雙魚河與石上河匯合處的塋原是本港最大的淡水濕地，發展古洞北及粉嶺北兩個新發展區後，該處將會正正位於擴展後的新市鎮的中央。塋原是各種鳥類的棲息地，其環境對生態十分重要。規劃古洞北及粉嶺北兩個新發展區時，塋原既是一項挑戰，也是一個機遇。塋原核心區中有 37 公頃普遍具高生態價值的土地劃為自然生態公園。該公園是新發展區一個重要發展項目，會成為「綠肺」及另類「市鎮公園」，為擴展後的新市鎮締造優質而健康的生活環境。劃設並興建此公園，亦可改善生態環境，以及補償因進行新發展區發展計劃而失去的濕地。此公園將用以展示農業活動與自然保育如何可和諧共融。在此公園南面和北面的地方會有 46 公頃的土地保留作「農業」地帶，以鼓勵農戶繼續現有的農耕作業，此地帶可有效發揮緩衝區的作用，保護自然生態公園的生態；
- (b) 把塋原自然生態公園設於市中心，可以為香港建立一種結合城鄉景物的都市化模式。這種模式可保育土地及天然資源，也可推動農業發展。此外，古洞南有一大片土地劃為「農業」地帶，以作復耕之用。政府會協助受新發展區發展計劃影響的農戶在這片土地重新開始農耕作業；
- (c) 在古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上有合共約 128 公頃的土地(佔古洞北及粉嶺北兩個新發展區土地面積的 21% 左右)劃為「綠化地帶」，以作為發展區的界限，並保護現有天然景物。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。在粉嶺北新發展區內，位於粉嶺北規劃區第 2 和第 7 區可紓減影響的河曲

劃為「自然保育區」地帶。由此可見，當局已按區內的特色及生態價值保存天然資源；

- (d) 鑑於該區現時有各種天然景物，例如塋原、雙魚河、河上鄉以西的風水林，以及該區西面及北面的天然山脊線等，所以「促進城鄉共融及尊重大自然」是新發展區發展計劃的其中一個主要規劃主題；
- (e) 當局已根據環評條例進行環評，確定擬議的古洞北及粉嶺北新發展區發展計劃在環境方面可以接受。「新發展區研究」是環評條例附表 3 所列的指定工程項目，所擬備的環評報告確定了擬議的發展項目在環境方面可以接受。環境保護署是嚴格按照環評條例程序檢討該環評報告，包括讓公眾查閱報告內容及諮詢環諮會。二零一三年九月九日，環諮會考慮「新發展區研究」的環評報告後，在有條件下通過該報告，同時提出了一些建議。二零一三年十月十八日，環境保護署批准該環評報告；以及
- (f) 環評報告建議的紓減影響措施將由項目倡議者按適當情況實施，如有必要，會進行環境監測及審核計劃，確保紓減影響措施適時並有效地實施。

(ii) 「綠化地帶」

303. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 此計劃會令綠化地帶減少，亦會破壞生態緩衝區。新界東北是香港和深圳之間重要的綠色緩衝區。粉嶺、上水及古洞的河連接塋原，可作為綠色屏障，阻止城市擴展。該區生態價值高，應予保護。應維持或保存現有的土地用途。保留綠化地帶可減輕區內空氣污染的情況，而空氣污染會直接影響新發展區的居住環境／質素。不應以不合理的藉口，在鄉郊地區／綠化地帶發展，這些寶貴的土地資源不應受到破壞。郊野對旅遊業、公共教育和研究及微氣

候等可能有助益。香港郊野聞名於世。新界鄉郊地區既是香港居民的後花園，也是他們生活、遊玩和體驗農耕的地方，故應予以保存；

- (b) 綠化地帶可發展生態旅遊，也可供人踏單車、觀鳥及遠足，更可進行耕作，生產優質農產品，是低碳城市的其中一個重要元素；
- (c) 應縮減新發展區的發展面積，使發展區與鄉郊地區之間能有一個緩衝區；以及
- (d) 新發展區計劃會造成骨牌效應，令新界鄉郊進一步受到破壞。

304. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區與深圳之間被前邊境禁區隔開，自然環境大部分得以保存。「邊境禁區的土地規劃研究」確認邊境禁區具策略性的作用，可塑造為香港特區和深圳市之間一個保育、文物兼有持續發展的用途的地帶。因此，發展古洞北和粉嶺北兩個新發展區，不會影響港深兩地之間的綠化緩衝區；
- (b) 新發展區有一個完善的規劃及城市設計大綱，能盡量善用該區本身、毗連的粉嶺／上水新市鎮和附近地區的天然景物所提供的機遇，締造優質、環保的生活環境和共融的社區；
- (c) 在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上，有約128公頃的土地(佔古洞北和粉嶺北兩個新發展區土地面積約21%)劃為「綠化地帶」，可作為緩衝區。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

- (d) 在古洞北新發展區內，馬草壟河沿岸的土地劃為「綠化地帶」，以保護與該河伴生的野生生物的生境；而在粉嶺北新發展區內，規劃區第 2 和第 7 區紓減影響的河曲劃為「自然保育區」地帶。這些河曲在梧桐河築渠治理後形成，予以保留是為了保存河中高體鯉鰻這種不常見的魚，同時提供合適的生境，使文錦渡路鷺鳥林可遷移到該處；以及
- (e) 為了更善用土地資源，高密度的發展項目主要規劃在運輸及基礎設施完善的地點。其他地區如納入了分區計劃大綱圖的馬草壟河、山巒和風水林會作為緩衝區。「綠化地帶」和「農業」地帶內的土地不會收回，讓這些土地現有的農業活動可以繼續。

(iii) 特殊物種

305. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 梧桐河發現有特殊水生物種如高體鯉鰻，但當局沒有考慮此點。再者，建築工程會破壞生態，威脅這些特殊物種；
- (b) 新發展區有 200 多種雀鳥，其中瀕危和受威脅者有 11 種，而在塱原特別多；
- (c) 根據「粉嶺、上水及其腹地主要排水道的環評報告」(一九九八年)的建議，可實施一些河曲管理措施，包括沿河堤噴草和在梧桐河兩岸種樹。這些管理措施預計會為該區的生態環境帶來一些好處，如在洪泛平原建立池塘生境，以及提供生境，讓蜻蜓繁殖和覓食等。儘管實施河曲管理措施，梧桐河這些保留的河曲及為紓減影響而開闢的植林區，其生態價值在環評報告中仍然被評為低至中等。管理策略根本無效，應把這些保留的河曲改作農業用途，而非生態用途；

- (d) 根據申述人於二零一零年七月晚上實地考察所見，馬屎埔田野間有不少種類的動物，包括虎紋蛙、東方螻蛄、黃金肥蛛，水蛭及其他昆蟲和兩棲動物。這些物種對大自然和人類均有益；以及
- (e) 一些村民所提議用作闢設文錦渡迴旋處的其他替代地點，會對候鳥造成影響。

306. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 環評報告有就保護高體鯉魴的生境及防止其數量減少的問題提出建議。當局根據有關建議，把粉嶺北規劃區第 2 和第 7 區的有關河曲劃作「自然保育區」地帶，以保存高體鯉魴的生境；
- (b) 根據已批准的「新發展區研究」環評報告，粉嶺北規劃區第 2 及第 7 區梧桐河北面將予保留的兩段紓減影響的河曲會闢設一個可供鷺鳥築巢的生境(將種植合適品種的樹木及竹樹)，以補償所失去的文錦渡路鷺鳥林。該兩段河曲在粉嶺北分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶，以提供合適的生境，讓文錦渡路鷺鳥林可遷移到該處。按照一般推定，「自然保育區」地帶是不宜進行發展的。該兩段河曲旁邊的地方在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶／「綠化地帶」，規劃意向主要是用作農業活動及作為毗鄰的河曲的生態緩衝區。按照一般推定，「綠化地帶」是不宜進行發展的，所以，此區所受到的人為滋擾應屬輕微；以及
- (c) 根據環評報告，粉嶺北梧桐河的河曲的範圍細小，屬於經常受人為滋擾的半天然生境，所發現的動物只有少數具有保育價值，故其生態價值只屬低至中等。批准環評報告的一項附帶條件是要保留粉嶺北規劃區第 2 和第 7 區梧桐河的兩段河曲(位於虎地坳和上水華山)，作為高體鯉魴這種不常見的魚的棲息處。因此，這兩段河曲都劃為「自然保育區」地

