

二零二二年六月二十二日舉行的城市規劃委員會
第 1274 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃令衡先生 副主席

廖凌康先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(區域評估)

楊維德先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

馮英偉先生

吳芷茵博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

呂守信先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黃杏兒女士

- 劉竟成先生] 為香港房屋協會(下稱「房
羅淑君女士] 協」)成員，而該機構曾與房
屋署商討房屋發展事宜；
- 黃傑龍先生 — 為房協的成員和前僱員，而
該機構曾與房屋署商討房屋
發展事宜；
- 馬錦華先生 — 為房協監事會委員，而該機
構曾與房屋署商討房屋發展
事宜；以及
- 郭烈東先生 — 其所服務的機構目前以優惠
租金租用房委會多個屋邨的
物業以作社會服務之用，並
曾在房委會的協助下設立一
隊社區服務隊，該機構曾公
開向房委會申請撥款。

2. 委員備悉，黃天祥博士因事未能出席會議，而余烽立先生則尚未到席。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)所採用的辦事程序與方法，由於在分區計劃大綱草圖上的擬議公營房屋發展是由規劃署提出，因此只須記錄上述委員就此議項所申報的利益，而上述委員可留在席上。

簡介及提問部分

3. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

- 陸國安先生 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員
- 馮武揚先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水

4. 主席說，該區的分區計劃大綱草圖已於二零二二年六月十七日提交，供委員考慮及同意。在該會議上，委員對在區域1內劃設擬議「住宅(甲類)」地帶作公營房屋發展不表反對，

並以此作為展示圖則的基礎。然而，委員對區域 2 至 4 劃作「其他指定用途」註明「康樂暨保育」地帶表示關注。一些委員認為，擬議「其他指定用途」註明「康樂暨保育」地帶的規劃意向應著重保育多於康樂。至於有關地帶的土地用途表，由於現時用途(高爾夫球場)與保育意向並非不相協調，把其保留在第一欄用途的做法合理，但應修改其他第一欄及第二欄用途，把靜態康樂用途限於那些不會損害保育意向的用途。因此，城規會同意分區計劃大綱草圖的《註釋》及《說明書》應作出相應的修訂，並提交城規會再作考慮。規劃署考慮到委員所表達的意見，已對分區計劃大綱草圖的《註釋》及《說明書》作出修訂，並將有關文件於會議前分發給委員。該份文件連同另外兩份圖則亦在會上提交。請委員進一步考慮分區計劃大綱草圖及其經修訂的《註釋》及《說明書》是否適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)展示，供公眾查閱。在展示分區計劃大綱圖後，當局會按規定進行制圖程序中的法定公眾諮詢程序，並安排聆聽會，供委員會考慮分區計劃大綱草圖的申述和對申述的意見，然後城規會的決定會呈交行政長官會同行政會議核准。她接着請規劃署的代表向委員簡介對分區計劃大綱草圖作出的修訂。

[黃幸怡女士及蔡德昇先生此時到席。]

5. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 因應委員對「其他指定用途」註明「康樂暨保育」地帶所提出的意見，已建議對《註釋》及《說明書》作出修訂；
- (b) 經修訂的《註釋》：
 - (i) 有關地帶的名稱已修訂為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，以更準確地反映保育區域 2 至 4 為主要規劃意向；
 - (ii) 該「其他指定用途」地帶的第一欄用途是按照三個原則作出檢視：(i) 參考「自然保育區」地帶的法定圖則註釋總表以採用合適用

途，即「自然保護區」、「自然教育徑」及「野生動物保護區」用途；(ii)容許現有用途及與其相關的營運及用途，包括「高爾夫球場」、「公園及花園」及「野餐地點」用途；以及(iii)容許與保育意向互相協調和支援保育及康樂功能的政府用途及設施，即「郊野學習／教育／遊客中心」及「公廁設施」用途；

