

二零二六年三月六日舉行的城市規劃委員會
第 1356 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

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

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

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

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(上午)

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
岑蕙琳女士(下午)

環境保護署首席環境保護主任(總區北)
余錦華女士(上午)

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
何婉嫻女士(下午)

民政事務總署高級工程師(工程)
關家龍先生

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

倫婉霞博士

潘樂祺先生

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

李建基先生(項目 1 至 3)

鄧保君女士(項目 4 至 6)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何幹忠先生(項目 1 至 3)

蘇淑儀女士(項目 4 至 6)

議程項目1

[公開會議]

通過第 1355 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二六年二月十三日第 1355 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。]

發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，發展局局長於二零二六年二月十日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》及《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/6》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二六年二月二十日在憲報公布。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》的申述
(城市規劃委員會文件第 11048 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 秘書報告，擬議修訂旨在落實牛潭尾土地用途檢討研究(下稱「研究」)內的建議。研究由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)和規劃署共同開展，並由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康

公司」)出任顧問。北部都會區(下稱「北都」)內牛潭尾新發展區的發展會涉及改劃多幅用地的土地用途地帶，以興建由香港房屋協會(下稱「房協」)負責發展的擬議專用安置屋邨，以及發展北環線主線已規劃的牛潭尾站連車廠，可能涉及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)。提交申述的包括由奧雅納香港有限公司代表的亨達投資有限公司(R1)、長春社(R10)、嘉道理農場暨植物園(R11)和香港觀鳥會(R14)。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 | — | 為房協監事會委員及北都諮詢委員會委員； |
| 黃幸怡女士 | — | 為港鐵的獨立非執行董事； |
| 劉竟成先生 |] | 為房協委員； |
| 余偉業先生 |] | |
| 梁家永先生 | — | 為香港觀鳥會執行委員會前委員和香港觀鳥會其下的紅耳鵝俱樂部委員會前主席； |
| 葉頌文博士 | — | 目前與艾奕康公司及長春社有業務往來，以及過往與奧雅納香港有限公司有業務往來； |
| 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； |
| 黃煥忠教授 | — | 為北都諮詢委員會委員； |

葉文祺先生 — 為北都諮詢委員會委員，也是團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受嘉道理家族的捐款；以及

岑蕙琳女士 — 其配偶為土拓署職員。

4. 委員備悉，黃幸怡女士及岑蕙琳女士會在此議項之後加入會議。由於葉子季先生、羅淦華先生及馬錦華先生涉及直接利益，委員請他們就此議項暫時離席。

5. 由於黃煥忠教授所涉利益間接；劉竟成先生及余偉業先生沒有參與修訂項目；梁家永先生並無參與提交相關的申述；何鉅業先生及鍾錦華先生沒有參與研究；葉頌文博士沒有參與研究，亦沒有提交相關的申述；葉文祺先生並沒有參與由嘉道理家族資助的項目，委員同意他們可留在席上。

[葉子季先生、羅淦華先生及馬錦華先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

6. 以下政府的代表(包括顧問)、申述人及／或申述人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

發展局

翁佩雲女士 — 發展局副秘書長(規劃及地政)¹

李卓禧先生 — 北部都會區統籌辦事處助理秘書長

教育局

劉志庭先生 — 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 |
| 盧靜怡女士 |] | |
| 冼嘉慧女士 | — | 工程項目統籌 |
| 蔡志偉先生 | — | 工程師 |

漁農自然護理署(下稱「漁護署」)

- | | | |
|-------|---|----------|
| 關世平先生 | — | 高級自然護理主任 |
|-------|---|----------|

艾奕康公司

- | | | |
|-------|---|----|
| 何偉略先生 |] | |
| 許貝兒女士 |] | |
| 湯家齡女士 |] | 顧問 |
| 羅文廷先生 |] | |
| 黃詩敏女士 |] | |
| 楊皓怡女士 |] | |

申述人及申述人的代表

R3—Choong YinLee

- | | | |
|-------|---|--------|
| 鍾應利先生 | — | 申述人 |
| 官晨暉先生 | — | 申述人的代表 |

R6—Dr Poomintr Sooksripaisarnkit

- | | | |
|-------|---|--------|
| 李雋傑先生 |] | |
| 方健安先生 |] | 申述人的代表 |
| 劉凱雯女士 |] | |

R7—吳日章

- | | | |
|-------|---|-----|
| 吳日章先生 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

R8—吳燦輝

吳燦輝先生 — 申述人
吳輝華先生 — 申述人的代表

R9—吳業能

吳業能先生 — 申述人

R10—The Conservancy Association

吳希文女士 — 申述人的代表

R11—Kadoorie Farm and Botanic Garden

聶衍銘先生 — 申述人的代表

R12—WorldWide Fund For Nature Hong Kong

陳輩樂先生]
許仲康先生] 申述人的代表
劉兆強先生]

R13—The Hong Kong Institute of Landscape Architects

陳彥璘先生 — 申述人的代表

R14—The Hong Kong Bird Watching Society

黃雪媚女士 — 申述人的代表

7. 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，繼而請申述人及／或申述人的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及／或申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。答問部分會在申述人及／或申述人的代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表、申述人及／或申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人及／或申述人的代表離席。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。

8. 發展局副秘書長(規劃及地政)1 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發展的重要組成部分，其中 52 公頃的土地會撥作北都大學教育城(下稱「北都大學城」)的一部分，包括設立香港第三所醫學院連綜合醫教研醫院(下稱「綜合醫院」)。

9. 規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括牛潭尾分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)修訂項目的背景、申述人所提出的主要理由／意見、政府的回應，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 11048 號(下稱「文件」)。分區計劃大綱圖的修訂項目如下：

- (a) 項目 A1—把用作落實牛潭尾新發展區的發展的多幅土地(下稱「項目 A1 用地」)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」地帶分別改劃為多個土地用途地帶，包括「住宅(甲類)1」地帶，並訂明建築物高度限制；「住宅(甲類)2」地帶，並訂明建築物高度限制和劃設非建築用地；「政府、機構或社區」地帶；「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制；「休憩用地」地帶；「休憩用地(1)」地帶；「其他指定用途」註明「大學城」地帶，並訂明建築物高度限制和劃設非建築用地；「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，並訂明區(a)和區(b)及建築物高度限制；「其他指定用途」註明「美化市容地帶」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(下稱「項目 A2 用地」)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。

10. 此外，分區計劃大綱圖的《註釋》亦已作出修訂，以反映上述改劃土地用途地帶及加入其他修訂，以符合最新的《法定圖則註釋總表》及其他技術修訂，包括修訂《註釋》的說明頁，以配合現代需要。

11. 主席繼而請申述人及／或申述人的代表闡述其申述。

R 3 — Choong Yin Lee

12. 鍾應利先生借助投影片作出陳述，要點如下：

與周邊地區融合

(a) 牛潭尾新發展區四周現時建有低矮及低密度住宅發展和發展成熟的社區，在新發展區落實前早已存在。雖然新發展區已規劃為當代城市社區，作中至高密度發展，並建設地標式大學城／醫學院建築羣，但不應把新發展區視為獨立發展項目，而是應兼顧周邊社區的情況；

(b) 有意見關注牛潭尾站上蓋的已規劃高密度發展與車站周邊地區的城市形式過渡會顯得突兀，因為牛潭尾站上蓋發展的最高建築物高度訂為主水平基準上 220 米，最高地積比率訂為 6.8 倍，而牛潭尾站周邊地區在「住宅(丙類)」地帶內的現有發展，最高建築物高度訂為 3 層(9 米)，最高地積比率訂為 0.4 倍。有見及此，當局應制訂連貫協調的綜合城市設計框架，透過促使新發展區內建築物高度和密度更為多樣，以及放寬周邊地區的發展密度以鼓勵重建，使過渡更為循序漸進。此等措施會令所供應的房屋組合類型更廣泛，以配合不同的市場需求，

吸引年輕住戶和人才，尤其是與大學城相關的人員，對現有居民而言亦可使該區更有活力；

- (c) 預計新發展區內的社區設施將為新發展區居民及周邊社區的居民而設，藉此為年輕人營造以「工作—生活—學習—玩樂」為概念的環境，並促進社會共融，增強凝聚力；

擴大連接範圍

- (d) 四通八達且高效率的連接，對該處是否宜居至為重要。雖然根據設計新發展區的道路網絡可連接新田科技城和新田公路，但通往周邊社區的連接目前仍然不足。當局應制訂相關建議，建立全面的道路網絡，涵蓋和連接周邊發展，以達致無縫連接，交通通行無阻；
- (e) 新發展區內大部分已規劃的行人及單車網絡均遠離周邊地區。建議擴大相關網絡，提升鄰近社區的暢達程度；
- (f) 在全港層面而言，牛潭尾新發展區可經規劃中的北環線主線及北都公路到達。雖然預計這些基礎設施可紓緩現時交通擠塞的情況，但亦會因為可通往的範圍廣泛而對交通網絡造成壓力，因此促請政府進行全面的交通檢討，以確保長遠而言有足夠的交通承載力；

可應付未來發展的基礎設施

- (g) 以未雨綢繆、基建先行及創造容量為原則進行規劃至為重要。由於假設的平均單位面積為 85 平方米，遠大於市場上約 50 平方米的平均單位面積，因此可能導致排污系統的承載量受到低估而出現相關風險。東涌市地段第 55 號便出現類似情況。該區假設的平均單位面積為 90 平方米，由於低估人口數量，導致排污容量不足；以及

- (h) 應採取具前瞻性的方式，把規劃工作推展至新發展區範圍以外的地方，以便在可能進行擴展並與新田科技城和凹頭新發展區融合時加以配合。當務之急是須及時完成主要的基礎設施，並必須提升周邊地區的主要基礎建設，以支持更新工程及配合新發展區的發展步伐；

R 6 — Dr Poomintr Sooksripaisarnkit

13. 李雋傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) R 6 要求原址保留 Wat Buddhahamaram(泰國佛廟)；

認可及重要意義

- (b) 該泰國佛廟經泰國政府正式認可，是香港唯一一間獲泰國駐香港總領事館主持皇家功德法會的佛廟，包括曾舉行悼念已故詩麗吉王太后的儀式。該佛廟亦是香港唯一一間每年獲賜「皇家袈裟布施」及舉辦「皇家功德法會」的寺廟，顯示佛廟在香港泰國人社羣之中具代表性的地位。該佛廟的性質為服務大眾，且擁有具代表性的地位，有別於其他分散在全港各區但規模較小且位置較為偏遠的泰國佛廟；

社交及文化功能

- (c) 該泰國佛廟自一九九七年啟用以來，持續服務香港泰國人社羣近 30 年。該佛廟是定期禮佛及社羣聚會的匯聚點，包括慶祝大型佛教節日及舉行典禮，例如潑水節、袈裟節、萬佛節、佛誕日、守夏節及雨季安居。這些活動提供了重要平台，讓居於海外的泰國人進行宗教儀式、文化凝聚、互相幫助和給予精神上的支持。如拆卸位於現時位置的佛廟，會使現有的社區網絡瓦解，令社羣失去進行文化交流的重要場所；

文物考慮因素

- (d) 儘管佛廟未獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評級，但沒有評級不應理解為缺乏文物價值。當局應採用全面的方式評估其文化及文物價值，並考慮該佛廟長久以來的社區功能、發展為宗教旅遊資源的潛力，以及實有需要提供社區設施以維持持續的社會活動；

對新發展區願景的貢獻

- (e) 原址保留佛廟，可在轉型中的地區內保留一個真正的文化錨點，有助城鄉共融。新發展區內已規劃的「大學城」集羣，預計會吸引大量學生和學者。該佛廟與泰國學生及專業人士的連繫，可配合香港作為國際教育樞紐的定位，促進文化交流，使香港變得更包容和多元；

對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂

- (f) 為方便原址保留泰國佛廟，建議對分區計劃大綱圖作出修訂，包括修訂已規劃的 D1 道路走線，以把佛廟用地剔除在外；改劃目前顯示為「道路」的地方的一部分土地，以闢設已規劃的 D1 道路；以及把「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以原址保留廟宇用途；而第 3D 區的「政府、機構或社區(1)」地帶及第 3A 區的「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」地帶則可向南擴展；以及
- (g) 已規劃的 D1 道路的原定及擬議走線差別可能不大，但更改走線的建議會影響一幅私人地段。

R7—吳日章

14. 吳日章先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是屏山鄉吳屋村的村代表；

- (b) 雖然當局曾就牛潭尾新發展區發展諮詢新田鄉事委員會及元朗區議會，但諮詢對象並不包括屏山鄉吳屋村。村民在收到有關移除祖墳的通知後才得知情況，促使他們直接聯絡相關政府部門；
- (c) 維祥公祠及前攸潭美小學獲確認應予保留，但屏山鄉吳屋村的祖墳卻備受忽視。有關墳墓可追溯至一八七七年(光緒三年)，具有重要的歷史及文化價值，有必要原址保留。由於這些墳墓歷史悠久和且具有重大的文化意義，應獲古諮會評為二級歷史建築；
- (d) 屏山鄉吳屋村祖墳的文物價值對原居村民而言極為重要。這些墳墓是該鄉村不可或缺的一部分，對社區的風水和整體村民福祉均有直接影響；以及
- (e) 在粉嶺高爾夫球場的發展過程中，該處的墳墓獲得保留，為同類的保存做法樹立良好例子，可應用於屏山鄉吳屋村祖墳。

R 8 — 吳燦輝

15. 吳輝華先生表示，吳日章先生(R7)已表達他的所有意見，他沒有進一步補充。

R 9 — 吳業能

16. 吳業能先生表示，吳日章先生(R7)已表達他的所有意見，他沒有進一步補充。

[會議小休 15 分鐘。]

[何鉅業先生在小休期間離席。]

R 10 — 長春社

17. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 為配合城鄉共融的總體方針，牛潭尾的鄉郊元素(包括樹木／林地及文化遺產)應予加強，並在日後的城市設計加入有關元素，以保留地區特色；

樹木及林地

- (b) 根據環境影響評估(下稱「環評」)，在牛潭尾新發展區的工程所涉範圍內約有 19 000 棵現有樹木，其中約 90%的樹木難免會受到影響。建議由土拓署在項目用地內補種約 3 200 棵樹木，餘下約 80%的受影響樹木則須留待稍後階段再作處理，目前尚未制訂實質的補償安排。對於牛潭尾新發展區以至佔地較廣的北都，為確保能夠作出適當補償，及早規劃詳細的樹木補償安排，至為重要；
- (c) 從過往涉及「綠化地帶」的改劃個案可見，提倡建立林地規模的樹羣以重現生態及景觀功能，比逐一栽種樹木更能有效保持生物多樣性及生態環境。此外，亦應延長培植期，以確保所補種的植物能夠存活和成長。另外，應制訂全面的機制，例如非原地補種樹木及設立樹木庫，為未能原地補種全部樹木的工程項目提供有系統的選項；

文化遺產

- (d) 對原址保留維祥公祠及前攸潭美小學表示讚賞，但須強調一點，保育工作不應局限於獲評級的建築物，因為文化及文物的價值遠超於這類正式認可的範疇。與農業相關的文物，例如建築物、牌匾／閘門、菜站及農地，共同反映該區的農業歷史，也同樣重要；
- (e) 除了環評報告提及的文化歷史地點外，須特別指出姚聖母廟是具重要文化價值的地點，並不常見，此類廟宇香港僅有三間，而姚聖母廟是其中之一，其餘兩間位於荃灣芙蓉山及下花山。姚聖母廟的功能已超越宗教崇拜，並已成為凝聚社區的匯聚點，每年節慶均會舉行各類活動，包括筵席、舞麒麟及各

種儀式，其中有青年人參與的舞麒麟對傳承非物質文化遺產至關重要。姚聖母廟曾於二零零五年、二零一五年及二零二一年進行三次大型翻新，每次的工程費用均來自社區人士及捐款人。儘管進行重建可能會有損廟宇的建築價值，但亦顯示該廟宇長久以來對社區人士的社會價值；以及

- (f) 建議在進行環評研究下的文化遺產影響評估時，在資料搜集階段應全面研究相關的歷史建築及特色，以加深對該區歷史的了解。此外，應探討其他設計方案，在施工及運作階段避免或盡量減少對文化遺產造成影響。另外，應擬備緊急應變措施，應付施工期間發現任何具歷史或考古價值項目的情況。

18. 秘書報告，何鉅業先生表示目前與房協有業務往來，而何先生已離席。

R 11 — 嘉道理農場暨植物園公司

19. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港很多低地河流(包括牛潭尾的主要排水道)已改建為渠道，以用作防洪或配合發展。雖然他對活化牛潭尾排水道的建議表示歡迎，但認為應優先保護現存的天然河道，這些河道在全港已不多見，應被視為珍貴資源；
- (b) 現時的牛潭尾新發展區建議把很多河道納入發展範圍，例如「政府、機構或社區」地帶或「其他指定用途」註明「大學城」地帶，只有部分河段位於非建築用地內。據悉在元朗南、新田科技城及龍鼓灘—屯門西「智綠產業港」等其他主要政府發展項目中，低地河流已劃為「休憩用地」地帶或「綠化地帶」，以促進保育工作。考慮到天然河道已不多見，以及一旦失去天然資源將無法彌補，應在牛潭尾採取類似方式保護河流，尤其有天然河床和長滿茂密河岸植物的河流，例如在環評報告中註明為「W10」的天然河道；

- (c) 應保留半天然河道走線。須強調的一點是，作出生態補償實際上無法復修天然河流，因此保留天然河道的現有走線相當重要。河道現有的蜿蜒形狀應予保留，並應避免重訂走線。應遵照渠務署發布的相關指引，例如採用兩階段式排水道概念或防洪堤堰，在應對洪氾風險的同時，維持排水道正常運作；
- (d) 大自然與人類福祉息息相關。參考國際間關於以自然為本的解決方案所作出的討論，以及一份題為香港河道修復工程對環境、生態及社會影響評估的文件(陳，2024)，令我們知道用地是否天然(尤其是用地的生物多樣性)會對情緒健康帶來顯著的正面影響。保留和提升天然生境將直接有助改善社區健康和生活質素，因為人們一向重視天然景觀多於人工建築。保護這些生境亦能節省時間和資源；
- (e) 應在非建築用地和沿經活化的牛潭尾排水道引入農業活動。土耕活動(而非貨櫃式耕種)對實現加強生物多樣性、保存鄉村特色及配合「海綿城市」概念至為重要。引入農業亦有助提升防洪能力和促進生態多樣性；
- (f) 有關建議符合政府政策，包括生物多樣性策略及行動計劃和《漁農業可持續發展藍圖》，這兩份文件均強調應與生物多樣性有關的保育工作融入社會各界別。牛潭尾新發展區是一個示範可如何把生物多樣性和農業融入新發展區發展的合適地點；以及
- (g) 他們建議在北都設置綠色通道網絡，由東至西把從山到海的地區連接出來，從而把河流、自然生境及公園整合為一個連貫的生態和康樂網絡。深圳(鯤鵬徑)和新加坡已有關先例，都是類似的藍綠建設例子。牛潭尾可成為此網絡的一部分，促進人類福祉和保育野生生物。

R12 — 世界自然(香港)基金會

20. 許仲康先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這份申述是由世界自然(香港)基金會(下稱「世界自然基金會」)(R12)及香港園境師學會(R13)聯合提出的；

背景

- (b) 牛潭尾擁有豐富的文化與歷史遺產，且具有相當高的生態價值。近期當地居民在受訪時證實，有記錄曾於區內發現歐亞水獺及多種濕地雀鳥；
- (c) 牛潭尾曾是觀賞魚養殖業的主要基地之一。在七、八十年代，觀賞魚養殖業在香港非常蓬勃。一九六七年，香港是全球領先的觀賞魚出口地之一，向多個歐美市場供應經包裝的觀賞魚，每年出口總值約達 1,000 萬港元。在整個八十年代和九十年代初期，香港一直是全球五大觀賞魚出口地之一；
- (d) 現時牛潭尾依然是香港的主要錦鯉養殖地。在東亞，錦鯉象徵好運、和諧與財富。香港及其他亞洲地區持續舉辦多項錦鯉比賽，提供場合定期展出錦鯉。牛潭尾有超過 10 個正在經營的錦鯉養殖場。訪問經營者得知牛潭尾是香港唯一仍從事此行業的地區；
- (e) 近年政府政策一直把焦點放在生物多樣性保育，以及推動生態與鄉郊旅遊。有見及此，世界自然基金會(R12)和香港園境師學會(R13)建議將牛潭尾定位為北都內的生態旅遊鄉鎮，透過保存錦鯉養殖業的歷史、推動城鄉共融及奉行「一地多用」的原則，打造可同時作為公眾休憩用地和主題旅遊景點的空間。四項主要建議包括：(i) 錦鯉公園；(ii) 位於第 3G 區車站廣場的水景主題公園；(iii) 南北向的綠色走廊；以及(iv) 已規劃的三寶樹濕地保育公園與后海灣地區之間的恢復連接；

建議 1：錦鯉公園

- (f) 錦鯉公園將成為重要的公眾休憩用地。擬議地點在牛潭尾瀘水廠與大學城之間。這區域是目前牛潭尾區內最大的濕地羣，亦是規模最大且仍在營運中的錦鯉養殖場。該地點鄰近通風廊，若牛潭尾排水道兩旁的非建築用地可擴展約 0.75 公頃，即可涵蓋約 7 公頃濕地與池塘生境，足以容納擬議的錦鯉公園。訪問和文獻資料亦顯示該區有記錄曾出現歐亞水獺。世界自然基金會認為將當地魚塘列為生態價值低實屬不當；

建議 2：車站廣場水景主題公園

- (g) 擬議的水景主題公園靈感源自嶺南水鄉的景致。水景主題公園是「一地多用」的絕佳例子，公園將採用一個綜合設計，同時提供蓄洪和滯洪的功能，並用作公共康樂空間及野生生物的生境；
- (h) 建議建立蓮花和睡蓮的生境。昔日牛潭尾地區附近曾有水雉的繁殖地，但由於其繁殖棲息地消失，水雉已不再於香港繁殖。如能提供合適的新生境，將來水雉或可恢復於本地繁殖；
- (i) 世界自然基金會對政府活化牛潭尾排水道的意向表示歡迎。雖然該排水道的底部現時為混凝土，但該排水道原本是一條具生態價值的天然河流。將之修復至較為天然的狀態可成為典型以自然為本的解決方案，即既是具排水與蓄洪功能的水道，亦是具有生態和景觀價值的河流；