帶。當局稍後會提交詳細建議，說明高體鱒的遷移計劃和其後的監察計劃，待證實建議的紓減影響措施可行後才展開建築工程。至於在粉嶺北規劃區第 6 和第 10 區餘下兩段發現有高體鱒的河曲，以及河畔長廊，在粉嶺北分區計劃大綱圖上劃作「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)」和「政府、機構或社區」地帶。環保署署長表示，上述要求已載於相關的環境許可證中，而根據環評條例的法定要求，許可證持有人須實施已提交的計劃書所述的紓減影響措施和監察計劃。

(iv) 塋原及毗鄰的地區

307. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 塋原及河上鄉地區的濕地和農地範圍多年來不斷減少，一些是由於過去雙魚河有河段築渠治理，一些則是因為近年的其他發展而流失；
- (b) 劃設其他「指定用途」註明「自然生態公園」地帶及進行相關收地並非必要，因為現時即使沒有「自然生態公園」，農耕作業仍在進行。此外，塋原的生態價值不能當為一個人造公園那樣由康文署管理保存，因為康文署沒有這方面的專業知識。此外，塋原目前的農耕作業是濕耕，當地農民無法受惠於塋原自然生態公園，因為他們要改變耕種方法，由旱耕轉為濕耕。一直進行旱耕的農戶未必可以搬到塋原繼續耕作；以及
- (c) 塋原的農業和環境保育息息相關，濕地耕作與生態保育項目並行。政府應停止減少農地。

308. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 新發展區中生態價值最高的地方就是塱原。塱原是香港尚餘的其中一個最大且有管理的連綿濕地，可生產濕地農作物，具有很重要的生態價值。這些濕地連同塱原地區的其他生境育着多種動物，其中在此棲息的鳥羣(特別是與淡水濕地伴生的濕地鳥羣)的重要性極高。有鑑於此，當局把預留作塱原自然生態公園的 37 公頃土地(雙魚河南面和東面以及石上河南面和西面的大部分濕地範圍)劃作「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，而其規劃意向主要是發展自然生態公園，以保護及優化現有的濕地生境，目的是為了區內生態的利益及推廣自然保育和教育，同時透過闢設此濕地補償區，作為進行新發展區發展計劃的補償。主要的規劃意向是，除非必須進行發展以助保護濕地生境的生態完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則此地帶內不准進行新發展；
- (b) 根據環評報告，塱原自然生態公園北面和南面的地方的生態價值不一樣。該公園北面的地方(包括河上鄉的農地)和南面的地方分別劃為「農業(1)」地帶和「農業」地帶，以保護該處不同的生態價值，同時作為塱原自然生態公園的緩衝區；以及
- (c) 塱原自然生態公園北面的地方包括一大片濕農地，獲評為具有高度的生態價值。該公園南面的地方，則主要是植林區、果園、草地、乾農地及房屋，整體的生態價值不高。現時把塱原自然生態公園北面和南面的農地分別劃為「農業(1)」地帶及「農業」地帶，反映了這些地方的現有農業用途、特色和生態價值。如要在這些地方進行發展，包括興建新界豁免管制屋宇，必須取得城規會的規劃許可，城規會會充分考慮生態方面的因素。

309. 主席扼要重述申述人在申述書及口頭陳述中提出的建議如下：

- (a) 為保存塱原北面的農地，應把該處改劃為「自然保育區」地帶或塱原自然生態公園的一部分；

- (b) 為充分保護塋原及河上鄉現時的生態狀況，應避免讓濕地生境進一步流失，以及應把塋原自然生態公園的範圍擴大至涵蓋周邊現有的農地。此外，應劃設緩衝區，並保持塋原自然生態公園的鄉郊特色；另應把河上鄉及塋原現有的農地劃作適當的保育地帶，以作長期保護；
- (c) 有些申述人關注擬建的小型屋宇或新發展區內的商貿及科技園發展項目會影響候鳥的飛行路線範圍；以及
- (d) 應把原預留作警察駕駛及交通訓練綜合設施及供水務署使用的土地、梧桐河南面和上水鄉北面的地方，以及塋原自然生態公園合併起來，加以保育。

310. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 「農業(1)」地帶的規劃意向，主要是保存和保護現有的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，因為有關地區現時大部分地方有活躍的農業活動；而另一意向則是作為緩衝區，以加強保護擬議的塋原自然生態公園。設立此地帶的目的，亦是要保護河上鄉鷺鳥林與塋原之間的雀鳥飛行路線範圍。分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》已明確說明有關地區農地的生態價值。劃設擬議的「農業(1)」地帶，可對有關地區施加足夠的規劃管制；
- (b) 就河上鄉地區的「農業(1)」地帶而言，劃設此地帶的目的，是要保護河上鄉鷺鳥林與塋原之間的雀鳥飛行路線範圍。古洞北分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》已明確說明有關地區農地的生態價值。由於填塘／填土會對有關地區的環境造成負面影響，所以如要進行此類活動，包括在「農業」地帶內通常准許的填土工程(填至 1.2 米)，必須要取得城規會的規劃許可；

- (c) 劃設擬議的「農業」地帶及「農業(1)」地帶，是尊重私人土地擁有人現有的發展權利，使他們可以繼續進行現有的農業活動，而又不會破壞該區的生態價值。環評認為劃設「農業」地帶及「農業(1)」地帶已足以保護有關地區不同的生態價值；
- (d) 「新發展區研究」所作的環評提議，對於新發展區的發展對濕地生境所造成的直接損失及帶來的更多干擾，可藉在塋原自然生態公園實施優化和妥善管理生境的補償性措施而得以紓緩。當局亦會按環評的建議，提出一些措施，減輕對其他水鳥的滋擾。有關的環評報告已獲環保署署長在有條件下批准。新界東北新發展區的重要一環，是政府會收回擬作塋原自然生態公園的 37 公頃農地，並交由漁護署管理。現有的濕地和非濕地生境對塋原的生態價值非常重要，這些生境將會保存。環評的結論是，只要在日後新發展區的發展項目施工和運作階段，實施擬議的紓減影響措施，這些發展在環境方面是可以接受的；
- (e) 當局理解持份者對落實塋原自然生態公園的建議，有不同的關注事項。現有的農戶關注他們可否繼續耕種，或是否符合領取有關津貼的資格。環保組織則憂慮如何維持和管理塋原自然生態公園。漁護署和土木工程拓展署會繼續與不同持份者商討，以期就塋原自然生態公園制訂詳細的生境創造及管理計劃；
- (f) 當局曾就新發展區發展項目對生態的潛在影響進行生態影響評估。環評報告中有關生態影響評估的結果顯示，如不採取紓減影響措施，發展新發展區對雀鳥(包括依賴濕地、非依賴濕地和使用乾農地及林地的雀鳥)造成的影響嚴重程度應屬低或低至中等。根據生態影響評估，實施紓減影響措施後，預料尚餘的生態影響應該不大。除了建議採取紓減影響措施減少對主河道水鳥的滋擾外，當局亦會在塋原提供用作補償的濕地生境，並加以管理，務求能完全

消滅對雙魚河和梧桐河河道那些較易受影響的物種的滋擾；以及

- (g) 關於把原預留作警察駕駛及交通訓練綜合設施及供水務署使用的土地、梧桐河南面和上水鄉北面的地方，以及塋原自然生態公園合併起來，加以保育的建議，整體而言，這些地方並無生態價值高的生境。至於粉嶺北規劃區第 1 區預留作水務署設施的用地，該處現時有水務署設施，而且要預留作興建附近上水濾水廠的一個抽水站。至於梧桐河南面及上水鄉北面的地方，在粉嶺／上水分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。漁護署確定這些地方的生態或保育價值不高，因此，沒有理據將之劃為「自然保育區」地帶。

(v) 馬草壟河

311. 主席扼要重述申述人在申述書及口頭陳述中提出的建議如下：

- (a) 為對馬草壟河作出更好的保護，應取消在馬草壟河附近興建通往古洞北的交通通道計劃；以及
- (b) 應把馬草壟河及沿河的沼澤(古洞北規劃區第 2 及第 8 區)劃為「自然保育區」地帶，以免對該處的三線閉殼龜及其他動物的生態造成影響，並應把擬在附近土地關設的用途放在古洞北新發展區的「棕地」發展。

312. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 根據環評報告的生態影響評估，馬草壟河的上及中游有三線閉殼龜出沒，生態價值高，而下游則有數種具重要保育價值的物種，而且沿河的走廊有重要性，具中至高度生態價值。有鑑於此，並沒有建議在該河上游進行發展，另外，亦已把古洞北規劃區

