

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第10894號

供城市規劃委員會於2023年5月12日考慮

《古洞北分區計劃大綱草圖編號S/KTN/3》

考慮申述編號TPB/R/S/KTN/3-R1至R26
和意見編號TPB/R/S/KTN/3-C1至C2

《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/3》
考慮申述編號 TPB/R/S/KTN/3-R1 至 R26
和意見編號 TPB/R/S/KTN/3-C1 至 C2

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
<u>修訂項目(項目)A1</u> 把位於規劃區第 32 區的一幅用地由「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目 A2</u> 把位於規劃區第 32 區的一塊土地及第 34 區的一塊土地由「其他指定用途」註明「商貿及科技園」或「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為顯示為「道路」的地方 <u>項目 B1</u> 把位於規劃區第 34 區的一幅用地由「其他指定用途」註明「商貿及科技園(1)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目 B2</u> 把位於規劃區第 34 及 35 區的一塊主要劃作「其他指定用途」註明「商貿及科技園(1)」或「政府、機構或社區」地帶的土地改劃為「休	<u>總數：26</u> <u>反對項目 A1、A2、B1、B2、E1、E2、F1、H1、H2、L1、L2 及 M1 至 M3(1)</u> R2：個別人士 <u>反對項目 C(2)</u> R1：公司 R2：個別人士 <u>反對項目 D1 及 D2(2)</u> R1：公司 R2：個別人士 <u>反對項目 F2(2)</u> R2 及 R3：個別人士 <u>反對項目 G1 及 G2(22)</u> R2、R3 及 R17 至 R25：個別人士 R4 至 R14：公司 <u>反對項目 J1 及 J2(2)</u> R2：個別人士 R15：公司 <u>反對項目 J3(2)</u> R2：個別人士	<u>總數：2</u> <u>支持 R1 並提出一般意見(1)</u> C1：個別人士 <u>就項目 G1、G2 及 M3 提出意見(1)</u> C2：個別人士

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
憩用地」地帶 <u>項目 C</u> 修訂位於規劃區第 29 區的一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的建築物高度限制 <u>項目 D1</u> 修訂位於規劃區第 28 區的一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的建築物高度限制 <u>項目 D2</u> 把位於規劃區第 28 區的一塊土地由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目 E1</u> 修訂位於規劃區第 9 區的一幅劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的用地的建築物高度限制 <u>項目 E2</u> 把位於規劃區第 9 區的一塊土地由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目 F1</u> 把位於規劃區第 35 區的一塊土地由「政府、機構或社	R16：公司 <u>反對項目 K1 及 K2(2)</u> R2：個別人士 R26：公司	

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目 F2</u> 把位於規劃區第 35 區的兩塊土地由「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「污水抽水站」或「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶 <u>項目 G1</u> 把位於近燕崗村的一塊土地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目 G2</u> 把位於近燕崗村的一塊土地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目 H1</u> 把位於燕崗路以北的一塊土地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶 <u>項目 H2</u> 把毗鄰／近燕崗路或 P2 道路的三塊土地由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」或顯示為「道路」的地		

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
方改劃為「休憩用地」地帶 <u>項目 J1</u> 把毗鄰 P2 道路或其下方的一塊土地由「其他指定用途」註明「加油站」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「其他指定用途」註明「商貿及科技園」或「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」的地方或「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以及分別由「政府、機構或社區」或「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「休憩用地」或「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶 <u>項目 J2</u> 把位於規劃區第 33 區毗鄰 P2 道路的一塊土地由「其他指定用途」註明「商貿及科技園」或「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶 <u>項目 J3</u> 把位於規劃區第 37 區的一塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶 <u>項目 K1</u> 把位於河上鄉以南的一塊土		

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
地由「住宅(乙類)」或「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」的地方 <u>項目 K2</u> 把位於河上鄉以南的一塊土地由「住宅(乙類)」、「休憩用地」地帶或顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」或「鄉村式發展(1)」地帶及一塊毗鄰 L4 道路的土地由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶 <u>項目 L1</u> 把位於近規劃區第 15 區的一塊土地由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶 <u>項目 L2</u> 把一段河上鄉路由「住宅(乙類)」或「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」的地方 <u>項目 M1</u> 把位於規劃區第 27 區的一塊狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」 <u>項目 M2</u> 把位於規劃區第 27 區的一塊土地由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或		

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
社區」地帶 項目 M3 把位於規劃區第 27 區的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方		

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_KTN_3.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2022 年 10 月 21 日，《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/3》(下稱「分區計劃大綱圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。分區計劃大綱圖所作的各項修訂載於**附件 II** 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1a 至 1b** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 26 份有效的申述。2023 年 1 月 20 日，城規會公布申述的內容，為期 3 個星期，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會共收到兩份就申述提出的有效意見。
- 1.3 2023 年 3 月 24 日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意把所有申述及意見合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

2.1 古洞北新發展區的發展分兩個階段推展——第一階段和餘下階段發展(圖 H-4)。第一階段發展工程於 2019 年 9 月展開，而餘下階段發展的詳細設計已於 2019 年 12 月展開，並由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)負責，有關設計工作快將完成。

項目 A1、A2、B1 及 B2(把商貿及科技土地改劃作住宅用途)

2.2 一如 2021 年《施政報告》所公布，隨着當局把古洞北一些已規劃的商貿及科技土地的土地用途轉移至新田科技城，以期發揮更具規模效益的創新及科技行業羣聚效應後，《北部都會區發展策略》(下稱「《發展策略》」)遂建議把古洞北新發展區餘下階段發展約 3 公頃的土地，由與創新及科技(下稱「創科」)相關的商貿及科技用途改劃為住宅用途，從而提供超過 1 000 個住宅單位。為落實上述建議，項目 A1 和 B1 用地在分區計劃大綱圖上分別由「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶和「其他指定用途」註明「商貿及科技園(1)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶。項目 A2 和 B2 分別把位於上述用地邊界的剩餘狹長土地改劃為顯示為「道路」的地方和「休憩用地」地帶，以反映最新刊憲的道路走線和現時情況(圖 H-1a)。

項目 C、D1、D2、E1 及 E2(修訂「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，以闢設政府辦公室／社區綜合大樓、醫療服務設施，以及警署和相關設施)

