

二零一八年六月七日舉行的城市規劃委員會
第 1175 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

張孝威先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

黃煥忠教授

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃偉民先生

地政總署助理署長(區域 3)

陳永堅先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

因事缺席

黃令衡先生

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

簡兆麟先生

張國傑先生

何安誠先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

郭烈東先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

余偉業先生

規劃署署長

胡潔貞女士

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生(上午)

靳嘉燕女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何尉紅女士(上午)

李健成先生(下午)

屯門及元朗西區

議程項目 1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10426 號)

[此議項以廣東話和英語進行。]

1. 秘書報告，《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11》(下稱「該草圖」)的修訂項目包括改劃兩幅用地的土地用途，以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署進行公營房屋發展，以及改劃另外兩幅用地的土地用途，以推展兩宗分別於二零一五年四月十七日及二零一六年一月八日由城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准的第 12A 條申請。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會或擬議公營房屋發展項目的顧問(包括奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)及博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」))、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R5)、Mary Mulvihill 女士(R127 / C254)、長春社(R128 / C255)、香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R203)(恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司)，以及新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)(第 12 條申請編號 Y/YL-TYST/6 的申請人是其附屬公司)有關連或有業務往來：

- | | | |
|----------------------------------|---|----------------------------------------------|
| 胡潔貞女士
(以規劃署署長身分) | — | 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，而該署署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會和港鐵公司有業務往來，而其公司過往曾與博威公司有業務往來 |

- 符展成先生 — 過往曾與房委會有業務往來，目前與奧雅納公司、港鐵公司、恒基公司和新世界公司有業務往來
- 侯智恒博士 — 他所屬的機構目前與房委會有業務往來；為長春社永久會員，而其配偶是長春社理事會義務秘書；新世界公司旗下的 **K11 Concept Ltd.**自二零零九年起贊助他在香港大學的學生學習計劃；他亦是香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻
- 張國傑先生] 他們的公司目前與房委會、
黎庭康先生] 奧雅納公司、博威公司、煤氣公司和港鐵公司有業務往來，過往曾與新世界公司的一間附屬公司有業務往來，並不時以合約形式僱用 **Mary Mulvihill** 女士
- 余烽立先生 — 過往曾與房委會、奧雅納公司、恒基公司和港鐵公司有業務往來
- 廖凌康先生 — 過往曾與房委會、港鐵公司、恒基公司和新世界公司有業務往來
- 潘永祥博士 — 其配偶為房屋署僱員，但沒有參與規劃工作
- 黃仕進教授 (副主席) — 為港鐵學院經評審課程顧問委員會委員；目前與奧雅納公司有業務來往；亦為香港

大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻

- | | | |
|-------|---|---------------------------------------------------------|
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾與港鐵公司合作舉辦多個藝術項目，亦曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻 |
| 馮英偉先生 | — | 現為香港舞蹈團主席，而該舞蹈團先前曾接受新世界公司的捐款；以及為香港商界會計師協會董事，該協會曾獲恒基公司贊助 |
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學的司庫，而該大學曾獲恒基公司贊助 |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會(下稱「房協」)總監(物業發展及市場事務)，而該機構正與房屋署討論各項房屋發展問題 |
| 余偉業先生 | — | 其公司曾接受周大福慈善基金的捐獻，而該基金與新世界公司有關 |

2. 委員備悉，符展成先生、何安誠先生、張國傑先生、廖凌康先生、李國祥醫生、余偉業先生和胡潔貞女士因事未能出席會議。委員同意，由於關偉昌先生涉及直接利益，故應該請他離席。由於黃仕進教授、黎庭康先生、侯智恒博士、劉竟成先生及袁家達先生沒有直接參與和申述用地有關的事宜，委員同意他們可以留在席上。委員認為其餘委員所涉利益屬間接利益，故同意他們可以留在席上。委員亦備悉黎庭康先生、余烽立先生和潘永祥博士仍未到席。

[關偉昌先生此時離席。]

簡介和提問部分

3. 主席表示，城規會已通知申述人和提意見人，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人和提意見人外，其他的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在其他申述人和提意見人缺席的情況下聆聽申述和意見。

4. 以下政府的代表及顧問、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

林智文先生 — 屯門及元朗西規劃專員

區裕倫先生 — 高級城市規劃師／元朗西1

曾翊婷女士 — 城市規劃師／元朗西1

房屋署

李倩儀女士 — 高級規劃師1

土木工程拓展署

陳卓榮先生 — 總工程師／房屋工程2

陳國樑先生 — 房屋工程2部高級工程師／2

周少康先生 — 房屋工程2部高級工程師／5

蔡倩珩女士 — 房屋工程2部工程師／4

土木工程拓展署的顧問奧雅納公司的代表

李韻玲女士 — 高級工程師(基礎建設)

土木工程拓展署顧問博威公司的代表

勞智行先生 — 技術總監

Peter Wong 先生 — 高級環境科學家

申述人、提意見人和他們的代表

R1 – 張冠寰

張冠寰先生 — 申述人

R12 – 張冠寰

R15 – Mak King Fai

R16 – Lau Yin Yi

R39 – 劉潤林

R50 – 張沛燊

R51 – 何美琼

R53 – 劉燕雲

Maria Lee Management Consultant Company

梁慧筠女士] 申述人的代表

黃惠娜女士]

蕭嘉莉女士]

鍾沛倫先生]

劉月明先生]

黃倩儂女士]

R45 – Luk Po Chun

鄧偉健先生 — 申述人的代表

R48 – 周宇婷

周宇婷女士 — 申述人

R49 – 方美玲

鄧務本先生 申述人的代表

R126 – 元朗區議會

曾樹和先生] 申述人的代表

鄧建國先生]

羅振忠先生]

林如棟先生]

R127 / C254 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士 — 申述人及提意見人

R128 / C255 – 長春社

吳希文先生]	申述人及提意見人的
陳穎君女士]	代表

R129 – 丹桂村坑尾寮屋關注組

R197 – 陳偉琛

陳偉琛先生	—	申述人及申述人的代表
林文魁先生	—	申述人的代表

R133 – 林儀仔

C134 – 李惠嫦

李惠嫦女士	—	提意見人及申述人的 代表
-------	---	-----------------

R135 – 李日明

李日明女士	—	申述人
-------	---	-----

R136 – 李敏賢

李敏賢女士	—	申述人
-------	---	-----

R168 – 周勝

周勝先生	—	申述人
------	---	-----

R169 – 周興仔

周興仔先生	—	申述人
-------	---	-----

R189 – 李亞烏

李亞烏先生	—	申述人
-------	---	-----

R192 – 黃小燕

黃小燕女士	—	申述人
-------	---	-----

R193 / C144 – 羅崇傑

羅崇傑先生	—	申述人及提意見人
-------	---	----------

R194 – 方家聲

方家聲先生	—	申述人
-------	---	-----

R195 – 顏憲坤

顏憲坤先生 — 申述人

R198 – 秦詩韻

秦詩韻女士 — 申述人

R199 – 黃小姐

黃小慧女士 — 申述人

R203 – 香港中華煤氣有限公司

區銘峻先生 — 申述人的代表

C29 – 朱鳳英

朱鳳英女士 — 提意見人

C34 – 彭淑婷

彭淑婷女士 — 提意見人

C35 – 劉禮容

劉禮容女士 — 提意見人

C44 – 李健清

李健清先生 — 提意見人

C46 – 陳月珍

陳月珍女士 — 提意見人

C75 – 湯彥珩

封紹賢先生 — 提意見人的代表

C116 – 鍾慧儀

鍾慧儀女士 — 提意見人

C137 – 張玲儀

張玲儀女士 — 提意見人

C162 – 李太

李太 — 提意見人

C253 – 一群關心丹桂村和綠化地帶的香港人

綠化帶發展關注小組

梁德明先生 — 提意見人的代表

C275 – 文笑珍

文笑珍女士 — 提意見人

5. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會先請規劃署的代表向委員簡介有關的申述和意見，之後會請申述人、提意見人或他們的代表輪流進行口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結那刻，會有計時器提醒他們。在所有出席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分，委員可向政府代表、申述人、提意見人及他們的代表提問。答問部分結束後，政府代表、申述人、提意見人或他們的代表便會獲邀離席。城規會會在他們離席後商議有關的申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。

