

## 北区区议会(2020-2023) 第 12 次会议记录

日期：2022 年 7 月 26 日  
时间：上午 9 时 33 分  
地点：粉岭壁峰路 3 号  
北区政府合署 3 楼  
北区民政事务处会议室

### 出席者

		<u>到席时间</u>	<u>离席时间</u>
主席：	罗庭德议员	会议开始	会议结束
副主席：	李冠洪议员, MH	会议开始	会议结束
议员：	周锦豪议员	上午 09:49	会议结束
	侯志强议员	会议开始	上午 11:50
	侯福达议员	会议开始	会议结束
	陈月明议员	会议开始	会议结束
	高维基议员	会议开始	会议结束
	张浚伟议员	上午 09:42	会议结束
秘书：	欧阳子强先生	北区民政事务处高级行政主任(区议会)	

### 列席者

庄永桓先生, JP	民政事务总署北区民政事务专员
何润胜先生	香港警务处边界警区指挥官
梁仁杰先生	香港警务处署理大埔警区指挥官
陆国安先生	规划署粉岭、上水及元朗东规划专员
彭蔚珊女士	地政总署北区地政专员
陈倩仪女士	社会福利署大埔及北区助理福利专员 1
叶鸿平先生	土木工程拓展署总工程师／北 1
王锦华女士	房屋署物业管理总经理(大埔、北区及沙田)
洗佳慧女士	运输署总运输主任／货车事务
黄立人先生	食物环境卫生署北区环境卫生总监
劳丽芳女士	康乐及文化事务署总康乐事务经理(新界北)
冯琦女士	路政署高级区域工程师／东北

议程第 2 至第 4 项

林启勇先生	土木工程拓展署高级工程师／2(北)
林伟健先生	土木工程拓展署高级工程师／4(北)
苏志豪先生	土木工程拓展署高级工程师／15(北)
梁文达先生	土木工程拓展署高级工程师／18(北)
冯武扬先生	规划署高级城市规划师／粉岭、上水 1
林秀霞女士	规划署高级城市规划师／粉岭、上水 2
陈永耀先生	地政总署署理首席地政主任／新发展区(新发展区组)
鲍俊文先生	艾奕康有限公司执行董事
黄龙殊先生	阿特金斯顾问有限公司副项目经理

议程第 5 项

陈志明先生	路政署高级工程师 2／缓减噪音
刘志源先生	路政署工程项目统筹 1／缓减噪音
邓慧敏女士	环境保护署署理高级环境保护主任(评估及噪音)4
张启谦先生	环境保护署环境保护主任(评估及噪音)43
吴柏鸿先生	万利仕(亚洲)顾问有限公司项目经理
陈帼希先生	万利仕(亚洲)顾问有限公司项目工程师

议程第 6 项

冯天贤先生	规划署高级城市规划师／北区
朱东辉先生	食物环境卫生署北区卫生总督察 2

未克出席者

李国凤议员  
温和达议员, MH

开会辞

主席欢迎各议员和部门代表出席北区区议会第 12 次会议，并特别欢迎首次列席北区区议会会议的食物环境卫生署(下称「食环署」)北区环境卫生总监黄立人先生及香港警务处大埔区署理指挥官梁仁杰先生。

## 缺席申请

2. 主席表示，秘书处接获李国凤议员及温和达议员的缺席申请。李国凤议员因出席乡事委员会会议而申请缺席会议。由于李议员缺席的理由符合《北区区议会常规》(下称「《常规》」)有关规定，大会批准他的缺席申请。

3. 主席续表示，温和达议员因身体不适而申请缺席会议，并提交了医生证明书。由于温议员缺席的理由符合《常规》有关规定，大会批准他的缺席申请。

## 第 1 项——通过上次会议记录

4. 大会通过 2022 年 6 月 14 日第 11 次会议的记录。

## 第 2 项——古洞北及粉岭北新发展区余下阶段的道路及排污设备工程

(北区区议会文件第 20/2022 号)

5. 主席欢迎土木工程拓展署(下称「土拓署」)总工程师／北 1 叶鸿平先生及规划署粉岭、上水及元朗东规划专员陆国安先生参与此项议程的讨论，并特别欢迎土拓署高级工程师／2(北)林启勇先生、高级工程师／4(北)林伟健先生、高级工程师／15(北)苏志豪先生、高级工程师／18(北)梁文达先生、规划署高级城市规划师／粉岭、上水 1 冯武扬先生、高级城市规划师／粉岭、上水 2 林秀霞女士、地政总署署理首席地政主任／新发展区(新发展区组)陈永耀先生、艾奕康有限公司执行董事鲍俊文先生及阿特金斯顾问有限公司副项目经理黄龙殊先生列席会议。他表示上述代表亦会参与第 3 及第 4 项议程的讨论。土拓署代表将会先就第 2 项议程以投影片作介绍，秘书处昨日已把有关投影片以电邮分发给各议员，以便阅览。有关投影片载于附件一。

6. 叶鸿平先生表示，土拓署联同地政总署及规划署出席是次会议，乃向议员介绍古洞北及粉岭北新发展区余下阶段工程及其道路及排污设备工程的刊宪内容。古洞北及粉岭北新发展区第一阶段的建造工程已于 2019 年展开，而余下阶段的工程亦已进入详细设计的阶段。由于有关的道路及排污设备工程需要刊宪，故希望获得北区区议会支持。署方计划于 2024 年向立法会申请拨款，以

逐步开展余下阶段的建造工程，预计所有工程可于 2031 年完成。

7. 梁文达先生、鲍俊文先生及黄龙殊先生以投影片介绍北区区议会文件第 20/2022 号。

(张浚伟议员及周锦豪议员于此时到席。)

8. 侯志强议员就古洞北及粉岭北新发展区余下阶段的道路及排污设备工程提出以下问题及意见：

- (a) 署方拟于河上乡排峰路兴建接驳道路，但由于排峰路十分狭窄，部门会否在该处相应进行拓宽工程；
- (b) 宝石湖路高架道路由元朗延伸至金钱、松柏塱及大头岭等地区，沿路有不少村落，部门会否在宝石湖路高架道路两旁兴建隔音屏障；以及
- (c) 位于古洞展能运动村附近的志记鐸木厂(下称「鐸木厂」)，其负责人曾因收地问题多次向上水区乡事委员会求助。该厂一直举行了少有关教育及雕刻的活动。他曾到现场视察，得知现时仍有许多木材未能及时搬离，故希望有关部门能将收地程序延迟一至两年。他从鐸木厂负责人处得知，与其一街之隔的车厂已获有关部门批准把收地程序延迟两年，希望鐸木厂的收地程序亦能获准延迟，以便有足够时间搬走木材。

9. 侯福达议员表示，土拓署曾约于 2014 至 2015 年就青山公路的高架道路谘询上水区乡事委员会。当时部门指出近燕岗村将会有高架道路，并设有缓冲区接驳公路，供居民进出。但他未能从部门所提供的文件中看到有关的道路设施，令居民可经高架道路直达至鸡岭回旋处，希望相关部门跟进。

10. 主席表示，除侯志强议员所提及的鐸木厂外，古洞现有三间酱油厂一直与发展局研究合适的地方重置。工程计划于 2024 年开展建造程序，但搬迁厂房需时，例如就新厂房地点申请相关牌照便可能需要两至三年，可是至今局方仍未有提供适切协助。他指出厂方现时就酿造酱油的发酵及米酒酿制等相关程序所持有的牌照乃于几十年前批出，按现行制度，有关部门未必能轻易再次批出牌照。他指酱油厂极具价值，现有七项与酿造酱油有关的传统手工艺被列入香港特别行政区政府于 2014 年公布的非物质文化遗产清单(下称「清单」)内，包括编号 5.1 豆豉制作技艺、编号 5.3 海鲜酱

制作技艺、编号 5.5 豉油酿制技艺(本地酱园)、编号 5.8 虾膏虾酱制作技艺、编号 5.12 糯米酒酿制技艺、编号 5.13 蚝豉蚝油制作技艺及编号 5.14 面豉制作技艺。清单共列有 480 项非物质文化遗产，与酿造酱油相关的已占七项。由于现行制度未必有合适的牌照供酱油厂申请，如有关部门未能提供协助，酱油厂或不能取得所需牌照，故他建议待找到合适位置安置该些酱油厂后，才开展收地程序，以免如鐸木厂般，与有关部门商讨数年仍未能找到合适地点重置，亦没有足够时间卖出木材。

11. 叶鸿平先生综合回应如下：

- (a) 錸木厂位于新发展区第一阶段的工程范围内，相关部门一直与该厂保持联络。他会把议员的意见转达负责的同事跟进；  
土拓署
- (b) 署方备悉主席有关酱油厂的意见，他亦会转达负责的同事跟进。他续表示，古洞北及粉岭北新发展区余下阶段的工程时间表十分紧迫，署方在取得北区区议会的支持后，便须安排刊宪，期望于 2024 年取得拨款以开展工程；以及  
土拓署
- (c) 署方计划扩阔河上乡排峰路为单线双程行车道路，并已于宝石湖路附近进行噪音缓解评估，届时将设隔音屏障。就隔音屏障的详情，他请议员留意日后有关道路工程的宪报。

12. 就有关近燕岗村道路网络的接驳事宜，鲍俊文先生回应指青山公路近燕岗的古洞路将会经拟建的 L3 路连接往古洞北新发展区。届时市民可由燕岗村经青山公路、古洞路、L3 路，再透过发展区内的道路，通往粉岭公路往元朗或上水方向。

13. 侯志强议员表示由于燕岗村附近的回旋处将会取消，故询问由燕岗村驾车经青山公路及新建接驳路口到粉岭公路所需时间。

14. 鲍俊文先生回应指，现时由燕岗路经青山公路到元朗或上水，往东须经大头岭回旋处上粉岭公路，往西须经白石凹上桥到粉岭公路，但将来的 L3 路和古洞路连接青山公路及古洞北新发展区后，燕岗上公路的车程距离将大幅缩短。至于行车时间，鲍俊文先生可于会后提供补充资料。

(会后补注：艾奕康有限公司于会后提供资料，由燕岗经青山公路

及新发展区内的道路到达粉岭公路上水方向需时约三至四分钟，而到达粉岭公路元朗方向需时约两分半至三分半钟。)

15. 主席总结表示，北区区议会支持项目文件内古洞北及粉岭北新发展区余下阶段工程及将有关道路及排污设备工程刊宪，并请署方跟进议员的意见及尽快开展有关工程。土拓署

### 第 3 项——就《古洞北分区计划大纲核准图编号 S/KTN/2》的拟议 修订

(北区区议会文件第 21/2022 号)

16. 主席表示规划署代表将利用投影片作介绍，秘书处昨日已将有关投影片以电邮分发给各位议员，以便阅览。有关投影片载于附件二。

17. 陆国安先生和林秀霞女士以投影片介绍北区区议会文件第 21/2022 号。

18. 陈月明议员对政府拟将古洞北内的商贸及科技园搬至新田科技城一事大有保留，认为若一个区域只有房屋，缺乏产业，居民将被迫花费大量交通时间前往其他地区上班，亦变相对公营交通构成更大压力。政府在 2021 年推出《北部都会区发展策略》(下称「《策略》」)，强调「南金融、北创科」，发展「双城」新经济引擎。她表示创科是香港未来的发展动力，若把「商贸及科技园」从北区移走，无异于把「十四·五」规划中最精萃的项目搬离北区，而北区将沦为只作解决房屋问题的居民区，失去在北部都会区的定位。她指在 7 月 7 日立法会会议上，立法会全票通过了「对接深圳，规划共建深港口岸经济带」议案，当中提到因北区邻近罗湖区，与福田商业区相邻，故可打造北部都会区为口岸经济带。她质疑若北区没有科技园，将如何完成政府提及的「两城三圈」中的「港深紧密互动圈」。若北区没有创科这类的新就业增长点，将难以打造北部都会区成为宜居、宜游、宜业的城市空间。她认为北区不能够脱离原本发展成北部都会区的原意，但刚才部门代表没有说明古洞北、粉岭北发展可如何结合国家「十四·五」规划的产业进驻；而在现时东铁已经由十二卡变成九卡，北环线仍然停留于构思阶段的情况下，政府缺乏革新的道路规划方案。她续指三公顷土地可建成的房屋数量有限，政府应使用该土地发展创科；而新田科技城位于落马洲，被保育区包围，如何可与深圳福田区的产业协同发展？北区在物流和配套上又是否确比新田落后？政府本提倡「东

进东出，西进西出」，以便利于两地物流运输，现时北区东边的香园围口岸，在物流上对北区发展商贸创科可起着扶持作用。若北区保留商贸及科技园，对整体发展和就业皆有利无害，故她全力要求北区保留创科的发展。

19. 就陈月明议员提出关于「北创科」的意见，侯志强议员表示支持。他指北区拥有河套区、蚝壳围、罗湖、打鼓岭、恐龙坑等多片可发展土地，若把北部都会区的创科中心迁至落马洲，原本预留发展的土地将作甚么用途？若说是为了保育而预留土地让候鸟迁徙，政府却没有提供相关保育方案，似乎白白浪费了数千万呎土地。他认为北部都会区应保留创科元素，并指内地几乎每一条生产线都会设置展览区，询问政府有否预留场地用作展览创科成果。此外，鉴于现时北区缺乏酒店，政府有否打算兴建相关设施，方便商贸人员前往北区参观展览和洽谈生意。他亦询问政府有否考虑居住人口的就业问题，若根据现时规划，古洞居民前往新田创科城或其他地方工作，将令繁忙时间吐露港塞车及港铁超出负载量等问题加剧恶化。另一方面，他认为现时政府应考虑为物流业安排位置存放大型物料(例如古洞北发展中涉及的大型基建物料)，并确保道路有足够的宽度和可承受相对压力、重量，以及预留地方停泊重型车辆和存放机械。他认为政府须做好北部都会区创科、展览、运输和物流的规划，不然便会出现另一个如天水围般的「死城」，希望各部门能够三思。

20. 侯志强议员续指现时古洞北正进行排污渠和水库等大规模基建，并征用了罗湖骑术会部分训练骑术和泊车的地方。学院几经困难，终在罗湖惩教所对面觅得一块约两万呎之地改作临时泊车之用，惟政府人员却不时到该处要求恢复土地原状，并警告将会提告。他已建议工程公司向规划署正式提交申请更改土地用途，希望规划署可因应环境和工程需要酌情处理，并强调此改动只属临时性质，待工程完成后会把该处回复原本状态。

21. 主席请规划署提供修订规划后的住户伙数增长数字。

22. 陆国安先生感谢两位议员支持「北创科」的政府策略，并回应如下：

(a) 就陈月明议员的意见，他指出政府(包括规划署)一直强调「职住平衡」，亦明白市民为早上繁忙时间的南北线交通瓶颈所苦，故他们会在北部都会区提供更多职位，让市民减少跨区上班的需要。他表示目前古洞北三公顷的土地规

划并不代表放弃「北创科」的策略。由于《北部都会区发展策略》提出需要一个聚集的地方发展创科业，故需要在新田建造面积相等于 16.5 个科技园的科技城，并提供 6.6 万至 6.8 万个就业岗位。政府并非把有关职位从北部搬迁至港岛或九龙南，令居民要长途跋涉南行上班；日后港铁北环线落成，古洞北与新田只是一站之距。署方希望透过创科职位或产业集聚，配合落马洲河套已完成规划的创科用地，满足更多相关产业的需要。他重申政府没有放弃「北创科」的策略，而房屋供应亦是一个重要目标。政府将在 2024 年开始收地，期望在短时间内能尽量提供更多房屋用地，取得「职住平衡」；

- (b) 就侯志强议员有关物流业设施的意见，他表示稍后在粉岭北项目部门代表会再作介绍。他承认一些大型物流作业未必适合存放在多层物业内，部分物料暂时可放在粉岭北相对较大的土地位置，以解决部分问题。关于罗湖骑术会泊车位搬迁问题，署方如接获议员或申请人有关临时用地申请，会按现时《城市规划条例》(下称「条例」)考虑；
  - (c) 就主席提出有关古洞北住户增长的提问，他表示署方视古洞北和粉岭北为一个整体。该区已在 2018 年的前期规划中扩容了一次，提升了密度；新修订的规划则将会再增加大概 1.4 万个单位及 3.87 万人；以 2018 年估算人口 18.8 万人计，即届时人口将约为 20 多万人，增长率达两成。经修订规划并香港城市规划委员会(下称「城规会」)以《条例》提升建筑密度，政府将会因应最新人口估算、以及市民就交通、社区设施提出的意见，尽力补足他们的需求。
23. 侯福达议员认为规划署的规划经常作出修订，并指当年土拓署曾到上水区乡事委员会介绍创科园的构思，指将在料壆村附近一带建设创科园，而古洞北将增设港铁站方便居民上下班。他表示直至现在才得悉创科园将迁往新田，并表明署方没有通知相关村长此等修订。

24. 周锦豪议员认为以三公顷土地建造房屋只可增容约一万人口，作用不大，且有点浪费；这些土地较宜改作安置传统产业之用。现时香港越来越多人关注本地实业和传统产业发展，若创科园转移至新田，政府可用跳脱思维，把原本划作创科园的土地改为用作保留传统产业发展。

25. 侯志强议员指现时署方只集中创造创科职位，却缺乏酒店、展览厅、餐饮业等适合普罗大众从事行业的规划，变成「北创伤」。他希望政府部门认真规划北区设施，增加就业机会。

26. 高维基议员谓若现时政府要改划北区土地用途，以集中发展住宅，便要把 32A 区旁边的商贸及科技城一并迁至落马洲，以腾出土地兴建住宅，但他认为政府不应把商贸用地改为住宅用地，令商业和工业用地减少。此外，他询问部门代表燕岗村旁边的恩慈之家土地改划用途申请，是属于私人提出抑或政府建议。