建議 3：南北向綠色走廊

- (j) 沿已規劃的藍綠走廊約有 6 公頃農地和魚塘。當局應考慮在詳細設計階段把這些現有的農地和池塘納入已規劃的藍綠走廊，使其成為景觀的重要部分。在闊 80 米的河道內，可提供景觀和公共空間，以及用作蓄洪和休閒農耕的地方；

建議 4：已規劃的三寶樹濕地保育公園與后海灣地區之間的連接

- (k) 牛潭尾在視覺和功能上與已規劃的三寶樹濕地保育公園具有強烈的潛在連繫。在進行河道工程之前，牛潭尾河直接流入米埔和后海灣濕地，有機會恢復一定程度的水文聯繫，並重新建立一條連貫的生態走廊。此外，第 4A 至 4C 區住宅發展項目的建築物高度應稍為降低，而位於錦綉花園附近的河段應納入擬議的牛潭尾河畔公園系統；以及

整體願景

- (1) 這些建議旨在促進城鄉共融及推動生態旅遊，為城市提供優質的生態公共空間，並與已規劃的三寶樹濕地保育公園及后海灣地區更廣泛的濕地網絡產生協同效應。世界自然基金會已考慮到牛潭尾新發展區的整體規劃大綱和發展參數，並認為有關方案不會對新發展區的規劃方案造成重大負面影響。

R 13 — 香港園境師學會

21. 陳彥璘博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港園境師學會同意政府就牛潭尾新發展區所制訂的現行政策及規劃意向。他們期望能在該區真正實現城鄉共融、推行生態及文化旅遊，以及落實以自然為本的解決方案等可持續發展元素。他們認為，牛潭尾不應只是另一個缺乏獨特特色的普通新市鎮或大學城。相反，應在該區發展一所兼具文化和生態特色的大學校園，並融入周邊環境，從而培養出強烈的地方感；
- (b) 現時的規劃方案未能充分反映牛潭尾新發展區的設計質素。設計細節應透過《城市設計指引》清楚闡述，尤其是佔地廣闊的大學城。除分區計劃大綱圖所訂明的地積比率及建築物高度限制外，亦可列明

清晰的設計原則，為日後的項目倡議人及政府部門提供指引，以確保高質素設計能一直保持下去；

- (c) 香港園境師學會建議沿東西方向在四個地點作出改善(因應 R12 提出的方案及地點)，即大學城以東、大學城與綜合醫院之間鄰接的地方、第 3G 區的車站廣場，以及向西延伸至已規劃的三寶樹濕地保育公園和錦田河的排水道；

建議 1：大學城東面—錦鯉公園

- (d) 有關區域現時有濕地和魚塘，目前劃為「綠化地帶」，當中部分範圍與規劃中北都公路的走線重疊，北都公路將沿該路段以高架形式鋪設。在不影響公路走線或安全的情況下，微調有關路線及將有關區域發展為錦鯉公園，在技術上是可行的。錦鯉公園將成為揉合生態特色的主題公眾休憩用地，並可提供蓄洪設施，提升生態價值及發揮現有的經濟、旅遊和康樂功能；
- (e) 一些本地養魚場經營者受訪時表示，他們在內塘飼養每條價值數百萬港元的比賽級魚類，而外塘則用作飼養處於成長階段的魚類。倘若錦鯉公園提供展覽空間、餐飲場所和康樂設施，自然可成為香港的文化旅遊景點。此建議不僅能避免發展受限，更可振興區內經濟和旅遊業，有助為牛潭尾建立鮮明形象；

建議 2：大學城與綜合醫院之間鄰接的地方—藍綠走廊

- (f) 香港園境師學會全力支持保留牛潭尾排水道的自然風貌。綠色走廊應從主要藍綠走廊延伸至區內市區一帶，構建綜合綠色網絡。目前一些計劃用作闢設有鋪築路面廣場的地點可改為設計成綠化空間，同時提供康樂及蓄洪功能；
- (g) 預計大學城內約有 60% 至 70% 的面積會用作闢設綠化空間或戶外空間，因此需要制訂全方位的城市

設計指引，為兩邊河畔範圍在空間和功能上如何融合提供指引。此外，倘若河流兩邊的地盤平整水平和坡度過於陡峭或過於狹窄，將難以營造實用的園境或活動空間；

建議 3：第 3G 區的車站廣場—水景主題公園

- (h) 香港園境師學會建議在車站廣場面向已規劃牛潭尾站的位置，構建具嶺南風格且融合河景和水景的公園。附近的河流、池塘和農地應納入設計之中，而不是改建為大片草地、球場，以及鋪築大面積的硬地面；
- (i) 世界各地有不少優秀的濕地公園，包括廣州海珠國家濕地公園、曼谷班嘉奇蒂森林公園 (Benjakitti Park)，以及新加坡碧山—宏茂橋公園 (Bishan-Ang Mo Kio Park) 和加冷河濱公園 (Kallang Riverside Park)，可為牛潭尾提供有用的先例。建設水景主題中央公園，與主要排水道直接相連，成為顯眼的城市地標，刺激當地經濟；
- (j) 天然河流不必用鐵絲網圍起。當局可採用監察系統，並劃設栽種了植物的緩衝區，作為以自然為本的解決方案的一部分，從而釋除安全方面的疑慮。因此，河岸和公園的地形設計，應為柔和、可泛洪及具抗禦力；

建議 4：排水道向西面延伸至已規劃的三寶樹濕地保育公園及錦田河

- (k) 第 3F 區四周是青蔥翠綠的環境，把擬議最高建築物高度訂為主水平基準上 180 米，並不合適。倘若用地內的建築物高度可藉由規劃指引編排，不但可維持整體地積比率，同時可使城市天際線更為美觀，往鄰近藍綠空間的過渡亦更為自然；以及
- (l) 在排水系統方面，各排水系統應該組成連貫系統，經大學城內的藍綠走廊，連接擬於上游闢設的錦鯉

公園，向下連接至水景主題公園，再繼續流向下游已規劃的三寶樹濕地保育公園及錦田河。這條河道並非僅限於牛潭尾分區計劃大綱圖範圍內的個別項目，因為水是自然從上游流向下游的，而動物也會沿河道移動。

[葉文祺先生在 R13 的代表進行簡介期間離席。]

R14 — 香港觀鳥會

22. 黃雪媚女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持其他申述人先前提出的多項建議；
- (b) 環評報告中的生態調查有所不足，因為有關調查未有充分涵蓋廣泛範圍的農地和池塘，導致生態價值受到低估。常耕農地有助多種雀鳥覓食和棲息。最近一份由其他機構(包括香港觀鳥會及世界自然基金會)和生態專家擬備的聯合報告顯示，某些本地物種正面臨的滅絕風險甚高，另外亦曾有記錄發現一些國家級受保護動物。這證明農地和池塘具有重要生態價值，在保育方面應該受到正視；
- (c) 當局應有效劃設土地用途地帶，以保留具生態價值的生境，例如農地、河流、沿岸林地及果園，而非在劃設土地用途地帶時採用籠統的做法，因為這種做法可能會忽略生境的重要生態價值。她表示支持嘉道理農場的建議，即更精確劃分這些重要生境，以便有更大彈性讓生境與新發展融合得更好；
- (d) 雖然她對採納非建築用地和梯級式建築物高度的概念表示讚賞，但認為相較於新田科技城發展更全面的安排，以及深圳所採用的濕地保護指引，擬議規模實在不足。在深圳，毗鄰主要生態生境的首 50 米範圍會劃作非建築用地，而隨後的範圍則設有梯級式建築物高度限制。因此，她促請當局以更有系統的方式沿牛潭尾排水道兩旁加設建築物高度限

制，並採用平行梯級式輪廓，以保護生態走廊，並確保有效保護生境；以及

- (e) 關於鳥類與窗戶碰撞的緩解措施，雖然提交《鳥類友善設計指引》已列為環評報告的批准條件之一，但有關措施仍屬非強制性質。有關防撞措施的法定要求應適用於所有土地用途地帶內的玻璃構築物，包括建築物外牆、窗戶、欄杆、橋樑及隔音屏障。有關要求應納入分區計劃大綱圖《註釋》的法定土地用途表或《說明書》中，以為日後的發展提供指引。

23. 由於規劃署的代表、申述人及／或他們的代表已陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人、他們的代表及／或政府的代表會回答。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。主席繼而請委員提問。

現有文化設施

24. 一些委員備悉，部分申述人(R6 至 R10)就拆卸某些位於牛潭尾新發展區內的現有文化設施(包括泰國佛廟、姚聖母廟，以及屏山鄉吳屋村祖墳)表達關注，因此問及這些文化設施的詳情，以及拆卸這些設施的規劃考慮因素。

25. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士和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) 在決定應該保留還是移除某些文化設施時，會視乎牛潭尾新發展區的整體發展需要，以及有關設施已獲評定的價值。姚聖母廟位於牛潭尾新發展區東北角，原先由當地信眾所建。在牛潭尾新發展區的規劃中，廟宇所在地點所涉範圍須用作發展大學城。該廟宇的構築物在過去數十年間曾多次進行翻新，建築價值較低。由於攸潭美村並非認可鄉村，該鄉村大部分村民難免會因為新發展區的發展而須遷移，即使原址保留有關廟宇，亦未必能繼續發揮其

作為村民和當地信眾聚集地方的功能。不過，倘村民及當地信眾提出任何有關重置該廟宇的要求，當局將根據現有機制和在政策上是否獲得支持等因素，另覓用地重置；

- (b) 該泰國佛廟有部分位於劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的範圍內，佛廟所在用地北部已規劃作消防局暨救護站(上蓋或設附屬員工宿舍)，中部則劃為顯示為「道路」的地方以闢設已規劃的 D1 道路，而南部則是劃為「綠化地帶」的地方。經諮詢消防處後，把相關用地規劃作消防局暨救護站對牛潭尾新發展區的整體規劃而言甚為合適，加上該用地可直達已規劃的 D1 道路。已規劃的 D1 道路走線在工程及技術方面均屬最佳方案，因為已考慮到牛潭尾新發展區的整體道路網絡、40 萬伏特架空電纜及南面山勢起伏等實際限制，以及對周邊環境的影響。另外，該泰國佛廟目前的地盤水平與日後的道路水平不符。然而，如受影響人士提出要求，當局將根據現有機制和在政策上是否獲得支持等因素，另覓用地重置；以及
- (c) 記錄顯示屏山鄉吳屋村的祖墳相對近期有進行修葺。由於墳墓所在之處鄰近大學城用地的其中一個出入口，因此建議按照現行政策重置。原址保留該墓地可能會影響大學城的整體規劃。政府會繼續與相關持份者聯繫，商討搬遷任何受影響墳墓事宜。

26. 一名委員詢問會否考慮搬遷泰國佛廟，並在其他地方重置。R6 的代表李雋傑先生回應說，R6 強烈要求把該佛廟留在目前的位置，因為佛廟與社區已建立長久的社交連繫。他認為，政府為原址保留泰國佛廟而重新劃設已規劃的 D1 道路走線，所需時間可能比搬遷和重置泰國佛廟所需程序(包括選址和獲取政策支持)更短。

27. 同一名委員問及有關人士是否希望原址保留姚聖母廟。R10 的代表吳希文先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 由於他並非當地村民，所以不能代表村民就該廟宇應否搬遷發言，但據他觀察所得，以及從文物和文化研究角度而言，當地村民均認為該廟宇十分重要。雖然環評報告已包含文化遺產影響評估，但有關評估卻沒有該廟宇的詳細記錄。長春社(R10)認為必須讓委員知道該廟宇的存在及特色；
- (b) 他透過與村民及當地持份者的對話得知，該廟宇曾用作主持節日活動，並在加強鄉村社羣的凝聚力方面扮演關鍵角色，包括曾舉行傳統婚嫁儀式。在為該新發展區進行規劃及日後設計時，應顧及這些因素。另外，當局應就保育該廟宇的任何可能的方案徵求當地村民的意見，包括在大學城範圍內重建該廟宇，或原址保留現有廟宇；
- (c) 他同意規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員的意見，當鄉村被移走，該廟宇的功能及所舉辦的相關聚會活動亦可能隨之消失。儘管如此，他認為即使該鄉村將被移走，當局亦應就該廟宇的實際價值及功能諮詢當地村民和信眾的意見；以及
- (d) 他仍記得先前在新田科技城內的下灣村的例子，該村一些重要的鄉村資產得以保留，以組成多功能休憩用地，以便在日後繼續舉行節慶活動。當局可考慮為姚聖母廟採取類似的方案。

28. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士應主席邀請，借助一些投影片提供有關該泰國佛廟的背景資料，要點如下：

- (a) 該泰國佛廟位於政府土地上。在七十年代，該地點曾有一座前稱「南山精舍」的寺廟，由一個前政府土地牌照涵蓋。當土地牌照終止後，該泰國佛廟便告設立，並沿用前南山精舍部分原有構築物。關於該泰國佛廟於該地點設立一事，並無任何可用作支持的正式政府法律文件記錄，明確表明准許作該等用途；

- (b) 雖然政府理解當地情況，多年來亦無採取任何執管行動，但該佛廟曾分別於二零零五年和二零一四年向城規會提交兩份規劃申請，要求把其用途納入規範。不過，城規會先前認為該泰國佛廟不宜設於該地點，並建議該佛廟尋求正式的政策支持，以遷往更合適的地點；以及
- (c) 根據規劃署的記錄，該泰國佛廟其後並無聯絡規劃署或其他相關政府部門，以進一步尋求處理遷置事宜。儘管如此，倘該佛廟希望搬遷並獲得相關政策局在政策上給予支持的話，規劃署會協助物色合適的遷置地點。

29. 兩名委員詢問泰國佛廟何時成立，以及當局會否就遷置佛廟提供補償，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士就此作出回應，要點如下：

- (a) 根據規劃署的記錄和地政總署所提供的資料，關於前南山精舍的記錄可追溯至一九七一年。鑑於該泰國佛廟曾於二零零五年提交規劃申請要求把其用途納入規範，可推斷該佛廟最早由二零零五年起便已存在於該地點。此外，在房屋署於一九八二年所進行的寮屋管制登記，亦錄得部分現有臨時構築物已於該地點存在；以及
- (b) 由於該泰國佛廟是在沒有取得有效土地許可的情況下於政府土地上搭建，因此並無收回土地的問題，該泰國佛廟一旦終止佔用有關土地，當局亦無須作出任何補償。

30. 一名委員詢問當局一般會採用什麼方法處理工務工程中的文化設施。土拓署西拓展處處長陳家豪先生回應時表示，當局已就有關事宜(包括如何處理受新發展區影響的現有墳墓)進行地區諮詢，包括諮詢區議會和舉辦公眾參與活動。二零二五年十一月，土拓署、地政總署和民政事務總署與相關各方會面，商討有關屏山鄉吳屋村祖墳的情況。一般而言，倘工務工程影響現有墳墓，相關政府部門會與有關各方聯繫。如屏山鄉

吳屋村的村民有意搬遷祖墳，政府會根據現行政策和機制予以處理。

31. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 這些現有的文化設施會否在分區計劃大綱草圖獲通過後立即清拆，或可否視乎後續階段的詳細設計彈性保留這些設施；以及
- (b) 政府會否把用地清理妥當後才交予日後的項目倡議人，抑或會保留現有文化設施，讓項目倡議人自行處理這些設施。

32. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 倘若分區計劃大綱草圖獲批准，日後在牛潭尾新發展區的發展須遵循分區計劃大綱圖上指定的土地用途地帶行事。然而，在詳細設計階段，仍有機會討論屏山鄉吳屋村的祖墳和姚聖母廟是否需要重置或可予保留。分區計劃大綱圖旨在提供有關土地用途和整體發展方向的框架，但不應視作對個別設施最終處理方式的決定。有關重置墳墓的現有補償和重置機制仍然適用。任何關乎寺廟的決定都需要得到政策上的支持，並須遵循既定程序；以及
- (b) 在分區計劃大綱圖獲批准後，仍有時間處理各項事宜，包括收地及與村民商討搬遷和補償事宜。在地盤平整工程施工前的過程中，將繼續商討與鄉村相關設施的安排。

33. 土拓署西拓展處處長陳家豪先生補充說，倘若在發展過程中發現有必要清拆相關的文化設施，例如姚聖母廟，土拓署將保留這些文化設施的詳細記錄，包括使用三維掃描科技作存檔。此外，政府積極推動城鄉共融，並正進行顧問研究，以制訂政策和方法在北都落實城鄉共融。

交通及基礎設施和政府、機構及社區設施的供應

34. 一名委員留意到泰國佛廟部分範圍坐落在已規劃的 D1 道路上，遂詢問已規劃的 D1 道路的走線和牛潭尾新發展區的界線是否受到區內高壓架空電纜限制。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) 當局已規劃多條新道路，務求令區內整體交通更四通八達，當中包括新增一條通往新田科技城的連接道路。此外，亦會在區內建造四條新道路，包括已規劃的 D1 道路。該道路會沿牛潭尾新發展區南面界線而建，通往規劃中的北都公路。南面現時有 40 萬伏特架空電纜及規劃中的北都公路。這些因素構成重大限制，使 D1 道路的走線難以進一步調整；
- (b) 其他新道路(包括已規劃的 L1、L2 和 L3 道路)將貫通新發展區內不同發展地塊。部分現有道路(例如竹攸路和牛潭尾路)將會進行改善工程，以連接通往現有鄉村的新道路；以及
- (c) 已提出在牛潭尾新發展區建立完善的行人和單車徑網絡，連接該區不同部分，並提倡使用環保交通方式。有關單車徑將進一步連接至新田公路另一面全長 60 公里的新界單車徑網絡。

35. 一名委員留意到 R3 對排污設施的承載力所提供的關注，遂詢問在估算污水流量時所作的假設為何。土拓署西拓展處處長陳家豪先生在回應時表示，政府已推算居民及工作人口對排污系統的需求，在設計階段會再作檢視，並已預留一定彈性配合不同情況。關於排污系統的設計，將在新發展區西部興建污水泵房，把污水輸送往新田淨水設施。如有需要，污水或會轉往南生圍污水泵房再送往元朗污水處理廠，視乎設計階段的情況而定。詳細的排污方案會在諮詢渠務署及環境保護署(下稱「環保署」)後制訂。

36. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應另一名委員的跟進問題時表示，研究假設的平均單位面積是參考政府有關更寬敞居住環境的最新願景所訂，假設平均單位面

積約為 82.5 平方米，當中考慮到私人住宅發展的居住空間有所增加。當局明白市場情況或會變化，故亦在研究之下進行敏感度測試，以較小的單位面積進行測試，以確定已規劃的基礎設施可應付增加的單位數目及相關人口。

37. 兩名委員留意到元朗區的中學目前供過於求，而且全港的學齡人口持續減少，遂提出以下問題：

- (a) 在牛潭尾新發展區撥出中學用地的理據為何；以及
- (b) 在較廣泛範圍的人口趨勢下，教育局為該區規劃一間新的中學時，有何考慮因素。

38. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 預計將有約 38 000 人的新增人口遷入牛潭尾新發展區。根據《香港規劃標準與準則》，每 40 名 12 至 17 歲學生須設一個中學課室。單單計算牛潭尾新發展區的已規劃人口，便足以支持開設一間中學（約 32 個課室）。在規劃為牛潭尾新發展區設置一間中學時，已在研究階段諮詢教育局；以及
- (b) 儘管規劃署及教育局明白到某些地區對中學的需求持續下降，但仍有需要應付新發展區的日後需求。在現階段於牛潭尾新發展區預留一幅中學用地，做法合理。

發展計劃

39. 一名委員留意到 R3 對發展計劃表示關注，遂詢問有關詳情，以及能否加快進度。土拓署西拓展處處長陳家豪先生在回應時表示，牛潭尾新發展區涵蓋約 130 公頃土地，預計首批居民由二零三三年起開始逐步遷入。收地工作及地盤平整工程將分階段進行。目標是由二零二八年分階段把首批土地移交予日後的項目倡議人。

40. 發展局副秘書長(規劃及地政)1 翁佩雲女士補充說，R3 提及大學城首批已平整土地可供應用的日期，與計劃於二零三四年啟用的北環線主線，兩者在時間上相差六年。就此，翁女士指出，把已平整的土地移交相關機構後，建築工程將需時數年。因此，相關建築物將由二零三零年起才逐步完工，或可銜接北環線主線的啟用日期。在任何情況下，政府會確保路面交通工具足以支援大學城，尤其是如有任何機構於北環線主線啟用前便開始營運。

生態、環境及景觀方面

41. 一名委員留意到 R3 關注到綠色通道網絡，遂提出以下問題：

- (a) 牛潭尾新發展區內的綠色通道網絡將如何與周邊地區連接；以及
- (b) 當局將提供什麼具體設施以加強通往鄰近山坡的連接。

42. 土拓署西拓展處處長陳家豪先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 周邊地區現有認可鄉村的連接，主要經牛潭尾路及竹攸路。政府將改善部分現有路口，並在必要時進行小型地區工程，以進一步加強通往現有村落的通道。政府亦打算透過在牛潭尾新發展區提供完善的行人及單車徑網絡，鼓勵採用更多綠色交通方式。這些路線沿途將種植樹木，為未來的使用者營造舒適且有樹遮蔭的環境；以及
- (b) 關於通往山坡的連接，北面將闢設一條新連接路通往新田科技城。牛潭山附近的現有遠足徑亦將連接至新連接路。然而，南邊雞公嶺的地勢多為峭壁，較難前往該處。

