北區區議會(2020-2023)
第 12 次會議記錄

日期： 2022 年 7 月 26 日

時間： 上午 9 時 33 分

地點： 粉嶺壁峰路 3 號
北區政府合署 3 樓
北區民政事務處會議室

出席者

		到席時間	離席時間
主席：	羅庭德議員	會議開始	會議結束
副主席：	李冠洪議員, MH	會議開始	會議結束
議員：	周錦豪議員	上午 09:49	會議結束
	侯志強議員	會議開始	上午 11:50
	侯福達議員	會議開始	會議結束
	陳月明議員	會議開始	會議結束
	高維基議員	會議開始	會議結束
	張浚偉議員	上午 09:42	會議結束
秘書：	歐陽子強先生	北區民政事務處高級行政主任(區議會)	

列席者

莊永桓先生, JP	民政事務總署北區民政事務專員
何潤勝先生	香港警務處邊界警區指揮官
梁仁傑先生	香港警務處署理大埔警區指揮官
陸國安先生	規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
彭蔚珊女士	地政總署北區地政專員
陳倩儀女士	社會福利署大埔及北區助理福利專員 1
葉鴻平先生	土木工程拓展署總工程師／北 1
王錦華女士	房屋署物業管理總經理(大埔、北區及沙田)
冼佳慧女士	運輸署總運輸主任／貨車事務
黃立人先生	食物環境衞生署北區環境衞生總監
勞麗芳女士	康樂及文化事務署總康樂事務經理(新界北)
馮琦女士	路政署高級區域工程師／東北

議程第 2 至第 4 項

林啟勇先生	土木工程拓展署高級工程師／2(北)
林偉健先生	土木工程拓展署高級工程師／4(北)
蘇志豪先生	土木工程拓展署高級工程師／15(北)
梁文達先生	土木工程拓展署高級工程師／18(北)
馮武揚先生	規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水 1
林秀霞女士	規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水 2
陳永耀先生	地政總署署理首席地政主任／新發展區(新發展區組)
鮑俊文先生	艾奕康有限公司執行董事
黃龍殊先生	阿特金斯顧問有限公司副項目經理

議程第 5 項

陳志明先生	路政署高級工程師 2／緩減噪音
劉志源先生	路政署工程項目統籌 1／緩減噪音
鄧慧敏女士	環境保護署署理高級環境保護主任(評估及噪音)4
張啟謙先生	環境保護署環境保護主任(評估及噪音)43
吳柏鴻先生	萬利仕(亞洲)顧問有限公司項目經理
陳幗希先生	萬利仕(亞洲)顧問有限公司項目工程師

議程第 6 項

馮天賢先生	規劃署高級城市規劃師／北區
朱東輝先生	食物環境衞生署北區衞生總督察 2

未克出席者

李國鳳議員

温和達議員, MH

開會辭

主席歡迎各議員和部門代表出席北區區議會第 12 次會議，並特別歡迎首次列席北區區議會會議的食物環境衞生署(下稱「食環署」)北區環境衞生總監黃立人先生及香港警務處大埔區署理指揮官梁仁傑先生。

缺席申請

2. 主席表示，秘書處接獲李國鳳議員及温和達議員的缺席申請。李國鳳議員因出席鄉事委員會會議而申請缺席會議。由於李議員缺席的理由符合《北區區議會常規》(下稱「《常規》」)有關規定，大會批准他的缺席申請。

3. 主席續表示，温和達議員因身體不適而申請缺席會議，並提交了醫生證明書。由於温議員缺席的理由符合《常規》有關規定，大會批准他的缺席申請。

第 1 項——通過上次會議記錄

4. 大會通過 2022 年 6 月 14 日第 11 次會議的記錄。

第 2 項——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

(北區區議會文件第 20/2022 號)

5. 主席歡迎土木工程拓展署(下稱「土拓署」)總工程師／北 1 葉鴻平先生及規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生參與此項議程的討論，並特別歡迎土拓署高級工程師／2(北)林啟勇先生、高級工程師／4(北)林偉健先生、高級工程師／15(北)蘇志豪先生、高級工程師／18(北)梁文達先生、規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水 1 馮武揚先生、高級城市規劃師／粉嶺、上水 2 林秀霞女士、地政總署署理首席地政主任／新發展區(新發展區組)陳永耀先生、艾奕康有限公司執行董事鮑俊文先生及阿特金斯顧問有限公司副項目經理黃龍殊先生列席會議。他表示上述代表亦會參與第 3 及第 4 項議程的討論。土拓署代表將會先就第 2 項議程以投影片作介紹，秘書處昨日已把有關投影片以電郵分發給各議員，以便閱覽。有關投影片載於附件一。

6. 葉鴻平先生表示，土拓署聯同地政總署及規劃署出席是次會議，乃向議員介紹古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段工程及其道路及排污設備工程的刊憲內容。古洞北及粉嶺北新發展區第一階段的建造工程已於 2019 年展開，而餘下階段的工程亦已進入詳細設計的階段。由於有關的道路及排污設備工程需要刊憲，故希望獲得北區區議會支持。署方計劃於 2024 年向立法會申請撥款，以

逐步開展餘下階段的建造工程，預計所有工程可於 2031 年完成。

7. 梁文達先生、鮑俊文先生及黃龍殊先生以投影片介紹北區區議會文件第 20/2022 號。

(張浚偉議員及周錦豪議員於此時到席。)

8. 侯志強議員就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提出以下問題及意見：

(a) 署方擬於河上鄉排峰路興建接駁道路，但由於排峰路十分狹窄，部門會否在該處相應進行拓寬工程；

(b) 寶石湖路高架道路由元朗延伸至金錢、松柏塱及大頭嶺等地區，沿路有不少村落，部門會否在寶石湖路高架道路兩旁興建隔音屏障；以及

(c) 位於古洞展能運動村附近的志記鍔木廠(下稱「鍔木廠」)，其負責人曾因收地問題多次向上水區鄉事委員會求助。該廠一直舉行了不少有關教育及雕刻的活動。他曾到現場視察，得知現時仍有許多木材未能及時搬離，故希望有關部門能將收地程序延遲一至兩年。他從鍔木廠負責人處得知，與其一街之隔的車廠已獲有關部門批准把收地程序延遲兩年，希望鍔木廠的收地程序亦能獲准延遲，以便有足夠時間搬走木材。

9. 侯福達議員表示，土拓署曾約於 2014 至 2015 年就青山公路的高架道路諮詢上水區鄉事委員會。當時部門指出近燕崗村將會有高架道路，並設有緩衝區接駁公路，供居民進出。但他未能從部門所提供的文件中看到有關的道路設施，令居民可經高架道路直達至雞嶺迴旋處，希望相關部門跟進。

10. 主席表示，除侯志強議員所提及的鍔木廠外，古洞現有三間醬油廠一直與發展局研究合適的地方重置。工程計劃於 2024 年開展建造程序，但搬遷廠房需時，例如就新廠房地點申請相關牌照便可能需要兩至三年，可是至今局方仍未有提供適切協助。他指出廠方現時就釀造醬油的發酵及米酒釀製等相關程序所持有的牌照乃於幾十年前批出，按現行制度，有關部門未必能輕易再次批出牌照。他指醬油廠極具價值，現有七項與釀造醬油有關的傳統手工藝被列入香港特別行政區政府於 2014 年公布的非物質文化遺產清單(下稱「清單」)內，包括編號 5.1 豆豉製作技藝、編號 5.3 海鮮醬

製作技藝、編號 5.5 豉油釀製技藝(本地醬園)、編號 5.8 蝦膏蝦醬製作技藝、編號 5.12 糯米酒釀製技藝、編號 5.13 蠔豉蠔油製作技藝及編號 5.14 麵豉製作技藝。清單共列有 480 項非物質文化遺產，與釀造醬油相關的已佔七項。由於現行制度未必有合適的牌照供醬油廠申請，如有關部門未能提供協助，醬油廠或不能取得所需牌照，故他建議待找到合適位置安置該些醬油廠後，才開展收地程序，以免如鍔木廠般，與有關部門商討數年仍未能找到合適地點重置，亦沒有足夠時間賣出木材。

11. 葉鴻平先生綜合回應如下：

(a) 鍔木廠位於新發展區第一階段的工程範圍內，相關部門一直與該廠保持聯絡。他會把議員的意見轉達負責的同事跟進； 土拓署

(b) 署方備悉主席有關醬油廠的意見，他亦會轉達負責的同事跟進。他續表示，古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段的工程時間表十分緊迫，署方在取得北區區議會的支持後，便須安排刊憲，期望於 2024 年取得撥款以開展工程；以及 土拓署

(c) 署方計劃擴闊河上鄉排峰路為單綫雙程行車道路，並已於寶石湖路附近進行噪音緩解評估，屆時將設隔音屏障。就隔音屏障的詳情，他請議員留意日後有關道路工程的憲報。

12. 就有關近燕崗村道路網絡的接駁事宜，鮑俊文先生回應指青山公路近燕崗的古洞路將會經擬建的 L3 路連接往古洞北新發展區。屆時市民可由燕崗村經青山公路、古洞路、L3 路，再透過發展區內的道路，通往粉嶺公路往元朗或上水方向。

13. 侯志強議員表示由於燕崗村附近的迴旋處將會取消，故詢問由燕崗村駕車經青山公路及新建接駁路口到粉嶺公路所需時間。

14. 鮑俊文先生回應指，現時由燕崗路經青山公路到元朗或上水，往東須經大頭嶺迴旋處上粉嶺公路，往西須經白石凹上橋到粉嶺公路，但將來的 L3 路和古洞路連接青山公路及古洞北新發展區後，燕崗上公路的車程距離將大幅縮短。至於行車時間，鮑俊文先生可於會後提供補充資料。

(會後補註: 艾奕康有限公司於會後提供資料，由燕崗經青山公路

及新發展區內的道路到達粉嶺公路上水方向需時約三至四分鐘，而到達粉嶺公路元朗方向需時約兩分半至三分半鐘。)

15. 主席總結表示，北區區議會支持項目文件內古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段工程及將有關道路及排污設備工程刊憲，並請署方跟進議員的意見及盡快開展有關工程。 土拓署

第 3 項——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)

16. 主席表示規劃署代表將利用投影片作介紹，秘書處昨日已將有關投影片以電郵分發給各位議員，以便閱覽。有關投影片載於附件二。

17. 陸國安先生和林秀霞女士以投影片介紹北區區議會文件第 21/2022 號。

18. 陳月明議員對政府擬將古洞北內的商貿及科技園搬至新田科技城一事大有保留，認為若一個區域只有房屋，缺乏產業，居民將被迫花費大量交通時間前往其他地區上班，亦變相對公營交通構成更大壓力。政府在 2021 年推出《北部都會區發展策略》(下稱「《策略》」)，強調「南金融、北創科」，發展「雙城」新經濟引擎。她表示創科是香港未來的發展動力，若把「商貿及科技園」從北區移走，無異於把「十四·五」規劃中最精萃的項目搬離北區，而北區將淪為只作解決房屋問題的居民區，失去在北部都會區的定位。她指在 7 月 7 日立法會會議上，立法會全票通過了「對接深圳，規劃共建深港口岸經濟帶」議案，當中提到因北區鄰近羅湖區，與福田商業區相鄰，故可打造北部都會區為口岸經濟帶。她質疑若北區沒有科技園，將如何完成政府提及的「兩城三圈」中的「港深緊密互動圈」。若北區沒有創科這類的新就業增長點，將難以打造北部都會區成為宜居、宜遊、宜業的城市空間。她認為北區不能夠脫離原本發展成北部都會區的原意，但剛才部門代表沒有說明古洞北、粉嶺北發展可如何結合國家「十四·五」規劃的產業進駐；而在現時東鐵已經由十二卡變成九卡，北環線仍然停留於構思階段的情況下，政府缺乏革新的道路規劃方案。她續指三公頃土地可建成的房屋數量有限，政府應使用該土地發展創科；而新田科技城位於落馬洲，被保育區包圍，如何可與深圳福田區的產業協同發展？北區在物流和配套上又是否確比新田落後？政府本提倡「東

進東出，西進西出」，以便利於兩地物流運輸，現時北區東邊的香園圍口岸，在物流上對北區發展商貿創科可起着扶持作用。若北區保留商貿及科技園，對整體發展和就業皆有利無害，故她全力要求北區保留創科的發展。

19. 就陳月明議員提出關於「北創科」的意見，侯志強議員表示支持。他指北區擁有河套區、蠔殼圍、羅湖、打鼓嶺、恐龍坑等多片可發展土地，若把北部都會區的創科中心遷至落馬洲，原本預留發展的土地將作甚麼用途？若說是為了保育而預留土地讓候鳥遷徙，政府卻沒有提供相關保育方案，似乎白白浪費了數千萬呎土地。他認為北部都會區應保留創科元素，並指內地幾乎每一條生產線都會設置展覽區，詢問政府有否預留場地用作展覽創科成果。此外，鑑於現時北區缺乏酒店，政府有否打算興建相關設施，方便商貿人員前往北區參觀展覽和洽談生意。他亦詢問政府有否考慮居住人口的就業問題，若根據現時規劃，古洞居民前往新田創科城或其他地方工作，將令繁忙時間吐露港塞車及港鐵超出負載量等問題加劇惡化。另一方面，他認為現時政府應考慮為物流業安排位置存放大型物料(例如古洞北發展中涉及的大型基建物料)，並確保道路有足夠闊度和可承受相對壓力、重量，以及預留地方停泊重型車輛和存放機械。他認為政府須做好北部都會區創科、展覽、運輸和物流的規劃，不然便會出現另一個如天水圍般的「死城」，希望各部門能夠三思。

20. 侯志強議員續指現時古洞北正進行排污渠和水庫等大規模基建，並徵用了羅湖騎術會部分訓練騎術和泊車的地方。學院幾經困難，終在羅湖懲教所對面覓得一塊約兩萬呎之地改作臨時泊車之用，惟政府人員卻不時到該處要求恢復土地原狀，並警告將會提告。他已建議工程公司向規劃署正式提交申請更改土地用途，希望規劃署可因應環境和工程需要酌情處理，並強調此改動只屬臨時性質，待工程完成後會把該處回復原本狀態。

21. 主席請規劃署提供修訂規劃後的住戶伙數增長數字。

22. 陸國安先生感謝兩位議員支持「北創科」的政府策略，並回應如下：

(a) 就陳月明議員的意見，他指出政府(包括規劃署)一直強調「職住平衡」，亦明白市民為早上繁忙時間的南北線交通瓶頸所苦，故他們會在北部都會區提供更多職位，讓市民減少跨區上班的需要。他表示目前古洞北三公頃的土地規

劃並不代表放棄「北創科」的策略。由於《北部都會區發展策略》提出需要一個聚集的地方發展創科業，故需要在新田建造面積相等於 16.5 個科技園的科技城，並提供 6.6 萬至 6.8 萬個就業職位。政府並非把有關職位從北部搬遷至港島或九龍南，令居民要長途跋涉南行上班；日後港鐵北環線落成，古洞北與新田只是一站之距。署方希望透過創科職位或產業集聚，配合落馬洲河套已完成規劃的創科用地，滿足更多相關產業的需要。他重申政府沒有放棄「北創科」的策略，而房屋供應亦是一個重要目標。政府將在 2024 年開始收地，期望在短時間內能盡量提供更多房屋用地，取得「職住平衡」；

(b) 就侯志強議員有關物流業設施的意見，他表示稍後在粉嶺北項目部門代表會再作介紹。他承認一些大型物流作業未必適合存放在多層物業內，部分物料暫時可放在粉嶺北相對較大的土地位置，以解決部分問題。關於羅湖騎術會泊車位搬遷問題，署方如接獲議員或申請人有關臨時用地申請，會按現時《城市規劃條例》(下稱「條例」)考慮；

(c) 就主席提出有關古洞北住戶增長的提問，他表示署方視古洞北和粉嶺北為一個整體。該區已在 2018 年的前期規劃中擴容了一次，提升了密度；新修訂的規劃則將會再增加大概 1.4 萬個單位及 3.87 萬人；以 2018 年估算人口 18.8 萬人計，即屆時人口將約為 20 多萬人，增長率達兩成。經修訂規劃並香港城市規劃委員會(下稱「城規會」)以《條例》提升建築密度，政府將會因應最新人口估算、以及市民就交通、社區設施提出的意見，盡力補足他們的需求。