27. 主席指出增长的 3.8 万人口相当于皇后山邨和山丽苑的总人口，而署方刚才提及会建设铁路连接新田科技城，他询问相关改划有否具体的基建时间表。现时古洞北最早的住宅项目将于 2027 年入伙，但北环线至少要 2034 年才落成，这七年间却会增加四万人入住，他质疑届时居民将如何来往科技城工作。他认为现时政府提出的基建配套只属小修小补，例如打通白石凹路路口位置及在河东学校增设道路，但现时整个改划却会增加四万人口。若然特首认为需要为皇后山邨居民兴建港铁站，那么根据现时的人口增长，则起码需要多设一个轻铁站。他询问政府有否具体交通规划以便利居民前往科技城，例如增设单车高速公路或是自动扶手电梯系统直达科技城。如没有相关交通配套，则难以达到刚才提及的「职住平衡」。他希望部门能交代相关计划。

28. 侯福达议员补充指，燕岗村居民在几次谘询中，皆对改变恩慈之家土地用途提出反对。

29. 陆国安先生综合回应如下：

- (a) 就侯志强议员提出关于就业职位的意见，他指北部都会区发展策略将会创造 65 万个并不限于创科的职位，亦会在同区设立政府新大楼，期望政府新大楼能起带头作用，可带动企业选址，也让部分在新界居住的公务员可不用到港岛或九龙上班，有助纾缓早上南行、傍晚北行的交通需求。他重申北部都会区不只提倡单一创科用途；
- (b) 就主席提及关于交通配套的意见，他指刚才提及的人口数字乃会随着屋苑落成而按步增长，基建交通亦会分阶段作相应配合。当中包括港铁古洞站将于 2027 年开始营运，服务古洞北第一期新住户；约到 2032 年，余下阶段的新住户才陆续入伙，政府将会一直监察留意有关情况，以确保交

- 通配套能赶上新增人口的需求；
- (c) 就高维基议员提及改划其他地方的土地用途，署方已备悉意见，并会考虑跟进；
  - (d) 就侯福达议员提及关于燕岗村的问题，他表示该地方属私人土地，并有二级历史建筑物，土地拥有人希望提高地积比率，配合日后古洞北新市镇的发展密度；署方认为此申请可提供诱因给对方保育现存的二级历史建筑物，达至双赢局面。他理解村民关注此计划或会对交通造成影响、或兴建时造成滋扰，申请人在改划阶段已作相应评估，务求把短期滋扰减至最低；以及
  - (e) 就周锦豪议员提及关于该三公顷土地的运用，他表示政府在推展新界古洞北发展区时，已提出处理受影响棕地或厂户的政策。因原址属于可发展为较高密度住宅用地，故不包括「原址安置」选项。至于锯木厂或其他受影响厂户的要求和搬迁问题，发展局及政府其他相关部门正在跟进。
30. 周锦豪议员认为陆国安先生有关「政府新办公大楼有助区内就业」之言乃是悖论，市民不会轻易转行到政府工作，转移就业人口至政府办公大楼或政府带头在该区招聘人手之说并不能成立。他询问政府在规划上的考虑方向是否正确。
31. 陈月明议员询问政府如何估算出北部都会区将会创造 65 万个就业岗位，以及该等职位的分布。
32. 侯福达议员对陆国安先生就恩慈之家的回应有所保留。他指出因交通配套设施不足和旁边的神坛保育等问题，当区居民大都强烈反对附近兴建楼宇，包括低密度住宅。
33. 李冠洪议员指出刚才高维基议员提出更改 31 区的土地用途为住宅实属「反话」。他表示政府规划土地增加公共房屋，区议会定会支持，但他认为现时整个北区的规划犹如只按个人喜好任意而为，且有勾结私人发展商之嫌。当议员质问为何有个案显示私人发展商欲更改土地用途，其申请并非由土地持有人提出，而是由政府提出时，规划署竟替相关发展商辩护，指因为该土地有二级历史建筑物，故此要增加地积比率，配合整个北部都会区规划。他相信若是一般人申请更改土地用途，规划署并不会如此容易通过。他又认为现时规划署在规划北区时只作「插针式」发展，缺乏全盘考

量。现时北区实在缺乏社区设施规划以应付未来 20 多万人口，且欠详尽的整体交通规划，只「见步行步」式解决问题，而部门的交通评估准确度又一直为人诟病，也没有向议员解释如何疏导发展后的交通流量。他并质疑政府部门有否评估地盘施工期间的交通流量。他期望规划署听毕议员意见后，能就北区整体发展好好规划。

34. 主席补充，刚才陆国安先生提及港铁古洞站将于 2027 年建成，但车程只限于往返古洞与上水，故在 2027 年至 2034 年间，仍缺乏往来新田科技城的交通。他询问政府在交通上有否一并改划，例如增建一个轻铁站；若否，他希望部门代表回应在北环线建成之前，那 18 万增长人口可如何前往新田。

35. 陆国安先生综合回应如下：

- (a) 就侯福达议员关注恩慈之家旁神坛的保育问题，他指现时燕岗发展并不会影响该历史建筑物；
- (b) 就李冠洪议员对燕岗的土地改划申请的关注，他表示申请人向城规会提交申请时，已进行多项技术评估。有关申请在 6 月 1 日得到城规会同意，规划署才把此结果反映在规划图则上，以刊宪谘询公众。他强调规划署并没有主动建议更改土地用途；
- (c) 就周锦豪议员对就业职位的疑问，他澄清虽然创科职位集中在新田，但政府希望就业职位能够多元化，并借着在古洞设立政府办公大楼起带头作用，提供多类型职位，以改善职住平衡的情况。他表示政府在编订《策略》时曾按各个工种评估其就业情况，详情可查阅相关资料；以及
- (d) 就主席提及交通配套的问题，他指出根据政府所公布日期，北环线将在 2034 年落成，故北区和新田居民在 2027 至 2034 年期间须依赖道路交通网络。他表示相关部门会适时进行交通影响评估，并因应人口预算，提升公共交通服务，以配合市民出行需要。政府当会持续监察情况。

36. 陈月明议员认为陆国安先生并没有回答她的问题。

37. 陆国安先生回应指，现时手上没有相关资料，将于会后与 规划署 陈月明议员跟进。

38. 主席认为陆国安先生的资料准备不足，例如有关如何配合交通设施与就业人口动向的资料，故现时难以向大会证明相关的改划合适。

39. 陆国安先生回应指，根据《策略》，透过设立新田科技城，并在落马洲河套区发展高科技产业，将会与深圳作协调和配合，达到「北创科」的发展策略。

40. 张浚伟议员质疑北部都会区的人口数字会否已经达到上限。他认为 20 多万人口应已令该区人口饱和，希望政府部门多花时间研究及建设相关交通和社区设施配套，而非只求不断增加住宅，令居民只有生存，没有生活。

41. 主席总结讨论，表示议员大多对是次改划有所保留，他请规划署调整方案后，再次提交予北区区议会审议。

42. 大会反对就《古洞北分区计划大纲核准图编号 S/KTN/2》的拟议修订。

#### 第 4 项——就《粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/2》的拟议 修订 (北区区议会文件第 22/2022 号)

43. 主席表示规划署代表将会以投影片作介绍，秘书处昨日已把有关投影片以电邮分发给各议员，以便阅览。有关投影片载于附件三。

44. 冯武扬先生以投影片介绍北区区议会文件第 22/2022 号。

45. 主席对修订项目 B 表示欢迎，并乐见政府终于考虑在北区设置巴士厂房。长久以来城巴有限公司(下称「城巴」)在北区没有车厂，故须每日由九龙派空车到北区服务。若日后有巴士厂房，除九龙巴士(一九三三)有限公司外，亦希望可予城巴使用。然而他对巴士厂房的选址有所保留，因该处邻近梧桐河，是个景色怡人的休闲区，属河畔休憩设施。若日后巴士在厂房进行维修保养，所使用的机油或会对附近环境造成污染，故询问规划署有否评估巴士厂房对附近环境的影响。此外，厂房噪音亦会影响河畔居民。他以将军澳为例，指该区巴士厂房一直接获不少居民的投诉，故他质疑现时选址是否适合。

46. 李冠洪议员认同主席的意见，并质疑规划署为何会选择在河边兴建巴士厂房。他认为即使是日常维修，也定必对环境造成污染。他又以申请兴建丁屋为例，邻近河边地段的申请不会获批。他对其他修订项目没有意见，惟不应把巴士车厂设于现时选址。

47. 陆国安先生表示，现时北区的巴士厂房(如近宝石湖路的上水车厂)皆以临时及露天形式营运。政府希望将来能发展多层次巴士厂房，供多于一间巴士公司使用，以尽用土地。署方已就环境污染为选址作初步评估，暂时并未发现有严重环境问题；实际运作情况将视乎日后巴士厂房的运作模式。环保署已通知规划署巴士厂房属《环境影响评估条例》(第 499 章)(下称《环评条例》)的指定工程项目，故发展项目须按《环评条例》，于项目详细设计阶段提交环境影响评估处理。规划署选址于粉岭北，考虑比较边缘的位置，正是希望与民居保持适当距离，然而若太偏远则不便巴士司机清早上班。规划署没有忽视梧桐河一带美景，在梧桐河南畔规划了一个河畔走廊，梧桐河北边亦有休憩用地，希望市民可以享受河畔地方。他强调寻觅巴士厂房合适选址时，除要满足社会需求外，也须顾及巴士公司及其从业员的需要。

48. 李冠洪议员质疑署方未待完成环境评估便先行规划，担心日后若出现环境问题，届时要迁拆厂房，并重新进行规划。他认为在规划前应先评估项目对附近环境的影响。署方刚才亦提及梧桐河两岸风景怡人，但却在该处兴建巴士厂房，破坏景观；遊人看到河畔的巴士厂房亦会感到格格不入，加上巴士厂房传出的机油气味，更影响遊览心情。他对此项目的规划准则存疑。

49. 陈月明议员表示，在 7 月 6 日立法会一致通过「对接深圳，规划共建深港口岸经济带」议案，是日会议上提到的规划修订项目皆位于口岸边缘，她希望署方考虑重新规划及谘询。

50. 陆国安先生重申规划署与土拓署在拟定规划时，已进行初步环境影响评估，但实际影响却取决于日后的建筑规模及运作情况，例如多层次建筑可缓解噪音问题。根据土拓署的初步评估，巴士厂房不会对环境有负面影响。规划署非常关注新建的巴士厂房对附近环境及河流的影响，政府当局绝不容许厂房营运时对附近造成污染，日后会按《环评条例》审视巴士厂房的设计及营运模式。他强调规划署已备悉议员的意见，并会与环保署及运输署继续跟进。

51. 李冠洪议员表示既然规划署代表有信心巴士厂房不会造成环境污染，日后其营运模式亦绝对符合环保署的标准及政府的要求，不会制造噪音及污染，便要就此作记录，以便日后出现问题有据可依。他批评规划署是次规划毫无诚意，以房屋行先为由，强行要求议员通过，可是所提出的修订规划却令人匪夷所思。他相信就算是普通市民，亦不会赞同在梧桐河畔兴建巴士厂房。他建议署方撤回是次提出的拟建修订项目图则，并重新搜集资料，在下次会议邀请环保署代表一同出席，就梧桐河污染问题作解说，届时再讨论是否通过拟建修订项目。

52. 周锦豪议员认为综观全球，鲜见有国家会选择在河边兴建巴士厂房。他希望署方能再作考虑。

53. 侯志强议员指出文锦渡口岸无论人流或物流皆很繁忙，巴士厂房会堵住中港两岸的关口。此外，署方现时将罗湖、料壆、马草垄、河上乡等一带划为雀鸟飞行路线，他不理解其制定准则。深圳、上水皆兴建了不少高楼大厦，雀鸟根本无处可飞，故不明白「雀鸟飞行路线」从何而来。米埔一带确有很多候鸟由流浮山飞往内地，但上述「雀鸟飞行路线」所列入的地方却是「死角」，加上港铁行驶及东江水水泵等物事干扰，故不会有雀鸟飞过那些地方。他希望署方规划时能以整个地区作考虑，不要只作「插针式」规划。北环线已讨论了十多年，至今仍是遥遥无期。他认为署方规划时应优先处理新发展区的基本需求如道路、水及电力等，不要本末倒置，在入伙后才开始筑路。

54. 陆国安先生表示署方一直以来都以整区规划发展作目标。政府已公布北环线第二期将于 2034 年通车，当新屋苑入伙时，亦会提供不少社区用地及其他配套设施以满足居民需求。署方希望是次规划能在增加社区人口之际，能同时增加社区用地和设施。

55. 主席总结称，大会反对修定项目 B，其余修定项目则支持。他重申欢迎兴建巴士厂房，惟希望署方可在北区其他空置用地另觅适当选址。他指出 2020 年区议会曾拨款作「活用北区闲置官地可行性研究」，结果显示北区有多达 163 块闲置官地，虽然部分因工程费用昂贵而未能发展，他相信当中定有合适土地作巴士厂房之用。他理解署方或「取易不取难」，但是次选址确不合适，希望署方多做一步，找出一块更合适的土地兴建巴士厂房。

56. 他表示是项议程讨论完毕，宣布休会五分钟。

(休会五分钟)

第 5 项——工务计划项目 6833TH 号 - 宝石湖路加建隔音屏障工程  
(北区区议会文件第 13/2022 号)

57. 主席欢迎路政署高级工程师 2／缓减噪音陈志明先生、工程项目统筹 1／缓减噪音刘志源先生、环保署署理高级环境保护主任(评估及噪音)4 邓慧敏女士、环境保护主任(评估及噪音)43 张启谦先生及万利仕(亚洲)顾问有限公司项目经理吴柏鸿先生及项目工程师陈帼希先生列席会议。主席续称顾问公司代表将利用投影片作介绍，秘书处昨日已把有关投影片以电邮分发给各议员，以便阅览。

58. 陈帼希先生以投影片介绍北区区议会文件第 13/2022 号，有关投影片载于附件四。

59. 侯志强议员认为加建隔音屏障工程刻不容缓，但粉岭公路及宝石湖路之间牵涉松柏塱村及大头岭村两条乡村，工程或须更改该两条乡村的现行道路，故希望署方能与村代表商讨。他重申支持此工程，因现时该两段道路所发出的噪音正严重影响村民生活。

60. 侯福达议员指出宝石湖路近旭埔苑一段树木茂密，旭埔苑已落成廿多年，两旁种有不少树木，加上路段较狭窄，他询问署方有否计算兴建隔音屏障后的路面阔度。

61. 主席查询施工时间表。

62. 陈志明先生就议员提问作出以下综合回应：

(a) 路政署曾于 6 月底至 7 月中就宝石湖路加建隔音屏障工程已谘询兴仁村村长及村民，并进行现场勘察。同时相信土拓署在推展宝石湖路道路改善及隔音屏障工程时，亦会谘询大头岭村村长。路政署会与土拓署协调，确保所有受影响乡村皆获谘询；

(b) 此工程会与土拓署的宝石湖路道路改善工程相连。初步计划会将两项工程归纳为一个工程建造合约，使到工程相关的临时交通改道更为顺畅，从而减少因两项工程同时进行而影响

附近居民。路政署计划于 2024 年向立法会递交审批工程拨款，如顺利通过，工程将会在 2024 年下半年开展，预计需时四年完成；以及

(c) 至于路面阔度问题，署方明白受影响范围的行人路阔度不足，为免工程影响居民出行，已尽量避免占用行人路空间兴建隔音屏障，而改为在行人路旁的斜坡空间施工。另一方面，署方在介绍文件时曾提及工程或须移除数十棵树木。署方会以「移植树木」为优先选项，在无可避免的情况下会移除树木，并会在合适位置补植。

63. 主席总结谓希望工程能尽快开展，但敦促部门及顾问公司接纳侯志强议员的意见，与相关村代表就工程内容保持紧密沟通。

64. 陈志明先生感谢议员支持是项工程。

## 第 6 项——提案：要求改建沙头角街市为政府综合大楼 (北区区议会文件第 24/2022 号)

65. 高维基议员介绍北区区议会文件第 24/2022 号。

66. 主席表示规划署、运输署及食环署已就提案提供书面回应，并欢迎规划署高级城市规划师／北区冯天贤先生及食环署北区卫生总督察 2 朱东辉先生列席会议。

67. 李冠洪议员认为值得把沙头角街市改建为政府综合大楼。他表示第一阶段禁区开放对区内交通的影响不大，但第二阶段禁区开放将为区内交通带来重大压力。在研究区内情况后，他认为提案所建议的位置是唯一适合作政府综合大楼及多层次停车场的地点，并指沙头角很多地方都没有规划。就规划署的书面回应内所述沙头角街市及两侧位于顺隆街及顺昌街的地方，在沙头角发展蓝图图则编号 L/STK/2C 上分别划为「政府」及指定为私家车／货车停车场用途，他认为这正符合提案要求，可将沙头角街市改建为政府综合大楼及多层次停车场，以配合沙头角禁区开放的发展。

68. 高维基议员对部门的书面回应表示失望，认为皆是「官样文章」。他续提出以下意见及建议：

(a) 他理解在席部门代表未必可以就提案的建议作出决定，并

指沙头角街市及露天停车场占地颇广，但因街市的先天设计问题，在原有设计上提升设备的可行性有限，无法加设冷气设备便是一例。虽然现时有加设冷风机，因天气太炎热，加设冷风机的作用不大。就食环署的书面回应指街市的出租率为百分之百，他表示沙头角街市现场十室九空，十分残旧，售卖货物亦不多。若不改善现时的环境及设施，实难以吸引商户经营、或居民到场购物，而现时附近居民大多到联和墟及上水购买所需；