6. 主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述和意見。

7. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生說，城市規劃委員會文件第 10426 號(下稱「文件」)的英文版第 6.3.7 段有一個編輯上的錯誤，並於實物投影機上展示修訂版。林先生借助投影片向委員簡介詳載在文件內的申述和意見，包括修訂項目的背景、申述人及提意見人提出的理由／觀點／建議，規劃評估及規劃署對申述和意見的觀點。

[伍穎梅女士及黃幸怡女士在屯門及元朗西規劃專員作出簡介時到席。]

8. 主席繼而請申述人、提意見人及他們的代表闡釋申述和意見。

R1 – 張冠寰

9. 張冠寰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名建築師及測量師。他雖然支持分區計劃大綱草圖的擬議修訂，藉增加房屋土地的供應及改善交通和基建設施，盡量善用土地用途，但卻反對按照分區計劃大綱草圖的《說明書》所載的規劃意向，即把相關用地僅作公營房屋發展之用；
- (b) 公營房屋未必是應付迫在眉睫的房屋需要的最佳發展模式。當局應容許在這些大型發展用地作不同類型的房屋發展，以滿足不同收入和年齡組別人士的需要，以及締造多元化社會，以避免社會上的單一階層在同一地區集結；以及

[余烽立先生此時到席。]

- (c) 該區的發展最好可以公私營合作的方式推展，有助促進首置單位及各式各樣配套設施的供應，例如安老院舍、託兒設施、幼稚園及學校。《收回土地條例》的規定會侵犯土地擁有人的業權，不應任意使用，否則會造成土地擁有人與政府之間的衝突。

R 12 – 張冠寰

R 15 – Mak King Fai

R 16 – Lau Yin Yi

R 39 – 劉潤林

R 50 – 張沛燊

R 51 – 何美琼

R 53 – 劉燕雲

10. Maria Lee Management Consultant Company 的代表梁慧筠女士、黃惠娜女士、蕭嘉莉女士、鍾沛倫先生、劉月明先生及李黃倩儂女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們代表多名申述人。這些人士擁有修訂項目 A1 (下稱為「項目 A1」) 用地 (亦即前朗邊中轉房屋用地及毗鄰的私人土地 (下稱「朗邊用地」)) 約 15% 範圍。儘管他們支持項目 A1 用地的擬議住宅用途及發展密度，但反對在該用地發展單一的房屋類別 (即公營房屋)；

社會方面

- (b) 在策略層面上，現時社會上有四個問題，包括房屋不足(公私營皆然)；長者設施及其他支援人口老化的配套設施不足；教育設施及青少年設施不足，以及代溝問題日益嚴重。只是提供公營房屋僅可解決部分問題；
- (c) 政府的政策不應只把焦點集中在提供公營房屋，而不徹底評估在實施過程可能會面對的問題，否則只會重蹈覆轍，讓天水圍的規劃問題再次出現。不過，與天水圍的情況相比，唐人新村地區的擬議房屋組合較傾向發展公營房屋(唐人新村：93%公營及7%私營房屋；天水圍：84%公營及16%私營房屋)；
- (d) 鑑於65歲或以上的長者人口在二零三六年會大幅增加(佔總人口的31.1%)，良好的社區規劃對政府推行鼓勵「居家安老」的政策十分重要；
- (e) 「私人機構或社區」設施，可藉公私營合作的方式，或透過增加私營界別參與程度的方式提供。這個做法不單可補足現時由政府所提供的「政府、機構或社區」設施不足的情況，也可產生協同效應，應付社會上教育和相關配套設施不足的問題。有些國家(包括新加坡)在為跨代社會進行規劃時已採用這個概念，香港應就這方面加以探討；

規劃方面

- (f) 位於項目A1用地的擬議多層公營房屋發展(興建11幢樓高40至49層的大廈)，與周邊地區現有低至中層的發展(即該用地西面樓高二至四層的發展和該用地東面樓高10至13層的發展)不相協調；
- (g) 應汲取發展天水圍新市鎮的教訓，包括房屋組合失衡、社會階層組成狀況趨向單一、社會結構欠缺多元化和配套設施不足，不應在唐人新村重蹈覆轍；

- (h) 唐人新村目前的人口密度相對較低。雖然無人反對盡量發揮區內的發展潛力，但把該用地專用作興建公營房屋，會令唐人新村成為香港公營房屋比例最高的地區(公營房屋佔 93%，私人房屋佔 7%)，問題就會出現；
- (i) 正如《2017 年施政報告》所述，房屋、醫療、福利服務等民生事務與市民生活息息相關，房屋供應亦應促進社會和諧穩定。在建屋方面，應鼓勵採用創新思維和公私營合作的方式。因此，房屋發展不只是為了提供棲身之所，而是通過全面的規劃過程，採取公私營合作的方式解決社會問題；
- (j) 在新加坡，有一個最近落成的發展項目，名為「海軍部村莊」(Kampung Admiralty)，是展現多代同堂生活概念的成功例子。該發展項目採用「夾心式」樓層設計，地面設有公眾廣場和零售商店，中間樓層設有小販中心和醫療中心，頂層則設有公園。除長者房屋及配套設施外，還設有託兒設施，以促進跨代互動；

建築和設計方面

- (k) 建議在項目 A1 用地採用以私營界別主導的多代同堂的生活模式，提供各種設施配合不同年齡組別人士的需要。擬議發展項目的梯級式平台設計，使公營房屋和毗鄰的現有低層房屋之間形成逐漸過渡的分隔效果，從而使城市設計更為融合；
- (l) 社區組成部分包括長者單位、安老院舍、幼稚園、小學、青年中心／宿舍、幼兒中心、醫療／零售／飲食設施，佔擬議發展項目總樓面面積約 40%。有關設施可支援毗鄰的發展項目，有助推動多元包容的社會，避免可能產生的社會問題。大部分設施將會設於梯級式的平台，不僅可以盡量善用綠化區，還可促進社區多元化，營造社會融合的氛圍；

[黎庭康先生此時到席。]

- (m) 與政府的公營房屋計劃相比，替代的發展計劃可提供更多單位以應付迫切的房屋需求，同時亦可闢設更多社區設施，例如幼稚園、安老院舍、幼兒中心和青年中心／宿舍；

土地方面

- (n) 在政府建議於項目 A1 用地進行的兩期發展當中，第一期的用地 100% 為政府土地，第二期則有 71.6% 的土地屬私人土地。要落實第二期的公營房屋發展須依靠收地／清拆機制，但該機制侵犯私人業權，或會受到法律挑戰，因而導致籌建時間更長和在發展過程中出現不明朗因素；
- (o) 採取公私營合作的方式既能配合《2017 年施政報告》，又能加快發展過程，可望於二零二二至二零二三年落成。替代的發展計劃與周圍環境更為協調，亦有助營造更加和諧共融的社區；

[雷賢達先生此時暫時離席。]