- (iii) 已把較動態的康樂用途及較大規模的政府設施(如「政府用途」及「公用事業設施裝置」用途)列為第二欄用途。該等用途須向城規會申請規劃許可，使城規會可控制及監察在生態易受影響的地區內的上述任何用途；
- (iv) 已修訂該「其他指定用途」地帶的規劃意向，現只容許與保育意向互相協調及可服務公眾的靜態康樂用途；

(c) 經修訂的《說明書》：

- (i) 委員曾提出意見，認為《說明書》應加入有關應予保留的生態資源和自然生境的闡述。為回應有關意見，規劃署已把生境地圖夾附於經修訂的《說明書》草擬本(見圖 2)。該地圖可供日後的營運者作參考之用，以保留重要生境，包括林地、水道和沼澤林地；
- (ii) 有委員對該區的交通情況表示關注，並建議於經修訂的《說明書》列明相關措施。因此，經修訂的《說明書》已闡述相關詳情，包括作為交通改善措施的擬議寶石湖路行車天橋(下稱「行車天橋」)。當行車天橋完工後，會分流部分駛向粉嶺公路的車輛。由於車輛不需要進入寶石湖路交匯處，該交匯處的道路因而有剩餘容車量支援北區新增的房屋發展，包括區域 1 內的擬議公營房屋發展；

(iii) 《說明書》內「其他指定用途」地帶的相關部分已根據上述內容作出修訂；以及

(d) 視乎城規會是否同意上述對《註釋》及《說明書》的修訂，分區計劃大綱草圖會根據條例展示，供公眾查閱。

[余偉業先生及伍穎梅女士在規劃署作出陳述期間到席。]

6. 規劃署陳述完畢，主席請委員提問。

「其他指定用途」地帶的規劃意向及土地用途表

7. 一名委員雖然認同擬議修訂的目的是在保育與靜態康樂用途之間取得平衡，但仍關注公眾會認為這是當局在欠缺實質理據下任意提出修訂。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時解釋，當局為一些標準的用途地帶(例如「住宅(甲類)」地帶)釐定第一欄及第二欄用途時，一般會參照《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)。城規會有權依據相關考慮因素決定「其他指定用途」地帶的合適用途。就有關的「其他指定用途」地帶而言，當局是根據各區域經技術評估確定的生態價值去釐定第一欄及第二欄用途，並不是任意作出的決定。主席補充，一直以來的既定程序均是由規劃署諮詢城規會，並在展示分區計劃大綱圖前按情況適當地採納委員的意見。該區的保育意向已加入分區計劃大綱草圖，而城規會在上一次會議亦認為可以更明確闡述此意向，讓公眾更易於明白。因此，按規劃署所述的理據並因應委員的意見修訂分區計劃大綱草圖，做法完全合法。

8. 部分委員提出下列問題：

(a) 「政府用途」的釋義為何；

(b) 「政府垃圾收集站」的釋義為何，以及是否屬於大型設施；

(c) 「野生動物保護區」的釋義為何，以及由香港哥爾夫球會飼養的陸龜會否受到相關條文影響；以及

- (d) 「高爾夫球場」的釋義為何，鑑於該區部分土地將發展為公營房屋，令球場規模縮小，球洞數目亦隨之減少，屆時餘下的部分會否仍會視作高爾夫球場。

9. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據法定圖則的《詞彙釋義》，「政府用途」指「直接用於或支援政府行政，或提供政府服務和設施的地方、構築物或處所，而這些服務和設施是供公眾使用和為公眾的利益而設。」舉例而言，有關用途包括「消防局」及「警署」。附近已承諾及已規劃興建的政府、機構及社區設施已大致足以服務該區，儘管如此，因應生態方面的考慮因素，現把「政府用途」列為第二欄用途，以便提供彈性配合日後所需。任何這類發展均須輔以技術評估，並須向城規會取得規劃許可；
- (b) 「政府垃圾收集站」指貯存廢物的地方，規模可能相對較大，並會對環境造成滋擾，因此須向城規會取得規劃許可。附近的現有垃圾收集站將為該區提供服務，而食物環境衛生署目前並無計劃在該區範圍內闢設新的垃圾收集站。劃設「其他指定用途」地帶，旨在要提供彈性配合日後所需；
- (c) 根據《詞彙釋義》，「野生動物保護區」指「《野生動物保護條例》(第 170 章)指定用作保護野生動物的地方。任何人進入或逗留於該地，均受到限制」。漁農自然護理署有權根據上述條例把特定地區劃定為野生動物保護區，限制他人進入該地及該地的營運時間，米埔沼澤區限制地區便是一例。由於野生動物保護區屬於「自然保育區」地帶內的第一欄用途，故當局認為把此用途列為該「其他指定用途」地帶的第一欄用途，做法恰當。香港哥爾夫球會現時飼養陸龜的位置在該區以外，不屬條文的涵蓋範圍，亦不會受到條文影響；以及