43. 一名委員留意到 R11 關注現有河流的生態價值，遂詢問政府會否致力保留部分支流，以及會否作出補償。土拓署西拓展處處長陳家豪先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 該區約 98% 生境的生態價值較低，主要是荒地或貯物場，其餘 2% (面積約 2.5 公頃) 的生態影響重要性介乎低至中等，包括沼澤、蘆葦地及天然水道。環評報告已量化受影響的範圍，而有關項目亦會於南生圍近錦田河提供面積相約的補償濕地。現況顯示大多數天然水道均位於已規劃的大學城範圍內。土拓署曾保守假設未必能保存所有支流，因此受影響河流將被列為損失的濕地，並可透過在南生圍近錦田河的補償濕地範圍完全予以補償。作出這項保守假設是為了避免對日後的大學設計造成過度限制；
- (b) 如可把現有天然河流納入校園設計，大學城的項目倡議人可就此與政府進一步商討。如天然河流無法原地保留，土拓署將評估該河流的天然物料是否未受污染，並會在經活化的牛潭尾排水道重用未受污染的天然物料，以盡量善用資源並維持天然棲息地。由於環評報告的批准條件之一是設立環境委員會，土拓署將諮詢相關持份者 (包括環保團體和學者)，為經活化的牛潭尾排水道實現以自然為本的設計；
- (c) 牛潭尾排水道是錦田河上游的一條支流。目前水道頂部闊約 15 至 25 米，底部為混凝土，生態價值相對較低。未來的設計將根據《渠務署實務備考編號 3/2021 河道活化設計指引》採用藍綠走廊概念。此外，漁護署與土拓署最近發布了《香港基於自然的解決方案設計指引》，該指引亦適用於經活化的牛潭尾排水道的水道設計。藍綠空間將沿長約 2.2 公里的排水道設置，栽種樹木和本地植物供公眾欣賞；
- (d) 經活化的牛潭尾排水道河床的現有混凝土將予移除，改為鋪上自然河床物料。其未來設計旨在鼓勵

公眾盡量享用河岸。當局將部署設置閉路電視攝影機及感應器等現代科技，以便於強降雨導致水位急升時發出警報。整條水道的設計將考慮到極端天氣和氣候轉變的影響；

- (e) 取得環保署發出的環境許可證後，土拓署將設立成員包含環保團體代表和學者的環境委員會，就經活化的牛潭尾排水道的詳細設計和相關的綠化及生態優化措施提供意見；以及
- (f) 該處有生態影響重要性介乎低至中等的小面積濕地，包括部分支流，總面積合共約 2.5 公頃。為補償這些損失，會透過濕地補償計劃，在錦田河下游附近提供同等面積的濕地，作為歐亞水獺的可能棲息地。當局將與環境委員會合作，擬訂濕地的設計。雖然基線調查未有於牛潭尾錄得歐亞水獺的蹤跡，土拓署將與環保署及漁護署合作，安裝閉路電視攝影機進行監察。如在牛潭尾發現水獺，當局將致力避免牠們遭到騷擾，並加入適當的設計元素，以營造合適的棲息地。

44. 主席及一名委員問及，政府可如何在不影響新發展區整體發展計劃的情況下，把申述人所提出關於加強經活化的牛潭尾排水道設計的建議納入有關方案。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，表示當局已把沿牛潭尾排水道的西段劃作「休憩用地」地帶，作為新的住宅用地與經活化的牛潭尾排水道之間的緩衝區，而位於大學城的餘下東段部分則劃為「其他指定用途」註明「大學城」地帶。由於政府仍在研究制訂大學城的細節，因此把經活化的牛潭尾排水道的這些段落劃為「其他指定用途」註明「大學城」地帶，可為日後規劃提供更大彈性。不過，為確保作出妥善管制，已在位於「其他指定用途」註明「大學城」地帶內經活化的牛潭尾排水道兩旁劃設非建築用地。待公布更多有關大學城的細節後，規劃署和土拓署將與相關的政府決策局／部門(包括教育局和發展局北部都會區統籌辦事處)聯繫，商討如何把分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》所訂明的規劃及設計原則應用於大學城的詳細設計。

45. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 環境委員會將維持運作多久；
- (b) 個別建築物或用地會否受環境委員會的要求所約束；以及
- (c) 牛潭尾的環境委員會和新田科技城的環境委員會是否相同，還是有所不同，以及兩個委員會的成員是否不同。

46. 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) 環境許可證條件訂明，環境委員會主要就補償濕地的詳細《生境建造及管理計劃》及活化牛潭尾排水道的《生態優化措施設計實施計劃》提供意見。環境委員會成員來自政府部門(例如渠務署、環保署和漁護署)代表、環保團體代表和學者，主要在設計階段提供意見。環境許可證並無列明環境委員會的任期。環境委員會會否在營運階段繼續運作，以進行持續的監察，須視乎政府和持份者認為是否有必要；
- (b) 根據環境許可證條件，環境委員會須就《生境建造及管理計劃》及《生態優化措施設計實施計劃》的擬備工作提供意見，並須根據環評報告和已獲批准的《生境建造及管理計劃》及《生態優化措施設計實施計劃》，就工程項目的擬議生態緩解／優化措施的成效提供意見。個別發展項目毋須另外取得環境委員會的批准，而是遵循現有程序，以傳閱方式向相關政府部門徵求意見；以及
- (c) 牛潭尾的環境委員會和新田科技城的環境委員會為獨立委員會，將由不同成員組成。專家組的成員有所不同，是因為牛潭尾的環境委員會主要關注河道活化和濕地補償。

47. 兩名委員留意到 R14 對雀鳥的飛行廊道表示關注，遂提出以下問題：

- (a) 有否關於該區候鳥飛行路線的資料；以及
- (b) 落實鳥類友善設計一事是否仍未確定。

48. 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) 環評報告的基線生態調查顯示，牛潭尾屬內陸地區。候鳥傾向先沿深圳河和新田遷徙，然後才移至尖鼻咀等海岸地區。在牛潭尾區內大部分已識別的雀鳥為水鳥，主要在牛潭尾排水道覓食；以及
- (b) 根據《渠務署實務備考編號 3/2021 河道活化設計指引》，有關如何盡量減少對鳥類影響的措施會在詳細設計階段考慮。舉例來說，河流附近的建築物外牆及沿公路沿線所設的隔音屏障，會採用不同的色調與標誌設計，防止鳥類發生碰撞。

49. 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補充，表示在分區計劃大綱圖上，牛潭尾排水道北岸約 20 米範圍和南岸約 30 米範圍已劃為非建築用地。連同經活化後的牛潭尾排水道水體，日後水道頂部會擴闊至 26 到 40 米，屆時廊道總闊度約為 80 米，應該可以提供足夠空間讓鳥類飛越該區。

50. 一名委員留意到約有 19 000 棵樹會受到牛潭尾新發展區的發展影響，因此詢問會如何處理餘下樹木及會否設立樹木庫以作補償。土拓署西拓展處處長陳家豪先生回應說，土拓署會盡可能落實補償種植。對於受發展項目影響的樹木，補償種植安排會按每個項目的個別情況決定，不是在同區補種，便是在其他合適地點補種。

與現有活動的融合和銜接

51. 一些申述人(R11 至 R13)提出建議，包括在牛潭尾新發展區以東建設錦鯉公園，以及在第 3G 區面向已規劃牛潭尾站的休憩用地的設計上加入水景。就此，兩名委員提出以下問題：

- (a) 政府對有關建議的回應為何；以及
- (b) 現有錦鯉養殖場的地點和歷史。

52. 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) 分區計劃大綱圖只提供概括規劃大綱。土拓署可在詳細設計階段利用這些構思，尤其是關於擬議公園的設計及公園與牛潭尾排水道融合的建議。然而，申述人提出擬設錦鯉公園的地點位於牛潭尾新發展區以外的「綠化地帶」，目前尚未有建議提出把有關的「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶以興建公園；以及
- (b) 大部分現有錦鯉養殖場位於牛潭尾排水道以南的大學城用地內。在進行公眾參與活動期間，政府並沒有收到強烈要求要保留觀賞魚的養殖作業，因此沒有特別預留其他用地作重置魚塘之用。由於發展大學城需要大量土地，難免會影響現有的養魚場。

53. 一名委員問及錦鯉公園建議的詳情，R12 的代表許仲康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 牛潭尾區內仍有超過 10 個活躍的觀賞魚養殖場，是該類作業在本港最後僅存的集羣之一。R12 曾與區內規模最大的錦鯉養殖場東主會面，其養殖場佔地約 6 公頃。這些養殖場繁殖錦鯉供本地銷售、出口至海外市場，以及參加內地和其他地區的比賽。據 R12 評估，擬議錦鯉公園與大學城用地的重疊範圍僅約 1 公頃。擬議公園的大部分範圍位於牛潭尾

新發展區以外的「綠化地帶」內。至於與大學城重疊的額外範圍，有部分與經活化的牛潭尾排水道沿岸的非建築用地重疊。他們認為對大學城發展的影響極為輕微，特別是現階段尚未有校園的詳細設計方案。錦鯉公園亦會成為區內重要的匯聚點；

- (b) 有關建議旨在把該用地由「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶，並發展為設有數個分區的公園，當中包括一個保留錦鯉養殖作業的活躍區域，讓公眾認識該項產業的歷史與作業方式，此外亦會設有康樂消閒區和專為保育野生生物而設的寧靜區；以及
- (c) R12 與 R13 先前曾就新田科技城的發展提交聯合建議書。為新田科技城的創科用地制訂規劃及設計大綱時，他們的建議最終被納入考慮範圍內。就錦鯉公園的建議而言，這個做法或屬可行。

54. R13 的代表陳彥璘先生借助一些投影片作出補充，要點如下：

- (a) 不論有關範圍是改劃為「休憩用地」地帶，抑或維持為「綠化地帶」，均不會對錦鯉公園的建議造成重大影響，因為現有作業仍可繼續在「綠化地帶」內進行。錦鯉公園可向公眾開放，同時亦會維持商業營運。建議設立錦鯉公園的 6 公頃用地，有足夠能力維持及經營有利可圖的業務；以及
- (b) 經活化的牛潭尾排水道連同兩岸的非建築用地(闊度由大約 60 米至 100 米不等)為生態優化帶來機遇。有關範圍將提供空間保留現有天然水道或河曲，以作生態優化之用。採用類似新田科技城的做法制訂規劃及設計大綱，是記錄和鼓勵落實各項建議的合適方法。

55. 同一名委員提出跟進問題，R12 的代表許仲康先生回應時表示，預期擬議錦鯉公園可望成為展示該產業的示範公園，而公眾教育將會是主要目的之一。若能繼續進行活躍的錦鯉養殖作業，將惠及各方。

56. 一名委員詢問牛潭尾新發展區的建築物高度輪廓是否已顧及周邊情況。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回應表示，經活化的牛潭尾排水道會成為牛潭尾新發展區的中軸線。最高建築羣(高度約為主水平基準上 200 米至主水平基準上 220 米)將坐落於已規劃的牛潭尾站或附近，而建築物高度繼而會向東西兩邊遞減。在臨近新田公路的住宅用地，建築物高度將下降至主水平基準上約 180 米，而休憩用地和政府、機構及社區用途會位於新發展區的邊緣，作為新發展區內已規劃的高層建築羣與周邊地區現有低層發展之間的緩衝。東面的建築物高度會朝綜合醫院及大學城遞減至大約主水平基準上 100 米和主水平基準上 140 米，再進一步下降至潭尾軍營附近的主水平基準上 50 米。

57. 一名委員問及牛潭尾新發展區與潭尾軍營之間的鄰接問題，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應表示，為免出現可俯瞰軍營的問題，接近軍營的大學城用地的建築物高度限制為主水平基準上 50 米。新田科技城的軍營附近亦採取類似做法。一般而言，軍事用地附近較適宜作政府、機構及社區用途，因為政府能對本身的土地用途和設計行使較大控制權。雖然有關範圍的建築物高度限制僅為主水平基準上 50 米，但仍有空間讓大學在該處關設較低矮的設施(例如學生和教職員的康樂設施)。

把公眾意見納入圖則

58. 一些委員提出以下問題：

- (a) 能否在分區計劃大綱圖的《說明書》中明確納入鳥類友善設計的要求；
- (b) 如何在不修訂分區計劃大綱圖的情況下，有系統地採納申述人具建設性的意見，以及制訂一份規劃及設計大綱是否為可行方案；
- (c) 政府或規劃署可否在聆聽會後列出由申述人提出並已予考慮的方案；以及

- (d) 現有的魚類養殖和其他鄉郊活動能否納入擬議的錦鯉公園，以及有關概念能否納入日後的指引當中。

59. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 分區計劃大綱圖的《說明書》第 9.1.11 段在「智慧、環保及具抗禦力的社區」一節中，已表明有關意向，即牛潭尾新發展區應加入鳥類友善的元素。規劃署會提醒項目倡議人，在擬訂日後的發展建議時，須納入相關原則。此外，環評中有一項環境許可證條件，要求許可證持有人確保透過相關行政程序加入《鳥類友善設計指南》，以供日後的土地使用者採用，目的是把鳥類友善設計融入整個系統當中，以便日後的項目倡議人遵循；
- (b) 分區計劃大綱圖的《說明書》尚有調整空間。如委員同意無需對該份分區計劃大綱圖作進一步修訂，仍可在不影響發展計劃的情況下，在分區計劃大綱圖的《說明書》中加入更詳盡的設計元素。分區計劃大綱圖的《說明書》已概括說明牛潭尾將如何發展為以藍綠為本的新發展區。就個別用地而言，分區計劃大綱圖的《說明書》可納入針對特定用地的日後設計指引。先前未能在分區計劃大綱圖的《說明書》中詳述的元素，亦可予以檢視。此舉將為日後的項目倡議人提供重要參考；
- (c) 在規劃新田科技城時，當局曾在聆聽會後發布新聞公報，並在分區計劃大綱圖的《說明書》加入更詳盡的闡釋，或可考慮採取類似的做法；以及
- (d) 城鄉共融一直是牛潭尾新發展區整體布局和城市設計的重要考慮因素。現時已安排設有緩衝區、休憩用地、公共交通及商業設施，惠及日後居民及現有村民。各地塊的詳細設計，例如公園的主題或詳細的校園布局，將在詳細設計階段予以處理。分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明高層次的城市設計框架及原則。把現時具當區特色的元素融入休憩用地

等構思，可在適當情況下在經修訂的分區計劃大綱圖《說明書》內反映。

60. 一名委員認為可參考新田科技城的做法，在無須修訂分區計劃大綱圖的情況下，在規劃及設計大綱中概述有關錦鯉公園及城鄉共融的建議。主席回應時解釋，牛潭尾新發展區的情況有所不同。新田科技城的生態被確定為易受破壞，當中有城規會希望保留的一些魚塘，亦有認可鄉村和相關的鄉村設施。因此，當局擬備規劃及設計大綱以處理各項設計事宜，並提交予城規會通過。相比之下，牛潭尾的生態易受破壞程度遠低於新田科技城。在分區計劃大綱圖《說明書》中加入更詳細的設計原則，以及在有需要時，擬備申述人意見／建議的摘要及政府的主要考慮因素以方便參考，或已足夠。

61. 兩名委員對政府代表和所有申述人表示感謝，尤其認為 R12 和 R13 聯合提出的建議富有創意，既展現了功能上的可能性，又不會改變牛潭尾新發展區的整體發展概念。結合公眾和專業團體具建設性的意見，政府或可在新發展區的發展中取得更佳成果。

[徐詠璇教授、黃煜新先生及葉少明先生在答問部分離席。]

62. 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。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人、其代表及政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

[會議於下午一時四十分休會午膳，而項目 3 的商議部分會在項目 4 後恢復進行。]

63. 會議於下午二時零五分恢復進行。

64. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

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

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉頌文博士

鄧寶善教授

黃傑龍教授

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
岑蕙琳女士

民政事務總署總工程師(工程)
關家龍先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
何婉嫻女士

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
葉子季先生

[葉子季先生和羅淦華先生此時返回席上。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/10》的申述
(城市規劃委員會文件第 11049 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

65. 主席表示已給予申述人合理的通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於申述人已獲合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關申述。

66. 以下規劃署的代表、申述人及／或其代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | |
|-------|---------------------|
| 盧玉敏女士 | — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 麥榮業先生 | — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |
| 王碩禧先生 | — 助理城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |

申述人及申述人的代表

R1—Tenox Development Limited

- | | |
|-------|----------|
| 林寶燕女士 |] 申述人的代表 |
| 林芷筠女士 |] |

R3—梁業鵬議員

梁業鵬先生 — 申述人

R5—張運球

張運球先生 — 申述人

R6—黎永添

黎永添先生 — 申述人

R7— Ng Ka Yiu

吳家耀先生 — 申述人

譚明敏女士 — 申述人的代表

R25— Lo Ho Chung

羅顯宗先生 — 申述人

R27—黎添棠

黎添棠先生 — 申述人

67. 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，繼而請申述人及／或其代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及／或其代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。答問部分會在申述人及／或其代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向規劃署的代表、申述人及／或其代表提問。答問部分結束後，主席會請規劃署的代表、申述人及／或其代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將閉門商議有關申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

[馬錦華先生此時返回席上。]

68. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述的內容。規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括石崗分區計劃大綱草圖修訂項目的背景、申述人所提出的主要理由／意見、政府的回

應，以及規劃署對有關申述所提出的意見。有關詳情載於城規會文件第 11049 號(下稱「文件」)。分區計劃大綱圖的修訂項目涉及把位於錦上路以南及黎屋村以西的一幅用地(下稱「該用地」)由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，並訂明最高地積比率為 0.8 倍，最高建築物高度為 6 層和主水平基準上 45 米(項目 A)。

69. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦已因應上述改劃用途地帶及其他技術修訂(包括為符合最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)而作的修訂)作出修改。

[黃幸怡女士在規劃署作出簡介期間到席，而關家龍先生和蔡德昇先生在規劃署作出簡介期間返回席上。]

70. 主席繼而請申述人及他們的代表闡述其申述。

R 1 — Tenox Development Limited

71. 林寶燕女士作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人為第 12A 條申請編號 Y/YL-SK/1(下稱「第 12A 條申請」)的申請人。她表示支持項目 A，理由是改劃土地用途地帶利便落實擬議發展，以及釋放位於第 12A 條申請地點以外住宅地塊的發展潛力；以及
- (b) 申請地點界線不規則的情況已悉。項目倡議人將繼續進行土地併合，以實現更全面和融合的住宅發展。

R 3 — 梁業鵬議員

72. 梁業鵬先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是元朗區議會議員；
- (b) 八鄉和錦田地區現時的交通狀況已處臨界點。由於第 12A 條申請所涉擬議發展(下稱「擬議發展」)日

後的居民日常很可能會靠私家車出行，他們會為現有道路網帶來大量車流，令錦上路和八鄉路的擠塞情況惡化。倚賴這些道路的單線路段進出青朗公路和大欖隧道亦非持久之策。他時常接獲八鄉村民關於每天塞車的投訴；

- (c) 公共交通服務和承載能力不足。港鐵屯馬綫錦上路站在繁忙時間已經非常擠擁。現時的居民在繁忙時段往往要等三四班列車才能上車。屯馬綫日後會有延線，加上錦上路站附近住宅發展將近落成，其居民料會倚賴鐵路交通，將令情況進一步惡化；以及
- (d) 地區諮詢不足。與鄉事委員會的溝通限於電郵，並沒有舉行任何面對面的會議。建議向區內居民進行更深入的諮詢，確保在整個公眾參與過程中公平處理和及時回應社區的需要。

R5—張運球

73. 張運球先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是八鄉水盞田村的村代表，亦是第 112 約地段第 931 號這個農業地段的業權人；
- (b) 分區計劃大綱圖的「農業」地帶容許農耕活動而不許興建屋宇，擬議發展的邊界圍牆會令通往現有農地(包括他所擁有的農地)的通道被圍封和受阻塞。應要提供通往農地的適當通道；
- (c) 錦上路是一條狹窄的道路，狀況在約 60 年間基本上沒有改變，沿路人口卻一直增加。擬議的改劃用途地帶會新增至少 4 000 名居民，令該區的擠塞問題加劇。學生和出行人士在繁忙時間要擠上巴士十分困難，為日常生活帶來不便。因此，錦上路有需要進行改善工程；

- (d) 擬議發展會令化糞污水流入新建的排水渠，繼而流往水盞田村公所的一帶，造成異味和環境污染問題，並損害村民的健康；以及
- (e) 發展商以盈利為先，而村民卻要承受負面影響。在擬議發展的工程展開前，應先處理區內居民所擔心的交通擠塞、排水和環境問題。

R 6—黎永添

74. 黎永添先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是八鄉鄉事委員會副主席及一名村代表，服務鄉村社區逾 20 年，過去亦曾擔任區議會議員；

歷史及身分

- (b) 鑑於「石崗」之稱與歷史不符，而且帶有殖民地色彩，他強烈反對在分區計劃大綱圖使用此稱。八鄉村民在英國於一八九八年軍事佔領新界期間經歷艱苦，而繼續使用「石崗」之稱是不尊重本土歷史及八鄉居民的身分。他促請當局尊重本土歷史，並把規劃區的名稱由「石崗」改為「八鄉」；

發展密度及影響

- (c) 擬議土地用途地帶大幅超出第 12A 條申請地點的界線，而且地盤面積及人口倍增，令社區更感憂慮；
- (d) 擬議發展的初步發展計劃涉及興建 19 幢高達 6 層的住宅大廈，規模遠超於現有的 3 層高村屋，根本不能視為與周邊環境「並非不相協調」，而是會對和諧的鄉郊景觀造成影響。該區在疫情期間亦是景色宜人的熱門行山路線，而擬議發展會削弱其旅遊潛力；
- (e) 依賴發展商進行道路改善工程屬不切實際。即使先前曾邀請一位立法會議員推動改善錦上路／錦田公

路的連接路，但相關政府部門並未採取跟進行動，交通情況未見明顯改善。雖然從交通及運輸角度，運輸署對有關改劃土地用途地帶沒有負面意見，但村民卻繼續承受嚴重交通擠塞和不可靠的綠色專線小巴服務；

- (f) 當區村民扎根八鄉，別無選擇，只能留守，但新居民卻可選擇搬遷。因此，要現有村民承受擬議發展預期帶來的影響，對他們並不公平。

規劃程序及公眾諮詢

- (g) 申請人在二零二二年至二零二四年期間反覆提交進一步資料，濫用第 12A 條申請程序。他曾在不同場合動員數以百計人士反對該宗第 12A 條申請。反對人士以劃一書信的方式表達意見，以示團結一致提出反對，但城規會文件以「類似的劃一格式」一詞形容，似乎是把這些信件貶低為以「範本」方式提交，有輕蔑之嫌；
- (h) 當局諮詢不足而且缺乏透明度，倚賴向鄉事委員會和區議會發出電郵和函件。鄉事委員會未獲適當通知，尤其是在換主席期間。他身為村代表亦未曾收到任何關於當局就分區計劃大綱圖的擬議修訂進行諮詢的函件；
- (i) 八鄉社區曾在其他發展(例如江夏圍和七星崗)中與政府合作，為應對香港的房屋需求出力。其時當局曾進行廣泛諮詢，展示了更具建設性的方式；以及
- (j) 城規會秘書處在處理指定獲授權代表時所採取的程序十分官僚。即使六名申述人已經授權他作為代表，但城規會秘書處職員仍要求每名申述人提供理由，解釋未能親身出席聆聽會的原因，並再三聯絡他們查問原因。

