

二零二五年十月十七日舉行的城市規劃委員會
第 1347 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)
何珮玲女士

主席

廖凌康先生

副主席

黃幸怡女士

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

余偉業先生

陳振光教授

何鉅業先生

馬錦華先生

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉頌文博士

葉文祺先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸及物流局首席助理秘書長(運輸及物流)
伍家熙先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
葉子季先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

黃煥忠教授

倫婉霞博士

呂守信先生

徐詠璇教授

列席者

規劃署助理署長／委員會

鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

姚昱女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李建基先生

議程項目1

[公開會議]

通過二零二五年九月二十六日第 1346 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1346 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，於二零二五年九月三十日核准尖沙咀分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)(重新編號為 S/K1/30)及將軍澳分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/TKO/32)。核准上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年十月十七日在憲報公布。

(ii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

3. 秘書表示，此議項旨在就考慮《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/13》的申述的聆聽會安排，徵求委員同意。二零二五年六月二十七日，當局根據條例第 5 條展示上述分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到兩份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二五年十一月由城規會全體委員考慮有關申述。

4. 城規會同意上文第 3 段的聆聽會安排。

(iii) 匯報通過在《新田科技城分區計劃大綱圖》上劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的用地的規劃及設計大綱

5. 秘書匯報，當局已就在《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》(下稱「分區計劃大綱圖」)上位於北部都會區(下稱「北都」)內劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的用地擬備規劃及設計大綱。分區計劃大綱圖連同規劃及設計大綱草擬本旨在落實由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)及規劃署共同委託，並由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為顧問的《新界北第一階段發展－新田／落馬洲發展樞紐勘查研究》(下稱「勘查研究」)中《經修訂的建議發展大綱圖》所提出的建議。規劃及設計大綱涵蓋新田科技城新田／落馬洲地區的創科用地，並已考慮創新科技及工業局(下稱「創科局」)就新田／落馬洲地區創科發展計劃委託持續進行的顧問研究。以下委員已就此議項申報利益：

何鉅業先生	]	目前與艾奕康公司有業務往來；
葉頌文博士	]	

葉文祺先生	—	為創科局委託進行有關創科發展計劃顧問研究的其中一名顧問，以及北都諮詢委員會委員；
-------	---	--

黃煥忠教授	]	為北都諮詢委員會委員；以及
馬錦華先生	]	

鍾錦華先生	—	為土拓署前署長。
-------	---	----------

6. 由於此議項旨在匯報通過規劃及設計大綱，與會者同意所有已申報利益的委員可留在席上。

7. 秘書匯報，二零二五年八月二十九日，城市規劃委員會備悉並原則上同意分區計劃大綱圖上創科用地的規劃及設計大綱草擬本。雖然委員普遍支持主要的建議，但亦提出一些建議以優化規劃及設計大綱草擬本。二零二五年九月三十日，經修

訂規劃及設計大綱草擬本已送交委員傳閱，當中的修訂已予特別標明。二零二五年十月三日，加入一名委員意見的經修訂規劃及設計大綱草擬本經傳閱後獲得通過。獲通過的規劃及設計大綱將於北部都會區、新田科技城及規劃署的網站發布，以廣周知，並作為行政文件，就分區計劃大綱圖上創科用地的未來發展，在設計及推行方面提供指引。

荃灣及西九龍區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/40》的申述
(城市規劃委員會文件第 11022 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

簡介和提問部分

8. 以下規劃署的代表和申述人此時獲邀到席上：

規劃署

蕭亦豪先生	—	荃灣及西九龍規劃專員
羅皓希先生	—	高級城市規劃師／荃灣及西九龍
黃漢業先生	—	城市規劃師／荃灣及西九龍

申述人

R 1 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士 — 申述人

9. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而請申述人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結

的一刻，會有計時器提醒她。答問部分會在申述人完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表及／或申述人提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表及申述人離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

10. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括修訂長沙灣分區計劃大綱草圖的背景、申述人提出的理由／意見，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11022 號(下稱「文件」)。修訂項目主要涉及把位於青山道 412 至 420 號的一幅用地(下稱「該用地」)由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「商業(5)」地帶，最高地積比率訂為 12 倍，以及最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米(下稱「項目 A」)。分區計劃大綱圖的《註釋》亦作出修訂，刪除「其他指定用途」註明「酒店」地帶的《註釋》。

11. 主席繼而請申述人闡述其申述。

R 1—Mary Mulvihill

12. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 考慮到商業樓宇供應過剩，需時經年方能消化，加上遊客數目不斷上升，而且現時對學生宿舍和服務式公寓的需求龐大，當局應把該用地保留為原來的「其他指定用途」註明「酒店」地帶，又或把該用地還原為「住宅(甲類)」地帶，以更適切配合市場需求。雖然規劃署在文件中表示，「商業」地帶可提供／申請用作酒店、政府政策支持下的學生宿舍、酒店式附服務設施住宅和住宅單位，但卻沒有考慮到，該用地目前的地積比率和上蓋面積並不適宜作任何類型的住宅發展；
- (b) 在政府、機構及社區設施的供應方面，規劃署應留意，在「商業」地帶發展學生宿舍和服務式住宅會影響區內對社區服務的需求；以及

- (c) 由於根據第 12A 條申請獲批的發展計劃不會設落實時限，擬應對特定問題的發展建議或無法落實。倘若已獲同意的第 12A 條申請的項目(尤其是透過「一地多用」方式推展的項目)一直未能落實，一些根據《香港規劃標準與準則》規劃的社區設施便可能會延期。規劃署在文件中回應指，如有任何重建計劃，落實時間表須視乎申請人的倡議而定。倘若已獲同意的第 12A 條申請未有設下落實時限，城規會應要求當局提供尚未落實項目的資料。

13. Mary Mulvihill 女士亦作出與申述及分區計劃大綱圖無關的陳述，要點如下：

- (a) 雖然政府提倡精簡發展程序，但卻忽略了最有效加速發展的方法，即改劃用地的土地用途地帶以反映其實際用途。有些分區計劃大綱圖的土地用途地帶並未反映用地的實際土地用途。舉例而言，很多用地被用作物流用途多年，卻仍劃為「農業」或「康樂」地帶；
- (b) 她注意到更新城市規劃委員會規劃指引編號 13G，目的是透過增加歸類為第 2 類地區用地的數目，擴大可作露天貯物及港口後勤用途的範圍。擴大範圍旨在容納受新界的主要政府發展項目影響而須遷移的棕地作業，為受影響行業有序提供有系統的重置途徑。然而，後來發現這個旨在把棕地作業控制在特定地區內的機制，卻因城規會基於「從寬考慮」批准了一些申請而受到損害；以及
- (c) 當區內目前的活動已經顯示善用土地而且為社區所接受，劃設用途地帶的機制便應反映這些用途。此舉可省卻規劃申請的時間，讓營運者有租用權保障，可進行長遠的投資。

14. 由於規劃署的代表和申述人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人及／或規劃署的代表會回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