23. 侯福達議員認為規劃署的規劃經常作出修訂，並指當年土拓署曾到上水區鄉事委員會介紹創科園的構思，指將在料壆村附近一帶建設創科園，而古洞北將增設港鐵站方便居民上下班。他表示直至現在才得悉創科園將遷往新田，並表明署方沒有通知相關村長此等修訂。

24. 周錦豪議員認為以三公頃土地建造房屋只可增容約一萬人口，作用不大，且有點浪費；該些土地較宜改作安置傳統產業之用。現時香港越來越多人關注本地實業和傳統產業發展，若創科園轉移至新田，政府可用跳脫思維，把原本劃作創科園的土地改為用作保留傳統產業發展。

25. 侯志強議員指現時署方只集中創造創科職位，卻缺乏酒店、展覽廳、餐飲業等適合普羅大眾從事行業的規劃，變成「北創傷」。他希望政府部門認真規劃北區設施，增加就業機會。

26. 高維基議員謂若現時政府要改劃北區土地用途，以集中發展住宅，便要把 32A 區旁邊的商貿及科技城一併遷至落馬洲，以騰出土地興建住宅，但他認為政府不應把商貿用地改為住宅用地，令商業和工業用地減少。此外，他詢問部門代表燕崗村旁邊的恩慈之家土地改劃用途申請，是屬於私人提出抑或政府建議。

27. 主席指出增長的 3.8 萬人口相當於皇后山邨和山麗苑的總人口，而署方剛才提及會建設鐵路連接新田科技城，他詢問相關改劃有否具體的基建時間表。現時古洞北最早的住宅項目將於 2027 年入伙，但北環線至少要 2034 年才落成，這七年間卻會增加四萬人入住，他質疑屆時居民將如何來往科技城工作。他認為現時政府提出的基建配套只屬小修小補，例如打通白石凹路路口位置及在河東學校增設道路，但現時整個改劃卻會增加四萬人口。若然特首認為需要為皇后山邨居民興建港鐵站，那麼根據現時的人口增長，則起碼需要多設一個輕鐵站。他詢問政府有否具體交通規劃以便利居民前往科技城，例如增設單車高速公路或是自動扶手電梯系統直達科技城。如沒有相關交通配套，則難以達到剛才提及的「職住平衡」。他希望部門能交代相關計劃。

28. 侯福達議員補充指，燕崗村居民在幾次諮詢中，皆對改變恩慈之家土地用途提出反對。

29. 陸國安先生綜合回應如下：

(a) 就侯志強議員提出關於就業職位的意見，他指北部都會區發展策略將會創造 65 萬個並不限於創科的職位，亦會在同區設立政府新大樓，期望政府新大樓能起帶頭作用，可帶動企業選址，也讓部分在新界居住的公務員可不用到港島或九龍上班，有助紓緩早上南行、傍晚北行的交通需求。他重申北部都會區不只提倡單一創科用途；

(b) 就主席提及關於交通配套的意見，他指剛才提及的人口數字乃會隨着屋苑落成而按步增長，基建交通亦會分階段作相應配合。當中包括港鐵古洞站將於 2027 年開始營運，服務古洞北第一期新住戶；約到 2032 年，餘下階段的新住戶才陸續入伙，政府將會一直監察留意有關情況，以確保交

通配套能趕上新增人口的需求；

(c) 就高維基議員提及改劃其他地方的土地用途，署方已備悉意見，並會考慮跟進；

(d) 就侯福達議員提及關於燕崗村的問題，他表示該地方屬私人土地，並有二級歷史建築物，土地擁有人希望提高地積比率，配合日後古洞北新市鎮的發展密度；署方認為此申請可提供誘因給對方保育現存的二級歷史建築物，達至雙贏局面。他理解村民關注此計劃或會對交通造成影響、或興建時造成滋擾，申請人在改劃階段已作相應評估，務求把短期滋擾減至最低；以及

(e) 就周錦豪議員提及關於該三公頃土地的運用，他表示政府在推展新界古洞北發展區時，已提出處理受影響棕地或廠戶的政策。因原址屬於可發展為較高密度住宅用地，故不包括「原址安置」選項。至於鋼木廠或其他受影響廠戶的要求和搬遷問題，發展局及政府其他相關部門正在跟進。

30. 周錦豪議員認為陸國安先生有關「政府新辦公大樓有助區內就業」之言乃是悖論，市民不會輕易轉行到政府工作，轉移就業人口至政府辦公大樓或政府帶頭在該區招聘人手之說並不能成立。他詢問政府在規劃上的考慮方向是否正確。

31. 陳月明議員詢問政府如何估算出北部都會區將會創造 65 萬個就業職位，以及該等職位的分布。

32. 侯福達議員對陸國安先生就恩慈之家的回應有所保留。他指出因交通配套設施不足和旁邊的神壇保育等問題，當區居民大都強烈反對附近興建樓宇，包括低密度住宅。

33. 李冠洪議員指出剛才高維基議員提出更改 31 區的土地用途為住宅實屬「反話」。他表示政府規劃土地增加公共房屋，區議會定會支持，但他認為現時整個北區的規劃猶如只按個人喜好任意而為，且有勾結私人發展商之嫌。當議員質問為何有個案顯示私人發展商欲更改土地用途，其申請並非由土地持有人提出，而是由政府提出時，規劃署竟替相關發展商辯護，指因為該土地有二級歷史建築物，故此要增加地積比率，配合整個北部都會區規劃。他相信若是一般人申請更改土地用途，規劃署並不會如此容易通過。他又認為現時規劃署在規劃北區時只作「插針式」發展，缺乏全盤考

量。現時北區實在缺乏社區設施規劃以應付未來 20 多萬人口，且欠詳盡的整體交通規劃，只「見步行步」式解決問題，而部門的交通評估準確度又一直為人詬病，也沒有向議員解釋如何疏導發展後的交通流量。他並質疑政府部門有否評估地盤施工期間的交通流量。他期望規劃署聽畢議員意見後，能就北區整體發展好好規劃。

34. 主席補充，剛才陸國安先生提及港鐵古洞站將於 2027 年建成，但車程只限於往返古洞與上水，故在 2027 年至 2034 年間，仍缺乏往來新田科技城的交通。他詢問政府在交通上有否一併改劃，例如增建一個輕鐵站；若否，他希望部門代表回應在北環線建成之前，那 18 萬增長人口可如何前往新田。

35. 陸國安先生綜合回應如下：

(a) 就侯福達議員關注恩慈之家旁神壇的保育問題，他指現時燕崗發展並不會影響該歷史建築物；

(b) 就李冠洪議員對燕崗的土地改劃申請的關注，他表示申請人向城規會提交申請時，已進行多項技術評估。有關申請在 6 月 1 日得到城規會同意，規劃署才把此結果反映在規劃圖則上，以刊憲諮詢公眾。他強調規劃署並沒有主動建議更改土地用途；

(c) 就周錦豪議員對就業職位的疑問，他澄清雖然創科職位集中在新田，但政府希望就業職位能夠多元化，並藉着在古洞設立政府辦公大樓起帶頭作用，提供多類型職位，以改善職住平衡的情況。他表示政府在編訂《策略》時曾按各個工種評估其就業情況，詳情可查閱相關資料；以及

(d) 就主席提及交通配套的問題，他指出根據政府所公布日期，北環線將在 2034 年落成，故北區和新田居民在 2027 至 2034 年期間須依賴道路交通網絡。他表示相關部門會適時進行交通影響評估，並因應人口預算，提升公共交通服務，以配合市民出行需要。政府當會持續監察情況。

36. 陳月明議員認為陸國安先生並沒有回答她的問題。

37. 陸國安先生回應指，現時手上沒有相關資料，將於會後與陳月明議員跟進。 規劃署

38. 主席認為陸國安先生的資料準備不足，例如有關如何配合交通設施與就業人口動向的資料，故現時難以向大會證明相關的改劃合適。

39. 陸國安先生回應指，根據《策略》，透過設立新田科技城，並在落馬洲河套區發展高科技產業，將會與深圳作協調和配合，達到「北創科」的發展策略。

40. 張浚偉議員質疑北部都會區的人口數字會否已經達到上限。他認為 20 多萬人口應已令該區人口飽和，希望政府部門多花時間研究及建設相關交通和社區設施配套，而非只求不斷增加住宅，令居民只有生存，沒有生活。

41. 主席總結討論，表示議員大多對是次改劃有所保留，他請規劃署調整方案後，再次提交予北區區議會審議。 規劃署

42. 大會反對就《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》的擬議修訂。

第 4 項——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)

43. 主席表示規劃署代表將會以投影片作介紹，秘書處昨日已把有關投影片以電郵分發給各議員，以便閱覽。有關投影片載於附件三。

44. 馮武揚先生以投影片介紹北區區議會文件第 22/2022 號。

45. 主席對修訂項目 B 表示歡迎，並樂見政府終於考慮在北區設置巴士廠房。長久以來城巴有限公司(下稱「城巴」)在北區沒有車廠，故須每日由九龍派空車到北區服務。若日後有巴士廠房，除九龍巴士(一九三三)有限公司外，亦希望可予城巴使用。然而他對巴士廠房的選址有所保留，因該處鄰近梧桐河，是個景色怡人的休閒區，屬河畔休憩設施。若日後巴士在廠房進行維修保養，所使用的機油或會對附近環境造成污染，故詢問規劃署有否評估巴士廠房對附近環境的影響。此外，廠房噪音亦會影響河畔居民。他以將軍澳為例，指該區巴士廠房一直接獲不少居民的投訴，故他質疑現時選址是否適合。

46. 李冠洪議員認同主席的意見，並質疑規劃署為何會選擇在河邊興建巴士廠房。他認為即使是日常維修，也定必對環境造成污染。他又以申請興建丁屋為例，鄰近河邊地段的申請不會獲批。他對其他修訂項目沒有意見，惟不應把巴士車廠設於現時選址。

47. 陸國安先生表示，現時北區的巴士廠房(如近寶石湖路的上水車廠)皆以臨時及露天形式營運。政府希望將來能發展多層式巴士廠房，供多於一間巴士公司使用，以盡用土地。署方已就環境污染為選址作初步評估，暫時並未發現有嚴重環境問題；實際運作情況將視乎日後巴士廠房的運作模式。環保署已通知規劃署巴士廠房屬《環境影響評估條例》(第 499 章)(下稱《環評條例》)的指定工程項目，故發展項目須按《環評條例》，於項目詳細設計階段提交環境影響評估處理。規劃署選址於粉嶺北，考慮比較邊緣的位置，正是希望與民居保持適當距離，然而若太偏遠則不便巴士司機清早上班。規劃署沒有忽視梧桐河一帶美景，在梧桐河南畔規劃了一個河畔走廊，梧桐河北邊亦有休憩用地，希望市民可以享受河畔地方。他強調尋覓巴士廠房合適選址時，除要滿足社會需求外，也須顧及巴士公司及其從業員的需要。

48. 李冠洪議員質疑署方未待完成環境評估便先行規劃，擔心日後若出現環境問題，屆時要遷拆廠房，並重新進行規劃。他認為在規劃前應先評估項目對附近環境的影響。署方剛才亦提及梧桐河兩岸風景怡人，但卻在該處興建巴士廠房，破壞景觀；遊人看到河畔的巴士廠房亦會感到格格不入，加上巴士廠房傳出的機油氣味，更影響遊覽心情。他對此項目的規劃準則存疑。

49. 陳月明議員表示，在 7 月 6 日立法會一致通過「對接深圳，規劃共建深港口岸經濟帶」議案，是日會議上提到的規劃修訂項目皆位於口岸邊緣，她希望署方考慮重新規劃及諮詢。

50. 陸國安先生重申規劃署與土拓署在擬定規劃時，已進行初步環境影響評估，但實際影響卻取決於日後的建築規模及運作情況，例如多層式建築可緩解噪音問題。根據土拓署的初步評估，巴士廠房不會對環境有負面影響。規劃署非常關注新建的巴士廠房對附近環境及河流的影響，政府當局絕不容許廠房營運時對附近造成污染，日後會按《環評條例》審視巴士廠房的設計及營運模式。他強調規劃署已備悉議員的意見，並會與環保署及運輸署繼續跟進。

51. 李冠洪議員表示既然規劃署代表有信心巴士廠房不會造成環境污染，日後其營運模式亦絕對符合環保署的標準及政府的要求，不會製造噪音及污染，便要就此作記錄，以便日後出現問題有據可依。他批評規劃署是次規劃毫無誠意，以房屋行先為由，強行要求議員通過，可是所提出的修訂規劃卻令人匪夷所思。他相信就算是普通市民，亦不會贊同在梧桐河畔興建巴士廠房。他建議署方撤回是次提出的擬建修訂項目圖則，並重新搜集資料，在下次會議邀請環保署代表一同出席，就梧桐河污染問題作解說，屆時再討論是否通過擬建修訂項目。

52. 周錦豪議員認為綜觀全球，鮮見有國家會選擇在河邊興建巴士廠房。他希望署方能再作考慮。

53. 侯志強議員指出文錦渡口岸無論人流或物流皆很繁忙，巴士廠房會堵住中港兩岸的關口。此外，署方現時將羅湖、料壆、馬草壟、河上鄉等一帶劃為雀鳥飛行路線，他不理解其制定準則。深圳、上水皆興建了不少高樓大廈，雀鳥根本無處可飛，故不明白「雀鳥飛行路線」從何而來。米埔一帶確有很多候鳥由流浮山飛往內地，但上述「雀鳥飛行路線」所列入的地方卻是「死角」，加上港鐵行駛及東江水水泵等物事干擾，故不會有雀鳥飛過那些地方。他希望署方規劃時能以整個地區作考慮，不要只作「插針式」規劃。北環線已討論了十多年，至今仍是遙遙無期。他認為署方規劃時應優先處理新發展區的基本需求如道路、水及電力等，不要本末倒置，在入伙後才開始築路。

54. 陸國安先生表示署方一直以來都以整區規劃發展作目標。政府已公布北環線第二期將於 2034 年通車，當新屋苑入伙時，亦會提供不少社區用地及其他配套設施以滿足居民需求。署方希望是次規劃能在增加社區人口之際，能同時增加社區用地和設施。

55. 主席總結稱，大會反對修定項目 B，其餘修定項目則支持。他重申歡迎興建巴士廠房，惟希望署方可在北區其他空置用地另覓適當選址。他指出 2020 年區議會曾撥款作「活用北區閒置官地可行性研究」，結果顯示北區有多達 163 塊閒置官地，雖然部分因工程費用昂貴而未能發展，他相信當中定有合適土地作巴士廠房之用。他理解署方或「取易不取難」，但是次選址確不合適，希望署方多做一步，找出一塊更合適的土地興建巴士廠房。

56. 他表示是項議程討論完畢，宣佈休會五分鐘。

(休會五分鐘)

第 5 項——工務計劃項目 6833TH 號 - 寶石湖路加建隔音屏障工程
(北區區議會文件第 13/2022 號)

57. 主席歡迎路政署高級工程師 2／緩減噪音陳志明先生、工程項目統籌 1／緩減噪音劉志源先生、環保署署理高級環境保護主任(評估及噪音)4 鄧慧敏女士、環境保護主任(評估及噪音)43 張啟謙先生及萬利仕(亞洲)顧問有限公司項目經理吳柏鴻先生及項目工程師陳幗希先生列席會議。主席續稱顧問公司代表將利用投影片作介紹，秘書處昨日已把有關投影片以電郵分發給各議員，以便閱覽。

58. 陳幗希先生以投影片介紹北區區議會文件第 13/2022 號，有關投影片載於附件四。

59. 侯志強議員認為加建隔音屏障工程刻不容緩，但粉嶺公路及寶石湖路之間牽涉松柏塱村及大頭嶺村兩條鄉村，工程或須更改該兩條鄉村的現行道路，故希望署方能與村代表商討。他重申支持此工程，因現時該兩段道路所發出的噪音正嚴重影響村民生活。