第 2 及第 8 區馬草壟河沿河的土地劃為「綠化地帶」，以保護與該河伴生的野生動物的生境；

- (b) 按照一般推定，「綠化地帶」是不宜進行發展的。因此，劃設擬議的「綠化地帶」，在規劃上已可提供足夠的保護。《說明書》亦訂明，沒有城規會的許可，不得在「綠化地帶」進行任何河道改道、填土／填塘及挖土工程；
- (c) 為盡量減低對馬草壟河下游的影響，郊區道路 R1 會以高架橋形式跨過馬草壟河，而該河北部與郊區道路 R1 交匯之處的兩旁(總闊度不少於 45 米)會有一個 15 至 30 米的緩衝區。此外，沿郊區道路 R1 地面的一段會架設 1.2 米高的永久實心屏障，以盡量防止陸上一些中型動物誤闖而死亡。根據環評，以上措施足以保護馬草壟河免受郊區道路 R1 所影響。環評報告的結論是，劃設擬議的「綠化地帶」，同時落實擬議的紓解影響措施，在環境方面而言是可以接受的；以及
- (d) 興建郊區道路 R1 是必須的。郊區道路 R1 將通往古洞北新發展區西北端擬作運動場／體育館、研發用途及污水泵房的用地，亦可改善馬草壟地區現有鄉郊民居與新發展區市中心的交通連繫。

(vi) 環境影響評估(環評)的問題

313. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 當局沒有周詳考慮便通過環評報告，而建議的紓減影響措施亦未證明可行。舉例來說，因興建新道路交界處而把文錦渡路鷺鳥林遷移到虎地坳的建議，必須有科學證據證明可行，有關工程方可展開。此外，根據二零一零至一一年進行的一項非官方生態調查，馬屎埔有 30 至 40 個蔬菜和花卉品種。這些蔬菜和花卉有權留在新發展區內，不應因發展而被

清除。再者，受影響的居民會受到新發展區的建築工程所滋擾；

- (b) 環評沒有評估倘不進行這項發展計劃或在其他地方進行這項發展計劃，會有何環境和生態影響。環評亦漠視研究區內的居民和社會活動，以及對當地社區的影響；以及
- (c) 環諮會是政府所作決定的「橡皮圖章」。雖然有關農業、環境和社會方面的事宜還未妥善解決，但「新發展區研究」的環評報告仍獲得批准。

314. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 「新發展區研究」的範圍涵蓋古洞北及粉嶺北兩個新發展區，是一個指定工程項目。環評報告載述了如何解決擬在新界東北新發展區進行的工程項目對環境所造成的影響；
- (b) 環評的結論是，只要在日後新發展區的發展項目的施工和運作階段，實施擬議的紓減影響措施，這些發展在環境方面是可以接受的；以及
- (c) 二零一三年九月九日，環諮會考慮「新發展區研究」的環評報告後，在有條件下通過該報告，同時提出了一些建議。二零一三年十月十八日，環保署署長批准該環評報告。

315. 主席扼要重述申述人在申述書及口頭陳述中提出的建議如下：

- (a) 在新發展區的發展項目施工期間，環境會受到嚴重滋擾，故應把天平山村餘下的地方納入新界東北新發展區的範圍。

316. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 環評報告的結論是，只要落實擬議紓減影響措施，新發展區發展計劃在環境方面而言是可以接受的。政府會確保採取適當的紓減影響措施，以紓減相關建築工程對環境所造成的負面影響。由於天平山村並不需要用作任何特定的公共用途，因此，規劃上並無有力理據要把天平山村納入粉嶺北新發展區的範圍。

(vii) 其他與保育有關的事宜

317. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 應保護和保存「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、「農業」地帶、自然環境／生境和郊野公園／郊野；
- (b) 應加強保護「綠化地帶」和生境，以維護各種動物／植物的生活環境；
- (c) 應劃設緩衝區以防止市區擴展，並鼓勵可持續發展；以及
- (d) 應保護歷史文物。

318. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 古洞北及粉嶺北兩個新發展區的其中一個規劃主題，是保護生態地區。新發展區發展計劃重要的一環，是把塱原核心區普遍具高生態價值的 37 公頃土地劃為自然生態公園，以便現時的農業活動可以繼續進行；

- (b) 當局已特別考慮到該區內部及附近一帶的生態資源，以避免／盡量減低對這些地方的生態價值及天然生境所造成的不良影響。當局已把這些地方劃作適當的土地用途地帶，包括「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶等；
- (c) 關於「綠化地帶」內可進行的用途，單車徑、觀鳥和農業用途都是此地帶內經常准許的用途和活動。不過，由於按一般推定，此地帶不宜進行發展，因此，「酒店」用途是不准許的。儘管如此，一些可支援生態旅遊發展的用途，如「自然教育徑」、「野餐地點」和「帳幕營地」，在「綠化地帶」內則屬經常准許；
- (d) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區生態價值高的地方都已得到保護；
- (e) 新發展區內並無郊野公園。新界東北新發展區的環評報告結論是，只要落實擬議的紓減影響措施，把這些地方劃作擬議的土地用途地帶，在環境方面是可以接受的。此外，相關的政府部門(包括漁護署和環保署)認為，上述的土地用途地帶劃得恰當，在規劃上應可提供所需的保護；
- (f) 規劃發展新發展區的其中一個主要指導原則，是在發展和文物保育兩者之間作出適當的平衡。當局已進行新發展區的文物影響評估，以確保文物保育與發展配合得宜；以及
- (g) 「新發展區研究」已完成了建築文物的基礎研究。新界東北新發展區內的傳統鄉郊文化遺產都會獲保留／保存。

319. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

320. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 新界東北新發展區發展計劃應更具可持續性，不應過度偏重商業和經濟增長。可持續發展和保護該區，對香港和下一代都是重要的；
- (b) 在虎地坳興建警察駕駛訓練設施的計劃不應該進行。原本規劃作警察訓練設施及上水濾水廠抽水站的土地，以及梧桐河以南、上水鄉以北的地方和古洞北的塋原應規劃作保育。虎地坳村應規劃為農地，整個虎地坳地區則應預留作保育；
- (c) 公眾對減碳的關注應在本地付諸實行，如重建本地農業、減少使用電子產品和電器、締造一個有利步行和踏單車的環境等；
- (d) 城市規劃的重點應轉移為以泥土為本和以人為本的規劃，而並非以混凝土覆蓋本已珍貴的泥土，或剷除樹木，破壞家園或社區；
- (e) 香港的泥土和土地長年累月受到破壞。我們應意識到這個問題，並研究如何保護土地；
- (f) 人們應重新思考他們與大自然的關係，並應意識到要與其他生物共享這個地球，這是很重要的；
- (g) 建議把有農地的地區劃為「綠化地帶」，如果農地仍然經常有農業活動進行，則繼續把之劃為「農業」地帶；
- (h) 森林因發展而砍伐淨盡，摧毀了蜜蜂的食物來源；以及
- (i) 環評未能客觀評估生態、漁業、景觀、視覺影響和文化遺產等因素，而且許多施工程序亦未能予以密切管理和監察。當局應更全面考慮對環境的影響。該區的生態價值沒有得到充分肯定。

321. 委員備悉上述意見與申述內容相似，認為政府部門就申述作出的回應，整體上已處理提意見人提出的關注事項。

F. 對環境的滋擾及有毒物質／對健康構成的風險

(i) 粉嶺警察駕駛及交通訓練綜合設施

322. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 擬闢設的粉嶺警察駕駛及交通訓練綜合設施會對居民和雀鳥造成滋擾，包括可能會造成災害、產生噪音及影響交通。

323. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 「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。粉嶺北規劃區第3區虎地坳那兩塊擬闢設警察駕駛及交通訓練綜合設施及槍械訓練科設施的「政府、機構或社區」用地位於梧桐河以北，與大型住宅區有一段距離，其位置在上水瀘水廠的一公里諮詢區範圍內。該瀘水廠是具有潛在危險的設施，所以在有關用地發展，環境上有局限。因此，把有關用地用作發展低密度的非住用用途，既與毗鄰的發展較為協調，亦有緩衝作用，可隔開上水瀘水廠與鄰近的住宅發展項目；
- (b) 有關地點夾雜寮屋、露天貯物場、植林區、農地、池塘，以及一段紓減影響的河曲，附近亦有一個紓減影響的植林區。該處的濕地物種不多，數目也少。整體而言，該處並無生態價值高的生境。此區在生態上所失去的功能將由未來的塋原自然生態公園填補。根據環評報告，擬設的警察設施不會對該區的環境有負面影響；