15. 一名委員就該用地內現有建築物的使用率以及適用於其重建計劃的地積比率作出提問，規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 除了在地下的洗衣店外，現有建築物從地下到 3 樓的地面層和平台層大致上空置，僅較高的辦公室樓層有一些補習學校和小型工作室在營運；以及
- (b) 分區計劃大綱圖的《註釋》訂有規定，為尊重現有建築物所享權利，在該用地內進行發展／重建，採用的地積比率可與現有建築物看齊，即達至 14.999 倍。

16. 一名委員詢問，何以規劃署表示把該用地改劃為「商業(5)」地帶不會增加區內人口或影響區內政府、機構及社區設施的供應情況，但 R1 則力陳，倘該用地在「商業」地帶內以學生宿舍的形式營運，住宿學生確實會產生對政府、機構及社區設施的需求。規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 把該用地改劃為「商業(5)」地帶不會令人口增加的說法，是根據申請人(即申請地點的土地擁有人)所提交並獲同意的第 12A 條申請編號 Y/K5/3 的概念重建計劃所作的假設，有關申請擬興建一幢商業／辦公室樓宇；
- (b) 雖然深水埗區有五類政府、機構及社區設施(分別是醫院、社區照顧服務設施、幼兒中心、安老院舍及院舍照顧服務)供應不足，但學生宿舍的住宿學生並不會真正對該等設施帶來需求。《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂的標準屬長遠目標，而且是按較大的範圍或區域／聯網作出評估。此外，相關政府決策局／部門會審慎規劃和檢討政府、機構及社區設施的供應；以及
- (c) 政府已為社會福利署預留撥款購置私人處所以提供福利設施。劃為「商業(5)」地帶，將容許在該用

地提供社會福利設施，因為這類設施屬經常准許的用途。

17. 主席表示，倘根據政府現時的利便計劃(即「城中學舍計劃」)以自資和私營方式把有關商業樓宇改裝為學生宿舍，宿舍內一般會提供自修室、健身房等附屬設施供住宿學生使用，以增加宿位的市場吸引力。

18. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。她多謝申述人和規劃署的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把決定通知申述人。申述人和規劃署的代表此時離席。

商議部分

19. 主席請委員提出意見。

20. 一名委員留意到土地擁有人過去多年來就該用地提交了不同建議，認為現有的辦公室樓宇採用單位細小的布局，適宜根據政府的「城中學舍計劃」改裝為學生宿舍。住宿學生的存在亦能刺激該區經濟。由於有關建築物數年前才翻新，拆卸再重建另一幢規模相若的商業／辦公室樓宇，從環境的角度而言並不可取。該名委員對於按項目 A 把該用地由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「商業(5)」地帶有保留。

21. 另一名委員同意，拆卸現有建築物並在總樓面面積沒有增加的情況下重建一幢新的商業樓宇，從環境的角度而言並不可取，亦不符合成本效益。該名委員認為現有建築物十分適合改裝為學生宿舍，因此對項目 A 表示有保留。

22. 規劃署署長葉子季先生解釋說，原本的「其他指定用途」註明「酒店」地帶對該用地的用途施加嚴格限制，因為在《註釋》第一欄，只有「酒店」是准許的用途。「其他指定用途」註明「酒店」地帶連同具限制性的土地用途管制，是同一名土地擁有人最初於二零零八年(當時該用地劃為「住宅(甲類)」地帶)透過第 12A 條申請所提出的建議，目的是將現有建築物改建為酒店。鑑於有關建築物目前空置率高，把該用地改劃為「商業(5)」地帶能提高土地用途的彈性，並有助地盡其

用。在「商業(5)」地帶內，各類商業用途，例如商店及服務行業、食肆、娛樂場所、酒店等，以及社會福利設施(如安老院舍)，都是經常准許的。此外應注意的是，當相關的第 12A 條申請編號 Y/K5/3 於二零二四年二月獲批准時，政府的「城中學舍計劃」尚未公布。因此，申請人當時的概念計劃是將現有建築物重建為新的商業樓宇。由於「城中學舍計劃」已於最近推出，土地擁有人遂可根據「商業(5)」地帶的規定，將現有建築物改建為學生宿舍或作其他商業用途，作為重建以外的額外選擇。

23. 規劃署署長葉子季先生應主席的要求進一步澄清說，倘現有商業樓宇按現況保留，仍可如上所述受惠於「商業(5)」地帶所提供的更大土地用途彈性。儘管如此，有關建築物會拆卸以進行重建，抑或保留以改建作其他用途，全屬土地擁有人的商業決定。

24. 大部分委員表示支持項目 A，並提出以下意見：

- (a) 項目 A 所涉的土地用途地帶修訂，旨在容許該用地作更多元化的商業用途及提供更大的土地用途彈性，不論現有建築物是被拆卸抑或保留。考慮到該商業樓宇的現況及與周邊土地用途的協調問題，把該用地劃為「商業(5)」地帶以達至地盡其用，既恰當又合理。項目 A 亦與政府拆牆鬆綁，促進香港發展的措施一致；
- (b) 鑑於政府最近推出「城中學舍計劃」，土地擁有人就現有建築物有更多具吸引力的方案可以選擇。拆卸現有建築物進行重建不會令總樓面面積增加，因此可能性不大；
- (c) 「商業(5)」地帶容許作更多類別的商業用途，若土地擁有人決定出售物業，該用地可達到的市場估值會較高；以及
- (d) 儘管重建現有建築物在環境方面並不可取，但城規會不應對拆卸事宜施加任何限制。重建與否應屬土

地擁有人在市場因素推動下作出的選擇，而城規會的角色則是訂定適當的土地用途管制。

25. 一名委員提議，城規會在釐定該用地日後的發展時，可建議土地擁有人把環境因素考慮在內，而不是限制拆卸現有建築物。不過，另一名委員提出不同的觀點，認為此舉會構成城規會對個別用地在發展決定上的不當干擾。

26. 主席認同大部分委員的看法，認為土地擁有人並無誘因拆卸現有商業樓宇，因為該樓宇已進行妥善的維修保養，而重建亦不會獲得任何額外的總樓面面積。她表示，由於樓宇的設計(尤其是可開啟的窗戶)令其非常適合改裝為學生宿舍，土地擁有人可考慮按情況善用政府的「城中學舍計劃」。

27. 主席總結，經過一些討論後，委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂，並同意不應順應提出反對的申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及規劃署的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有理由。

28. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納 R1 的意見，並認為不應順應這份申述而修訂長沙灣分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)，理由如下：

「項目A旨在落實一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/K5/3)。把該用地改劃為「商業(5)」地帶，可為日後的重建計劃或現有商業樓宇的用途提供更大彈性。分區計劃大綱草圖上該「商業(5)」地帶的區劃及發展限制均屬恰當。」

29. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《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。

[會議小休10分鐘。]

[陳振光教授和周振邦先生在休會期間離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目4

[公開會議]

建議修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》
(城市規劃委員會文件第 11023 號)

[此議項以廣東話進行。]