60. 侯福達議員指出寶石湖路近旭埔苑一段樹木茂密，旭埔苑已落成廿多年，兩旁種有不少樹木，加上路段較狹窄，他詢問署方有否計算興建隔音屏障後的路面闊度。

61. 主席查詢施工時間表。

62. 陳志明先生就議員提問作出以下綜合回應：

(a) 路政署曾於 6 月底至 7 月中就寶石湖路加建隔音屏障工程已諮詢興仁村村長及村民，並進行現場勘察。同時相信土拓署在推展寶石湖路道路改善及隔音屏障工程時，亦會諮詢大頭嶺村村長。路政署會與土拓署協調，確保所有受影響鄉村皆獲諮詢；

(b) 此工程會與土拓署的寶石湖路道路改善工程相連。初步計劃會將兩項工程歸納為一個工程建造合約，使到工程相關的臨時交通改道更為順暢，從而減少因兩項工程同時進行而影響

附近居民。路政署計劃於 2024 年向立法會遞交審批工程撥款，如順利通過，工程將會在 2024 年下半年開展，預計需時四年完成；以及

(c) 至於路面闊度問題，署方明白受影響範圍的行人路闊度不足，為免工程影響居民出行，已盡量避免佔用行人路空間興建隔音屏障，而改為在行人路旁的斜坡空間施工。另一方面，署方在介紹文件時曾提及工程或須移除數十棵樹木。署方會以「移植樹木」為優先選項，在無可避免的情況下方會移除樹木，並會在合適位置補植。

63. 主席總結謂希望工程能盡快開展，但敦促部門及顧問公司接納侯志強議員的意見，與相關村代表就工程內容保持緊密溝通。

64. 陳志明先生感謝議員支持是項工程。

第 6 項——提案：要求改建沙頭角街市為政府綜合大樓
(北區區議會文件第 24/2022 號)

65. 高維基議員介紹北區區議會文件第 24/2022 號。

66. 主席表示規劃署、運輸署及食環署已就提案提供書面回應，並歡迎規劃署高級城市規劃師／北區馮天賢先生及食環署北區衞生總督察 2 朱東輝先生列席會議。

67. 李冠洪議員認爲值得把沙頭角街市改建為政府綜合大樓。他表示第一階段禁區開放對區內交通的影響不大，但第二階段禁區開放將為區內交通帶來重大壓力。在研究區內情況後，他認爲提案所建議的位置是唯一適合作政府綜合大樓及多層停車場的地點，並指沙頭角很多地方都沒有規劃。就規劃署的書面回應內所述沙頭角街市及兩側位於順隆街及順昌街的地方，在沙頭角發展藍圖圖則編號 L/STK/2C 上分別劃為「政府」及指定為私家車／貨車停車場用途，他認爲這正符合提案要求，可將沙頭角街市改建為政府綜合大樓及多層停車場，以配合沙頭角禁區開放的發展。

68. 高維基議員對部門的書面回應表示失望，認為皆是「官樣文章」。他續提出以下意見及建議：

(a) 他理解在席部門代表未必可以就提案的建議作出決定，並

指沙頭角街市及露天停車場佔地頗廣，但因街市的先天設計問題，在原有設計上提升設備的可行性有限，無法加設冷氣設備便是一例。雖然現時有加設冷風機，因天氣太炎熱，加設冷風機的作用不大。就食環署的書面回應指街市的出租率為百分之百，他表示沙頭角街市現場十室九空，十分殘舊，售賣貨物亦不多。若不改善現時的環境及設施，實難以吸引商戶經營、或居民到場購物，而現時附近居民大多到聯和墟及上水購買所需；

(b) 就土地使用率低及停車位不足問題，他指現時露天停車場只提供約 60 至 70 個停車位。若能善用土地興建政府綜合大樓及多層停車場，他預計能提供逾千個車位以長遠解決問題。他認為運輸署要求地政總署提供閒置土地以建停車場只屬短期方案，並不能長遠解決問題。另一方面，他建議讓社區設施如圖書館等進駐政府綜合大樓。沙頭角公共圖書館原址面積細小，後來搬遷至香港房屋協會(下稱「房協」)轄下現址，租金卻十分昂貴。此外，沙頭角社區會堂面積只有約 200 至 300 呎，未能滿足舉辦活動的需要。早前他便要借用學校場地才可舉辦注射疫苗活動。北區將因應北部都會區的發展將成爲香港的發展中心，故應改善地區基建以配合日後發展；以及

(c) 就規劃署的書面回應指「有關地點不在任何法定圖則的涵蓋範圍內而只在藍圖圖則內」，他認為儘管有關地點只在藍圖圖則內，亦屬政府土地，故應適合用作政府綜合大樓發展土地。他希望規劃署可盡快就沙頭角墟土地進行詳細研究，並規劃土地用途，以發展基建及社區配套。

69. 李冠洪議員認同高維基議員所提出的意見。他表示二人均為沙頭角街市「街市管理諮詢委員會」的委員，不少街市商戶曾向他們反映街市設施殘舊，衞生情況不理想。為配合沙頭角禁區開放的發展，他希望部門能作相應配合，將沙頭角街市改建為政府綜合大樓及多層停車場。由於沙頭角社區會堂面積過小，只能容納約 20 個座位，故每當議員或鄉事委員會需要舉辦活動，皆須捨社區會堂而另向學校借用場地。他請陸國安先生幫忙研究如何將沙頭角街市改建為政府綜合大樓及多層停車場，以便利沙頭角的居民。此外，他曾多次向運輸署反映停車位不足問題。由於現時禁區內的停車情況十分不理想，故

希望運輸署正視有關問題及支持提案的建議。他亦請莊永桓先生為沙頭角街市綜合發展規劃提供協助。

70. 馮天賢先生回應謂現時沙頭角雖沒有法定圖則，但仍有其發展藍圖，用意是給政府部門作一個指引。沙頭角街市和兩旁的停車地點在發展藍圖上被劃定為政府和指定私家車或貨車停車場。規劃署在 2013 年曾就改善沙頭角區鄉鎮和鄰近地區作出研究，當時建議在沙頭角區內進行改善措施，包括在沙頭角墟增設休憩用地，以及較早前已完成的碼頭改善工程。就提案建議，規劃署並沒有負面意見，但他指出因現時食環署屬街市的使用部門，所以提案需視乎該署的規劃。

71. 李冠洪議員指出，規劃署曾委託奧雅納工程顧問公司（下稱「奧雅納」）為沙頭角發展進行研究。由於當時沒有禁區開放政策，所以奧雅納只就當時禁區內的人口需求、密度和社區設施作出粗疏研究，並得出「設施足夠」的結論。惟現時禁區開放後，規劃署需重新禁區內的規劃，包括社區設施、交通和道路，食環署應同樣以禁區開放後的人流規劃街市，並改善街市內的設施和衛生環境，尤其近日天氣炎熱，街市卻只設風扇。他希望能趁着沙頭角禁區開放的機遇改善區內環境，讓無論是沙頭角居民或外來遊客都能享用舒適的街市。

72. 馮天賢先生表示規劃署備悉以上意見，並會密切留意政策和日後需求。

73. 黃立人先生感謝議員意見，並同意沙頭角街市的設施和衛生環境都有一定改善空間。根據提案內容，除了改建沙頭角街市外，亦建議加設社區設施。就改建街市部分，食環署持開放態度，並可配合其他部門的發展政策，但其他政府設施便須經規劃署及相關部門統籌規劃。

74. 高維基議員認為現時各部門只回應屬自己管轄範圍的建設，規劃署認為街市屬食環署負責，但食環署認為只可以負責改善街市空間，規劃土地用途屬規劃署負責，而整個改建規劃只屬於決策部門的事。他認為提案現時只淪為表面討論，各部門得悉他的提議後，應積極向相關決策部門(如發展局)反映，作出研究回應，正視他的提案。

75. 馮天賢先生表示，以他所知，過往重建政府大樓時，政府產業署(下稱「產業署」)會先聯絡有關政府部門，查詢他們是否有重

建的需求，然後再檢視是否需要進行工程。如前所述，現時食環署為沙頭角街市的使用部門，故認為應由使用部門向產業署反映有關重建的需求較為合適。

76. 李冠洪議員詢問是否須先由食環署和運輸署共同申請把現有的沙頭角街市改建成綜合大樓及多層停車場，以啟動重建項目，然後規劃署才考慮改變沙頭角區的規劃，抑或整個重建計劃須由發展局負責。若是後者，他可考慮經其他途徑向局方反映。若重建計劃不可行，亦可直接與他反映。他認為此項目的討論焦點不應為產業署，所有政府的建築物雖均與產業署有關，但該署並非負責批准興建停車場，亦不會自發收回建築物，故聯絡產業署並無意義。

77. 馮天賢先生補充，由於沙頭角街市在沙頭角區發展藍圖上屬政府用途，故規劃署在規劃上沒有負面意見。另外，由於現時政府大樓設有不同部門，產業署會先向各部門查詢是否有重建的需求，然後再作協調。就提案建議而言，若食環署和運輸署沒有反對，規劃署可將有關意見及建議轉交有關政府部門(如產業署)。

78. 莊永桓先生總結，以往沙頭角禁區不對外開放，區內的規劃只須應付居民的需要便可。隨着北部都會區的發展，沙頭角(包括印洲塘、荔枝窩等)的定位乃為康樂生態旅遊地區，目前沙頭角禁區正按保安局所訂的時間表陸續開放。過往規劃署就沙頭角發展有其發展藍圖，沙頭角街市亦屬其中的一部分，惟現時形勢有變，須再作全面檢視。他請規劃署代表於會後向局方反映，如資源許可，局方可因應北部都會區、沙頭角和印洲塘的發展、沙頭角的定位及禁區開放作全面的規劃研究，集中研究沙頭角區的街市、車位、康樂設施、配套、遊客設施等。他相信這樣的研究結果會較為整全，可以配合整個地區的發展。

79. 主席請規劃署於會後就提案建議與相關部門協調。 規劃署

第 7 項——北區地政處處理小型屋宇申請及處理重建新界豁免屋宇申請績效表

(北區區議會文件第 25/2022 號)

80. 大會備悉北區區議會文件第 25/2022 號。

負責人

第 8 項——宣傳工作小組報告
(北區區議會文件第 26/2022 號)

81. 大會備悉北區區議會文件第 26/2022 號。

第 9 項——其他事項

82. 是次會議並無其他事項。

第 10 項——下次會議日期

83. 主席表示，下次會議定於 2022 年 10 月 11 日(星期二)上午 9 時 30 分於北區政府合署 3 樓北區民政事務處會議室舉行。

84. 是次會議於正午 12 時 17 分結束。

附件一

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

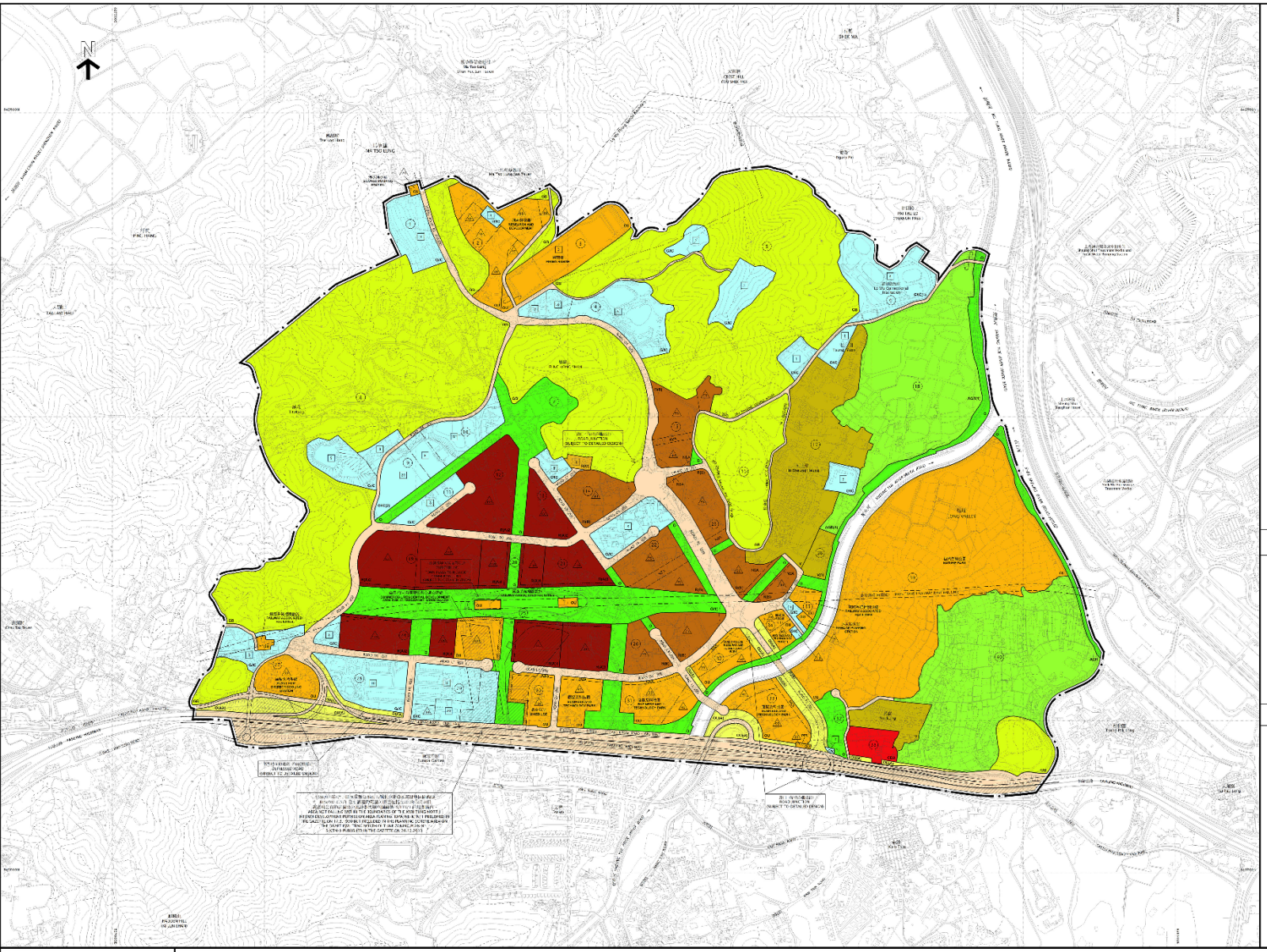
- 目標於2031年完成建造工程

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



圖例
NOTATION

ZONES / 地帶

COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅（丙類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休閒用地
OTHER SPECIFIED USES (AMENITY AREA)	OU(A)	其他指定用途（其他休閒地帶）
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
AGRICULTURE	AGR	農業
GREEN BELT	GB	綠化地帶

COMMUNICATIONS / 交通

RAILWAY AND STATION	RAILWAY	鐵路及車站
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	RAILWAY (UNDERGROUND)	鐵路及車站（地下）
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路

MISCELLANEOUS / 其他

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
PLANNING AREA NUMBER	1	規劃分區號碼
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	100	最高建築物高度（指主水準基點上若干米）
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	8	最高建築物高度（層數計算）
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站
TERRACED PODIUM		梯級式平台
NON BUILDING AREA	NBA	非建築範圍

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	APPROXIMATE AREA & % 大概面積及百分率		用途
	(IN HECTARES)	% 百分率	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	1.51	0.16	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	35.51	3.77	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	19.01	4.46	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	0.54	0.06	住宅（丙類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	17.06	3.06	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	46.96	10.49	政府、機構或社區
OPEN SPACE	31.71	7.65	休閒用地
OTHER SPECIFIED USES (AMENITY AREA)	5.56	1.33	其他指定用途（其他休閒地帶）
OTHER SPECIFIED USES	65.16	15.11	其他指定用途
AGRICULTURE	42.56	10.26	農業
GREEN BELT	125.34	36.02	綠化地帶
RIVER CHANNEL	2.45	1.37	河道
MAJOR ROAD ETC	42.28	10.19	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	447.28	100.00	規劃範圍總面積

此圖的《註釋》應連同圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

根據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
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 8(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 16 JUNE 2015