(d) 參閱《詞彙釋義》，「高爾夫球場」指「用於打高爾夫球的大片土地」，不論高爾夫球場的球洞數目為何。在該區餘下部分內的現有高爾夫球場仍會視作「高爾夫球場」用途。

10. 一名委員在回應有關陸龜的提問時補充說，《野生動物保護條例》旨在對人類活動而非保護區內的動物作出管制。

11. 一名委員詢問「高爾夫球場」用途是否與保育意向互相協調。另一名委員在回應時表示，海外許多高爾夫球場位於保育區內，而一些文獻證明高爾夫球場可促進自然保育。

12. 一名委員留意到現有高爾夫球場所處的該區會在土地契約屆滿後交還政府，因此關注到把「高爾夫球場」用途列為該「其他指定用途」地帶的第一欄用途是否合適。主席在回應時表示，正如在上次會議上指出，委員的討論應聚焦於分區計劃大綱圖的土地用途，而非該區日後的管理安排。現有的高爾夫球場用途與保育意向並非不相協調，故此應得到認可。制訂圖則的過程通常會採用這個做法。相反，如把與規劃意向互相協調的現有用途排除在外，似乎並不合理。

13. 一名委員認為，市民可能會把粉嶺高爾夫球場和香港哥爾夫球會的「高爾夫球場」用途弄混，故此應小心使用用語。主席在回應時表示，這次會議所討論的高爾夫球場屬詞彙釋義所界定的土地用途，並不關乎香港哥爾夫球會或任何高爾夫球會的營運者。

14. 一名委員留意到「郊野學習／教育／訪客中心」在「其他指定用途」地帶列為第一欄用途，容許進行環境教育計劃，於是詢問有關的規劃意向應否作進一步修訂，以反映有關的教育目的。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生在回應時表示，經修訂的規劃意向主要旨在訂立保育意向，而與此意向互相協調的靜態康樂用途會得到批准。現時香港哥爾夫球會為學校安排教育計劃，而該「其他指定用途」地帶的有關規定容許日後進行類似的計劃。當局認為沒有必要在規劃意向列明有關的教育用途。主席表示，一般而言，規劃意向旨在訂立有關土地用途地帶的主要目的，而非鉅細無遺地反映所有第一欄用途。

「野餐地點」用途

15. 一名委員認為《註釋》和《說明書》的修訂恰當，但詢問「野餐地點」用途會否吸引過多訪客前往該區，可能有違保育意向。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出回應，表示「野餐地點」用途指供公眾享用的郊遊地方，而遊人通常會在露天處進食。正如一張有關粉嶺高爾夫球場的香港高爾夫球公開賽的照片所示，該項活動使用了一處範圍作野餐用途。由於野餐用途屬高爾夫球場的現有經營項目，而且與保育意向互相協調，「野餐地點」用途列為「其他指定用途」地帶的第一欄用途。主席補充說，根據「自然保育區」地帶的《法定圖則註釋總表》，「野餐地點」用途屬第一欄用途，並附有備註，說明該用途可在適用時加進分區計劃大綱圖內。由於有關用途在其他分區計劃大綱圖的「自然保育區」地帶一般列為第一欄用途，而且該區將會交由政府管理，把「野餐地點」用途列為「其他指定用途」地帶的第一欄用途實屬恰當。

