

城市規劃委員會文件第 10983 號
考慮日期：2024年10月18日

古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21

考慮申述編號 TPB/R/S/NE-KTS/21-R1至 R9

《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21》
考慮申述編號 TPB/R/S/NE-KTS/21-R1 至 R9

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/NE-KTS/21-R1 至 R9)
項目 A 把位於金坑路以南及坑頭路以東的一幅用地由「康樂」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 B 把位於金坑路以北一幅用地由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制。 就圖則《註釋》作出的修訂項目 (a) 加入「住宅(乙類)」地帶的《註釋》。 (b) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「商店及服務行業(只限設於「政府、機構或社區(1)」範圍內地面一層)」；及為「政府、機構或社區(1)」支區加入「備註」。 (c) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。	總數：9 支持項目 A 和就《註釋》作出的修訂項目(a) R1：由 KTA 規劃顧問有限公司代表的 Kyland Investments Limited 支持項目 B 和就《註釋》作出的修訂項目(b) R2：由 KTA 規劃顧問有限公司代表的 Elmtree Worldwide Limited 反對項目 A 及 B R3 至 R5：金錢村村務委員會代表 R6 及 R7：坑頭村(原居民)村務委員會代表 反對項目 A 及 B 和就《註釋》作出的修訂項目(b)至(f) R8：個別人士 就項目 A 及 B 提出意見 R9：香港中華煤氣有限公司

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/NE-KTS/21-R1 至 R9)
(d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。	
(e) 刪除「休憩用地」地帶《註釋》的「備註」。	
(f) 刪除「康樂」地帶《註釋》的「備註」有關挖土工程的條款。	

註：所有申述人的名單載於**附件 III**。申述的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會（下稱「城規會」）委員。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_NE-KTS_21.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 2024 年 5 月 31 日，《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21》（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。對分區計劃大綱圖及其《註釋》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-1** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 9 份有效的申述。2024 年 9 月 19 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人的名單載於**附件 III**，而他們所提交的申述則載於**附件 IV**。城規會已根據條例第 6B(3) 條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A—擬在金坑路以南及坑頭路以東進行的私人住宅發展

2.1 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2023 年 10 月 27 日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/17),以進行擬議私人住宅發展。為落實小組委員會的決定,當局把分區計劃大綱圖上位於金坑路以南及坑頭路以東的土地(即項目 A 所涉申述土地(下稱「項目 A 用地」))由「康樂」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶,最高地積比率限為 2.4 倍,最高建築物高度限為主水平基準上 72 米。

項目 B—擬在金坑路以北興建私營安老院舍

2.2 小組委員會於 2023 年 10 月 27 日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/16),以興建擬議設有 150 個床位的私營安老院舍,並在地面一層設零售商店。為落實小組委員會的決定,當局把分區計劃大綱圖上位於金坑路以北的土地(即項目 B 所涉申述土地(下稱「項目 B 用地」))由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶,最高建築物高度限為 8 層(不包括地庫)。

對分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》的修訂

2.3 當局已就上述修訂項目加入新的「住宅(乙類)」地帶《註釋》,並對「政府、機構或社區」地帶《註釋》作出修訂,在第一欄用途內加入「商店及服務行業(只限設於「政府、機構或社區(1)」範圍內地面一層)」,以及為新的「政府、機構或社區(1)」支區加入「備註」

2.4 當局已藉此機會根據最新的《法定圖則註釋總表》,修訂《註釋》的其他部分,包括把「政府垃圾收集站」及「公廁設施」用途從第二欄移至第一欄,以及在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。

2.5 當局已檢討在與保育無關的地帶《註釋》的「備註」中,是否需要訂有「填塘或挖土工程」的條款。由於「休憩用地」

地帶內現時並無池塘，而渠務署從排水角度而言，亦不擔心「休憩用地」地帶內的挖土工程，因此當局已刪除「休憩用地」地帶的「備註」。至於「康樂」地帶，由於渠務署從排水角度而言關注填塘工程，但不擔心挖土工程，因此「康樂」地帶的「備註」中「挖土工程」的部分已被刪除。

- 2.6 《說明書》已因應上述修訂項目作出適當修改，並一併更新各土地用途地帶的一般資料，以反映有關規劃區的最新規劃情況和加入某些技術修訂。

分區計劃大綱草圖

- 2.7 2024 年 5 月 10 日，小組委員會同意，有關《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20》的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 3/24 號載於城規會網頁¹，而小組委員會的會議記錄摘錄則載於附件 V。其後，《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21》於 2024 年 5 月 31 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 城規會在處理分別與項目 A 和 B 有關的第 12A 條申請時，已根據原有條例²的規定公布申請，讓公眾提出意見。小組委員會在 2023 年 10 月 27 日考慮該兩宗第 12A 條申請時，已考慮在各別的公布期內所收到的公眾意見。
- 3.2 2024 年 3 月 6 日，當局就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢上水區鄉事委員會。雖然上水區鄉事委員會整體上未就擬議修訂提出任何具體意見，但坑頭和金錢的村代表對於項目 A 及 B 的擬議發展可能會對現有道路網絡的容量造成不良的交通影響並對風水造成負面影響，則深表關注。這些關注事項與上文第 3.1 段提及的兩宗第 12A 條申請在各別的公眾查閱期內所收到的評論／意見相似。