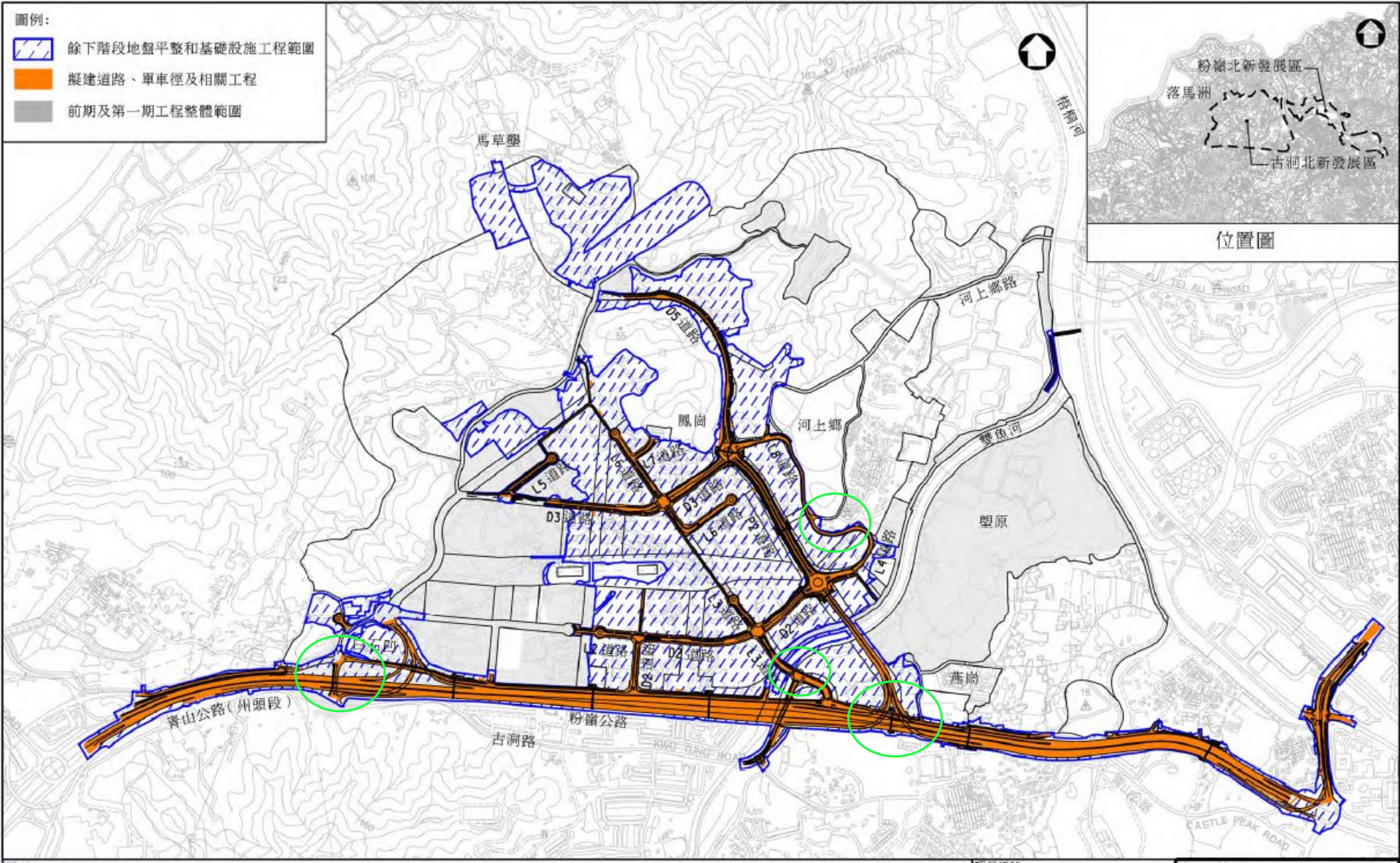
Signed Ms Kinnie WONG 黃潔怡女士 簽署
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

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

SCALE 1:6000 比例尺

規劃署遵照城市規劃委員會指示編製
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. **S/KTN/2**



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
古洞北新發展區道路工程平面圖

項目編號 item no.

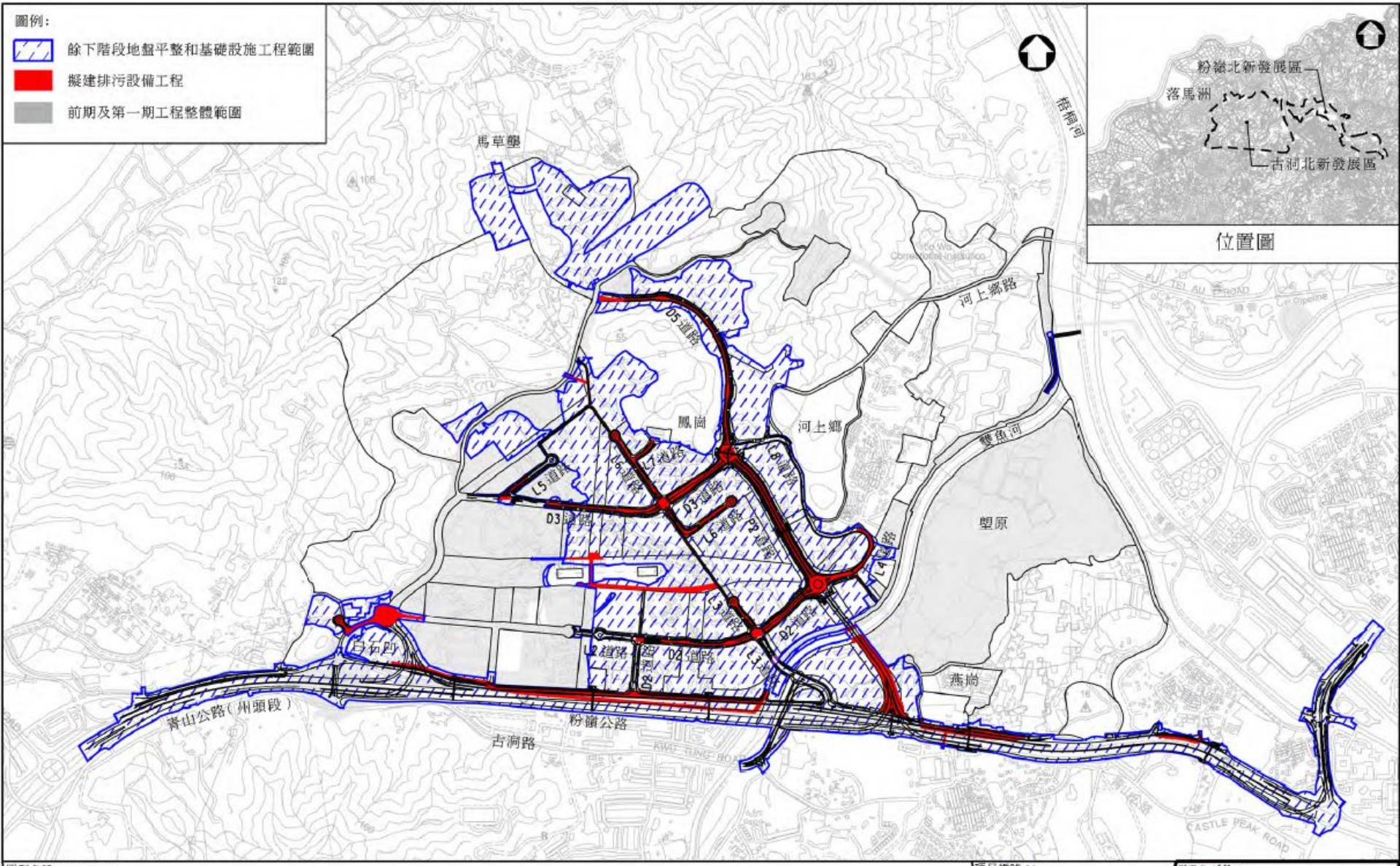
比例 scale NTS

圖則編號 drawing no.

辦事處 office

北拓展處
NORTH DEVELOPMENT OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT



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
古洞北新發展區排污設備工程平面圖

項目編號 item no.

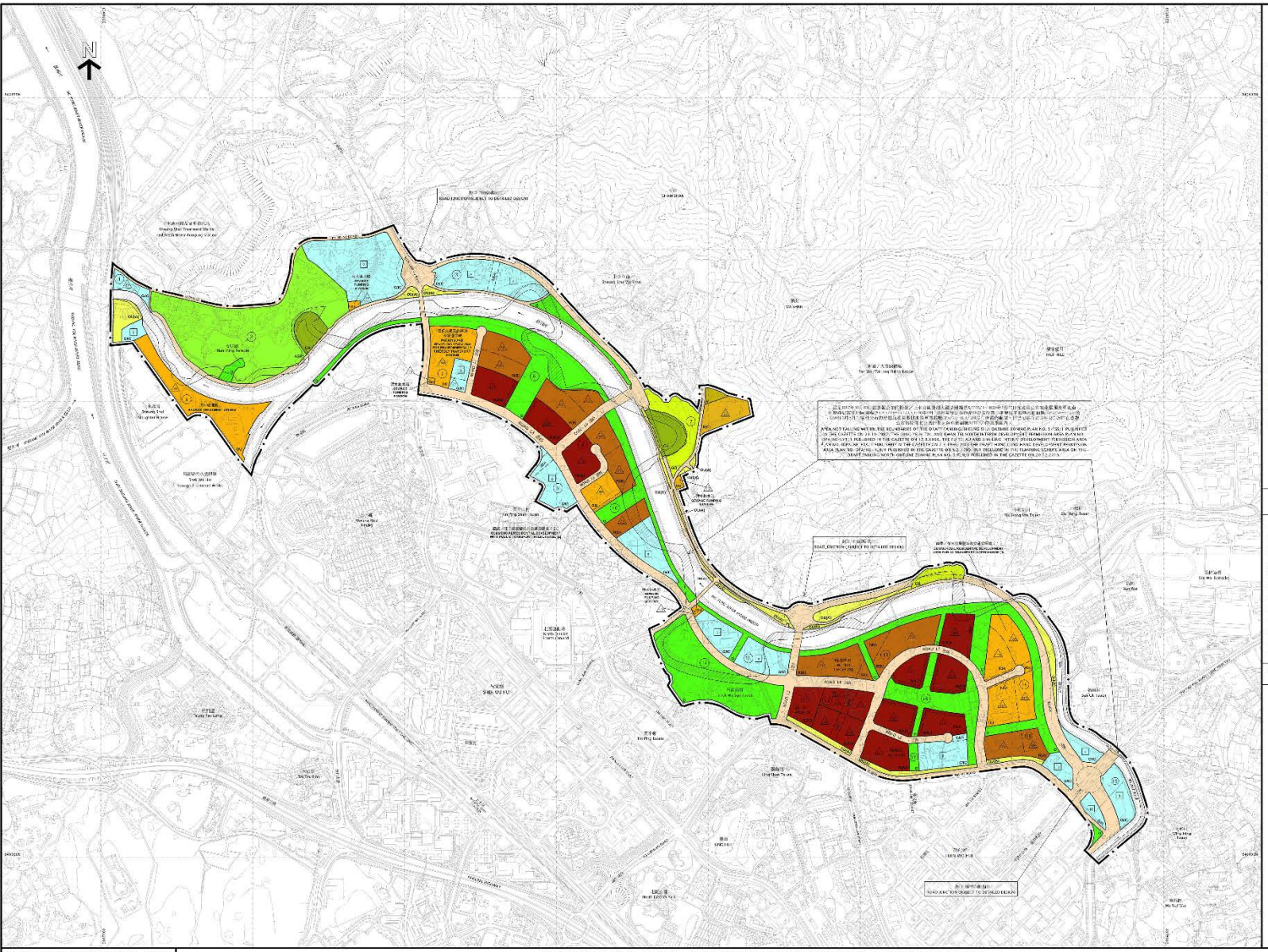
比例 scale NTS

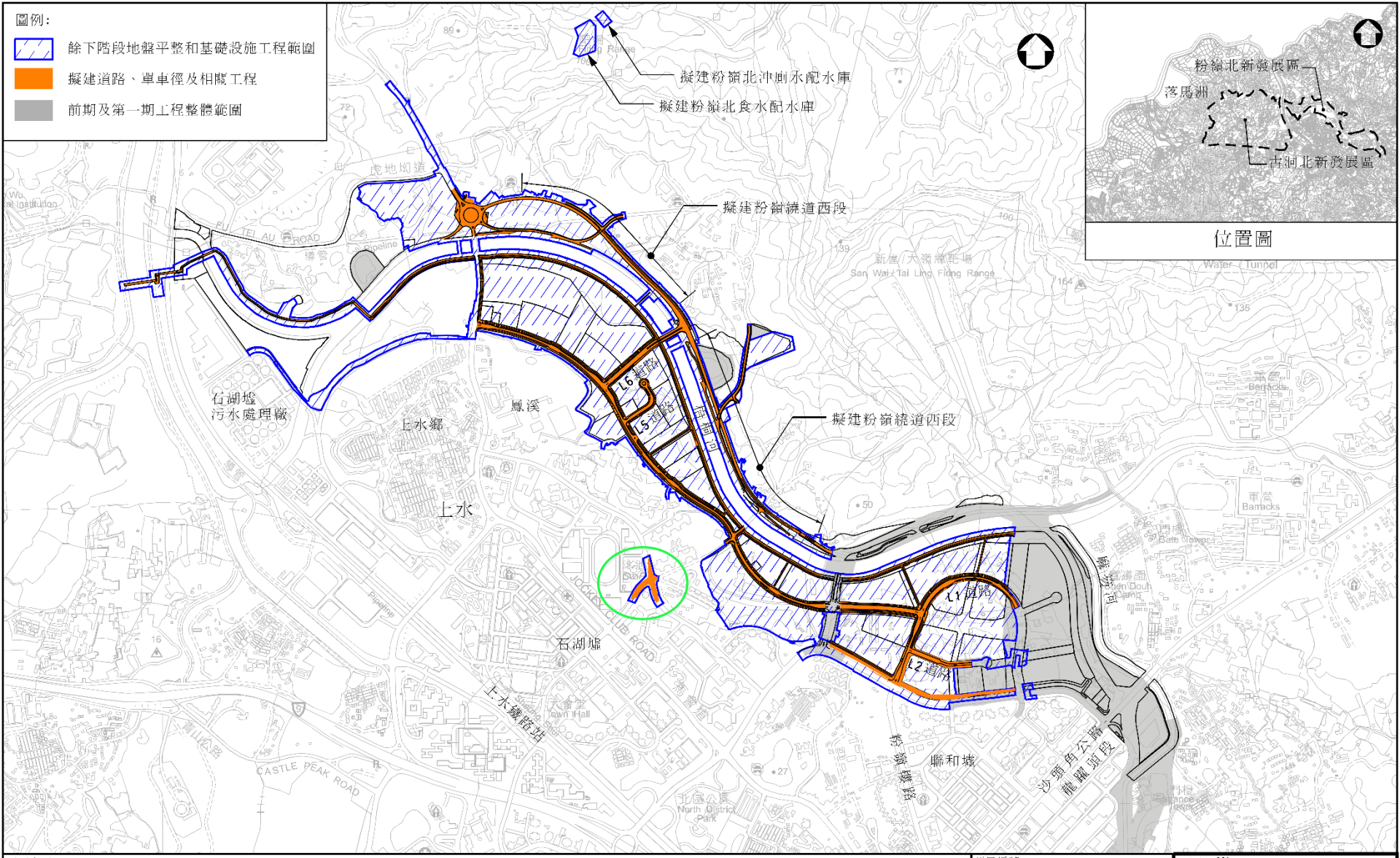
圖則編號 drawing no.