2.3 鑑於《發展策略》中提出的建議，為加強擴展後古洞北新發展區和北部都會區的發展定位，當局放寬三幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，目的是為了增設公共設施，當中包括政府辦公室／社區綜合大樓、醫療及警署設施，以服務新發展區和更廣大的區域。為落實擬議發展，項目 C、D1、D2、E1 及 E2 用地的最高建築物高度修訂為主水平基準上 130 米(圖 H-1b)。

項目 F1 及 F2(有關其他公共設施的修訂)

- 2.4 隨着古洞北新發展區和周邊地區的人口增加，當局計劃擴建污水抽水站，以服務未來人口。為了擴建，項目 F1 用地改劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶。此外，為反映東鐵支線地面構築物現有的歸屬邊界，現時位於有關設施歸屬土地範圍內的項目 F2 用地會改劃為「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶(圖 H-1a)。

項目 G1 及 G2(獲局部批准作住宅發展的第 12A 條申請)

- 2.5 2022 年 6 月 1 日，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」)部分同意第 12A 條申請編號 Y/KTN/2，把新發展區東南面近燕崗村的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為住宅地帶，以便進行擬議的住宅發展。項目 G1 用地改劃為「住宅(乙類)2」地帶，最高地積比率限為 3 倍，建築物高度限制為主水平基準上 55 米，而項目 G2 用地則改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率限為 1.1 倍，建築物高度限制為 3 層(8.23 米)，以落實小組委員會就有關的第 12A 條申請所作出的決定(圖 H-1a)。

項目 H1、H2、J1 至 J3、K1、K2、L1、L2 及 M1 至 M3(其他修訂項目主要反映最新的道路走線及對土地用途地帶的相應調整)

- 2.6 當局已修訂新發展區餘下階段發展中已規劃道路網絡的部分路口／路段，有關修訂亦已根據《道路(工程、使用及補償)條例》(下稱「《道路條例》」)(第 370 章)於 2022 年 9 月 30 日在憲報刊登，因此部分土地用途地帶亦要作出相應修訂。當局亦藉此機會修訂分區計劃大綱圖，以反映道路現時走線(圖 H-1a 和 1b)。

對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂

- 2.7 分區計劃大綱圖的《註釋》已因應上述修訂項目作出相應修訂，當局並藉此機會在分區計劃大綱圖的《註釋》加入其他技術修訂，以反映《法定圖則註釋總表》的最新修訂。

對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂

2.8 2022 年 9 月 23 日，小組委員會同意對《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/22 號載於城規會網頁¹，而上述規劃小組委員會會議記錄的摘錄則載於**附件 IV**。《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/3》遂於 2022 年 10 月 21 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

3.1 在把分區計劃大綱圖的擬議修訂項目提交小組委員會考慮前，規劃署聯同土拓署於 2022 年 7 月 14 日及 2022 年 7 月 26 日就分區計劃大綱圖擬議修訂分別諮詢上水區鄉事委員會及北區區議會。

3.2 上水區鄉事委員會沒有對古洞北新發展區的擬議修訂提出任何具體意見，但普遍對提供康樂設施、重置受影響的棕地作業，以及早日在鄉村地區落實建造排污系統等事宜表示關注。

3.3 北區區議會議員對於當局把高科技業務轉移至新田科技城(位於元朗區)以致北區高科技就業機會流失、連接古洞北新發展區與日後新田科技城的已規劃公共交通，以及如何重置受影響業務作業的安排表示關注。此外，他們對項目 G1 和 G2 所涉的第 12A 條申請亦有所保留。北區區議會在商討後，反對古洞北分區計劃大綱圖的擬議修訂。北區區議會的詳細觀點及意見，連同規劃署的回應，載於北區區議會會議記錄(附件 V)。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

3.4 2022 年 10 月 21 日，分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條在憲報刊登，以供公眾查閱。上水區鄉事委員會委員及北區區

¹ 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/22 號載於城規會網頁：
<https://www.info.gov.hk/tpb/tc/papers/papers.html>

議會議員亦於同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到上水區鄉事委員會委員及北區區議會議員所提交的申述。

4. 申述用地

4.1 申述用地及周邊地區

項目 A1 至 M3 用地(項目 C 及 G1 用地除外)現時主要夾雜寮屋、臨時構築物、露天貯物場、各類棕地用途、正進行建築／地盤平整工程的土地及空置土地(圖 H-3a 至 H-3e)。項目 C 用地主要是石仔嶺花園，現為一所安老院舍，而項目 G1 用地則為一所戒毒治療及康復中心，該中心設於屬二級歷史建築物的恩慈之家內。項目 C、D1、D2、E1、E2、F1 及 H1 用地位於古洞北新發展區第一階段發展的範圍內，而其餘項目所涉的用地則位於餘下階段發展的範圍內。第一階段發展的範圍現正進行地盤平整和建築工程，而餘下階段發展涉及的收地、清拆及建築工程暫定於 2024 年展開。

項目 A1、A2、B1 及 B2 的申述用地(圖 H-1a、2a 及 3a)

4.1.1 項目 A1 和 B1 用地(即《發展策略》中建議作住宅用途的商貿及科技土地)分別位於北部都會區東部的第 32 區(約 2 公頃)及 34 區(約 1 公頃)。該兩幅用地毗連雙魚河，鄰近東面已規劃的塱原自然生態公園(正處於落實階段)及東南面的燕崗村。用地以北的範圍則已劃為「住宅(乙類)」地帶，並規劃作中等密度私人住宅用途，最高地積比率限為 3.5 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 75 米／90 米。考慮到周邊的規劃環境，當局已把位於第 32 及 34 區內的用地劃為「住宅(乙類)1」地帶，以作私人住宅發展。位於上述用地邊界的剩餘狹長土地則會改劃為其他用途地帶，分別為項目 A2(約 1 680 平方米)及項目 B2(約 365 平方米)的修訂，以配合最新道路走線及反映現時情況。