¹ 小組委員會文件第 3/24 號可在城規會網頁查閱，網址為：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/741_rnt_agenda.html

² 原有條例指在緊接 2023 年 9 月 1 日之前有效的《城市規劃條例》。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

3.3 2024 年 5 月 31 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。北區區議會議員和上水區鄉事委員會委員同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱圖的展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。有關修訂分區計劃大綱圖的資料文件亦已送交北區區議會土地發展、房屋及工程委員會傳閱。金錢村村務委員會及坑頭村(原居民)村務委員會的代表提交了申述(見下文第 5 段)，而城規會並沒有收到北區區議會和上水區鄉事委員會的申述。

4. 申述用地及其周邊地區

項目 A 的申述用地

4.1 項目 A 用地總面積約為 10 072 平方米，位於金坑路以南及坑頭路以東(圖 H-2)。該用地主要是植物苗圃及常耕農地，南部為露天車輛存放場(圖 H-3 及圖 H-4a)。周邊地區饒富鄉郊特色，有低密度和低至中層的現有／已規劃住宅發展，另有住用構築物及樹木羣。用地以北過了金坑路的地方是「綜合發展區(2)」地帶(最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 75 米)，現時是耕地、住用構築物、樹木和停車場。用地東面是「農業」地帶，主要是住用構築物、植被地及項目 B 用地(詳情載於下文第 4.3 至 4.4 段)(圖 H-3)。用地南面有低密度低層的住宅發展，包括位於「住宅(丙類)1」地帶內的嘉麗山莊(最高地積比率限為 0.43 倍，最高建築物高度限為 3 層)。用地以西過了坑頭路的地方是「綜合發展區(3)」地帶(最高地積比率限為兩倍，最高建築物高度限為主水平基準上 70 米)，現時主要是有樹木的植被地。用地東北面較遠處是住用構築物和一幅劃為「綜合發展區(1)」地帶的用地，而該用地正在施工，進行申請編號 A/NE-KTS/506 獲批准的綜合住宅發展，最高地積比率限為 3.059 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 81.5 米(圖 H-1)。用地北面較遠處過了粉嶺公路的地方則是古洞北新發展區(圖 H-1)。

4.2 項目 A 用地劃為「住宅(乙類)」地帶，最高地積比率限為 2.4 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 72 米。根據申請

人在第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/17)提交的 概念發展計劃，擬議發展包括一層地庫停車場上加兩幢 19 層高的住宅樓宇，總樓面面積約為 23 732 平方米，提供約 360 個單位。相關的總綱發展示意圖及園境設計總圖載於繪圖 H-1a 和 H-1b。概念發展計劃的主要發展參數概述如下：

用地面積	10 072 平方米(約數)
發展面積*	9 888 平方米(約數)
地積比率# (按發展面積計算)	2.4 倍
樓面面積#	23 732 平方米(約數)
最高建築物高度	主水平基準上 72 米
樓層數目	19 層 (坐落在一層地庫停車場上)
最大上蓋面積	33.3 %
住宅樓宇幢數	2 幢
單位數目	360 個
平均單位大小	65.9 平方米(約數)
私人休憩用地	不少於 1 228 平方米
綠化覆蓋率	不少於 30%(3 038 平方米)
預期人口@	972 人(約數)
私家車泊車位	134 個 (包括 10 個訪客車位)
殘疾人士私家車泊車位	2 個
電單車泊車位	4 個
重型貨車上落客貨車位	2 個

* 發展面積不包括預留作改善路口和闢設巴士停車處之用的政府土地(繪圖 H-1a)。發展面積僅供參考，在換地申請階段或會有所改變，以反映部門的規定(例如擴闊行車道及行人路)。

擬議會所的樓面面積不超過整體住用總樓面面積的 5%，並沒有計入總樓面面積/地積比率內，有關豁免須獲建築事務監督批准。

@ 平均住戶人數假設為 2.7 人。

項目 B 的申述用地

4.3 項目 B 用地總面積約為 1 710 平方米，位於金坑路以北(圖 H-2)。該用地有部分範圍空置，部分則為鄉村式垃圾收集站

和用作貯物的臨時構築物(圖 H-3 和 H-4b)。周邊地區饒富鄉郊特色，有低密度和低至中層的現有／已規劃住宅發展，另有住用構築物、常耕地和植被地。用地北面和西北面較遠處分別為「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」地帶，西面則為「農業」地帶及上文第 4.1 和 4.2 段所述的項目 A 用地(圖 H-1)。

- 4.4 項目 B 用地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最高建築物高度限為 8 層(不包括地庫)。根據申請人在第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/16)提交的概念發展計劃，擬議設有 150 個床位的私營安老院舍，樓高 8 層(天台的水平約為主水平基準上 36.7 米)，地面一層提供配套設施和設有零售商店，而地庫則為污水處理設施。相關的總綱發展示意圖及園境設計總圖載於繪圖 H-2a 和 H-2b。概念步發展計劃的主要發展參數概述如下：