辦事處 office

北拓展處
NORTH DEVELOPMENT OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT


N
ROAD JUNCTION (SUBJECT TO DETAILED DESIGN)



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

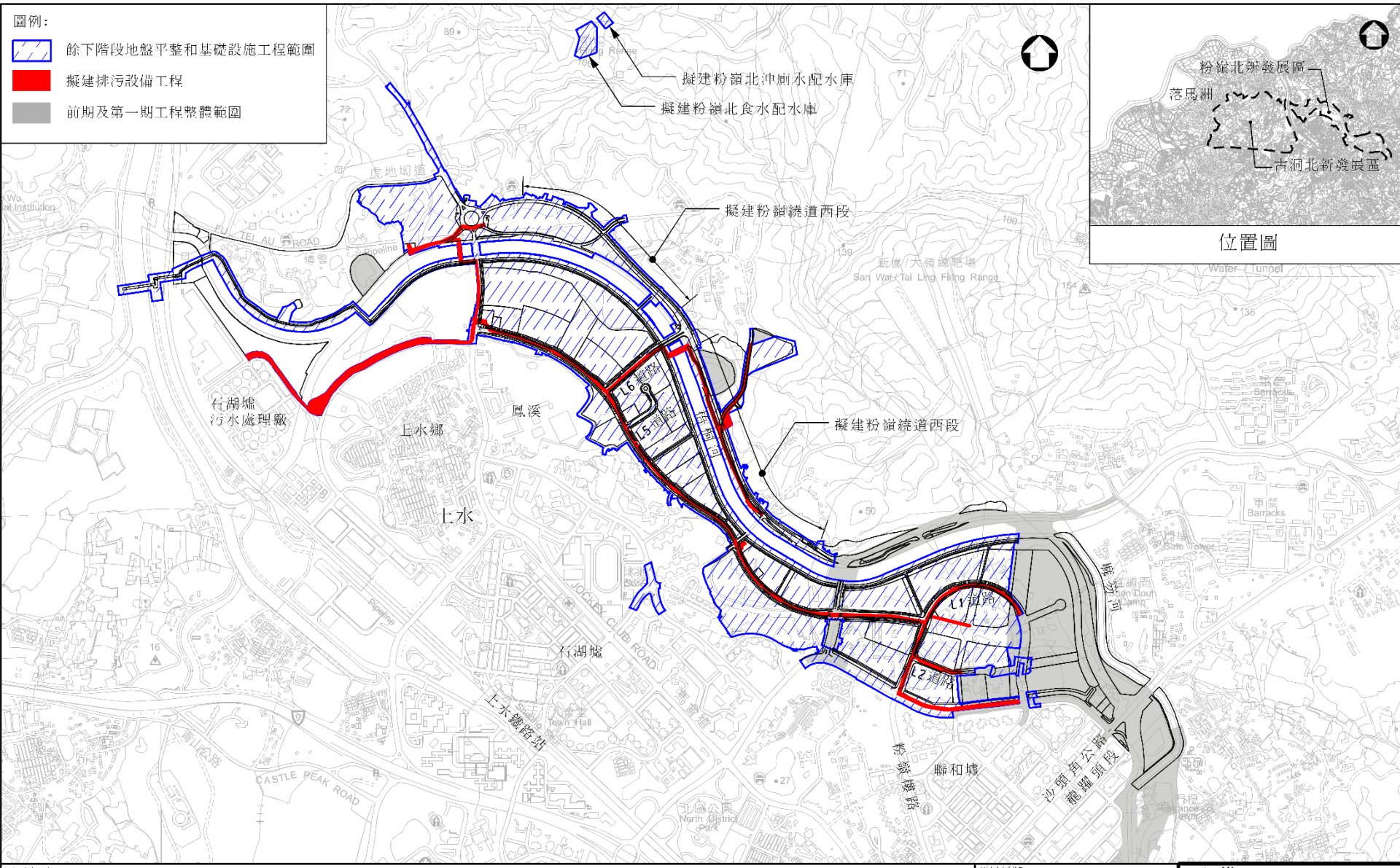
項目編號 item no.

比例 scale
NTS

圖則編號 drawing no.

辦事處 office
北拓展處
NORTH DEVELOPMENT OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT



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.

辦事處 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

附件二

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

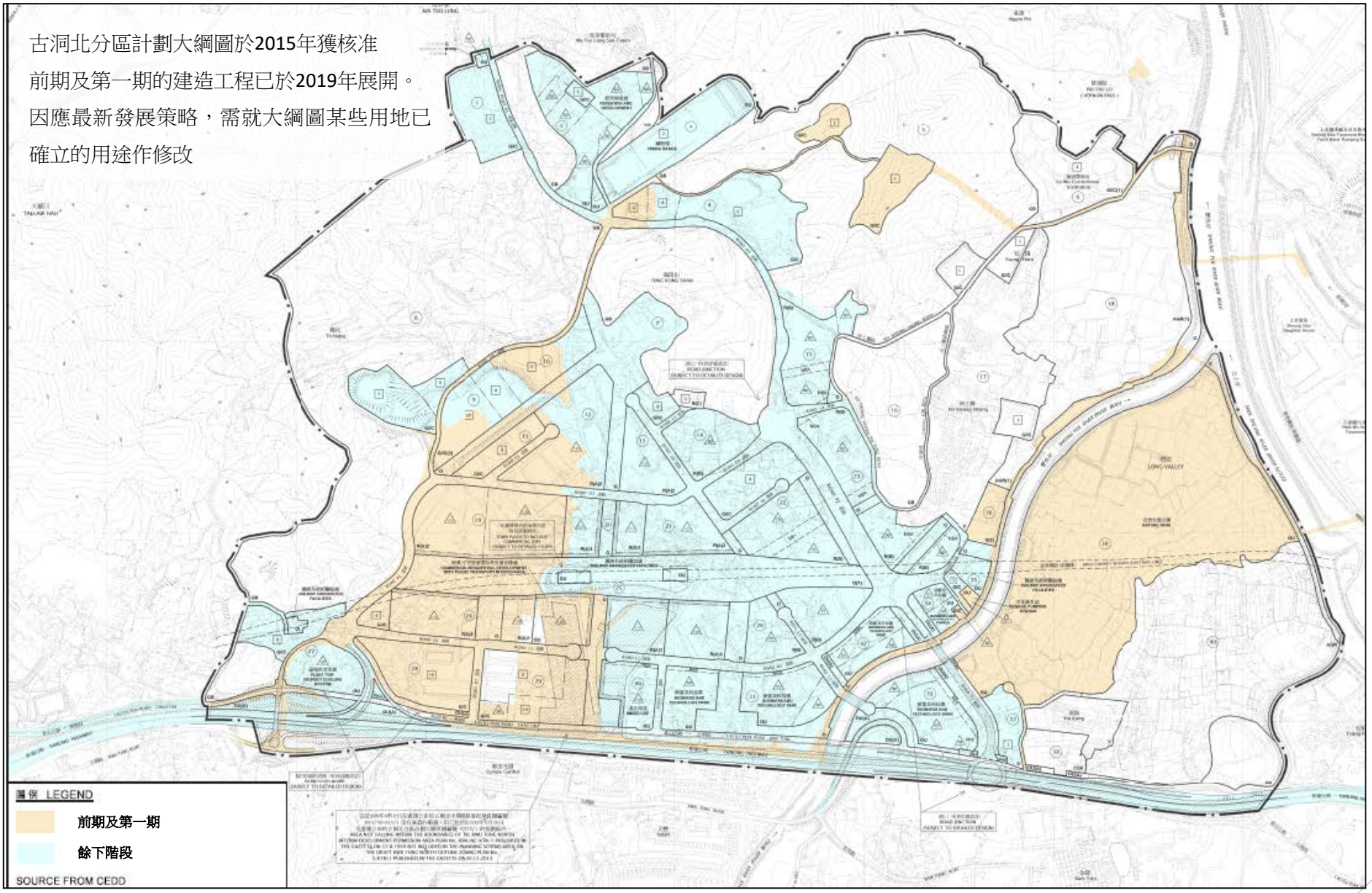
2022年7月26日

規劃署

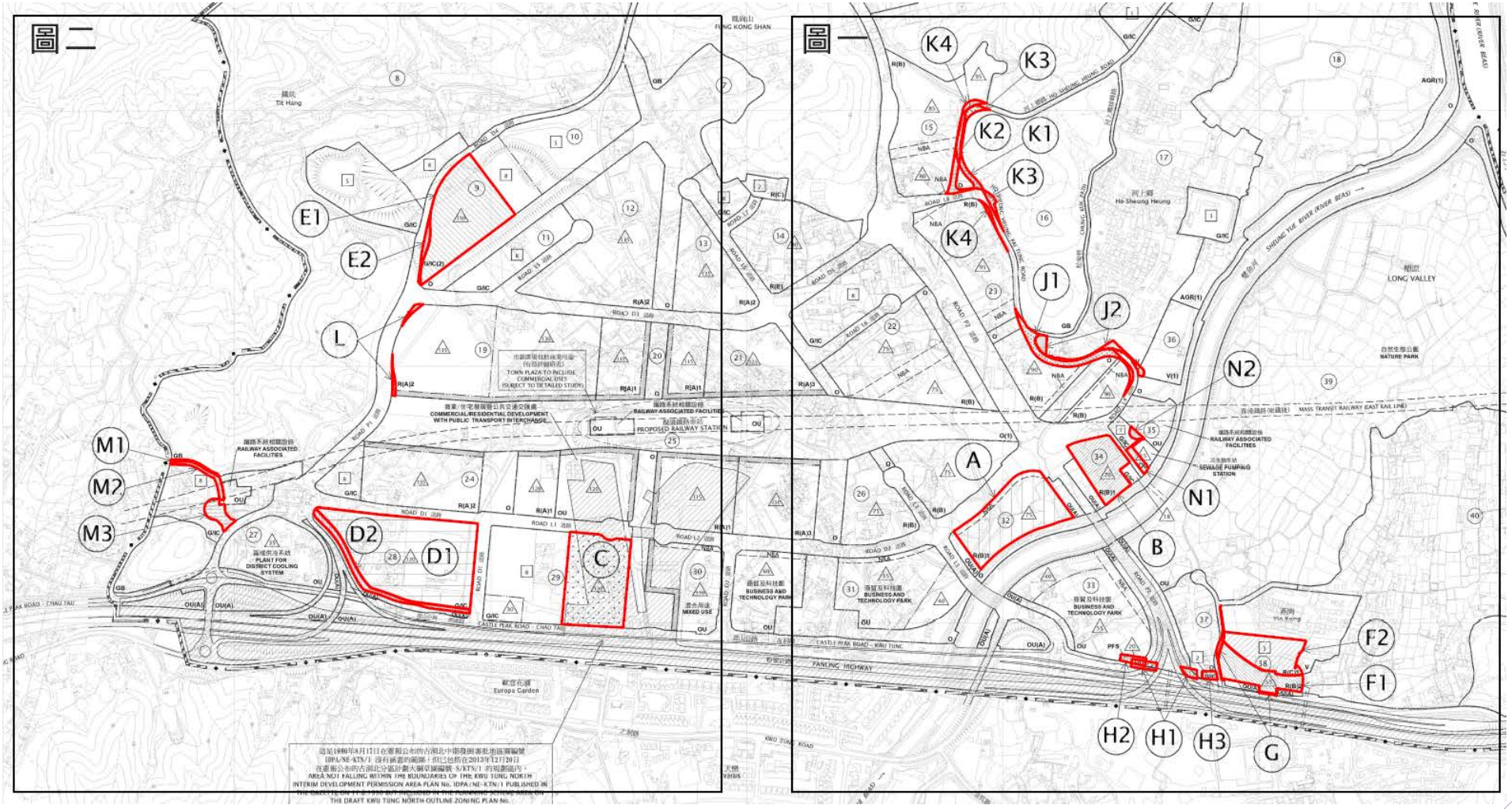
古洞北分區計劃大綱圖於2015年獲核准

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
圖一
E1
E2
L
M1
M2
M3
D2
D1
C
K4
K3
K2
K1
J1
J2
N2
N1
A
B
F2
F1
H2
H1
H3
G
COMMERCIAL/RESIDENTIAL DEVELOPMENT WITH PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE
PROPOSED RAILWAY STATION
RAILWAY ASSOCIATED FACILITIES
PLANT FOR DISTRICT COOLING SYSTEM
BUSINESS AND TECHNOLOGY PARK
MIXED USE
SEWAGE PUMPING STATION
NATURE PARK
LONG VALLEY
Ha Sheung Heung
Tik Hang
Fung Kong Shan
Europa Garden
FANLING HIGHWAY
CASTLE PEAK ROAD - CHAU TAU
CASTLE PEAK ROAD - KWU TUNG
MASS TRANSIT RAILWAY (EAST RAIL LINE)
SHEUNG YUE RIVER (RIVER BEAS)