16. 一名委員表示欣賞規劃署為了回應委員的意見而修訂分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》。該名委員亦表示關注「野餐地點」和「公園及花園」用途可能會導致大量訪客前往劃作保育用途的該區，對區內具重要生態價值的生境造成負面影響。香港迪士尼樂園的迪欣湖活動中心是廣受歡迎的野餐地點，而該區的位置較迪欣湖活動中心的位置更為方便易達，故此當局應對前往該區的訪客人數作出管制。主席在回應時指出，一如有關「其他指定用途」地帶的《說明書》草擬本第12.2.2段所列明，當局會考慮採取緩解措施，包括管制訪客人數及活動，以及在具重要保育價值的地方實施出入管制，以期達到該地帶的保育目標。

樹木保育及補償植樹

17. 一名委員就保育區域 1 範圍內具重要保育價值的樹木一事提出問題，並詢問這些樹木會否在分區計劃大綱圖上列明。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出回應，表示根據可行性研究的樹木調查的資料，在區域 1 的 1 255 棵樹木當中，有 70 棵屬受關注的樹木(其中包括 46 個稀有／受保護的樹種)，當中有 14 棵樹木建議作原址保留，其

餘的 32 棵樹木則建議移植到別處。在這 46 個稀有／受保護的樹種當中，無一個樹種需要移除。雖然分區計劃大綱圖及其《註釋》通常不會列明保育樹木建議的詳情，但當局會把生境地圖納入分區計劃大綱草圖經修訂的《說明書》中，以供參考。房屋署會考慮生境地圖及環境影響評估所得的結果，以期在切實可行的情況下，於詳細設計階段和落實公營房屋項目時保育這些樹木。此外，當局亦會擬備公營房屋發展的規劃大綱，當中會訂明樹木保育的要求。主席補充說，當局會遵照其他分區計劃大綱圖的做法，把保育具重要保育價值的樹種這個原則納入分區計劃大綱草圖的《說明書》中，但不會把保育樹木建議的詳情納入其中。保育樹木建議的詳情載於可行性研究的相關報告，並會在規劃大綱中列明。

18. 一名委員詢問補償植林的選址為何。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片回應說，具潛力進行補償植樹的遷置用地位於區域 2 及 3 內的高爾夫球場的養草區及球道。補償植林的具體選址會視乎日後的用地規劃及詳細設計而定。此外，當局也會適當地遵從相關的指引，當中包括以 1:1 的比例進行補償植樹。陸先生回應主席的跟進問題時表示，生態影響評估建議作補償植林之用的擬議初步選址不會在分區計劃大綱草圖上顯示。

19. 從樹木保育及補償植樹的角度，一名委員對分區計劃大綱圖有以下的觀察和意見：

- (a) 該區的特色是有多棵珍貴的大樹，然而該「其他指定用途」地帶的規劃意向或「備註」均沒有提及保護這些珍貴的大樹。雖然現時設有保育樹木的機制，但如能在分區計劃大綱圖的相關部分就這方面作進一步闡述，以作日後參考，做法會較為理想；
- (b) 根據樹木調查的資料，區域 1 內約有 1 000 棵樹木會受到該處的擬議發展所影響，尤其是在闢建擬議特殊學校的操場的地方。雖然當局已建議採取緩解措施，以盡量保留具重要保育價值的樹木，但申請人仍須進一步改善擬議發展的布局，以盡量減少砍伐樹木的範圍，並避免砍伐大樹；

- (c) 環境影響評估把胸高直徑(胸徑)為 1 米或以上的樹木列為大樹及成齡樹。不過，胸徑為 1 米或以上的樹木在香港並不常見，因此就成齡樹所訂立的胸徑準則應由 1 米調整至 500 毫米。倘有關準則獲得調整，該區便有更多大樹和成齡樹可獲得保育；
- (d) 至於補償植樹建議，雖然 1:1 的比例是按照相關技術通告的種植準則而訂，但就該通告所載的數量而言，這個比例只是基本的補償植樹要求。倘能達到基本要求，並覓得足夠的生長空間種植樹木，有關的通告亦訂明「應在切實可行的情況下，顧及更多規劃和設計方面的考慮因素，目標是在樹木的總胸徑方面達致 1:1 的補償種植比例，即盡量令所種植樹木的總胸徑與所移除樹木的總胸徑相同」。由於該區應有足夠的生長空間種植樹木，因此應考慮在總樹木胸徑方面達致 1:1 的補償種植比例，否則便須提出理據；以及
- (e) 至於補償植樹的樹種，除了本土的樹種外，亦可考慮種植最終可生長至較大胸徑的樹種，例如榕樹及樟樹(胸徑可達 1 米)，以有效保留用地的特色。