[黃傑龍教授此時離席。]

R7—Ng Ka Yiu

75. 譚明敏女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們在華苑居住，代表華苑居民，而且強烈反對擬議發展；
- (b) 初步諮詢文件忽略了華苑，而第 12A 條申請階段提交的顧問報告則有利於申請人，有關報告沒有提供準確和足夠的資料以反映擬議發展預計對華苑造成的影響。例如，報告引述由擬議發展前往錦上路站的距離為 2.4 公里，而非實際的 4.3 公里，實際距離在繁忙時間需時超過 20 分鐘。「住宅(丙類)」地帶所訂的地積比率(0.8 倍)並不可當作略為放寬先前「住宅(丁類)」地帶原本所訂的地積比率(0.2 倍)。擬議綠化緩衝區主要供擬議發展所用，而非為周邊地區現有居民提供視覺調劑；
- (c) 擬議發展的高度大約為華苑現有 3 層高屋宇的兩倍，一些建築物跨距更超過 60 米，這會造成屏風效應，對空氣流通造成負面影響，以及降低華苑的景觀開揚度。參考建築署總建築師於二零二二年提出的意見，有關意見已在關於第 12A 條申請的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)文件第 Y/YL-SK/1 號中反映，即擬議建築物高度比先前「住宅(丁類)」地帶毗鄰發展高出約 200%，從視覺影響的角度來說不理想，亦令人關注有關發展是否與周邊特色協調；
- (d) 根據擬議發展的初步發展計劃，華苑有三面會被多幢 6 層高的住宅大廈及一幢 3 層高的停車場所包圍，而且沒有劃設後移範圍。該些住宅大廈鄰近華苑，預期會大幅減少自然採光，在夏天午後的日照時間會少約兩小時，而冬天午後則沒有陽光直接照射，這會損害華苑的生活環境；
- (e) 他們亦提出關於空氣質素和噪音影響的關注。根據擬議發展的初步發展計劃，毗鄰華苑的 3 層高停車

場和會所會產生廢氣排放和臭味。全日運作的停車場連同會所的通風系統和日後居民的活動，會產生持續的噪音滋擾，破壞華苑的寧靜環境，並會削弱區內的鄉郊特色；

- (f) 華苑在過去 50 年沒有發生水浸。不過，自從附近一帶出現棕地作業，便有水浸事故發生，尤其在二零一八年及二零二三年。儘管申請人提交了 16 輪進一步資料，第 12A 條申請還是一直忽視華苑與擬議發展之間的狹窄水道。擬議發展有高於華苑約 1.4 米至 1.9 米的加高地台，並廣泛鋪築硬地面，此舉將加劇地面徑流。排水系統設計容量並不足以應付尤其在氣候轉變下的極端降雨情況，故須建立更穩健的水文模型和進行敏感度測試；
- (g) 在不重覆先前申述人所提及有關交通限制的論點下，他們認為第 12A 條申請人提交的交通影響評估並不準確，亦不完整。有關評估的調查方法未能涵蓋現時公共交通服務實際承載量的限制和繁忙時間交通擠塞的情況；
- (h) 鑑於擬議發展相當鄰近華苑的現有屋宇，進行建築工程會影響屋宇的結構安全，以及造成滋擾和污染，包括灰塵、碎片、噪音和排水方面的影響；以及
- (i) 他們要求劃設足夠的後移範圍，把擬議發展的停車場和其他不適宜的設施遠離華苑，排水影響評估須加入對華苑與擬議發展之間水道的評估，以及建築物高度限制與毗鄰的低層鄉郊村落一致。

R 25 — Lo Ho Chung

76. 羅顯宗先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是八鄉鄉事委員會委員，亦是橫台山羅屋村的村代表，並會參照多份政府文件就項目 A 提出其意見；

- (b) 擬議發展的擬議建築物高度為 6 層，高度約為周邊 3 層高村屋的兩倍，他認為在視覺上與鄉郊特色並不協調。儘管二零二五年九月十九日小組委員會的會議記錄載述，有關建築物高度會確保與周邊地區在視覺上協調，而視覺評核把影響評為極微至輕微，但有關變化會從根本上改變八鄉的景觀及特色，造成視覺侵擾；
- (c) 二零二五年九月十九日小組委員會的會議記錄亦載述，區內有水浸記錄。附近地區如蓮花地和黎屋村長期以來受到水浸問題困擾。為擬議發展進行的排水影響評估低估了水浸風險，尤其是在全球暖化情況下。擬議地盤平整水平為主水平基準上 2.6 米，較現有地盤水平高約 2.4 米，將會改變地面徑流，使包括華苑及蓮花地在內的低窪地區的水浸情況加劇。他關注到擬議箱形暗渠的走線迂迴，以及依賴私人物業業主負責日後保養，可能增加水浸風險；
- (d) 交通影響評估不足。有關交通影響評估是基於二零二二年的數據，僅涵蓋一些主要路口，並沒顧及對小巴及巴士服務的累計影響。擬議發展約有 1 670 個單位，容納約 4 400 名居民，將令塞車情況惡化，尤其是考慮到法定程序及公眾諮詢進行需時，如路口改善工程出現延誤，當人口按計劃於二零三一年遷入時，便有交通癱瘓的風險；
- (e) 擬議發展有數幢住宅樓宇及停車場緊鄰華苑，造成屏風效應，並對空氣流通、採光及景觀開揚度造成不良影響；
- (f) 元朗的政府、機構及社區設施已經嚴重短缺，包括醫院病床、幼兒中心、安老院舍、學前康復服務及社區照顧服務設施。如沒有新的政府、機構及社區設施支援新增人口，對現有居民並不公平；
- (g) 他質疑把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶的理據，因為他留意到修訂項目並非僅從技術上理順第 12A 條申請地點不規則的界線，而是

涉及大幅放寬，可便利大型高密度發展，程度遠超原先預計；以及

- (h) 改劃土地用途地帶會犧牲附近居民的生活質素及安全，因此不應損害現有社區而推行。

77. 由於規劃署的代表、申述人及申述人的代表已陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人、申述人的代表及／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。主席繼而請委員提問。

公眾諮詢

78. 對於黎永添先生(R6)在口頭陳述中就公眾諮詢安排發表的言論，主席表示有關言論沒有根據，並邀請規劃署的代表解釋。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，有關的第12A條申請(包括提交的進一步資料)及其後對分區計劃大綱圖作出的修訂，均旨在落實小組委員會就該宗第12A條申請作出的決定及由規劃署進行的跟進檢討。當局已嚴格遵循法定及行政程序來處理，並已進行適當的公眾諮詢，包括公布該宗第12A條申請及進一步資料，以供公眾提出意見；在分區計劃大綱草圖憲報刊登後，通知相關區議會及鄉事委員會，邀請提出意見；以及展示分區計劃大綱草圖，供公眾提出申述，隨後並邀請申述人出席聆聽會。

用地環境及初步發展計劃

79. 一名委員留意到申述人關注申請人提交的文件和規劃署文件中的資料是否準確，遂邀請規劃署的代表提供進一步的詳情並作出澄清。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時重申以下要點，這些要點已在規劃署的文件中清晰闡述，在小組委員會考慮該宗第12A條申請及分區計劃大綱圖的建議修訂時亦已涵蓋：

- (a) 該用地所在的地區主要由露天存放場／貯物場、鄉郊工場、植物苗圃、名為「華苑」的低層住宅發展

項目、零散的民居、常耕／休耕農地及荒地所佔用。華苑毗鄰第 12A 條申請地點的東北面；

- (b) 城規會於二零二二年收到該宗根據原有的《城市規劃條例》提出的第 12A 條申請。申請人提交了 16 輪進一步資料，其中 14 輪資料已公布，以供公眾查閱。當局嚴格遵循法定及行政程序處理該宗第 12A 條申請。申請人就排水、交通及其他方面進行的技術評估已獲相關政府部門詳細檢視，並就有需要的地方要求作出技術澄清。因此申請人已修訂、更新並優化有關評估和初步發展計劃；
- (c) 規劃署就整個「住宅(丁類)」地帶進行了規劃檢討。在檢討後，規劃署認為適當的做法是把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，而非僅僅理順第 12A 條申請地點不規則的界線。由於第 12A 條申請地點佔該地帶的主要部分，申請地點界線外的剩餘範圍在規劃上的重要性相對有限。從地區規劃的角度而言，為改善區內環境，全面改劃比零碎調整更協調一致；
- (d) 規劃署已就公眾觀景點進行視覺評核，並按照既定做法，就其他技術方面的事宜(包括交通及排水)徵詢相關政府部門的意見；
- (e) 為確保日後在「住宅(丙類)」地帶內進行的發展在技術上可行，分區計劃大綱圖《說明書》有關「住宅(丙類)」地帶的部分已訂明，在相關政府部門認為合適的情況下，日後的土地文件將加入條款，訂明須落實第 12A 條申請所承諾的緩解／改善措施和／或設施，包括於申請地點原地闢設污水處理廠、增設排水系統連相關排水設施，以及地下貯水池，並設各種減低影響的設計措施，例如建築物後移、綠化緩衝區及特別的外牆和圍牆設計；
- (f) 《說明書》亦訂明，倘「住宅(丙類)」地帶日後有任何發展位處第 12A 條申請地點的界線以外，並超出該宗第 12A 條申請已評估的技術容量，亦可在相

關政府部門認為合適的情況下，把須作進一步技術評估和落實額外的緩解／改善措施和／或設施的規定納入土地文件條款中；以及

- (g) 重要的是，在二零二五年三月考慮該宗第 12A 條申請，以及隨後於二零二五年九月考慮分區計劃大綱圖的建議修訂時，小組委員會委員均獲提供準確的事實資料。在上述小組委員會會議中，視覺協調度、排水和交通影響等問題已獲充分討論。

80. 一名委員留意到該用地內有棕地作業，遂詢問倘不進行擬議發展，該等用途會否繼續進行，以及是否可能會對華苑造成負面影響。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，表示目前有一些棕地作業位於該用地之內和旁邊，尤其是向着錦上路的地方。有部分棕地作業位於第 12A 條申請地點的界線內，而其他則位於界線外。當中某些棕地作業屬現有用途，根據法定規劃制度可予以容忍。倘若該些作業的用地並不包括在「住宅(丙類)」地帶的日後發展內，有關作業可能會繼續進行。

81. 該名委員進一步詢問，華苑位於當時的「住宅(丁類)」地帶內，發展密度較低，其地積比率現時是否會增加至「住宅(丙類)」地帶所訂明的 0.8 倍。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，華苑視為「現有用途」(即華苑在石崗地區的中期發展審批地區圖公告在憲報首次刊登前已經存在)。把華苑納入「住宅(丙類)」地帶將提供機會，日後可根據「住宅(丙類)」地帶的發展限制來進行重建，即最高地積比率限為 0.8 倍，最高建築物高度限為 6 層及主水平基準上 45 米。

82. 鑑於一些申述人就第 12A 條申請的初步發展計劃所提出關注(尤其是停車場的位置)，一些委員詢問有關在華苑與擬議發展之間劃設緩衝區的建議，以及第 12A 條申請的項目倡議人會否願意與華苑的居民作進一步聯絡溝通，以處理他們的關注。

83. 應主席邀請，吳家耀先生(R7)及其代表譚明敏女士表示，擬議發展所擬興建的 3 層停車場大樓會緊鄰華苑的一些現

有屋宇。該停車場採用螺旋式斜道設計，會造成屏風效應，擬議發展因而會對相關交通、採光和空氣質素方面造成嚴重影響。留意到發展用地的其他部分位於農地毗鄰，而農地較不易受影響，該停車場應選址於較遠處的地方。

84. R1 的代表林寶燕女士理解申述人的關注，並借助實物投影機解釋說，根據初步發展計劃，該停車場的構築物與發展用地界線之間會有 5 米的後移距離。委員和申述人在會議上提出的關注，將轉達項目倡議人在詳細設計階段作進一步考慮，以盡量減少造成侵擾之感。

交通方面

85. 一名委員留意到部分申述人對交通方面表示關注，遂詢問就第 12A 條申請提交的交通影響評估有否顧及該區的周邊交通情況和日後發展。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時表示，申請人已提交多輪進一步資料，包括在二零二五年年初提交更新的交通影響評估，當中加入了最新的交通數據和冠狀病毒病疫情後的交通情況。運輸署對交通影響評估，包括評估方法和建議的交通緩解措施，並沒有負面意見。

86. 一名委員請 R1 闡述就第 12A 條申請所建議的交通改善措施及其預期成效。R1 的代表林寶燕女士借助投影片作出回應時表示，交通影響評估已進行了數年，其間亦提交了多輪進一步資料，以回應政府部門的意見。有關評估及所提出的緩解措施已獲運輸署接納。擬議緩解措施是為了在不對周邊地區造成負面影響的情況下，應付日後居民的需要。有關評估涵蓋八個路口，發現錦上路與錦田公路交界處可能會出現擠塞。因應此情況，已建議一系列的路口改善工程，包括由路政署進行的永久改善工程，以及倘上述由政府負責的改善工程延誤，項目倡議人會先採取的臨時措施。項目倡議人承諾進行的其他區內改善工程，包括把一條沿錦上路的現有行人路由 1 米擴闊至 2 米，以及在第 12A 條申請地點以北闢設新的行人過路處。

87. 一名委員留意到路口改善工程須根據相關法定程序刊憲，遂詢問有關工程的進行時間。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時表示，根據現有資料，路政署負責的路口改善工程預計於二零二八年完工。

排水及水浸

88. 一名委員留意到申述人擔心水浸問題，遂向 R1 和 R7 提出以下問題：

- (a) 該區現時的水浸情況；以及
- (b) 擬議的排水措施，特別是 R1 建議的雨水蓄洪池，能否同時應對現時的水浸情況和擬議發展所產生的額外地面徑流。

89. R7 和 R7 的代表吳家耀先生和譚明敏女士作出回應，表示隨着該用地內出現棕地作業，近年已發生多次嚴重水浸。在暴雨期間，水位可以在一小時內上升約 1 米至 1.5 米，須用上多個水泵，在二零一八年更曾須尋求消防處的緊急援助。早在二零一一年，河道清澈，水流無阻，但在棕地作業出現後，情況便惡化，形成滯水。儘管多次提出反對，但狹窄河道一直被忽視，河道最終變成「無人地帶」。把擬議發展的地盤水平提高超過兩米，會令毗鄰地區的淹浸情況更加嚴重。

90. R1 的代表林寶燕女士借助實物投影機作出解釋，表示該區目前有三條主要排水道，其中一條淤塞，導致水浸情況轉劇。即使沒有淤塞，現時的系統仍然無法應付暴雨，倘出現 10 年一遇的暴雨，便會發生水浸。為了解決這個問題，第 12A 條申請的排水影響評估報告顯示會建造地下箱形暗渠，把水流向西疏導至北人工渠道，連同五組獨立的新渠道，阻截近華苑的集水區徑流。另建議建造容量達 12 000 立方米，配以截水管的雨水蓄洪池，以截取極端暴雨下的額外水流。有關設計已考慮到現有的排洪能力和擬議發展所產生的額外徑流，並且模擬了 10 年一遇、50 年一遇和 200 年一遇的暴雨及氣候變化的情境。這些措施會改善整體的排水能力，提供更具抗禦力的排水系統，以緩解未來的水浸風險。

91. 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補充，表示第 12A 條申請的項目倡議人知道排水是重

大問題，已提出多項改善工程，包括在第 12A 條申請地點內設置雨水蓄洪池，以及進行管道改道工程，引導水流由東向西，穿經發展用地後接駁至現有的排水管道。同時，相關政府部門亦會進行進一步的改善工程。在其後的土地行政階段，須進一步諮詢渠務署，以決定是否須為「住宅(丙類)」地帶內第 12A 條申請地點外的日後發展增設排水設施。此外，「住宅(丁類)」地帶的原本意向是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。一些棕地作業是規劃制度下獲容忍的現有用途。第 12A 條申請與上述規劃意向一致，可以藉淘汰不相協調的棕地作業，引入設有基礎建設(包括排水系統)的已規劃住宅發展，改善鄉郊環境。

空氣流通

92. 一名委員鑑於有一名申述人擔心空氣流通的問題，而華苑位於第 12A 條申請地點的東面和東北面，正是香港盛行風的源頭，因此詢問有沒有進行任何評估，衡量改劃地帶和擬議發展在區內空氣流通方面對華苑的影響。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，表示雖然並沒有進行特定的空氣流通評估，但據悉夏季的盛行風通常來自東面、東南面或東北面，而擬議發展的 6 層高住宅樓宇與周邊的 3 層高村屋相比，仍可算作低層建築。第 12A 條申請的初步發展計劃已加入設計措施，例如建築物間距和綠化緩衝區，以促進空氣流動。預計不會出現嚴重的空氣流通影響，而相關的設計要求，例如建築物後移和綠化緩衝區，在《說明書》有關「住宅(丙類)」地帶的部分已有訂明，在土地行政階段亦可在相關政府部門認為合適的情況下，納入相關的土地文件中。

農地

93. 就一名委員問及日後通往農地的通道，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時解釋說，目前可使用連接錦上路的現有行人路前往有關農地，而這些行人路在發展落實之前會一直開放通行。項目倡議人知悉毗鄰用地有些部分是作農業用途的私人土地，因此已如第 12A 條申請的初步布局設計圖所顯示，預留通道確保周邊的農地及鄉村用戶繼續有路可達。倘位於「住宅(丙類)」地帶範圍內的毗

鄰用地日後進行發展，在相關政府部門認為合適的情況下，可將類似規定納入相關土地文件中，保障現有的行人路徑。

94. 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。主席多謝申述人、申述人的代表和規劃署的代表出席會議。主席進一步表示秘書會就處理授權出席聆聽會要求的程序作出澄清。申述人和他們的代表可留座聆聽解說，而相關資訊亦會記錄在會議記錄之中。城規會隨後將閉門商議有關的申述，稍後會把決定通知申述人。

95. 張運球先生(R5)及黎永添先生(R6)表示希望直接與相關當局聯絡，解決存在已久的問題，並重述他們對錦上路的交通承載量、提供巴士服務事宜及區內交通擠塞問題的關注。主席確認會妥為記錄他們的意見。申述人、申述人的代表和規劃署的代表此時離席。

96. 秘書應主席邀請，解釋處理申述人提出要求授權代表出席聆聽會的程序。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，每名申述人均有權親身出席聆聽會。倘城規會信納一名申述人(自然人)因特殊情況而未能出席會議，他／她可授權另一名自然人出席會議。按照《根據條例出席考慮申述會議的程序須知》，通常可被接納的特殊情況包括健康理由、不在香港(海外留學或公幹)、被拘留或接受檢疫。城規會秘書處須向表示有意委派獲授權代表的申述人作出跟進，以確認其未能親身出席的理由，並索取證明文件作核實。倘申述人沒有提供授權的理由和／或沒有提交證明文件，秘書處便須採取跟進行動。秘書在回應一名委員的提問時確認，城規會有標準表格可供申述人用以表明是否出席會議和提供授權代表出席會議的理由(如適用)。

商議部分

97. 主席請委員提出意見。委員一致表示支持項目 A，並認為擬議發展能提供機會改善區內環境和解決存在已久的問題，包括水浸及交通問題，惠及社區。

交通方面

98. 據一名委員觀察所得，交通擠塞經常在某些路口發生，而該等路口正是需要路政署進行改善工程的瓶頸位置。進行有關工程須經過撥款和刊憲程序，因此落實需時。委員普遍歡迎第 12A 條申請的項目倡議人承諾在政府工程未能如期完成時，可先進行部分路口改善工程。一名委員補充說，交通問題全港常見，可藉由相關政府部門進行道路改善工程和監察而得到解決，包括適當提供／調整公共交通服務。兩名委員認為有關交通問題的源頭似乎與繁忙時段的公共交通需求有關，例如上車困難及接駁服務班次問題，而非純屬道路容車量。

99. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)岑蕙琳女士應主席要求解釋說，早期的交通問題與錦上路沿路的路旁巴士站有關，因為在乘客上落時會阻擋道路。近年來，已經有八個巴士站升級為巴士停車處，第九個正在施工中，藉此減少擠塞，改善車流。一名委員表示，逐步把錦上路沿路的路旁巴士站改為巴士停車處已經顯著改善了車流。

排水及水浸

100. 一些委員明白申述人對水浸的關注，並認為擬議發展會提供機會解決長久以來的問題。預計擬議排水改善工程(包括地下箱形暗渠和雨水蓄洪池)可減輕水浸情況，亦會為更廣泛地區帶來長遠改善。

101. 一名委員備悉區內農民多年來飽受經常水浸之苦，並認為若沒有擬議發展，問題很可能會持續，反而項目倡議人有推動力亦有資源落實改善工程，包括清除淤塞和提升排水基礎設施。

102. 另一名委員表示，值得注意的是，項目倡議人願意投放大量資源以建造大型地下雨水蓄洪池。這樣一個蓄洪池價值不菲，但可有效應對極端降雨情況，而渠務署亦愈來愈多採用於市區。擬議發展所提出的擬議雨水蓄洪池被視為切實有效的方案，可為該區帶來顯著改善。

「住宅(丙類)」地帶及擬議發展

103. 一名委員認為，透過把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，以理順第 12A 條申請地點的不規則界線，是合理的安排。有關改劃將提升該用地(包括華苑)的發展潛力。

104. 委員普遍認為該用地的發展參數，即最高地積比率為 0.8 倍，最高建築物高度為 6 層及主水平基準上 45 米，屬可接受。兩名委員表示，雖然周邊地區主要為低層建築物，但 6 層高的發展不會對周邊地區造成嚴重影響。

105. 一名委員表示，新發展無可避免會為當區環境帶來轉變，正如早前的發展(包括華苑)當時就重塑了當區環境。另一名委員表示，在新界常見建築物緊密並列的情況，而村屋往往更會建至地界。

106. 一些委員明白數名申述人關注第 12A 條申請的初步布局設計可能會影響景觀開揚度和空氣流通。鑑於初步發展計劃包括把發展從地界向後移和把停車場限於 3 層，委員普遍認為有關發展所造成的影響可透過適當的設計措施來處理，當中包括合理的布局、足夠的建築物間距和後移。由於擬議發展的用地面積大，將有空間制訂更合宜的布局安排，以減少對附近居民可能造成的視覺干擾。