- (c) 在警察設施以西的「自然保育區」地帶會有由一個作為緩衝區的「農業地帶」保護。根據環評條例，新發展區發展計劃是指定工程項目，須符合法定的環評程序。新發展區的環評全面而深入，確保有足夠且可行的紓減影響設施，盡量減低對環境的影響，以及符合環境方面的相關標準；以及
- (d) 土地用途規劃是持續的過程。當局會在適當時候考慮申述人就該警察駕駛及交通訓練綜合設施的擬議地點所提出的意見。

(ii) 有毒物質

324. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 發展區內的有毒物質(例如砷及重金屬)會引致環境性的健康問題和食物安全問題。即使妥善管理建築工程，此等問題也難以避免。

325. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 根據環評報告的結論，古洞北有三塊政府用地發現天然存在的砷，且含量高，每千克有 24 至 430 毫克。當局已就砷對健康構成的風險進行詳盡的評估，以釐定砷含量的可接受水平，並制訂合適可行的方法以處理含砷量較高的泥土。根據進行環評研究時所作的實地勘測，有可能受污染的範圍較為局部，而且受污染情況屬一般，容易補救，此外，市場上已有的補救方法素有成效，本港在作出補救方面亦經驗充足，能處理可能出現的污染物。健康風險評估建議利用凝固／加固的方法處理含高濃度砷的泥土，而經過處理的泥土會於有關用地重用。本港亦曾有其他工程項目使用過類似的處理方法，並取得成效。施工前，有關用地會被收回和移交項目

倡議者，屆時便可確定需要處理的泥土的確實數量；以及

- (b) 當局批准環評報告時亦已附加一項條件，規定項目倡議者必須進行詳細的勘查，並就砵的管理提交詳盡的計劃書，以確定須處理的泥土所在的確實範圍，以及再次確認處理和棄置這些泥土的方法。因此，古洞北新發展區內應沒有不能克服的污染問題。

(iii) 其他環境問題

326. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 按新界東北新發展區計劃落實發展新發展區後，會造成大量不能回收的廢物／污染物和日常垃圾；以及
- (b) 發展迫使生態付出極為沉重的代價。在現有的制度下，位於生態金字塔底層的農戶和生態會繼續承擔有關的代價，而大財團則會繼續壟斷，獲得發展所帶來的利潤。雖然進行發展須提交環評報告，但這只是政府技術官僚所用的技倆，用來證明發展是合理的，並沒有針對農業問題提出解決辦法。

327. 委員繼而審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中的回應所記錄，要點如下：

- (a) 關於在施工階段所製造的廢物，當局已建議採取措施，包括在地盤即場進行分類及重用挖出的填料，以盡量減少剩下來要棄置的物料。環評報告建議在施工階段由承建商負責落實措施，以盡量減少製造及在地盤外棄置廢物。環評報告亦已評估要棄置的拆建物料數量及棄置方法。建築工程必須待拆建物料的管理問題解決，以及所有相關安排已獲有關當

局(包括公眾填料委員會及環保署)通過，才能展開；

- (b) 拓展新發展區，會製造都市固體廢物、化學廢物及污水淤泥。當局已建議所須採取的措施，確保可妥善地處理及棄置這些廢物；
- (c) 為擬定全面的計劃，務求能在新發展區發展一個可持續發展、環保及符合能源效益的社區，當局已提出各項環保措施，例如使用低排放的交通運輸系統、再生能源，以及環保的建築模式和設計，配合新發展區的發展及基礎設施的主題。擬議的環保措施將是日後發展商參考的技術指引，而落實這些措施方面，會視乎在詳細設計階段另作的環評研究(倘確定為指定工程項目)及工程研究的結果而定；以及
- (d) 「新發展區研究」的範圍涵蓋古洞北及粉嶺北兩個新發展區，是一個指定工程項目。環評報告載述了如何解決擬在新界東北新發展區進行的工程項目對環境所造成的影響。

328. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 建築工程會令有毒物質(砷)含量高的泥土暴露出來，在新發展區造成環境滋擾和健康問題；
- (b) 由於修復土地和淨化土壤需時，政府應盡快修復已用作停車場、廢物場及貨櫃場的土地；
- (c) 環評未能客觀評估生態、漁業、景觀、視覺影響和文化遺產等方面的情況，而且許多施工程序亦未能予以密切管理和監察；
- (d) 粉嶺警察駕駛及交通訓練綜合設施會對環境造成滋擾，包括造成災害、產生噪音及影響交通。該用地有部分應用作提供福利服務；以及

- (e) 開拓新發展區會產生大量建築廢物，要增加堆填區的吸納量和增建焚化爐才能應付。

329. 委員備悉上述意見與申述內容相似，認為政府部門就申述作出的回應，整體上已處理提意見人所提出的關注事項。

G. 制訂圖則過程的透明度／供公眾查閱和討論的資料不足

(i) 諮詢過程

330. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 公眾諮詢不足。當局沒有把新界東北發展建議清楚告知受影響的居民／村民，也沒有就有關建議妥為諮詢他們，做法不公平。城規會的運作應更加透明，讓公眾可旁聽所有討論，並在網上播放討論過程；
- (b) 香港這種以由上而下的方式進行城市規劃的制度並不恰當。當地村民沒有要求改變，但政府卻迫他們為香港的未來發展犧牲家園，而又不提出任何安置計劃。政府在規劃新發展區的過程中，應讓區內居民積極參與；以及
- (c) 新發展區的設計並沒有採納在三輪公眾諮詢中所收集到的公眾意見，居民及農戶的要求被漠視，梧桐河旁邊的鄉村和農地會被摧毀。

331. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 政府根據「新發展區研究」的建議，制訂古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖。該項研究曾分三個階段進行公眾參與活動，以促進公眾討論，凝聚共識。第一階段公眾參與活動旨在徵詢公眾對新發展區的願景和期望的意見，第二階段讓公眾參與討論

初步發展大綱圖，到第三階段則收集公眾對新發展區的建議發展大綱圖的意見。其後，當局在考慮過第三階段公眾參與活動收集到的意見後，對建議發展大綱圖作出修訂，並於二零一三年七月公布經修訂的圖則。當局在諮詢期間，曾進行調查、舉辦公眾論壇以及舉行小組會議，務求讓更多持份者參與，包括區內居民；

- (b) 經修訂的建議發展大綱圖公布後，當局擬備了兩份新的分區計劃大綱草圖，以落實「新發展區研究」就古洞北和粉嶺北兩個新發展區提出的建議。二零一三年十二月二十日，當局把古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖刊憲，並根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示，供公眾查閱，而相關資料亦有公開讓公眾閱覽。公眾參與活動的所有報告和資料以及當局的回應亦已上載「新發展區研究」的網站，讓公眾查閱；
- (c) 按現行條例，制訂圖則的程序透明公開。根據條例的規定，對分區計劃大綱草圖作出的修訂會展示兩個月，讓公眾查閱。展示草圖本身已是公眾諮詢程序，讓公眾就分區計劃大綱草圖提出申述和意見。然後，申述人、提意見人或他們的代表會獲邀出席聆聽會，再作口頭陳述；
- (d) 城規會會根據條例的規定考慮申述和意見。城規會會充分考慮所有相關的規劃因素、在分區計劃大綱圖的法定公布期內收到的申述／意見的內容，以及申述人／提意見人或他們的代表在聆聽會上所作的口頭陳述，然後才就申述作出決定，並就分區計劃大綱圖向行政長官會同行政會議提交建議；以及
- (e) 當局亦曾就「新發展區研究」的結果和古洞北及粉嶺北兩份新的分區計劃大綱草圖，諮詢北區區議會和相關的鄉事委員會。

(ii) 供公眾查閱和討論的資料不足

332. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 大部分關於新發展區的資料都載於互聯網，年長的居民和村民發覺難以取得這些資料。當局應以書面形式向申述人解釋討論和決定過程中的所有詳情，並提供雙語版本；
- (b) 規劃署提供的文件和評估資料過於複雜，公眾不易理解；以及
- (c) 政府應提供有關新界東北新發展區內土地業權分布情況的資料，讓公眾判斷當局規劃新界東北新發展區時，有否考慮各發展商持有的土地業權。

333. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 城規會網站和規劃署規劃資料查詢處備有關於對分區計劃大綱圖作出的修訂的相關資料，包括相關的城規會文件及城規會會議紀錄，供公眾查閱。至於考慮古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖的申述及意見的事宜，城規會已在其網站加設專用連結。該連結中設有告示板，有需要時，城規會會更新在該告示板公布的資料；
- (b) 為協助受影響的居民及提供有關新發展區的資料，當局已在兩個新發展區分別成立了一支社工服務隊。該社工服務隊會聯絡受影響的居民，提供有關新發展區的最新資料，以便區內居民了解發展計劃及其進展；以及
- (c) 當局制訂新發展區的發展計劃時考慮過多項因素，包括新發展區的策略性角色、如何善用土地資源、不同土地用途的要求、土地用途是否協調、道路