30. 秘書報告，《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》(下稱「分區計劃大綱圖」)的建議修訂，旨在落實由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)與規劃署委托艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)作為顧問所進行的《牛潭尾地區的土地用途檢討—可行性研究》(下稱「研究」)的建議。在北部都會區(下稱「北都」)發展牛潭尾新發展區，涉及改劃多幅用地作不同用途，包括由香港房屋協會(下稱「房協」)負責興建的擬議專用安置屋邨，以及可能由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)參與的已規劃北環線主線牛潭尾站及車廠連上蓋物業發展。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------------|---|---------------------|
| 葉子季先生
(以規劃署署長的身分) |] | 為房協監事會的當然委員； |
| 羅淦華先生
(以地政總署署長的身分) |] | |
| 馬錦華先生 | — | 為房協監事會成員和北都諮詢委員會委員； |
| 劉竟成先生 | — | 為房協委員； |
| 黃幸怡女士 | — | 為港鐵的獨立非執行董事； |
| 葉頌文博士
何鉅業先生 |] | 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 鍾錦華先生 | — | 為土拓署前署長；以及 |
| 黃煥忠教授 |] | 為北都諮詢委員會委員。 |

葉文祺先生

]

31. 委員備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)採用的辦事程序與方法，由於對分區計劃大綱圖作出的建議修訂(包括專用安置屋邨及鐵路站發展)由規劃署提出，因此上述委員就此議項所申報與房協和港鐵公司有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。委員亦備悉，黃煥忠教授因事未能出席會議。由於馬錦華先生和葉文祺先生所涉利益間接，而葉頌文博士、何鉅業先生和鍾錦華先生並沒有參與研究，他們可留在席上並參與討論。

簡介和提問部分

32. 以下政府代表及顧問此時獲邀到席上：

發展局

翁佩雲女士	—	北部都會區統籌辦事處副主任
吳劍偉先生	—	北部都會區統籌辦事處規劃及發展組(2)組長
李卓禧先生	—	北部都會區統籌辦事處助理秘書長

教育局

張華安先生	—	規劃統籌主任
-------	---	--------

規劃署

盧玉敏女士	—	粉嶺、上水及元朗東規劃專員
趙柏謙先生	—	高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
楊瑞玲女士	—	高級城市規劃師／規劃研究
劉倩儀女士	—	城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
劉正己女士	—	助理城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

土拓署

陳家豪先生	—	西拓展處處長
李志灝先生	—	總工程師
謝海賢先生	—	高級工程師
蔡志偉先生	]	工程師
鄭堅鋒先生	]	

冼嘉慧女士 — 工程項目統籌

艾奕康公司

何偉略先生	]	
梁家輝先生	]	
許貝兒女士	]	
羅文廷先生	]	顧問
黃詩敏女士	]	
湯家齡女士	]	
李海寧女士	]	

33. 主席表示，現時涵蓋牛潭尾新發展區的牛潭尾分區計劃大綱圖，是繼新田科技城分區計劃大綱圖後，經城規會考慮的另一份旨在落實政府頒布的《北都行動綱領》中的發展建議的分區計劃大綱圖。牛潭尾新發展區位於已規劃的北環線主線牛潭尾站周圍，由大學城(北都大學教育城的一部分)、綜合醫院及附近一帶的住宅區組成。儘管牛潭尾新發展區會對一條非認可的鄉村造成影響，但當局已提出城鄉共融措施，並建議設置專用安置屋邨。

34. 發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士應主席邀請作出介紹，表示牛潭尾新發展區是北都的策略性組成部分，其中大學城會與綜合醫院及社區設施同步發展。當局已於北都牛潭尾新發展區、新界北新市鎮及洪水橋新發展區分別預留共三幅總面積逾 100 公頃的土地，以發展北都大學教育城。《二零二五年施政報告》宣布會優化北都發展的決策架構，由行政長官擔任北都發展委員會主席，並在該委員會下設三個工作組，其中包括大學城籌劃及建設組(下稱「工作組」)，由政務司司長擔任組長。工作組將研究北都大學教育城的發展模式，並就相關地區的定位及願景提出建議，以配合相關新發展區的產業發展。已規劃的北環線主線的目標通車日期為二零三四年或之前，屆時牛潭尾新發展區與新田科技城只有一站之隔。

35. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士和高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助投影片和短片，向委員簡介分區計劃大綱圖的擬議修訂，包括背景、策略性及當區規劃環境、主要規劃主題、城市設計及景觀框架、土

地用途建議、所進行的諮詢及政府部門的意見。有關詳情載於城規會文件第 11023 號(下稱「文件」)。擬議修訂主要包括：

- (a) 項目 A1 — 把牛潭尾新發展區由「綜合發展區」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「綠化地帶」、「工業(丁類)」地帶及「康樂」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方；
- (b) 項目 A2 — 把牛潭尾新發展區以南的一幅土地由「工業(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (c) 項目 A3 — 把一幅位於圍仔村東南面的土地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (d) 項目 A4 — 把牛潭尾新發展區以南的一幅土地由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」；以及
- (e) 項目 A5 — 把上竹園以東的一幅土地由「綜合發展區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

36. 此外，分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應圖則的修訂項目而作出修訂，以符合最新的《法定圖則註釋總表》，並加入其他技術修訂，包括修訂《註釋》的說明頁，以配合現代需要。

[陳遠秀女士在規劃署進行簡介期間離席。]

37. 政府的代表簡介完畢，主席請委員提問和發表意見。

發展管制

38. 一名委員留意到，發展項目的地積比率／總樓面面積限制已在分區計劃大綱圖的《註釋》或說明書中訂明，遂詢問在制訂分區計劃大綱圖時，可否在發展管制方面加入任何彈性安排。主席在回應時表示，根據發展新田科技城的經驗，在規劃

階段彈性安排實有必要，以應對急速轉變環境中的不確定因素。與新田科技城分區計劃大綱圖類似，儘管牛潭尾分區計劃大綱圖已訂明建築物高度限制，但《說明書》亦有說明研究所預計的整體總樓面面積，讓日後大學城在合理情況下可作出彈性安排。此外，亦有意採取行政措施(例如在土地文件中加入限制條款)，以規管大學城設施的類別、規模及相關的地積比率／總樓面面積。牛潭尾新發展區是北都大學教育城的主要地點之一，因此已在該處預留最多 52 公頃土地(佔新發展區土地面積約 40%)作專上教育設施及相關用途，為研發活動和培育高質素人才提供空間。在《註釋》「其他指定用途」註明「大學城」地帶的第一欄之下，已提出範圍廣泛的用途建議，以支援全面且持續發展的學術和研究工作，以及小規模的相關產業生產。為建立可自給自足的社區，經常准許的用途亦包括輔助、配套及附屬設施，以配合日後大學城教職員和學生的日常需要。

39. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片補充說，因應市場需要和情況不斷轉變，分區計劃大綱圖的擬議修訂項目已為大學城發展提供彈性。擬議的建築物高度限制可控制大學城內准許的建築物體積，亦可在建築物高度限制的範圍內就准許用途及發展密度給予合理程度的彈性。在發展密度方面，分區計劃大綱圖的《註釋》不會訂明地積比率或總樓面面積限制，而是會在分區計劃大綱圖的《說明書》加入研究所預計的約 141 萬平方米總樓面面積，這樣待日後項目倡議人確定有關發展在技術上可行並符合相關政府決策局／部門的要求後，便有彈性可放寬相關限制。分區計劃大綱圖及《說明書》所載的預計總樓面面積只為大學城的發展規模提供一個整體概念，而實際規模仍有待教育局在二零二六年內公布《北都大學教育城概念發展綱要》以便為發展和落實大學城提供指引後因應屆時的詳細設計而定。對於已清楚界定類別和意向的發展(例如住宅發展)，已按現行做法建議對有關土地用途地帶施加相關發展限制，例如已規劃的牛潭尾站及車廠上蓋的綜合商業及住宅發展連公眾休憩用地須符合《註釋》訂明的法定建築物高度及總樓面面積限制。同樣地，劃為「住宅(甲類)1」地帶及「住宅(甲類)2」地帶作特定規模房屋發展的房屋用地，亦已施加相關的建築物高度及地積比率限制。至於在提供政府、機構及社區設施方面，由於在落實階段須就設施供應與設計詳情與相關政府決策局／部門聯繫，可預見將有需要作

出彈性安排，因此在《說明書》內列明這些規定，以便在發展管制與提供彈性之間取得平衡。

40. 另一名委員建議，在《說明書》第 10.4 段有關考慮略為放寬建築物高度限制的準則中，加入長者友善設計及公眾園景休憩用地(例如空中花園)概念，以及在《說明書》闡明零碳社區和生態友善設計，尤其是鳥類友善設計。土拓署西拓展處處長陳家豪先生回應時表示，已根據研究進行的環境影響評估提出措施，避免和減少出現鳥類碰撞路旁隔音屏障的情況。一般而言，較多人關注採用透明面板作為隔音屏障，因為鳥類撞上不同顏色建築物的機會較低。就此，路政署發出的最新指引已列明多項措施，包括在隔音屏障或有蓋行人通道的垂直透明面板加裝或附加不透明條紋、圖案或視覺標記，以減低雀鳥碰撞的風險。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士補充說，會按適當情況在《說明書》加入鳥類友善設計元素，為新發展區的日後發展提供指引。《說明書》第 10.4 段有關考慮略為放寬建築物高度限制的準則並非鉅細無遺。如有充分理據，城規會可考慮其他因素，包括具創意或可提供規劃增益並以改善為目標的設計。規劃署向城規會提出建議時，會就任何放寬建議造成的景觀及視覺影響進行全面評估，並在增加建築物高度與建議帶來的規劃增益之間取得平衡。

41. 土拓署西拓展處處長陳家豪先生應主席要求，借助投影片就生態方面作出闡述。現時，牛潭尾新發展區主要被棕地作業佔用，故該區的生態價值相對較低，而現有的牛潭尾排水道是鳥類的覓食地，因此這條雀鳥飛行走廊將會保留。為提高該區的生態價值，會以謹慎態度對牛潭尾排水道及沿岸兩旁位置進行全面規劃，並考慮採用以自然為本的方案，加入綠化及園景元素，以及在經活化的牛潭尾排水道的底層及沿岸使用自然河床物料。小心選擇沿經活化的牛潭尾排水道栽種的植物品種，以配合當地的野生生物和有效發揮河床種植的功能，並提供自然元素，例如沿牛潭尾排水道兩岸的園景區種植主題樹木，有助構建更優質的環境，有利鳥類棲息。經活化的牛潭尾排水道會採用「海綿城市」概念，以蓄洪功能作為有效管理雨水的措施。在落實上述措施後，整個地區的整體生態價值將會提高。

42. 由於大學城的發展尚未確定，一名委員建議為大學城擬備規劃及設計大綱(與新田科技城分區計劃大綱圖的做法類似)，以確保預定的設計概念得以落實。主席回應時表示，北都統籌辦事處將與教育局聯絡，以探討是否有需要為大學城擬備規劃及設計大綱，此事會因應該區的整體規劃大綱考慮，因此在稍後階段才會決定。

住宅發展

43. 一些委員提出以下問題：

- (a) 新潭路以東有不少住宅發展(例如葡萄園和翠巒)，但沒有足夠零售設施和食肆應付居民的需要。就此，所提供商業設施可否用以配合周邊地區現有發展項目的需要；
- (b) 在牛潭尾新發展區的住宅發展是否除專用安置屋邨外全部皆屬私人房屋；
- (c) 由於住宅發展羣集在西面，可否引入地下固體廢物收集系統；
- (d) 專用安置屋邨是否用作安置攸潭尾村的受影響村民；以及
- (e) 由於牛潭尾新發展區主要發展私人房屋，元朗區的公私營房屋比例為何。

44. 關於上文第 43(a)至(c)段，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 考慮到該區的商業和社會福利設施供應相對有限，已建議在已規劃牛潭尾站及車廠上蓋發展設置最大非住用總樓面面積為 86 500 平方米的地區購物中心。這些擬議的商業及零售設施，連同經優化的公共交通服務、政府、機構及社區設施和休憩用地(包括經活化的牛潭尾排水道)，不僅令牛潭尾新發展區的居民受益，附近一帶社區的居民亦可透過連接現

有鄉村和低層住宅發展與牛潭尾新發展區的全面行人和單車網絡而受惠；

(b) 除了把設置專用安置屋邨的住宅用地劃為「住宅(甲類)1」地帶外，亦指定了四幅劃為「住宅(甲類)2」地帶的用地作私營房屋發展，令居民在住屋方面有更多選擇，並可減少日後教學／研究和醫院職員及學生(特別是非本地生)日常用於通勤的時間；以及

(c) 政府頒布關於推廣回收的一般原則會予以依循。在牛潭尾新發展區內會設置一個社區回收中心，以便在當區收集可循環再造物料。如未來住宅發展項目的項目倡議人打算在詳細設計階段闢設地下固體廢物收集系統，政府會給予支持。

45. 關於上文第 43(d)和(e)段，發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士作出回應，要點如下：

(a) 建議發展專用安置屋邨，是回應在研究的公眾參與階段從受影響村民所收到的意見。北都已有同類專用安置屋邨項目正在興建或規劃，地點包括新田科技城、洪水橋、粉嶺和古洞北。由於牛潭尾新發展區的擬議專用安置屋邨要到二零三三年左右才可供入住，北部都會區統籌辦事處一直與房屋局聯繫，探討位於真善路並將於年底落成的已規劃過渡性房屋可否用來暫時安置受影響村民；以及