結論

- (p) 項目 A1 用地是推行試驗計劃的理想地點。相關持份者願意與政府合作興建房屋，況且他們的土地已整合並平整，隨時可供發展。政府與區內居民／持份者建立合作關係，有利盡早興建不同類型的住宅單位，以配合不同界別的迫切房屋需求；以及
- (q) 替代的發展計劃顯示，透過創新方式利用房屋發展可提供更多元化的房屋及社會組合，以解決房屋及社會問題，繼而促進社會和諧穩定。替代的發展計劃可在無須調配政府資源的情況下，盡早為區內人口提供優質的私營公用設施。通過提供各類設施，該計劃亦有助增加區內的就業機會，改善微觀經濟。

R 45 – Luk Po Chun

11. 鄧偉健先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是屏山灰沙圍的村民，在元朗居住逾 40 年。儘管他明白增加房屋土地供應的需要十分迫切，但他認為政府物色所得的用地不應只用於公營房屋發展，社區對其他設施的需要同樣不容忽視；以及
- (b) 擬議發展會加重該區的交通負荷，尤其是輕鐵，因為已再沒有空間擴大月台。擬議發展應以分散元朗現有人口為目的。

R 49 – 方美玲

12. 鄧務本先生表示，他在唐人新村附近長大和生活。他不反對新的發展項目，對該區的發展密度也沒有異議，但關注政府把該等用地純粹用於公營房屋發展而不提供足夠配套設施的做法。他認為應在該區闢設更多社區設施，例如幼稚園、診所和安老設施。

R 126 – 元朗區議會

13. 曾樹和先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表元朗區議會就唐人新村的規劃作口頭陳述。元朗區議會大致上不反對元朗區內的新發展，但對政府把該等用地僅用作發展公營房屋表示關注；
- (b) 由於元朗區內現有的道路網絡已呈飽和狀態，若建議元朗區多吸納大約 40 萬人口，但不興建新的策略性道路，是不切實際。規劃署和運輸署在提出新的發展建議前，應先進行詳細研究以處理交通問題；以及
- (c) 關於項目 A1 的用地，從該處前往元朗市中心的車輛，必須駛經唐人新村路和青山公路，而其他新發展項目(例如元朗南的新發展)亦須依賴這兩條道

路。由於欠缺新的策略性道路網絡，他對現有的道路如何能兼顧新發展的需要抱有懷疑。

R 127 / C 254 – Mary Mulvihill

14. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她同意其他申述人的意見，認為區內居民來自不同階層十分重要，可避免大量經濟背景相若的人口集中在同一區所引發的問題；
- (b) 擬議發展項目會令居住環境擠迫，情況會有如旺角，但卻不會有如旺角那樣多姿多采和活動豐富，也無旺角的就業機會；
- (c) 雖然政府承諾會提供「政府、機構或社區」設施，但卻沒有言明設施的種類。政府不應把會在該區提供的「政府、機構或社區」設施視為發展項目內的剩餘用途。尤有甚者，由於《香港規劃標準及準則》並無訂明長者護理設施的標準，她懷疑在擬議公營房屋發展項目的詳細設計階段，會否為這類設施訂定足夠的供應量；
- (d) 地區休憩用地本已嚴重短缺，政府還要把原先劃為「休憩用地」地帶的用地奪去，並要求區內居民迢長路遠乘搭巴士到元朗新市鎮的公園，實屬荒謬無稽；
- (e) 應更有效地規劃土地用途來處理交通問題，例如把政府合署或「政府、機構或社區」設施設於適當地點，使交通流向與平日上下班的交通方向相反。可是，政府並沒有建議合適的交通緩解措施和就業機會來處理這個問題；
- (f) 區內醫院床位短缺，而長者人口增加會令醫院床位需求增加。雖然設置長者護理設施有助紓緩醫院床位短缺的情況，但由於《香港規劃標準及準則》並

無訂明這類設施的標準，因此「政府、機構或社區」設施列表沒有載列這類設施。城規會委員應索閱這方面的相關資料；

- (g) 規劃署回應她的申述時指《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「香港 2030+」)建議的策略方向和行動，性質上皆為願景。這種說法不能接受。政府規劃這個新發展區時，應把「香港 2030+」建議的休憩用地和「政府、機構或社區」設施標準加入為考慮因素，以改善區內居民的生活質素；
- (h) 規劃署就視覺影響方面的回應令人不滿。建議的緩解措施，根本無法解決石屎森林高樓林立和翠綠景致盡失對視覺方面的負面影響；以及
- (i) 雖然其他申述人建議的多代同住模式看來是不錯的概念，但如何付諸實踐還是沒有把握。公私營合作模式有利有弊。若城規會批准改劃建議，應在分區計劃大綱草圖加入某些條款，確保能提供配合區內居民需要的「政府、機構或社區」設施和長者護理設施。

R128 / C255 – 長春社

15. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 長春社不反對發展公營房屋以應付迫切的房屋需求，但反對丹桂村南食水配水庫南面的修訂項目 B(下稱「丹桂村用地」)，因為有關修訂沒有避免或盡量減少對「綠化地帶」造成不良影響，亦沒有在保育和發展之間取得良好平衡。此外，政府有否充分探討以其他用地(包括政府及私人用地)作為替代選址，亦成疑問；

交通方面

- (b) 文件第 6.3.7 段所載資料清楚顯示西鐵線的載客量早已超出負荷。把朗邊用地(項目 A1 用地)及丹桂村用地(項目 B 用地)兩個擬議公營房屋發展項目納入計算後，西鐵線在二零三一年早上繁忙時間的乘客量約達每小時每方向 59 000 人次，倘以每平方米站立 4 人的假設計算，超出西鐵線現時每小時 53 000 人次的可載客量，對交通的影響並非微不足道；
- (c) 城規會在第 1150 次會議上討論元朗南發展時，規劃署曾表示西鐵線服務可以進一步擴展的空間非常有限。在財務委員會審議二零一八至一九年度開支預算時，政府答覆議員提出的初步書面問題而提供的二零一七年重鐵系統統計數字亦顯示，以最繁忙路段及按每平方米站立 4 人的假設計算，西鐵線現時早上繁忙時段的載客率已超出其可載客量(即 101%)。這些數字應予以採用，以反映實際和最壞的情況；

環境方面

- (d) 規劃署就不使用丹桂村用地以北的三幅棕地所作回應，未能令人滿意。這些用地沒有植被，應先充分利用。事實上，丹桂村用地以北的兩幅用地，均屬第一階段「綠化地帶」檢討所物色到的 13 幅「綠化地帶」用地之一。這些替代用地主要是沒有植被／長滿入侵性物種的平地，而且位於道路旁邊。雖然這些替代用地的發展限制較丹桂村用地為少，但規劃程序卻進度落後。元朗公路對面的另一幅「綠化地帶」用地(現時用作政府部門的工程範圍)亦是位於路旁的平地，因沒有妥善規劃而遭廢置。根據景觀資源圖，工程範圍旁的「綠化地帶」範圍標示為「荒地樹木」，長滿入侵性物種銀合歡 (*Leucaena Leucocephala*)。他質疑政府有否進行研究，以把有關的荒地和工程範圍納入新發展區內；

[潘永祥博士此時到席。]

- (e) 政府建議在丹桂村用地現時的鄉村範圍興建一所設有 36 個課室的小學和一幢公營住宅大廈。建議的公營住宅大廈亦靠近一處墓地。究竟政府有否進行研究，以盡量減少擬議發展對現有鄉村的影響，並在擬議發展與墓地之間留有緩衝，實在令人存疑；
- (f) 據文件所述，當局會按照發展局技術通告(工務)第 7/2015 號有關《樹木保護》的規定，提交補種樹木建議。根據這份技術通告，一棵植物的樹幹直徑需達 95 毫米或以上(在地面以上 1.3 米的位置量度)才可視為「樹木」。就此而言，植被範圍內許多幼樹和中下層植物均不能獲妥善識別，而補種樹木最終亦只會形成一小片長有標準樹木的林地而已。由於該植被範圍不只長有標準樹木，補償建議應確保能重建一個生境，而非重新種植一株株樹木；

