

## 粉嶺前皇后山軍營用地發展計劃

### 目的

政府計劃發展位於粉嶺皇后山的前軍營用地。本文件旨在就發展計劃諮詢北區區議會意見。

### 背景

2. 皇后山前軍營用地總地盤面積約23.6公頃。政府今年年初宣佈，計劃把地盤的大部份(約13.3公頃)發展為公營房屋。就有關的公營房屋發展計劃，房屋署在本年六月十二日，曾徵詢北區區議會意見(見文件第23/2014號)。總體而言，區議會明白社會對公營房屋需求殷切，但認為計劃不應影響原有居民的生活。議員尤其關注發展計劃對區內交通可能帶來的影響。區議會希望政府當局小心聆聽議員的意見及釋除他們的疑慮，並要求政府當局向區議會匯報發展計劃可行性研究的結果(包括交通影響評估)，並提出有效的解決方案。

### 總體發展計劃

3. 皇后山前軍營用地的地盤總面積約為23.6公頃。該用地的附近土地用途主要為鄉郊發展，包括鄉村群落、農地並混合有一些工場或貨倉等。藉著鄰近港鐵粉嶺和上水站的便利，當局認為該用地適合主要發展為住宅用途，並且有利帶動該區附近一帶的長遠發展。

4. 當局擬把前皇后山軍營用地的西面部分約 13.3 公頃的土地轉作公營房屋發展，提供約 11,000 個公營房屋單位(包括公共租住房屋及居者有其屋單位)，預計未來居住人口約為 33,700 人。地盤內並會提供合適的配套設施，包括社會福利、社區、教育、零售、泊車、休憩及康樂設施等，配合新增人口發展及社區的需要。

5. 至於該用地餘下的東面部分，當局建議把其中 4 公頃的土地預留作中等密度的私人住宅發展，提供約 1,900 個私營房屋單位，預計未來居住人口約為 5,800 人。當局另外計劃預留約 2.3 公頃的土地擬發展作一間國際學校，以滿足本港教育多元化發展的需要。請參閱夾附位置圖以了解有關用地細則。

6. 在城市規劃考慮方面，由於該用地附近主要以鄉郊景觀特色為主，在考慮發展規模、高度和間距時須確保視覺上的通透度，盡量避免屏風效應。是次擬議發展將會參照包括附近的龍山和皇后山的山脊線，高低有致，與周邊環境盡量達致協調和諧的效果。整體而言，建築物的高度會由西向東逐步遞減，用地西面的公營房屋發展的高度限制約為主水平基準上 140 米，而東面的私人住宅／國際學校的高度限制則約為主水平基準上 85 米。

### 可行性研究結果

7. 政府當局推行皇后山發展計劃，會致力確保計劃不會對鄰接現有基建設施帶來不可接受的負面影響。在顧及公營房屋計劃的目標入伙期(即 2019/20 年)，當局會採取必要的措施，提昇及改善現時相關的交通、污水收集及雨水排放等系統。

## 交通

8. 在交通方面，土木工程拓展署委聘的顧問公司已進行交通影響評估。皇后山發展計劃產生的車流，主要透過龍馬路，以及新圍軍營至粉嶺站一段的沙頭角公路 - 龍躍頭段，連接至其它交通網絡。研究結果顯示，在採納了以下表列在龍馬路及在上述沙頭角公路主要路口擬議的改善工程後，皇后山發展計劃所帶來的額外交通流量，對區內交通不會帶來不可接受的負面影響。

| 道路/主要路口 |                | 擬議的改善工程  |
|---------|----------------|--|
| i)      | 龍馬路            | 提升至符合要求的雙線車道，供車輛進/出皇后山發展區，並在路旁提供行人路及單車徑。部份路段會擴闊至可三線行車。   |
| ii)     | 沙頭角公路/龍馬路      | 加建由龍馬路左轉入沙頭角公路的專用迴車道。  |
| iii)    | 沙頭角公路/馬適路      | 擴闊萃雲路至馬適路間往港鐵粉嶺站方向之沙頭角公路路段到三線行車，並有其他配套改善工程，包括擴闊由馬適路左轉入沙頭角公路的一段路口、由沙頭角公路右轉入馬適路的一段路口及左轉入馬適路的一段沙頭角公路慢線。 |
| iv)     | 沙頭角公路/馬會道      | 擴闊左轉入馬會道一段的沙頭角公路北行線。   |
| v)      | 沙頭角公路/樂業路/粉嶺樓路 | 擴闊由樂業路左轉的一段沙頭角公路南行線、及擴闊粉嶺樓路從而增設多一條右轉行車線入沙頭角公路。   |

政府當局亦關注皇后山公營房屋計劃施工期間工程車輛流量。其他在區內展開的主要工程(包括龍山隧道北口工程)會於不同時段展開，施工時的工程車輛流量應不會對上述沙頭角公路及其沿線的主要路口/交匯處產生累計影響，構成交通問題。此外，我們亦會於施工階段，與相關部門協調運作，盡量減低工程車輛所帶來的影響。