(b) 整體而言，北都內各新發展區的公私營房屋組合取決於有關新發展區的發展定位和房屋需要，確保整個北都的房屋組合均衡。牛潭尾新發展區的定位是「學術及科研區」，建議主要發展私人房屋，以配合研發人才、大學和醫院職員的需要。古洞北新發展區已處於較後期的發展階段，而且位於北都範圍內北環線主線沿線，該新發展區的房屋發展屬高密度，公私營房屋比例約為 70:30，以應付社區不同的房屋需要。至於新田科技城的房屋比例，則會在着手進行詳細規劃時進一步檢視。同樣地，元朗區

(包括洪水橋和元朗南新發展區)的房屋組合會根據不斷變化的規劃情況作出檢視。至於位於同區但不屬新發展區的地區(例如錦田南)，亦計劃進行大型公營房屋發展。政府會充分考慮不同階層市民的需要及相關的行業定位，以決定不同新發展區內公私營房屋的比例。

46. 一名委員詢問牛潭尾新發展區有沒有預留土地興建新單位，作為「樓換樓」計劃的替代單位，促進市區重建。主席回應說在牛潭尾新發展區並沒有預留土地作此用途，反而將軍澳第 137 區有一幅用地已批給市區重建局，並在古洞北和粉嶺北新發展區預留三幅用地作「樓換樓」計劃之用。

大學城

47. 一名委員詢問大學城項目的推展會否與北環線主線通車互相配合。發展局北部都會區統籌辦事處規劃及發展組(2)組長吳劍偉先生回應時表示，第一批已平整用地將會自二零二八年起陸續推出，支持發展大學城、綜合醫院和專用安置屋邨，再加上進行一般建築工程所需的四至五年，整體發展計劃大致上可配合北環線主線於二零三四年或更早通車的目標。

48. 兩名委員詢問為何納入大學城北部一幅又長又窄的狹長土地，會否考慮為牛潭尾路或 L3 道路重訂走線以善用這幅土地的發展潛力，以及為何把該土地的建築物高度限制訂為主水平基準上 50 米。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應，解釋說有關土地受北面的潭尾軍營和南面的牛潭尾路所限，但根據研究評估，該土地仍可容納兩至三幢建築物，以支持主校園的發展。把建築物高度限制訂為主水平基準上 50 米，是避免有人可俯視軍營的情況。土拓署西拓展處處長陳家豪先生借助投影片補充說，從工程可行性和土地可用性及地勢等其他因素考慮，牛潭尾路和 L3 道路的擬議走線已屬最理想。

49. 兩名委員對校園保安表示關注，並詢問貫通大學城的 L3 道路會否妨礙開放式校園的設計。發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士回應時表示，教育局和大學城的項目倡議人會在整體校園設計方面考慮必需的保安因素。教育局規劃統

籌主任張華安先生補充說，大學城整體規劃及設計仍在進行，現階段尚未確定會否採用開放式校園的設計。儘管如此，日後校園的整體規劃(包括保安方面)可作彈性安排。土拓署西拓展處處長陳家豪先生解釋，擬議的 L3 道路是一條公共道路，旨在加強橫跨牛潭尾新發展區的南北向連繫，以及連接北面的新田科技城。為保持校園暢達無阻，土拓署會與大學城的項目倡議人聯繫，以提供橫跨 L3 道路的行人路／單車徑過路處設施。

50. 一名委員問及大學城內將設有多少間大學。教育局規劃統籌主任張華安先生表示，工作組會研究大學城的發展模式，並會探討可能的未來路向，以便把產業發展與學術界別進行深度整合，此舉會影響到將會設立的大學數目。預留最大限度的規劃彈性會對大學城日後的詳細設計有所幫助。

51. 副主席詢問，大學城內是否准許提供住宿給職員和學生。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，相關土地用途如「分層住宅(員工宿舍)」和「住宿機構」屬「其他指定用途」註明「大學城」地帶第一欄的經常准許用途，旨在方便日後在大學城為職員和學生提供住宿，無需申請規劃許可。

交通及運輸

52. 一些委員提出以下問題：

- (a) 大學城東端距離已規劃的牛潭尾站約 2 公里，大學城與已規劃的牛潭尾站之間有何交通安排，以及 L2 道路會如何橫跨牛潭尾排水道；
- (b) 由於正在草擬相關法例，有否在行人路及單車徑的現時設計考慮電動可移動工具的使用；
- (c) 北都公路何時啟用，以及可否加快對外連接的工程，因為往返大學城的車輛使用率預計會高；
- (d) 單車徑是否連貫，以及單車徑闊度為何；

- (e) 牛潭尾新發展區會否採用類似洪水橋新發展區智慧綠色集體運輸系統的綠色運輸；
- (f) 鑑於在市區的鋪磚路面時常構成絆倒危險，在鋪路設計方面會否考慮暢道通行(例如顧及輪椅使用者)的概念；
- (g) 有否進行道路交通模擬，以及往來已規劃的牛潭尾站與大學城之間預計的交通時間為何；
- (h) 在牛潭尾新發展區騎單車的目的是否主要用作康樂用途或作智慧及低碳出行，而單車徑與其他地區連接的情況為何；以及
- (i) 當局會否因為泊車需求高而考慮採用垂直式存放的單車泊車位。

53. 土拓署西拓展處處長陳家豪先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 建議把採用雙線雙程行車的區域幹道D1道路用作牛潭尾新發展區內的主要通道。在其西端，該道路會連接新田公路的新交匯處，亦會預留位置闢設出口連接日後的北都公路，視乎最終走線和詳細設計而定。現時牛潭尾路及竹攸路的一段路段將會擴闊，並連接至現有鄉村，而三條地區幹道L1、L2及L3道路會連接擬議發展地塊及周邊地區(例如當地鄉村)至現有道路網。此外，亦建議在牛潭尾新發展區東北面闢設新的連接路，連接新田科技城。已規劃的牛潭尾站附近會設有公共運輸交匯處，而大學城內近L3道路亦會設置公共運輸總站，以便提供轉乘服務來往鐵路站。預計乘搭巴士來往兩個地點之間的單程行車時間約為10分鐘。根據初步設計，公共運輸交匯處的覆蓋範圍約1公頃，有七個或以上的巴士停車處。牛潭尾排水道將會活化，頂部闊度會由約15米至25米擴闊至約26米至40米。L1至L3道路會通過高架橋橫跨已擴闊的牛潭尾排水道，以連接排水道兩岸；