- (b) 就土地使用率低及停车位不足问题，他指现时露天停车场只提供约 60 至 70 个停车位。若能善用土地兴建政府综合大楼及多层停车场，他预计能提供逾千个车位以长远解决问题。他认为运输署要求地政总署提供闲置土地以建停车场只属短期方案，并不能长远解决问题。另一方面，他建议让社区设施如图书馆等进驻政府综合大楼。沙头角公共图书馆原址面积细小，后来搬迁至香港房屋协会(下称「房协」)辖下现址，租金却十分昂贵。此外，沙头角社区会堂面积只有约 200 至 300 呎，未能满足举办活动的需要。早前他便要借用学校场地才可举办注射疫苗活动。北区将因应北部都会区的发展将成爲香港的发展中心，故应改善地区基建以配合日后发展；以及
- (c) 就规划署的书面回应指「有关地点不在任何法定图则的涵盖范围内而只在蓝图图则内」，他认为尽管有关地点只在蓝图图则内，亦属政府土地，故应适合用作政府综合大楼发展土地。他希望规划署可尽快就沙头角墟土地进行详细研究，并规划土地用途，以发展基建及社区配套。

69. 李冠洪议员认同高维基议员所提出的意见。他表示二人为沙头角街市「街市管理谘询委员会」的委员，不少街市商户曾向他们反映街市设施残旧，卫生情况不理想。为配合沙头角禁区开放的发展，他希望部门能作相应配合，将沙头角街市改建为政府综合大楼及多层停车场。由于沙头角社区会堂面积过小，只能容纳约 20 个座位，故每当议员或乡事委员会需要举办活动，皆须舍社区会堂而另向学校借用场地。他请陆国安先生帮忙研究如何将沙头角街市改建为政府综合大楼及多层停车场，以便利沙头角的居民。此外，他曾多次向运输署反映停车位不足问题。由于现时禁区内的停车情况十分不理想，故

希望运输署正视有关问题及支持提案的建议。他亦请庄永桓先生为沙头角街市综合发展规划提供协助。

70. 冯天贤先生回应谓现时沙头角虽没有法定图则，但仍有其发展蓝图，用意是给政府部门作一个指引。沙头角街市和两旁的停车地点在发展蓝图上被划定为政府和指定私家车或货车停车场。规划署在 2013 年曾就改善沙头角区乡镇和邻近地区作出研究，当时建议在沙头角区内进行改善措施，包括在沙头角墟增设休憩用地，以及较早前已完成的码头改善工程。就提案建议，规划署并没有负面意见，但他指出因现时食环署属街市的使用部门，所以提案需视乎该署的规划。

71. 李冠洪议员指出，规划署曾委托奥雅纳工程顾问公司（下称「奥雅纳」）为沙头角发展进行研究。由于当时没有禁区开放政策，所以奥雅纳只就当时禁区内的人口需求、密度和社区设施作出粗疏研究，并得出「设施足够」的结论。惟现时禁区开放后，规划署需重新禁区内的规划，包括社区设施、交通和道路，食环署应同样以禁区开放后的人流规划街市，并改善街市内的设施和卫生环境，尤其近日天气炎热，街市却只设风扇。他希望能趁着沙头角禁区开放的机遇改善区内环境，让无论是沙头角居民或外来游客都能享用舒适的街市。

72. 冯天贤先生表示规划署备悉以上意见，并会密切留意政策和日后需求。

73. 黄立人先生感谢议员意见，并同意沙头角街市的设施和卫生环境都有一定改善空间。根据提案内容，除了改建沙头角街市外，亦建议加设社区设施。就改建街市部分，食环署持开放态度，并可配合其他部门的发展政策，但其他政府设施便须经规划署及相关部门统筹规划。

74. 高维基议员认为现时各部门只回应属自己管辖范围的建设，规划署认为街市属食环署负责，但食环署认为只可以负责改善街市空间，规划土地用途属规划署负责，而整个改建规划只属于决策部门的事。他认为提案现时只沦为表面讨论，各部门得悉他的提议后，应积极向相关决策部门(如发展局)反映，作出研究回应，正视他的提案。

75. 冯天贤先生表示，以他所知，过往重建政府大楼时，政府产业署(下称「产业署」)会先联络有关政府部门，查询他们是否有重

建的需求，然后再检视是否需要进行工程。如前所述，现时食环署为沙头角街市的使用部门，故认为应由使用部门向产业署反映有关重建的需求较为合适。

76. 李冠洪议员询问是否须先由食环署和运输署共同申请把现有的沙头角街市改建成综合大楼及多层停车场，以启动重建项目，然后规划署才考虑改变沙头角区的规划，抑或整个重建计划须由发展局负责。若是后者，他可考虑经其他途径向局方反映。若重建计划不可行，亦可直接与他反映。他认为此项目的讨论焦点不应为产业署，所有政府的建筑物虽均与产业署有关，但该署并非负责批准兴建停车场，亦不会自发收回建筑物，故联络产业署并无意义。

77. 冯天贤先生补充，由于沙头角街市在沙头角区发展蓝图上属政府用途，故规划署在规划上没有负面意见。另外，由于现时政府大楼设有不同部门，产业署会先向各部门查询是否有重建的需求，然后再作协调。就提案建议而言，若食环署和运输署没有反对，规划署可将有关意见及建议转交有关部门(如产业署)。

78. 庄永桓先生总结，以往沙头角禁区不对外开放，区内的规划只须应付居民的需要便可。随着北部都会区的发展，沙头角(包括印洲塘、荔枝窝等)的定位乃为康乐生态旅遊地区，目前沙头角禁区正按保安局所订的时间表陆续开放。过往规划署就沙头角发展有其发展蓝图，沙头角街市亦属其中的一部分，惟现时形势有变，须再作全面检视。他请规划署代表于会后向局方反映，如资源许可，局方可因应北部都会区、沙头角和印洲塘的发展、沙头角的定位及禁区开放作全面的规划研究，集中研究沙头角区的街市、车位、康乐设施、配套、遊客设施等。他相信这样的研究结果会较为整全，可以配合整个地区的发展。

79. 主席请规划署于会后就提案建议与相关部门协调。 规划署

第 7 项——北区地政处处理小型屋宇申请及处理重建新界豁免屋宇申请绩效表  
(北区区议会文件第 25/2022 号)

80. 大会备悉北区区议会文件第 25/2022 号。

第 8 项——宣传工作小组报告

(北区区议会文件第 26/2022 号)

81. 大会备悉北区区议会文件第 26/2022 号。

第 9 项——其他事项

82. 是次会议并无其他事项。

第 10 项——下次会议日期

83. 主席表示，下次会议定于 2022 年 10 月 11 日(星期二)上午 9 时 30 分于北区政府合署 3 楼北区民政事务处会议室举行。

84. 是次会议于正午 12 时 17 分结束。

# 古洞北及粉嶺北新發展區 餘下階段的道路及排污設備工程

# 工程背景

- 政府曾於2008至2013年期間就新界東北新發展區的規劃及工程研究諮詢北區區議會
- 其後於2013年7月公布新發展區的修訂方案，建議首先推展古洞北及粉嶺北兩個新發展區，並於2013年12月12日亦曾就上述新發展區內前期及第一期工程計劃詳細設計及工地勘測的範圍諮詢北區區議會

# 工程背景

- 政府於2015年7月30日就新發展區內前期及第一期道路及排污設備工程與安老院舍大樓地盤平整工程諮詢北區區議會
- 並於2019年初獲立法會財務委員會批准建造前期及第一期工程、相關收地補償和石湖墟污水處理廠改善及擴建工程的撥款
- 前期及第一期的建造工程已於2019年展開

# 餘下階段發展計劃的最新進展

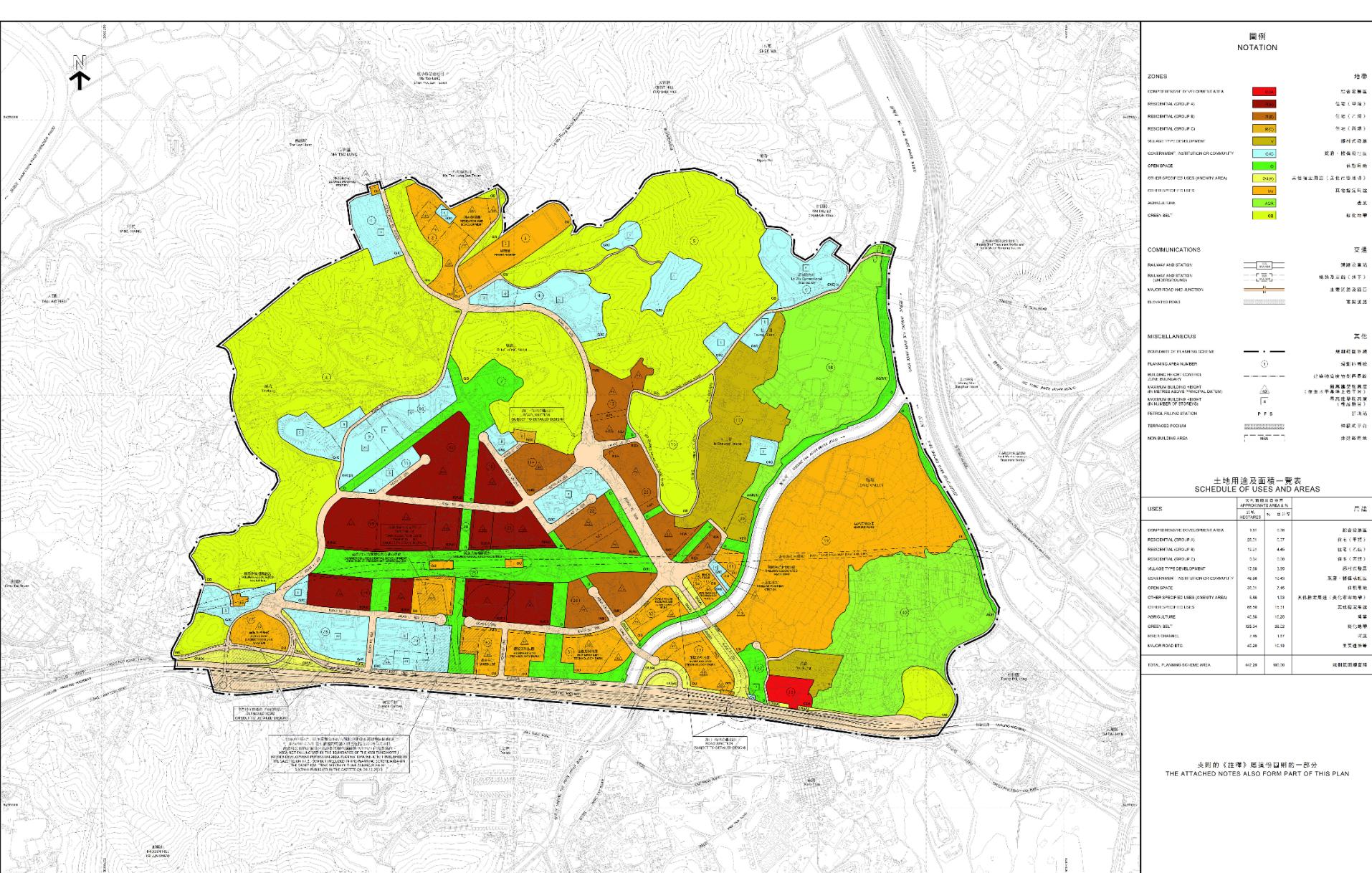
- 我們已於2019年12月下旬逐步開展餘下階段的道路及排污設備工程的詳細設計和工地勘察工作
- 目標於2031年完成建造工程

# 餘下階段的主要工程項目

- 發展計劃的主要項目範圍包括
  - 於發展區平整土地，以供房屋、社區、商業和其他發展之用
  - 興建基礎設施工程

# 餘下階段的主要工程項目

- 改善粉嶺公路及青山公路，並興建寶石湖路高架道路在古洞北新發展區
- 興建粉嶺北食水配水庫及沖廁配水庫
- 相關設施工程及環境影響緩解措施



香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的古洞北分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
KWU TUNG NORTH - OUTLINE ZONING PLAN

大綱圖經諮詢後於二零一五年四月一六日由地政處  
批轉為法定文件。此圖為諮詢圖，  
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER  
SECTION 10(1) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE  
ON 16 APRIL 2015 AS THE OUTLINE ZONING PLAN  
FOR KWU TUNG NORTH.  
THIS PLAN IS A CONSULTATION PLAN.

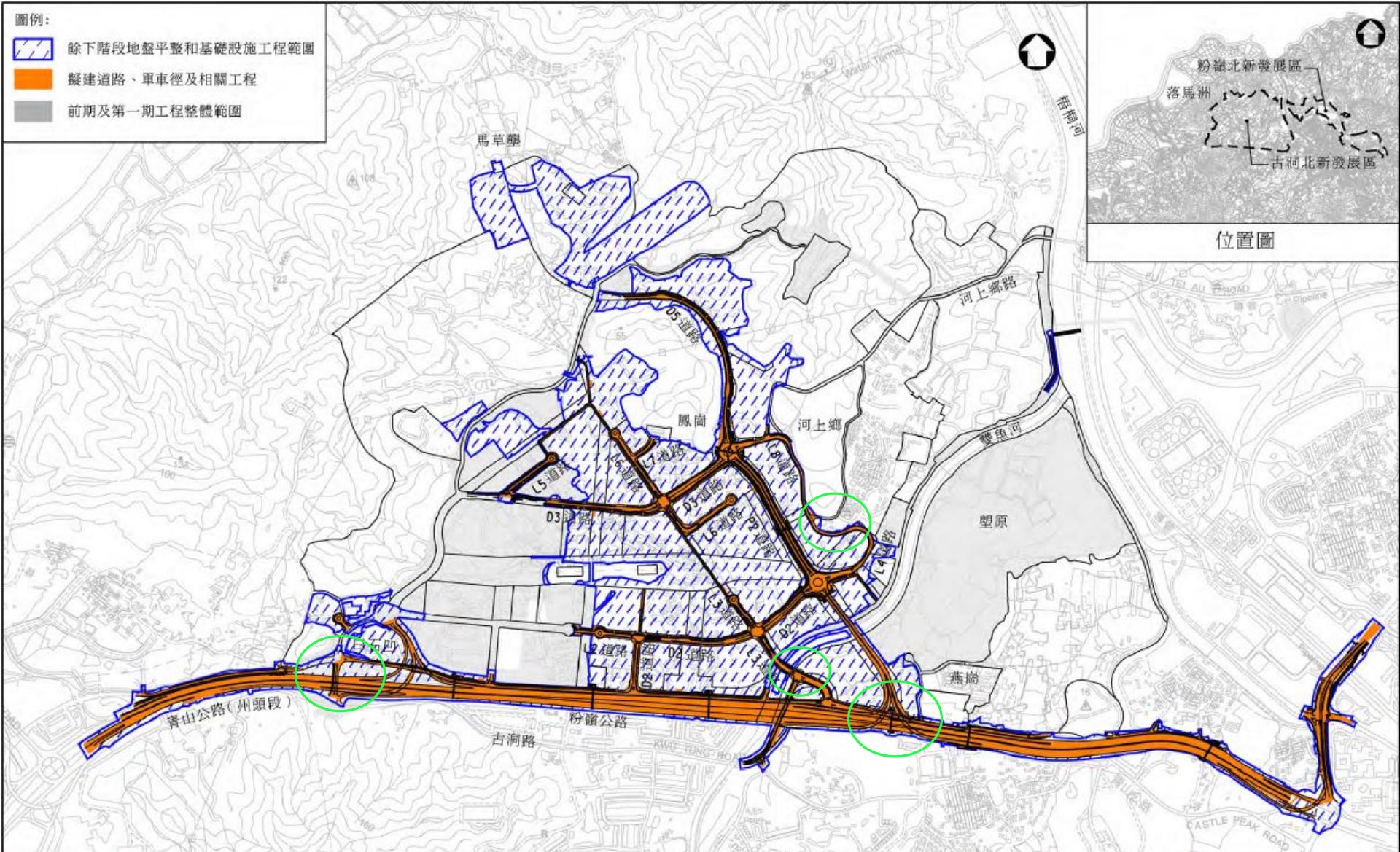
Signed: Ms Kinnie WONG  
署名: 黃潔怡  
CHIEF EXECUTIVE COUNCIL  
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL

規劃署編制  
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER  
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號  
PLAN No.: S/KTN/2

圖例:

-  餘下階段地盤平整和基礎設施工程範圍
-  混凝道路、車軌及相關工程
-  前期及第一期工程整體範圍



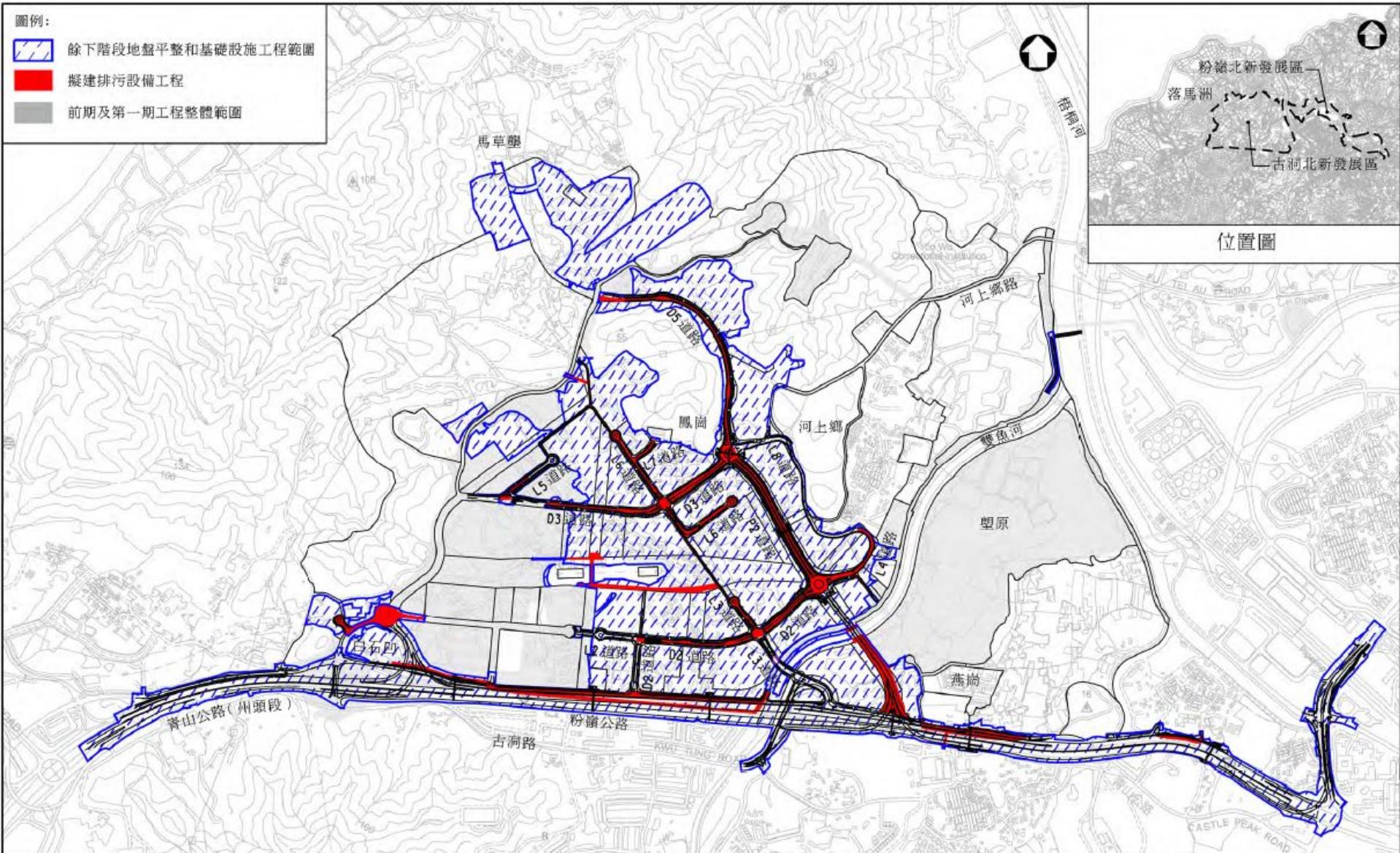
圖則名稱 drawing title	項目編號 item no.	辦事處 office
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下階段地盤平整和基礎設施工程 古洞北新發展區道路工程平面圖	比例 scale	北拓展處 NORTH DEVELOPMENT OFFICE
	圖則編號 drawing no.	土木工程拓展署 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT
	NTS	

圖例:

餘下階段地盤平整和基礎設施工程範圍

擬建排污設備工程

前期及第一期工程整體範圍



位置圖

圖則名稱 drawing title	項目編號 item no.	辦事處 Office
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下階段地盤平整和基礎設施工程 古洞北新發展區排污設備工程平面圖	比例 scale NTS	北拓展處 NORTH DEVELOPMENT OFFICE
	圖則編號 drawing no.	土木工程拓展署 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT 

圖例  
NOTATION

地圖  
MAP

住宅 (單棟)
住宅 (多戶)
商業 (B1)
商業 (B2)
酒店及會議場館
政府、機構或組織
設計、建築或工程
休憩用地
其他非建築用途 (第 1 部份地盤)
新界鄉郊地
農業
部分農業
自然保育地

交通  
TRANSPORT

交匯處 (路口)
高架橋

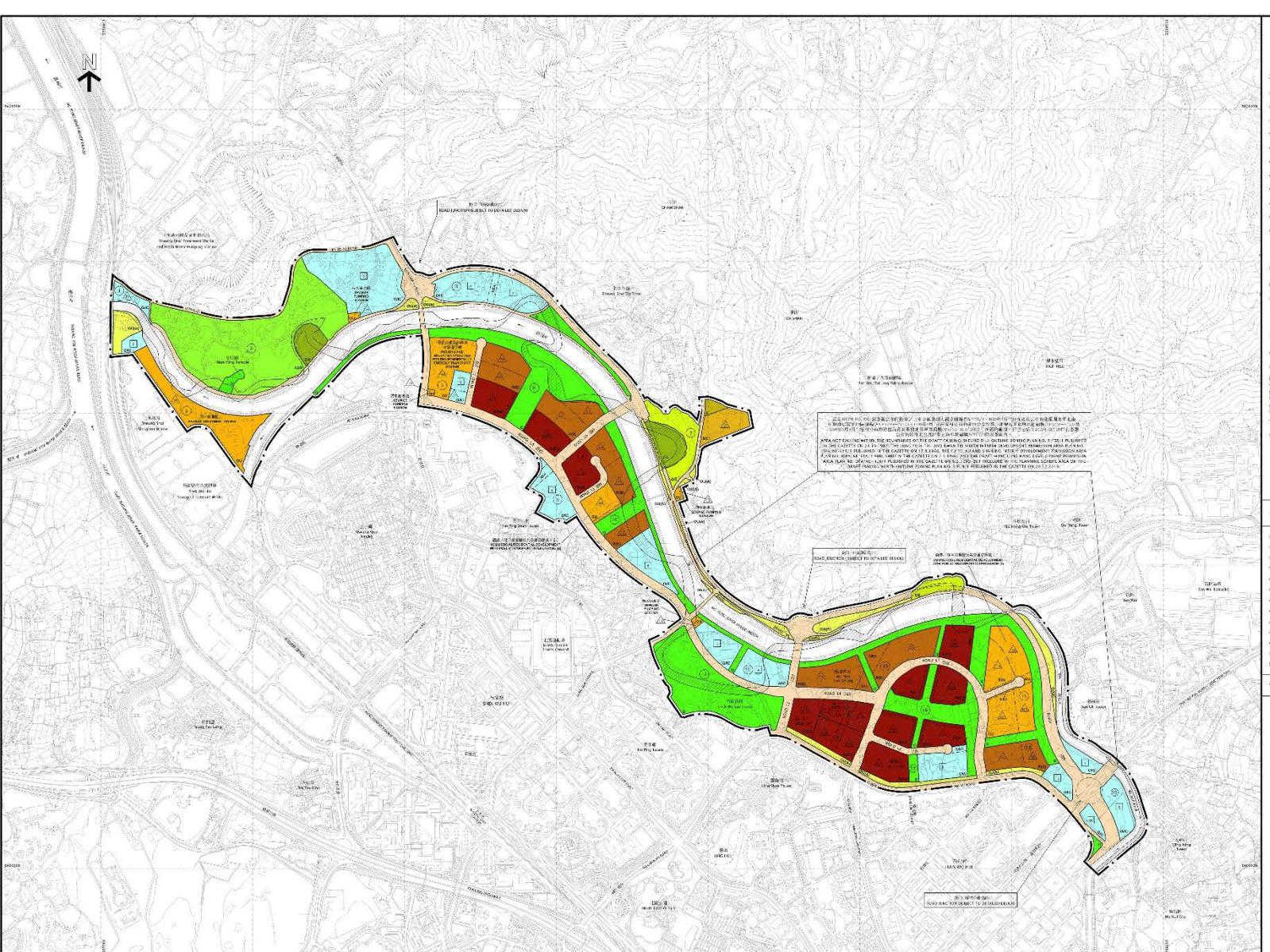
其他  
OTHER

地盤範圍標記
地盤編號
紅線範圍標記 (第 2 部份地盤)
藍線範圍標記 (第 3 部份地盤)
綠線範圍標記 (第 4 部份地盤)
黃線範圍標記 (第 5 部份地盤)
橙線範圍標記 (第 6 部份地盤)
黑色範圍標記 (第 7 部份地盤)

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	地盤面積 (平方公尺) APPROXIMATE AREA (sq.m.)		用途 USE
	%	百分比 (%)	
RESIDENTIAL (GROUP A)	14.87	5.09	住宅 (單棟)
RESIDENTIAL (GROUP B)	17.30	6.31	住宅 (多戶)
RESIDENTIAL (GROUP C)	1.21	0.75	住宅 (公寓)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	5.26	1.95	鄉村式發展
GOVERNMENT, HOTEL, INN OR COMMUNITY	26.77	9.55	政府、機構或組織
OPEN SPACE	24.09	8.57	休憩用地
OTHER SPECIFIED USE (ARMED FORCES AREA)	4.49	1.60	其他指定用途 (第 1 部份地盤)
OTHER SPECIFIED USES	11.98	4.08	其他指定用途
ADMINISTRATIVE	12.70	4.57	辦公室
GREEN BELT	2.44	0.89	綠化帶
CONSERVATION AREA	2.22	0.78	自然保育地
TRUNK CHANNEL	25.73	9.15	河涌
MAJOR ROAD ETC.	26.41	9.19	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	362.2	100.00	總規劃面積

附錄《註釋》地盤分則圖的一部分  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN



香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的粉嶺北分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
FANLING NORTH - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5000, 0.00M

由城規處申請於 2013 年 6 月 11 日獲批  
APPROVED BY THE CITY EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER  
SECTION 50(6) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON  
11 JUNE 2013

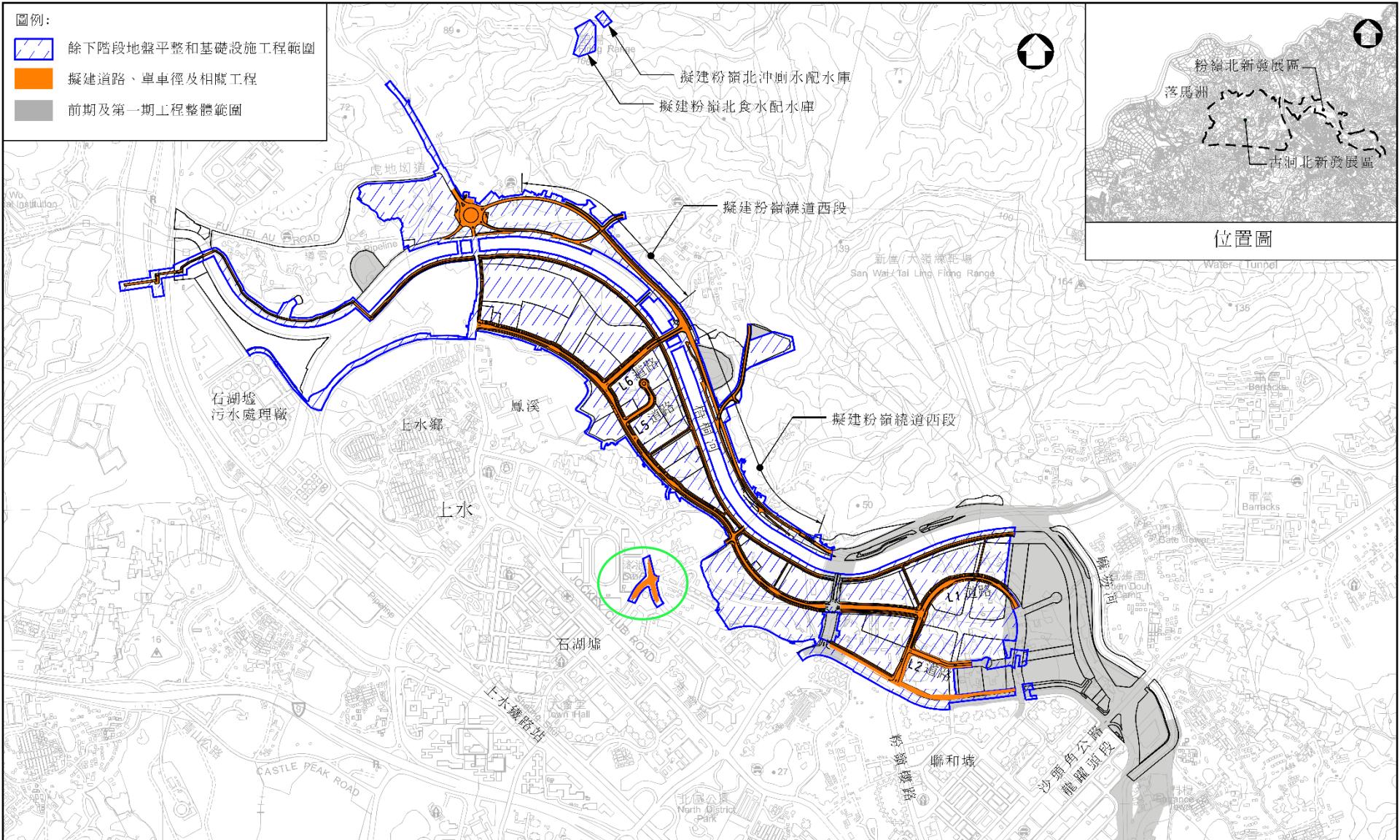
Signed: Ms Kristie WONG 葉潔怡女士  
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

由城規處申請於 2013 年 6 月 11 日獲批  
APPROVED BY THE CITY EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER  
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/FLN/2

圖例:

- \ \ / 餘下階段地盤平整和基礎設施工程範圍
- 擬建道路、單車徑及相關工程
- 前期及第一期工程整體範圍



圖則名稱 drawing title

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下階段地盤平整和基礎設施工程  
粉嶺北新發展區道路工程平面圖

項目編號 item no.

辦公處 office  
北拓展處  
NORTH DEVELOPMENT OFFICE

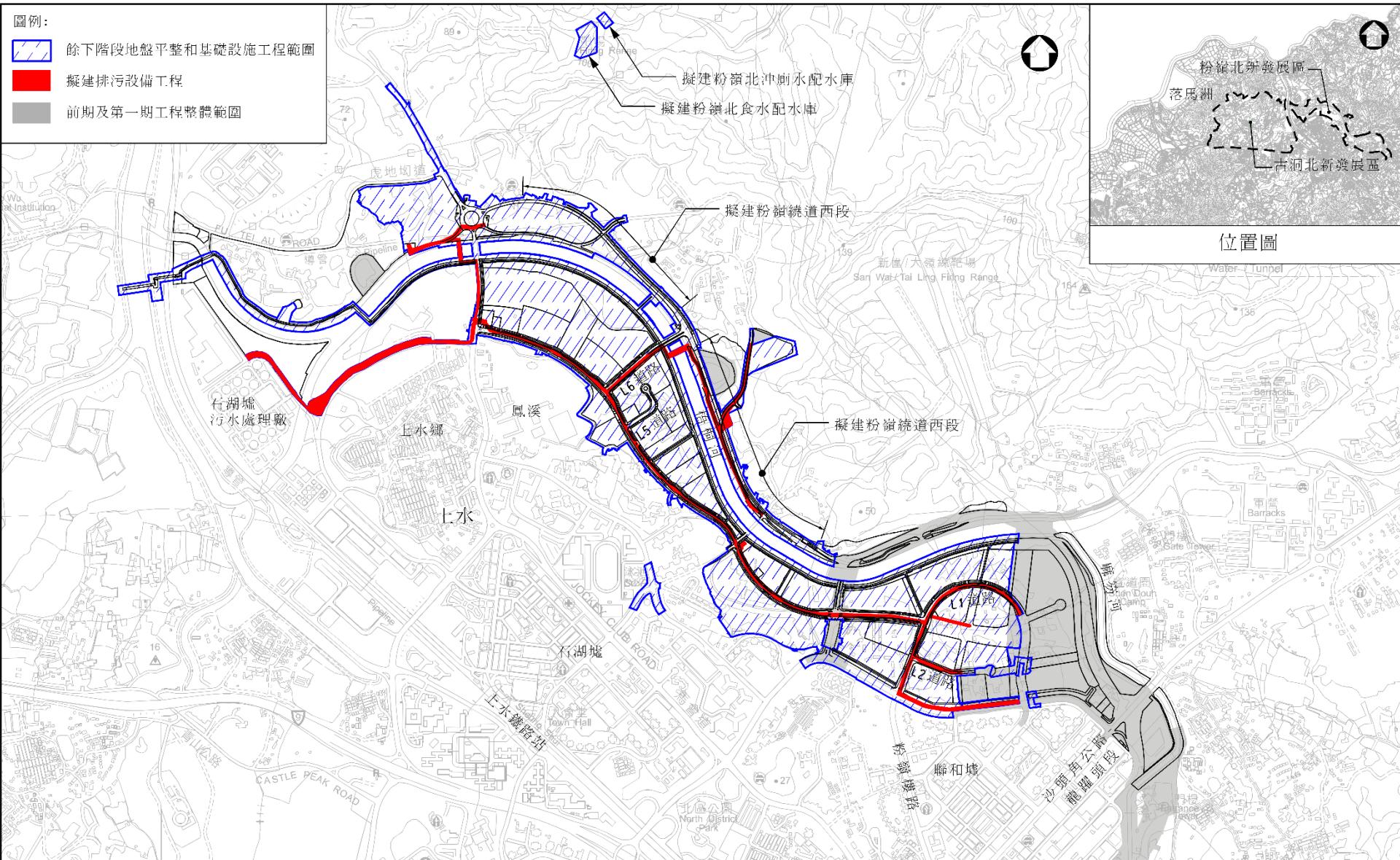
比例 scale  
NTS

圖則編號 drawing no.