以上交通影響研究已採用較差的整體交通網絡情況估算，即新建蓮塘口岸連接路仍未開通。

### 雨水排放

9. 在雨水排放方面，現時皇后山前軍營用地的雨水並無專有的排放系統。換言之，該地盤及上段集水區收集的雨水會流往龍馬路較低地方，增加該處水浸風險。皇后山發展計劃的三個組成部份，均會鋪設專有的雨水收集系統，並經在發展區西面的現有設施排放雨水至麻笏河。我們相信，上述建議的雨水收集及排放系統，會減低龍馬路一帶的水浸風險。

### 污水收集

10. 在污水收集方面，我們計劃為皇后山發展區鋪設新的污水收集系統。在新污水渠的鋪設方面，我們會盡量採用無挖掘的鋪設技術，及選取遠離主要道路的位置進行鋪設工作，以盡量減低因應施工對主要道路的交通影響。

11. 整體而言，透過上述建議的基建提昇及改善措施，皇后山發展計劃不會對週邊環境及附近交通、雨水排放等方面構成不可接受的影響。

## 議員的其他關注

12. 就議員於 6 月 12 日的會議上，對北區的醫療設施、就業機會和社區設施等方面的關注，現提供補充資料。

### 北區醫院擴建及提升醫療設施

13. 根據《香港規劃標準與準則》，各個區域應獲提供的醫療及保健設施及服務，由醫院管理局／衛生署聯同規劃署負責共同研究。醫院管理局表示，公共醫療服務的規劃是以聯網為基礎。為配合整個北區人口未來的醫療需要，當局已在北區醫院相鄰的地段預留了一幅面積約 3 公頃的土地，以便在有需要時可作擴建醫院之用，提供更多病床和增加服務量。

14. 有鑑於新界東人口老化及不斷增加，新界東醫院聯網已制訂了短、中及長期計劃，以加強區內醫療服務的提供。就北區醫院而言，短期計劃包括：翻修現有設施提供額外住院及日間護理服務；中期計劃包括：在醫院頂層加建病房及落實撥款於北區興建新的社區健康中心計劃，以遷移北區醫院的日間及社康服務；長期計劃則包括：擴建北區醫院，於鄰近加建一座新大樓，提供住院服務。

### 就業機會

15. 就整個北區而言，根據目前的規劃，當局預計在古洞北及粉嶺北新發展區將可提供約 37,700 個新增就業機會。根據發展大綱圖，在古洞北及粉嶺北新發展區內可用作各式商業、寫字樓、零售及服務，以及研究與開發用途（總樓面面積約 838,000 平方米）。我們相信這些經濟活動能為新發展區內以及鄰近居民提供不同類型的就業機會。此外，當局現正進行一項有關發展新界北部地區初步可行性研究，以探討除古洞北和粉嶺北新發展區外，鄰近地區的

發展潛力，其研究範圍包括粉嶺龍躍頭附近，如皇后山周邊地區、流水響和軍地等地點。而為配合新增人口及社區發展的需要，發展計劃內包括零售、屋邨管理、學校及社區服務等設施，預計會提供長遠及持續的就業機會。

### 社區設施

16. 當局在諮詢相關政府部門和機構並參考《香港規劃標準與準則》的指引，皇后山公營房屋發展計劃將提供一個社區會堂、兩間小學和三間幼稚園，社區設施則包括綜合家庭服務中心、綜合青少年服務中心、長者鄰里中心、安老院舍及幼兒中心。除了滿足皇后山公營房屋發展計劃的新增人口的需要外，這些設施亦可服務整體社區的現有人口。當局會繼續諮詢相關政府部門及機構，因應整個社區的長遠發展和新增人口對社區設施的需求而適時作進一步的社區設施的規劃及檢討。

### 修訂分區計劃大綱圖

17. 根據現時《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/15》，皇后山前軍營用地規劃為「政府、機構或社區(2)」用途。為配合上文第 4 及 5 段的建議，政府當局建議把公營房屋用地、中密度私營房屋用地及國際學校用地，分別改劃為「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「政府、機構或社區」用途。

### 下一步工作

18. 為配合皇后山公營房屋發展計劃的目標入伙期(即 2019/20 年)，土木工程拓展署計劃於 2015 年上旬就基建設施提昇及改善措施的相關部份，包括建議的龍馬路擴闊工程及增建的污水設施，按相關條例要求刊登憲報，諮詢公眾意見。該署亦正著手進行詳細的

工程設計，以期在 2016 年上旬向立法會申請撥款。屆時該署會就工程設計再次諮詢北區區議會。該署的目標，是在 2016 年下旬陸續展開基建設施提昇及改善工程，並在 2019 年內完成。