4.1.2 根據 2014 年的政府政策，視乎基礎建設的容量、環境和其他技術上的限制以至城市設計等考慮因素，私人

房屋用地的發展密度可提高 20%。把項目 A1 及 B1 的兩幅「住宅(乙類)1」用地的地積比率訂為 4.2 倍(即比用地附近的「住宅(乙類)」用地 3.5 倍的地積比率增加 20%)的建議符合有關政府政策，並預期可提供合共約 1 760 個單位。就建築物高度限制而言，考慮到北面的「住宅(乙類)」用地的建築物高度限制為主水平基準上 75 米或主水平基準上 90 米、兩幅用地與雙魚河和東面已規劃的塋原自然生態公園位置接近(圖 H-1a)，以及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對有關項目可能會對自然生態公園造成滋擾表示關注，建議把項目 A1 用地及項目 B1 用地的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 75 米及主水平基準上 70 米。

項目 C 的申述用地(圖 H-1b、2b 及 3b)

- 4.1.3 項目 C 用地面積約 2.1 公頃，位於 L1 路南面的第 29 區內(圖 H-1b)，屬新發展區第一階段發展範圍。整個第 29 區現時的建築物高度限制為 8/10 層，位置鄰近市中心，並已規劃為文娛活動及社會服務中心。除了在西部興建福利服務綜合大樓(施工中)外，當局在第 29 區北部預留土地興建兩所小學和一所中學，並在南部預留土地興建其他政府、機構及社區設施。教育局表示，一幅小學用地已無須作小學用途。隨着當局把擬議中學用地遷移至第 29 區西南部面向青山公路的地方後，第 29 區東部已物色作興建政府辦公室／社區綜合大樓，以容納一幢主要的政府辦公大樓以配合北部都會區的發展，以及闢設原先已規劃的體育及社區設施(包括社區會堂、體育中心、圖書館、郵政局、幼稚園和一些社會福利設施)以服務居民。由於有關用地北面的住宅發展項目的建築物高度限制／經同意的建築物高度介乎主水平基準上 120 米至 151 米(圖 H-1b)，因此項目 C 用地的建築物高度限制亦由 8/10 層修訂為主水平基準上 130 米，以配合興建政府辦公室／社區綜合大樓，而有關大樓與北面已規劃的發展項目並非不相協調。

項目 D1 及 D2 的申述用地(圖 H-1b、2b 及 3b)

- 4.1.4 項目 D1 用地面積約 4 公頃，是新發展區第一階段發展所涵蓋的第 28 區內另一幅「政府、機構或社區」用地(現時的建築物高度限制為 10 層)(圖 H-1b)。該用地已預留作發展醫療設施。醫務衛生局最近就該等醫療設施的發展計劃進行檢討，並建議提升有關醫療設施的容量。考慮到北面已規劃住宅發展項目的建築物高度限制為主水平基準上 135 米，以及東面擬議政府辦公室／社區綜合大樓(圖 H-1b)的最新建築物高度限制為主水平基準上 130 米，有關用地的建築物高度限制亦由 10 層修訂為主水平基準上 130 米(項目 D1)。為配合醫療設施服務量大增的情況，當局已把毗鄰約 3 440 平方米的狹長土地納入有關用地中，以擴大用地範圍。該狹長土地為項目 D2 所涉土地，由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 130 米。因此，整幅用地的面積擴大至約 4.35 公頃。

項目 E1 及 E2 的申述用地(圖 H-1b、2b 及 3b)

- 4.1.5 項目 E1 用地面積約 2.27 公頃，位於第 9 區「政府、機構或社區(2)」地帶西南部，建築物高度限制為 20 層(圖 H-1b)。該用地已規劃作分區警察總部及相關的已婚警務人員宿舍和分區警署。警務處建議放寬該用地的建築物高度限制，以興建更多宿舍單位，應付相關需求。由於東面和南面已規劃的公營房屋用地的建築物高度限制分別為主水平基準上 135 米及 151 米(圖 H-1b)，而項目 C 所涉的第 29 區東部及項目 D 所涉的第 28 區的建築物高度限制為主水平基準上 130 米，該幅警察用地(項目 E1)的建築物高度限制已由 20 層修訂為主水平基準上 130 米，讓日後的發展更具彈性。此外，由於毗鄰已規劃的 P1 道路已稍作遷移，該警察用地的面積亦因而略為擴大。項目 E2 所涉的一幅約 980 平方米的狹長土地已由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，建築物高度限制與警察用地所訂的相同，即主水平基準上 130 米。

項目 F1 及 F2 的申述用地(圖 H-1a、2a 及 3a)

- 4.1.6 位於規劃區第 35 區的污水抽水站坐落於劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶內，正在興建中。環境保護署計劃擴建污水抽水站，以服務日後的人口。為進行擴建，污水抽水站西鄰的一塊約 870 平方米的細小土地(項目 F1 用地)，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。
- 4.1.7 污水抽水站北鄰是東鐵支線的地面結構，主要劃為「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶。為反映有關設施現時的歸屬邊界，項目 F2 涉及把有關設施歸屬土地範圍內的兩塊細小土地(約 705 平方米)一併改劃為「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶。

項目 G1 及 G2 的申述用地(圖 H-1a、2c 及 3c)

- 4.1.8 項目 G1 至 G2 用地面積分別約為 0.7 公頃及 0.86 公頃，主要包括位於恩慈之家內的一間現有戒毒治療康復中心、一個室外運動場和位於西部的休耕／常耕農地，以及一個花園。有關用地可從青山公路—古洞段經用地西面的燕崗路前往。北面是燕崗村，劃為「鄉村式發展」地帶，最高建築物高度限為 3 層(8.23 米)。北面較遠處是擬議塱原自然生態公園。東面主要是住用構築物、工場及露天貯物場。南面是青山公路—古洞段及粉嶺公路。西面和西北面橫跨燕崗路，主要是貨倉、停車場、物流中心，並夾雜一些住用構築物。用地西面的土地將會進行清理以作新發展區發展用途，而有關土地已規劃作休憩用地用途。

項目 H1、H2、J1、J2、J3、K1、K2、L1、L2、M1、M2 及 M3 的申述用地(圖 H-1a 至 1b、2a、2c 至 2e、3a 及 3c 至 3e)

- 4.1.9 根據土拓署的詳細設計研究，與上述項目有關屬於已規劃道路網絡的若干路口／路段已作出修訂，並於 2022 年 9 月 30 日根據《道路條例》在憲報刊登。此

