

就《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》的擬議修訂

1. 目的

本文件旨在向各議員介紹有關《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》（下稱「大綱圖」）的擬議修訂，包括涉及擬議房屋發展用地、「政府、機構及社區」地帶，和古洞北新發展區餘下階段的擬建道路工程引起的用途地帶的改變，並徵詢議員的意見。

2. 背景

- 2.1 《古洞北分區計劃大綱圖》於二零一五年六月十六日獲行政長官會同行政會議核准。古洞北新發展區將會發展成為「多元化發展中心」，除了提供住宅用地以及基礎和社會設施外，亦預留土地作商業和辦公室等用途。土木工程拓展署已於 2019 年展開新發展區第一階段的建造工程。
- 2.2 在行政長官二零二一年十月的施政報告中，公布北部都會區發展策略（下稱「發展策略」），當中有些建議涉及古洞北新發展區。為了增加古洞北新發展區提供的住宅用地，發展策略提出可檢視將東部部分（約三公頃）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，增強創新及科技行業群聚效應及改劃該約三公頃土地作房屋發展。
- 2.3 因應上述發展策略及經相關技術評估後，規劃署擬議改劃古洞北新發展區規劃區第 32 區和 34 區兩幅現時劃作「其他指定用途」註明「商貿及科技園」的土地作房屋發展。同時，

為應付新增人口及提供和帶動就業機會，以支持北部都會區的發展，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，同時提升第 28 區內已規劃的醫院的規模。此外，為增加警隊已婚人員宿舍的供應，規劃署擬議放寬第 9 區西南部一幅已預留作警署及宿舍用地的建築物高度限制；並且因應最新土地用途情況修訂第 35 區的一幅「政府、機構或社區」用地。

- 2.4 就古洞北新發展區餘下階段的擬建道路，土木工程拓展署已進行詳細設計。根據最新設計，大綱圖上部分規劃道路需作修改，毗連土地的用途地帶亦因而作出修訂。

3. 擬議修訂項目

第 32 及 34 區的「商貿及科技園」用地（修訂項目 A 及 B）（圖 1）

- 3.1 因應發展策略的建議，擬議把第 32 及 34 區由「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶作私人房屋發展，估計提供約 1,780 個住宅單位。擬議發展參數如下：

| 修訂項目 | A | B |
|---------|---------------------------|---------------------------|
| 規劃區 | 第 32 區 | 第 34 區 |
| 用地面積 | 約 2 公頃 | 約 0.9 公頃 |
| 最高地積比率 | 由 3 改為 4.2 | 由 3 改為 4.2 |
| 最高建築物高度 | 由主基準水平上 40/55 米改為 75 米 | 由主基準水平上 35/40 米改為 70 米 |

第 29 區東部的「政府、機構或社區」用地（修訂項目 C）（圖 2）

- 3.2 第 29 區劃為「政府、機構或社區」地帶並規劃作文娛活動及

社會服務中心，其西部為興建中的福利服務綜合大樓，其餘部分原先規劃兩所小學、一所中學及其他康樂和社區設施。經評估後，教育局認為一所小學和一所中學已能滿足需求，故此可釋放一塊小學用地作其他政府用途。

- 3.3 經重整後，第 29 區東部一幅土地已選定作綜合政府辦公室及社區設施之用，涉及土地面積約兩公頃。考慮到第 29 區北面住宅用地的建築高度輪廓，規劃署擬議修改第 29 區東部該綜合政府用地的高度限制，由 8/10 層改為主基準水平上 130 米，興建政府綜合大樓以支持北部都會區發展及提供社區設施。該政府綜合大樓包括擬議政府辦公大樓，以及已規劃設於第 29 區內的設施如社區會堂、體育館、圖書館、郵局、幼稚園和社福設施等。

第 28 區的「政府、機構或社區」用地（修訂項目 D1 及 D2）（圖 2）

- 3.4 在第 28 區劃作「政府、機構或社區」地帶的土地已被預留作醫院用途，目前建築物高度限制為 10 層。為服務擬議北部都會區，醫務衛生局建議將該醫院的規模增加至 1,600 張床位，其建築物高度需要相應增加。考慮到第 28 區北面住宅用地的建築物高度輪廓，規劃署擬議將第 28 區的建築物高度限制由 10 層修改為主基準水平上 130 米（修訂項目 D1）。
- 3.5 同時，為增大醫院用地，規劃署擬議把毗連第 28 區現時劃作「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的一幅長條形土地（約 3,500 平方米）改劃為「政府、機構或社區」地帶（修訂項目 D2）。改劃後，整幅醫院用地的面積約 4.35 公頃。