19. 在修訂分區計劃大綱圖方面，規劃署會考慮北區區議會在是次會議席上表達的意見。該署會按規劃程序將擬議修訂項目建議提交城市規劃委員會(城規會)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮。如小組委員會同意擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 7 條展示該修訂分區計劃大綱草圖供公眾查閱，為期兩個月。其間規劃署會就各項修訂圖則的建議再諮詢議員的意見。

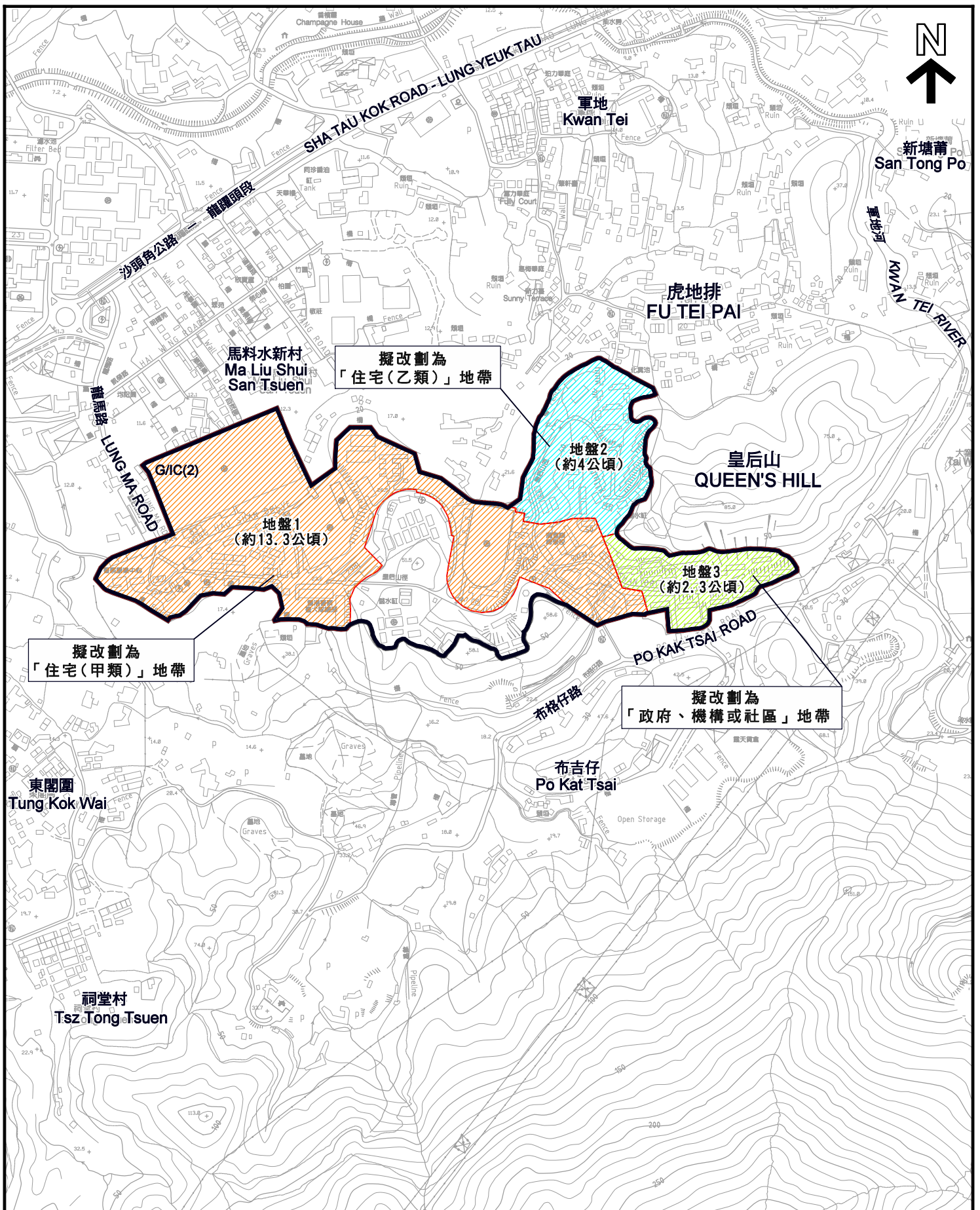
20. 房屋署已擬訂公營房屋發展計劃文件，提交房委會申請撥款和進行相關招標安排，預計前期工程（包括拆卸工程和地盤圍板等），將於 2015 年第二季開展。

21. 請各議員就建議的皇后山發展計劃提供意見。

房屋署  
規劃署  
土木工程拓展署  
二零一四年十月

## 附件

附件 1：粉嶺前皇后山軍營用地發展計劃－位置圖

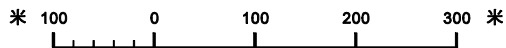


位置圖

擬議修訂項目建議

本摘要圖於2014年9月30日擬備，  
所根據的資料為地圖組別HP5C  
編號3-SW-B

比例尺 1 : 7 500



規 劃 署



參考編號

M/NE/14/55B

圖

1