外，屬於古洞北第一階段發展項目正在興建中的燕崗路也稍作調整。主要經修訂的道路走線已在分區計劃大綱圖內反映，而對土地用途地帶作出的相應修訂載述如下：

項目	原本的用途地帶	經修訂的用途地帶	用地數目 (總面積)
涉及獲授權進行修訂的燕崗路(圖 H-2c 及 3c)			
H1	「道路」	「其他指定用途」 註明「自然生態公園」地帶	一塊(約 320 平方米)
H2	「其他指定用途」 註明「美化市容地帶」、「道路」	「休憩用地」地帶	三塊(約 890 平方米)
古洞交匯處由迴旋處改為連接支路設計 改變「其他指定用途」註明「加油站」用地及「政府、機構或社區」用地(圖 H-2c 及 3c)			
J1	「其他指定用途」 註明「加油站」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」 註明「商貿及科技園」地帶、「休憩用地」地帶	「道路」、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」 (上方建有高架道路)	兩塊改劃為不同地帶的土地：(約 1 060 平方米)
	「政府、機構或社區」地帶／「其他指定用途」註明「加油站」地帶	「休憩用地」地帶／「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶	(約 90 平方米)
J2	「其他指定用途」 註明「商貿及科技園」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」	「其他指定用途」 註明「加油站」地帶	一塊(約 460 平方米)
J3	「休憩用地」地帶	「政府、機構或社區」地帶	一塊(約 850 平方米) [#]
延長 L4 道路(圖 H-2a 及 3a)			
K1	「住宅(乙類)」地	「道路」	一塊(約 3 370 平方米)

項目	原本的用途地帶	經修訂的用途地帶	用地數目 (總面積)
	帶、「休憩用地」地帶		平方米)
K2	「住宅(乙類)」地帶、「休憩用地」地帶、「道路」	「鄉村式發展」地帶、「鄉村式發展(1)」地帶	一塊(約 1 995 平方米)
	「道路」	「休憩用地」地帶	一塊(約 120 平方米)
修訂河上鄉路的走線主要是為了配合現有道路的走線(圖 H-2d 及 3d)			
L1	「道路」	「休憩用地」地帶	一塊(約 620 平方米)
L2	「住宅(乙類)」地帶、「休憩用地」地帶	「道路」	一塊(約 1 040 平方米)
修訂連接規劃區第 27 區「政府、機構或社區」用地的車輛通道(圖 H-2e 及 3e)			
M1	「道路」	「綠化地帶」	一塊(約 330 平方米)
M2	「道路」	「政府、機構或社區」地帶	一塊(約 1 080 平方米)
M3	「政府、機構或社區」地帶	「道路」	一塊(約 1 840 平方米)

#項目 J3 用地預留作蔬菜產銷合作社用途，用地面積有所增加，是為了應付設施的最新土地需求。

4.2 規劃意向

上述用地所涉土地用途地帶的規劃意向載述如下：

- (a) 項目 A1、B1 及 G1 的「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(乙類)2」地帶的規劃意向，主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

- (b) 項目 G2 的「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- (c) 項目 K2 的「鄉村式發展」地帶及「鄉村式發展(1)」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。有關地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。至於指定為「鄉村式發展(1)」的土地的規劃意向，則是提供合適的土地重置受政府計劃影響的村屋。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。
- (d) 項目 C、D1、D2、E1、E2、J3 及 M2 的「政府、機構或社區」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- (e) 項目 B2、H2、J1、K2 及 L1 的「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- (f) 項目 H1 的「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶的規劃意向，主要是發展自然生態公園，以保護及優化現有的濕地生境，目的是為區內生態的利益及推廣自然保育和教育。主要的規劃意向是，除非必須進行發展以助保護濕地生境的生態完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則此地帶內不准進行新發展。
- (g) 項目 F1 的「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶、項目 F2 的「其他指定用途」註明「鐵路系統相關設施」地帶及項目 J2 的「其他指定用途」註明「加油

站」地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定用途。

- (h) 項目 J1 的「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的商業、辦公室、設計、研究與發展用途，以推動高科技商業發展。
- (i) 項目 J1 的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」地帶的規劃意向，主要是提供土地用作美化環境及栽種植物，以改善環境。
- (j) 項目 M1 的「綠化地帶」的規劃意向，主要是就發展區劃定界線、保存現有的天然景物，並為當地居民和遊客提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 表示反對的申述由 11 名個別人士(**R2**、**R3** 及 **R17** 至 **R25**)和 15 間公司(**R1**、**R4** 至 **R16** 及 **R26**)提交。在 26 份表示反對的申述中，一份(**R1**)反對項目 C、D1 及 D2、一份(**R2**)反對所有修訂項目、21 份(**R3** 至 **R14** 及 **R17** 至 **R25**)反對項目 G1 及 G2(其中 **R3** 亦反對項目 F2)、一份(**R15**)反對項目 J1 及 J2、一份(**R16**)反對項目 J3，以及一份(**R26**)反對項目 K1 及 K2。

5.1.2 申述提出的主要理由和主要意見／建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2 段。

5.2 表示反對的申述

5.2.1 **項目 A1、A2、B1 及 B2**

就業機會減少

主要理由／意見	申述編號
(1) 改劃項目 A1 及 B1 用地的建議，會導致就業機會減少。該兩幅用地可發展為物流園，作遷置棕地作業用途。	R 2
回應	
(a) 儘管有關用地的改劃，預計北部都會區整體可提供大約 650 000 個就業職位。高科技職位會流向與古洞北新發展區僅一站之隔的新田科技城，並連接擬議的北環綫。為了在古洞北新發展區提供更多就業機會，政府已建議興建政府辦公室／社區綜合大樓(項目 C 用地)。此項建議亦是政府帶頭將更多就業機會遷往北部都會區(包括古洞北)的措施。 (b) 此外，當局認為項目 A1 及 B1 用地適合作住宅用途。該用地有完備的交通網絡連接古洞北新發展區的已規劃住宅和政府、機構及社區設施羣。該兩幅用地位置方便，亦鄰近已規劃的古洞站。該兩幅用地鄰近住宅區，若作物流用途或會造成銜接問題，對日後的居民構成滋擾。	