用地面積	1 710 平方米(約數)
地積比率	2.94 倍(約數)
整體總樓面面積	5 025 平方米(約數)
— 安老院舍	4 154 平方米(約數)
— 商店	645 平方米(約數)
— 停車場	226 平方米(約數)
建築物高度	約 27.1 米／主水平基準上 36.7 米
樓層數目	8 層(坐落在一層位於地庫的污水處理設施上)
最大上蓋面積	46%(約數)(一層平台上)
樓宇幢數	1 幢
床位數目	150 個*(約數)
私人休憩用地	不少於 155 平方米
綠化覆蓋率	不少於 20%(342 平方米)
私家車泊車位	9 個(包括一個暢通易達車位)
— 安老院舍	4 個
— 零售	5 個
電單車泊車位	1 個

上落客貨車位	3 個
— 重型貨車	1 個
— 救護車	1 個
— 小型巴士／專線小巴	1 個

* 按每名住客不少於 9.5 平方米的面積計算

規劃意向

4.5 上述申述用地所涉土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 A 的「住宅(乙類)」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；以及
- (b) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，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。至於項目 B 的「政府、機構或社區 1」支區的規劃意向，則主要是提供一所私營安老院舍，並在地面一層設零售商店。在此支區內的發展，最高建築物高度不得超過 8 層(不包括地庫)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 在所收到的 9 份申述中，有兩份(**R1 及 R2**)由有關項目 A 及 B 的第 12A 條申請的申請人所提交的申述，分別表示支持項目 A 及 B，以及對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的相應修訂；有 3 份代表金錢村村務委員會(**R3 至 R5**)及兩份代表上水區坑頭村(原居民)村務委員會(**R6 及 R7**)提交的申述，表示反對項目 A 及 B；有一份由一名個別人士提交的申述(**R8**)，表示反

對項目 A 及 B，以及對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂項目(b)至(f)；以及一份由公用事業公司(香港中華煤氣有限公司)(R9)提交的申述，就項目 A 及 B 提出意見。

5.1.2 申述提出的主要理由及意見，以及規劃署在諮詢相關政府部門後的回應，概述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述

項目 A

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 擬議發展將提供 360 個住宅單位，主動配合《施政報告》和長遠房屋策略，在市場上提供更多房屋供應。	R1
(2) 擬議發展密度和建築物高度符合從古洞北市中心開始遞降的發展輪廓，亦能配合古洞南的發展情況。	R1
(3) 在第 12A 條申請階段提出的概念發展計劃已考慮各項設計優點。已獲批准的 12A 條申請進行了多項技術評估，結論是倘若落實擬議緩解措施，並提供新的公共交通路線，擬議發展在景觀、視覺、交通、排水和排污方面不會對周邊地區造成重大的負面影響。申述人作為項目 A 的擬議發展及「綜合發展區(2)」地帶發展項目的其中一名土地擁有人及項目倡議人，會與鄰近發展項目的擁有人協調，盡量減少在施工期間對鄰近社區造成的交通及環境影響。	R1

回應
(a) 關於(1)至(3) 備悉表示支持的意見。

項目 B

主要理由／意見／建議	申述編號
(4) 擬議發展符合政府的政策，紓緩急增的安老院舍床位需求，並為長者提供優質生活環境。	R 2
(5) 擬議發展地面一層設零售商店，可配合安老院舍使用者／訪客及附近居民的日常購物需要。	R 2
(6) 擬議發展可以立刻落實，因為項目 B 用地內的私人土地由申述人和另一間公司擁有，在法定規劃程序完成後可馬上進行換地。	R 2
(7) 擬議發展規模細小。在落實環境美化措施後，擬議發展將改善該區的街景，不會造成負面的視覺影響。	R 2
(8) 已獲批准的第 12A 條申請進行了多項技術評估，結論是倘若落實擬議緩解措施，並提供新的公共交通路線，擬議發展在景觀、視覺、交通、排水和排污方面不會對周邊地區造成重大的負面影響。經改善的鄉村通道安排亦可令毗鄰社區受惠。	R 2

回應
(b) 關於(4)至(8)： 備悉表示支持的意見。

5.3 表示反對的申述

5.3.1 *規劃意向、擬議用途及發展密度*

項目 A

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 項目 A 用地附近的坑頭、金錢、香港賽馬會、匯駿山莊、御林皇府、翡翠園、嘉麗山莊及天巒均為低密度發展。當局容許在該區進行中等密度發展，難以令人信服。此外，一般市民不大可能負擔得起在項目 A 用地上發展的私營房屋，令人懷疑有關發展是否有助紓緩房屋短缺。	R3 至 R5
(2) 與先前的第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/14 ³)(涉及項目 A 用地)相比，地積比率僅減少 0.6 倍，主水平基準上 75 米的建築物高度亦未有修訂。	R8

³ 第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/14)是由第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/17)的相同申請人在 2020 年提交，以把項目 A 用地及其北面的一幅用地(即現時的「綜合發展區(2)」用地)由主要為「康樂」地帶及「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並訂明最高地積比率為 3 倍，最高建築物高度為主水平基準上 75 米，以便進行兩項擬議住宅發展(圖 H-1 及 H-2) (詳情載於文中第 5.3.1(b)段)。