發展密度

- (g) 與毗鄰地區相比，丹桂村用地的建議發展密度過高。在元朗南，郊野公園邊緣或「綠化地帶」／斜坡附近用地的建議地積比率一律維持在 2.4 至 4 倍的低水平。在洪水橋，各幅「住宅(甲類)」地帶用地的地積比率介乎 3.8 至 6 倍。只有位於青山公路旁交通便利的用地，地積比率才會高達 6 倍。由於丹桂村地區的現有發展地積比率為 1 至 1.26 倍，相對較低，如按照建議在丹桂村用地興建地積比率為 6.5 倍的多層高密度住宅，與周圍環境便會格格不入；以及
- (h) 丹桂村用地的建議發展規模(即七幢 41 層高大廈共 7 400 個房屋單位，地積比率為 6.5 倍)不切實際，而且違背避免或盡量減少對社會、環境和交通造成不良影響的指導原則。政府把橫洲的「綠化地帶」規劃作公營房屋發展已是不良先例，不應重蹈覆轍。

R 129 – 丹桂村坑尾寮屋關注組

R 197 – 陳偉琛

16. 陳偉琛先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他在丹桂村坑尾寮屋關注組(下稱「關注組」)擔任聯絡人，居於區內已約 60 年。除了發表自己的意見外，他亦代表丹桂村及和平新村的居民作口頭陳述；

區內村民的意見

- (b) 他們不反對發展公營房屋，但反對在附近三幅棕地用作發展前，就先在丹桂村用地進行擬議的公營房屋發展。政府建議在十年內發展丹桂村用地，但為何卻不考慮使用其他三幅已平整而且隨時可作發展的用地，做法令人存疑。關注組曾向屏山鄉鄉事委員會提出有關意見，並獲支持。元朗區議會多名議員也反對擬議的公營房屋發展，但規劃署漠視他們的意見；
- (c) 村民並非要求獲得補償，而是希望政府保存該「綠化地帶」用地，因為該用地對區內居民來說是珍貴資產。然而，政府慣常的做法是以發展公營房屋或興建道路為藉口，驅逐非原居村民。部分所收回的用地最終是用來興建價格高昂的私營房屋，做法有欠公允。特別要提出的是，丹桂村用地只有部分住宅大廈會用作公共租住房屋(下稱「租住公屋」)，其餘則會用作居者有其屋計劃(下稱「居屋」)，有違以公眾利益收回土地的原來意向；
- (d) 除了顧問所發現的動植物物種之外，區內村民亦記錄了更多具保育價值的物種，例如車前草、雞骨草、狗仔草、吊鐘花、穿山甲、野豬和娃娃魚。由於丹桂村的「綠化地帶」用地具有重要的生態價值，因此應予保護；

- (e) 規劃署在諮詢村民、屏山鄉鄉事委員會和元朗區議會後，才就區內的擬議發展提交可行性研究的最後報告。在沒有足夠資料的情況下，諮詢工作並未妥善進行；

R197 的意見

- (f) 唐人新村只有兩條連接市區的主要幹道(即元朗公路及青山公路)。現時通往市區的主幹路沿路的交通情況已非常差。元朗南、藍地石礦場和洪水橋的擬議發展會增加大約 32 萬的人口，所產生的交通流量會超過現有道路網絡的運載量。西鐵線和輕鐵現時的繁忙時間載客量已超出可載容量，故不能應付額外的乘客量。現時鄰近博愛醫院交匯處的交通問題，是因為規劃交通配套基礎設施時考慮有欠周詳所致。政府應汲取教訓，並在推行發展建議前採取足夠措施應付交通問題；
- (g) 由於丹桂村用地北面的其他用地隨時可供興建五幢住宅大廈，他質疑為何政府不把這些用地用作發展，反而在只能容納七幢住宅大廈的丹桂村用地進行較高難度的發展。在丹桂村用地進行擬議發展，將須拆卸現時位於用地西南面的新界西北廢物轉運站、遷置用地東北面的食水配水庫、興建多條新路，以及進行路口改善工程。為了進行擬議發展而須承擔龐大費用，以重置廢物轉運站和食水配水庫，以及進行道路改善工程，實有欠理據支持；
- (h) 丹桂村現時的人口約為 2 000 至 3 000 人，但丹桂村用地的擬議發展卻使該區人口增加約 2 萬人，所產生的交通流量將會很大，並有可能超出現有道路網絡的運載量。從丹桂村步行前往洪水橋輕鐵站需時約 20 至 25 分鐘，但丹桂村路的現有行人路相當狹窄，不能應付早上繁忙時間的行人流量，更難以應付擬議發展所產生的行人流量。此外，現有的輕鐵列車在繁忙時間已很擠迫。由於洪水橋亦有發展建議，預計可容納約 20 萬的人口，他因而質疑

如不興建大型運輸基礎設施，如何能應付新發展所產生的運輸需求；

- (i) 有關的「綠化地帶」是多種珍貴動植物物種的生境，有助調節該區的溫度，不應將之改劃作住宅用途；以及
- (j) 丹桂村用地的擬議發展受到屏山鄉鄉事委員會和元朗區議會反對。這項發展應予押後，直到有關的交通配套基礎設施可供使用為止。

R135 – 李日明

17. 李日明女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對在丹桂村用地進行擬議發展；以及
- (b) 她與丈夫在丹桂村已居住了數十年。他們最初遷入時，該處只是一塊荒地。經過多年努力，他們在丹桂村建立了舒適的家園，並希望在那裏安享餘生。

R136 – 李敏賢

18. 李敏賢女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在丹桂村居住了 33 年；
- (b) 她遷入丹桂村時，屯門新市鎮正處於發展階段。區內居民長期以來都要忍受運輸基礎設施和配套設施匱乏的問題。雖然運輸設施其後略有改善(例如增設西鐵線和輕鐵)，但交通問題仍未完全解決，以致鐵路設施在繁忙時間過於擠迫。配套設施的供應則未見有多大改善，若人口增加，只會令現有問題進一步惡化。要區內居民承受人口增加所帶來的各種問題，實在不公平；
- (c) 政府在規劃新發展區時，應顧及社會不同階層的需要，特別是基層人士和長者，以滿足區內居民的基

本需要，以及盡量縮窄貧富之間的差距。政府應以積極進取的方式，及早提供足夠的配套設施(例如運輸、醫療和教育設施)，以免出現以往發展新市鎮所面對的問題；以及

- (d) 住屋、運輸和配套設施不足會產生民怨，政府規劃新發展區時應作出周詳考慮。

[會議小休 10 分鐘。]

[此時，蔡德昇先生到席，伍穎梅女士離席。]

R168 – 周勝

19. 周勝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是因清拆丹桂村用地而受影響的其中一名區內居民，認為政府只依賴向非原居村民收回土地用作發展，做法有欠公允；
- (b) 丹桂村用地面積為 10.6 公頃，可興建約 7 400 個住宅單位，供大約 2 萬人入住。他質疑為何粉嶺高爾夫球場這個發展選項可建成單位的估算數目那麼少(即發展整個球場 172 公頃的土地可提供 13 200 個單位，而發展該用地僅 32 公頃的土地可提供 4 600 個單位)；
- (c) 香港仍有土地可供發展，包括約 1 300 公頃棕地、約 800 公頃以短期租約批出的土地，以及約 20 公頃位於市區的兩幅軍事用地；以及
- (d) 雖然政府表示可供發展公營房屋的土地不足，但在丹桂村用地以北有三幅棕地已閒置多年，隨時可供使用。在丹桂村用地進行擬議發展，可供應的租住公屋單位數目非常有限，但須進行的地盤平整工程卻花費高昂，成效不彰。

