

1. 會議於二零一五年四月二十九日上午九時五分恢復進行。

2. 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

許智文教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

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

梁慶豐先生

邱浩波先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

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

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]

3. 主席表示歡迎各委員到席。他扼要重述，委員在昨日的會議就古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述及意見進行商議時，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／關注事項的意見，作為呈文提交政府考慮。秘書處會根據委員當日的討論，擬備一份草擬清單，供城規會在稍後的會議上考慮。

4. 委員接着閱覽實物投影機所展示他們先前提出的意見摘要。有關資料由秘書處擬備，以方便委員討論。

安置及清拆安排

5. 一名委員認為，適時安置受影響的當地居民至為重要，清拆與安置之間不應出現時間差距。

6. 主席在回應一名委員關於石仔嶺花園安老院的提問時說，政府應優先留意居於安老院的長者，而非該等商營安老院的經營者。

7. 由於有部分申述人關注如何安置他們所飼養的動物和禽畜，副主席詢問是否要請政府研究安置動物的安排。主席說，城規會應向政府提出實際的建議。委員表示同意。規劃署署長凌嘉勤先生說，大部分受影響居民居住的地方會在二零二三年左右或之後進行清拆以作發展，故居民應有足夠時間為其飼養的動物和禽畜作出安排。

[梁宏正先生和雷賢達先生此時返回席上。]

8. 一名委員提議政府加強社工服務隊的服務，在安置及清拆安排上協助受影響的居民。該委員同意，在清拆前適時安置所有受影響居民，尤其是搬遷居於石仔嶺花園的長者，至為重要。

9. 一名委員認為，雖然新發展區發展計劃會對受影響人士造成各種影響，但大部分都可透過其他適當渠道予以處理。城規會應該就政府應採取的整體處理方法及應特別留意的範疇提出建議，而詳細的安排則應留待政府釐定。

10. 主席表示，城規會向政府提交的呈文必須在序言中說明，就處理受新發展區發展計劃影響人士的關注事宜而作出的

任何安排，須符合公平和合理的原則，以保障公眾利益及公共資源運用得宜。該序言應清楚向市民傳達。委員表示同意。主席在回應一名委員的問題時說，可建議政府為不符合資格獲安置入住資助房屋的受影響居民提供適切的安排。

11. 地政總署署長甯漢豪女士認為，在提供安置選擇方面，政府應特別留意不符合資格獲安置入住資助房屋和最有需要的受影響人士。

12. 一名委員表示，雖然城規會同情長期在區內務農的受影響農戶，但協助一般企業經營者遷置此一需要會有問題，因為可能會被錯誤解讀為政府就清理土地工作有重置企業的政策。主席表示，受政府項目影響的合資格企業經營者一般會獲發特惠津貼，但不會獲政府安排重置。根據既定政策，土地如被政府收回，相關的土地擁有人亦會獲得土地補償。不過，政府若有將予出售作工業或特定商業用途的土地，或會通知受影響企業經營者。當局或可考慮為其進行局限性投標。

13. 一名委員認為，鑑於部分居民可能在區內住了很久，而另一些則可能最近才搬入該區，或有必要界定哪些才是當區居民。同樣地，農戶可指那些在區內長期務農的人，而部分聲稱自己是農夫的則更似是企業經營者，因為其農場主要用作休閒農耕，而且只成立了數年。主席說，根據政府的農業遷置政策，只有經漁農自然護理署(下稱「漁護署」)核實身份的真正農戶，才符合資格獲安排農業遷置。

14. 委員大致同意，應取以人為本的方針進行安置，以保存村民長久以來建立的聯繫和社會結構。政府應視乎有關人士是否符合資格，根據公平合理、符合公眾利益及公共資源運用得宜的原則，為當地居民(包括非原居村民和居於住用構築物／寮屋的人士、居於石仔嶺花園安老院的長者、農戶和企業經營者)，作出妥善的安置及清拆安排。

適時提供交通設施

15. 一名委員表示，有部分申述人及提意見人關注能否適時在新發展區提供交通設施，以配合人口遷入。這點應在向政府

提交的呈文中加以強調。另有數名委員同意適時提供交通設施十分重要，應加以強調。

16. 一名委員認為，雖然城規會接納「新發展區研究」所作的交通影響評估結果，但假如政府按一些申述人所建議進行地區性的交通影響評估，進一步探討新發展區的發展對策略性道路網系統的累積影響，便須清楚界定地區性的交通影響評估的研究範圍，以及全面評估交通對策略性道路和鐵路服務的影響。秘書表示，政府日後如就新發展區發展計劃進行地區性的交通影響評估，可向運輸署轉達該名委員的意見，作為參考。