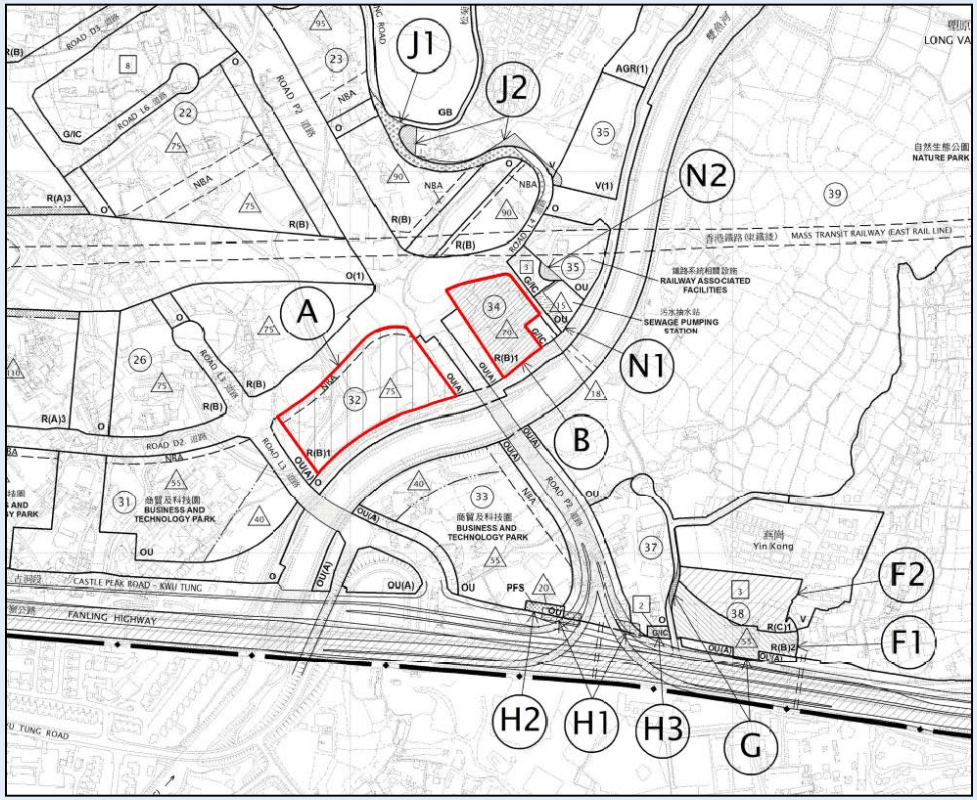
主要背景

- 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。

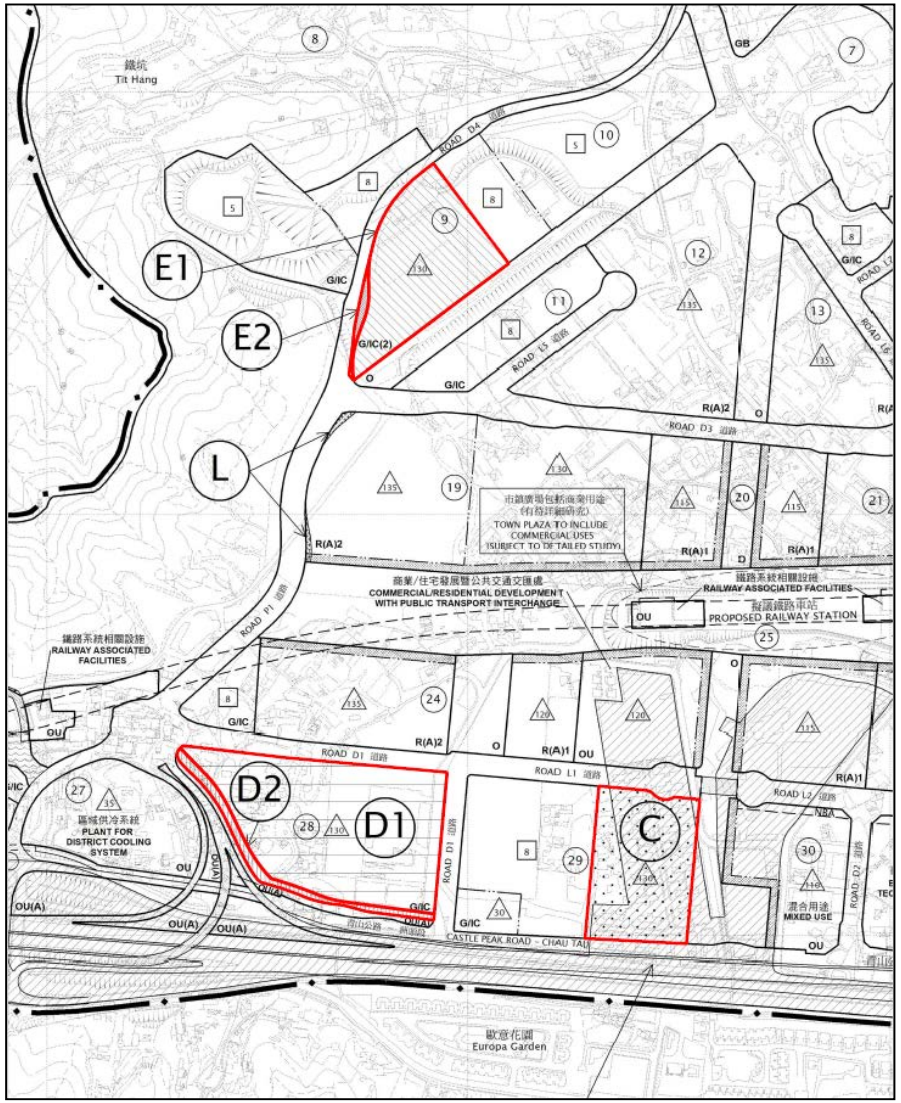
- 因應最新的道路設計，調整相關土地的用途

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

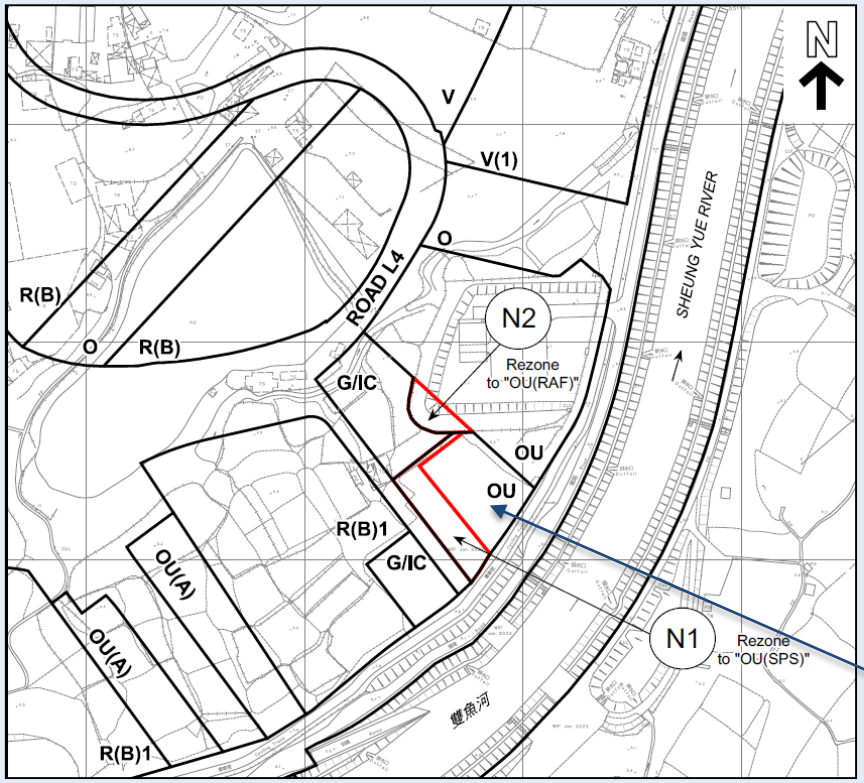
D1及D2 (約4.35公頃)

- 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

項目N1及N2　污水抽水站及現有鐵路設施用地



已預留的污水抽水站用地

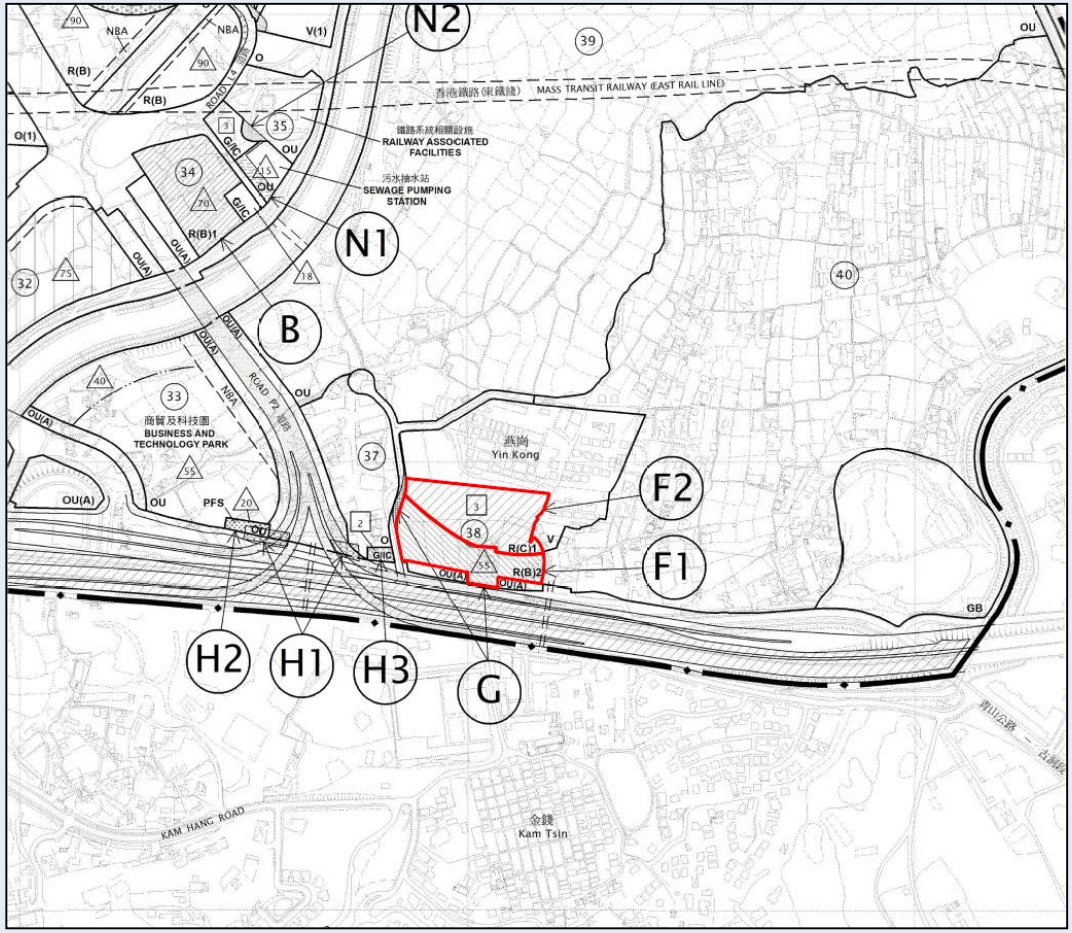
N1 (約870平方米)

- 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)

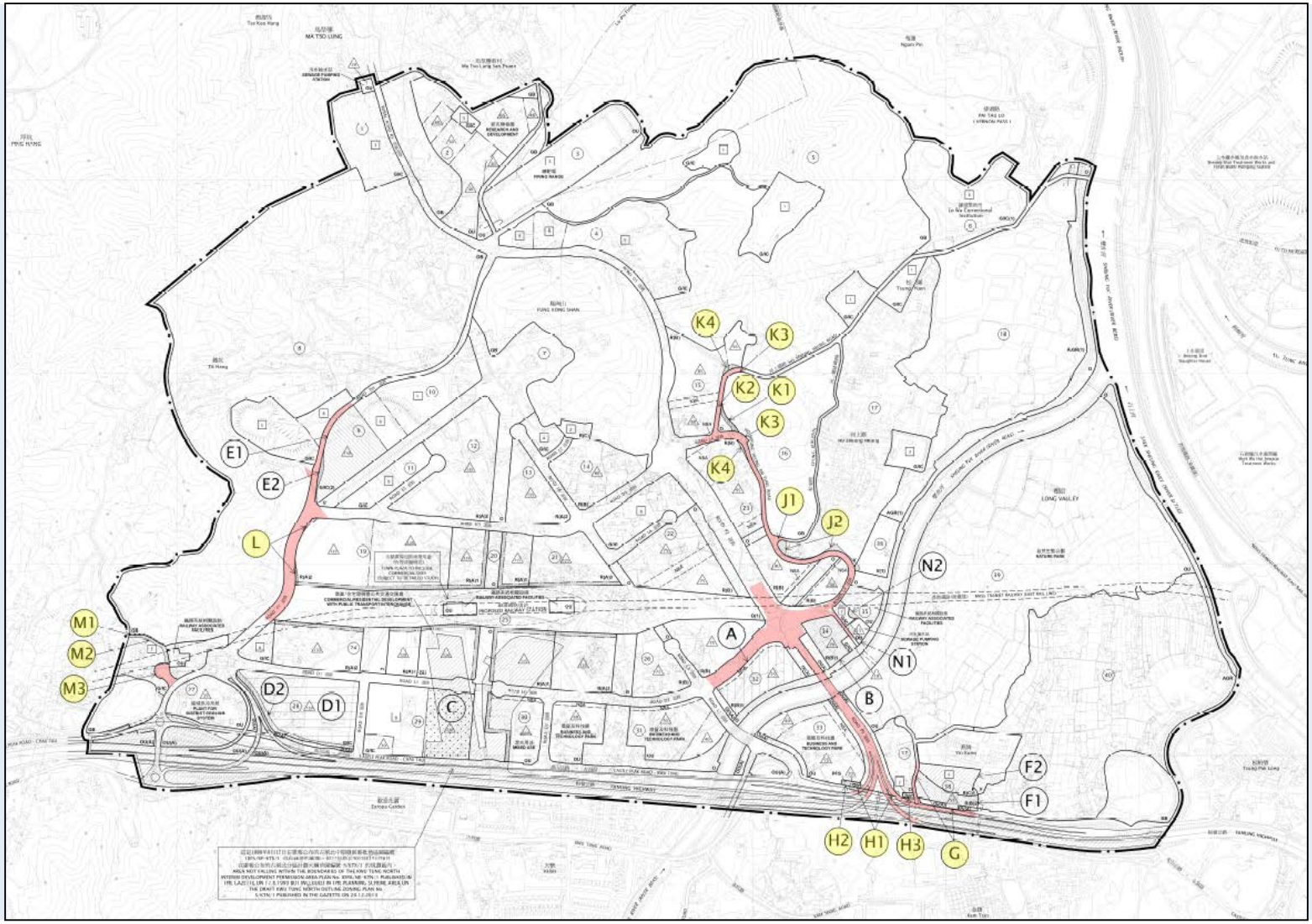
- 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶，以反映現有鐵路通風樓的土地界線

項目F1及F2　獲部分同意的改劃申請編號Y/KTN/2

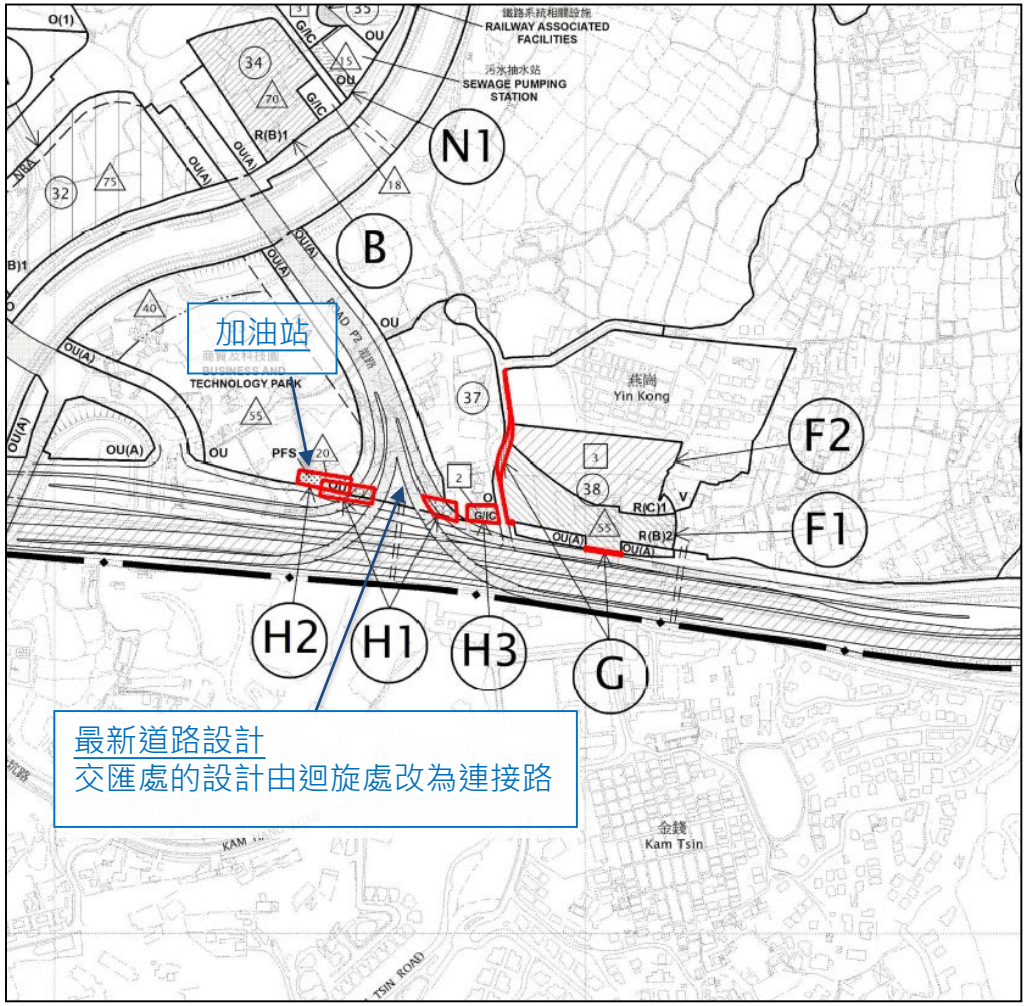


- 在1.6.2022，城規會部份同意一宗s.12A規劃申請，因此建議將燕崗村附近一幅「綜合發展區」土地的南部改劃為「住宅（乙類）2」地帶(F1) (地積比率為3倍，建築物高度限制至主水平基準上55米)
- 其北部改劃為「住宅（丙類）1」地帶(F2)(地積比率為1.1倍，建築物高度限制為3層（8.23米）)作私人住宅發展。
- 現時在用地的二級歷史建築物安慈之家主樓及附屬大樓將建議保留