第 9 區西南部的「政府、機構或社區」用地（修訂項目 E1 及 E2）（圖 2）

- 3.6 位於第 9 區西南部劃作「政府、機構或社區（2）」地帶的一幅土地已被預留作警署及已婚警務人員宿舍之用，目前最高

建築物高度限制為 20 層。為增加宿舍供應，規劃署建議放寬高度限制以盡量利用該幅土地。考慮到附近用地的高度輪廓，以及第 28 及 29 區的「政府、機構或社區」地帶擬議高度限制為主基準水平上 130 米（修訂項目 D1 及 C），規劃署擬議將第 9 區該幅警務用地的建築物高度限制由 20 層改為主基準水平上 130 米，讓該幅土地未來發展更靈活（修訂項目 E1）。

- 3.7 另外，因應土木工程拓展署的擬建道路工程的最新走線，該用地西南面一小幅狹長土地原先劃作道路之用的地方不再需作道路用途。因此，規劃署擬議改劃上述土地為「政府、機構或社區（2）」，並納入警務用地（修訂項目 E2）。改劃後，第 9 區內警務用地的面積約 2.36 公頃。

第 35 區的「政府、機構或社區」用地（修訂項目 N1 及 N2）（圖 1）

- 3.8 環保署計劃將第 35 區的污水抽水站擴大以應付最新的發展。因此，擬議將毗鄰一小塊「政府、機構或社區」土地改劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶（修訂項目 N1）（圖 1）。
- 3.9 根據已批給鐵路公司作落馬洲支線的通風樓的土地界線，擬議將第 35 區一小塊土地由「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（修訂項目 N2）（圖 1）。

獲部分同意的改劃申請（修訂項目 F1 及 F2）（圖 1）

- 3.10 因應城市規劃委員會（下稱「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」）於 2022 年 6 月 1 日部分同意的改劃申請編號 Y/KTN/2，把毗鄰青山公路的一幅「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（乙類）2」地帶（修訂項目 F1）及「住宅（丙類）1」地帶（修訂項目 F2），以作私人

住宅發展。「住宅（乙類）2」地帶的用地最高地積比率限制為 3 倍及最高建築物高度限制為主基準水平上 55 米（F1 項）。「住宅（丙類）1」地帶的用地最高地積比率限制為 1.1 倍及最高建築物高度限制為 3 層（8.23 米）（F2 項）。

因應擬建道路工程而調整的用途地帶（修訂項目 G、H1 至 H3、J1 及 J2、K1 至 K4、L、以及 M1 至 M3）（圖 1 及圖 2）

3.11 土木工程拓展署的道路詳細設計已就先前規劃的道路走線作出一些修改，例如將擬議的古洞交匯處的設計由迴旋處改為連接路，受其影響的兩幅分別劃作「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「政府、機構或社區」地帶的用地需稍為移開（修訂項目 H1 至 H3）（圖 1）。此外，道路 L4 將延長以連接河上鄉排峰路（修訂項目 J1 及 J2）（圖 1），而兩段河上鄉路原先規劃改道亦已取消，現時路段維持不變（修訂項目 K1 至 K4）（圖 1），因此須將原先劃作改道的土地改劃其他用途及將原先路段劃作道路用途。其餘類似反映道路詳細計的項目包括修訂項目 G（圖 1）、L 及 M1 至 M3（圖 2）。

4. 古洞北新發展區餘下階段範圍內的住宅用地

除以上擬議修訂，就餘下階段範圍內在大綱圖上劃作住宅的用地，當局已檢視它們的發展密度，以增加房屋供應。當局會根據現行政策將公營房屋及私營房屋用地的發展密度從大綱圖的限制分別放寬 30% 及 20%。有關放寬地積比率及建築物高度限制的建議將根據《城市規劃條例》第 16 條提交城規會考慮。

5. 徵詢意見

歡迎各位議員對上述擬議修訂項目提出意見。有關修訂項目及議員的意見，將一併提交城規會轄下的小組委員會考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據

《城市規劃條例》第 5 條展示收納有關修訂項目的分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。任何人士可就大綱圖收納的修訂項目在公眾查閱期內以書面或透過城規會網站向城規會秘書提交申述。

6. 附件

圖 1 及圖 2 大綱圖擬議修訂項目

規劃署 粉嶺、上水及元朗東規劃處
2022 年 7 月