CEDD  
土木工程拓展署  
CIVIL ENGINEERING  
AND DEVELOPMENT  
DEPARTMENT

圖例:

- 餘下階段地盤平整和基礎設施工程範圍
- 擬建排污設備工程
- 前期及第一期工程整體範圍



圖則名稱 drawing title

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下階段地盤平整和基礎設施工程  
粉嶺北新發展區排污設備工程平面圖

項目編號 item no.

比例 scale  
NTS

圖則編號 drawing no.

擴展處 office  
NORTH DEVELOPMENT OFFICE  
北拓展處  
NORTH DEVELOPMENT OFFICE

土木工程拓展署  
CIVIL ENGINEERING  
AND DEVELOPMENT  
DEPARTMENT  


# 餘下階段的道路及排污設備工程

- 發展計劃的道路及排污設備工程包括
  - 在古洞北新發展區，興建外環路連接粉嶺公路及在區內建造新道路包括P2路、D2路、D3路、D5路、L2路、L3路、L4路、L5路、L6路、L7路及L8路
  - 在粉嶺北新發展區，興建粉嶺繞道西段及在區內建造新道路包括L1路、L2路、L4路、L5路及L6路

# 餘下階段的道路及排污設備工程

- 改善粉嶺公路及青山公路，並興建寶石湖路高架道路
- 建造行人路及單車徑
- 建造隔音屏障及建造排污設備

# 對環境及交通的影響

- 根據已批准的環境評估報告，有關工程項目在實施建議的緩解措施後，符合相關環保法例及規範的要求
- 工程合約內訂明必須實施合適的緩解措施
- 在新發展區內現有道路進行工程，擬定適當的臨時交通措施維持工程進行期間交通暢順

# 收回及清理私人土地

- 就餘下階段的地盤平整和基礎設施工程，與及道路和排污設備工程，有部分受影響的私人土地須被收回，以便進行擬議工程
- 根據顧問的評估，已盡量減少收回私人土地的面積

## 進展前瞻

- 我們計劃最快於2022年第3季根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)及《水污染管制條例》(第358章，附屬法例AL)刊登憲報，就有關的道路及排污設備工程計劃諮詢公眾意見
- 以期於2024年逐步展開餘下階段的建造工程
- 於2031年大致完成整項基礎設施建造工程

謝謝

歡迎提出對工程的意見

# 就《古洞北分區計劃大綱核准圖編號S/KTN/2》 的擬議修訂

北區區議會文件第21/2022號  
2022年7月26日



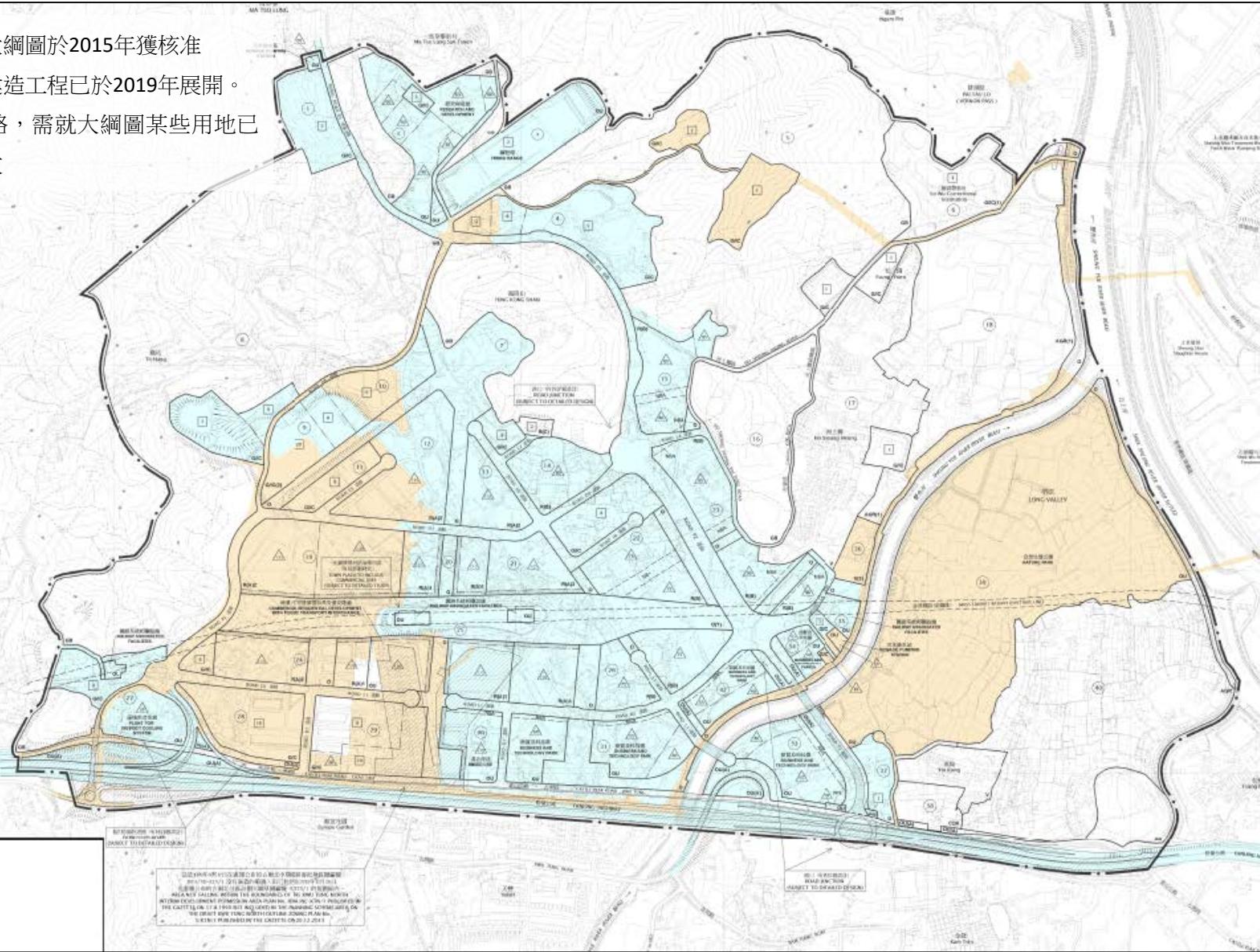
規劃署

古洞北分區計劃大綱圖於2015年獲核准

前期及第一期的建造工程已於2019年展開。

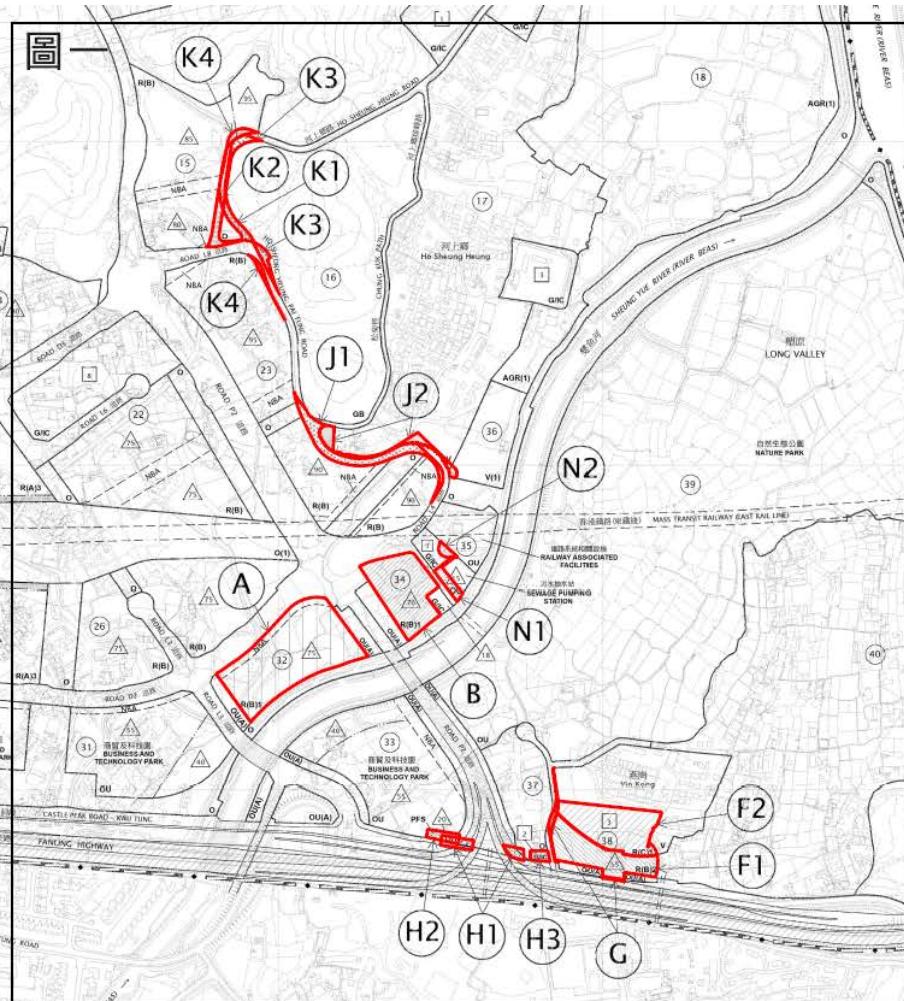
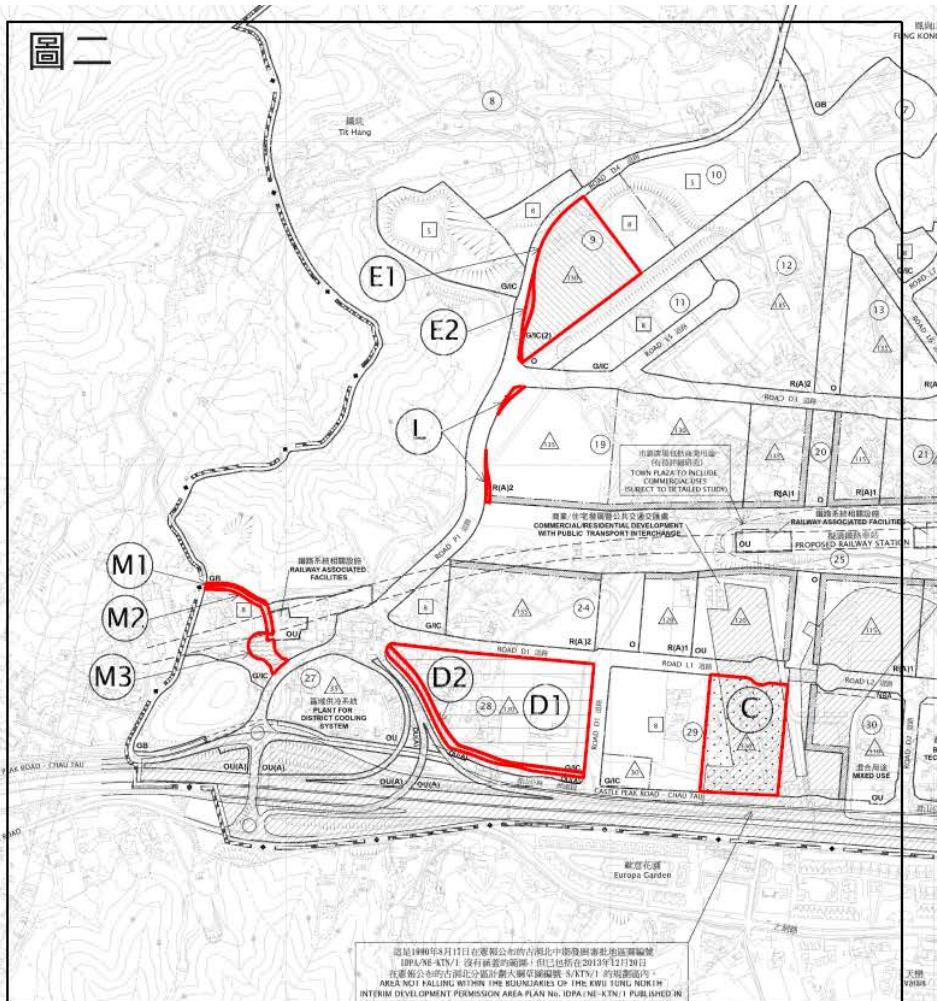
因應最新發展策略，需就大綱圖某些用地已

確立的用途作修改



# 擬議修訂

圖二

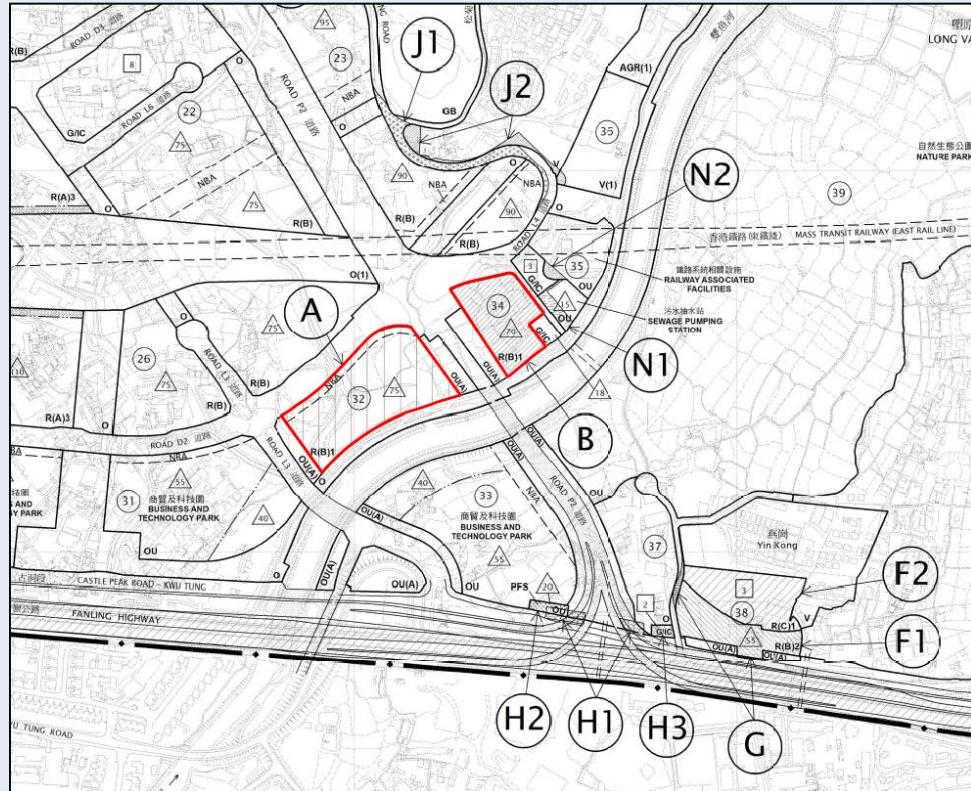




## 主要背景

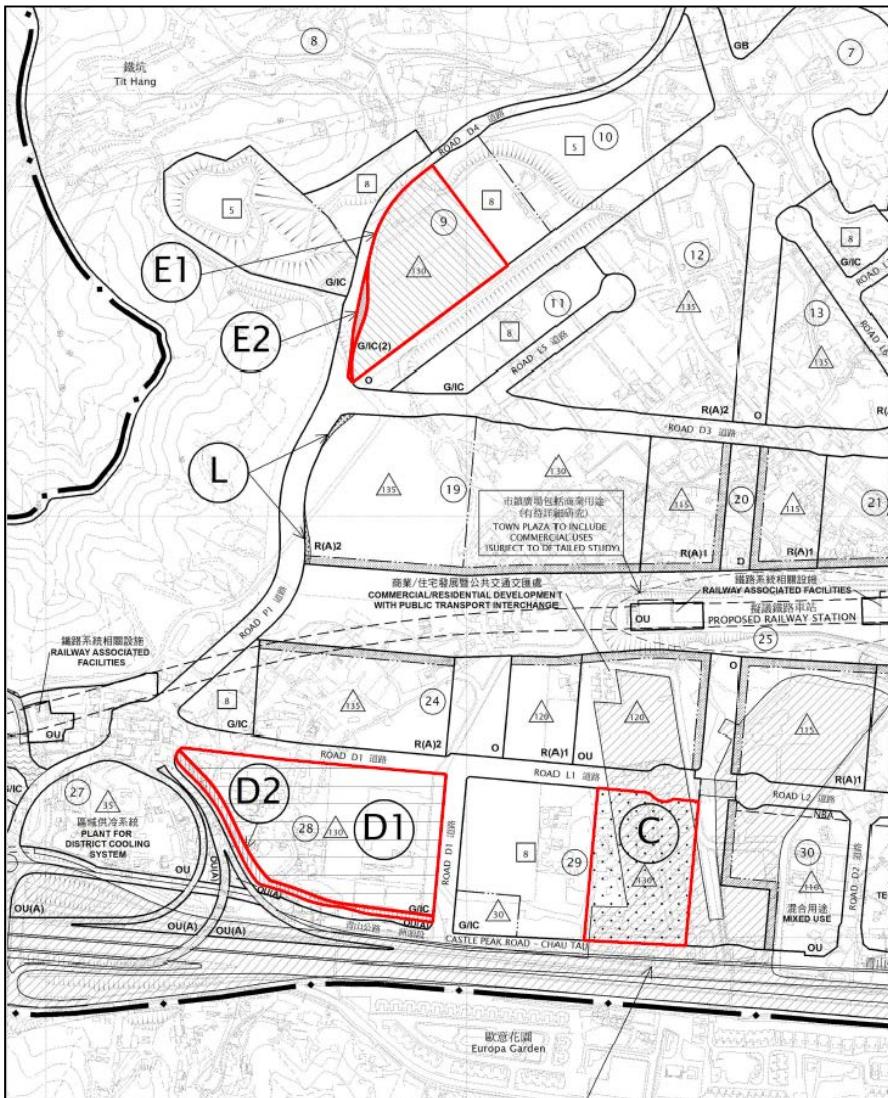
- ◆ 為了增加古洞北新發展區提供的住宅用地，北部都會區發展策略提出可檢視將東部部分劃作「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的功能轉移至新田科技城，從而改劃該約三公頃土地作房屋發展。
- ◆ 為配合北部都會區發展，應付新增人口及提供和帶動就業機會，當局重新規劃第29區東部，以提供土地興建新的政府辦公大樓及已規劃的社區設施，同時提升第28區內已規劃的醫院的規模。主要涉及修改建築物高度限制。
- ◆ 因應最新的道路設計，調整相關土地的用途