網、所需的政府、機構或社區設施、城市設計和技術可行性等，然後才劃定各發展用地，過程中也考慮過已規劃的土地用途、休憩用地網絡、單車徑／道路網、主要通風廊／風道等。個別土地的業權並非規劃土地用途地帶時的考慮因素。

(iii) 城市規劃委員會

利益衝突及聆聽程序偏頗不公

334. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，有關內容與粉嶺北及古洞北兩份分區計劃大綱圖的土地用途建議並無直接關係，要點如下：

- (a) 發展局的政府人員不應帶領由該局所提出的新界東北新發展區發展計劃的決定程序，因為其立場並不中立；
- (b) 城規會的會議毫無意義。城規會有太多官方委員。事實上，城規會主席由政府官員擔任，所有非官方委員亦由行政長官委任，城規會只是政府所作決定的「橡皮圖章」；
- (c) 城規會所作的決定偏頗不公，因為城規會會議的商議環節並不公開，個別委員的意見沒有向外披露；
- (d) 所有城規會委員在作出決策前必須申報利益，如有利益衝突，不應參與決定；
- (e) 城規會很多委員在會議進行期間經常進出，沒有留心聆聽申述人的口頭陳述，但卻仍可參與商議環節；以及
- (f) 聆聽會安排不周。聆聽會應在粉嶺及古洞進行，不應在平日的辦公時間進行。每次口頭陳述只限 10 分鐘並不足夠，不應有此限制。

335. 委員考慮後，同意以下的回應：

- (a) 城規會是根據條例成立的法定組織，其運作須符合條例的規定。聆聽會按照條例進行，城規會亦於會前向所有申述人／提意見人提供《為考慮《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的申述及意見所舉行的會議——出席會議的程序須知》；
- (b) 根據法律意見，城規會主席的官方委員身分並不構成利益衝突。城規會有既定指引訂明政府人員及城規會委員要申報利益；
- (c) 城規會就分區計劃大綱圖的土地用途建議作出決定前，會考慮所有相關事項，指城規會是「橡皮圖章」的說法並無根據。根據法律意見，在行政法之下，如果在作出決定的過程中有恰當地考慮所有相關的事項，即使有政府人員出任城規會委員，亦不損該過程的公平公正；
- (d) 在每一聆聽環節，如有委員須就某一項目申報利益，其申報的資料會適當地記錄在會議記錄中。如果涉及的是直接利益，便會請有關委員在討論該項目期間暫時離席。公眾可要求查閱委員申報利益登記冊；
- (e) 所有委員都有留心聆聽所有口頭申述，有需要時，亦有要求政府的代表及申述人／提意見人作進一步說明；以及
- (f) 根據條例 2C(1)及 2C(2)(a)條，就分區計劃大綱圖進行商議的過程不會公開。

336. 主席表示，在進行聆聽環節時屢次向申述人和提意見人詳細解釋城規會的實務及程序，包括把陳述時間限定為 10 分鐘的理據。選定舉行聆聽會的城規會會議室設於北角政府合署 15 樓，配備必要的設施，可提供廣播及即時傳譯服務，而會場必須接近城規會秘書處，以確保能及時得到所需的文書和技術支援。關於這兩份分區計劃大綱圖的聆聽安排，是經城規會委員詳細討論並同意而作出的。他表示，若干聆聽環節的申述人／

提意見人出席率偏低。大部分口頭陳述均可以在限定的時間內完成，這可顯示申述人及提意見人已有充分的時間和機會作出口頭陳述。委員商議該兩份分區計劃大綱圖時，已同時考慮申述書／意見書和口頭陳述的內容。關於向公眾提供的資料是否足夠的問題，主席說，市民可在城規會網站或規劃署規劃資料查詢處查閱有關這兩份分區計劃大綱圖的資料。至於有關考慮古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖的申述及意見的事宜，城規會亦已在其網站加設專用連結，該連結中設有告示板，載有簡介的投影片及錄音記錄。聆聽會的過程已在網上廣播。此外，亦成立了兩支社工服務隊，協助當地居民／持份者了解有關新發展區的建議。政府或有空間可加強與當地居民／持份者的溝通，並改善向公眾發布有關新發展區資料的安排。城規會在擬備法定圖則的過程之外向政府提交的意見呈文，應反映這方面的詳情，以供政府考慮。

337. 委員認為政府部門就申述作出的回應，整體上已處理申述人所提出的關注事項。

338. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

諮詢過程

- (a) 當局向村民所作的諮詢並不足夠。建議多讓公眾參與(特別是由下而上的參與)，與居民共同規劃，並與公眾討論；
- (b) 當局直到進行第三輪諮詢，才諮詢馬草壟沙嶺的村民，因為他們的村落在那時候才納入新發展區的範圍；
- (c) 新發展區發展計劃並無採納在三輪公眾諮詢中所收集到的公眾意見。當局應就新界東北發展設立專責小組，收集公眾對新發展區發展的意見；

利益衝突

- (d) 獲正式諮詢的各方大多在新界東北有利益，例如北區區議會及由政府成立的諮詢組織，他們當然會全力支持發展建議。整個新界東北新發展區的發展計劃是利益輸送，讓原居村民、土地擁有人以及那些在新界東北有利益的人從中得益，實屬官商勾結。整個諮詢過程有欠公允；
- (e) 作出決定者有可能涉及利益衝突，而發展局官員亦不應帶領作出決定的程序。城規會所有委員應在作出決定前申報利益，如有利益衝突，不應參與決定；
- (f) 城規會主席一職可掌控會議的日程、議程及討論方向，若由發展局常任秘書長(規劃及地政)擔任，會有利益衝突。儘管公眾強烈反對新發展區計劃，身為政府官員的城規會主席卻設法強推計劃，並向城規會提供有誤導成分的資料；

城規會的獨立性、透明度及決定

- (g) 城規會現行的制度存在很多問題，公眾對該制度的不公感到完全失望，這將導致更激進的社會行動。城規會應改革甚或廢除；
- (h) 城規會在聆聽會上商議申述時不應太倚賴政府部門的專業意見及評估；
- (i) 委員未能充分理解新發展區內村民／居民所面對的處境及其心情。城規會委員應到訪新界東北地區，了解當地文化和價值觀，並應提防政府採取短視的政策；
- (j) 委員通常身兼多項其他公職或私人機構職位，質疑他們是否還有時間研究新發展區的發展計劃及細讀網上所載的其他公眾意見；

(k) 認為城規會沒有代表性，因為委員並非由公眾選出來；

(l) 城規會及制訂圖則的過程應更加透明，讓公眾旁聽所有討論，包括商議環節，並在網上播放，讓公眾可以收看和重溫。另建議出版一份通訊，向公眾發布最新的資料；以及

(m) 應公開商議用的文件，讓公眾查閱。

339. 委員備悉上述意見與申述內容相似，認為政府部門就申述作出的回應，整體上已處理提意見人所提出的關注事項。

H. 其他關於一般事項或社會／政治方面的申述

(i) 臨時用途及墳墓

340. 主席扼要重述申述人的書面及口頭陳述內容，要點如下：

(a) 新界東北新發展區發展計劃偏重修車工場和貨櫃車停車場用途。申述人質疑此等用途是否屬臨時性質，有關用地如因此等用途而遭受破壞，日後會否用以進行其他發展。此等用作臨時用途的土地有排水設施及消防裝置。這是「先破壞，後建設」或官商勾結的另一形式；以及

(b) 古洞北有很多墳墓。

341. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

(a) 根據古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的《註釋》，新發展區沒有土地劃為「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶或其他列明「修車工場」和「貨櫃車停車場」用途是經常准許而無須取得城規

會許可的地帶。因此，指分區計劃大綱草圖偏重修車工場和貨櫃車停車場用途，實屬毫無根據；

- (b) 假設申述人所指的是分區計劃大綱圖所述的「臨時用途」，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，任何為期不超過三年的臨時用途均須取得城規會的許可，即使分區計劃大綱圖並無就有關用途或發展作出規定亦然。這樣是要提供彈性，使土地可作臨時用途。在考慮有關的規劃申請時，城規會會考慮相關的因素，包括規劃因素、技術上的影響及區內人士的意見等；以及
- (c) 備悉對古洞北墳墓的關注。河上鄉西北鄰的山坡上、該區西北邊緣的鐵坑附近及東南部的松柏塢附近都有許可墓地。這些墓地大體上會保留。古洞北的墓地皆劃入「綠化地帶」，此地帶並不預定用來發展。