107. 委員同樣對建築物的鄰近程度表示關注，尤其是有關第 12A 條申請的初步布局設計所示的擬議停車場，位置十分靠近數幢現有屋宇。就此，委員認為應採取更積極的行動以回應居民的關注。主席同意並表示，規劃署的地區規劃處將會負責與項目倡議人溝通，商討對擬議發展布局可能作出的優化，包括從發展用地界線提供充足的後移，以減輕對附近居民可能造成的影響。

108. 兩名委員強調促進良好社區關係和溝通的重要，並建議項目倡議人應加強與附近居民溝通，尤其是華苑的居民，以解釋擬議發展和相關的改善工程。

總結

109. 主席總結，委員支持分區計劃大綱圖的修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱草圖。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論據。

110. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 及 **R2** 所提出的支持意見和一般意見，並決定不接納 R3 至 R67 的意見，以及認為不應順應申述而修訂石崗分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A 及對《註釋》作出的修訂項目(a)

- (a) 項目 A 旨在落實城規會就已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-SK/1 所作的決定，並依據規劃署其後就改劃整個「住宅(丁類)」地帶所進行的規劃檢討，附加一個範圍(即第 12A 條的申請地點所涉界線外先前「住宅(丁類)」地帶的剩餘範圍)。申請人已就第 12A 條申請進行了多項技術評估以作支持，並建議了改善／緩解措施和／或設施，以確保擬議發展不會造成無法克服的負面影響。規劃署在諮詢相關政府部門後所進行的規劃檢討和用以支持的視覺評核，亦顯示「住宅(丙類)」地帶的日後發展(最高地積比率為 0.8 倍，最高建築物高度為 6 層和主水平基準上 45 米)與周圍低層和低密度的住宅發展／村落並非不相協調，而且可與周邊地區的自然景觀融合。已諮詢的相關政府部門對該宗第 12A 條申請和所提交的技術評估以及項目 A，就各技術層面，包括交通、排水、排污、供水、環境、景觀、視覺、空氣流通及文物等方面，均沒有負面意見或在原則上不表反對；
- (b) 為確保日後在「住宅(丙類)」地帶內進行的發展在技術上可行，《說明書》已訂明，在相關政府部門認為合適的情況下，日後的土地文件將加入條款，訂明須落實第 12A 條申請(申請編號 Y/YL-SK/1)所承諾的改善／緩解措施和／或設施，以及根據相

關政府部門就第 12A 條申請所訂的規定進行進一步評估。至於日後在第 12A 條申請未有涵蓋的「住宅(丙類)」地帶內進行發展，相關政府部門或會規定進行進一步評估，以及落實額外的改善／緩解措施和／或設施，而該等規定將在相關政府部門認為合適的情況下，納入日後的土地文件條款中；

- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，元朗區現有和已規劃的政府、機構及社區設施和康樂設施，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、檢討和規劃政府、機構及社區設施和康樂設施的供應。規劃署會與相關政府決策局／部門保持聯繫，以便在有機會時，於日後的發展／重建項目內關設政府、機構及社區設施和康樂設施；
- (d) 當局已遵循既定的法定和行政程序，就上述第 12A 條申請及分區計劃大綱圖的修訂進行公眾諮詢；

就「鄉村式發展」地帶《註釋》作出的修訂項目(b)、(d)及(e)

- (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「酒店(只限度假屋)」及「郊野學習／教育／遊客中心」，做法符合城規會所頒布最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。如要提供這些設施，必須遵循相關既定政府程序及／或須向城規會取得規劃許可；以及

就「自然保育區」地帶《註釋》作出的修訂項目(f)

- (f) 加入豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「自然保育區」地帶進行涉及填土或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》，亦可精簡規劃申請程序。這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。當局對於在「自然保育區」地帶內進行的發展所施行的法定規管不會受到削弱。」

111. 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《城市規劃條例》第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[黃幸怡女士和馬錦華先生此時離席；葉子季先生和羅淦華先生此時暫時離席。]

議程項目3(續)

[閉門會議]

考慮有關《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》的申述
(城市規劃委員會文件第 11048 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

商議部分

112. 主席留意到委員在答問部分提出的關注，表示分區計劃大綱圖在保存具有地區意義的文物遺產方面已有改進，包括保存維祥公祠及把周邊地區劃為「休憩用地(1)」地帶，以及保留「其他指定用途」註明「大學城」地帶內的前攸潭美小學，以活化再利用。當局已在研究中就保育建議進行全面檢討。雖然一些申述人建議保留姚聖母廟及一些與農地有關的設施，但這些設施的文物價值被評為相對較低。在非原居民鄉村攸潭美村遷移後，保留有關廟宇恐怕再無意義。此外，雖然屏山鄉吳屋村的祖墳可追溯至晚清時期，具有歷史意義，但這類祖墳在北都並不罕見。在有需要時，政府會按照既定程序，就遷移祖先墳墓一事諮詢後人。因此，保存兩項與鄉村有關的設施(即維祥公祠及前攸潭美小學)已獲優先處理，而其他設施則視作不合適。

113. 主席其後請委員提出意見。委員普遍支持納入分區計劃大綱草圖的修訂項目，並提出以下意見／建議：

文化及文物特色

- (a) 原址保留現有的泰國佛廟、姚聖母廟及屏山鄉吳屋村祖墳，以回應有關申述(R6 至 R10)，可能是可

取的做法。然而，由於大部分住宅用地的整體地積比率為 6.8 倍，倘若施加上述規定，會對北都發展造成重大限制。晚清時期的墳墓在香港並不罕見，保留這些墳墓可能為日後北都的發展立下先例，或會延誤發展計劃；

- (b) 儘管泰國佛廟為少數族裔宗教團體提供服務，但該佛廟有一些建築是位於政府土地的違例構築物，不應享有特權。此外，已規劃的 D1 道路走線所受到的限制使保存泰國佛廟變得不可行；
- (c) 姚聖母廟和泰國佛廟並無重大歷史價值。在不妨礙牛潭尾新發展區發展的情況下遷移這些廟宇，做法較為可取。至於對村民非常重要的墳墓，可以考慮把有關墳墓融入景觀之中，情況與因應清水灣香港科技大學(下稱「科大」)校園所採取的方式類似；
- (d) 關於其中一位申述人所提及的新攸蔬菜產銷有限責任合作社分站，儘管其建築風格比較簡單，但具有歷史意義，值得保留；

生態、環境及景觀方面

- (e) 經活化的牛潭尾排水道作為牛潭尾新發展區的主軸，應該易名，以反映活化後豐富多彩的特色；
- (f) 申述人就優化牛潭尾排水道的活化工程和保留上游河流所提出的建議應予考慮；
- (g) 經活化的牛潭尾排水道在各個土地用途地帶內由不同機構管理，引起重大關注，因為實有必要交由單一機構負責日常營運和維修保養。健全的管理可確保公眾通行無阻，配合藍色網絡的概念。由一間大學負責管理是可行的方案。舉例來說，科大廣州校園有效管理其中央水景設施，使其成為學生最喜愛的地方之一；

- (h) 雖然環境委員會將於建造工程施工前四個月成立，但申述人提出了很多詳細想法，需要作進一步闡釋和整合。此過程需時較長，因此政府或許可以考慮提早成立環境委員會；
- (i) 應考慮在原地以外補種樹木，因為在選定的「綠化地帶」種植樹木實屬雙贏的解決方案；

闢設政府、機構及社區設施及鄰接情況

- (j) 教育局在規劃新發展區的學校供應時，應採取更具創意的方式。跨區上學的情況普遍，因此評估是否有需要在北都各個別新發展區興建新學校屬重要工作。此外，亦應考慮在規劃過程中奉行審慎理財的原則；
- (k) 長途跋涉跨區上學對學童而言並不理想，因此按照現時安排新增一所中學，做法可取；
- (l) 至於軍營旁邊的狹長用地，可用作闢設公民教育或多功能設施，可能較興建傳統學校的方案更理想；

擬議錦鯉公園

- (m) 有人提出借助現有水體和營運中的水產養殖業務發展錦鯉公園，此建議具吸引力。此外，擬議錦鯉公園大部分地方坐落於牛潭尾新發展區外劃為「綠化地帶」的範圍內，與西面第 3G 區的车站廣場相輔相成。牛潭尾新發展區的設計應綜觀全局，從西面車站廣場到東面擬議錦鯉公園均採用風格一致的設計。鑑於牛潭尾新發展區規模龐大、地形各異，且各區功能多元，例如可用作交通、購物和消閒中心，社會對在當中闢設公眾休憩用地寄予厚望。擬議錦鯉公園的方案如屬可行，預計將吸引遊客，並提供難得機會，在規劃中的牛潭尾站呈現「驚豔效果」。擬議錦鯉公園亦可促進大學生、居民和科技從業員之間的交流，從而發展成充滿活力的文化樞

紐。透過各方通力合作，新發展區可以合理成本落實優質設計；

- (n) 有意見認為日後在公園內保留錦鯉養殖場值得考慮，因為錦鯉養殖乃該區社會經濟歷史的一部分。與其複製外來元素，不如集中把區內傳統發揚光大，使牛潭尾新發展區的特色更為豐富。另一方面，另有意見認為重新引入錦鯉養殖不會提高區內的生物多樣性。倘若錦鯉公園的建議得以落實，應將錦鯉從經活化的排水道分隔，防止牠們誤闖錦田河和已規劃的三寶樹濕地保育公園，以免對區內生態造成負面影響；

將公眾意見納入圖則

- (o) 由於經常提到氣候變化，如引用特定年份或版本的指引，很快會顯得不合時宜。建議在分區計劃大綱圖《說明書》中使用「最新適用版本」的說法，因為新發展區的發展往往需時多年，並且涉及多次更新指引的情況；
- (p) 應在特定用地層面落實城鄉共融、自然保育和鳥類友善指引等概念。環境委員會主要在策略層面處理基礎設施事宜，但不會逐一檢視每幅用地的情況。因此，在分區計劃大綱圖《說明書》明確加入有關特定用地的此等要求屬適當做法；
- (q) 可將申述人的意見或建議納入分區計劃大綱圖《說明書》，並使用清晰措辭表達，例如形容某做法為「可取」，而非訂明強制規定。如《說明書》用詞死板，有時會為政府人員帶來不必要的壓力，他們可能會將意見或建議視為反對建築圖則或需要納入土地契約的規定。將申述人的意見或建議表述為「可取」做法，日後項目倡議人可自行決定適當行事方式，例如是否保留建築物前的墳墓。這個方式適合在北都發展採用；

對新發展區方式的意見及公眾觀點和意見

- (r) 牛潭尾新發展區藍綠網絡規劃完善且廣受好評；
- (s) 新發展區的規劃設有藍綠走廊，但略嫌普通，欠缺地方特色。當局需要高瞻遠矚的規劃師或「軍師」來發展突顯區內特色的旅遊業。根據分區計劃大綱圖，一些申述人提出城鄉共融的概念，並以東面擬議錦鯉公園和西面以水為主題的公園為特色。如仿效先前古洞北新發展區的做法，不加思索便將土地劃分為多幅地塊，會妨礙地方文化的展現。只注重綠化區域的百分比、梯級式建築物高度、在鄉村預留緩衝區和非建築用地，實在流於形式。應鼓勵將現有鄉郊土地和耕地與康樂場地和河畔休憩用地結合。政府應對公眾意見和建議抱持開明態度；以及
- (t) 申述人態度正面，值得讚賞。他們由批評轉為共同合作設法改善有關建議，反映他們的參與具建設性，而且在過程中取得實質進展。

114. 主席因應委員的意見及關注提出以下要點：

- (a) 世界自然(香港)基金會(R12)和香港園境師學會(R13)聯合提交的建議，做法具建設性，研究團隊可在落實項目時予以適當考慮；
- (b) 經活化的牛潭尾排水道在活化後必須重新命名，因為排水道在該區擔當核心結構和地區特色元素的角色；
- (c) 須為經活化的排水道制訂綜合且全面的管理模式。可探討由一個獨立代理人或一個相關的政府部門負責管理的方案，以免運作情況變得分散；
- (d) 應從西面的車站廣場沿整條經活化的排水道投放更多資源，並在東面闢設擬議的錦鯉公園(如方案可行)，以充分發揮這條兩公里長的藍色水道走廊的潛力；

- (e) 有關學校用地現時劃為「政府、機構或社區」地帶，讓政府可作出彈性安排，日後可在用地闢設合適的政府、機構及社區設施。倘教育局決定批出有關用地，在規劃框架下可把有關用地用作其他政府、機構及社區用途；以及
- (f) 分區計劃大綱圖的《說明書》會予以優化，納入委員在聆聽會上提出的意見和建議，包括在西面和東面公園之間建立藍綠資源連繫，以及融合地區特色，例如現有農地和天然河道。此舉可為政府部門和日後的項目倡議人提供更清晰的框架。

115. 主席總結，委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及回應，已回應了有關申述所提出的所有論據。

116. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1 至 R3** 及 **R4(部分)** 表示支持的意見和 **R4(部分)** 所提出的意見，並決定不接納 R4 的其餘部分和 R5 至 R14 的意見，以及同意不應順應有關申述而修訂牛潭尾分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)，理由如下：

「項目 A1」

- (a) 分區計劃大綱圖及其《說明書》中所釐定的土地用途地帶及所訂明的發展限制／規定，既恰當亦足以為日後發展提供適當規管，尤其是有助於牛潭尾新發展區內(包括牛潭尾排水道)和與周邊地區在設計上達致和諧協調，同時又可確保提供足夠土地用作將來發展。因此，無需就現有發展管制作出修訂(**R4 至 R6 和 R10 至 R14**)；
- (b) 當局已進行包括環境影響評估(下稱「環評」)在內的多項技術評估，結果顯示，在落實緩解措施後，牛潭尾新發展區的發展在技術上可行，而且不會在交通、環境、生態、景觀、視覺、空氣流通及文化方面造成無法克服的影響。當局亦已按適切分期規

劃，為牛潭尾新發展區提供發展所需。相關政府決策局／部門對牛潭尾新發展區的發展不表反對或沒有負面意見(**R4**、**R6**、**R10**至**R14**)；

- (c) 牛潭尾地區發展環評報告以牛潭尾新發展區建議發展大綱圖為基礎，於2025年12月18日獲環保署署長有條件批准。根據獲批准的環評報告的結論，在實施建議的緩解措施後，牛潭尾新發展區的發展在環境方面屬可以接受(**R4**、**R6**、**R10**、**R12**及**R13**)；
- (d) 當局已在牛潭尾新發展區內規劃綜合休憩用地及景觀網絡，包括屬多功能藍綠走廊的經活化牛潭尾排水道和多幅已規劃的休憩用地，並配合全面的行人和單車網絡，連接牛潭尾新發展區內的各項住宅發展、主要交通和政府、機構及社區設施、休憩用地和主要匯聚點，以及周邊地區的現有發展。此外，亦鼓勵在指定面向已規劃的休憩用地的地點設置臨街商店。透過落實這些元素，將為牛潭尾新發展區營造洋溢活力及多功能的公共空間，營造優質的生活、學習和工作環境(**R4**)；
- (e) 都市農場屬於「休憩用地」用途(即分區計劃大綱圖內除「自然保育區」地帶外所有土地用途地帶的經常准許用途)。因此，在分區計劃大綱圖下已預留作都市農場的機會，其具體實施安排須視乎詳細設計而定，並須諮詢相關決策局／部門及未來使用者(**R10**及**R11**)；
- (f) 按照《香港規劃標準與準則》，現有及已規劃的政府、機構及社區設施大致上足以應付元朗區議會地區內已規劃人口的需求。相關的決策局／部門會密切監察、檢視和規劃政府、機構及社區設施的供應。規劃署亦會與相關的決策局／部門緊密合作，以期適時促使日後發展／重建項目提供政府、機構及社區設施。在諮詢相關決策局／部門後，當局亦已在牛潭尾新發展區內規劃政府、機構及社區設施，以滿足當地居民的需要(**R4**)；

- (g) 由於申述人所提出的建議既沒有足夠詳細資料，亦沒有任何技術評估支持，因此被視為不宜採納 (**R5**、**R6**、**R11** 至 **R13**)；
- (h) 牛潭尾新發展區的公眾參與活動及法定制圖程序期間的公眾諮詢均按照法定和既定行政程序進行 (**R7** 至 **R9**)；

項目 A3 及 A5

- (i) 將有關用地改劃為「鄉村式發展」地帶，旨在反映用地現時狀況，即已建有新界豁免管制屋宇，使規劃更協調一致 (**R4**)；以及

對圖則《註釋》作出的修訂 (m)

- (j) 在「綠化地帶」加入豁免條款，豁免由政府統籌或落實進行涉及填土／填塘或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法符合城規會所頒布的最新《法定圖則註釋總表》的規定，亦可精簡規劃申請程序。這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。當局對於在「綠化地帶」內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱 (**R4**)。」

117. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會後補註：分區計劃大綱草圖的《說明書》已作出修訂，以回應委員就納入申述人對鳥類友善設計及休憩用地和大學城的詳細設計的意見／建議所提出的意見。經修訂的《說明書》(增補內容以**粗體及斜體**顯示，刪減部分則以「~~刪除線~~」顯示)載於附件。]

[蔡德昇先生此時離席，而葉子季先生和羅淦華先生此時返回席上。]

九龍區

議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/28》
的申述

(城市規劃委員會文件第 11050 號)

[此議項以廣東話進行。]

118. 秘書報告，對茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)作出的修訂涉及改劃位於茶果嶺道及成業街的一幅用地的土地用途地帶(即修訂項目 A)，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就修訂項目 A 進行可行性研究(下稱「研究」)；以及改劃位於油塘的另外兩幅用地的土地用途地帶(即修訂項目 B 及 C)。修訂項目 B 旨在落實城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2023 年 9 月 22 日局部同意第 12A 條申請(編號 Y/K15/6)的決定，奧雅納香港有限公司是擔任申請人顧問的其中一間公司。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交了一份申述。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------|
| 黃傑龍教授 | — | 他的公司在油塘擁有多個物業和泊車位； |
| 余偉業先生 | — | 他的公司營運位於油塘的過渡性房屋； |
| 黃幸怡女士 | — | 為港鐵公司的獨立非執行董事； |
| 葉頌文博士 | — | 曾與奧雅納香港有限公司有業務往來； |
| 鍾錦華先生 | — | 為土拓署前署長；以及 |
| 岑蕙琳女士 | — | 配偶為土拓署僱員。 |

119. 委員備悉，黃傑龍教授和黃幸怡女士已經離席。由於鍾錦華先生沒有參與研究，而葉頌文博士沒有參與第 12A 條申請，以及余偉業先生和岑蕙琳女士所涉利益間接，他們可留在席上。

簡介和提問部分

120. 主席表示已給予申述人合理的通知，邀請他們出席聆聽會，但所有申述人不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於申述人已獲合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

121. 以下政府的代表(包括顧問)此時獲邀到席上：

規劃署

黎萬寬女士	—	九龍規劃專員
李玉倩女士	—	高級城市規劃師／九龍
黃伯昌先生	—	城市規劃師／九龍

土拓署

勞智祥先生	—	總工程師／東
劉力榮先生	—	高級建築師／東

阿特金斯睿萊亞洲有限公司

劉毅強先生	—	顧問
-------	---	----

122. 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。規劃署的代表簡介完畢後，將進行答問部分，委員可向政府的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會閉門商議有關申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

123. 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／九龍李玉倩女士借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括分區計劃大綱草圖修訂項目的背景、申述人所提出的理由／意見、政府的回應，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 11050 號(下稱「文件」)。分區計劃大綱圖的修訂項目如下：

- (a) 項目 A—把位於茶果嶺道及成業街交界處的一幅用地(下稱「項目 A 用地」)由「商業」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶，並把最高住用地積比率限為 7.5 倍，總地積比率限為 9 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 140 米，以及提供一個公眾停車場；
- (b) 項目 B—把位於油塘灣的一幅用地(下稱「項目 B 用地」)由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，並把最高地積比率限為 11 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米；以及
- (c) 項目 C—把位於崇信街及仁字圍交界處的一幅用地(下稱「項目 C 用地」)由「綜合發展區(5)」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶，並把最大住用總樓面面積和最大非住用總樓面面積分別限為 44 750 平方米和 7 900 平方米(相等於總地積比率為 5 倍)，把最高建築物高度分別限為主水平基準上 80 米和主水平基準上 100 米，以及將此用地毗鄰海濱的地方指定作「海濱長廊」。

124. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦已因應上述改劃用途地帶及其他技術修訂而作出修改。

125. 由於規劃署的代表已簡介完畢，會議進入答問部分。主席繼而請委員提問。

126. 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。主席多謝政府的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。政府的代表此時離席。

商議部分

127. 主席請委員提出意見。委員普遍認為可以支持分區計劃大綱圖的修訂項目，以及對修訂項目沒有進一步意見。

128. 主席總結，委員普遍支持或不反對分區計劃大綱圖的修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱草圖。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簡介，已回應了有關申述所提出的所有論據。

129. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R2** 及 **R3** 的意見，並決定不接納 **R1** 的意見，以及認為不應順應申述而修訂茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)，理由如下：

「項目 A

- (a) 政府一直以多管齊下的方式，循序漸進地提供足夠的房屋用地，以滿足市民對房屋的殷切需求。相關措施包括持續進行各項土地用途檢討。該用地位於觀塘商貿區邊緣，正轉型為商貿用途，並毗鄰住宅區及多項政府、機構及社區設施，該區主要特徵是高層和高密度發展。為增加房屋用地供應和善用空置政府土地，將該用地作住宅用途實屬恰當。申請人曾進行涵蓋多方面(例如交通、環境、園景、景觀和空氣流通)的技術評估，確認把該用地作住宅發展不會有無法克服的技術問題；

項目 B

- (b) 項目 B 是為了落實城規會就一宗第 12A 條申請的決定，以便把榮山工業大廈重建為商業／辦公室樓宇，並提供零售及餐飲用途。擬議用途與油塘灣的規劃意向相符，與周邊環境並非不相協調。而已進行的相關技術評估證明，預計項目不會對周邊地區造成無法克服的影響。相關政府決策局／部門對在該用地進行的擬議發展項目不表反對或沒有負面意

見。劃設「商業(1)」支區及施加相關的發展限制條款實屬恰當；

就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目

- (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」，做法符合城規會所頒布最新的《法定圖則註釋總表》。如要關設這些設施，必須遵循既定的政府程序；以及
- (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，做法符合《香港旅遊業發展藍圖 2.0》。由於鯉魚門村並非認可鄉村，因此有關修訂不會對小型屋宇政策造成任何影響。」

130. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

議程項目 6

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

131. 餘無別事，會議於下午五時五十五分結束。

附件

牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15A

說明書

牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15A

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 策略性規劃環境	4
7. 人口	4-5
8. 發展機會和限制	5
9. 規劃主題及城市設計與園境設計大綱	7
10. 該區的建築物高度限制	12-3
11. 土地用途地帶	
11.1 住宅(甲類)	14-5
11.2 住宅(丙類)	17-8
11.3 鄉村式發展	18
11.4 政府、機構或社區	18-9
11.5 休憩用地	20-1
11.6 其他指定用途	22
11.7 康樂	25-6
11.8 綠化地帶	26-7
11.9 自然保育區	26-7
11.10 放寬限制的條款	27-8
12. 交通	27-8
13. 公用設施	29-30
14. 文化遺產	30-1
15. 規劃管制	31
16. 規劃的實施	34-2

牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15A

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15A》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 牛潭尾分區計劃大綱圖所涵蓋的土地，除一段新田公路及石湖圍前軍事用地外，先前曾納入牛潭尾中期發展審批地區圖及牛潭尾發展審批地區圖的範圍內。
- 2.2 一九九零年九月十四日，由規劃署署長擬備的《牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1》在憲報公布。
- 2.3 該中期發展審批地區圖所涵蓋的土地，以及上文第 2.1 段所述的一段新田公路，後來納入《牛潭尾發展審批地區草圖編號 DPA/YL-NTM/1》的範圍內。一九九一年七月十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示該發展審批地區草圖，以供公眾查閱。一九九四年三月二十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准牛潭尾發展審批地區草圖，圖則重新編號為 DPA/YL-NTM/2。
- 2.4 一九九三年五月十七日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為牛潭尾地區擬備一份分區計劃大綱圖。
- 2.5 一九九四年六月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/1》，以供公眾查閱。為反映不斷轉變的情況，城規會其後曾根據條例第 7 條對圖則作出四次修訂，包括在二零零零年九月二十九日把石湖圍前軍事用地納入分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/4 內，並展示圖則，以供公眾查閱。二零零一年十二月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准牛潭尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-NTM/6。

- 2.6 二零零二年五月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《牛潭尾分區計劃大綱核准圖 S/YL-NTM/6》發還城規會以作修訂。其後，城規會據條例第 5 或 7 條對圖則分別作出四次修訂，以反映不斷轉變的情況，並予以展示。二零零六年十二月十五日，《牛潭尾分區計劃大綱核准圖 S/YL-NTM/12》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零二四年一月三十一日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii) 條，把《牛潭尾分區計劃大綱核准圖 S/YL-NTM/12》發還城規會以作修訂。二零二四年三月八日，《牛潭尾分區計劃大綱草圖 S/YL-NTM/13》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。其主要修訂包括把《牛潭尾分區計劃大綱核准圖 S/YL-NTM/12》的規劃區的北面部分剔除，以納入《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》，從而反映新田科技城在新田／落馬洲地區的界線，並改劃若干用地以便發展已獲批的發展或反映用地的土地現況。在為期兩個月的公眾展示期內，城規會一共收到 3 份有效申述。二零二四年七月十九日，城規會考慮有關申述後，決定不接納有關申述，以及不順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖。二零二四年九月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准牛潭尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/YL-NTM/14。
- 2.8 二零二五年九月二日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii) 條，把《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》發還城規會以作出修訂。二零二五年九月十九日，圖則發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。
- 2.9 二零二五年十月三十一日，《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》(下稱「該圖」)根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖的修訂主要是為落實由規劃署及土木工程拓展署及**規劃署**共同委託的《牛潭尾地區的土地用途檢討—可行性研究》(下稱「可行性研究」)下擬備的牛潭尾新發展區發展建議，當中的主要修訂包括改劃牛潭尾地區的用地作大學城包括第三所醫學院、綜合醫教研醫院(下稱「綜合醫院」)及住宅社區連同政府、機構及社區設施和休憩用地，以及略為調整若干用地的土地用途地帶；以及對圖則的《註釋》作出相關技術修訂。**在為期兩個月的公眾展示期內，城規會一共收到 14 份有效申述。二零二六年三月六日，城規會考慮有關申述後，決定不接納有關申述，以及不順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖。**
- 2.10 二零二六年 X 月 XX 日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准牛潭尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號

為 S/YL-NTM/16。二零二六年 X 月 XX 日，《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/16》(下稱「該圖」) 根據條例第 9D(2) 條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示牛潭尾地區內概括的土地用途地帶及主要運輸網，以便把規劃區(下稱「該區」)內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則，而政府在規劃公共工程及預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為基礎。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展及管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非有意作建築發展用途且土地契約並無賦予發展權的細小狹長土地，例如限作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在不同地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存該區的特色及景觀，並避免引致該區運輸網不勝負荷。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.tpb.gov.hk/>)。

5. 規劃區

該區涵蓋的範圍佔地約 547 公頃，東至麒麟山坳，北達新田科技城、新田軍營和潭尾軍營，西接新田公路和米埔地區，南及林村郊野公園。其中牛潭尾新發展區位處該區的中央，其覆蓋範圍約 130 公頃。在牛潭尾新發展區以北及以南沿新潭路的地方，則為現有低矮的住宅

發展和鄉村式發展。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。為方便規劃和查閱，該區再細分為若干較小的規劃區，並在該圖上顯示(圖 1)。

6. 策略性規劃環境

- 6.1 二零二三年十月公布的《北部都會區行動綱領》(下稱「行動綱領」)提出北部都會區(下稱「北都」)的四大區域¹，並勾劃了各區域的發展定位。當中創新科技地帶涵蓋新田科技城²及牛潭尾新發展區。根據行動綱領，新田科技城將成為創新及科技(下稱「創科」)發展集羣的樞紐，而牛潭尾新發展區將預留土地作專上院校用途，聚焦科研領域，配合新田科技城的創科發展，推動「產學研」合作。政府在《2024年施政報告》公布這些土地將會連同北都其他將會規劃作專上院校的用地，共同發展成北都大學教育城(下稱「北都大學城」)。牛潭尾新發展區內的北都大學城用地(下稱「大學城」)將會涵蓋第三所醫學院。此外，在牛潭尾新發展區亦會預留用地作綜合醫院。《2025年施政報告》亦公布提升北都發展的決策層次，由行政長官主持「北都發展委員會」(下稱「委員會」)，並下設由政務司司長任組長的「大學城籌劃及建設組」(下稱「籌建組」)，研究北都大學城發展模式及對發展定位及願景作出建議，並制定明確清晰、產業導向的策略。牛潭尾新發展區內的大學城用地將最早於2028年供使用，並可配合新田科技城和河套區的整體創科發展，包括生命健康科技產業，並與第三所醫學院及綜合醫院等聯動發展。
- 6.2 該區緊貼新田科技城的南面，並位於元朗市鎮較東北的地方。多條現有和已規劃的策略性交通運輸連接，將會為該區與北都及全港其他地區帶來便捷的交通連繫，包括新田公路、規劃中的北都公路，以及已規劃的北環線包括其主線及支線，其中主線將在牛潭尾設中途站。另外，將來透過已規劃的跨境北環線支線和新皇崗口岸，由該區前往位於河套區的河套香港園區和深圳，將更為便捷。

¹在行動綱領中，北部都會區可分為四大區域，各有不同的策略定位和發展主題。四大區域由西至東分別為「高端專業服務和物流樞紐」、「創新科技地帶」、「口岸商貿及產業區」及「藍綠康樂旅遊生態圈」。

²新田科技城包括落馬洲河套地區分區計劃大綱圖所涵蓋的河套深港科技創新合作區(下稱「河套香港園區」)和新田科技城分區計劃大綱圖所涵蓋的新田／落馬洲地區一帶。

7. 人口

根據二零二一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 5 300 人。預計該區的總規劃人口約為 43 400 人。

8. 發展機會和限制

8.1 發展機會

交通便捷

8.1.1 該區連接多條現有和已規劃的策略性交通運輸連接，通往北都其他部分及全港以至深圳。就鐵路交通而言，在二零三四年已規劃的北環線主線(包括牛潭尾站)及支線落成後，區內與位於新田科技城的新田站僅一站之隔，距離河套香港園區及經由新皇崗口岸往深圳也只是三至四個站之隔，並都能在 15 分鐘內抵達這些地點。已規劃的北環線主線亦將連接現有香港鐵路(下稱「港鐵」)東鐵線和港鐵屯馬線，形成一個貫通新界(包括北都)和市區的環狀鐵路網。至於道路交通方面，除了現有的新田公路及規劃中的北都公路外，亦計劃在牛潭尾新發展區東北部興建一條連接新田科技城的道路，以期進一步把創新科技地帶內兩個新發展區結合起來。

多項藍綠特色

8.1.2 區內有不少自然及景觀資源。牛潭尾排水道現時由東至西貫穿該區，有機會活化成該區公共空間網絡中的多功能藍綠走廊，為該區締造獨特風貌，並營造優質的生活、學習和工作環境。此外，在林村郊野公園的雞公嶺和龍潭山以及牛潭山，共同為該區營造了天然的山巒背景，為該區平坦的地勢帶來對比鮮明的遠景視覺資源，亦為該區的未來發展提供了視覺上的景致。

豐富的區內歷史價值

8.1.3 區內有各種文化遺產資源，包括兩個具考古研究價值的地點(即牛潭尾具考古研究價值的地點及米埔具考古研究價值的地點)、三個具高度考古潛力的地區(即朗廈、牛潭尾及牛潭尾(北))、三條認可鄉村；及一些已評級歷史建築，亦即新圍村 35 號、新圍村 36 號、新圍村 50 號、新圍村 51 號、新圍村 57 號、新圍村 61 號漢

廬、新圍村 62 號、新圍村 70 號、新圍村 71 號台園及新圍村 87 號。

8.1.4 區內一些建築物亦具地區歷史及文化價值，例如維祥公祠及前攸潭美小學。

8.1.5 透過適當規劃和妥善劃定土地用途地帶，這些珍貴資源可融入未來發展，以保存地區歷史並促進城鄉共融。

8.2 限制

環境限制

8.2.1 該區現時有一些雞場及豬油廠，加上潭尾軍營內的污水處理廠十分接近該區，可能產生異味，影響周邊地區。此外，前牛潭尾堆填區位於該區西北部。日後鄰近這些地方的發展應參考可行性研究下的環境影響評估(下稱「環評」)報告結果，遵循相關規定。

基礎設施限制

8.2.2 現有廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段的地下路線由東南至西北方向貫穿該區，而已規劃的北環線主線則以西南至東北方向，通過該區西部的地底。日後的發展項目應遵循相關鐵路保護要求，並須考慮這些大多為密封式及／或地下結構的鐵路設施可能產生的噪音(如有)。此外，現有及已規劃的主要道路網(包括新田公路、牛潭尾路、新潭路和規劃中的北都公路)可能會對該區造成空氣質素及道路交通噪音影響。

8.2.3 現時有兩條 40 萬伏特架空電纜(連電塔)橫跨該區，一條由元朗延伸至羅湖，另一條由元朗延伸至上水。根據《香港規劃標準與準則》和其他工作安全規定，日後發展項目如位於這些架空電纜的 50 米闊通行權地帶範圍內或附近，必須遵循相關規定。

水浸風險

8.2.4 牛潭尾排水道的河道工程於 2005 年完成，減低了水浸風險。可行性研究建議活化該排水道，以大幅提升其容量，進一步緩和周邊地區的水浸風險。然而，鑑於極端天氣情況漸見頻密和強烈，地盤平整工程、排水系統、發展佈局和建築物設計(特別是地下空間)仍須妥善規

劃，以減低已規劃的發展項目及現有民居發生水浸的風險。

9. 規劃主題及城市設計與園境設計大綱

9.1 規劃主題

區內的牛潭尾新發展區位於北都核心地帶及毗鄰新田科技城，其定位為「**科教園區**學術及科研區」，預留用地作專上院校用途，聚焦科研領域，配合新田科技城的創科發展，推動「產學研」合作。牛潭尾新發展區主要由大學城(包括第三所醫學院)、綜合醫院和住宅社區所組成，由經活化的牛潭尾排水道作為藍綠走廊連繫起來，貫穿東西(圖 2)。透過精心設計的空間環境及相容的土地用途，營造一個充滿活力並融合生活、學習與工作的社區。至於區內其餘地方，則會維持低密度住宅和鄉村式發展，配以一些政府、社區及機構用途和自然山地景觀。就規劃和設計方面，牛潭尾新發展區採納的主要規劃主題如下：

大學城

- 9.1.1 政府已將牛潭尾新發展區劃為興建北都大學教育城的主要地點之一。大學城計劃建於新發展區東面，坐擁地利優勢，鄰近連接至新田科技城的擬議道路和規劃中的北都公路。牛潭尾新發展區將撥出最多 52 公頃土地發展大學城(包括第三所醫學院)，提供研究及發展(下稱「研發」)相關活動所需空間，以培育人才以支持新田科技城的創科發展，同時推動「產學研」合作。
- 9.1.2 教育局會考慮籌建組的建議，制訂「北都大學教育城概念發展綱要」，預計於二零二六年內公佈，為大學城的發展及落實提供指引。
- 9.1.3 此外，政府也成立了「籌備新醫學院工作組」以制定第三所醫學院的方向及準則。

綜合醫院和第三所醫學院

- 9.1.4 為配合全港日益增加的醫療需求，牛潭尾新發展區內已預留約 10 公頃土地興建一所新的綜合醫院，為北都以至全港提供全面的醫療服務，包括治療高度複雜的疾病。綜合醫院亦有潛力成為一所集教學、培訓及研究三重功能的設施，為第三所醫學院未來的醫護人員提供教學與培訓的地方。而位於綜合醫院東面的第三所醫學院

會作為大學城的一部分，支持本地醫療體系之餘，亦配合新田科技城及香港整體的生命健康科技產業發展。此外，綜合醫院用地亦會設立一所中醫診所暨教研中心，以善用土地資源。

- 9.1.5 綜合醫院位處牛潭尾新發展區的中心，屬已規劃的北環綫主線牛潭尾站(下稱「已規劃的牛潭尾站」)的可步行範圍內。綜合醫院亦將透過 D1 道路，連接新田公路和規劃中的北都公路。綜合醫院的中心位置有助加強其與設於牛潭尾新發展區東部的大學城內第三所醫學院之間的功能整合。為應對未來大量使用者包括病人、訪客及職員的人流需求，應透過完善規劃的全天候行人網絡，建設一個既安全舒適又便利及全面無障礙的步行環境，連接綜合醫院、已規劃的牛潭尾站及其他公共交通設施。具體而言，視乎詳細設計，建議設置 24 小時開放的全天候、無障礙的行人通道，經由第 3A 及 3D 區的未來發展項目，以及第 3G 區的地面休憩空間(圖 5)，連接綜合醫院與已規劃的牛潭尾站。此外，亦會在綜合醫院範圍內或其附近提供合適的公共交通設施。

住宅社區

- 9.1.6 為充分發揮新鐵路所提升的暢達性，已規劃的牛潭尾站的周邊將建設一個配備多元服務及設施的高密度住宅社區。同時，亦已預留用地興建專用安置屋邨。在已規劃的牛潭尾站的 15 分鐘步行及騎單車距離範圍內將提供高密度住宅發展以及各式各樣的服務及設施，推動步行、單車及綠色出行以鼓勵健康低碳的生活方式。為配合大學城的發展，牛潭尾新發展區主要提供私人住宅以增加未來教學／研究及醫院職員及學生，特別是本地學生的住屋選擇，並減省其日常通勤時間。加上專用安置屋邨，牛潭尾新發展區一共會提供大約 12 600 至 13 800 個新住宅單位。
- 9.1.7 為提升宜居度和營造具活力的社區，牛潭尾新發展區已採用《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「2030+研究」)所建議的人均 3.5 平方米的休憩用地供應標準。已規劃的休憩空間將服務區內居民及上班人士。在規劃政府、社區及機構設施的同時亦會遵循《香港規劃標準與準則》和諮詢相關政府決策局／部門。這些設施的選址亦已考慮人口聚集的位置，包括在牛潭尾新發展區周邊的現有鄉村和住宅發展。

城鄉共融

9.1.8 在制訂牛潭尾新發展區的土地用途時，已顧及區內現有認可鄉村和低矮的住宅發展。在牛潭尾新發展區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，以充當該區內現有發展與牛潭尾新發展區之間適當的過渡。**當局已規劃的全面的道路、行人及單車網絡，包括通道、路口，以及連接至現有鄉村和低矮的住宅發展的行人道和單車徑(圖 5 和圖 7)，方便當區居民輕易前往新發展區，享用公共交通設施、商業和政府、機構及社區設施、休憩用地及經活化的牛潭尾排水道等。擬議的單車徑亦將連接至現有的新界單車徑網絡。**區內現有發展亦可因新發展所帶來的基礎設施改善工程而受惠。

9.1.9 在眾多具地區歷史價值的地點中，維祥公祠和前攸潭美小學將會被原址保留，並活化再用。其細節將會在詳細設計及落實階段確定。因應一系列的相關因素，包括結構穩定性、技術可行性及對牛潭尾新發展區內已規劃的發展的影響，在詳細設計階段也會考慮保留或重置其他鄉村**相關設施，或具地區特色並能與牛潭尾新發展區周邊的鄉郊環境(包括自然或人爲)產生協同效應的設施，以在新發展中保留具代表性的鄉郊特色。**另外，亦應參考政府就在北部都會區落實城鄉共融顧問研究的結果及/或建議，以及其他相關指引。

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都一帶的發展。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。為確保通風及視覺通透性不受影響，已預留通風廊及觀景廊，以連接這些自然及景觀資源、牛潭尾新發展區的未來發展項目與周邊的現有發展。牛潭尾新發展區的建築物高度輪廓亦充分考慮了周邊現有發展的地形和環境及自然山景背景。

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，在規劃牛

潭尾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**採用鳥類友善的建築物和隔音屏障設計(例如在合適情況下避免使用全透明外牆)**鳥類友善設計以**減低對鳥類的潛在影響和鳥類**減低雀鳥碰撞建築物風險；沿盛行風風向關設通風廊；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。此外，亦奉行「海綿城市」概念以活化牛潭尾排水道，當中將加入蓄洪設施以提升防洪能力及增強氣候韌性。**另外，亦須遵循由政府頒布的相關文件或指引，例如《香港基於自然的解決方案設計指引》和《鳥類友善設計指引》。**

9.2 城市設計與景觀規劃大綱

該圖採納的主要城市設計特色撮述如下，詳見圖 2 至 6：

綜合休憩用地及景觀網絡(圖 3)

9.2.1 區內已規劃完善的休憩空間及園境網絡，主要涵蓋作為多功能藍綠走廊的經活化牛潭尾排水道(如下文第 9.2.3 段所述)，和其他已規劃的休憩用地包括第 3G 區的車站廣場及河畔公園、第 3A 區的已規劃的牛潭尾站及車廠上蓋的公眾休憩用地、第 4A 區緊連維祥公祠的休憩用地以及牛潭尾新發展區內其他小型休憩用地。這些休憩用地會由下文第 9.2.7 至 9.2.8 段所述的全面行人和單車網絡連接。此外更鼓勵部分發展項目沿匯聚點、大型休憩空間和行人道邊界設置臨街商店。會保留觀景廊至牛潭山及雞公嶺的現有山巒景觀(詳見下文第 9.2.5 段)，作為自然綠化背景及景觀視野，進一步提升牛潭尾新發展區內休憩空間及景觀網絡的整體質素。綜上所述，牛潭尾新發展區將營造一個綠意盎然、空間寬敞且具親和力的環境，融合教育及其他多元化設施，創建有利學術交流及人才匯聚的環境，切合其「**科教園區學術及科研區**」的定位。

9.2.2 為提升宜居度和營造平衡及具活力的社區，牛潭尾新發展區已採用「2030+研究」所提升的休憩用地供應標準。已規劃的休憩空間將同時服務區內包括在牛潭尾新發展區居民及上班人士。

多功能藍綠走廊(圖 2 及 3)

9.2.3 經活化的東西向牛潭尾排水道，全長約 2.2 公里，是牛潭尾新發展區內重要的多功能特色設施。**經活化的牛潭尾排水道的設計將融入基於自然的解決方案及「海綿城市」概念，包括在經活化的水道的河床及／或沿岸採用天然物料、沿河岸帶種植本地植物品種，以及透過設置合適的蓄洪設施以優化兩水管理等措施。相關設計亦須遵循由政府頒布的相關文件或指引，例如《香港基於自然的解決方案設計指引》。**透過妥善設計，沿排水道兩旁提供水體、景觀、公共空間和活動區域，經活化的牛潭尾排水道不僅可提升環境可持續性和對氣候的抗禦力，還可作為主要的通行走廊，附設行人和單車連接通道，連繫新發展區內的主要匯聚點。貫穿**牛潭尾新發展區**包括大學城用地的牛潭尾排水道的兩旁為休憩用地及非建築用地，融入彈性作適當的休閒及康樂用途以營造具活力的公共空間。此多功能藍綠走廊亦可化身觀景廊，讓用家和訪客可以全景觀視野欣賞開揚的景致，締造宜居、宜學及宜工的環境。

匯聚點(圖 3)

9.2.4 為加強空間凝聚力及地區獨特性，牛潭尾新發展區內將會有多個匯聚點。環繞已規劃的牛潭尾站的第 3G 區內的廣場是一個主要的匯聚點，並由兩大元素所組成：即車站廣場，作為已規劃的牛潭尾站外的主要抵達區域；以及位於多功能藍綠走廊與毗鄰住宅用地之間的河畔公園。已規劃的牛潭尾站以北的河畔公園將透過階梯連接第 3A 區已規劃的牛潭尾站及車廠上蓋發展項目的公眾休憩用地，營造具吸引力的環境。此外，位於第 1C 區，作為多功能藍綠走廊連接大學城的主要出入口，也是一個重要的匯聚點。此匯聚點將設於非建築用地，作為大學城的門戶及視覺錨點。另一個匯聚點則設於第 1A 區的大學城內。上述各匯聚點將透過休憩空間網絡互相連繫，包括多功能藍綠走廊，並配合行人及單車連接。

主要觀景廊和通風廊(圖 4)