20. 關於委員首個有關樹木保育及補償的意見，主席詢問可否把保育或審慎移植該些珍貴大樹的原則納入經修訂的分區計劃大綱圖的《註釋》或《說明書》。規劃署署長鍾文傑先生補充說，在一些特別地帶(如「自然保育區」和「具特殊科學價值地點」)中，《說明書》內相應的地帶會列明具有重要存護價值的樹木(如有需要)。由於劃為「其他指定用途」地帶的用地屬政府用地，將會交還予政府，當局會妥為遵從有關樹木保育及補償的既定做法。若城規會認為適宜就現時所作討論作出闡述，經修訂的《說明書》的相關部份可作出適當的修訂，以反映此方面的情況。規劃專員／粉嶺、上水及元朗東陸國安先生亦指出，當局會把生境地圖夾附於經修訂的《說明書》，並已於《說明書》內列明保護重要生境(包括林地、河道及沼澤林地)的需要。若委員認為應強調保育該些大樹的需要，經修訂的《說明書》可適當作進一步的修改。

21. 就有一名委員曾提及擬議發展項目的布局對區域 1 內現有樹木的影響，另一名委員同意有關看法。考慮到該區的歷史及生態價值，擬議發展項目應採用較合適的建築設計及布局，以盡量減少對生態特色造成的影響。參考城市規劃委員會文件第 18044 號圖 10，擬議房屋發展項目的布局應作出修改，並採用不同的建築形態，以配合該區的微生態。舉例而言，日後擬議社會福利設施的設計可加設庭院，以保育受影響大樹。

生態方面的考慮因素

22. 一名委員雖然認為該「其他指定用途」地帶內經修訂的第一欄及第二欄用途與保育意向相容，但考慮到該區為土地供應專責小組所建議的其中一個作公營房屋發展的土地供應選項，而公眾亦期望該區會提供房屋，他指出經修訂的《說明書》未能清楚解釋為何只擬在區域 1 進行發展，而其他區域則保留作保育用途。環境影響評估認為區域 2 至 4 為該區生態系統不可或缺的一部分，因此建議應整體保育區域 2 至 4。此舉特別是為了保護屬中國一級受保護的品種和瀕危物種的水松。然而，經修訂的《說明書》所提及的資料(即區域 2 及 3 的生態價值屬「中等」，而區域 4 的生態價值屬「中至高等」)並不能反映上述在生態方面的重要考慮因素，以及保持區域 2 至 4 生態完整性的需要。為強調制訂分區計劃大綱圖時在生態方面作出的考慮因素，經修訂的《說明書》的相關段落應作出修改。

23. 主席說，在評估各區域的生態價值時，應參考環境影響評估內生態影響評估的結果。如委員所指出，經修訂的《說明書》只陳述生態價值(如「中等」)，而沒說明評估的細節，並不能有效反映有關區域生態的重要性。就此，主席提出有關詢問。規劃專員／粉嶺、上水及元朗東陸國安先生解釋，根據生態影響評估，各區域生態價值的評估及等級分類是按環境影響評估程序的技術備忘錄(下稱「技術備忘錄」)作出。區域 2 至 3 以及區域 4 的生態價值結果已分別詳載於經修訂的《說明書》第 8.2.4 段及第 8.2.5 段。委員對有關整體保育區域 2 至 4 的關注，亦於第 8.2.5 段的最後一句重點說明。區域 4 內的沼澤林地位於低窪地區，與粉錦公路的地面水平相差約 8 米。此獨特環境有助集水及儲水，孕育出沼澤林地。因此，生態影響評估強調擬議發展項目不應對該區的水文構成干擾，亦不應對沼澤林地的水文造成負面影響。區域 2 至 4 應被視為在生態