# 項目A及B 改劃2幅商貿及科技園用地為「住宅(乙類)1」地帶



	項目A	項目B
面積	約2公頃	約0.9公頃
最高地積比率(PR)	4.2倍	4.2倍
建築物高度限制(BHR) [主水平基準上]	75米	70米
單位數目	約1,780伙	

# 項目C至E 擬議政府辦公大樓、醫院及警務設施的「政府、機構或社區」用地



## C (約2.1公頃)

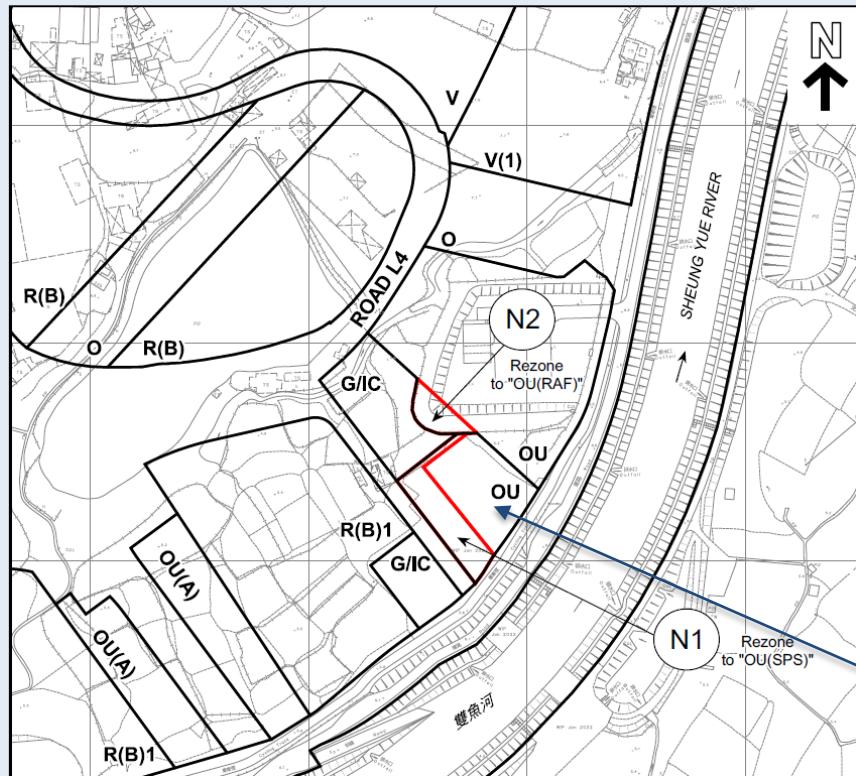
- ◆ 第29區東部擬議用作綜合政府辦公室及社區設施，建築物高度限制由8/10層修訂為主基準水平上130米

## D1及D2 (約4.35公頃)

- ◆ 第28區東部已預留作醫院用地，建築物高度限制由10層修訂為主基準水平上130米
- ◆ 由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(D2)以擴大醫院用地

## E1及E2 (約2.36公頃)

- ◆ 第9區東南部擬議用作警署及已婚警務人員宿舍，建築物高度限制由20層修訂為主基準水平上130米，以更有效利用該土地提供更多宿舍
- ◆ 由「道路」用途改劃為「政府、機構或社區（2）」地帶反映最新道路設計



### N1 (約870平方米)

- ◆ 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶，以配合毗鄰抽水站的擴展計劃

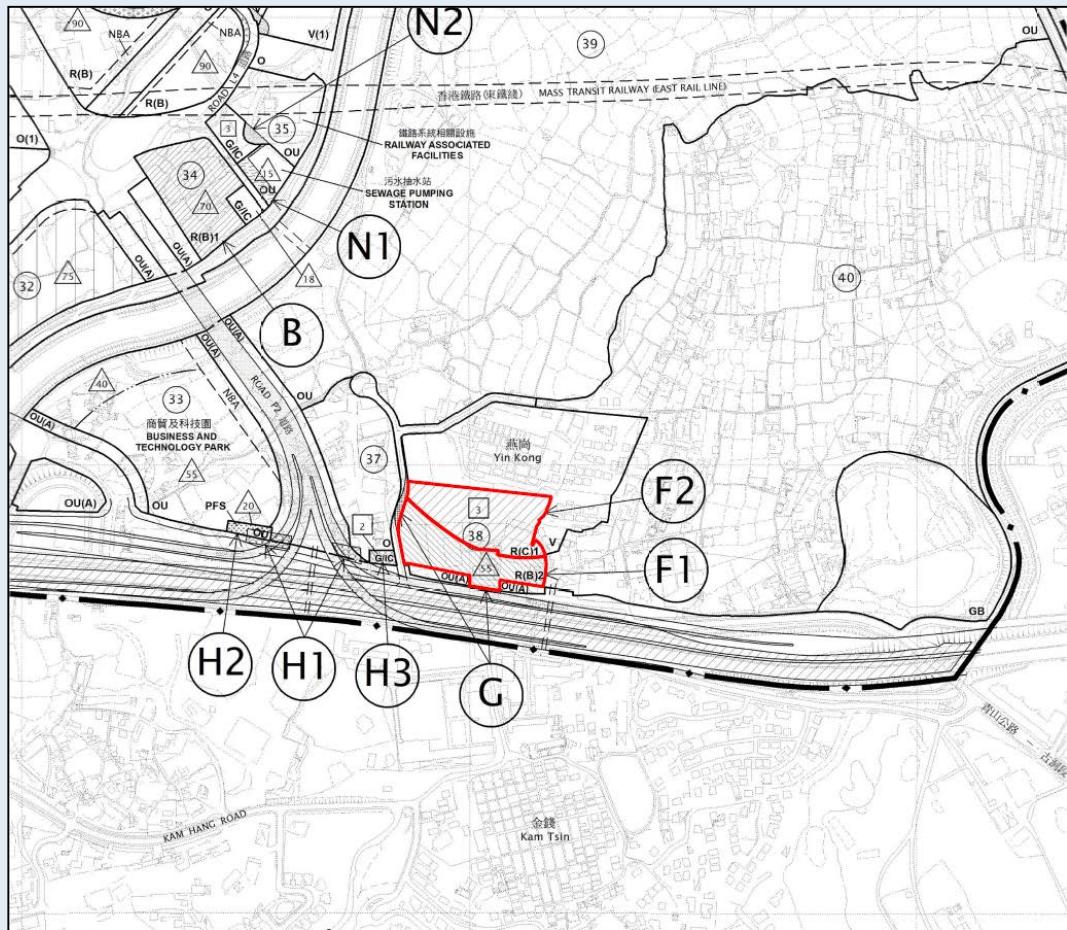
### N2 (約360平方米)

- ◆ 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶，以反映現有鐵路通風樓的土地界線

已預留的污水抽水站用地

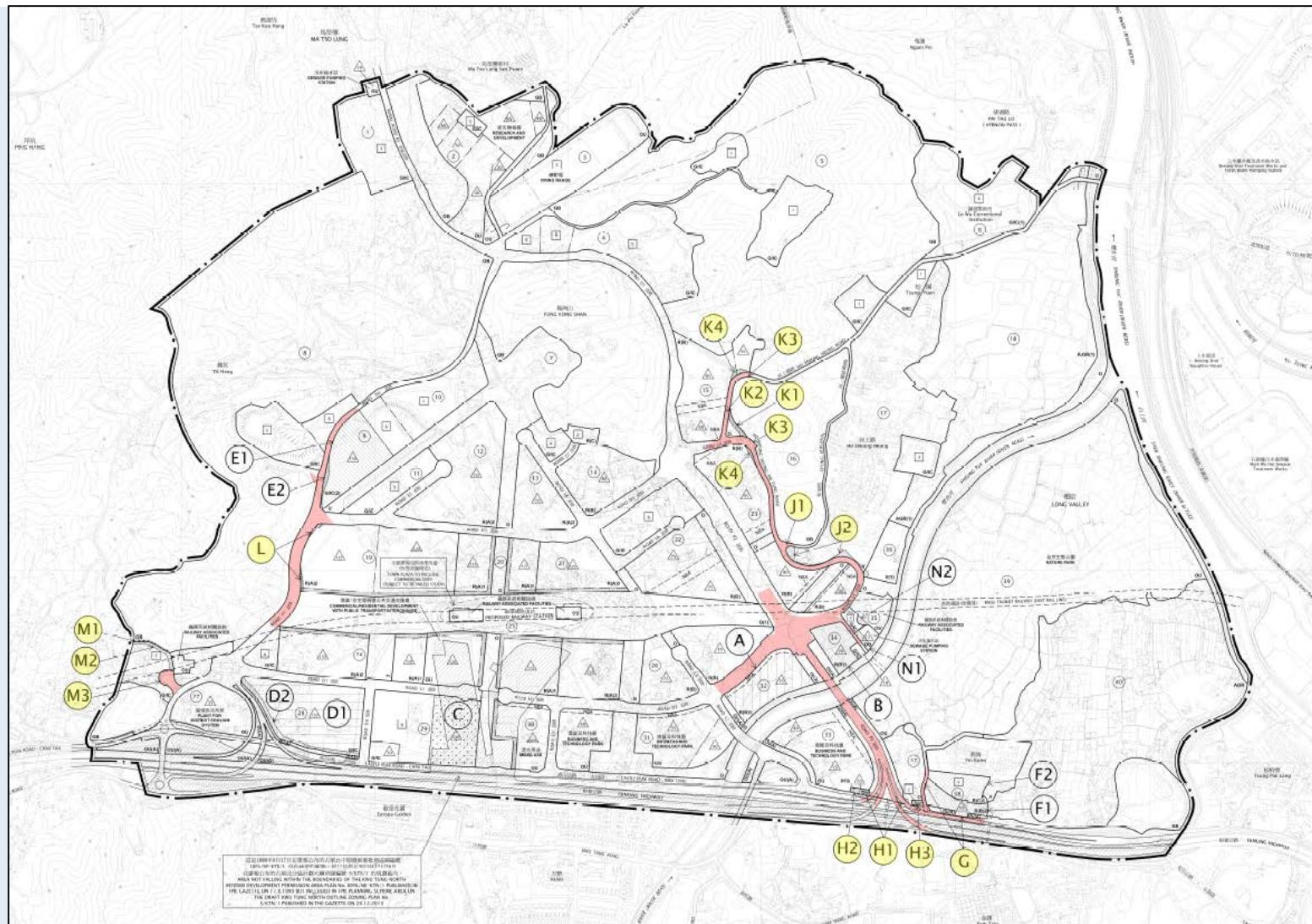
# 項目F1及F2

# 獲部分同意的改劃申請編號Y/KTN/2

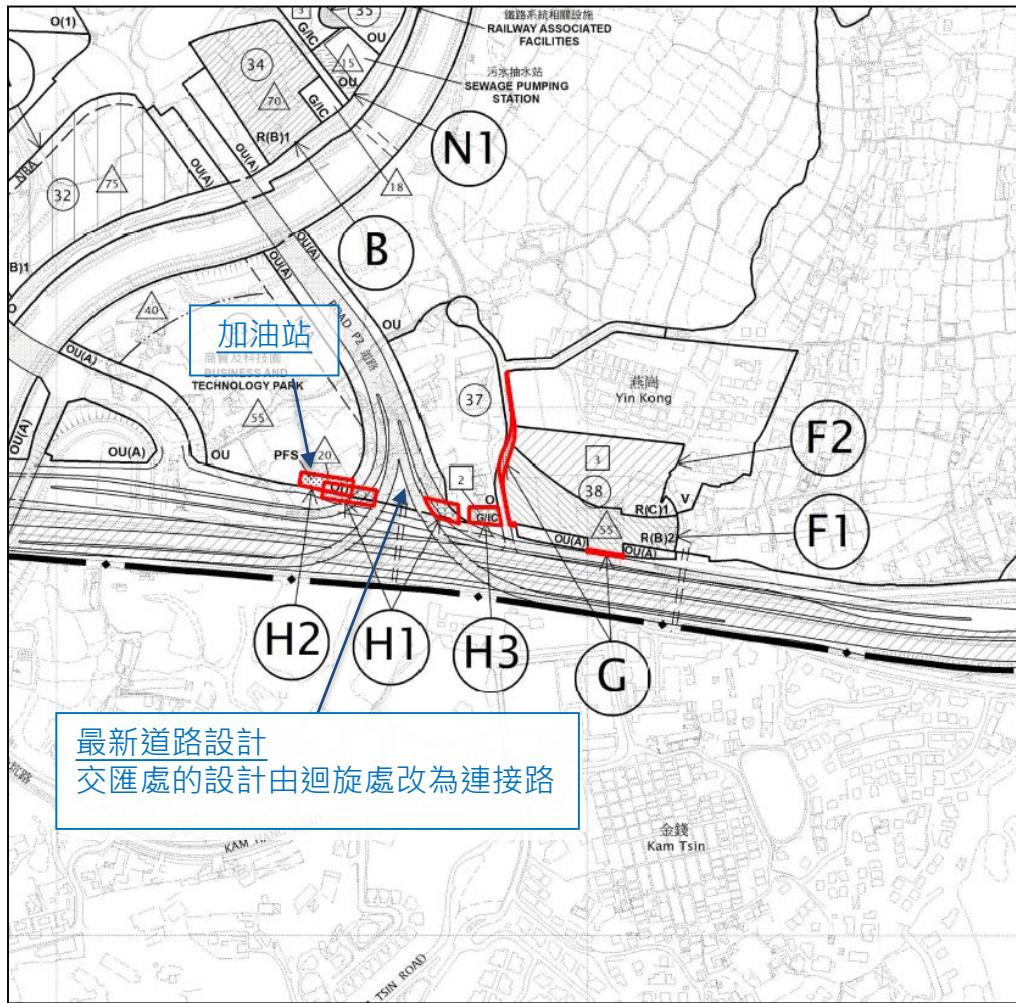


- ◆ 在1.6.2022，城規會部份同意一宗s.12A規劃申請，因此建議將燕崗村附近一幅「綜合發展區」土地的南部改劃為「住宅（乙類）2」地帶(F1)（地積比率為3倍，建築物高度限制至主水平基準上55米）
- ◆ 其北部改劃為「住宅（丙類）1」地帶(F2)（地積比率為1.1倍，建築物高度限制為3層（8.23米））作私人住宅發展。
- ◆ 現時在用地的二級歷史建築物安慈之家主樓及附屬大樓將建議保留