- (b) 相關決策局／部門正考慮使用電動可移動工具。擬議行人路及單車徑的闊度已考慮到有人可能使用這些工具的情況；
- (c) 現時可經新潭路連接新田公路。牛潭尾新發展區內的道路工程計劃在二零二七年展開。為確保發展項目可在二零三三年或之前準備妥當以供使用，當局將建造一條新的區內道路連接新田公路，以及闢設一條直達新田科技城的新連接路。至於北都公路，路政署已在二零二五年三月展開調查，目標是在 25 個月內完成北都公路新田段的調查工作，務求在二零二七年進行招標並在二零三六年或之前啟用；
- (d) 當局已採納最新的標準，建議闢設完善及以人為本的單車徑及行人路網絡(各約 8 至 9 公里長)，連接牛潭尾新發展區內不同的土地用途、主要地點及匯聚點。此外，亦會闢設一條藍綠走廊，作為東西向的主要通行走廊，亦會沿經活化的牛潭尾排水道闢設單車徑及行人路。橫跨牛潭尾排水道的行人天橋連單車徑和擬議道路下方的過路處能讓行人及單車通行無阻，從而加強連繫。擬議單車徑網絡亦會連接新田公路西側長 60 公里的現有新界單車徑網絡，創造一個連貫的騎踏單車環境，從牛潭尾新發展區一直延伸至其他地點。單車徑一般闊約 4 米，亦會在牛潭尾新發展區各適當地點設置單車友善設施，例如單車泊位；
- (e) 目前未有計劃在牛潭尾新發展區引入智慧綠色集體運輸系統，因為發展區的規模比洪水橋新發展區相對較小。新能源巴士會按適當情況調配至該區，而新能源巴士停車處會設於已規劃的牛潭尾站附近的公共運輸交匯處和大學城的公共運輸總站；
- (f) 現時市區的行人路通常狹窄，而且多為斜路，並在進行種種公用工程再重鋪後變得凹凸不平。至於牛潭尾新發展區，已規劃的行人路會較為寬闊平坦。在規劃地下公用事業設施時，會盡量減少挖掘道路和重鋪路面，有助保持行車道及行人路的狀況；

- (g) 為使車流暢順，會考慮在區內採用實時交通燈號調節系統，並在詳細設計階段進行交通模擬；
- (h) 預計在牛潭尾新發展區，騎踏單車既是通行方式，亦可作康樂用途。在已規劃的完善網絡內，騎踏單車在平日可作為來往發展項目與匯聚點的輔助接駁交通工具，而遊客亦可在週末及假期以全景觀視野欣賞觀景廊和周圍的鄉郊景色。區內多個地點(包括鐵路站和主要匯聚點)亦會設有附屬單車泊位，推動綠色出行；以及
- (i) 單車泊位的設計會考慮到如何更加善用土地和空間。

54. 一名委員提出跟進意見，表示連接新田公路與屯門公路或吐露港公路的道路經常擠塞。盡早加快北都公路的建造工程能解決大學城對外連接的交通需要。

55. 運輸及物流局首席助理秘書長伍家熙先生補充說，政府一直根據「基建先行」及「創造容量」的規劃方針推動運輸基建項目，以支持北都發展。政府會研究可否透過新科技及進一步精簡工作流程加快運輸基建項目的推展。儘管如此，在制訂主要交通基建項目計劃，包括北環線及北都公路新田段，須充分考慮計劃的規模及複雜程度，例如北環線作為大型鐵路項目，會興建新的車廠並採用把建設全面建於地底的方案，以充分發揮沿線的發展潛力，而北都公路則是興建雙程三線行車道的主要公路項目。現時的目標是北環線在二零三四年或之前通車，而北都公路新田段則在二零三六年或之前啟用。至於公共運輸服務，運輸署會密切監察新發展區的發展進度，並提前為適當的公共運輸服務安排作出部署，當中涵蓋區內及跨區服務，包括來往已規劃的牛潭尾站及大學城之間的接駁服務。

56. 一名委員詢問，是否能闢設貫穿新圍村與已規劃的牛潭尾站之間的「綠化地帶」的通道，從而改善兩者之間的連接。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應，解釋說為方便區內村民來往已規劃的牛潭尾站使用已提升的公共運輸服務及商業設施，已計劃在「綠化地帶」的北鄰鐵路站與新圍村之間的 D1 道路闢設過路設施。任何僭越屬

認可殯葬區的「綠化地帶」的建議，均須與各方商討，並按適當情況作進一步探討。

藍綠走廊

57. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 牛潭尾排水道坐落於分區大綱圖兩個土地用途地帶內，即「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「大學城」地帶。儘管《說明書》第 11.5 段已有詳盡說明，但如何確定各項康樂用途(包括公園和花園)可於「其他指定用途」註明「大學城」地帶內的排水道範圍落實，以及哪一方會負責管理牛潭尾排水道；以及
- (b) 經活化的牛潭尾排水道願景為何，該藍綠走廊是否參考首爾清溪川，讓社區參與在排水道的設計中發揮重要作用；以及牛潭尾排水道的設計如何方便行人往來及配合不同活動所需。

58. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 多功能藍綠走廊包括經活化的牛潭尾排水道的一部分劃為「休憩用地」地帶，以便在排水道兩岸可進行休閒活動，連同其他休憩用地，將由政府以全面和綜合的方式設計和落實。為使大學城日後的詳細設計具有彈性，建議將藍綠走廊餘下部分劃為「其他指定用途」註明「大學城」地帶，讓該部分更理想地融入未來校園。同時，牛潭尾排水道兩岸可劃為非建築用地，以便從校園建築物預留緩衝區及闢設靜態康樂設施。這樣的話，經活化的牛潭尾排水道雖位於不同的土地用途地帶，但整體設計仍能保持一致。政府將主導牛潭尾排水道的整體活化工作，同時與大學城項目倡議人緊密合作，確保橫跨牛潭尾新發展區的藍綠走廊兩部分得以順利融合，從而開創洋溢活力的公共空間，並營造可供專注學習和安居樂業的怡人環境；以及

- (b) 東西向牛潭尾排水道全長約 2.2 公里，具備優勢形成多功能藍綠走廊，並會成為牛潭尾新發展區的地標。作出這樣的規劃，並未具體參考任何單一外國範例。沿牛潭尾排水道兩岸的地方旨在預留作休憩用地／非建築用地，以塑造連綿不斷的綠色景觀通行走廊，附設行人通道和單車徑。該走廊闊約 80 米，不包括經活化的水體，河岸兩邊的區域保留最少約 20 米至 30 米的闊度。公共空間和活動區域將設有景觀美化元素和靜態康樂設施，以供散步和聚會之用。多功能藍綠走廊亦連繫多個主要匯聚點，例如種有花草樹木並作各種休閒活動的河畔公園，以及面向已規劃的牛潭尾站、抵達和轉車乘客熙來攘往的車站廣場，從而促進空間融合，並鞏固該新發展區的整體形象。

休憩用地

59. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 根據研究的建議發展大綱圖在已規劃的牛潭尾站及車廠連上蓋發展內所設的公眾休憩用地設計，如何在分區計劃大綱圖上反映；以及
- (b) 設於已規劃的牛潭尾站及車廠上方的休憩用地會否對公眾開放；不同水平的公眾休憩用地如何互相連接，以及如何確保設計一致。

60. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 分區計劃大綱圖乃根據研究的建議發展大綱圖制訂。在建議發展大綱圖下，已規劃的牛潭尾站及車廠連同其上蓋發展，旨在作綜合發展。為界定住宅發展及擬在此綜合發展東部闢設的公眾休憩用地，已在建議發展大綱圖上劃設了兩個不同的土地用途地帶。此概念其後在分區計劃大綱圖上展現，不但對日後發展施加適當的法定發展管制，亦提供彈性，特別是在公眾休憩用地的布局和設計方面。整