17. 一名委員表示，部分跟進措施，例如監察策略性道路網的交通情況和列車班次，可待新發展區發展計劃落實後才進行。此外，由於新發展區會以鐵路為主要運輸模式，若當局決定進行地區性的交通影響評估，則必須把需求預測和策略性公共交通研究的結果納為考慮因素，再次確定各鐵路線的承載力。

18. 一名委員認為，城規會既認為「新發展區研究」所作的交通影響評估的結果(包括新發展區擬設的道路網和交通設施)可以接受，或許沒有必要進行地區性的交通影響評估。更恰當的做法，反而是提議政府應不時檢討策略性道路網的交通情況和列車服務，並在有需要時制訂改善措施，使服務維持在可接受的水平。至於北環線，該委員認為有關項目可提升新發展區的鐵路服務。

19. 雖然委員接納「新發展區研究」所作的交通影響評估結果，當中確認新發展區發展計劃在技術上可行，可是委員認為，除已承諾會進行的改善工程外，政府應繼續探討是否須進一步加強交通服務，以處理對這方面的關注。舉例說，應密切監察新界與市區之間的策略性道路網系統的交通情況及鐵路服務，尤其是東鐵線的列車班次，以確保可維持其承載力；另外，興建北環線古洞站及落實區內道路改善措施的時間，應配合新發展區的人口遷入。

把鄉郊及農業特色融入城市設計

20. 一名委員認為，新發展區的整體設計概念可強調將建築環境融入該區的鄉郊格局中，為新發展區營造獨有的地區特色。另一名委員同意此觀點。

21. 一名委員說，由於有建議把擬於粉嶺北規劃區第 3 區興建的警察駕駛訓練學校遷往缸瓦甫，原本預留興建該校的兩幅「政府、機構或社區」用地或可用作推廣城市農耕。凌嘉勤先生表示，當局仍在研究搬遷警察駕駛訓練學校的建議。如上述用地的土地用途地帶有任何更改，會提交城規會考慮。

22. 一名委員表示，除了粉嶺北的中央公園，政府亦應考慮在所有「休憩用地」地帶提供城市農耕的機會。

23. 委員大致認為，新發展區的鄉郊和農業特色應全面融入城市設計之中，並應探討在新發展區(包括在發展項目之內)提供城市農耕的機會。

支持／推廣本地農業

24. 一名委員建議政府讓受影響農戶優先使用新發展區內的農地或其他合適用地進行復耕。主席說，政府就農業遷置或復耕推出的配對計劃，會優先處理因新發展區發展計劃而被迫遷的真正農戶。委員同意將該委員的建議包括在向政府提交的呈文內。

25. 一名委員表示，由於有不少關於本地農業的問題均屬地政事宜，除漁護署和食物及衛生局(下稱「食衛局」)外，亦應要求地政總署參與目前的農業政策檢討。該委員亦建議政府應探討措施，使新發展區的建築設計有利於廚餘回收，以支援當地社區或可持續農場的運作。主席同意新發展區確能提供改善本港廢物回收的機會。委員同意把這個建議包括在向政府提交的呈文內。

26. 一名委員表示，除以更積極、更全面的方式制訂農業政策，並進行農地調查物色優質耕地以作保存外，政府亦應探討在農業政策下，如何提供合適的耕地供農耕之用。

27. 一名委員說，雖然一些申述人就農業政策提出的意見不能以兩份分區計劃大綱草圖來處理，但政府可於檢討農業政策時就此作進一步研究。城規會向政府提交意見呈文，藉此向政府轉達申述人的意見，讓政府可更積極地協助受影響農戶進行農業遷置或復耕。鑑於新界有大量耕地被土地擁有人閒置，浪費珍貴的土地資源，該委員建議政府制訂措施，以免私人農地被囤積，例如可強制土地擁有人須維持其土地作農業活動。主席表示理解該委員對囤積農地的關注。不過，對空置土地採取執管行動會有困難，因為土地擁有人可於其土地上只栽種少量植物，而要質疑有關土地並非用作農業用途並不容易。

28. 一名委員說，不少申述人不滿政府對食物安全不夠重視，也沒有為本地農業生產訂定目標。該委員建議，為其他未來新市鎮或新發展區進行規劃時，城規會應視本地農業為機遇（而非視其為限制），藉以把農業融入城市設計之中。

29. 一名委員認為，兩個新發展區的規劃已把農業納入為重要元素。政府或可進一步探討把農耕概念融入城市設計，藉以轉化鄉郊環境為市區中的鄉村。

[楊偉誠先生此時返回席上。]

30. 一名委員說，兩份分區計劃大綱圖均已預留土地作農業用途。另外，政府亦正同步檢討農業政策。城規會委員可就農業政策提交意見，供食衛局考慮。另一名委員表示同意。

31. 各委員大致同意，就農業政策向政府提出的建議，應集中於如何利用擬設的農業園協助真正的農戶。在較廣義的層面上，城規會可建議政府在制訂新農業政策時，留意社會上有部分人的強烈訴求，他們期望政府為本地農業訂立新願景，以及增加本地的農產品產量。