R189 – 李亞烏

20. 李亞烏先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於丹桂村逾 40 年。全賴該處的綠化天然環境，他健康狀況良好。「綠化地帶」十分重要，不但可應對全球氣候轉變的問題，亦可維持人類的健康，實在不應予以破壞，以石屎森林取而代之；
- (b) 區議會及區內居民對有關地區的情況較熟悉，政府實應對他們的意見多加重視。然而，規劃署在擬備分區計劃大綱草圖時，並沒有考慮區內居民的意見。城規會不應只根據規劃署提供的資料批准有關的改劃建議，否則城規會便沒有妥善履行職務；
- (c) 擬議的公營房屋發展項目不但費用昂貴，還可能要面對多項問題(包括交通、環境和視覺方面)。良好的規劃不應只着重房屋供應，還須顧及社會的福祉；以及
- (d) 若他的屋宇受擬議的發展影響，他不會要求政府給予現金賠償，而是要求獲編配與現時居住環境相若的石屋。

R192 – 黃小燕

21. 黃小燕女士強烈反對唐人新村的擬議發展。她指政府就新發展區的規劃(包括清拆丹桂村一事)出爾反爾，而且未有充分諮詢區內村民。城規會不應批准有關的改劃建議，應該重新規劃整個地區。

R193 / C144 – 羅崇傑

22. 羅崇傑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於丹桂村 50 多年；

- (b) 雖然他支持房屋發展，以配合年輕人及新移民的需要，但在該區的規劃不應倉卒進行。新界西北有數個新發展區，可容納約 40 萬人口。基建配套設施是否足夠，頓成疑問；
- (c) 區內居民一直被政府瞞騙，因為部分收回作公共用途的私人土地最終售予發展商。政府應尊重私人業權；以及
- (d) 屏山鄉鄉事委員會和元朗區議會均反對丹桂村用地的擬議發展。政府應先發展鄰近的空置棕地，並在有基礎配套設施提供時才進行丹桂村用地的擬議發展。

C34 – 彭淑婷

23. 彭淑婷女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她住在洪水橋，並反對該草圖；
- (b) 丹桂村用地的擬議發展須進行地盤平整工程，以及興建道路及提供基本的基礎設施，涉及巨額開支。她質疑為何會物色如此有嚴重發展限制的用地來提供區區 7 000 個公屋單位；以及
- (c) 除了丹桂村用地，附近亦有發展建議，包括藍地石礦場的新發展項目及垃圾轉運站的重建計劃。在申請基本工程儲備基金整體撥款的立法會文件中，把三個原本相連的發展建議分拆，不但會誤導公眾，而且會使發展項目不相協調。她反對在區內進行零碎的規劃，也不支持落實擬議發展。

C162 – 李太

24. 李太作出陳述，要點如下：

- (a) 她已在丹桂村(坑尾)居住數十年；

- (b) 香港有很多農地。她聽聞有私人土地業權人願意以合理價錢把農地售予政府作發展之用。她詢問為何政府不買農地，但卻收回他們的土地作發展；以及

[黎庭康先生此時離席。]

- (c) 她一直辛勤工作，自力更生，不依賴政府提供的社會福利。丹桂村的綠色天然生活環境令她享有健康生活，她因而促請政府不要收回他們的土地用作發展。

C 253 – 一群關心丹桂村和綠化地帶的香港人

25. 梁德明先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他留意到在城規會文件中，對考慮城規會可處理什麼政策事項時前後矛盾。他認為城規會應保持開放態度以配合房屋政策；
- (b) 政府正進行藍地石礦場及其鄰近地區初步土地用途研究(藍地研究)，範圍涵蓋丹桂村用地周圍的廣泛地區。他質疑為何選取位於藍地研究範圍正中的丹桂村用地作零碎發展，但毗鄰研究範圍的三幅空置棕地卻未納入藍地研究。由於區內日後的發展規模可媲美新市鎮，城規會不應批准在丹桂村用地作零碎發展的改劃建議。政府應作出整體規劃，並提供充足資料，以證明整體來說擬議發展在技術上可行；
- (c) 由於發展的優次應是棕地先於「綠化地帶」用地，政府應首先於三幅空置棕地展開發展，而非丹桂村用地。三幅棕地可容納四至五幢樓宇，如這些用地用作租住公屋發展，單位數目會比目前建議的多；
- (d) 雖然政府最近建議，加強在發展清拆行動中合資格的受影響寮屋住戶和業務經營者所提供的特惠補償及安置安排，但新措施主要是為了釋放更多土地作新發展，區內持份者所獲的賠償根本差別不大。政

府的政策並未顧及現有鄉村的歷史背景及社會脈絡，亦無考慮重置鄉村的方案。此外，亦有意見關注原居民及非原居民會否有差別待遇。他邀請城規會委員出席論壇，以了解更多區內持份者對加強特惠補償及安置安排的意見；以及

- (e) 當局沒有向公眾提供足夠資料，讓他們考慮擬議發展是否可行及建築成本是否合理。城規會應要求當局提供相關資料，以作出有依據的決定。丹桂村用地的擬議發展應予推遲，直至整個地區進行整體規劃為止。

26. 由於政府代表、申述人、提意見人和他們的代表已完成陳述，會議進入答問部分。主席解釋，在答問部分，委員會提問，而主席並會請政府代表、申述人、提意見人或他們的代表回答。答問部分不應視為讓與會者向城規會直接提問或各方互相盤問的場合。主席繼而請委員發問。

房屋組合

27. 主席和一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 唐人新村地區的公私營房屋單位比例是否如一些申述人所說的 93% 比 7%；
- (b) 在物色地區進行房屋組合分析時是否有任何規劃標準；以及
- (c) 擬議公營房屋發展最後會否如一些申述人的指稱所言，變成私人發展項目。

28. 規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助實物投影機／投影片作出回應，要點如下：

- (a) 隨着在朗邊和丹桂村用地進行公營房屋發展，在唐人新村分區計劃大綱圖上的公私營房屋單位比例大約是 70% 比 30%。若計及元朗南的擬議發展項目，公私營房屋比例則為 65% 比 35%；

- (b) 在物色地區進行房屋組合分析時，並無規劃標準或任何嚴格規定。一般而言，合理做法是以較廣泛的範圍為基礎考慮房屋組合，以涵蓋有密切相互關係的不同社區。雖然唐人新村的公營房屋密集程度較高，但鄰近的元朗新市鎮私人房屋所佔的比例亦不小。如同時考慮該兩個地區，房屋組合便會更為平衡。在新發展區，公私營房屋單位比例約為 50% 比 50% 或 60% 比 40%；以及
- (c) 申述地點現時的擬議用途是作公營房屋發展。

發展密度

29. 主席和一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 擬議公營房屋發展與唐人新村周邊一帶低矮的建築物是否協調；
- (b) 為何洪水橋／元朗南山坡附近擬議發展項目的地積比率，與同是位於山坡附近的丹桂村用地的地積比率會有所不同；以及
- (c) 唐人新村現時的擬議發展會否削弱藍地研究下其他地區的發展潛力，使更廣泛地區的整體目標無法達成；

30. 規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助實物投影機／投影片作出回應，要點如下：

- (a) 雖然朗邊和丹桂村兩幅用地的擬議發展密度比周邊地區現有發展的密度為高，但公營房屋發展一般會建議採用較高的發展密度，以確保地盡其用。技術可行性研究的結論是，公營房屋發展不會對周邊的發展造成重大影響。擬議發展會於詳細設計階段採取相關措施以處理建築設計方面可能出現的問題，包括把建築物後移。此外，唐人新村貼近元朗新市鎮，隨着元朗南擬議發展落實後，更廣泛地區日後的建築模式會出現改變；