# 項目G、H1至H3、J1及J2、K1至K4、L、以及M1至M3 因應道路設計而調整用途地帶



# 項目G及H1至H3 因應道路設計而調整用途地帶



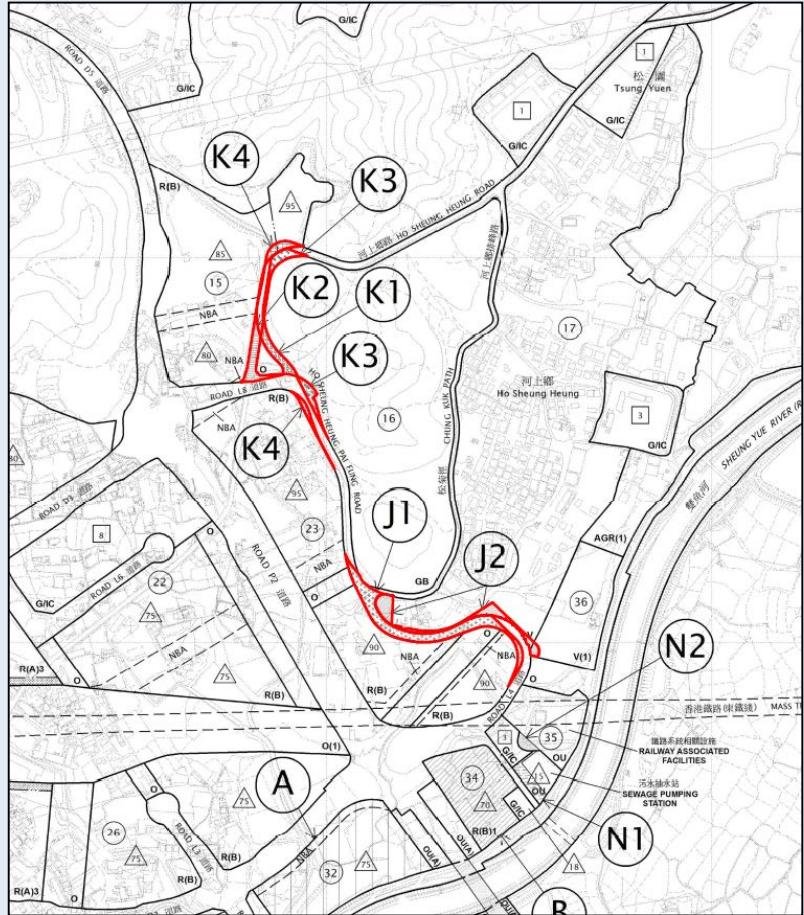
G

擴闊青山公路及修訂燕崗路

H1至H3

因應將古洞交匯處的設計由迴旋處改為連接路，需稍為外移加油站(H2)及「政府、機構或社區」(H3)用地

# 項目J1至J2及K1至K4 因應道路設計而調整用途地帶



## J1至J2

因應延長道路L4以連接河上鄉排峰路而將J1項的土地由「住宅(乙類)」改劃作「道路」用途及將周邊土地(J2)納入毗鄰「鄉村式發展」地帶

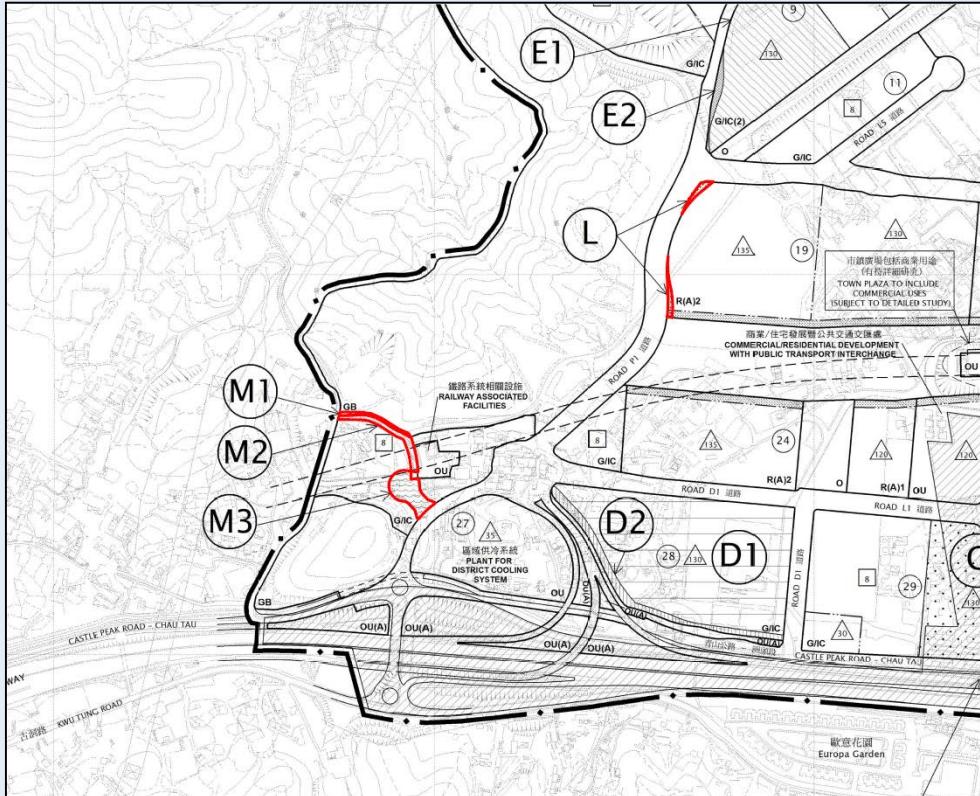
## K1至K4

因應維持現時河上鄉路而將K2及K3土地改劃作「道路」用途，及將原先劃作「道路」用途的土地納入毗鄰用途地帶 (K1(「休憩用地」)及K4(「住宅(乙類)」))

K1



# 項目L及M1至M3 因應道路設計而調整用途地帶



L

為反映道路P1的設計，將兩小塊土地由原先劃作「道路」用途的土地納入毗鄰「住宅(甲類)2」用途地帶的公屋用地

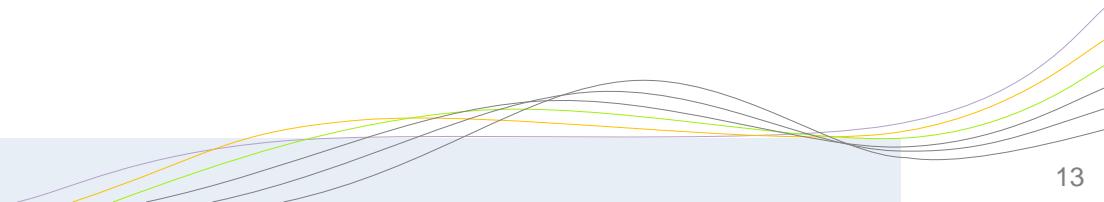
M1至M3

為反映最新「政府、機構或社區」用地的出入口，將M1及M2土地由「道路」用途分別改劃作「綠化地帶」及「政府、機構或社區」用途地帶，及新的車輛出入口由「政府、機構或社區」改為「道路」用途(M3)



## 下一階段 - 城規程序及公眾諮詢

- ◆ 大綱圖的擬議修訂項目將連同議員的意見，提交城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮
- ◆ 如獲小組委員會同意，經修訂的分區計劃大綱草圖會根據《城市規劃條例》予以展示，為期兩個月
- ◆ 公眾人士可於展示期內，向城規會就修訂項目提出申述



# 歡迎議員提出意見

# 就《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號S/FLN/2》 的擬議修訂

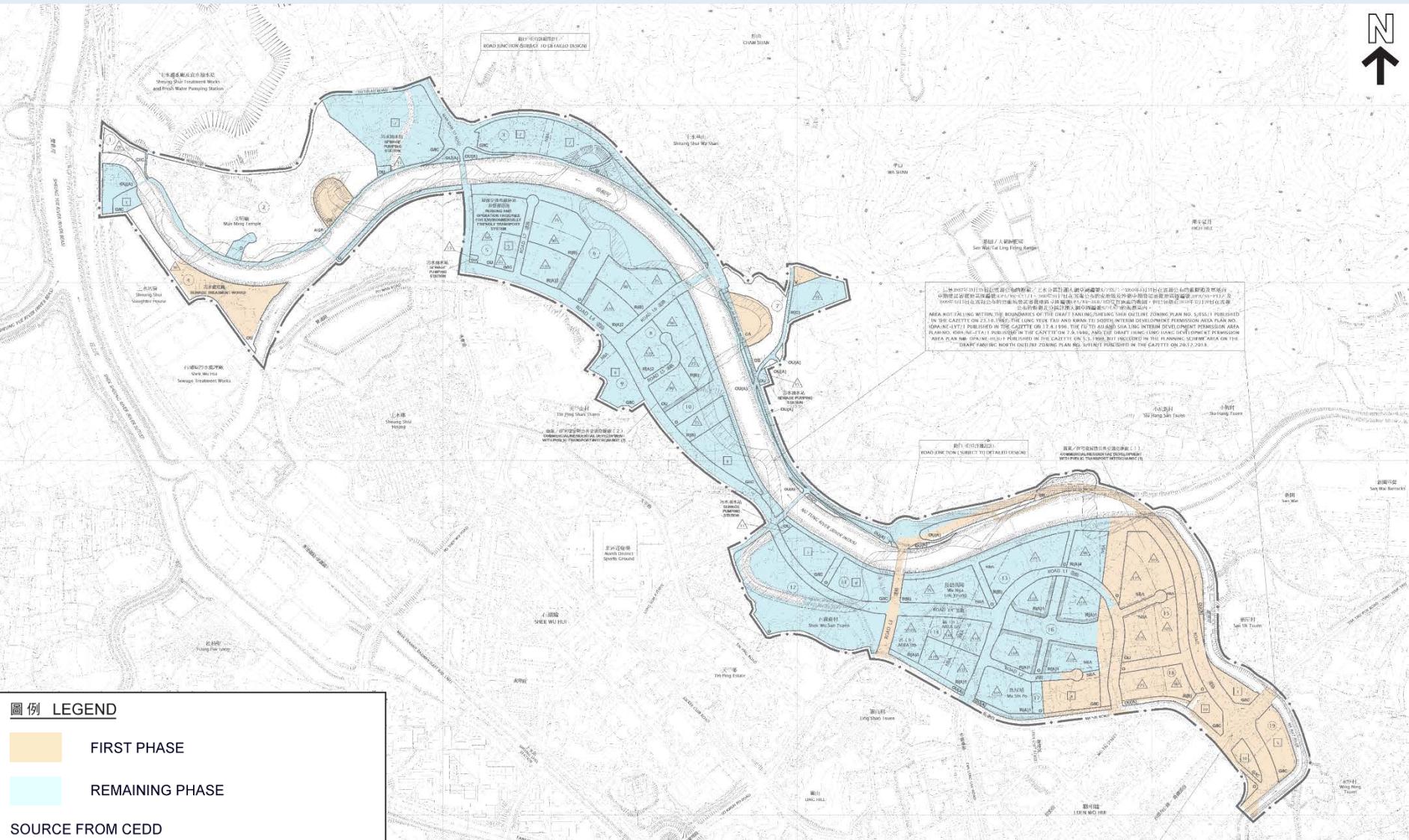
北區區議會文件第22/2022號  
2022年7月26日



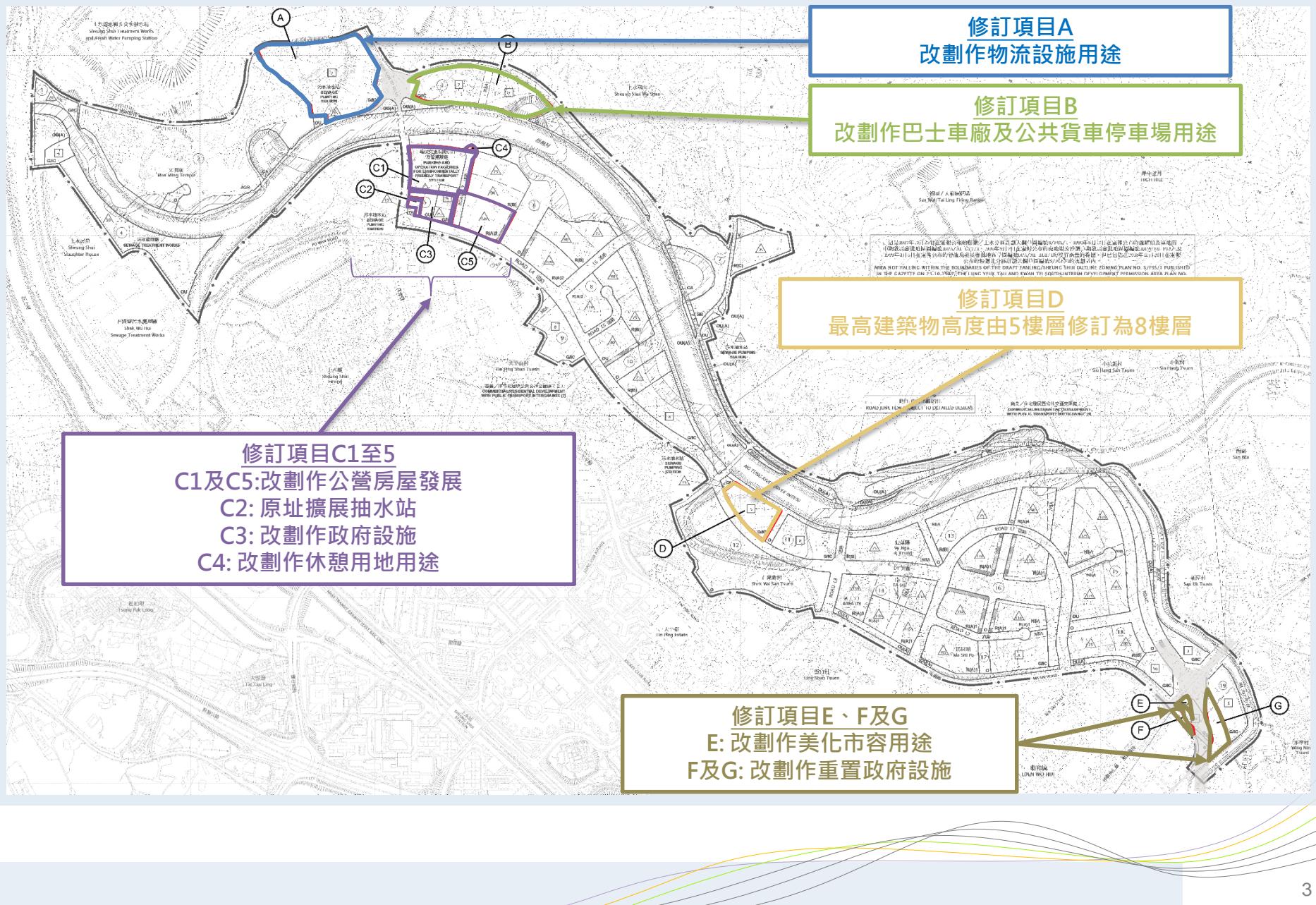
規劃署

# 粉嶺北新發展區第一階段及餘下階段發展範圍

N  
↑



# 圖則的擬議修訂項目

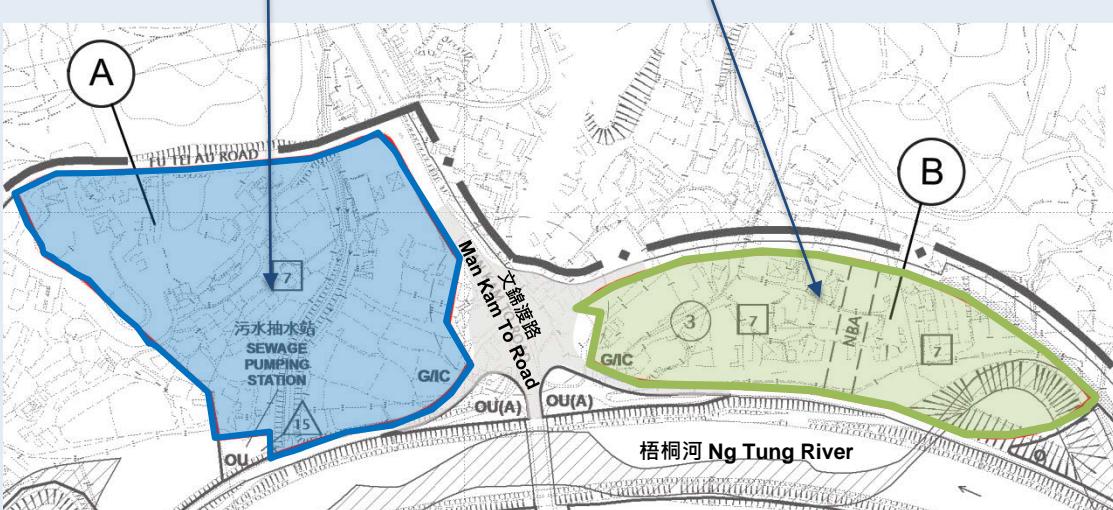


# 項目A及B

# 粉嶺北第3區用地

該用地將用作多層式現代化物流設施

該用地將可興建多層式巴士車廠，以重置區內現有巴士車廠，及預留作新的巴士車廠以應付未來需求；同時亦預留空間作公共貨車停車場之用，以應付地區需求



**項目A** 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途（物流設施）」地帶

**項目B** 由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途（巴士車廠）」地帶

## 項目A

### 擬議現代化物流設施 初步主要發展參數

**擬議發展用地面積** 約5.18公頃

**擬議最高地積比率** 7倍

**擬議最高建築物高度** 主水平基準上100米

## 項目B

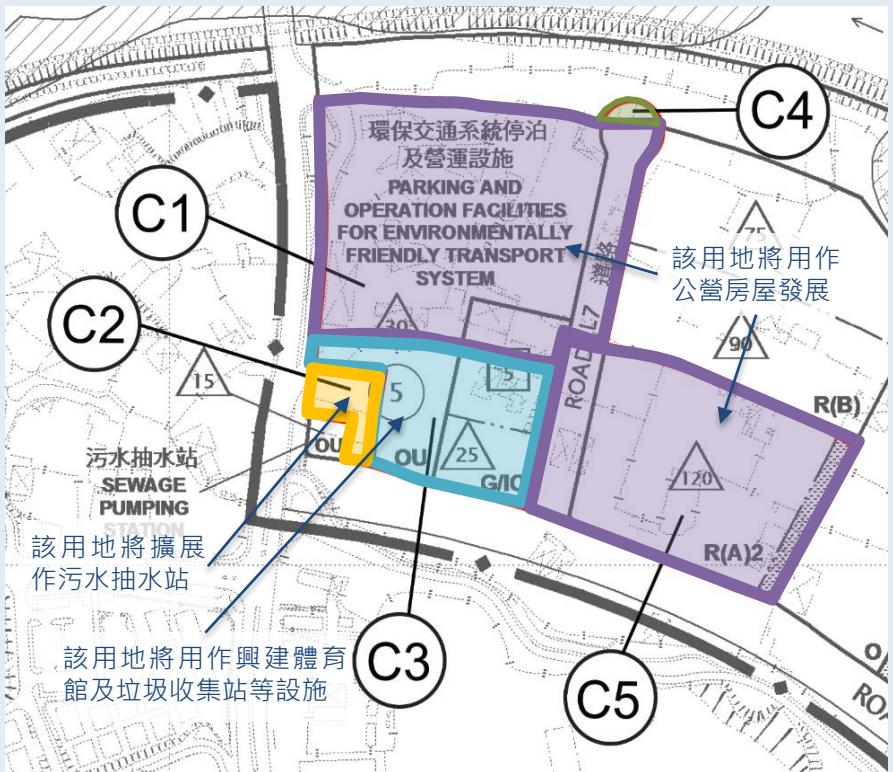
### 擬議巴士車廠/ 公共貨車停車場 初步主要發展參數

**擬議發展用地面積** 約3.27公頃

**擬議最高建築物高度** 主水平基準上60米

# 項目C1至C5

# 粉嶺北第5及6區用地



項目C1	由「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「環保交通系統停泊及營運設施」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)5」地帶
項目C2	由「其他指定用途」註明「環保交通系統停泊及營運設施」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶，並訂定建築物高度限制至主水平基準以上15米
項目C3	由「其他指定用途」註明「環保交通系統停泊及營運設施」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並放寬建築物高度限制至8樓層，以興建體育館
項目C4	由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶，與梧桐河畔休憩用地合併
項目C5	由「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)6」地帶