生態方面

主要理由／意見	申述編號
(2) 項目 B1 用地鄰近塱原自然生態公園，改劃該用地的建議，可能會干擾雀鳥的飛行路線。	R 2
回應	
(c) 項目 A1 及 B1 涉及把商貿及科技園用途改劃為住宅用途，當局已就有關改劃進行生態影響評估。在評估後，預計建築物高度增加可能對繁殖鷺鳥飛行路線造成的影響輕微。至於其他生態影響，包括雀鳥相撞、光線及眩光影響、直接損失生境和植物，以及其他干擾的影響(例如噪音、塵埃和人類活動增加)預計輕微，並與先前劃為「其他指定用途」	

註明「商貿及科技園」地帶的影響相若。透過落實緩解措施(例如周詳設計的建築物玻璃裝設、夜間燈光控制，以及合適的燈光控制措施)，可盡量減少改劃可能對生態造成的影響。

5.2.2 項目 C、D1 及 D2

城市設計及視覺方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 項目 C 把建築物高度限制從 8／10 層提高至主水平基準上 130 米會削弱古洞北新發展區的梯級狀高度輪廓，即建築物高度由市中心向古洞北新發展區外圍遞降的高度輪廓。然而，古洞北新發展區南面外圍的建築物比市中心的建築物相對較高。 (2) 為提供連貫的通風廊和締造宜人的步行環境，建議在分區規劃大綱圖加入闊 10 米的非建築用地，以便劃設由第 30、31 及 32 區的北面邊界伸延至項目 C、D1 及 D2 用地北面邊界的 10 米闊非建築用地。 (3) 為打造朝氣勃勃、商店林立的街道，以及進一步改善街道的空氣流通，以提升行人的體驗，建議把項目 C 用地東面邊界指定作梯級式平台。此建議使梯級式的設計從南北向的主要休憩用地走廊(沿着第 20、25 和 30 區)一直伸延至項目 C 用地的東面邊界。 (4) 為凸顯古洞北新發展區作為「文娛活動及社會服務中心」的地位，改善該地區的連接及步行環境，應考慮採納多項城市設計措施，例如進行地標設	R 1

計、連結南北向的主要綠化走廊，以及提供以「地方營造」為元素的公共休憩空間。	
回應	
(a) 放寬項目 C 用地的建築物高度限制，是為了回應北部都會區發展計劃的建議，目的是增加政府辦公室以及社區和社會福利設施的供應，例如社區會堂、體育館、圖書館和郵政局，以服務新發展區及更廣大的區域。該用地位於可達度高的策略性位置。鑑於該用地鄰近已規劃的古洞站，該用地將發展為古洞北市中心的文化活動及社會服務中心。其可達度高的策略性位置有利於發展高層已規劃的政府辦公室及社區設施，並可作為古洞北新發展區和北部都會區的主要樞紐。與北面已規劃的公營／私人住宅用地的建築物高度限制(主水平基準上 120 米至 135 米不等)相比，項目 C 用地已放寬的建築物高度限制(主水平基準上 130 米)並非與周邊範圍不協調。項目 C 用地已放寬的建築物高度限制只是略高於其北鄰第一階段發展下的私人房屋用地的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)，因此新發展區的整體建築物高度仍能大致跟從由市中心向外圍及雙魚河遞降的高度輪廓。此外，當局已就改劃進行視覺影響評估，以評估擬議發展所帶來的影響。整體而言，正如視覺影響評估和電腦合成照片所示，擬議變更在視覺上不會造成明顯影響(圖 H-5)。 (b) 就有關改劃進行的空氣流通評估-初步研究顯示，待落實已訂立的通風措施(如加入分區計劃大綱圖所訂明的通風廊／風道、劃設非建築用地和採用梯級式平台設計)後，項目 C、D1 及 D2 的擬議發展不會在空氣流通方面對附近已建設地區的整體行人風環境造成嚴重的負面影響。此外，已規劃 D1／L1 道路(約 22 米)和 D2／L2 道路(約 25 米)的闊度足夠，可作為區內其中一條主要的通風廊，尤其可讓東面盛行風吹進該區。當局在該區劃設了由市中心延伸至項目 C 用地東面的休憩用地(闊度由 35 米至 93 米不等)，該休憩用地亦有	

利風吹進該區。此外，位於 L1 道路旁的一所福利服務綜合大樓正在興建中，因此當局認為延長非建築用地非但沒有需要，亦不可行。

- (c) 項目 C 用地連接毗連由北伸延至南的主要休憩用地走廊，四通八達。該休憩用地走廊可為行人提供舒適的步行環境，並把項目 C 用地與其北面已規劃的古洞站和市中心連接起來。在新發展區闢設梯級式平台，並在該處提供茶座、餐廳和零售商店等商業及休閒設施，旨在提升行人的體驗，使市中心的核心地區更有生氣和活力。然而，項目 C 用地主要規劃及預留作政府、機構及社區設施用途，不適宜為了在該用地闢設大量的零售店鋪而犧牲提供社區設施。因此，梯級式平台設計不應伸延至項目 C 用地。
- (d) 為提升公眾及行人身處項目 C 用地時的樂趣和體驗，當局會在詳細設計階段考慮制訂合適的設計措施。

安置石仔嶺花園長者院友的安排

主要理由／意見	申述編號
(5) 在項目 C 用地闢設政府辦公室／社區綜合大樓，涉及清拆石仔嶺花園。受影響的長者院友會獲安置到新的福利服務綜合大樓。為了讓長者享有優質生活環境，當局不應把安老院舍闢設在政府辦公室／社區綜合大樓內。	R 2
回應	
(e) 在項目 C 用地發展的政府辦公室／社區綜合大樓可容納多項政府、社區及社會福利設施，包括政府辦公室、社區會堂、體育中心、圖書館、郵政局和一些社會福利設施，以服務附近居民和支持北部都會區的發展。在展開石仔嶺花園的清拆工作前，石仔嶺花園內私營安老院舍的長者院友會	

獲安置到位於古洞北新發展區第 29 區的福利服務綜合大樓內 7 所新的合約安老院，但須視乎社署的分配和安排而定。新的合約安老院與鄰近的社區設施（如醫療機構）分隔開，但相距很近，可容易到達。