價值上不可或缺的一部分。雖然第 8.2.4 段提及到區域 2 及 3 的生態價值為「中等」，但上述有關區域 2 至 4 的重要資料已相應地於第 8.2.5 段及第 8.2.6 段重點說明。

24. 另一名委員指出，雖然環境影響評估的機制把生態價值分為「低至中等」、「中等」和「中至高等」，但技術備忘錄並無就該些價值下定義。顧問是在參考技術備忘錄列明的評估準則後，並根據其專門知識而對該等價值得出結論。有關結論可以是十分主觀。舉例而言，鑑於區域 4 內發現屬瀕危物種的水松，有人或會認為應把該區域的生態價值從所界定的「中至高等」變為「高等」。因此，經修訂的《說明書》不需包括各區域生態價值的等級分類，反而應考慮在《說明書》內特別提述具重要生態價值的物種，作為該區規劃考慮因素的依據。

25. 主席表示，為方便公眾(而並非僅限生態學專家)理解劃定該「其他指定用途」地帶的生態考慮因素，《說明書》的起草不應過於技術性。雖然環境影響評估報告載有生態方面的評估詳情，但闡述在各區域中發現的具生態價值的物種資料(由此衍生出保育的規劃意向)會更為恰當。主席建議按照所討論的內容在經修訂的《說明書》中修訂相關段落，委員表示贊同。副主席雖然支持刪除各區域有關生態價值的描述性等級分類的建議，但他提醒與會者，在日後的制訂圖則過程中應一致地採用此方法。假若任何分區計劃大綱圖的《說明書》中已有同類資料，日後有機會時，有關資料應予刪除。另一名委員表示，由於《說明書》草稿第 8.2.6 段已載有總結，因此在《說明書》草稿中刪除生態價值的等級分類不會影響讀者對該區生態考慮因素的理解。

26. 一名委員注意到「其他指定用途」地帶不僅涵蓋區域 2 至 4，亦涵蓋區域 1 的一小部分。該委員建議，為免生混淆，當局應在經修訂的《說明書》中清楚描述「其他指定用途」地帶的覆蓋範圍。

27. 一名委員關注在區域 2 及 3 以 1:1 的比例補種樹木，可能導致現有的生態特徵改變(即由以草坪為主而樹羣位於邊陲，變為茂密的林地)，從而影響該區的水文和水松的健康。因此，當局應在詳細設計階段優化樹木補償建議。此外，為免干擾沼澤林地，擬議發展及道路工程不應影響粉錦公路與區域 4 之間

的地盤水平差距和該區的天然斜坡。該委員進一步詢問位於區域 4 旁邊的潛在生態走廊範圍會否對沼澤林地造成負面影響。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片回應說，上述補種樹木的擬議地點是為了進行環境影響評估而初步選定，可在詳細設計階段作出調整。由於沼澤林地的生態易受影響，當局會在顧及該區水文的情況下在詳細設計階段進一步修改樹木補償建議，亦會在該區內外尋找合適的地點補種樹木。正如樹木補償建議的圖則所示，區域 4 範圍內不會種植樹木。至於位於區域 4 旁邊的潛在生態走廊，它位於丙崗地區，目前被林地覆蓋，預料不會進行發展，因此不會影響該「其他指定用途」地帶的保育意向。另一名委員補充，理論上，假若補種樹木不涉及改變地形，則不會影響水文。種植愈多樹木，該處的貯水容量會愈高，對沼澤林地的生境有利。此外，該處有一個排水出口，控制水松與旁邊的蓄洪池之間的水流。因此，預料在區域 2 及 3 補種樹木不會影響該區的水文並因而影響沼澤林地。

