

財務委員會 工務小組委員會參考文件

補充資料

61GI—在粉嶺聯和墟第 19 區粉嶺上水市 第 195 號地段興建政府／機構／社區設施

引言

工務小組委員會委員在 1999 年 4 月 14 日會議上，審議有關 61GI 號工程計劃「在粉嶺聯和墟第 19 區粉嶺上水市第 195 號地段興建政府／機構／社區設施」的文件[PWSC(1999-2000)4]。會上，政府答允提供進一步資料，說明上述用地的政府／機構／社區設施、住宅和停車地方的地積比率。

政府的回應

2. 上述用地在分區計劃大綱圖上是劃為「政府、機構或社區」用途地帶。當局在釐定擬議發展計劃的地積比率時，已參考在分區計劃大綱圖上劃為「商業／住宅」用途地帶的核准地積比率。該分區的土地如只作住宅用途，地積比率限於 5；如作非住宅用途，最高地積比率則為 9.5。至於同時用作住宅／非住宅用途的建築物，住宅部分的地積比率應按比例計算。當局把住宅部分／非住宅部分的最高地積比率定為 5／9.5，是藉着採取行政管制措施，確保新市鎮現有和規劃的基礎設施(如渠道、水管和道路)足可以應付所需，不致負荷過重。

3. 上述用地的政府／機構／社區設施會佔用平台建築物地面和第一、二層的地方，而停車場則設於地庫。由於當局在批地契約訂明，擬議發展計劃非住宅部分的地積比率為 4 (政府／機構／社區設施的地積比率為 3，停車場的地積比率為 1)，故此剩餘的非住宅部分地積比率為 5.5(即 9.5-4)。是以根據上文第 2 段所述的方法計算，住宅

部分的地積比率應按比例減為 2.89 [即 $(9.5 - 4) \times 5 / 9.5$]。上述發展計劃住宅部分和非住宅部分的地積比率均已獲城市規劃委員會批准。採用上述方法，目的是確保發展計劃不會過分着重住宅發展，以符合把該幅用地劃為政府／機構／社區用途地帶的規劃意向。

4. 由於擬建的政府／機構／社區設施須符合較高淨空高度的要求，加上平台又設有高度限制，故未能達到城市規劃委員會批准的最高地積比率。不過，我們須待中標者制定設計後，才能知道政府／機構／團體設施的實際地積比率。有關政府部門會審核該設計，以確保設計符合批地條件和建築規例的規定。

5. 現行的規劃許可規定，有關用地非住宅部分的剩餘地積比率不得轉作住宅的地積比率，但如投得土地者事先獲得城市規劃委員會批准把非住宅部分的剩餘地積比率轉作住宅的地積比率則不在此限。

民政事務局
2000年6月