(3) 擬議修訂會建立新社區，有關設康樂設施的需要。原有的「康樂」地帶旨在應付有關需要。然而，沒有詳情說明把項目 A 用地由「康樂」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶可如何應付有關需要。	R 8
回應	
(a) 關於(1)： 項目 A 旨在落實小組委員會同意第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/17)的決定，以進行私人住宅發展。項目 A 用地由「康樂」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以便進行擬議中等密度住宅發展，最高地積比率限為 2.4 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 72 米。 古洞地區近年在土地用途和規劃環境方面均在轉型。粉嶺公路對面北面較遠處是古洞北新發展區，該區將發展成多元化發展中心，並興建中至高密度的公私營房屋及配套設施。古洞南的北部位於古洞北新發展區以南粉嶺公路的另一側，該處亦正逐步轉型為中等密度住宅區。古洞地區的發展密度及建築物高度輪廓由北面古洞北新發展區的用地(在第 16 條申請編號 A/KTN/93 獲批准後，地積比率為 4.2 至 7.8 倍，建築物高度為主水平基準上 80 米至主水平基準上 180 米)向古洞南地區的「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶(地積比率為 2 至 3.059 倍，建築物高度超過主水平基準上 70 米)遞降。該等地帶最近已改劃作中等高度及密度的住宅發展。鑑於擬設的地積比率／建築物高度輪廓呈梯級式，由北面的古洞北新發展區市中心向古洞南地區南部的鄉郊環境遞降，項目 A 用地的發展密度及建築物高度限制符合此區域環境。此外，興建私人房屋亦可為市場提供多元化的選擇。 申請人為支持第 12A 條申請而提交的技術評估亦證明，在落實擬議緩解措施後，從景觀、視覺及城市設計、交通、環境、排水及排污的角度而言，按擬訂的密度進行擬議發展不會對周邊地區造成無法克服的負面影響。相	

關政府部門對這宗申請沒有提出反對／負面意見。小組委員會在考慮和同意這宗申請時，已顧及技術評估以及公眾和部門的意見。

(b) 關於(2)：

項目 A 用地屬先前一宗第 12A 條申請 (編號 Y/NE-KTS/14)(由第 12A 條申請 (編號 Y/NE-KTS/17) 的相同申請人提交) 所涉範圍的一部分，有關申請旨在把項目 A 用地和位於該用地以北的一幅用地由主要劃為「康樂」地帶及「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並訂明最高地積比率為 3 倍，最高建築物高度為主水平基準上 75 米，以便進行兩項擬議住宅發展(圖 H-1 及 H-2)。小組委員會在 2020 年局部同意申請編號 Y/NE-KTS/14，按申請人建議的發展參數，以及須加入提供社會福利設施的規定，把申請用地北部(即現時的「綜合發展區(2)」用地)改劃為「綜合發展區」地帶，而申請用地南部(即項目 A 用地)的發展參數則須進一步檢討。其後，相同申請人徵求城規會同意，根據申請編號 Y/NE-KTS/17 把項目 A 用地改劃為「住宅(乙類)」地帶，並把地積比率下調至 2.4 倍，建築物高度下調至主水平基準上 72 米。經考慮申請人所提交的技術評估以及公眾和政府部門的意見後，小組委員會同意申請編號 Y/NE-KTS/17，理由主要是擬議住宅用途與周邊土地用途並非不相協調；擬議的地積比率和建築物高度，與古洞北和古洞南的地區規劃環境及建築物高度輪廓相符；沒有無法克服的技術問題；以及政府部門沒有負面意見。

(c) 關於(3)：

鑑於古洞南地區的私人土地業權和私人主導的發展模式，政府無意提出大規模的康樂用途。

擬議發展將提供約 360 個單位，可容納約 972 人居住。建議按照《香港規劃標準與準則》的要求，闢設不少於 1 228 平方米的私人休憩用地連康樂及美化環境設施(繪圖 H-1b)，以配合居民所需。休憩用地的整體供

應大致上足以應付擬議發展內的需求。

按照《香港規劃標準與準則》，古洞南地區的鄰舍休憩用地現時供應充足，康樂設施沒有供應不足的情況。至於地區休憩用地，儘管古洞南地區的已規劃地區休憩用地尚欠約 2.3 公頃，但規劃區內的已規劃鄰舍休憩用地則多出約 6.9 公頃。休憩用地的整體供應大致上足以應付已規劃人口的需求。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)已獲諮詢，並表示對擬議修訂沒有負面意見，因為康樂及文化事務署轄下沒有已規劃項目、現有康樂場地或美化市容地帶會受到影響。

項目 B

主要理由／意見／建議	申述編號
(4) 雖然項目 B 用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，但當局並無擬議「政府及機構」用途，該用地的擬議發展反而是由私營機構提出。因此，不能確定為何這樣改劃該用地。	R3 至 R5
(5) 在古洞北為長者提供約 2 000 個長者宿位的福利服務綜合大樓將於明年啟用。無需在這個交通不便而且配套設施尚未改善的鄉郊地區興建私營安老院舍。	R3 至 R5
(6) 申述人備悉擬議的安老院舍會獨立而建，質疑為何獲豁免計入總樓面面積。此外，申述人反對把商場納入擬議安老院舍地面一層。批准這個把顯著百分比的總樓面面積專作商業用途的建議，會立下減少「政府、機構或社區」地帶內用作社區服務的總樓面面積的先例。特別是對於古洞南這類多項服務均明顯不足的地區而言，這個做法不可接受。應把整幢安老院舍建築物專作政府、機構	R8