「住宅(甲類)」地帶的擬議發展

28. 一名委員注意到，在經修訂的《說明書》草稿圖 1 中，「住宅(甲類)」地帶的東南面邊界與劃定區域 1 的虛線之間有一道狹窄的空隙，該委員詢問是否必須保留該空隙，或是可對該條線作出技術調整以便更清晰表達內容。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助實物投影機作出回應說，不會把區域 1 的整個範圍用作興建公營房屋，東面的一小部分預留作保護現有的翠綠小山丘。劃定各區域的目的，是方便進行環境影響評估和生態影響評估。圖 1 各區域的位置圖旨在方便讀者理解經修訂的《說明書》中對各個區域的描述，而用途地帶界線的劃界則應參考分區計劃大綱圖。至於有關的狹窄空隙，可調整虛線使之與用途地帶界線對齊，使表達內容更為清晰。

29. 一些委員提出下列問題：

- (a) 計算公營房屋發展項目的總樓面面積時，有否把區域 1 的全部範圍計算在內；以及

- (b) 「住宅(甲類)」地帶的擬議公眾停車場能否應付舉辦國際高爾夫球賽事(例如香港高爾夫球公開賽)所帶來的需求。

30. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出陳述，要點如下：

- (a) 計算擬議公營房屋發展項目的總樓面面積時，沒有把區域 1 劃為「其他指定用途」地帶的範圍計算在內；以及
- (b) 根據經修訂的《說明書》第 11.1.5 段有關「住宅(甲類)」地帶的內容，規劃發展公眾停車場的過程中亦應盡量考慮到粉嶺高爾夫球場舉辦本地及國際運動賽事時所產生的公眾停車位需求。此外，當局會參考粉嶺高爾夫球場露天停車場現有的停車位數目(大約 280 個)。

交通

31. 至於有委員的意見指，希望當局闡釋經修訂的《說明書》第 8.2.7 段所述的擬建行車天橋的詳情。總工程師／交通工程(新界西)梁嘉誼女士回應時澄清，擬建行車天橋讓寶石湖路南行車流量(而非南北行車流量)在不需進入寶石湖路交匯處的情況下，直接與粉嶺公路西行連接。就此，當局應相應修訂寶石湖路南北行車流量的字眼。主席表示，規劃署會聯絡運輸署，以作修訂。

32. 主席總結指，委員支持以規劃署建議的分區計劃大綱草圖、經修訂的《註釋》和《說明書》為基礎，開始展示圖則的程序，但須在展示圖則前在經修訂的《說明書》內加入以下修訂內容：

- (a) 訂明「其他指定用途」地帶覆蓋區域 1 的部分範圍及區域 2 至 4；
- (b) 強調應盡量保育具有重要生態價值的植物品種。應在有關土地用途地帶的部分之前，加入此生態方面的

考慮因素的原則，因為生態方面的考慮因素適用於該區整個地區，而非只適用於某一個土地用途地帶；以及

- (c) 第 8.2.3 至 8.2.5 段描述生態價值具不同等級的字眼應予刪除，因為這些描述流於空泛，可能被斷章取義。畢竟，生態影響評估報告內已載述生態方面的結果和結論。經修訂的《說明書》內的相關部分應加以闡釋，以特別提述在該區發現具重要生態價值的物種，以及作保育的規劃意向。倘委員關注到各份分區計劃大綱圖之間的内容是否一致，可保留生態價值具不同等級的字眼，但應在經修訂的《說明書》內述明其意思。為免市民對這些技術用語出現誤解，當局較屬意刪除相關字眼。

[會後補註：一名未能出席會議的委員在會議前提出了書面意見。該名委員同意，在修訂分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》後，分區計劃大綱草圖及其《註釋》和《說明書》適宜供公眾查閱。]

[陳振光教授在答問部分進行期間到席。]

33. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定：

- 「(a) 同意粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)(在憲報刊登後將重新編號為 S/FSSE/1)及其經修訂的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖(在憲報刊登後將重新編號為 S/FSSE/1)的經修訂《說明書》，用以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出該《說明書》。」

34. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝規劃署的代表出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目2

其他事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

35. 餘無別事，會議於下午四時零五分結束。