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



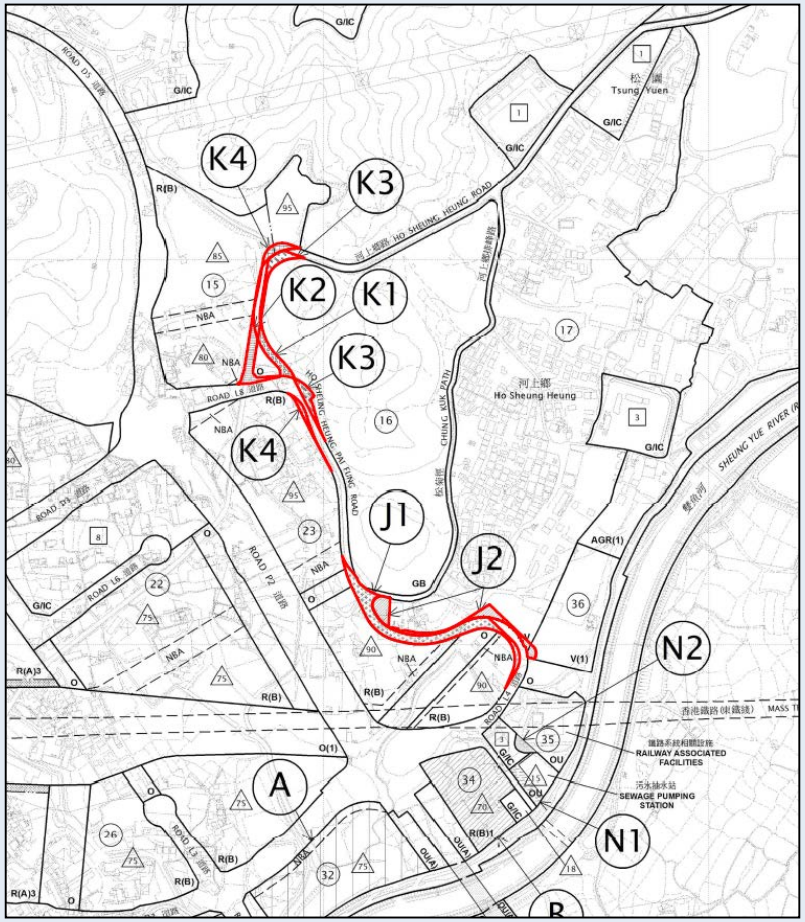
G

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



K1

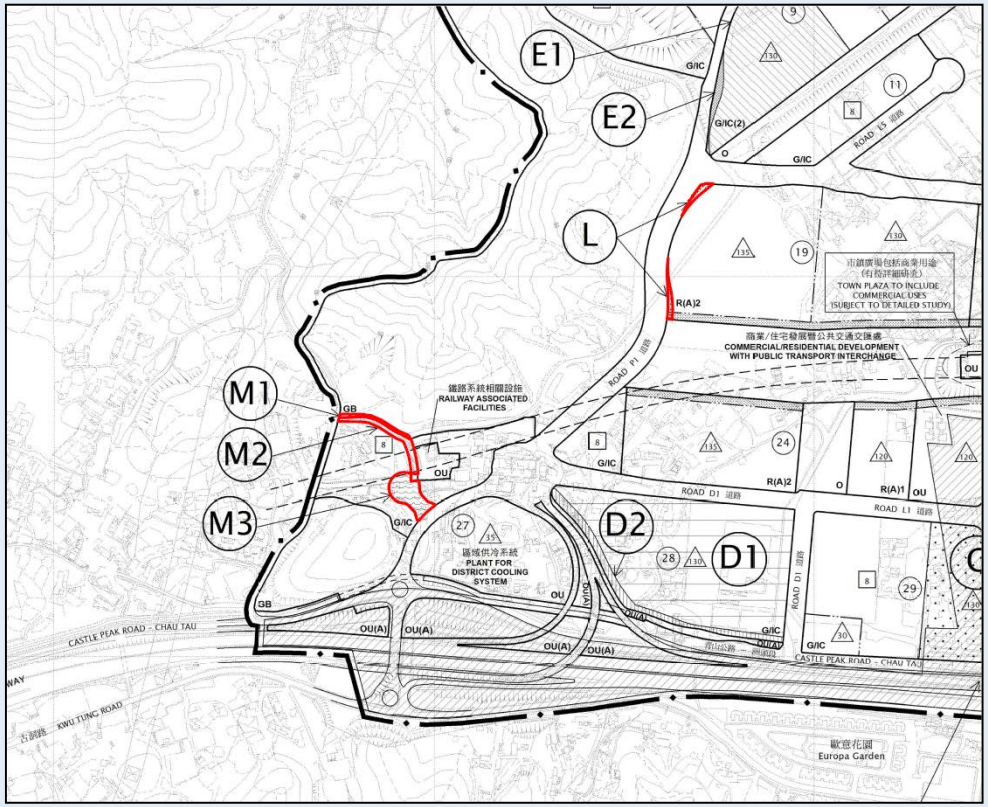
J1至J2

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)」)

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

附件三

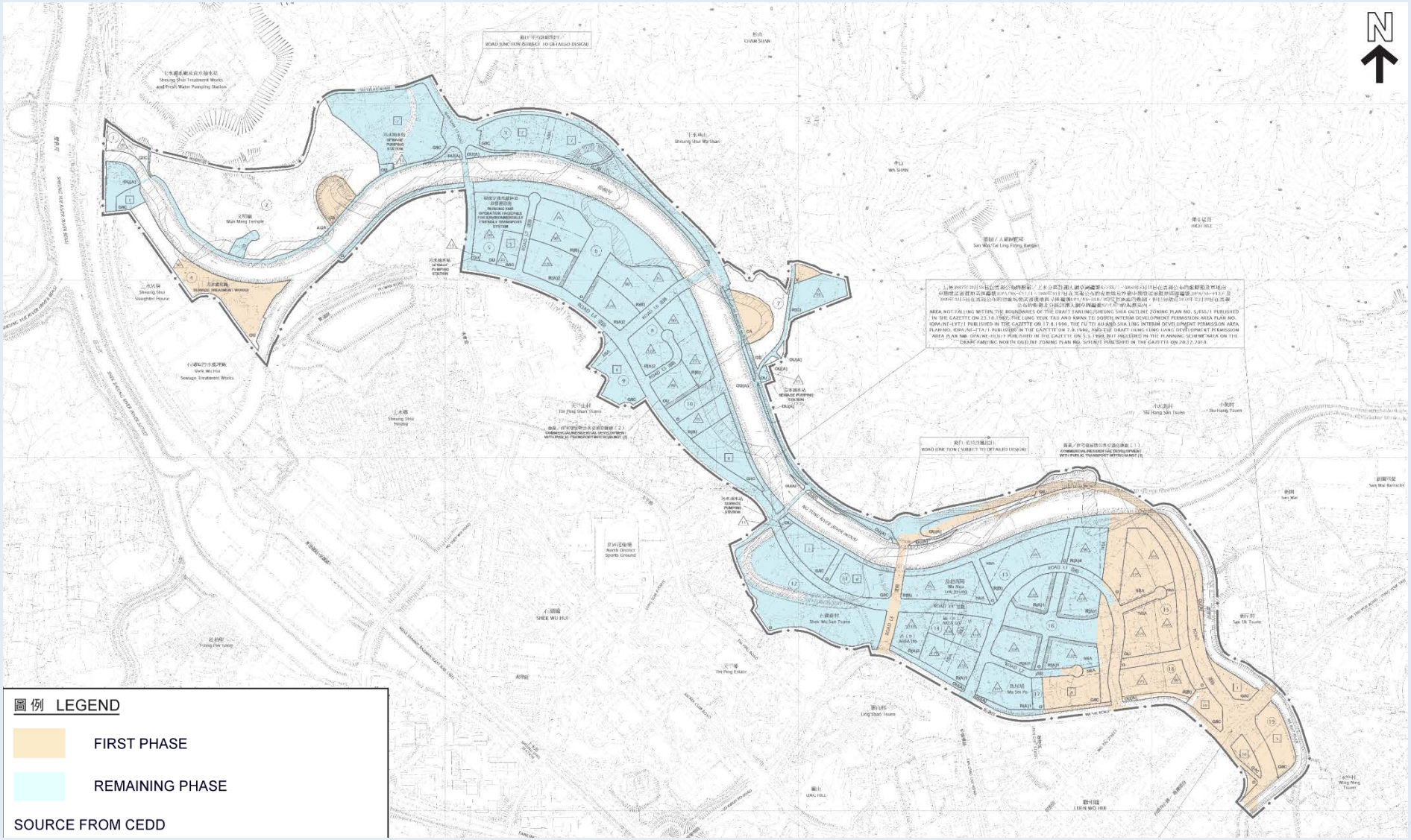
就《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號S/FLN/2》的擬議修訂

北區區議會文件第22/2022號

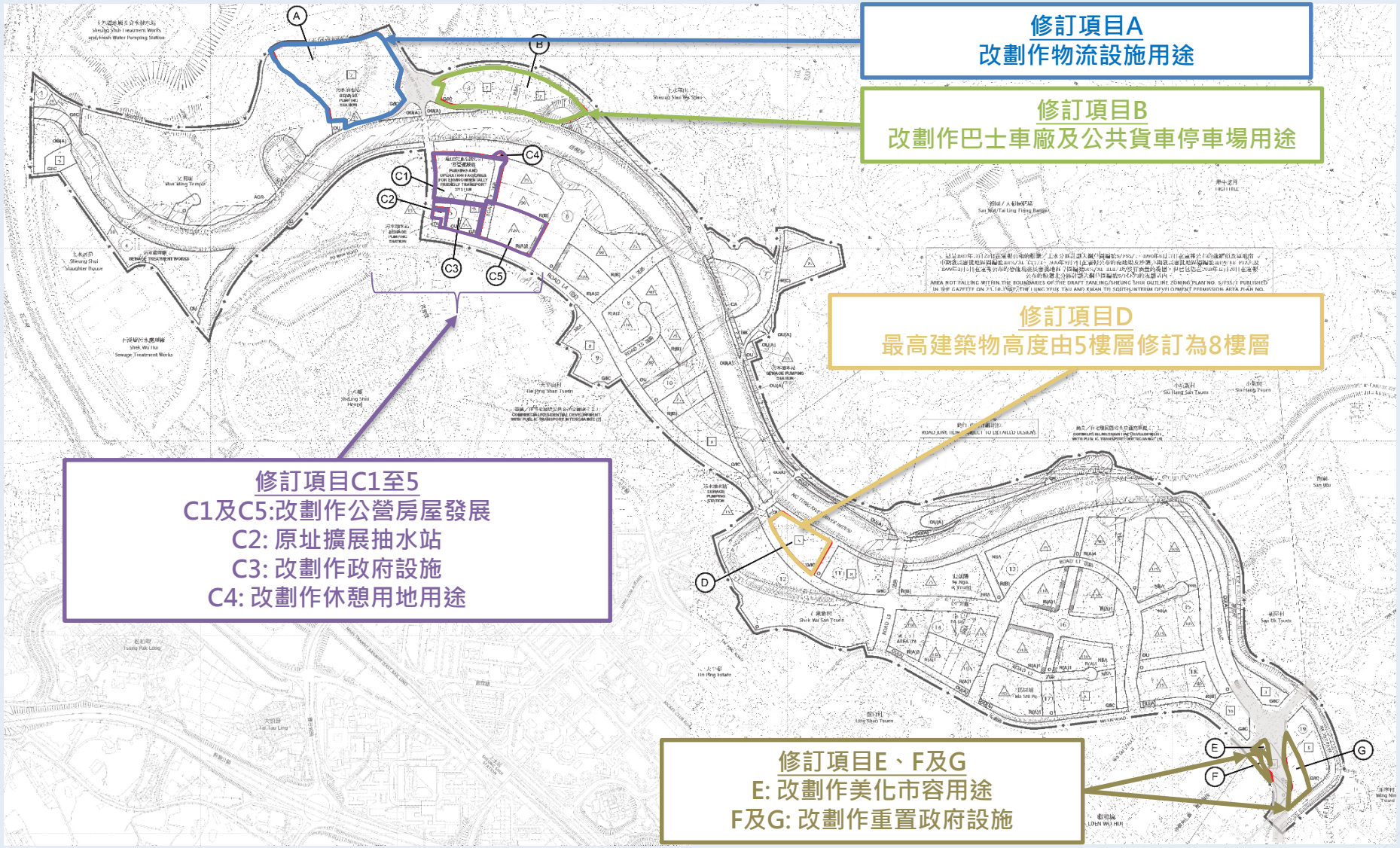
2022年7月26日

規劃署

粉嶺北新發展區第一階段及餘下階段發展範圍



圖則的擬議修訂項目



修訂項目A
改劃作物流設施用途

修訂項目B
改劃作巴士車廠及公共貨車停車場用途

修訂項目D
最高建築物高度由5樓層修訂為8樓層

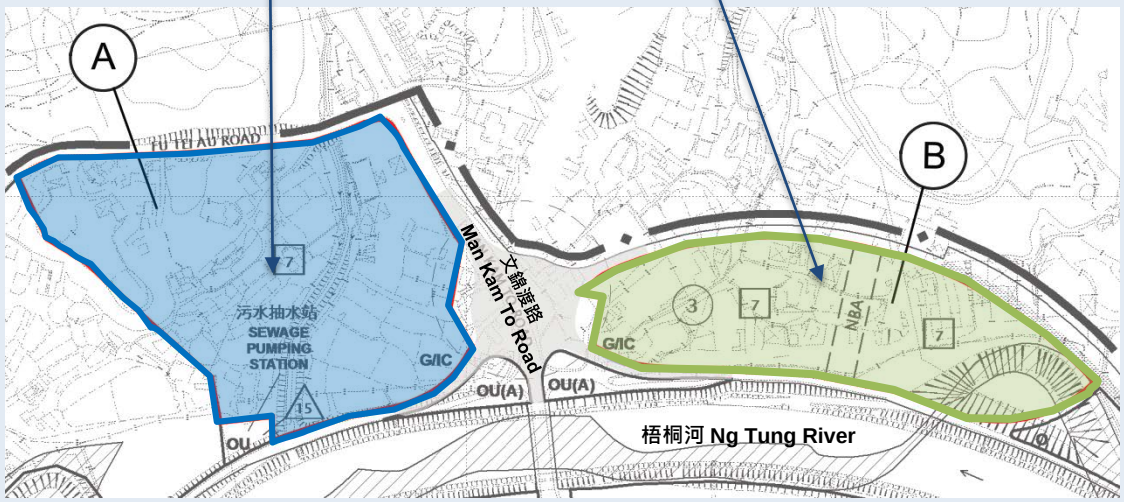
修訂項目C1至5
C1及C5:改劃作公營房屋發展
C2: 原址擴展抽水站
C3: 改劃作政府設施
C4: 改劃作休憩用地用途

修訂項目E、F及G
E: 改劃作美化市容用途
F及G: 改劃作重置政府設施

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

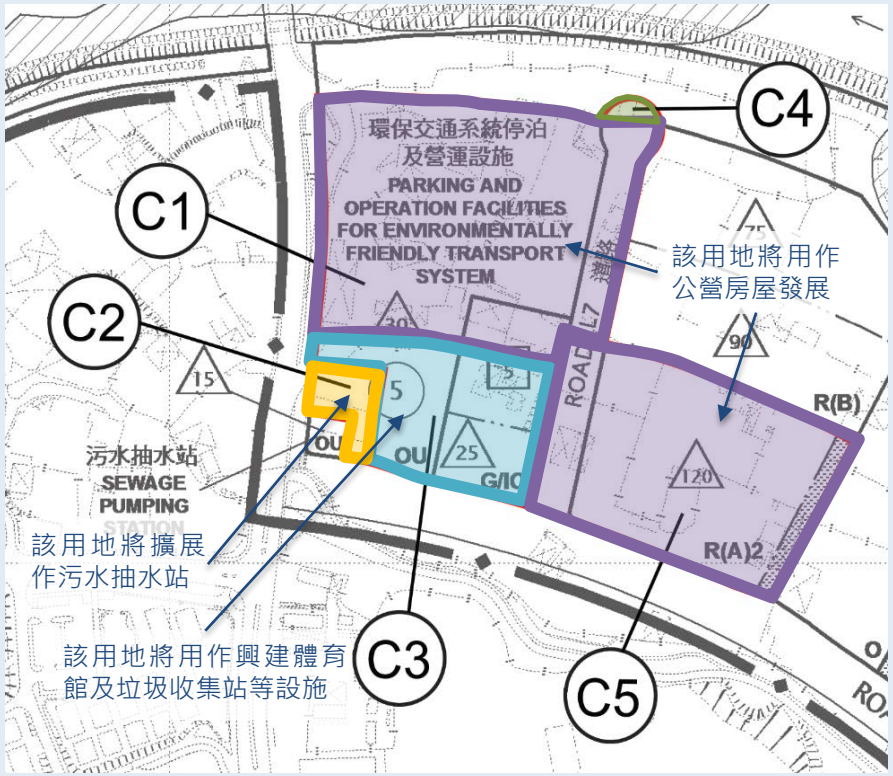


項目A	由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途（物流設施）」地帶
項目B	由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途（巴士車廠）」地帶