及社區用途。	
(7) 擬議的安老院舍上蓋面積為 46% 的說法令人存疑。此外，根據安老院舍「24 米」限制的規例，不會准予興建擬設於 7 樓的宿舍。	R8
回應	
(d) 關於(4)及(5)： 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，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。 項目 B 旨在落實小組委員會同意第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/16)的決定，以興建提供 150 個宿位的擬議私營安老院舍，並在地面一層設零售商店。安老院舍不論是由政府還是私人營辦，均屬可配合當地居民及該地區需要的社區設施。有關建議符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。 位於古洞北福利服務綜合大樓的安老院舍於 2023 年 8 月起啟用，為需要院舍服務的長者提供資助及非資助宿位。為應付對安老院舍的需求，使市場更多元化，以及為社區內的不同使用者提供替代選擇，從服務供應的角度而言，社會福利署署長(下稱「社署署長」)不反對在項目 B 用地闢設以私營模式經營的安老院舍，但前提是安老院舍的設計及施工符合社區需要，並遵從本港所有現行的相關發牌及法定規定。社署署長認為，擬議的私營安老院舍可為有能力負擔市價的長者提供另一選擇。	
(e) 關於(6)： 在項目 B 用地闢設私營安老院舍連零售設施是一項私人倡議。項目 B 用地內的私人土地由申請人擁有，在法定規劃程序完成後便可進行換地。社署署長不反對在項目	

B 用地興建安老院舍連零售設施的建議。

根據「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，「政府、機構或社區(1)」支區中並無就項目 B 用地上的擬議安老院舍，豁免樓面面積的規定。此外，根據第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/16)，擬議安老院舍連零售設施符合「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃」下，可能獲豁免繳付各類土地交易的地價的條件。申述人就豁免計算總樓面面積提出的論據並不相關。

根據第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/16)的概念發展計劃，零售商店只限於地面一層，而此用途的樓面面積約佔 645 平方米或整體總樓面面積約 12.8%，並非不成比例。為落實小組委員會對此第 12A 條申請的決定，當局已對「政府、機構或社區」地帶《註釋》作出修訂，在第一欄用途內加入「商店及服務行業(只限設於「政府、機構或社區(1)」範圍內地面一層)」(見上文第 2.3 段)。由於古洞南現有的街市購物中心並非位於便利的步行距離範圍內，難以服務區內人士，擬議零售設施可服務區內居民的需要。

除卻醫院床位、幼兒中心、長者社區照顧服務設施及安老院舍，古洞南一帶已規劃供應的政府、機構及社區設施大致上足以應付現有/已規劃人口的需求(附件 VI)。闢設政府、機構及社區設施屬長遠目標，實際供應會視乎相關部門在規劃及發展過程中的考慮而定。規劃署會與有關部門緊密合作，確保在古洞南新發展建議中加入額外的政府、機構及社區設施。

(f) 關於(7)：

根據第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/16)的概念發展計劃，46%的上蓋面積是指在單層平台上的 7 層高建築物。根據《安老院規例》(第 459A 章)第 20 條，安老院舍的任何部分所處高度，不得離地面超過 24 米，而該高度是由建築物的地面垂直量度至安老院舍所在的處所的樓面計算。社署署長對根據第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/16)提出的概念發展計劃並無反對。總而

言之，擬議安老院舍將來的設計及施工須遵從所有相關的發牌及法定規定。

項目 A 及 B

主要原因／意見／建議	申述編號
(8) 項目 A 和項目 B 用地中有相當比例的範圍屬政府土地(合計約 2 500 平方米)。目前並不清楚讓出政府土地作兩項擬議發展，社區如何受惠。	R 8
回應	
(g) 關於(8)： 根據兩宗第 12A 條申請，申請人已把多幅毗連私人地段的未撥用政府土地(圖 H-2)納入擬議發展用地，以作更全面的發展，並有效運用土地資源。該等地段分散，甚至不規則，難以作獨立發展。從土地行政的角度而言，地政總署署長不反對兩宗申請，並建議須繳付補價進行換地，以落實擬議發展。	

5.3.2 交通方面

項目 A 及 B

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 古洞北的發展已令青山公路—古洞段的交通流量增加，而區內的運輸基礎設施卻十分不足。交通擠塞情況經常出現(特別是近高爾夫·御苑的一段青山公路—古洞段)，金錢、坑頭及古洞地區的居民都深受擠塞問題困擾。項目 A 及 B 的擬議房屋、安老院舍及零售商店發展，將進一步增加行人／交通流量，令區內的交通情況惡化。	R 3 至 R 5