個已規劃的牛潭尾站及車廠連同上蓋發展其後按建議在分區計劃大綱圖上劃為單一土地用途地帶，即「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」地帶。分區計劃大綱圖《註釋》亦列明須在區(a)內東面的鐵路車廠上方闢設公眾休憩用地。有關規定會在日後根據土地文件提交總綱發展藍圖以作審核時再進一步檢視；以及

- (b) 所有公眾休憩用地均會開放予公眾使用，範圍包括分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶的地方，以及在「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」地帶內已規劃的牛潭尾站及車廠上蓋的公眾休憩用地。在城市設計框架下，建議建立綜合公眾休憩用地網絡，與東西向藍綠走廊及多個匯聚點互相連接。這個休憩用地網絡亦會透過 24 小時開放的全天候無障礙公共行人通道，從車站廣場連接牛潭尾新發展區東部的綜合醫院及牛潭尾新發展區西部的鄰近住宅發展。大部分休憩用地(包括車站廣場、河畔公園及沿牛潭尾排水道的地方)均位於地面，而已規劃的牛潭尾站及車廠上蓋的公眾休憩用地可經由樓梯進出，應可解決水平差異的問題。除已規劃的牛潭尾站及車廠的上蓋發展內的休憩用地，其他所有休憩用地均由政府全面設計和發展。日後的土地文件會訂明有關提交總綱發展藍圖的要求，以確保各休憩用地設計協調、四通八達，其中包括「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地」地帶與範圍更廣的休憩用地網絡之間的行人連接通道。

氣候

61. 一名委員提出以下問題：

- (a) 牛潭尾新發展區處於山谷之中，東面被牛潭山包圍，南面則被雞公嶺及龍潭山環繞。由於牛潭尾新發展區夏季氣溫較其他地區為高，故應增加綠化，避免氣溫突變。盛行風一般來自東面，夏季則以吹

東南風為主。根據建議發展大綱圖進行的評估，綜合醫院的空氣流通表現相對較差，可如何紓緩所造成的影響；以及

- (b) 已規劃的牛潭尾站及車廠上蓋發展項目的建築物高度最高為主水平基準上 220 米，會否造成屏風效應，遮擋位於項目西面順風區的新圍村的日照及通風。

62. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據空氣流通評估一詳細研究，盛行風風向來自東北面及東面，經牛潭山及沿周邊山巒地帶所形成的山谷吹進牛潭尾新發展區。根據城市設計與園境設計大綱，為確保風能有效穿透該區及改善發展用地的行人風環境，已充分考慮周邊地形，沿盛行風風向規劃數條通風廊及地塊和道路網的走線。舉例來說，已沿東西向多功能藍綠走廊策略性規劃通風廊，當風從東面峽谷吹進該區時，有助盛行風穿透牛潭尾新發展區。在為每個地塊上個別建築物的布局進行詳細設計時，會顧及這些通風廊；以及
- (b) 在新圍村與已規劃的牛潭尾站及車廠上蓋發展項目之間劃為「綠化地帶」的地方，會為現有鄉村與牛潭尾新發展區之間提供綠化緩衝和空間上的調劑。為了讓新圍村與牛潭尾新發展區之間可適當過渡，兩者之間的邊緣範圍已適當規劃為休憩用地和低矮的政府、機構及社區設施及較為低矮的住宅發展。

63. 同一名委員進一步詢問，牛潭尾排水道及相關的防洪措施能否應付來自東南面的持續暴雨。土拓署西拓展處處長陳家豪先生借助投影片作出回應，表示為減低水浸風險和提升對氣候的抗禦力，現有 2.2 公里長的牛潭尾排水道將活化為藍綠走廊，其水體的闊度將由現時約 15 米至 25 米擴闊至約 26 米至 40 米，從而提升水流容量。此外，亦建議在牛潭尾排水道附近設容量為約 50 000 立方米至 60 000 立方米的地下蓄洪池。當牛潭尾排水道的水位高於某個水平，這些蓄洪設施便會貯存

雨水。此外，日後地塊的擬議地盤平整水平一般會提升至主水平基準上 6.5 米，以緩和水浸風險。沿經活化的牛潭尾排水道種植本土植物和建立野生生物生境(例如透過採用自然河床物料)，可促進環境的可持續發展。

公用事業設施

64. 一些委員提出以下問題：

- (a) 會否設置公用設施共同溝(尤其是在主要過路處)，以盡量減少進行道路挖掘工程的需要，從而減少破壞地面及提高維修保養效率；以及牛潭尾新發展區會否採用區域供冷及洗盥污水循環再用系統；以及
- (b) 如何規劃污水處理過程；在新田科技城發展計劃內的食水及再造水配水庫會否供應循環水予大學城使用；以及會使用什麼水作沖廁之用。

65. 土拓署西拓展處處長陳家豪先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 關於公用設施的詳細設計，當局會與公用事業機構成立聯絡小組，以協調各類公用設施管道的要求及走線。為盡量減少日後的掘路工程，喉管及管道的位置和安排會預先規劃。在整個過程中，當局會諮詢各持份者，包括消防處及各個公用事業機構。視乎整體成本效益、維修保養效率、消防安全及通風要求，當局會適當評估在繁忙路口使用公用設施共同溝的情況。舉例來說，把高能量電纜鋪設在泥土中，散熱效果較鋪設在共同溝內有效，而氣體管道則因有洩漏風險而應設於共同溝之外。有關在繁忙路口闢設公用設施共同溝所進行的技術可行性評估，現正進行檢討，其中會考慮多項因素，例如成本效益、使用者要求、施工次序、方法及長期保養。區域供冷方面，建議大學城及綜合醫院應各自在原地建造水冷系統(或具有類似功能的設施)，以提升能源效益，節約能源，並減少碳排放。項目倡議人可彈性採用最合適的方式達到冷卻目的；以及

- (b) 牛潭尾新發展區的污水處理已進行詳細規劃，由新田科技城的食水及再造水配水庫為新田科技城及牛潭尾地區提供食水及循環水。在大多數情況下，收集到的污水會泵送到新田淨水設施處理。當新田淨水設施達到處理量上限，污水首先會轉送到南生圍污水泵房，繼而送往元朗淨水設施。循環水會在牛潭尾新發展區用作沖廁用途。

66. 發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士補充說，計劃在新田科技城的繁忙路口設置公用設施共同溝，以盡量減低對交通造成的影響。當局會全面評估在其他新發展區落實類似的安排，並會考慮成本、技術可行性及其他相關因素。