提供其他醫療設施

主要理由／意見	申述編號
(6) 隨着政府把焦點集中在預防護理及設立地區康健中心，已沒有必要在項目 D1 及 D2 用地提供額外的醫院床位。	R 2
回應	
(f) 根據醫務衛生局，項目 D1 及 D2 用地已規劃作醫療機構提供不同的醫療服務。當局會在詳細設計階段與醫院管理局(下稱「醫管局」)進一步確定實質土地用途，以滿足推算的服務需求。	

5.2.3 項目 E1 及 E2

已婚警務人員宿舍的用途

主要理由／意見	申述編號
(1) 不鼓勵興建已婚警務人員宿舍，因為此舉違背政府逐步淘汰公務員宿舍的承諾。紀律部隊人員應與市民一同在社區生活，推動建立更多元的社區。	R 2
回應	
(a) 政府的既定政策，是在資源許可的情況下為已婚紀律部隊人員提供宿舍。當局在 2016 年已就在項目 E1 用地興建宿舍一事取得政策支持，而宿舍不足的情況一直存在。截至 2023 年 3 月 1 日為止，香港警務處尚欠 13 494 個宿舍單位，正在輪候編配宿舍的警務人員為 2 857 人，而宿舍平	

均輪候時間為 4.6 年。項目 E1 及 E2 用地已規劃作興建分區警察總部及相關的已婚警務人員宿舍和分區警署。有關用地的建築物高度限制有必要放寬，以便提供更多宿舍單位，紓緩警務人員宿舍嚴重不足的情況，同時亦使有關用地的設計更具彈性。

5.2.4 項目 F1 及 F2

政府、機構及社區設施的供應

主要理由／意見	申述編號
(1) 反對涉及改劃一幅「政府、機構或社區」地帶用地的項目 F2。根據政府的建議，用作政府、機構及社區設施的空間將增至每人 3.5 平方米，而且預計本港的長者人口將會增加。當局應增加政府、機構及社區設施的供應，為長者提供更多醫護及康樂設施，配合該區人口老化的情況。	R 3
回應	
(a) 項目 F2 用地原本有部分範圍劃為「政府、機構或社區」地帶，並指定作政府預留用途。相關的修訂項目面積細小，約佔 355 平方米，旨在反映落馬洲支線歸屬邊界內的現有鐵路相關設施。由於所涉範圍細小，因此不會影響古洞北新發展區所提供的政府、機構及社區設施，而有關供應大致能應付所需。	

5.2.5 項目 G1 及 G2

歷史建築的用途

主要理由／意見	申述編號
(1) 項目 G1 用地內的二級歷史建築恩慈	R 2

之家現時為染有毒癮人士提供輔導康復服務。該用地改劃後，便無法再用作社區用途及供公眾使用。此外，高聳建築物的影子也會遮蓋歷史建築。	
回應	
(a) 項目 G1 及 G2 旨在落實城規會在 2022 年 6 月 1 日就第 12A 條申請編號 Y/KTN/2 所作的決定，即部分同意該宗申請，把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶及「住宅(丙類)1」地帶。按照古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的要求，申請人須制訂並落實保育建議方案，以妥善管理改變的用途及保育恩慈之家。分區計劃大綱圖《說明書》中有關「住宅(乙類)2」地帶的部分已述明這項提交保育建議方案的要求。此外，根據第 12A 條申請的建議書，恩慈之家的主樓會保留並活化再利用作住戶會所用途，也會開放予公眾享用，詳細安排將於較後階段確定。恩慈之家現時為染有毒癮人士所提供的服務會遷往他處。 (b) 從更廣大區域來看，「住宅(乙類)2」地帶內的擬議發展(建築物高度可達主水平基準上 55 米)可能造成的視覺影響不大。考慮到周邊環境，以及由市中心向項目 G1 用地下降的建築物高度輪廓(由主水平基準上 120 米下降至主水平基準上 55 米)，當局認為有關用地的擬議建築物高度既符合地區的規劃環境，同時亦可保育歷史建築。	

住宅發展密度

主要理由／意見	申述編號
(2) 項目 G1 及 G2 的發展密度過高，會加大對鐵路載客量造成的壓力。	R 3
回應	
(c) 根據該改劃申請提交的交通影響評估，擬議發展	

對鐵路產生的出行需求預計在上午繁忙時間為約 134 人次／小時和下午繁忙時間為約 42 人次／小時。整體項目 G1 及 G2 用地的擬議發展所帶來的新增人口只有約 1 700 人，不會對鐵路載客量造成嚴重影響。運輸署已接納為該改劃申請而提交的交通影響評估結果。

收地及補償

主要理由／意見	申述編號
(3) 政府應向現有的業務經營者解釋擬議發展及補償方案的詳情。	R 4 至 R 14 及 R 17 至 R 25
回應	
(d) 項目 G1 及 G2 用地已規劃作私人住宅發展。有關發展由私人機構提出，當中不涉及政府收地。	
(e) 對受影響棕地作業經營者所作的補償及安置安排並不屬於城規會的職權範圍。不過，政府會按現行政策及既定機制，與受影響人士跟進有關的補償及安置安排。	

5.2.6 項目 J1 及 J2

遷移擬議加油站

主要理由／意見	申述編號
(1) 關注到現有貨倉和擬議加油站的位置十分接近，可能會構成風險，有安全問題。	R 15
(2) 擬議加油站在雙魚河附近，關注到可能有汽油從加油站洩漏，造成環境問題。	R 15
(3) 有關用地是私人土地，有其他私人作	R 15