- (b) 洪水橋及元朗南的規劃考慮因素不同，所採用的發展概念與丹桂村並不相同。雖然洪水橋的總地積比率最高可達 6.5 倍，而元朗南的則為 5 倍，但發展主要集中在洪水橋／元朗南市中心的文娛樞紐四周，而發展密度會向山坡方向遞減。由於丹桂村用地的發展情況有所不同，將其地積比率與個別用地的地積比率相比，未必恰當；以及
- (c) 藍地研究會集中探討前藍地石礦場的長遠土地用途規劃，並會顧及唐人新村的發展。唐人新村的發展旨在提供公營房屋以應付短中期的需求。

政府、機構或社區設施

31. 主席及部分委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 政府曾建議什麼措施以應付香港人口老化不斷增加的問題。鑑於《香港規劃標準與準則》沒有就長者設施的提供制訂標準，當局在提供此等設施時會採用什麼標準；
- (b) 有否計劃在《香港規劃標準與準則》中為提供長者設施加入以人口為本的標準；
- (c) 會否在擬議公營房屋發展中提供包括長者護理和青年中心的配套設施；
- (d) 在預計中學短缺的情況下，為何當局仍建議在丹桂村用地闢設一所小學而非中學；以及
- (e) 鑑於公私營住宅發展有所不同(尤其是在商業中心的設計和公共設施的提供方面)，當局會否考慮採用較創新的公共屋邨設計。

32. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 香港「2030+」已提供策略性方向和長遠建議，以應對香港人口日漸老化的問題，從而鼓勵社會作進一步討論。雖然現時在《香港規劃標準與準則》中沒有為長者設施制訂以人口為本的標準，但當局會根據社會福利署的意見，並考慮到區內社區的需要來提供此等設施；
- (b) 勞工及福利局和社會福利署現正檢討提供長者設施的標準，並會視乎該檢討所作建議而對《香港規劃標準與準則》作出修訂；
- (c) 根據房屋署的初步建議，當局會在朗邊和丹桂村用地提供多項政府、機構或社區設施。房屋署會在詳細設計階段就提供此等設施事宜與相關政府部門作進一步聯繫；以及
- (d) 當局已就闢設學校一事徵詢教育局的意見。一般而言，當局會在大型住宅發展之內或附近闢設小學，以方便居於有關發展項目的學生上學。鑑於闢設中學的事宜是在地區層面考慮的，而且在元朗新市鎮出現中學學位過剩的情況，因此沒有建議在丹桂村用地闢設中學。

33. 房屋署高級規劃師(1)李倩儀女士作出回應，並陳述以下要點：

- (a) 就提供配套設施事宜，已徵詢相關政府部門(包括社會福利署、教育局、民政事務總署和運輸署)的意見。根據社會福利署的初步意見，建議在朗邊和丹桂村用地提供社會福利設施，例如安老院、幼兒中心或長者護理中心，以及青少年服務中心等。現時暫定會在丹桂村用地提供一個社區會堂。其他的配套設施，例如幼稚園、停車場和零售設施，則會按《香港規劃標準與準則》的規定提供。房屋署會在詳細設計階段就是否確實提供上述設施和有關設施的確切地點，與相關政府部門作進一步聯繫；以及

- (b) 當局會視乎情況，在詳細設計階段研究為擬議公營房屋發展提供一個可發揮功能、具成本效益，以及可融入四周環境的設計。

交通方面

34. 主席及部分委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 新界西北的人口會否大幅增加，以及交通影響評估是否已包括在較廣泛地區的所有擬議發展；
- (b) 主要運輸設施的承載力能否應付元朗區擬議發展所帶來的運輸方面的需求；
- (c) 當十一號幹線和屯門西繞道落成後，元朗公路的行車量與容車量比率為何，而當局為何認為交通情況可以接受；
- (d) 當局會提供什麼緩解措施，以應付兩項擬議公營房屋發展所帶來的運輸方面的需求；以及
- (e) 如何把兩項擬議公營房屋發展連接至四周地區，以及會否闢設無障礙通道。

35. 土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2 陳卓榮先生及屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片／實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 新界西北的人口在未來數十年會大幅增加。在進行交通及運輸影響初步評估(下稱「交通評估」)時，已計及新界西北(包括元朗南、洪水橋、錦田南及屯門)的所有已規劃的大型發展，以及朗邊及丹桂村兩幅擬議公營房屋用地。由於藍地研究仍處於初步階段而未有土地用途建議，交通評估並無涵蓋藍地石礦場的日後發展。藍地研究之下會進行另一項交通評估，朗邊及丹桂村用地的擬議發展作為已承諾進行的發展計劃，亦會列入評估範圍；

- (b) 有關交通評估的結論是，兩個擬議公營房屋發展計劃不會造成無法克服的交通問題。就西鐵線而言，在二零三一年，早上繁忙時間每個方向的列車每小時的乘客量估計約為 59 000 人。以每個方向的列車每平方米站立約 4 或 6 人及每小時開行 28 班列車的假設計算，西鐵線每小時的載客量將分別約為 53 000 人或 75 000 人。每小時載客 59 000 人這個數字，相等於每平方米站立約 4.5 人，此數目可予接受。根據早上繁忙時間的觀察所得，倘港鐵職員把人流導向月台前後方兩端位置，大部分乘客即使未能登上先來的一班列車，也可登上隨後的一班。關於策略道路網絡，政府正進行十一號幹線及屯門西繞道的可行性研究，以應付新界西北日後人口增加所造成的新增交通需求。預計兩條新的策略道路投入服務後，元朗公路及屯門公路的交通情況將可改善。兩條新的策略道路的落成時間可予以安排，以配合兩個公營房屋用地的人口遷入情況；
- (c) 在十一號幹線及屯門西繞道落成後，元朗公路的行車量／容車量比率將為 1.11。鑑於該行車量／容車量比率是參考國際標準，較為寬鬆。以香港的情況來說，如在繁忙時間內一條主要道路的交通行車量／容車量比率是 1.11，已是可予接受；
- (d) 兩幅擬議公營房屋用地對現有道路網絡的影響受控，因為居民日常出入主要是使用公共運輸工具。為應付運輸需要，朗邊及丹桂村用地會各設一個公共運輸交匯處。日後的居民會獲提供巴士及接駁巴士服務往返主要市區；以及
- (e) 朗邊用地亦將設兩條行人天橋，一條方便行人橫過青山公路屏山段，以便居民乘坐公共交通工具前往市區，而另一條則提供通道通往元朗新市鎮。由於用地上的限制，難以在路面提供過路處，但在詳細設計階段會考慮闢設無障礙通道，供長者及輪椅使用者通往行人天橋。至於丹桂村用地，元朗公路下面會興建行人隧道以連接丹桂村用地及公路對面的地區，亦會提供行人通道連接丹桂村用地與天水圍

西交匯處及順達街，使周邊地區的村民亦可利用丹桂村用地的公共運輸服務及社區設施。

土地擁有權

36. 主席及部分委員提出下述問題：

- (a) 留意到朗邊用地有大量土地由私人擁有，該等私人土地現有用途為何；
- (b) 丹桂村用地擬議發展的受影響住戶數目；以及
- (c) 當局會否提供重置鄉村的方案供受影響的村民選擇。

37. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片／實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 朗邊用地南部主要是根據集體政府租契持有作農業用途的私人土地，不能搭建構築物。該等私人土地的現有用途主要包括農業、露天貯物及倉庫用途；
- (b) 丹桂村用地受清拆影響的住戶的確實數目須在進行凍結人口調查後才能確知。不過，據悉，該處現時約有 30 個構築物／臨時構築物，而村民在屏山鄉事委員會及元朗區議會會議上已表示丹桂村用地約有 20 戶；以及
- (c) 雖然沒有重置鄉村方案供村民選擇，但當局已提高特惠補償金及加強安置安排，受影響的合資格寮屋住戶可選擇遷往由香港房屋協會(下稱「房協」)興建及管理的專用安置屋邨。

38. 一名委員問及受影響住戶的數目及村民對重置鄉村的意見，陳偉琛先生(R197)在回應時表示，在丹桂村用地約有 20 個住用構築物，數十人將受該項發展建議影響。政府過去曾提出重置鄉村的方案供村民選擇。例如在六十年代，由於政府要在九龍城興建東頭邨，所以他父親可選擇以換地方式遷往丹桂

村繼續經營農場。元朗的天龍村亦為重置鄉村，用以安置受政府清拆行動影響的村民。由於特惠補償金額不足以讓受影響的村民覓得環境相若的居所，村民於是促請政府容許他們在附近地區興建寮屋。陳偉琛先生回應主席的提問時澄清，雖然他父親的農場後來被政府以提供賠償方式收回，但他們獲准繼續住在農場內原來的寮屋，該寮屋現在是政府土地上的登記寮屋。儘管他的寮屋面積超過一千平方呎，他也願意接受安置，遷往附近地區面積 400 平方呎的標準登記寮屋。

39. 一名委員問及新的特惠補償及安置安排，主席在回應時表示，為回應受政府清拆行動影響的寮屋住戶及商戶的關注，當局建議提高一般特惠補償及加強安置安排。獲發補償的資格準則已按適當情況予以放寬，而現金特惠津貼的金額亦已增加。例如，選擇領取特惠津貼的寮屋住戶須證明他們在進行凍結人口調查前已連續兩年而非 10 年居於該處，而合資格住戶可獲發的特惠津貼上限則會增至港幣 120 萬(視乎合資格寮屋面積大小及居住年期而定)，這些補償的最低金額一般相等於租住同區面積和質素相近的居所二至三年的租金。此外，受影響的合資格寮屋住戶亦可選擇免受入息審查而遷往由房協興建及管理的專用安置屋邨。透過這種更體恤的安置安排，同村的村民可一起遷到專用的安置屋邨，使他們的社交網絡得以維繫。申述人提出的遷置登記寮屋建議將不獲考慮，因為此舉未能善用珍貴的土地資源。

生態及環境影響

40. 有些委員向政府代表提出下列關於補種樹木的問題：

- (a) 丹桂村用地的補種樹木措施是根據受影響範圍還是被砍伐樹木的數目而定，為何不提議更高的補種比率；
- (b) 可如何在切實可行的範圍內做到文件第 6.3.33 段所述的就數量及質素而言，會盡量以不少於 1：1 的比率補種樹木；以及

- (c) 除了填補被砍掉的樹木數量外，政府會否考慮改良現有林地，或在補種時使用更多本土樹木以盡量強化天然生態，從而補償天然生態環境。

41. 博威公司的高級環境科學家 **Peter Wong** 先生在回應時表示，丹桂村用地內被砍掉的樹木，會根據發展局技術通告(工務)第 7/2015 號關於「樹木保育」的規定，按被砍樹木的數目以 1:1 的比率作出補償。雖然受到用地限制，不能做到高於 1:1 的補種樹木比率，但所有被砍掉的樹木均盡可能以重標準樹(即樹幹直徑達 100 毫米或以上)補種。這樣的補種樹木建議將可應付擬議發展對景觀可能產生的影響。工程項目的下一階段會探討在其他地方補種樹木，以應對天然生態受影響的關注。

42. 土木工程拓展署總工程師陳卓榮先生補充說，據初步估計，為進行有關房屋項目，須在丹桂村用地砍伐約 1 400 棵樹。所有土沉香(其中一棵狀況欠佳的除外)均會予以保留。當局會根據相關指引補種樹木。倘用地內沒有足夠空間補種樹木，當局會在工程項目的調查及詳細設計階段探討在其他地方補種樹木。除了符合「一比一」的補種樹木比率外，當局亦會在詳細設計階段研究改善補種樹木質素的措施，例如種植更多本土樹木。

43. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生補充說，現有建議既能做到保育，又能提供約 20 000 個房屋單位應付殷切的房屋需求，在兩者之間取得平衡。根據已進行的技術可行性研究，當中亦確認倘採取緩解措施，擬議發展對生態可能造成的影響並非不能接受，而倘落實推行建議的緩解措施，漁農自然護理署亦無負面意見。

44. 一名委員詢問，政府知不知道丹桂村用地附近是否如 R197 所提及，曾發現有稀有動植物物種，例如穿山甲和娃娃魚。博威公司高級環境科學家 **Peter Wong** 先生在回應時表示，關於有保育價值的動物物種，在為期四個月的調查期間，在丹桂村用地只發現有鐮刀束腰蟹和鳳頭鷹，但並無穿山甲的蹤跡，而相關文獻亦無相關記錄。此外，在發展用地 500 米範圍內的河溪並無發現娃娃魚，而娃娃魚亦非香港本地物種。雖然據生態調查顯示，該處曾有野豬出現的記錄，但野豬是香港常

見物種，並非需要特別保護的動物。其他動植物物種，包括申述人聲稱看見的雞骨草，相信實際上並非該種植物，而是同一科屬的植物，可能是毛相思子。發展用地 500 米範圍內並無發現雞骨草，而那些相思子屬植物亦非有保育價值的物種。在生態調查中曾在該處發現車前草，但這是常見的植物，並非有保育價值的物種。狗仔草並非科學文獻中已獲承認的植物或動物名稱，故對此不予置評。

45. 一名委員問及，當局將為發展用地內的河溪採取什麼保育及保護措施。土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2 陳卓榮先生借助投影片作出回應，表示該處有兩條小溪(即支流)，其中一條橫越丹桂村用地，每逢旱季便會變得乾涸。移除上述河溪只會造成輕微影響，而且丹桂村用地南面部分有一主要河溪。為保護毗連丹桂村用地的河溪，該河溪並無納入發展範圍，而且在該河溪與發展項目邊界之間會設 15 米闊的緩衝區。該委員繼而問到，在為河溪而設的緩衝區內可否補種樹木。博威公司高級環境科學家 Peter Wong 先生表示，河溪的緩衝區已種有植物，補種樹木須清除現有植物，這個做法實非可取。

46. 房屋署高級規劃師 1 李倩儀女士在回應主席的要求時表示，當局在進行詳細研究以便推展相關的公營房屋發展時，會進一步考慮委員的意見，包括那些有關避免干擾天然河溪的意見。

47. Mary Mulvihill 女士在回應一名委員有關該用地內稀有動植物物種的提問時表示，村民會於星期五舉行會議，這是政府官員與村民澄清有關動植物物種問題的大好機會。

其他用地

48. 一名委員問及，為何附近三幅棕地不用作發展。屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片作出回應，表示雖然緊貼丹桂村用地北面的兩幅棕地過去曾列為可用作發展新房屋的用地，並於二零一四年諮詢元朗區議會。但這些用地其後被列為擬議岩洞的可能入口範圍，並納入藍地研究中。另一幅用地橫跨元朗公路，現時被相關政府部門用作工程用地，而且其面積(約 3 309 平方米)與丹桂村用地不能相提並論。此外，通往

該用地的通路須經過丹桂村路，所造成的交通影響須予以審慎研究。

其他

49. 有些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 日後在丹桂村用地進行的地盤平整工程會否對用地範圍外的「綠化地帶」造成影響；
- (b) 有關建議會否涉及遷置配水庫和廢物轉運站；以及
- (c) 現時在丹桂村用地附近的廢物轉運站會否對日後居民造成滋擾。