9.2.5 在牛潭尾新發展區內已識別並策略性規劃了以下主要觀景廊，提供視覺連繫至重要地標和四周自然環境，其中部分觀景廊更兼具主要通風廊的功能，促進盛行風穿透該區(詳見下文第 10.5 段)：

- (a) 東西向沿經活化的牛潭尾排水道多功能藍綠走廊，連接牛潭尾新發展區的匯聚點，可作為重要的路向指引元素及主要的通風廊；
- (b) 東北至西南向貫通第 3G 區的車站廣場及現有認可鄉村，營造開揚景觀，並可作通風廊；
- (c) 南北向貫通第 3G 區的河畔公園與牛潭山山巒背景之間，當中會通過第 3A 區的已規劃的牛潭尾站及車廠之上的公眾休憩用地和第 3C 及 3E 區的現有綠化地帶；以及
- (d) 南北向橫跨第 1A 區大學城，北及牛潭山現有山坡，南達雞公嶺。

9.2.6 除上文第 9.2.5 段提及的通風廊外，亦已計劃在多個地點沿盛行風風向關設通風廊，包括沿 L1 道路東北至西南向連接現有認可鄉村的通風廊；東北至西南向越過第 3A 區已規劃的牛潭尾站及車廠的上蓋發展及第 3G 區休憩用地的通風廊；兩條貫通第 1B、1C 及 2 區以及沿 L3 道路的南北向通風廊；及兩條東西向與牛潭尾路及 D1 道路平行的通風廊。其中，位於第 1B、1C 及 2 區的「其他指定用途」註明「大學城」及「政府、機構或社區(1)」地帶的通風廊位置可因應未來發展的要求而略為調整。

全面的行人和單車連接(圖 5)

9.2.7 已規劃的全面行人和單車網絡將會連接各個地標式發展、主要匯聚點、大型休憩用地及公共交通設施。同時關設不同水平的行人連接，包括地面和高架行人通道，方便行人往返已規劃的牛潭尾站及其他公共交通設施，包括位於第 4A 區的公共運輸交匯處、綜合醫院、牛潭尾新發展區的其餘部分，以至附近鄉村及住宅發展一帶。此外，由已規劃的牛潭尾站向外擴展至經活化的牛潭尾排水道及已規劃的牛潭尾站及車廠之上的休憩用地網絡，將確保行人和騎單車者暢通無阻地往來不同公共設施。

9.2.8 已在多功能藍綠走廊規劃單車主幹道，連接已規劃的牛潭尾站、牛潭尾新發展區其餘地方及其周邊發展。並會在牛潭尾新發展區內的合適地點規劃單車配套設施。單車主幹道將經由橫跨新田公路的單車徑連接現有的新界單車徑。

大學城的地方營造

9.2.9 為營造具獨特色彩且有利學術發展的大學城環境，將於詳細規劃及設計階段引入多項地方營造的策略及城市設計概念，包括設立地標性建築與獨特建築形態、打造高質素且充滿生氣的公共空間、營造舒適宜人的步行環境及富活力的街道景觀等，從而促進創意與社交。

10. 該區的建築物高度限制

10.1 為了對該區發展項目的建築物高度作出更妥善的管制，並保留一些主要的城市設計要素，該圖大部分的發展地帶都加入了建築物高度限制(圖 6)。

10.2 為牛潭尾新發展區制定梯級式建築物高度輪廓時，已充分考慮到地形、周邊現有發展項目的環境及自然山巒背景，並同時以已規劃的牛潭尾站及車廠為瞭望點，塑造別具特色的天際線。高層建築羣~~群~~集中於已規劃的牛潭尾站及車廠之上和其周圍。已規劃的牛潭尾站和車廠上蓋及其附近的發展項目的建築物高度限制定為主水平基準上 200 米及主水平基準上 220 米，打造其為該區的地標式發展。擬議建築物高度由此地標式發展開始，漸次遞減至主水平基準上 180 米往經活化的牛潭尾排水道延伸的住宅發展項目，再遞減至東面至主水平基準上 140 米或 100 米的發展，包括綜合醫院及大學城。低矮發展(包括大學城內一幅主水平基準上 50 米的狹長土地)則位於牛潭尾新發展區的北面和西南~~面~~邊緣，作為牛潭尾新發展區內高層發展與牛潭尾新發展區以西北和西南的現有低矮發展及鄉村羣之間的視覺和空間緩衝。此建築物高度輪廓連同觀景廊(如上文第 9.2.5 段所述)將會保留望向分別位於東北面的牛潭山和南面雞公嶺的景觀。而建築物高度限制的整體概念則載於圖 6。

10.3 當局曾進行空氣流通評估一詳細研究，以評估該區現時的風環境，以及區內擬議發展對行人道上風環境可能造成的影響。在訂定該圖所顯示的建築物高度限制時，已顧及空氣流通評估一詳細研究的結果。

10.4 圖則《註釋》已加入可放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目，並就每項發展／重建建議的個別情況作處理。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，會按每宗申請的個別情況逐一考慮，有關準則如下：

(a) 把面積較小的土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；

- (b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；
- (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
- (d) 劃設建築物間的距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (e) 容許特別的建築物設計，以致既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
- (f) 其他因素，例如保護樹木的需要、具創意的建築設計，以及採用可改善城市景觀和區內市容的規劃優點，但前提是不會破壞景觀和帶來負面的視覺影響。

非建築用地

- 10.5 根據空氣流通評估一詳細研究的結果，該區的全年盛行風吹東北風及東風，經牛潭山和沿周邊山巒地帶所形成的山谷吹進該區。為確保風能有效穿透該區，以及改善發展用地的行人風環境，已在該區加入若干的主要通風廊(如上文第 9.2.5 至 9.2.6 段所述)。
- 10.6 劃定數幅非建築用地，原因是考慮到空氣流通評估一詳細研究所建議的空氣流通措施、沿經活化的牛潭尾排水道所設藍綠走廊的連貫性，以及保留維祥公祠後須與周邊發展融合等因素。該圖所劃定的非建築用地如下：
- (a) 在第 1A 和 1C 區沿經活化的牛潭尾排水道劃定連其水體一共 80 米闊的非建築用地，以作為沿東西向藍綠走廊主要的通風廊、~~觀景廊~~、**通風廊**和通行走廊的一部分；以及
 - (b) 在第 4A 區劃定 20 米闊的非建築用地，讓維祥公祠與已規劃的牛潭尾站的車站廣場之間視野連貫，並提供連接通道。
- 10.7 由於指定非建築用地主要旨在令地面以上空氣流通及提供視覺或行人連接，非建築用地的規定不適用於地面以下的發展。雖然不得在地面以上設構築物，但美化環境設施、設計上容許高通風程度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及有蓋行人通道、觀景台、行人／單車天橋／緊急車輛天橋和其他相關的小型構築物，或可獲准設在非建築用地內，前提是空氣流通、視覺通透性和行人連接不會受重大影響。此外，有關用途地帶的《註釋》已加入放寬限制條款，城規會可根據條例第 16 條予以考慮，容許放寬圖則上所訂明的非建築用地限制。

11. 土地用途地帶

11.1 住宅(甲類)：總面積：10.50 公頃

11.1.1 劃作「住宅(甲類)」地帶的土地主要作高密度住宅發展。在建築物的最低三層(包括地庫)，或現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，商業用途是經常准許的用途。這些用地可關設各項社區、社會福利、康樂及公共交通設施。

11.1.2 此地帶有兩個支區，各支區的發展限制如下：

「住宅(甲類)1」：總面積 0.67 公頃

- (a) 位於第 4C 區的「住宅(甲類)1」支區的最高地積比率為 6.8 倍，最高建築物高度為主水平基準上 180 米，並指定作專用安置屋邨(下稱「安置屋邨」)。項目亦應提供適當的措施以緩解新田公路可能造成的交通噪音影響。如有需要，並取決於政府相關決策局／部門同意與否，會在土地文件當中加入該要求。
- (b) 隨著該區的詳細規劃和發展的開展，在安置屋邨裏也可能提供一些由政府相關決策局／部門要求的地區社區設施例如社會福利設施。

「住宅(甲類)2」：總面積 9.83 公頃

- (c) 「住宅(甲類)2」支區的最高地積比率為 6.5 倍，而最高建築物高度則介乎圖則上訂明的主水平基準上 180 米至主水平基準上 200 米不等。
- (d) 位於第 3D 區的「住宅(甲類)2」支區的最高建築物高度限為主水平基準上 200 米。在此地帶內，會提供一間具 100 個名額的幼兒中心及一間長者鄰舍中心，而有關設施須符合社會福利署(下稱「社署」)的要求。至於社會福利設施供應的細節，則有待社署在批地階段作進一步檢視。此外，為加強綜合醫院和已規劃牛潭尾站之間的可達性，應在用地內關設一條 24 小時全天候及無障礙行人通道，連接其東面第 2 區的「政府、機構或社區(1)」地帶及其西面第 3A 區的「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。此行人通道作為區內 24 小時全天候行人通道網絡的其中一部分，應包含一條橫跨 L2 道路的天橋。

- (e) 位於第 3F 區的「住宅(甲類)2」支區的最高建築物高度限為主水平基準上 180 米。在此地帶內，會設置一個公共圖書館，而有關設施有待康樂及文化事務署(下稱「康文署」)根據日後人口變化作進一步檢視。
- (f) 位於第 3D 及 3F 區的「住宅(甲類)2」支區有一部分地方屬高鐵的鐵路保護區範圍。日後如進行發展，須遵照相關指引／規例，並諮詢相關機關的意見。
- (g) 位於第 4A 區的「住宅(甲類)2」支區的北部及南部的最高建築物高度分別限為主水平基準上 180 米及主水平基準上 200 米。兩者之間由 20 米闊的非建築用地分隔，為毗鄰的「休憩用地」地帶(即第 3G 區的車站廣場)及「休憩用地(1)」地帶(即維祥公祠將被原址保留的地方)提供連貫的視覺及實體連繫，並提供 24 小時的連接。在此非建築用地內，地面以上均一律不可設置構築物，除了上文第 10.7 段所述的之外，前提是維祥公祠與車站廣場之間的視覺通透性和行人連接不會受重大影響。在此用地內，須關設公共運輸交匯處，當中須設有 200 個公眾泊車位，供泊車轉乘的人士使用，以及其他公共交通設施，情況須符合運輸署的要求。為加強已規劃的牛潭尾站及公共運輸交匯處的功能，此「住宅(甲類)2」地帶用地須關設一條 24 小時全天候及無障礙的行人通道，以連接下文第 11.1.2(h)段所述位於第 4B 區「住宅(甲類)2」地帶用地內該項目倡議人所提供的天橋。此行人通道作為區內 24 小時全天候行人通道網絡的其中一部分，應包含一條天橋連接已規劃的牛潭尾站。當局亦鼓勵在日後發展時，考慮毗鄰的「休憩用地」和「休憩用地(1)」地帶及非建築用地，在地面提供臨街商店。此外，須考慮設計因素，確保日後發展妥善處理邊緣地帶的環境，使有關項目可與西面的維祥公祠和諧共存。空氣流通評估一詳細研究亦有建議改善空氣流通的措施。當局會在將擬備的部門發展大綱圖列明概括規劃及設計要求，當中包括對臨街商店的要求。為確保有關發展已顧及以上的規劃及設計要

求，須按將來土地文件規定提交總綱發展藍圖及園境設計總圖以供審批，亦須按照將來土地文件的規定進行固定噪音影響評估，以處理公共運輸交匯處可能造成的交通噪音影響。

- (h) 位於第 4B 區的「住宅(甲類)2」支區的最高建築物高度限為主水平基準上 180 米。在此地帶內，會闢設一個設有獨立車輛進出口通道的單幢室內運動中心，而室內運動中心須符合康文署的要求。其地點和設計有待康文署在詳細設計階段作進一步檢視。此外，作為區內 24 小時全天候行人通道網絡的其中一部分，此用地亦應提供一條橫跨 L1 道路的天橋以連接至第 4A 區的「住宅(甲類)2」用地。未來發展也應採取適當措施以處理新田公路可能會帶來的噪音影響。如有需要，並視乎政府相關決策局／部門同意與否，會在將來土地文件裏列明此要求。

11.1.3 *為促進與經活化的牛潭尾排水道在設計上達致和諧協調及平順過渡，在面向經活化的牛潭尾排水道沿岸將來休憩用地的位置，須探討採用不同的建築設計方案／措拖，例如向牛潭尾排水道方向遞減的梯級式建築物高度、於地面設置適當的建築物後移及園景美化措施等。*

11.1.34 在計算「住宅(甲類)1」和「住宅(甲類)2」支區的有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的公眾停車場、公共交通設施和政府、機構及社區設施，則可免計算在內。至於在計算第 4B 區的「住宅(甲類)2」支區的有關最高地積比率時，任何因應政府規定而純粹用作設置室內運動中心及／或其他設施的特別設計的建築物，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。

11.1.45 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以按照該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

11.1.56 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)1」和「住宅(甲類)2」支區的地積比率管制會視作在「新或經修訂法定圖則」規定的限制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。

11.2 住宅(丙類)：總面積：35.91 公頃

- 11.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；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。
- 11.2.2 在此地帶內，住宅發展的最高地積比率限為 0.4 倍及最高建築物高度限為三層(9 米)(包括停車位在內)。各項發展必須按照核准的規劃大綱／總綱發展藍圖進行，以確保新發展的性質和規模與區內的天然環境配合。
- 11.2.3 由於該地方日後會受交通噪音影響，該路附近的擬議發展計劃必須提供足夠舒緩措施，以盡量減低噪音影響。
- 11.2.4 劃為「住宅(丙類)」地帶的地方鄰近該區的西面界線，包括現有的碧豪苑、夏威夷豪園、翠逸豪園和新田公路沿路及附近的地方。米埔具考古研究價值的地點位於碧豪苑以北，任何會影響米埔具考古研究價值的地點及毗鄰環境的發展、重建計劃或改劃用途地帶建議，必須先諮詢發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。

11.3 鄉村式發展：總面積：32.12 公頃

- 11.3.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。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。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。為確保日後在「鄉村式發展」地帶內的任何發展或重建項目仍保留鄉村風貌，此地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)，或超過在牛潭尾中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- 11.3.2 該「鄉村式發展」地帶涵蓋三條認可鄉村(即第 6 區的圍仔，以及第 7 區的新田上新圍和上竹園)。在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，考慮因素包括現有鄉村範圍、未來十年尚未滿足的小型屋宇需求量、地形及環境限制。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及溪澗和墓

地，均避免納入此地帶內。如情況適用，鄉村擴展區及其他基礎設施改善工程，將會以詳細的發展藍圖為指引。

- 11.3.3 由於新田公路旁的地方日後會受交通噪音影響，該路附近的擬議發展計劃必須提供足夠緩解措施，以盡量減低噪音影響。
- 11.3.4 由於填塘／挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

11.4 政府、機構或社區：總面積：33.47 公頃

- 11.4.1 此地帶的規劃意向，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。
- 11.4.2 在「政府、機構或社區」地帶內，已規劃在鄰近住宅發展的第 4F 和 4E 區分別設置一間小學和一間中學，服務將來區內學生。
- 11.4.3 建議在第 4D 區一幅用地設置一個污水泵房，以及建議在第 4F 區一幅用地關設一個電力支站。此外，亦建議在第 4D 和 4F 區兩幅用地分別關設一個鄉村式垃圾收集站及一個離街垃圾收集站。在第 4F 區的用地亦設有一個社區回收中心，日後或有可能在該處同時設立屬其他政府決策局／部門的相容的設施，例如辦公室和貯物用途。在設計位於第 4F 區的離街垃圾收集站及社區回收中心時，須確保其設計風格與相鄰休憩用地和諧一致。在第 3B 區劃為「政府、機構或社區」地帶的一幅用地會預留作興建鐵路附屬設施之用。
- 11.4.4 在第 3B、4D 和 8A 區有三幅用地指定作為政府土地儲備。另外，亦有三幅用地劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映第 8C 區的牛潭尾食水主配水庫和牛潭尾動物廢料堆肥廠，以及第 8D 區牛潭尾濾水廠的現有用途。
- 11.4.5 第 8A 區的用地有部分地方屬高鐵的鐵路保護區範圍。日後如進行發展，須遵照相關指引／規例，並諮詢相關機關的意見。

「政府、機構或社區(1)」地帶：11.47 公頃

- 11.4.6 在「政府、機構或社區(1)」地帶內加入了特定的建築物高度限制，以保存該區的整體城市景觀。
- 11.4.7 在第 2 區用作闢設綜合醫院的一幅用地，最高建築物高度限為主水平基準上 140 米。綜合醫院會為北都以及全港提供全面的醫療服務，同時為第三所醫學院的醫護人員闢設教學、培訓及研究設施，也會配合新田科技城及香港整體的生命健康科技產業發展。此外，有關用地亦會設立一所中醫診所暨教研中心及其他附屬設施。至於綜合醫院的實際規模和床位數目，以及其他的相關醫療設施，則會在詳細設計及落實階段由醫務衛生局、醫院管理局及其他有關政府決策局／部門在考慮人口變化和人口結構趨勢、該區以及全港對醫療服務的需求及其他相關因素後作決定。為更方便市民前往綜合醫院，已規劃的牛潭尾站會透過 24 小時全天候無障礙行人通道，經由位於第 3A 區的「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」地帶及第 3D 區的「住宅(甲類)2」地帶；以及經第 3G 區的地面休憩空間，連接至綜合醫院。此外，建議興建一條行人天橋，連接綜合醫院和東面第 1C 區擬議作第三所醫學院的範圍。這些連接通道和行人天橋的詳細設計，尚待與相關決策局／部門或個別用地的項目倡議人進一步商議才可落實。在醫院用地內或附近亦會設置適當的公共交通設施。此外，經諮詢綜合醫院的項目倡議人後，會設置電力支站，亦會在綜合醫院內設置水冷系統或具有類似功能的設施，以進一步提升能源效益、節約能源及減少碳排放。根據空氣流通評估一詳細研究的結果，應提供南北向的通風廊，以助空氣流通，並宜與位於第 1B 及 1C 區的南北向通風廊整合，其具體位置可因應將來的發展要求而略為調整。同時亦鼓勵第 2 區內的發展採用具創意的設計，以呼應該區的藍綠環境特色。與多功能藍綠走廊的銜接將在詳細設計階段進行審視，並需與相關政府決策局／部門密切協調。
- 11.4.8 在第 3D 區已預留作消防局暨救護站的一幅用地，最高建築物高度限為主水平基準上 140 米。視乎與相關政府決策局／部門進一步檢討，在消防局暨救護站之上或設附屬員工宿舍。
- 11.4.9 在第 5A 區毗鄰新潭路劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的一幅用地已規劃興建一所私營安老院舍。在詳細設計階段，申請人須就最新佈局提交詳細的噪音影響評

估報告(以證明有關發展百分百符合《香港規劃標準與準則》所訂的噪音準則)，並實施該報告所載的緩解措施。在公共污水渠落成前，有關安老院舍發展項目的地點會設有三級污水處理廠，以處理污水。當局須借助土地契約機制確保申請人採取噪音緩解措施、設置污水處理廠，以及提交和落實排水建議。申請人須在詳細設計階段研究進一步改進安老院舍的布局，以減輕有關發展可能造成的視覺影響，並加強有關安老院舍發展項目的通風和空間使用情況。

11.4.10 在第 2 區和第 3D 區的「政府、機構或社區(1)」地帶有部分地方屬高鐵的鐵路保護區範圍。日後如進行發展，須遵照相關指引／規例，並諮詢相關機關的意見。

11.5 休憩用地：總面積：12.57 公頃

11.5.1 此地帶的規劃意向，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。在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內，該休憩用地是用以原址保育及活化維祥公祠。

11.5.2 在牛潭尾新發展區內會設立一個互相連接的休憩用地網絡(詳見圖 3 及上文第 9.2.1 段)。主要的休憩用地包括車站廣場、河畔公園，以及位於第 3G 區沿經活化的牛潭尾排水道的休憩用地。其中，已規劃的牛潭尾站以北的河畔公園將會成為位於「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方公眾休憩用地的連接的着陸點(包括階梯)；而在第 3G 區亦應提供行人天橋連單車徑橫跨經活化的牛潭尾排水道，以確保整體休憩用地網絡的連貫性。如上文第 9.1.5 段所述，應考慮提供 24 小時全天候無障礙的行人通道，經第 3G 區的休憩用地連接已規劃的牛潭尾站與綜合醫院。此外，亦需透過第 3G 區的休憩空間提供通往第 3E 區「綠化地帶」內認可殯葬區的行人連接。此外，休憩用地內亦可視乎詳細設計提供地下排水蓄洪設施。位於第 3G 及第 4E 區「休憩用地」地帶內經活化的牛潭尾排水道的部分，加上位於「其他指定用途」註明「大學城」地帶的其餘部分，將組成一條長約 2.2 公里、橫跨整個新發展區的多功能藍綠走廊，提供連貫的河畔公共休憩用地及行人和單車連接。第 3G、4D 及 4F 區內亦有其他小型休憩用地，為該區提供綠化緩衝和空間上的調劑。

11.5.3 在第 4A 區劃設「休憩用地(1)」地帶旨在原址保留具重要歷史、建築及文化價值的維祥公祠。會預留彈性讓

維祥公祠可靈活地活化再用(例如設置小賣亭、茶座、博物館及活動室等)。圍繞維祥公祠的休憩用地亦可用作舉行當地社區及節慶活動。日後設計休憩用地時，應充分考慮強化維祥公祠作為視覺錨點的角色。其將經由第 4A 區「住宅(甲類)2」地帶內 20 米闊的非建築用地，與第 3G 區的「休憩用地」地帶內的車站廣場在視覺上和實際連接上保持連繫互通。

- 11.5.4 在「休憩用地」及「休憩用地(1)」地帶內，應盡量採用通透設計，以營造具吸引力的環境。同時應避免在休憩用地與相鄰發展項目臨街商店的界面之間設置圍欄，並應為相鄰用途提供公共出入口，以提升可達性。視乎詳細設計，休憩用地內(特別是橫跨經活化的牛潭尾排水道)應設置行人道及單車徑，以建立連接主要匯聚點的連貫行人及單車網絡。休憩用地的設計中亦應考慮闢設合適的單車設施。此外，休憩用地與亦應設置蓄洪設施。*在設計將來休憩用地時，可適當地考慮現有景觀及增設農業元素，例如都市農場及／或社區園圃。同時亦須在休憩用地的設計中加以考慮具地區特色並切合實際情況的景觀設計，包括融入水景及池塘等元素，以加強與經活化的牛潭尾排水道在視覺及設計上的連繫。*