## 項目C1

### 第5區擬議公營房屋發展地盤

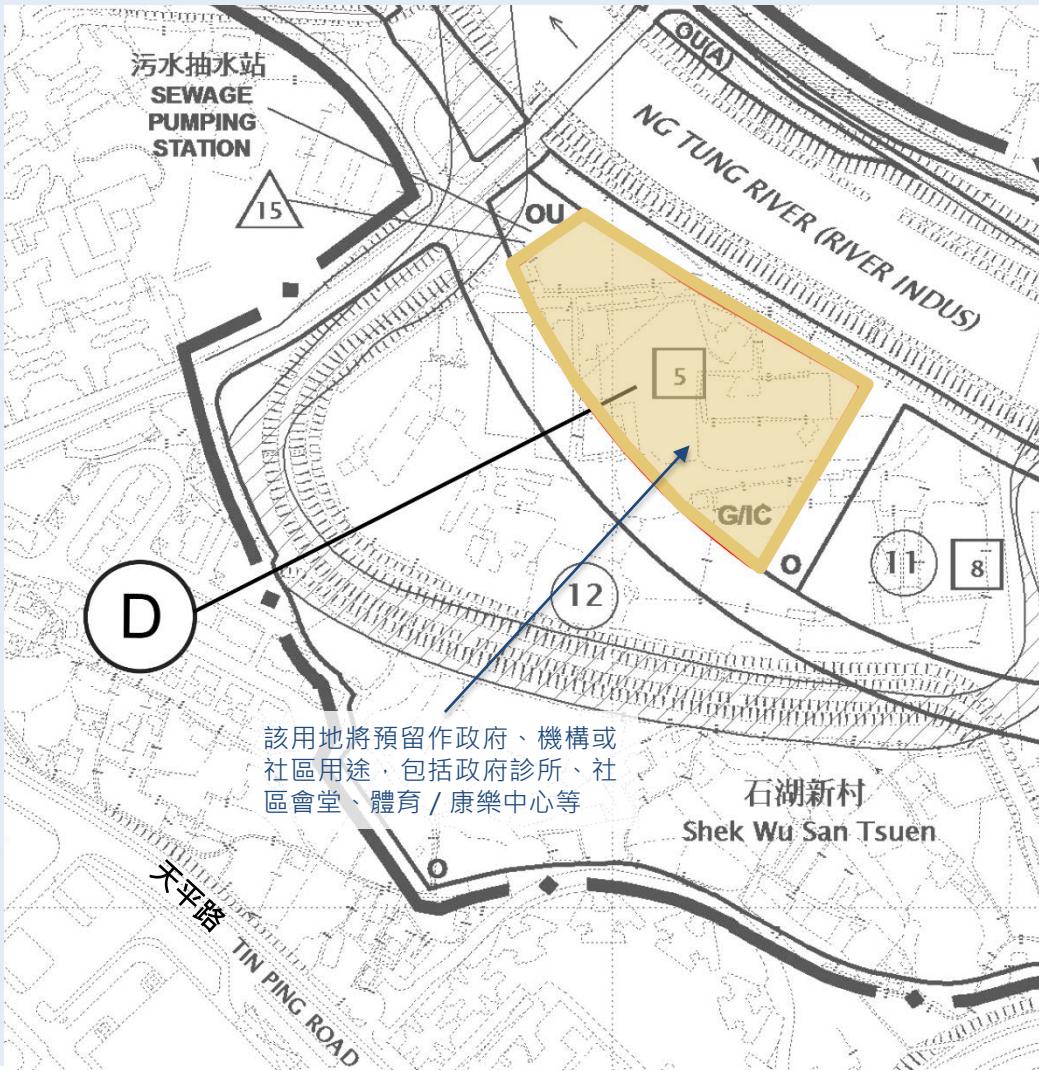
擬議發展用地面積	約2.15公頃
擬議最高地積比率	4.85倍
擬議最高建築物高度	主水平基準上95米至110米
擬議單位數目	約2,400伙

## 項目C5

### 第6區擬議公營房屋發展地盤

擬議發展用地面積	約1.5公頃
擬議最高地積比率	6.5倍
擬議最高建築物高度	主水平基準上145米
擬議單位數目	約1,900伙

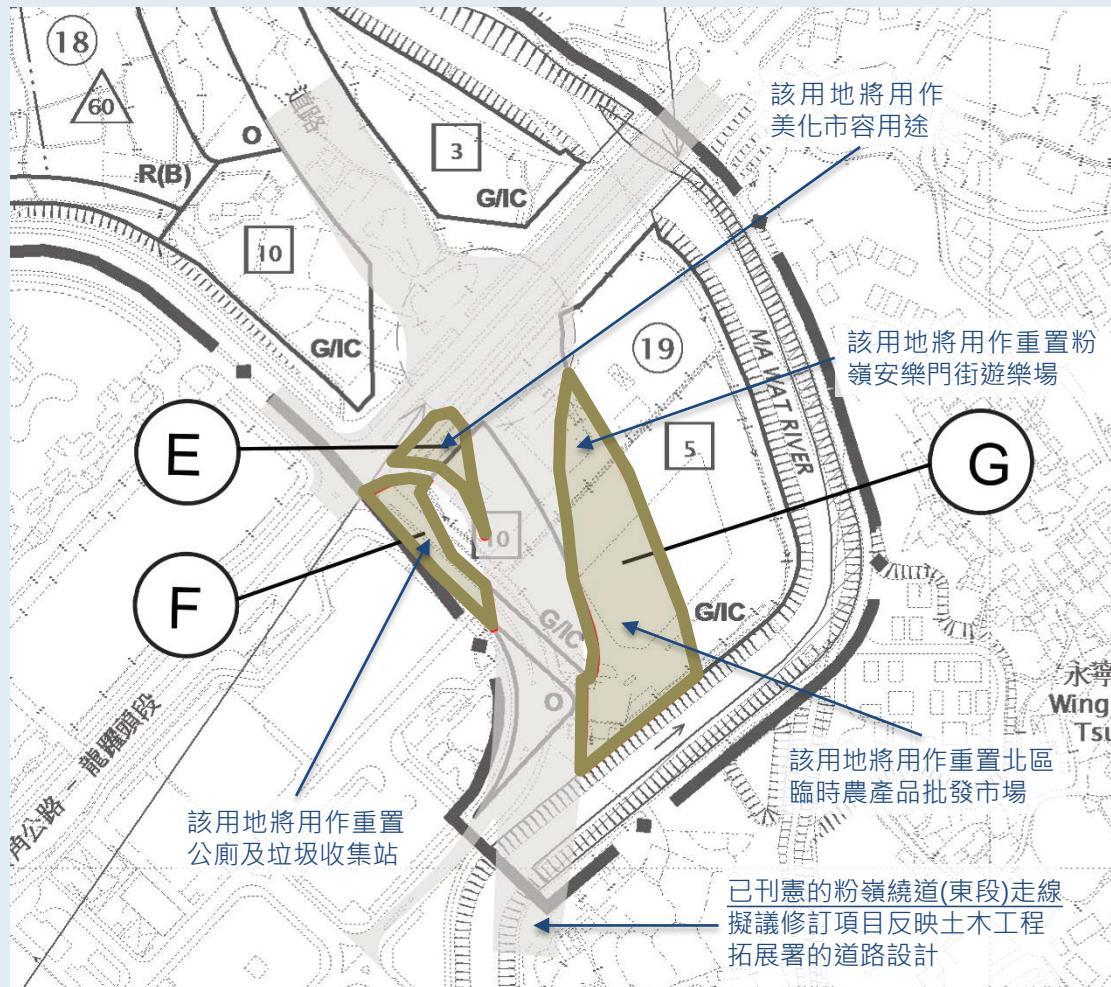
# 項目D 粉嶺北第11區用地



項目D

將最高建築物高度由5樓層修訂為8樓層，以增加設計彈性

# 項目E至G 因應土拓署的擬建道路工程而調整大綱圖的用途地帶



<b>項目E</b> 由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途(美化市容地帶)」地帶
<b>項目F及G</b> 由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶

## 下一階段 - 城規程序及公眾諮詢

- ◆ 大綱圖的擬議修訂項目將連同議員的意見，提交城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮
- ◆ 如獲小組委員會同意，經修訂的分區計劃大綱草圖會根據《城市規劃條例》予以展示，為期兩個月
- ◆ 公眾人士可於展示期內，向城規會就修訂項目提出申述

# 歡迎議員提出意見



路政署

Highways Department

附件四



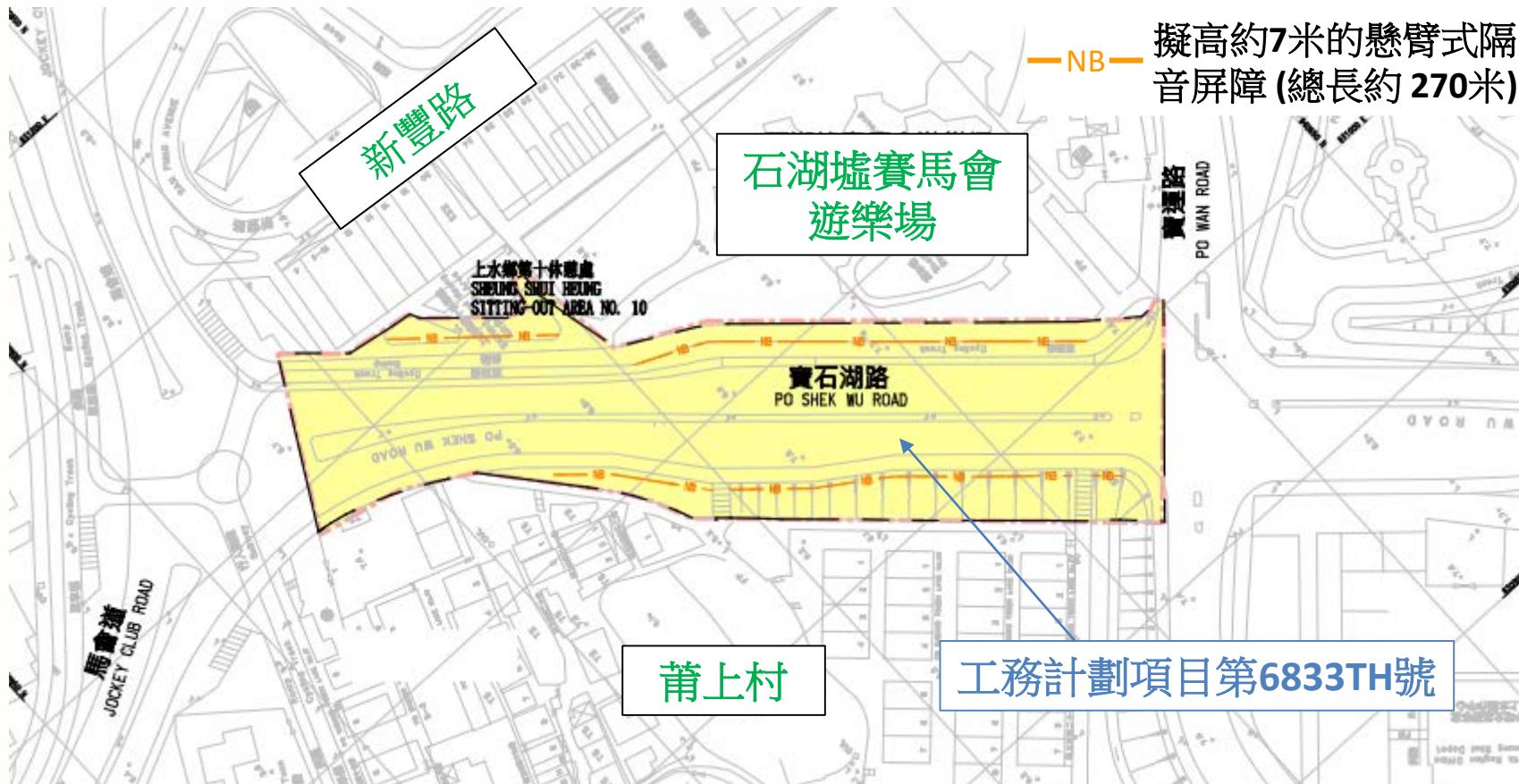
MANNINGS  
(Asia) Consultants Limited

萬利仕(亞洲)顧問有限公司

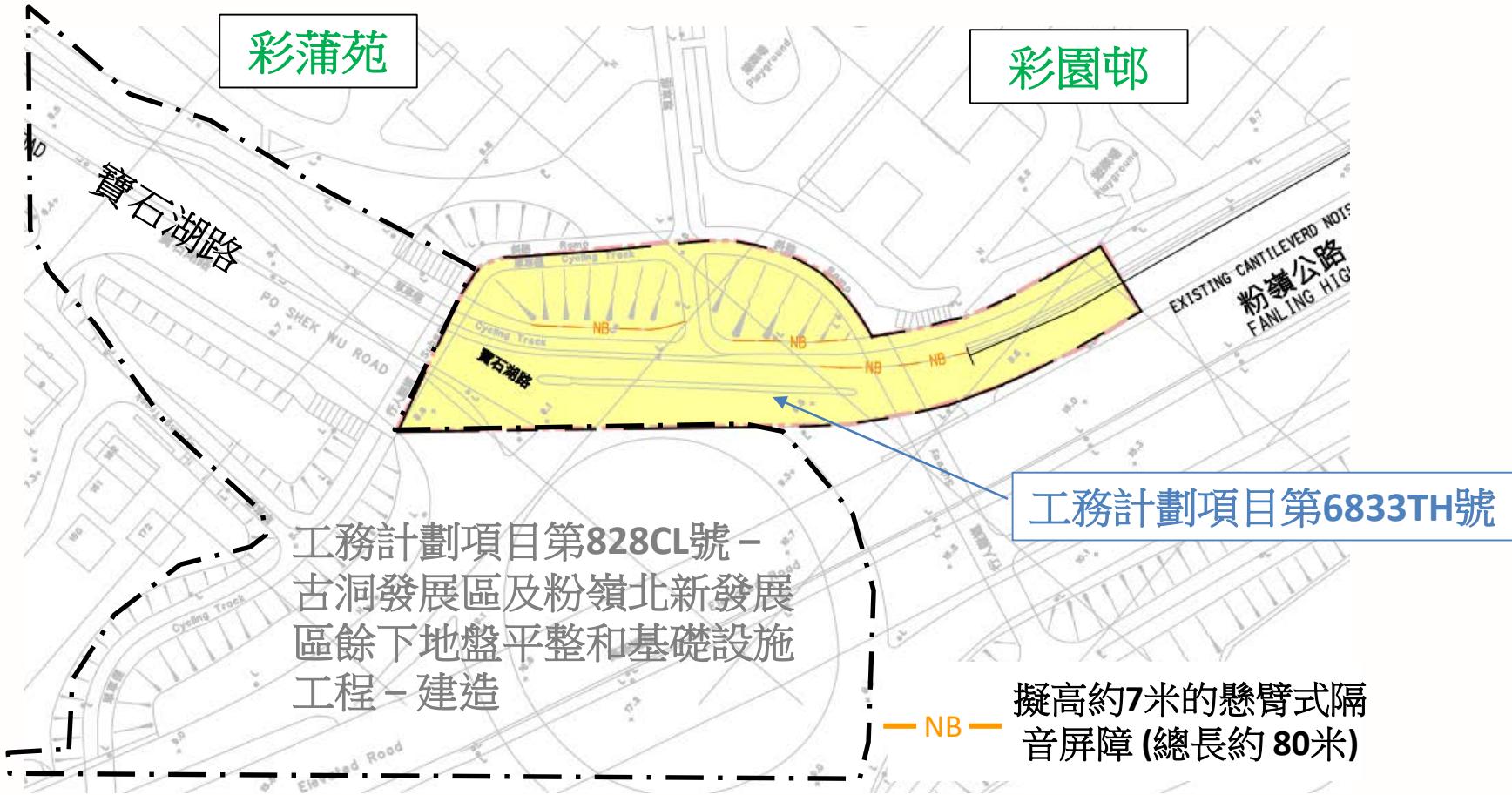
# 內容大綱

1. 工程概要
2. 目前進度
3. 緩減交通噪音成效
4. 對樹木的影響
5. 交通管理及安排

# 工程概要 – 近馬會道段



# 工程概要 – 近粉嶺公路段



# 目前進度

- 路政署於二零二零年六月聘請了萬利仕(亞洲)顧問有限公司為合約編號**CE 57/2019 (HY)**新清水灣道及寶石湖路加建隔音屏障工程進行詳細設計和建造。
  
- 顧問有限公司現正進行隔音屏障的勘察研究，評估有關概念工程對樹木、環境和交通的影響和研究相關的安排。

# 緩減交通噪音成效

- 估計大約有110個位於寶石湖路附近的住宅單位將會受惠。

# 對樹木的影響

- 工程範圍內現有約92棵樹木由康文署北區及路政署負責，當中約50棵不受工程影響，可作原址保留，其餘約42棵樹木則因工程影響而需要移除。我們建議在北區內選址補種適量的樹木。

# 交通管理及安排

- 寶石湖路於日間將維持原有行車綫，然而於非繁忙時段，行車綫可能需要臨時局部性封閉。
- 工程設計將會評估交通狀況，並建議適當的臨時交通管理措施。

# 多謝