(ii) 政策

342. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 應檢討房屋、土地、人口及農業的政策以及《建築物條例》；
- (b) 應先檢討政策，包括人口政策和農業政策，才落實發展新發展區。應研究並制訂農業政策，以提供可負擔的居所及舒適的生活環境，令香港成為可持續發展的城市；
- (c) 人口增長是造成房屋短缺的主因，因此，應檢討人口政策，以便準確預測人口增長，控制房屋需求。須對人口增長的預測進行研究，以估算人口增長帶來的房屋發展需求。政府未檢討人口政策之前，不該提出任何發展計劃；

- (d) 沒有人口和移民政策作為人口規劃的框架。對未來人口一無所知，根本不能規劃。應制訂人口政策，為規劃定出人口目標，而不是依據自然增長所作的
不準確預測；
- (e) 應檢討偏袒地產發展的房屋政策，並管制私人房屋的租金，為低收入階層提供他們能負擔的房屋；
- (f) 應檢討土地政策，防止私人發展商囤地。另應檢討小型屋宇政策，以騰出更多地方興建公共房屋或能使更多人受惠的房屋。應取消原居村民興建小型屋宇的特權，善用土地資源；
- (g) 應檢討《建築物條例》有關設計方面的規定，使樓宇的空間能夠盡用，以騰出更多地方用作房屋／土地發展；以及
- (h) 應檢討港元匯率，從而推低通脹率和樓價。另外，低稅率及低成本(例如水費和電費)也可吸引更多公司在港設廠。

343. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 備悉對各項政策、條例和匯率問題的關注。不過，這些問題與旨在顯示該區的概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關；以及
- (b) 漁護署已就其對農業政策所作的檢討諮詢公眾。

(iii) 把政府辦事處遷往新發展區

344. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 政府應率先把部分辦事處遷往新界東北新發展區，讓當地經濟起動，吸引商界進駐。

345. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 粉嶺北及古洞北兩個新發展區預留了約 58 公頃的土地作政府、機構或社區用途。這些土地主要作政府或社區用途，如興建學校及社區設施。

(iv) 新發展區的範圍

346. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 反對把粉嶺北剔出《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/18》；以及
- (b) 擬在坪輦／打鼓嶺進行的發展計劃並不合適，應予擱置。

347. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 粉嶺北新發展區是粉嶺／上水新市鎮的擴展部分。《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/18》涵蓋範圍的北部及東北部納入了粉嶺北分區計劃大綱圖。當局擬備古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖，是要落實關於這兩個新發展區的「新發展區研究」所提出的建議；
- (b) 擬備粉嶺北分區計劃大綱圖的目的，是要劃定粉嶺北新發展區的規劃區，以及訂明該區的概括土地用途地帶和主要道路網絡，並提供法定土地用途大綱，藉此對新發展區內的發展作出法定規劃管制；以及
- (c) 坪輦／打鼓嶺並不包括在古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖內。

348. 主席說「新界北部研究」亦會檢視坪輦及打鼓嶺地區(包括區內的棕地)，旨在物色土地，以應付香港的住屋及其他方面的需要。委員備悉此點。

(v) 其他

349. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

新發展區前期工程的撥款

- (a) 城規會尚未通過分區計劃大綱圖，當局便就新發展區的前期工程提出撥款申請，做法並不合理。城規會只會淪為橡皮圖章，因為前期工程(如地盤平整工程)的撥款申請在聆聽會完結前已獲批；

公民權利

- (b) 根據《經濟、社會與文化權利的國際公約》和《基本法》第十一條，居住的權利應受到保障。除非有很充分的理據，否則財產權亦應受到保障。可是，在大磡村和菜園村等地的發展過程中，人們的這些權利都沒有受到保障；
- (c) 政府的政策偏離了公民權利的基本原則和公平社會的原則，發展的過程也沒有維護人們有尊嚴地生活的權利；

欠缺公信力

- (d) 社會對憲制事宜感到不滿，導致數以萬計的市民上街。擬議的新界東北新發展區計劃會對鄉郊環境造成負面影響，並且被視為是主要惠及內地人的計劃。由於計劃性質具爭議，社會出現強烈的不滿。市民認為要被迫接受對他們沒有好處的發展計劃。缺乏公眾支持，新發展區計劃便無法順利進行。因此，委員應從一個新的角度考慮擬議的發展。倘作出錯誤的決定，會對香港造成深遠的影響；

- (e) 倘有關分區計劃大綱圖獲批准，將迫使更多人參與社會運動和遊行示威，與政府對抗；

司法覆核

- (f) 新發展區的發展計劃將面臨司法覆核，理由如下：
(1) 應釋放 1 200 公頃預留作興建小型屋宇的土地；(2) 農戶亦應視為原居村民，應按《基本法》尊重其權利；以及(3) 粉嶺高爾夫球場隨時可作為現有規劃方案的替代選擇；

生氣活力

- (g) 新發展區的市中心應闢設零售及其他配套設施，以提升其活力。當局應作研究／檢討，採取積極的措施，以助居民重建社區網絡，例如為長者提供低層單位的特別安置安排，並配合獲安置居民的需要，提供適當的社會福利設施及社會服務；

領匯

- (h) 香港公共屋邨的商場大多由領匯管理。領匯被指引發眾多社會問題，例如店舖租金上升，導致當地商店要遷往別處以及日用品價格飆升；外判清潔及保安工作，令相關工人的收入減少；驅逐小販，影響本土經濟。新發展區的公共屋邨商場很可能亦由領匯管理，引發上述的同樣問題；
- (i) 領匯是一家上市公司，盈利歸股東所有，該公司亦開始出售部分資產。因此，把商場交由領匯管理，會涉及輸送公共資源予私人機構，並非以整體公眾利益為依歸；

其他意見

- (j) 開拓新發展區時，應保護當地的動物；

(k) 政府土地應以市價五折出售作小型屋宇的發展；以及

(l) 應立法禁止當地村民把其小型屋宇售予發展商。

350. 委員備悉，為應付香港中長期的住屋需要，以及達致兩個新發展區首批居民在二零二三年遷入的目標，並適時提供社區設施，有必要推展古洞北及粉嶺北新發展區前期工程的詳細設計及地盤勘測工程(包括為房屋及社區設施進行的地盤平整及相關基礎設施工程)。為確保能適時提供足夠的基礎設施，前期工程計劃中為房屋及配套設施進行的地盤平整及基礎設施工程，須在二零一四年年底開展詳細設計及地盤勘測的工作。主席表示，新發展區前期工程的撥款問題與城規會的工作無關。不過，他向委員提供一些背景資料說，政府正在制訂詳細的落實時間表，將分期分項進行新發展區的工程。新發展區主要工程的籌備工作會在二零一八年展開，政府會在二零一七年左右向立法會申請有關的撥款。

351. 委員備悉，為了讓古洞北和粉嶺北兩個新發展區更添生氣活力，當局會在古洞北和粉嶺北地區中心選定一些緊貼休憩用地走廊的地點，闢設購物步行街，並沿街興建梯級式平台。古洞北及粉嶺北兩個新發展區前期工程中的城市設計研究，會進一步研究市廣場如何可增添市中心的活力。主席說，有關公共屋邨零售設施的管理和落實問題與這兩份分區計劃大綱圖無關，而關於各項政策及其他條例的問題亦不屬城規會的職權範圍。

352. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

(a) 在農地中間劃設自然生態公園，意味着要花費大量公帑徵收土地，闢建該公園。此改劃建議勢必面臨司法覆核；

(b) 所有活動將集中在設於地底的古洞鐵路站與隧道或高架行人道之間的多個商場之內。居民的活動範圍只得局限於商場內，亦被迫光顧大型連鎖店；

- (c) 現時以行政為主導的政治體制和諮詢機制並無實義，既不公平，亦無效用。通過新界東北新發展區撥款申請的立法會亦不過是由享有特權的功能組別所操縱。城規會不應淪為非民主政制的執行機關；
- (d) 城規會尚未通過有關的分區計劃大綱圖，但當局已就新發展區的前期工程提出撥款申請，做法並不合理；
- (e) 應先制訂人口政策以及進行全面的土地研究及／或長期計劃，才落實發展新界東北新發展區。一些提意見人認為人口和住屋問題不如預期般迫切，因此，發展新發展區並非必要，不宜倉促推展有關計劃。另一些提意見人則相信新界東北新發展區根本無法解決住屋和人口問題；
- (f) 香港的堅尼系數為 0.537，貧富懸殊情況極為嚴重。新界東北新發展區計劃可能會推高堅尼系數，令情況惡化；
- (g) 據香港樂施會一份報告所述，約有六分之一來自貧窮家庭的兒童營養不良。另外，約有一成低收入家庭因為要負擔高昂的樓價和租金，以致用於食物方面的支出少於家庭收入的 10 至 15%；
- (h) 政府的房屋政策未能配合普羅市民所需，例如，政府撤銷了租金管制，又容忍市區重建局(下稱「市建局」)按商業原則運作。事實上，市建局所擁有的許多重建項目地盤都可用作發展公共房屋；
- (i) 據「新發展區研究」第一階段公眾參與活動的有關文件所述，受影響的人口約有 8 000，後來，第二階段公眾參與活動的有關文件卻把數字調低至 5 000 左右。所減少的 3 000 人正正是被土地擁有人迫遷的區內居民和土地佔用人。那些土地擁有人就是因為新界東北新發展區的發展而急於把土地騰空；