主要理由／意見／建議	申述編號
(2) 坑頭約有 7 000 名居民，有 12 架小巴(在早上的繁忙時間)和過千架私家車(每天)使用區內的道路。道路和交匯處的交通容量已達飽和，導致區內交通嚴重擠塞。項目 A 及 B 用地的擬議發展將為現有道路網絡帶來無法應付的額外交通量。尤其是這兩幅用地是位於區內主要道路(即金坑路、坑頭路和古洞路)的交匯處。預期擬議發展將導致無法克服的交通問題。	R 6 至 R 7
(3) 坑頭路是雙線雙程路，但只到達坑頭入口。坑頭村範圍內的通道均為單線雙程路，因此村內每天都會出現交通擠塞情況。此外，自 1960 年代開始金門建築在坑頭擁有一個佔地約 30 000 平方尺的露天場地用以存放建築材料，導致每天有數十架次的重型貨車駛經坑頭。	R 6 至 R 7
(4) 政府已建議在金坑路與高速公路之間興建交通運輸連接路。因此應待政府落實配套基礎設施和改善運輸網絡後，才考慮擬議修訂。	R 3 至 R 5
回應	
(a) 關於(1)至(4)： 第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/17 及編號 Y/NE-KTS/16)的申請人已就擬議發展，分別對項目 A 用地和項目 B 用地進行交通影響評估。兩項交通影響評估的結論是，倘若落實擬議緩解措施，並提供新的公共交通路線，附近的道路網絡足以吸納擬議發展所產生的交通量，因此不會對交通造成重大的影響。運輸署署長對交通影響評估及當中提出的改善工程沒有負面意見： • 在第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/17)中，申請人已建議改善金坑路／坑頭路路口，以及在金坑	

主要理由／意見／建議	申述編號
路的西行線闢設巴士停車處，並在項目 A 用地內闢設專線小巴停車處。這些措施將有助改善金坑路的道路容量和提升公共交通服務。 • 在第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/16)中，申請人已建議把有關用地位於金坑路沿路的南面邊界後移，以便日後進行擴闊。申請人亦建議在項目 B 用地的東南面闢設新路口，作為通往金坑路的新增鄉村通道。此措施可使東面住用構築物羣的交通更為便利。 此外，附近「綜合發展區(1)」用地擬作住宅發展，其申請人將實施若干改善工程，包括優化並將金坑路由現有的闊度加寬至 7.3 米闊；以及把金坑路和金錢路的路口優化為迴旋處。；以及把沿金坑路北面的行人路擴闊至 2 米闊，以改善行人的步行環境。這些改善工程亦將提升項目 A 及 B 用地附近地區的交通容量。 至於對坑頭的交通影響，當局預計由項目 A 及 B 用地的擬議發展所產生的交通，將使用金坑路或經由金坑路／坑頭路路口或古洞路／金坑路路口來往有關發展項目和市區。由於朝坑頭方向並無主要行程引入量，因此對坑頭路近坑頭的地方添加的交通負荷只屬輕微。根據在第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/17)中提交的交通影響評估，在金坑路／坑頭路路口的改善工程完成後，相關路口的交通表現令人滿意。此外，金坑路及坑頭路沿路亦會有由附近住宅項目倡議人增設的路旁停車處作上落客之用，以免阻塞道路。 在區域層面上，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)正在落實古洞北及粉嶺北新發展區地盤平整和基礎設施工程項目，以應付新發展區和北區的新增人口，工程項目包括擴闊粉嶺公路(目標 2031 年竣工)，大頭嶺迴旋處改善工程(目標 2031 年竣工)，以及申述人所提由金坑路接駁至粉嶺公路的连接路(目標 2031 年竣工)。在竣工前，其他主要運輸項目(例如目標在 2027 年通車的東鐵	

主要理由／意見／建議	申述編號
線古洞鐵路站)將會啟用，以支援古洞的發展項目。 相關政府部門(包括土拓署及運輸署)從交通運輸角度對於項目 A 及 B 並無反對，亦會監察現有道路網絡的交通情況，如有需要，將採取適當的交通管理措施(包括在施工階段採取的過渡性措施)。	

項目 B

主要理由／意見／建議	申述編號
(5) 項目 B 坐落在住用構築物羣的主要通道。項目 B 用地的擬議發展將會阻塞前往「東園」的通道，令村民需要繞道而行。	R3 至 R5
回應	
(b) 關於(5)： 正如第 5.3.2(a) 段所述，申請人在申請編號 Y/NE-KTS/16 建議在所涉用地的東南面闢設一個新路口。隨著這個路口的實施，項目 B 用地東面的鄉村通道可直接連接金坑路。此舉可以改善東面住用構築物羣和「東園」範圍的暢達度(圖 H-2 和 H-3)。運輸署署長不反對在永久封閉現有鄉村通道後，按照申請人的建議為鄉村通道重置新路口。	

5.3.3 景觀方面

項目 A

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 項目 A 用地內樹木的數目和位置詳情欠奉。	R8
回應	

(a) 關於(1)：

申請人已提交園景設計總圖和樹木保育計劃，以支持與項目 A 用地有關的第 12A 條申請（編號 Y/NE-KTS/17）。根據園景設計總圖和樹木保育計劃，經勘察的樹木有 167 棵，當中 166 棵位於項目 A 用地內，另有一棵位於用地緊鄰的地方。用地內並無發現古樹名木。在位於用地內的 166 棵樹木中，有 54 棵建議保留，另外 112 棵則建議砍伐。此外，位於用地緊鄰地方的樹木將會保留。除了一棵結構狀況欠佳的土沉香和一棵體積相對較大且樹型獨特的印度橡樹並不適合進行移植外，將會砍伐的樹木大部分都是常見的品種。申請人將種植不少於 112 棵品質良好的新重標準樹和大型棕櫚樹，以作補償。