業，收回有關用地並不合理。	
(4) 擬議修訂將涉及清拆現有貨倉。由於有關加油站尚未有施工時間表，現有貨倉的營運會比原定時間提前受到影響。	R 15
回應	
(a) 擬議加油站的設計和施工須符合相關政府規例和指引的規定。申述人對擬議加油站的安全問題所提出的關注，會得到適當處理。 (b) 基於擬議加油站和雙魚河相距約 200 米，擬議加油站不大可能在環境方面對雙魚河造成負面影響。 (c) 項目 J1 及 J2 用地和周邊地區(包括作貨倉或多項棕地作業的現有臨時構築物)，均在古洞北新發展區餘下階段發展的範圍內(圖 H-4)。政府暫定於 2024 年起收回餘下階段發展範圍內的私人土地(如合適)，所收回的土地將分配作不同用途，配合古洞北新發展區的全面發展。已規劃作加油站用途的土地將以公開招標方式處理，而加油站是整個計劃的必要部分，確保新發展區得以平衡發展。 (d) 政府會根據現行政策和既定機制，與受影響人士跟進補償及安置安排。	

5.2.7 項目 J3

公眾諮詢不足

主要理由／意見	申述編號
(1) 在把有關用地由「工業」地帶改劃為「休憩用地」地帶一事上，政府沒有諮詢現有棕地作業經營者。	R 16

回應
(a) 項目 J3 用地自首份《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTN/1》於 1994 年刊憲起，一直劃為「休憩用地」地帶。最近，有關用地才由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以預留作蔬菜產銷合作社。當局已根據條例就分區計劃大綱圖的修訂進行既定的公眾諮詢程序。

收地及安置安排

主要理由／意見	申述編號
(2) 擬議發展將會對用地內的棕地作業造成影響，關注到受影響棕地作業的安置安排。	R 16
回應	
(b) 請參閱上文第 5.2.5(e)段有關補償及安置安排的回應。	

5.2.8 項目 K1 及 K2

對毗連作私人發展的住宅用地的影響

主要理由／意見	申述編號
(1) 在項目 K1 和 K2 的用地興建 L4 道路伸延段，會導致失去 0.34 公頃的住宅土地(第 23 區其中一幅「住宅(乙類)」用地)，使建屋量減少。計及住用地積比率預期會按現行政策增加 20%，住用總樓面面積會由 67 960 平方米減至 53 900 平方米(減少 14 060 平方米／減少 20.69%)，建屋量則由 972 個單位減至 770 個單位(減少 202 個單位／減少 20.78%)。	R 26

(2) 倘修訂 L4 道路的道路走線，受影響的用地會夾在原本的 P2 道路和擬建的 L4 道路延伸段之間。由於住宅用地可能會受到交通噪音及空氣質素影響，有關修訂會限制受影響住宅用地在設計上的彈性。 (3) 為減輕對私人土地的影響，建議重新考慮 L4 道路的走線，或維持現有 L4 道路的走線，並在有關分區計劃大綱圖的《註釋》加入擬議備註，以維持原本的總樓面面積(即 67 960 平方米)。此外，申述人要求政府採取有效的消減噪音措施，例如沿 L4 道路興建隔音屏障和隔音罩，盡可能減少交通噪音。	
回應	
(a) 2022 年 9 月 30 日，行政長官會同行政會議根據《道路條例》，授權對 L4 道路的走線作出修訂。L4 道路原本是盡頭路。新的走線直接連通河上鄉路。隨着古洞北新發展區的房屋用地發展密度增加，新的走線對應付區內的新增人口所需至關重要。項目 K1 及 K2 用地主要反映獲批准的道路布局 and 設計。 (b) 根據土拓署就有關改劃進行的環境評審，預期不會在交通噪音和空氣質素方面造成負面影響。當局會在項目 K1 及 K2 用地落實緩解措施，包括在 L4 道路設置 3 米的直立式隔音屏障。	

5.2.9 項目 H1、H2、L1、L2、M1、M2 及 M3

休憩用地及政府、機構或社區設施的供應

主要理由／意見	申述編號
(1) 項目 L2 及 M3 涉及改劃一幅「休憩	R 2

用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶，此舉無助闢設有關設施。	
回應	
(a) 項目 L2 及 M3 用地主要反映獲授權的道路走線，以及對土地用途地帶作出的相應調整。古洞北新發展區所提供的休憩用地和政府、機構或社區設施並無減少(附件 VI)。	

6. 對申述的意見

6.1 城規會收到兩份由個別人士提交的意見。當中一名提意見人(C1)亦為申述人(即R2)。

6.2 C1 同意 R1 對項目 C、D1 及 D2 提出的建議(載於上文第 5.2.2(1)至(4)段)，而上文第 5.2.2(a)至(d)段的回應亦適用。C2 支持項目 G1 及 G2，認為保存歷史建築和改劃建議中的發展可以並存。C2 亦就項目 M3 提出意見，認為該項目會對現有地形、砍伐樹木事宜、視覺、空氣流通及交通容量造成負面影響，並認為要在發展與保育之間達致平衡。有關 C2 的意見，請參閱上文第 5.2.9(a)段的回應。

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下政府政策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 保安局局長；
- (b) 醫務衛生局局長；
- (c) 土木工程拓展署北拓展處處長；
- (d) 漁農自然護理署署長；
- (e) 社會福利署署長；
- (f) 警務處處長；
- (g) 路政署鐵路拓展處總工程師；
- (h) 環境保護署署長；
- (i) 消防處處長；
- (j) 地政總署總產業測量師／新發展區；

- (k) 地政總署總產業測量師／鐵路發展；
- (l) 運輸署署長；以及
- (m) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 以下決策局／部門對修訂建議並無意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 發展局轄下古物古蹟辦事處；
- (c) 教育局局長；
- (d) 食物及衛生局局長；
- (e) 創新科技署署長；
- (f) 房屋署署長；
- (g) 地政總署北區地政專員；
- (h) 地政總署元朗地政專員；
- (i) 政府產業署；
- (j) 建築署署長；
- (k) 康樂及文化事務署署長；
- (l) 路政署總工程師／新界東；
- (m) 渠務署總工程師／新界北；
- (n) 水務署總工程師／建設；
- (o) 食物環境衛生署署長；
- (p) 民政事務總署北區民政事務專員；以及
- (q) 機電工程署署長。

8. 規劃署的意見

8.1 根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持 R1 至 R26，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A1 及 B1

- (a) 項目 A1 及 B1 用地適合作住宅用途。該用地有完備的交通網絡連接古洞北新發展區的已規劃住宅和政府、機構及社區設施羣。該兩幅用地位置方便，亦鄰近已規劃的古洞站。高科技職位會流向與古洞北新發展區僅一站之隔的新田科技城，並連接北環綫。為了在古洞北新發展區提供更多就業機會，政府已建議在項目 C 用地興建政府辦公室／社區綜合大樓(R2)；