- (j) 香港人只是要求自治，行政長官不應再指責市民爭取港獨。中國政府不應把香港邊緣化，市民要求要有普選；
- (k) 政府部門無法解決香港房屋短缺的問題，原因是公營部門沒有民主，導致官商勾結；
- (l) 應修訂《業主與租客(綜合)條例》，以保障農戶和居於新界寮屋的租戶；
- (m) 活化工廈政策失敗，使原租戶要停止運作或遷往其他租金高得多的處所；
- (n) 政府從來沒有長遠的鄉郊地區可持續發展政策；以及
- (o) 《經濟、社會與文化權利的國際公約》第十一條(一)條訂明，《經濟、社會與文化權利的國際公約》的締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。該公約自一九七六年起適用於香港。

353. 委員備悉上述部分意見與申述內容相似，認為政府部門就有關申述作出的回應，整體上已處理提意見人所提出的關注事項。涉及各項政策與其他條例的關注事項，與這兩份分區計劃大綱圖無關，亦不屬城規會的職權範圍。

354. 經仔細考慮申述人／提意見人在申述書／意見書及口頭陳述所提出的理據、政府部門的回應，以及其他相關的規劃考慮因素後，委員同意無須順應第 4 組的申述而修訂這兩份分區計劃大綱圖。

355. 經進一步商議後，城規會此時備悉第 4 組申述編號 KTN-R1 至 R4 及 FLN-R1 至 R3 表示支持的意見。

356. 經進一步商議後，城規會此時決定不接納第 4 組¹表示反對的申述編號 KTN-R15、R18 至 R23、R25、R26、R28 至 R30、R33 至 R50、R52 至 R72、R74 至 R92、R95 至 R165、R167 至 R20727、R20729 至 R20779；以及 FLN-R15、R18 至 R27、R29、R34、R39、R40、R42、R43、R47 至 R52、R54 至 R56、R58 至 R77、R81 至 R87、R89 至 R99、R539、R540、R543 至 R612、R614 至 R21229，但仍有待就全部申述作出最後決定。委員繼而審閱城市規劃委員會文件第 9748 號第 7.2 段所載各項不接納申述的理由，並認為應適當地予以修訂。有關理由是：

「新發展區並非必要／分區計劃大綱圖的規劃意向／善用土地／發展密度／城市設計

¹ 剔除了申述編號 KTN-R449、R765、R1227、R1228、R1229、R1230、R1310、R1623、R1624、R1625、R1733、R1737、R2183、R2426、R2469、R3284、R3289、R3290、R3294、R3295、R3299、R3309、R3310、R3311、R3401、R3656、R3664、R3684、R3687、R3857、R3869、R4078、R4143、R4336、R4501、R4525、R4701、R4949、R4974、R5316、R5513、R5925、R5970、R6080、R6300、R6372、R6760、R7187、R7922、R7985、R8119、R8124、R8594、R8672、R9340、R9475、R9662、R10018、R10170、R10763、R10850、R11053、R11473、R11716、R11725、R11819、R12098、R12438、R12570、R12595、R13155、R13254、R13427、R13560、R13609、R13771、R13869、R13895、R14118、R14433、R14947、R15226、R15512、R15529、R15626、R15671、R16242、R16269、R16448、R16730、R16910、R17165、R17468、R17522、R17548、R17567、R17608、R17634、R17688、R17874、R18198、R18622、R18960、R19515、R19897、R20223、R20247、R20306、R20388 及 R20540；以及 FLN-R896、R1211、R1684、R1685、R1686、R1687、R1760、R1924、R2045、R2047、R2048、R2182、R2186、R2633、R2876、R2919、R3734、R3739、R3740、R3744、R3745、R3749、R3759、R3761、R3851、R4106、R4114、R4134、R4137、R4307、R4319、R4528、R4593、R4786、R4951、R4975、R5151、R5399、R5424、R5766、R5963、R6375、R6420、R6530、R6750、R6822、R7210、R7637、R8372、R8435、R8569、R8574、R9044、R9122、R9790、R9925、R10112、R10468、R10620、R11213、R11300、R11503、R11924、R12167、R12176、R12270、R12550、R12890、R13021、R13046、R13606、R13705、R13878、R14011、R14060、R14222、R14320、R14346、R14569、R14884、R15398、R15677、R15963、R15980、R16077、R16122、R16693、R16720、R16899、R17181、R17361、R17616、R17919、R17973、R17999、R18018、R18059、R18085、R18139、R18325、R18649、R19073、R19411、R19966、R20348、R20674、R20698、R20757、R20839 及 R20991。

- (1) 當局在擬備古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖時，是以新界東北新發展區規劃及工程研究(下稱「新發展區研究」)的結果和提出的建議為依據。所進行的相關技術評估，包括按《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)進行的環境影響評估(下稱「環評」)、交通影響評估和空氣流通評估等，顯示在交通運輸、排水排污、生態、環境、供水和公用事業設施、通風及可持續發展方面，新發展區發展計劃在技術上是可行的。制訂這兩份分區計劃大綱草圖，是為了推展古洞北和粉嶺北兩個新發展區的發展計劃，這兩個新發展區是應付香港中長期的房屋、社會和經濟發展需要的主要土地供應來源；
- (2) 「新發展區研究」規劃的新發展區發展，已善用珍貴的土地資源，並順道檢討各房屋用地的發展密度，經衡量不同的考慮因素後，已把各種房屋用地的發展密度提高。兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例定為 60 比 40，以確保兩區可發展成為平衡共融的社區。此比例與《長遠房屋策略》及《二零一四年施政報告》所述的一致；
- (3) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區的設計有充分顧及附近地區的天然環境，在古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上，有約 128 公頃的土地劃為「綠化地帶」，可作為緩衝區，有助防止市區範圍擴展；
- (4) 新發展區有完善的通風廊系統，分區計劃大綱草圖亦加入了若干主要風道，促進通風，方法包括闢設非建築用地和休憩用地，另採用梯級式平台的設計，以及塑造建築物的梯級狀高度輪廓等。分區計劃大綱草圖上所示的建築物高度限制，是考慮過空氣流通評估的結果才設定的；
- (5) 要落實新發展區計劃，無可避免要清拆／收回土地，以興建道路基礎設施、公共房屋、公共設施，以及發展住宅和商業項目。為協助保留現有社區的社會結構，已在古洞北和粉嶺北兩個新發展區預留了兩塊土地，用作原區安置；

- (6) 石仔嶺花園位於日後古洞北新發展區的市中心。原址保留石仔嶺花園現有的處所，會影響古洞北新發展區市中心的規劃及發展項目的進行，不能善用土地資源；
- (7) 當局已根據《香港規劃標準與準則》的規定，在新發展區規劃了充足的政府、機構或社區設施，包括安老院、診所和學校等。由於這些政府、機構或社區用途有不同的功能，其要求亦有分別，為使設計更靈活，不宜規限「政府、機構或社區」用地的最高地積比率；
- (8) 根據環評報告，擬議的商貿及科技園在環境方面可以接受，如實施建議的全部措施，預料不會對塋原自然生態公園及動物造成很大的負面影響；

保存本地農業和本土工業

- (9) 為了促進城鄉共融同時肯定農業對香港的重要性，兩個新發展區內都保留了農地，使農戶可以繼續進行農耕作業；
- (10) 落實新發展區發展計劃，難免會影響部分現有農戶。為協助受影響的農戶進行復耕／農業遷置，已在擬議的塋原自然生態公園和毗連的地方以及古洞南提供休耕農地；
- (11) 關於在虎地坳預留農地的問題，須注意的是，古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖已保留合共 58 公頃的土地，讓現有的農耕作業得以繼續，故無理據要政府在虎地坳再預留農地作農業用途；
- (12) 在粉嶺北分區計劃大綱圖上，馬屎埔的馬寶寶社區農場用地將成為粉嶺北新發展區的地區中心，規劃作中至高密度的住宅發展。由於將有關地點保留作農業用途會嚴重影響粉嶺北新發展區的發展，所以不支持這項建議；