申請人亦建議加入多項景觀設計元素，包括闢設兩米至 5 米闊的景觀緩衝帶和沿着用地界線種植植物作綠籬、保留現有樹羣作景觀上的屏障、把建築物從金坑路後移以美化路邊範圍，以及在該用地南部獲保留的大樹四周闢設不少於 1 228 平方米的公用私人休憩用地。

基於以上各點，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的資料（包括園境設計總圖及樹木保育計劃），會在其後的換地申請及／或提交建築圖則的發展階段中，由相關政府部門審議。

5.3.4 環境和基礎設施方面

項目 A 和 B

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 由於項目 A 和 B 用地位於鄉郊地區，進行大型建築工程將導致空氣和噪音污染，對當區居民的日常生活造成嚴重的負面影響。	R3 至 R5

(2) 項目 B 用地的零售商店會吸引車輛進出和停泊，對安老院舍造成空氣污染和噪音滋擾的負面影響。	R 8
(3) 金坑路經常出現水浸問題。如要興建新發展項目，先決條件是該區應已有完善的排水和排污系統。現有的基礎設施只是為鄉郊環境而設計，該區尚未進行任何改善工程，以配合較大規模的發展。	R 3 至 R 5
(4) 項目 A 及 B 用地的位置接近坑頭原居村民的百年祖墳及其他風水景物。進行大規模的建築工程會對鄉村的風水及村民的福祉造成負面影響。	R 6 至 R 7
回應	
(a) 關於(1)至(4)： 項目 A 及 B 分別關於兩宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/17 及 Y/NE-KTS/16)，而為支持這兩宗申請，已就多個範疇(包括環境、排水及排污)進行技術評估，包括交通影響評估、環境評估、噪音影響評估、排污影響評估等。評估顯示，倘若落實合適的排水渠／污水渠改善工程，擬議發展就環境、排水及排污而言屬技術上可行。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和渠務署總工程師／新界北認為不會出現無法克服的問題，並不反對擬議發展。此外，根據該兩宗第 12A 條申請的資料，附近鄉村的祖墳或風水景物不會受到影響，這些鄉村亦不會受到阻塞。	

5.3.5 有關《註釋》修訂項目的負面影響

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 根據最新的《註釋總表》對項目 B「政府、機構或社區(1)」地帶及「鄉村式發展」地帶的《註釋》作出修訂，剝奪了公眾就有關設施(即「政府、機構或社	R 8

區(1)」地帶內的「商店及服務行業」與「鄉村式發展」地帶的「政府垃圾收集站」、「公廁設施」及「郊野學習／教育／遊客中心」)的位置及設計提出意見的權利。	
(2) 刪除「休憩用地」地帶《註釋》的「備註」，以及刪除「康樂」地帶《註釋》的「備註」有關挖土工程的條款，即容許在「休憩用地」地帶及「康樂」地帶不受約束地挖土。	R 8
回應	
(a) 關於(1)： 就項目 B 對「政府、機構或社區」地帶的《註釋》作出修訂，旨在落實小組委員會同意第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/16)的決定，以興建擬議安老院舍，並在地面一層設零售商店。載於上文第 2.3 段對「政府、機構或社區」地帶的《註釋》所作的修訂，旨在反映這項已獲城規會同意的意向。 對「鄉村式發展」地帶的《註釋》作出修訂，提供彈性以作更多用途，旨在落實城規會分別於 2024 年 3 月 8 日及 2024 年 3 月 22 日考慮和同意修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋總表》的事宜，有關事宜載述如下： - 鑑於「公廁設施」及「政府垃圾收集站」屬於由政府部門(例如食物環境衛生署(下稱「食環署」))建造和管理的必要公共設施，旨在供村民及訪客使用，故建議修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋總表》，在第一欄加入這兩項用途，以精簡發展程序。相關政府部門(例如食環署)會按情況諮詢當地居民／區議會／鄉事委員會； - 由於鄉村旅遊近年廣受歡迎，故建議在「鄉村式發展」地帶的《註釋總表》加入「郊野學習／教育／遊客中心」。為確保在「鄉村式發展」地帶	

進行這些用途不會對周邊地區造成無法克服的影響，以及為盡量減少可能對鄉村環境造成的滋擾，建議把有關用途列入第二欄，規定須向城規會申請規劃許可，而任何有關這類建議的申請均會根據條例的條文公布，讓公眾提出意見。