11.6 其他指定用途：總面積：65.55 公頃

- 11.6.1 此地帶的規劃意向，是作各土地用途地帶附註所指定的發展及／或用途。

大學城

- 11.6.2 第 1A、1B、1C 及 1D 區劃為「其他指定用途」註明「大學城」地帶，主要是作發展大學城以容納高等教育設施及相關用途，為與研究與開發相關的活動提供空間以及培訓高端人才。第三所醫學院亦將設於大學城內。
- 11.6.3 「其他指定用途」註明「大學城」地帶的建築物高度限為主水平基準上 50 米、主水平基準上 100 米及主水平基準上 140 米，由潭尾軍營漸次增高，同時為建築設計及興建地標式建築預留彈性，以達致地方營造。根據可行性研究，大學城的預計總樓面面積約為 141 萬平方米³。至於大學城的具體發展密度及其附屬和支援設施，將由項目倡議者在詳細

³ 可行性研究所預計的約 141 萬平方米總樓面面積，將在現正進行的牛潭尾新發展區的工地平整及基礎設施工程 - 設計及建造審視，並會考慮牛潭尾北都大學城的最新發展情況。

設計及落實階段與相關政府決策局／部門協商後確定。若需進一步增加大學城的樓面面積，則須由項目倡議者確定有關建議合乎技術可行性及合理性，並符合相關政府決策局／部門的要求。

- 11.6.4 考慮到未來持續演變且更廣泛的各種活動需求，大學城將容許一系列如研究、設計及發展中心、資訊科技及電訊業、數據中心、訓練中心、辦公室及會議設施等配套用途，使其發展更具彈性。此外，亦會容許其他輔助用途及附屬設施，包括康樂設施、圖書館，以及支援學生／教職員／訪客日常所需的設施，如學生及教職員宿舍、餐飲、零售設施及診所等。這些設施可供不同機構共用，以提升成本效益及協同效應。
- 11.6.5 大學城內經活化的牛潭尾排水道兩旁將會劃設非建築用地，連同水體其闊度一共約 80 米。位於「其他指定用途」註明「大學城」地帶的經活化的牛潭尾排水道部分，連同第 3G 及第 4E 區「休憩用地」地帶內的其餘部分，將共同構成新發展區內的多功能藍綠走廊。沿經活化的牛潭尾排水道將設置公共空間／活動區域，以塑造地標特色、推廣大學城形象，並營造具吸引力的大學城氛圍，以培育高端人才。此外，非建築用地將發揮雙重功能，既可作為與教學大樓建築風格相融合的大學城入口，亦能成為貫通牛潭尾新發展區的主要東西走廊，供學生、教職員及區內的其他行人／騎單車者使用。為確保彈性設計，可在非建築用地內容許上文第 10.7 段所述的構築物。
- 11.6.6 為推廣大學城的形象，項目倡議人應採用綜合設計，以配合大學城內多功能藍綠走廊的部分。尤其是作為大學城入口的第 1C 區「其他指定用途」註明「大學城」地帶，應考慮採用具創意的地標式建築設計，以強化大學城「~~科教園區~~學術及科研區」的形象。
- 11.6.7 該地帶內的公共空間／行人／單車網絡，將由項目倡議者根據詳細設計並與相關政府決策局／部門協商後確定。為營造行人友善及舒適的步行環境，未來的大學城設計中應探討提供具遮風擋雨功能的設施（例如沿非建築用地設有蓋行人通道，以及設有內部出入口，連接沿藍綠走廊的東西向通行走廊的相連的通道）。大學城內的第三所醫學院與第 2 區「政府、機構或社區(1)」地帶內綜合醫院之間，亦建議設有行人天橋，以加強教學設施之間的連接，惟需日後與政府部門進一步協調。項

目倡議者亦應在大學城內提供連續的單車徑網絡，以及足夠的單車泊位及其他配套設施，以便利通勤。此外，大學城內亦應設置公共運輸總站，以提供公共交通／轉乘接駁服務來往鐵路站。

- 11.6.8 「其他指定用途」註明「大學城」地帶的地下會設蓄洪設施，屬整體可持續雨水排放系統的一部分，但須視乎詳細設計而定。蓄洪設施及其結構設計和通道須與日後發展配合。蓄洪設施的位置、布局及規模須視乎其後在實施階段的詳細設計及與相關政府決策局／部門協商後而定。
- 11.6.9 為促進城鄉共融，建議原址保留第 1C 區內的前攸潭美小學，並容許彈性以供活化重用作教育／配套設施，例如活動室、製作室或展覽場地等，但須視乎詳細設計及與相關政府決策局／部門協商後而定。
- 11.6.10 根據研究的空氣流通評估一詳細研究，建議在第 1A、1B 及 1C 區設置南北向通風廊，以及在第 1A 及 1C 區設置東西向通風廊，以配合盛行風。第 1B 及 1C 區的南北向通風廊宜與第 2 區「政府、機構或社區(1)」地帶內綜合醫院的南北向通風廊整合，讓潭尾軍營保持空氣流通。通風廊的確切位置可因應未來發展的要求，並與第 2 區項目倡議者協商後而略為調整。
- 11.6.11 建議大學城的項目倡議人在所屬用地內建造水冷系統或具備類似功能的設施，以提高能源效益、節約能源及減少碳排放。
- 11.6.12 視乎詳細設計和與相關政府決策局／部門商討，「其他指定用途」註明「大學城」地帶將會留有彈性容許政府、機構及社區設施，以滿足對這類設施的需要和要求。
- 11.6.13 為促進與經活化的牛潭尾排水道在設計上達致和諧協調及平順過渡，在面向經活化的牛潭尾排水道沿岸的位置，須探討採用不同的建築設計方案／措施，例如向牛潭尾排水道方向遞減的梯級式建築物高度、於地面設置適當的建築物後移及園景美化措施等。**
- 11.6.14 北都公路的走線預計會經過位於第 1A 區「其他指定用途」註明「大學城」地帶以東、介乎大學城與牛潭尾濾水廠之間的位置，並可能在該處建議採取相關環境措

施。為與周邊環境（包括相關環境改善措施）在設計上達致和諧協調，應探討為有關地方採用切合實際情況的設計或布局和具地區特色的園景元素。

鐵路車站及車廠暨商業及住宅發展和公眾休憩用地

- 11.6.135 「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」地帶的規劃意向，主要是提供地方作鐵路車站及車廠和商業及住宅用途的綜合發展。在區(a)內東面的鐵路車廠上方，亦須提供公眾休憩用地，成為區內貫穿住宅發展用地、綜合醫院及大學城的休憩空間網絡的一部分。在此地帶內的發展項目，最大住用總樓面面積為 519 000 平方米、最大非住用總樓面面積為 86 500 平方米。該圖已訂明，最高建築物高度為主水平基準上 200 米及主水平基準上 220 米。
- 11.6.146 此地帶的上蓋發展會構想成區內的一個匯聚點和地標式發展。此發展內應設地區購物中心，以滿足區內居民的需要。此外，於此地帶區(a)的東部已規劃的牛潭尾站及車廠上方，須提供不少於 20 300 平方米的公眾休憩用地，並作為整體休憩空間網絡一部分，應考慮提供各種動態及／或靜態康樂用途，並考慮在發展邊界沿公眾休憩用地設置臨街商店。同時應提供一條具景觀及整合設計的連接通道(包括階梯)，以連接位於已規劃的牛潭尾站及車廠上方的公眾休憩用地與第 3G 區「休憩用地」地帶的河畔公園，作為吸引力及地標特色兼具的入口，吸引人流前往上蓋發展項目，強化上蓋發展作為該區匯聚點的功能。至於區(b)，其東南部應設車輛通道以連接上蓋發展與 D1 道路，其具體走線將視乎詳細設計而定。另外亦須提供行人通道，連接至第 3C 區「綠化地帶」地帶內的認可殯葬區。
- 11.6.157 為了在已規劃的牛潭尾站與位於第 2 區「政府、機構或社區(1)」地帶內綜合醫院及第 4A 區公共運輸交匯處之間提供全天候無障礙的無縫接駁行人通道，日後項目倡議人須建造、管理和保養一條 24 小時全天候無障礙行人通道，連接已規劃的牛潭尾站與第 3D 區的「住宅(甲類)2」地帶。此行人通道須包含一條鐵路車站上蓋設置 24 小時有蓋行人道，連接位於第 4A 區「住宅(甲類)2」地帶的行人天橋(如上文第 11.1.2(g)段所述)。行人通道及行人道的詳情會由相關項目倡議人進一步協商確定。另外，根據可行性研究的空氣流通評估一詳細研究，建議在用地設置東北至西南、東至西及

北至南方向的通風廊，以配合盛行風，促進空氣流通。為確保有關發展已顧及以上的規劃及設計要求，須按將來土地文件的規定提交總綱發展藍圖及園境設計總圖以供審批。

- 11.6.168 樓面空間如純粹建造為或擬用作政府所規定的公眾停車場、公共交通設施、鐵路設施和政府、機構及社區設施，可免計算入總樓面面積內。
- 11.6.179 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最大總樓面面積或可根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 11.6.1820 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，此地帶的總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」所規定的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。

「美化市容地帶」

- 11.6.1921 「其他指定用途」註明「美化市容地帶」總面積約 0.29 公頃。此地帶設於路旁，透過美化環境和植樹來提高市容價值，並作為現有鄉村與新發展項目之間的視覺緩衝區。在美化市容地帶內或可闢設行人路及單車徑，以便在該區構成連貫的行人和單車徑網絡。

11.7 康樂：總面積：8.26 公頃

- 11.7.1 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。
- 11.7.2 在此地帶內，附屬於康樂用途的有限度住宅發展，可向城規會申請，或會獲得批准。發展密度須與鄉郊環境配合，所以有關發展的最低地積比率限為 0.2 倍及最高建築物高度限為兩層(6 米)。一般來說，在此地帶內進行發展，申請人須向城規會證明，擬議發展不會對環境造成不良影響或只會對環境造成極輕微的不良影響。
- 11.7.3 劃為「康樂」地帶的土地位於牛潭尾谷東面，地勢相對平坦。該處目前只有一些不合標準小路連接新潭路，而已規劃的 D1 道路將改善該處的可達性。牛潭尾具考古

研究價值的地點部分位於此地帶的東部。任何會影響牛潭尾具考古研究價值的地點及毗鄰環境的發展、重建計劃或改劃用途地帶建議，須先諮詢古蹟辦。

- 11.7.4 由於填塘／挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

11.8 綠化地帶：總面積：132.61 公頃

- 11.8.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並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。然而，如向城規會申請在此地帶進行有限度發展，可能會在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每宗申請。

- 11.8.2 此地帶的土地位於新田軍營和潭尾軍營附近，以及牛潭尾谷的南面，主要有些低矮建築物、臨時農地住用構築物、認可殯葬區、農地和小圓丘。

- 11.8.3 由於填土／填塘及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

11.9 自然保育區：總面積：185.78 公頃

- 11.9.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

- 11.9.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。有助保育自然環境的用途，如自然保護區和自然教育徑等，屬有當然權利進行的用途。只有某些對環境及基礎設施的提供影響不大的用途，如公廁及帳幕營地等，才可能在向城規會提出申請後，在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。

- 11.9.3 設立此地帶的另一個目的，在於加強保護毗連該區的林村郊野公園。

- 11.9.4 由於填土及挖土工程可能會對相關地方造成不良的排水及環境影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

11.10 放寬限制的條款

- 11.10.1 就可申請放寬相關限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮放寬該圖《註釋》所訂明的發展限制(包括非建築用地限制)。上文第 10.4 段所載的準則適用於評審放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。
- 11.10.2 鑑於上文第 10.7 段所述非建築用地的規劃及設計意向，美化環境設施、設計上容許高通風程度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及有蓋行人通道、觀景台、行人／單車天橋／緊急車輛天橋和其他相關的小型構築物，或可獲准設在非建築用地內。非建築用地限制並不適用於地面以下的發展。

12. 交通

- 12.1 該區現有和已規劃的道路和鐵路網絡完善，全面連接附近地區和香港各區。當局已就該區的擬議發展對交通的影響進行評估，倘能落實建議的改善工程，預計不會對交通造成嚴重的負面影響。

12.2 道路

- 12.2.1 現時來往該區的主要通道包括新田公路，次要通道包括新潭路，連同通往新田科技城的擬議連接路及其他工程項目將進行的改善計劃(包括規劃中的北都公路、河套區發展項目的新田交匯處改善計劃、因應古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段的土地平整和基礎設施工程所進行的粉嶺公路擴闊工程，以及新田科技城發展下的石湖圍交匯處和新田公路改善計劃)，使該區全面連接北都各部分和香港各區。當局已計劃興建主要幹路、區域幹道和區內道路，使圖 7 所示的各發展區和地標式發展的交通暢達便捷。
- 12.2.2 為使來往該區的交通更為方便，建議闢設一個直接與新田公路連接的新交匯處，作為出入該區的主要通道，以應付來自西面新田公路的車輛。路口改善計劃將會改善現時區內與新潭路的連接，提升附近社區的交通效率。為了使位於創新科技地帶內的新田科技城和牛潭尾新發

展區進一步融合，建議在該區東北面興建一條新的連接路，把牛潭尾新發展區和新田科技城連接起來。

12.2.3 建議把採用雙線雙程行車的區域幹道 D1 道路用作該區的主要通道，連接西面的新田公路。當局已預留一個出入口，以連接規劃中的北都公路，惟須視乎北都公路最終走線和詳細設計而定。

12.2.4 現有的牛潭尾路及竹攸路的一部分將獲改善。三條地區幹道(L1、L2及L3道路)將連接擬議發展地塊及現有發展項目(例如當地鄉村)與現有的道路網。現時區內的真善路及一部分清攸路的路段將予拆除。附近鄉村和發展項目的車輛通道將予以保留或重置。

12.3 鐵路

12.3.1 鐵路系統已規劃為客運系統的骨幹。已規劃的北環線主線為該區提供服務，並分別在錦上路站和已規劃的古洞站連接現有的港鐵屯馬線和港鐵東鐵線，以通往香港的市區。已規劃的牛潭尾站位於該區的西面，四周將有已規劃的住宅和商業的發展項目及政府、機構及社區設施。

12.3.2 已規劃的北環線主線為長約 10.7 公里的鐵路，連接錦上路站和已規劃的古洞站，並設有三個中途站(即新田站、牛潭尾站和凹頭站)。鐵路隧道以西南至東北走向穿越該區西部地段。該鐵路方案已於二零二五年四月八日獲行政長官會同行政會議批准。根據條例第 13A 條，由行政長官根據《鐵路條例》(第 519 章)所批准的鐵路方案，將被視為已根據條例獲得批准。

12.3.3 高鐵是一條跨境客運鐵路，連接西九龍總站與港深邊界，並銜接國家高速鐵路網絡。其地下鐵路隧道以東南至西北走向穿越該區。該鐵路方案已於二零零九年十月二十日獲行政長官會同行政會議批准。根據條例第 13A 條的規定，由行政長官根據《鐵路條例》(第 519 章)所批准的鐵路方案，將被視為已根據條例獲得批准。圖則上所示的該鐵路方案只作示意用途。

12.4 其他交通設施

為了充分把握已規劃的牛潭尾站所帶來的機遇，當局計劃在 4A 區關設一個公共運輸交匯處，提供泊車轉乘泊車位，以及視乎詳細設計而關設其他公共交通設施。此外，亦計劃在大學城內關設

一個公共運輸總站，方便乘客轉乘路面公共交通服務。該用地會設有路面公共交通服務(例如長途巴士服務作對外交通接駁)，並已計劃在具策略性位置設置公共交通基礎設施，以輔助鐵路系統。

13. 公用設施

13.1 食水供應

上水濾水廠和牛潭尾濾水廠將會透過牛潭尾食水主配水庫及擬在新田科技城發展下關設的食水配水庫，共同為該區供應食水。此外，擬在新田關設的再造水生產廠會透過擬在新田科技城發展下關設的再造水配水庫，為該區供應再造水以作非飲用用途，例如作沖廁及灌溉之用。

13.2 污水收集和處理

擬於第 4D 區興建的污水泵房將收集從該區排放的污水，並將污水泵往已規劃興建的新田淨水設施及／或其他附近的淨水設施加以處理。

13.3 排水設施

該區排水系統的設計採用藍綠建設概念，以提升該區耐洪和應對氣候變化的能力。牛潭尾排水道將予活化，以提升該區的景觀、環境和美化市容價值。當局將在牛潭尾新發展區內部分地點關設地下貯水缸，用作蓄洪設施，以應付因牛潭尾新發展區而增加的地面徑流和遏制氣候變化。

13.4 電力

該區一向有電力供應，包括現有 40 萬伏特輸電網。為提供充足且穩定的電力供應，將會在第 2 和 4F 區提供兩個電力支站。新的電力支站和電力供應電纜網絡將配合牛潭尾新發展區的電力需求增長步伐而興建和啟用。原則上，所有電力供應電纜將盡量埋於地面以下，以減少對周邊地區造成的環境和視覺影響。

13.5 煤氣

發展地區的煤氣供應將接駁青山公路現有的中壓煤氣主網絡。由於牛潭尾路將納入發展用地的公共道路專用範圍內，視乎詳細設計，沿該道路的現有煤氣供應網絡將予以保留。

13.6 電訊服務

將沿擬議道路鋪設電訊設施，再接駁至各發展用地。光纖電纜可從現有的網絡分支出來。

14. 文化遺產

14.1 在該區的範圍內有多幢已評級歷史建築（詳見上文第 8.1.3 段）。兩處具考古研究價值的地點（即米埔具考古研究價值的地點及牛潭尾具考古研究價值的地點）亦位於該區，該區另有三處具高度考古潛力的地區，即朗廈、牛潭尾及牛潭尾（北）。

14.2 載有法定古蹟、暫定古蹟、獲古諮會評級的歷史建築及地點、發展局轄下的古蹟辦界定的政府文物地點和具考古研究價值的地點的名單已上載至古諮會的官方網站（<https://www.amo.gov.hk/en/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>）。這些名單會不時更新。

14.3 倘有任何工程、發展、重建或改劃用途地帶的建議可能會影響法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築及地點、具考古研究價值的地點、由古蹟辦界定的政府文物地點、有待評級的新項目、發展局轄下的古蹟辦所界定的政府文物地點；或任何其他被界定為具文物價值的建築物／構築物（不論地面或地底）和其毗鄰環境，或有關研究獲批准的環評報告內確定為具考古潛力地區及上述項目毗鄰的環境；或可行性研究下環評報告中發現的具考古潛力的地區及其毗鄰的環境，應先諮詢發展局轄下的古蹟辦。此外，應參照可行性研究下環評報告的建議。

14.4 根據可行性研究下環評報告的建議，應在收地後在牛潭尾具考古研究價值的地點展開田野考古工作，包括考古發掘，並在具考古潛力地區展開考古調查及發掘和考古勘探，在有需要的情況下提出適當的緩解措施，以供古蹟辦考慮。在展開考古工作前，應與古蹟辦商訂考古發掘、考古調查及發掘和考古勘探等田野考古工作的範圍和方法，而落實情況必須符合古蹟辦的要求。如有需要，視乎田野考古工作的結果，應提出適當的緩解措施以供古蹟辦考慮和同意，而其落實情況亦必須符合古蹟辦的要求。

15. 規劃管制

15.1 該區內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

- 15.2 在緊接首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，但這類用途的實質改變，或任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良該區環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。
- 15.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括有關該區的政府內部發展大綱圖和發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖存放在規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，或向城規會秘書處、規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。
- 15.4 除上文第 15.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，所有在一九九零年九月十四日或以後在牛潭尾中期發展審批地區的圖則所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，或所有在一九九一年七月十二日或以後在牛潭尾中期發展審批地區圖涵蓋範圍外但在牛潭尾發展審批地區草圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能受當局引用條例規定的強制執行程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後進行的填土／填塘及挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可對其採取強制執行的法律程序。

16. 規劃的實施

- 16.1 牛潭尾新發展區的發展及相關的基礎建設工程會分階段落實。土地平整及基礎設施工程計劃於二零二七年展開。而首批土地約於二零二八年完成工地平整工程以發展大學城(包括第三所醫學院)。而餘下的土地則會陸續完成工地平整工程，以配合首批居民由二零三三年起開始遷入。有關工程詳細的分期及分項安排和落實時間表，仍有待檢討。此外，該區私人或已批租土地上所需的發展和發展的技術要求，可通過訂立契約或與最終使用者簽訂合約(視何者適用而定)作出規管，例如提交總綱發展藍圖、園境設計總圖、進行詳細技術評估、設置通風廊、非建築用地、公共

運輸總站、行人天橋、行人通道及臨街商店等(視何者適用而定)，以及根據《建築物條例》提交的建築圖則作出規管。

- 16.2 至於大學城的發展，其設計及落實事宜將由教育局在二零二六年制定的《北都大學教育城概念發展綱要》及籌建組所指導，而**當局亦已成立「籌備新醫學院工作組」以制定則會提高速度和效率，加快評估就建設第三所醫學院的方向及準則建議書，以期在二零二五年內完成評估和向政府提出建議。**
- 16.3 這份分區計劃大綱圖提供了一個概括的土地用途大綱，根據這個大綱，當局現正與有關政府部門協商，將擬備一份更詳細的發展大綱圖，供各政府部門使用。這份發展大綱圖並非法定圖則，但在規劃公共工程及預留用地時，會作為依據。發展大綱圖載有各項資料，包括個別用地的詳細土地用途、發展參數、各用地界線、綠化覆蓋率、水務及渠務專用範圍、地盤平整水平、道路的走線及尺寸、行人設施的位置、公用事業設施及其他城市設計、建築及工程要求。土地買賣及撥地應大致參照這些資料。至於處理契約的申請(包括修訂契約及原區換地的申請)時，會以這份分區計劃大綱圖及發展大綱圖(如適用者)作為依據，惟也必須同時遵照政府所頒布的特定準則。

各圖索引(所有圖只作說明用途)

- 圖 1 – 規劃區
- 圖 2 – 整體規劃大綱
- 圖 3 – 城市設計大綱
- 圖 4 – 通風廊及觀景廊
- 圖 5 – 行人及單車網絡
- 圖 6 – 建築物高度概念
- 圖 7 – 交通網絡

城市規劃委員會
二零二五年十月二零二六年 X 月