	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

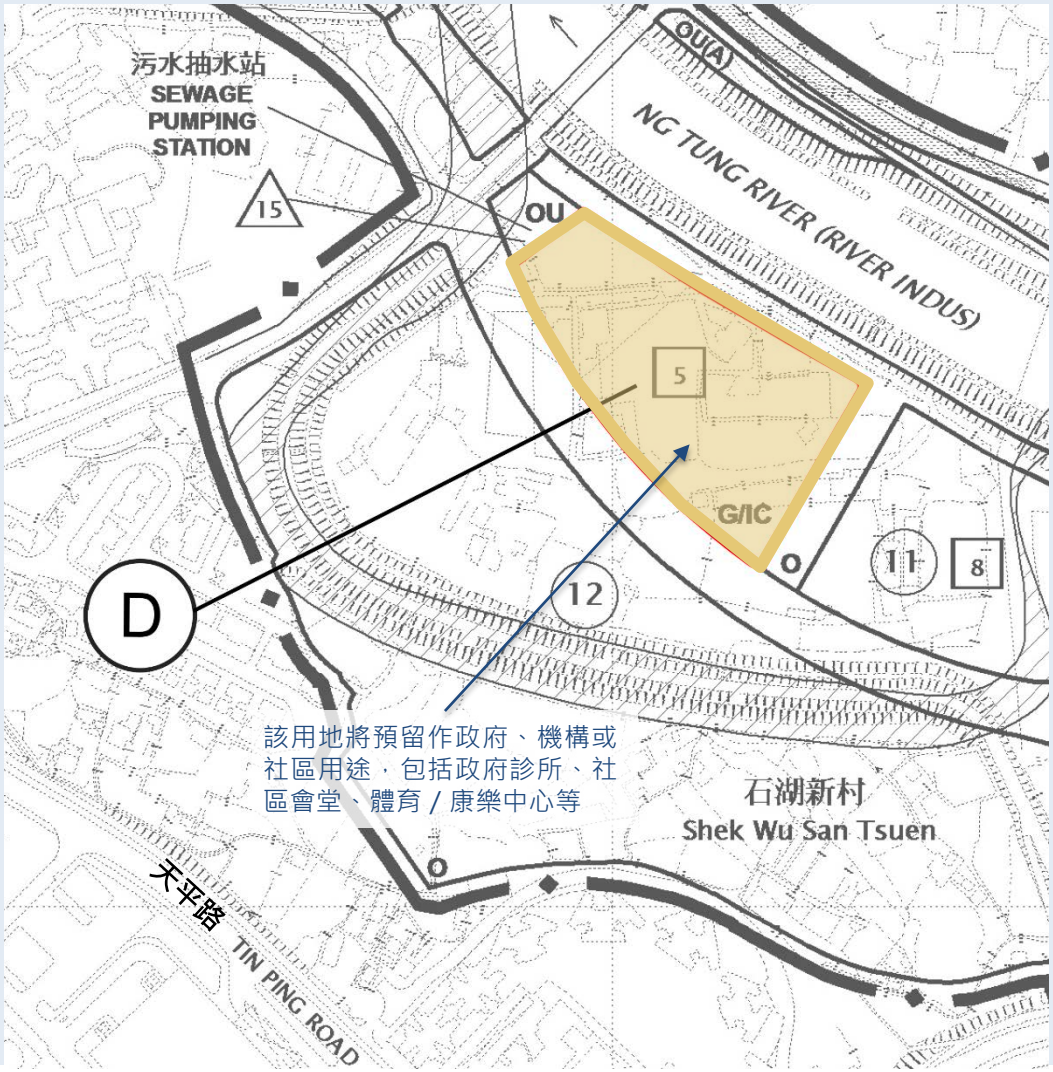


項目C1	由「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「環保交通系統停泊及營運設施」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）5」地帶
項目C2	由「其他指定用途」註明「環保交通系統停泊及營運設施」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶，並訂定建築物高度限制至主水平基準以上15米
項目C3	由「其他指定用途」註明「環保交通系統停泊及營運設施」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並放寬建築物高度限制至8樓層，以興建體育館
項目C4	由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶，與梧桐河畔休憩用地合併
項目C5	由「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)6」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

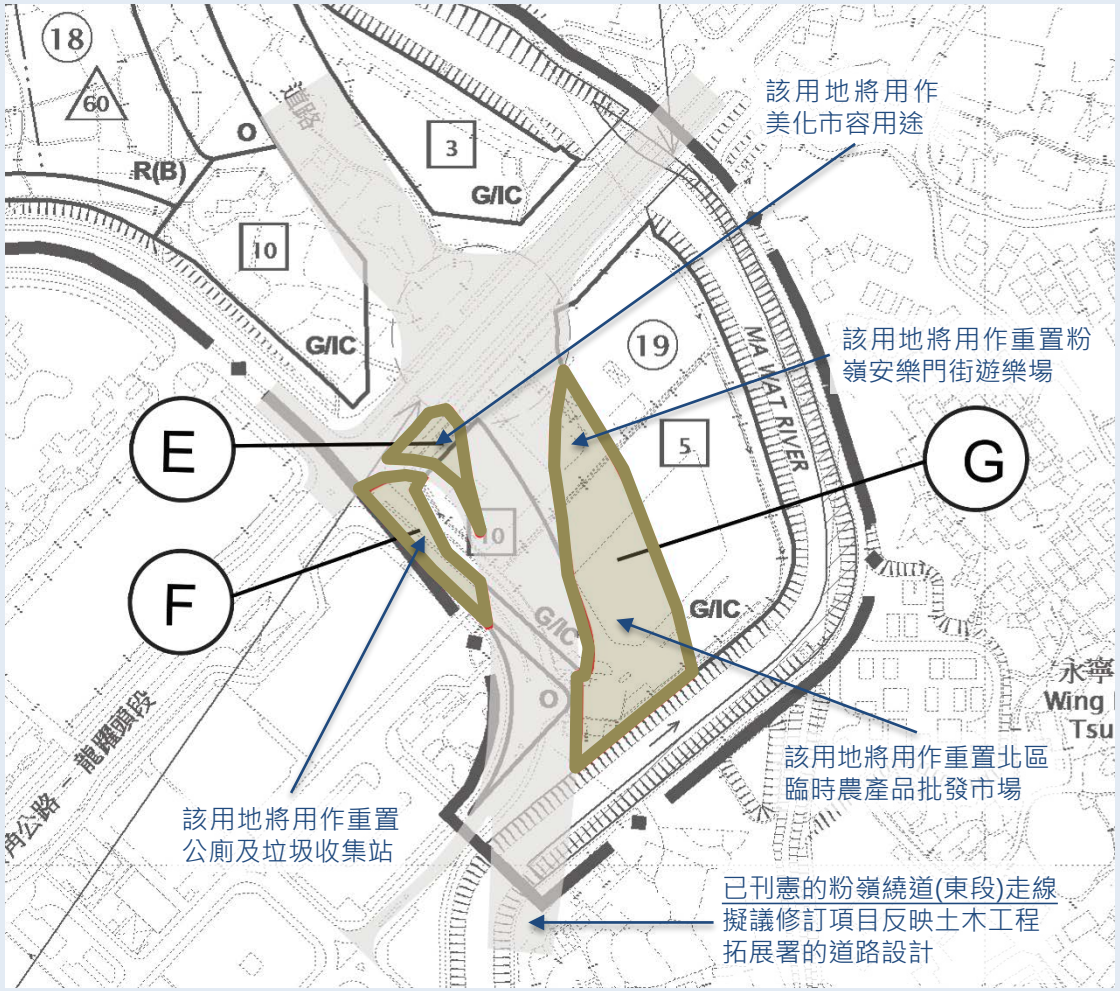
項目C5 第6區擬議公營房屋發展地盤	
擬議發展用地面積	約1.5公頃
擬議最高地積比率	6.5倍
擬議最高建築物高度	主水平基準上145米
擬議單位數目	約1,900伙

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



項目E	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
項目F及G	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

工務計劃項目第6833TH號 - 寶石湖路加建隔音屏障工程

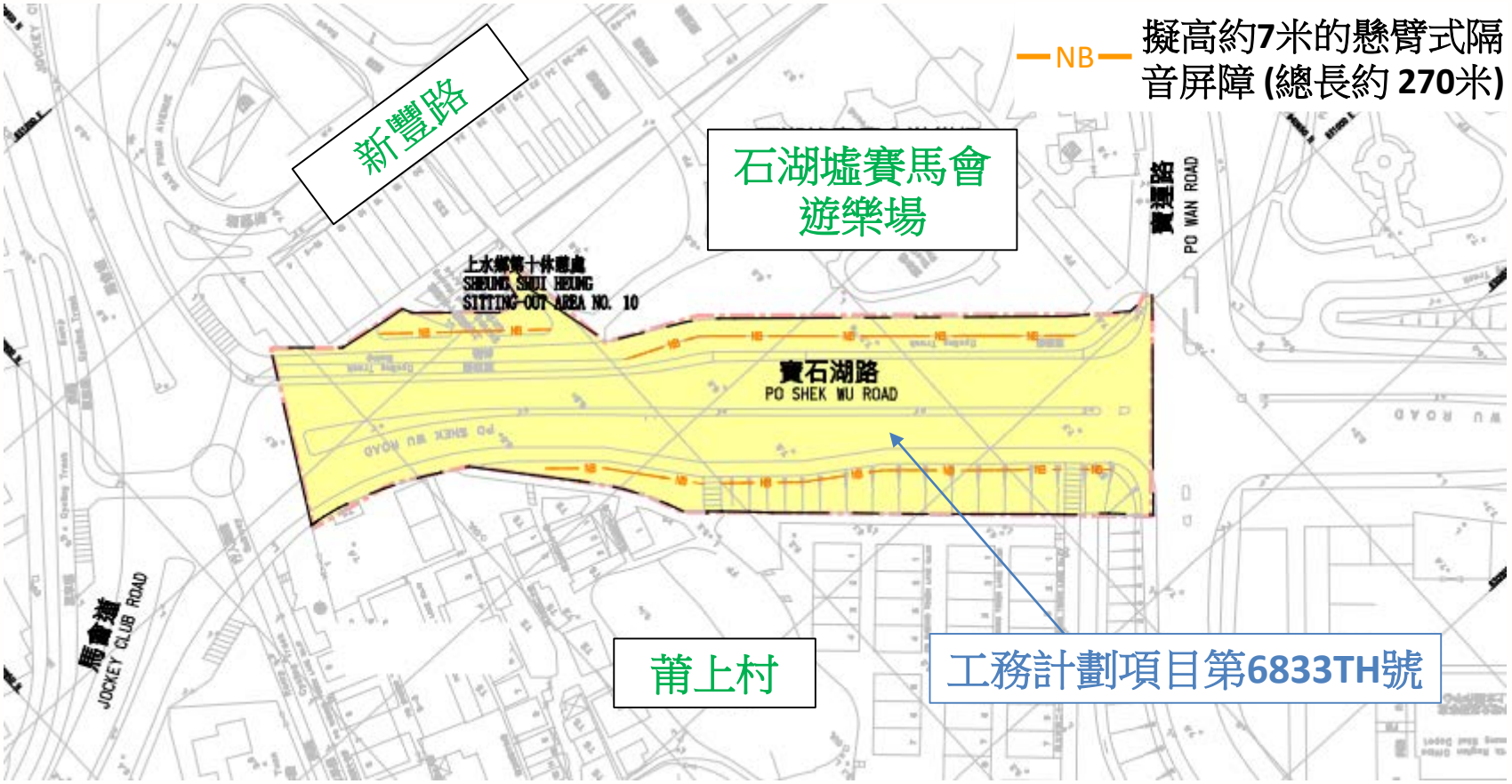
北區區議會會議
2022-07-26（星期二）

MANNINGS (Asia) Consultants Limited
萬利仕(亞洲)顧問有限公司

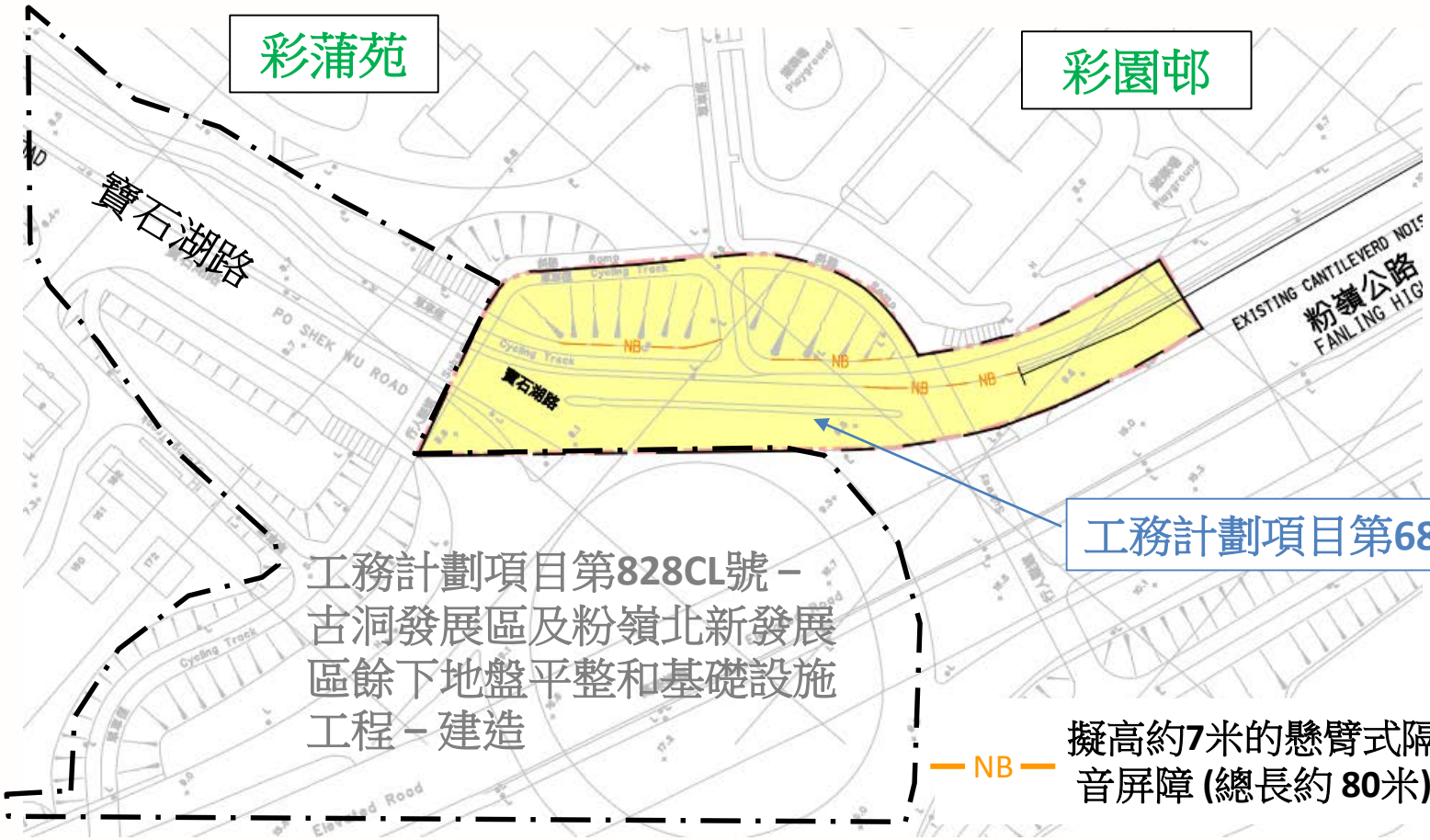
內容大綱

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


新豐路
石湖墟賽馬會
遊樂場
—NB—
擬高約7米的懸臂式隔音屏障 (總長約 270米)
上水鄉第十休憩處
SHEUNG SHUI HEUNG
SITTING-OUT AREA NO. 10
寶石湖路
PO SHEK WU ROAD
寶運路
PO WAN ROAD
馬會道
JOCKEY CLUB ROAD
莆上村
工務計劃項目第6833TH號

工程概要 – 近粉嶺公路段


彩蒲苑
彩園邨
寶石湖路
PO SHEK WU ROAD
寶石湖路
NB
NB
NB
NB
EXISTING CANTILEVERD NOIS
粉嶺公路
FANLING HIG
工務計劃項目第6833TH號
工務計劃項目第828CL號 – 古洞發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程 – 建造
NB
擬高約7米的懸臂式隔音屏障 (總長約 80米)

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