32. 作為相關事宜，委員備悉有申述人及提意見人質疑是否有必要拓展新發展區。委員同意有迫切需要拓展新發展區，不過，為配合政府建立土地儲備的政策，委員認為亦應促請政府同時繼續檢視其他具發展潛力的用地，以應付香港社會的房屋及其他發展需要。

提供就業機會

33. 副主席認為，部分申述人及提意見人建議政府提高工作人口的一般技能水平，或會過於誇張，因為新發展區發展計劃主要屬區域層面的議題。

34. 甯漢豪女士說，雖然有建議把就業機會分散至市區以外的地區，以盡量減少上下班的交通需要，但當局接納分區計劃大綱草圖所展示的新發展區計劃不會引致無法克服的交通影響。

35. 各委員同意在新界區提供更多工作機會，以減少前往市區工作造成的交通需要，是十分重要的。政府應採取積極行動，包括提高本港工作人口的一般技能水平，以解決全港普遍存在的工作機會與技能錯配問題。

發布資料

36. 一名委員在聆聽會得悉，許多當地居民不知道安置及補償安排，或者從其他人處收到錯誤資料，令他們對新發展區發展計劃愈感憂慮。許多表示反對的申述正是源於這樣的誤解。這或多或少反映受影響居民不相信政府作出的保證。該委員建議政府應盡快向受影響居民澄清安置及補償安排，令他們安心。

37. 一名委員說，有許多申述人認為新發展區只有 6% 的土地會作房屋發展之用，這是很大的誤解。主席表示，在向公眾發布有關新發展區的資料方面，當局有需要作出改善。

38. 經討論後，委員認為在發布有關落實新發展區計劃的資料，以及與村民和市民大眾溝通兩方面，有需要作出改善，尤其應盡早公布清拆時間表和補償方案的詳情，讓受影響各方安心。

城規會意見摘要

39. 經進一步討論後，秘書總結委員對所商議各個項目的意見，並建議將以下要點納入城規會向政府提交的呈文內：

安置及補償

- 應採取更加以人為本的方針，視乎有關人士是否符合資格，根據公平合理、符合公眾利益及公共資源運用得宜的原則，為受新發展區發展計劃影響的現有居民作出適當的安置及／或補償安排；
- 應適時處理長者人口(包括居於石仔嶺花園的長者)的特別需要和他們關注的問題；
- 如有充分理據支持，應適當協助傳統工業，解決搬遷的需要；

適時提供交通設施

- 應適時落實興建古洞站及已承諾會進行的區內道路改善工程，以配合新發展區的人口遷入；
- 應繼續密切監察整個新界東北地區的交通情況，包括鐵路服務，尤其是東鐵線；如有需要，應制訂適當措施，確保交通設施足以應付預期的日後發展需要；
- 應繼續就北環線進行研究，以配合廣大地區策略性方面的需要；

保留本地農業

- 應協助受影響農戶，與合適的農地的土地擁有人配對，以提供土地進行農業遷置；
- 政府檢討農業政策時，可把全球糧食供應、對本地農產品不斷增長的需求及本地農業持續發展等因素納入考慮，為本地農業訂立新願景；
- 新發展區發展項目(例如休憩用地發展)的詳細設計，應促進並有利於進行包括休閒農耕在內的休閒農耕活動；

繼續探討其他土地供應來源

- 應繼續同步檢視古洞北／粉嶺北新發展區以外具發展潛力的用地，以應付香港社會的房屋及其他發展需要；

就業機會

- 應在新界區提供更多工作機會，以期將就業機會分散至主要市區以外的地區，並減少上下班的交通需要；
- 應積極採取措施，解決區域內工作機會與技能錯配的問題；以及

發布資料

- 政府應繼續加強與受影響人士溝通，並就新發展區為市民提供易於理解的資料和闡釋。

40. 主席說，秘書處會把委員的意見整合為一份草擬清單，於稍後的會議呈交城規會考慮，接着便會把呈文提交政府，並公開讓公眾查閱。

確認就申述所作的決定

41. 經進一步商議後，委員同意城規會昨日就關於粉嶺北和古洞北兩份分區計劃大綱草圖的第 1 組至第 4 組申述所作的決定合理，並認為無須順應這些申述而修訂這兩份分區計劃大綱圖。

議程項目 4

[閉門會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

42. 委員審閱有關城規會就關於粉嶺北和古洞北兩份分區計劃大綱草圖的申述及意見所作決定的聲明草擬稿，並建議作出一些修改。秘書處獲授權修改聲明，並於會議後公布。

[會後備註：該份新聞稿已於二零一五年四月二十九日會議後發布。]

43. 餘無別事，會議於上午十時四十分結束。