- (13) 保留華山耕地的建議並無有力理據支持，因為有關地點大部分已劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶，而農業用途在這兩個用途地帶內屬經常准許的用途；
- (14) 對於容許梧桐河畔作農耕活動的建議，有關地點已劃為「休憩用地」地帶，規劃意向是提供一個連綿不斷的狹長休憩空間供公眾享用。這項建議不獲支持；
- (15) 落實新發展區發展計劃難免會影響現有的一些鄉郊工業／企業。不過，當局已透過有關的法定規劃圖則，在一些合適地點劃出足夠的土地，把之指定為「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，以應付對這些用途的需求；
- (16) 由於新發展區位置優越，區內有一羣土地指定作高科技、創意及文化產業等屬香港優勢產業的用途。區內亦會有零售、服務業及社區設施，可提供不同種類的就業機會，包括一些技術要求較低的職位。古洞北和粉嶺北兩個新發展區預計可提供約 37 700 個職位；

徵地／重置、安置及補償事宜

- (17) 所關注的徵地／換地問題與分區計劃大綱圖無關，不由城市規劃委員會(下稱「城規會」)負責，會在新界東北新發展區計劃落實的階段處理；
- (18) 古洞北及粉嶺北兩個新發展區預計提供的 60 000 個新單位中，有六成(即 36 000 個)是資助房屋單位。為了能及早推出土地應付住屋及經濟需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口增長，當局制訂了新發展區計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期分項進行。部分房屋及配套設施工程的地盤平整及基礎設施工程的詳細設計工作，列入

前期工程計劃內，並計劃於二零一四年展開，使建造工程能在二零一八年開始，讓首批居民可在二零二三年遷入；

交通運輸問題

- (19) 「新發展區研究」所作的交通影響評估，確定只要進行建議的公路改善工程，道路網應可應付新發展區的交通需求。新發展區的規劃有彈性，可以引入環保交通設施，亦會提供公共交通運輸、單車徑及行人路網絡。在交通及運輸方面而言，新發展區發展計劃在技術上是可行的；
- (20) 「新發展區研究」所作的交通影響評估亦確定有需要興建粉嶺繞道連接粉嶺北與粉嶺公路。當局在進行詳細設計及建築工程研究時會再考慮／探討微調擬議粉嶺繞道走線的問題，實無理據要把這項工程計劃取消或推遲；
- (21) 關於築路工程影響環境及排水的問題，「新發展區研究」所作的環評已確定在環境及排水方面不會有無法克服的問題，而在道路施工期間亦會採取適當的紓減影響措施。當局會在詳細設計階段審視道路施工的細節；
- (22) 落實興建擬議的沙田至中環鐵路線和廣深港高速鐵路，長遠而言，東鐵的載客量將會提升，而興建北環線，則可進一步提升整個區域的鐵路服務；
- (23) 根據《鐵路發展策略 2014》，擬議的北環線會接駁現有西鐵線及落馬洲支線，使往來東西部的交通更方便，又可供古洞北新發展區的居民使用，以及改善交通網絡的穩健性和利便過境。粉嶺北新發展區在設計上有彈性，以便日後可以增設可能發展的新鐵路基礎設施；

可持續發展／生態問題

- (24) 規劃新發展區時採用了「綠色新市鎮」概念，目的是把塋原、雙魚河、河上鄉以西的風水林等現有天然資源融入新市鎮發展；
- (25) 在這兩份分區大綱圖上，適當的地點已按照其特色及生態價值，劃作「自然保育區」地帶、「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶及「農業」地帶，以保存區內的天然生境及資源。當局亦會在塋原提供用作補償的濕地生境，並加以管理，務求能完全消滅對雙魚河和梧桐河河道那些較易受影響的物種的滋擾；
- (26) 為盡量減低對馬草壟河下游的影響，當局會實施不同的紓解措施，例如馬草壟河兩旁會留有緩衝區、擬議的郊區公路 R1 會以高架橋形式跨過馬草壟河、沿郊區公路 R1 地面的一段會架設 1.2 米高的屏障以防動物闖入等。根據環評報告，劃設「綠化地帶」和實施以上措施已足以保護馬草壟河免受擬議的郊區公路 R1 所影響；

對環境的滋擾及有毒物質／對健康構成的風險

- (27) 當局根據環評條例擬備的環評報告已確定古洞北及粉嶺北兩個新發展區內的擬議發展在環境方面可以接受。環境諮詢委員會審議過該環評報告，在有條件下予以通過，並提出了一些建議，之後由環境保護署署長批准該報告；
- (28) 環評已確定擬設於粉嶺北規劃區第 3 區虎地坳的警察設施不會對該區的環境造成不良影響。基於這些「政府、機構或社區」用地的限制和特點，以及區內、整個地區及區域／全港對這類服務的需求，這些「政府、機構或社區」用地應該保留給警察駕駛及交通訓練科及槍械訓練科使用；

- (29) 關於砷的健康風險影響評估已確定，古洞北新發展區內應沒有不能克服的污染問題；

制訂圖則過程的透明度／供公眾查閱和討論的資料不足

- (30) 古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖是為了落實「新發展區研究」提出的建議而擬備。而該項研究曾進行廣泛的公眾諮詢。另外，當局亦已根據《城市規劃條例》展示古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖，以供公眾查閱。制訂圖則的程序公開透明；

其他關於一般事項或社會／政治方面的申述

- (31) 所關注的有關各項政策及其他條例的問題與分區計劃大綱圖無關，不屬城規會的職權範圍；

建議

塋原及毗鄰的地區應改劃為「自然保育區」地帶

- (32) 規劃上沒有理據把塋原自然生態公園北面的地方改劃為「自然保育區」地帶；
- (33) 關於把原預留作警察駕駛及交通訓練綜合設施及供水務署使用的土地、梧桐河南面和上水鄉北面的地方，以及塋原自然生態公園合併起來，並把之劃為「自然保育區」地帶的建議並無有力理據支持；

粉嶺北中央公園

- (34) 由於擬建於石湖新村地區的中央公園位處中央，加上其可發揮的功能，規劃上並無理據要改劃此「休憩用地」地帶；

馬草壟河附近的交通網絡

- (35) 按照一般推定，「綠化地帶」是不宜進行發展的。因此，劃設擬議的「綠化地帶」，對馬草壟河已可

提供足夠的保護，並沒有理據要把之劃為「自然保育區」地帶；以及

把天平山村的餘下地方納入新界東北新發展區的發展範圍

(36) 規劃上並無有力理據要把申述地點納入古洞北或粉嶺北分區計劃大綱圖的範圍。」

357. 經進一步商議後，城規會此時備悉第 4 組申述編號 KTN-R1 至 R4 及 FLN-R1 至 R3 的意見，並同意告知申述人以下幾點：

- 「(1) 已透過相關的法定規劃圖則，在合適的地點預留足夠的土地劃作農業及鄉郊工業用地，以應付需求；
- (2) 為保留現有社區的社會結構，已預留用地，用以原區安置受新發展區發展計劃影響的清拆戶；
- (3) 為能及早推出土地應付住屋及經濟需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口增長，當局制訂了新發展區計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行；以及
- (4) 已確定並會保留古洞北及粉嶺北新發展區內的法定古蹟及已評級歷史建築物。到了詳細設計和落實發展的階段，會再進行詳細的文物影響評估，以評估其他可能是文物的建築物／構築物的保育價值。」

358. 主席接着總結委員就全部四組申述和意見進行商議時所表達的意見。委員同意城規會就這兩份分區計劃大綱圖所作出的決定應以社會大眾的整體公眾利益為依歸，而新市鎮發展模式是提供土地以應付香港發展需要的既具效率又可持續的方法。兩份分區計劃大綱草圖的土地用途建議已妥為平衡香港的不同需要。各項技術評估均確認新發展區發展計劃在技術上是可行的。委員認為兩份分區計劃大綱圖的土地用途建議大致上可以接受；不過，委員亦認為，申述人／提意見人提出的一些

問題和關注事項雖不屬於兩份分區計劃大綱圖的範圍，但卻與兩個新發展區的詳細設計和落實有關，故政府應在詳細設計階段積極妥為處理。就此，委員同意在擬備法定圖則的過程之外，應撮述城規會對該等問題／關注事項的建議，作為呈文提交給政府考慮。委員同意在二零一五年四月二十九日繼續討論城規會對該些問題的意見。

359. 會議約於下午五時三十分休會。