政府、機構及社區和配套設施

67. 一名委員認為，當局透過推行社區建設措施，並加強連接和提升暢達程度，在牛潭尾新發展區推動建立共融社區，值得讚賞。兩名委員留意到項目 A2 建議在分區計劃大綱圖上劃設「政府、機構或社區」地帶，遂詢問當局會否利用該用地鄰近大學城及綜合醫院的優勢，在該處推動保健服務發展。該地點亦可為相關學科的學生提供實習培訓機會。因此，當局應把保健產業的長遠發展納入考量。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，為透過土地用途規劃促進共融而又有凝聚力的社區，當局會在詳細設計階段引入多項地方營造的策略及城市設計概念，營造高質素且充滿生氣的公共空間、富活力的街道景觀及舒適宜人的步行和騎單車環境，從而促進創意與社交。當局已在牛潭尾新發展區內規劃多個匯聚點。其中一個主要的匯聚點位於環繞已規劃的牛潭尾站的廣場範圍，涵蓋車站廣場及河畔公園。河畔公園將透過樓梯連接已規劃的牛潭尾站及車廠上蓋發展項目的公眾休憩用地，以營造具吸引力的環境。另一個匯聚點位於藍綠走廊的主要出入口，並作為大學城的門戶及視覺錨點。上述各匯聚點將透過沿經活化的牛潭尾排水道而設的多功能藍綠走廊及行人和單車連接通道互相連接，以加強空間和社會凝聚力。項目 A2 的「政府、機構或社區」地帶位於牛潭尾新發展區南面，旨在用作政府土地儲備。在該地帶內，社會福利設施屬經常准許的用途，可為保健產業的相關業務提供發展機會。發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士補充說，關於保健產業，其中一幅劃為

「住宅(甲類)2」地帶的私人住宅用地將設有長者鄰舍中心。至於大規模發展保健產業，則會在北都進一步探討。

68. 一名委員關注，當居民遷入牛潭尾新發展區時，配套設施是否可及時落成。發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士在回應時表示，北部都會區統籌辦事處會監督新發展區的發展時間表，並監察配套設施的供應情況。以古洞北新發展區為例，該區的公營房屋預計由二零二六年起入伙，而已規劃的古洞北站則於二零二七年啟用，兩者未必能完全配合。北部都會區統籌辦事處一直與房屋署聯繫，以透過適時招標提供餐飲及零售設施，在可行情況下盡量滿足居民需求。此外，亦會提供必要的公共交通及行人連接設施。

69. 一名委員留意到元朗區欠缺逾 2 000 張醫院病床，而綜合醫院的建築物高度限制為主水平基準上 140 米，但設有 1 700 張病床的瑪麗醫院的建築物高度限制為主水平基準上 300 米，遂詢問綜合醫院的容量為多少，以及應否放寬其建築物高度限制。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，由於瑪麗醫院位處山坡，地盤平整水平高，因此與瑪麗醫院比較未必恰當。綜合醫院的地盤平整水平估計介乎主水平基準上 10 米至主水平基準上 16 米，因此其絕對建築物高度約為 124 米至 130 米。在進行技術評估時，已就醫院容量諮詢醫務衛生局。醫院將提供最多 3 000 張病床，有待根據醫院發展計劃進行詳細設計檢討才能確定。不過，鑑於元朗區人口龐大，該區仍欠缺約 2 400 張醫院病床。

其他

70. 一些委員提出以下問題：

- (a) 根據建議發展大綱圖所示，南面設有架空電纜，但這些電纜並未出現在日後牛潭尾新發展區的構想圖中。有意見關注政府是否有計劃把架空電纜改為地底電纜；會否為這些架空電纜提供緩衝區，以及已規劃的牛潭尾站和車廠的上蓋發展會否受到影響；以及

- (b) 鑑於雞公嶺是可俯瞰北都發展的熱門景點，會否改善雞公嶺的環境，包括植樹、優化通道及遊客設施，為北都社區創造自然的休憩用地及康樂空間。

71. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 架空電纜在新界很常見。分區計劃大綱圖及建議發展大綱圖均顯示牛潭尾新發展區南面有兩組架空電纜。在劃定牛潭尾新發展區時，研究已考慮到這些架空電纜的走線及所需的緩衝區。在進行技術評估(包括研究下的環評)後，結論是現有的架空電纜不會造成重大影響。這些電纜會在原址保留，並在制訂擬議發展的布局和設計時加以考慮，因此無需在分區計劃大綱圖中列明作為規定；以及
- (b) 雞公嶺構成牛潭尾新發展區南面的山巒背景。雞公嶺主要位於林村郊野公園內，其緩衝區在分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」。委員的建議將轉交相關政策局／部門考慮。

72. 發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士補充說，委員對雞公嶺的意見已予備悉。除雞公嶺外，位於新田科技城佔地 338 公頃的三寶樹濕地保育公園，以及位於古洞北的塋原自然生態公園，將共同為創科人才提供廣闊的休憩空間。

73. 由於委員再無提問，主席總結，所有委員均同意分區計劃大綱圖的建議修訂，以及展示該圖兩個月，以供公眾查閱。至於所收到的申述(如有的話)，會提交城規會考慮。在進行聆聽會議前，會安排到牛潭尾新發展區進行實地視察。委員亦同意規劃署修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映委員就加強與周邊山體的連接以進行康樂活動，以及採用生態友善／鳥類友善建築設計所提出的建議。

[會後備註：分區計劃大綱圖《說明書》第 9.1.10 及 9.1.11 段已按委員建議修訂如下：

「城鄉共融」

- 9.1.10 牛潭尾新發展區內現有生境的生態價值雖為低至中等，但其周邊地區擁有豐富的自然及景觀資源，包括牛潭山以及在**林村郊野公園範圍內的雞公嶺和龍潭山**的山巒背景。**這些自然資源也為遠足等生態友善康樂活動創造機遇，並提供具吸引力的觀景處俯瞰北部都會區一帶的發展。在技術可行且環境允許的情況下，可考慮加強與周邊山體的連接，並設置合適的配套設施，供公眾享用。...**

智慧、環保及具抗禦力的社區

- 9.1.11 為配合提倡綠色規劃和發展碳中和社區的《香港氣候行動藍圖 2050》，以及提升對氣候的抗禦力，在規劃新發展區時已納入多項以智慧、環保及具抗禦力為本的措施。這些措施包括活化牛潭尾排水道以減低水浸風險和加強環境可持續發展；採用「十五分鐘生活圈」的規劃概念；**採用生態友善的建築設計，例如鳥類友善設計以減低雀鳥碰撞建築物的風險**；沿盛行風風向闢設通風廊；提供大量綠化空間；以「一地多用」原則充分善用土地資源；及透過提倡使用綠色運輸工具以求達致智慧及可持續出行模式等。... ..」]

74. 經商議後，城規會決定：

- (a) 同意對《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14A》(在展示時會重新編號為 S/YL-NTM/15)和載於文件附件 III 的該圖《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14A》的經修訂《說明書》，惟須符合上述會後備註所載的修訂內容(在展示時會重新編號為 S/YL-NTM/15)，用以說明城

規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

75. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布發展計劃草圖前，城規會秘書處會詳細檢視分區計劃大綱草圖，包括《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

76. 主席多謝政府的代表和顧問出席會議。他們此時離席。

議程項目 5

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

77. 餘無別事，會議於下午一時二十五分結束。