- (b) 項目 A1 及 B1 涉及把商貿及科技園用途改劃為住宅用途，當局已就有關改劃進行生態影響評估，評估確定有關項目預計造成的生態影響輕微，所造成的影響與先前劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的情況相若。透過在詳細設計階段落實緩解措施，可盡量減少改劃可能對生態造成的影響(**R2**)；

項目 C、D1 及 D2

- (c) 項目 C 用地位於可達度高的策略性位置。放寬項目 C 用地的建築物高度限制，目的是增加政府辦公室以及社區和社會福利設施的供應，例如社區會堂、體育館、圖書館和郵政局，以服務新發展區及更廣大的區域(**R1** 及 **R2**)；
- (d) 為了提供更多就業機會，政府已建議在項目 C 用地興建一座政府辦公室／社區綜合大樓。此項建議亦是政府帶頭將更多職位遷往北部都會區(包括古洞北新發展區)的措施(**R2**)；
- (e) 放寬項目 C 用地的建築物高度限制並非與周邊範圍不協調。新發展區的整體建築物高度仍能大致跟從由市中心向外圍及雙魚河遞降的高度輪廓。當局已進行技術評估，以確定放寬建築物高度限制不會造成重大的負面影響。政府辦公室的發展，不適宜設置零售商店和採用梯級式平台設計(**R1**)；
- (f) 該等用地旁的已規劃道路的闊度足夠，可作為區內其中一條主要的通風廊。空氣流通評估-初步研究顯示，待落實已訂立的通風措施(如加入分區計劃大綱圖所訂明的通風廊／風道、劃設非建築用地和採用梯級式平台設計)後，擬議發展不會在空氣流通方面對附近地區的整體行人風環境造成嚴重的負面影響(**R1**)；
- (g) 用作安置石仔嶺花園長者院友的新合約安老院位於福利服務綜合大樓內。新的合約安老院與鄰近的社區設施(如醫療機構)分隔開，但相距很近，可容易到達(**R2**)；

項目 E1 及 E2

- (h) 為紀律部隊提供紀律部隊員工專用宿舍符合政府的既定政策。放寬項目 E1 用地的建築物高度限制和改劃項目 E2 用地，可提供更多宿舍單位，紓緩宿舍嚴重不足的情況，同時亦使有關用地的設計更具彈性(R2)；

項目 F1 及 F2

- (i) 相關的修訂項目面積細小，約佔 355 平方米，旨在反映落馬洲支線歸屬邊界內的現有鐵路相關設施。由於所涉範疇細小，因此不會影響古洞北新發展區所提供的政府、機構及社區設施，而有關供應大致能應付所需(R3)；

項目 G1 及 G2

- (j) 項目 G1 及 G2 旨在落實小組委員會就第 12A 條申請編號 Y/KTN/2 所作的決定，即部分同意該宗申請，把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶及「住宅(丙類)1」地帶。申請人須制訂並落實保育建議方案，以妥善管理改變的用途及保育恩慈之家。分區計劃大綱圖的《說明書》已述明這項要求。恩慈之家現時為染有毒癮人士所提供的服務會遷往他處(R2)；
- (k) 從更廣大區域來看，擬議發展可能造成的視覺影響不大。考慮到周邊環境，以及由市中心向項目 G1 用地下降的建築物高度輪廓，當局認為有關用地的擬議建築物高度符合地區的規劃環境(R2)；
- (l) 擬議發展的規劃人口約 1 700 人，不會對鐵路載客量造成嚴重影響(R3)；

項目 J1 及 J2

- (m) 項目 J1 及 J2 用地和周邊的貨倉，均在古洞北新發展區餘下階段發展的範圍內。政府暫定於 2024 年起收回

有關土地(如合適)。因此，加油站與貨倉不會有鄰接的情況(**R15**)；

- (n) 擬議加油站的設計和施工須符合相關規例和指引的規定，包括安全規定。基於擬議加油站和雙魚河的距離，擬議加油站不大可能在環境方面對雙魚河造成負面影響 (**R15**)；

項目 J3

- (o) 項目 J3 用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以預留作蔬菜產銷合作社。當局已根據《城市規劃條例》就分區計劃大綱圖的擬議修訂進行公眾諮詢(**R16**)；

項目 K1 及 K2

- (p) 項目 K1 及 K2 用地主要反映獲行政長官會同行政會議授權進行的經批准道路布局 and 設計。新的走線直接連通河上鄉路，對應付古洞北新發展區的新增人口所需至關重要(**R26**)；
- (q) 根據土拓署就有關改劃進行的環境評審，預期不會在交通噪音和空氣質素方面造成負面影響。當局會就項目 K1 及 K2 用地落實緩解措施，包括在 L4 道路設置 3 米的直立式隔音屏障(**R26**)；

項目 A2、B2、H1、H2、L1、L2、M1、M2 及 M3

- (r) 這些修訂屬技術性質，主要反映獲授權的道路走線／現時情況，以及對土地用途地帶作出的相應調整(**R2**)；以及

其他事宜

- (s) 收地、補償及安置安排並不屬於城規會的職權範圍。政府會按現行政策及既定機制，另行處理受影響的持份者所關注的事宜(**R4 至 R14 及 R16 至 R25**)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後考慮建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該草圖。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱圖，請委員同意，該分區計劃大綱圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

附件 I	《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/3》 (縮圖)
附件 II	《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》的修訂項目附表
附件 III	申述人和提意見人名單
附件 IV	2022 年 9 月 23 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘錄
附件 V	2022 年 7 月 26 日北區區議會會議記錄摘錄 (僅提供中文版)
附件 VI	古洞北分區計劃大綱圖所訂明的主要政府、機構或社區設施和休憩用地供應
圖 H-1a 至 1b	申述用地的位置圖
圖 H-2a 至 2e	申述用地的平面圖
圖 H-3a 至 3e	申述用地的航攝照片
圖 H-4	古洞北新發展區的發展階段示意圖
圖 H-5	電腦合成照片

規劃署

2023 年 5 月