(b) 關於(2)：

正如上文第 2.5 段所述，規劃署經諮詢渠務署後進行檢討，從排水影響的角度檢視與保育無關的土地用途地帶的《註釋》的「備註」中，是否需要訂有「填塘或挖土工程」的條款。「休憩用地」地帶和「康樂」地帶的意向主要是進行發展。由於「休憩用地」地帶內現時並無池塘，而渠務署從排水影響的角度亦不擔心「休憩用地」地帶和「康樂」地帶內的挖土活動，因此可認為這些活動不會再對上述地帶的地區環境構成重大威脅，就此規劃署認為適宜刪除「休憩用地」地帶的相關「備註」及在「康樂」地帶《註釋》的「備註」(c)中刪除「挖土工程」。刪除有關係款有助精簡規劃管制。而因應渠務署對「康樂」地帶內的填塘工程表示關注，「康樂」地帶《註釋》的「備註」(c)中「填塘工程」會被保留。

5.4 提出意見的申述

項目 A 及 B

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 由於項目 A 及項目 B 用地的擬議發展十分靠近金坑路的高壓煤氣管道(圖 H-2)，項目倡議人須進行定量風險評估，根據預測的最終人口評估潛在風險，以及決定必須採取的緩解措施(倘有需要)。項目倡議人應在設計階段徵詢香港中華煤氣有限公司的意見，並在施工階段與該公司密切協調，提供保護措	R 9

施。	
回應	
(a) 關於(1)： 備悉有關意見。為支持分別關於項目 A 及 B 的兩宗第 12A 條申請（編號 Y/NE-KTS/17 及 Y/NE-KTS/16），申請人已進行定量風險評估。定量風險評估顯示，預測個別風險水平遠低於個別風險標準，而兩個擬議發展項目的羣體風險處於香港風險指引的「可接受」範圍內，因此無須實施緩解措施。機電工程署署長從規管服務角度對定量風險評估無意見，並建議項目倡議人在發展項目的規劃、設計及施工階段，要與香港中華煤氣有限公司協調。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的資料，會在其後的換地申請及／或提交建築圖則的發展階段，由相關政府部門審議。	

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府部門，他們的意見(如有)已適當納入上文各段：

- (a) 運輸署署長；
- (b) 渠務署總工程師／新界北；
- (c) 社署署長；
- (d) 環保署署長；
- (e) 康文署署長；
- (f) 土拓署北拓展處處長；
- (g) 地政總署北區地政專員；
- (h) 水務署總工程師／建設；
- (i) 機電工程署署長；
- (j) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (k) 食物環境衛生署署長；
- (l) 漁農自然護理署署長；
- (m) 路政署總工程師／新界東；
- (n) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (o) 民政事務總署北區民政事務專員。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1** 就項目 A 和 **R2** 就項目 B 所提出的支持意見。規劃署亦備悉 **R9** 就項目 A 及 B 所提出的意見，並認為這兩個項目下的擬議發展的發展詳情及其他技術方面的資料，會在其後的換地申請及建造階段，由相關政府部門審議。

7.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 R3 至 R8，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 項目 A 及 B 旨在落實兩宗已獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意的第 12A 條申請，擬議發展在土地用途和發展密度方面與周邊地區是否協調、相關技術評估的結果、相關政府決策局／部門的意見，以及所收到的所有公眾意見已予考慮。擬議修訂實屬恰當(**R3 至 R8**)；
- (b) 申請人已在兩宗第 12A 條申請中就交通、環境、排水、排污、供水、景觀、視覺及定量風險方面進行相關技術評估。有關評估確定，倘若落實適當的緩解／改善措施，擬議發展不會在技術方面造成無法克服的影響。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的資料，會在其後的換地申請及／或提交建築圖則的發展階段中，由相關政府部門審議(**R3 至 R8**)；
- (c) 除卻一些政府、機構及社區設施，在古洞南已規劃供應的政府、機構及社區設施，大致上足以應付已規劃人口的需求。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的供應情況。政府會繼續採取多管齊下的方式，進一步提供更多政府、機構及社區設施，以配合地區需求(**R8**)；
- (d) 對「政府、機構或社區」地帶《註釋》作出的修訂，旨在落實小組委員會同意一宗第 12A 條申請的決定，以興建擬議安老院舍，並在地面一層設零售商店。修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》是為反映城規會所同意的這個意向。擬議修訂實屬恰當(**R8**)；

- (e) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，可精簡在鄉村地區設置這些常見必要設施的流程，而在設置這些設施時，亦須遵從相關的設計指引及／或取得城規會的規劃許可**(R8)**；以及
- (f) 「休憩用地」地帶和「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行發展。由於「休憩用地」地帶內現時並無池塘，而渠務署從排水影響的角度亦不擔心「休憩用地」地帶和「康樂」地帶內的挖土活動，因此可認為這些活動不會再對上述地帶的地區環境構成重大威脅。刪除有關條款有助精簡規劃管制**(R8)**。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂分區計劃大綱圖，請委員同意，整份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(1)(a)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21》(縮圖)
附件 II	《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	申述人所提交的申述
附件 V	2024 年 5 月 10 日小組委員會會議記錄的摘錄
附件 VI	古洞南地區的主要政府、機構或社區設施和休憩用地供應

繪圖 H-1 a 及 1 b	修訂項目 A 的概念發展計劃
繪圖 H-2 a 及 2 b	修訂項目 B 的概念發展計劃
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2	申述用地的平面圖
圖 H-3	申述用地的航攝照片
圖 H-4 a 及 H-4 b	申述用地的實地照片

規劃署

2024 年 10 月