50. 土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2 陳卓榮先生和屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 因應斜坡範圍的天然地形，地盤平整工程將形成為三個平台，以盡量減小工程的規模。雖然興建擋土牆的工程須經過詳細設計而定，但相關工程僅限於用地範圍內進行；
- (b) 擬議的公營房屋發展不會涉及搬遷配水庫。雖然通往丹桂村用地的擬議通路會對廢物轉運站的部分地方造成影響，但無需搬遷廢物轉運站；以及
- (c) 根據技術可行性研究，日後入住該處的居民應該不會受到廢物轉運站的過度滋擾。現有廢物轉運站與擬議丹桂村公營房屋發展項目的樓宇之間最少有 200 米的緩衝距離。雖然擬議社區會堂和廢物轉運站之間的緩衝距離約 170 米，但社區會堂將全面使用空調，而廢物轉運站的排氣口和減少氣味的系統亦會進行改善工程，可紓減可能出現的影響。

[在答問部分期間，雷賢達先生返回會議席上，而潘永祥博士則離席。]

51. 鑑於委員再沒有提問，主席表示答問部分已經完成，她感謝政府代表、申述人／提意見人及他們的代表出席會議。城規會將進行閉門會議以商議有關申述／意見，稍後會把其決定通知申述人／提意見人。政府代表、申述人／提意見人及他們的代表此時離席。

52. 會議於下午 2 時休會午膳。

[黃幸怡女士、余烽立先生及劉竟成先生此時離席。]

53. 會議於下午三時恢復進行。

54. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長
(規劃及地政) 主席

甯漢豪女士

黃仕進教授 副主席

張孝威先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

馮英偉先生

侯智恒博士

蔡德昇先生

羅淑君女士

梁家永先生

黃煥忠教授

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃偉民先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
何廣鏗先生

商議部分

[閉門會議]

55. 主席提醒缺席大部分的簡介和提問部分的委員不要在商議部分參與討論，並特別提述以下由申述人、提意見人及他們的代表於簡介和提問部分提出的主要關注：

- (a) 區內公私營房屋發展的比例；
- (b) 提供政府、機構或社區設施，以應付新增人口的需求；
- (c) 闢建交通基礎設施；
- (d) 應否先發展申述用地周邊的棕地，以及如何配合目前正為周邊地區進行的研究；以及
- (e) 保育及樹木補償建議是否足夠。

56. 主席亦轉述了一名未能出席下午會議的委員的意見。該名委員同意分區計劃大綱草圖上的修訂項目，但認為擬議公營房屋發展的設計應可作改善，並提供足夠的長者設施及優化樹木補償方案。主席遂請委員就申述和意見書提出意見。

公私營房屋發展的比例

57. 有關房屋組合，主席表示政府的代表已澄清分區計劃大綱草圖上的公私營房屋發展比例是 70 比 30。若計及包括元朗南在內的較大範圍，比例則為 65 比 35。洪水橋及元朗南將會提供就業機會及發展私人房屋。

58. 委員大致認為擬議房屋組合並非不合理。在考慮房屋組合是否合適時，應考慮整個地區的房屋組合，而不應單看申述用地。在決定某個社區的房屋組合時，就業及服務模式等是重要的考慮因素。鑑於房屋嚴重短缺，委員支持將有關用地用作發展公營房屋，亦贊同擬議發展密度。一名委員亦提議可檢討

分區計劃大綱草圖上其他地區的發展密度，以善用土地資源，但須進行技術可行性評估。

59. 關於一些申述人關注到天水圍悲劇可能在該區重演，委員認為項目 A1 和項目 B 用地的發展規模和狀況與天水圍不同。天水圍是一個可容納約 20 萬人口的新市鎮，而在有關用地興建的擬議公營房屋只可容納約五萬人。附近的元朗新市鎮和日後的洪水橋及元朗南發展亦有現有及已規劃的就業及商業活動。由於可提供區內就業，可避免天水圍的悲劇。

60. 一名申述人提出把收回的土地用作發展公營房屋可能會受到法律挑戰的問題，主席回應時表示，提供土地作公營房屋發展一向視為作公共用途，當局可根據相關法例以法定方式收地。考慮到社會對公營房屋土地的迫切需要，把申述用地用作發展公營房屋而非私人住宅的做法合適。

擬議公營房屋發展的設計及項目內政府、機構或社區設施的供應

61. 雖然委員支持把項目 A1 及項目 B 用地用作興建公營房屋，委員認為在設計和規劃擬議發展時，為使擬議發展與周邊環境更為協調，以及滿足社區需要，房委會有空間採用較具創意的的方法，例如採用梯級式建築物高度的發展輪廓，使發展項目與四周的低矮建築和地形自然銜接；增加與不同地區(包括屏山文物徑)的連繫；加強社區凝聚力和融合，例如在擬議公營房屋發展項目關設公共空間或社區共用設施；建立照顧長幼需要／家庭友善的公共空間，供長者和青少年使用；提供充足的長者服務／設施，例如在大廈低層提供長者服務或設施，以照顧公營房屋發展和周邊地區的老化人口的需要；以及因應將予興建的公營房屋類型提供足夠的相應交通設施和道路網絡。

62. 主席說有關的公營房屋發展包括租住公屋、綠表置居先導計劃及居者有其屋計劃。由於房委會仍未決定在相關申述用地興建的公營房屋類型、組合和設計，委員同意，城規會應致函房委會，轉達委員在討論期間對擬議公營房屋發展的規劃和設計所提出的意見，以供房委會在詳細設計階段考慮。

交通基礎設施

63. 主席表示，政府代表已澄清現有和已規劃的交通網絡大致足以支援該區已知的發展。採取適當的交通管理措施後，預計不會造成重大的交通影響。至於研究中的擬議發展，其發展規模取決於多項因素，包括發展項目的交通影響評估結果。主席說鑑於房屋嚴重短缺，現時對分區計劃大綱草圖提出的建議，已在發展與提供基礎設施之間取得平衡。雖然委員普遍同意在平衡發展需要後擬議發展所造成的交通影響可以接受，一名委員指出政府應研究如何加快提供基礎設施，以配合發展步伐，避免在發展初期出現基礎設施配套不足的情況。主席回應說，政府現正着手研究可否採用以基礎設施主導的方式進行發展。依照上述方式，政府會先興建基礎設施，以鼓勵發展。主席表示，關於委員提出為擬議公營房屋發展提供足夠公共交通配套的意見，亦可向房委會轉達。

棕地用途

64. 主席表示，關於部分申述人提出有三幅棕地可作為房屋發展的替代用地，規劃署的代表已澄清，藍地石礦場研究正探討當中兩幅用地的未來用途，而第三幅用地現時用作政府部門的工地，其面積不能與丹桂村用地相比。委員備悉，至於這些棕地能否用作興建房屋，應另行再作進一步研究。

保育和樹木補償

65. 一名委員備悉，根據丹桂村研究的初步環境評審，在丹桂村用地發現的動植物品種並無特別的保育價值。不過，政府或須確認區內有否發現穿山甲。受制於用地限制，在丹桂村用地原址補種樹木或許不可行，但應考慮在用地以外以「同類補償同類」的方式重建自然棲息地，而不是單單按被砍伐樹木的數量以 1 比 1 的比例進行樹木補償。此外，為盡量減少對生態造成影響，應訂立政策，規定在發展「綠化地帶」前必須有全面的保育計劃。委員大致同意，有些委員補充指，雖然在原址補種樹木有時難以實行，仍須致力加強鄰近發展用地的林地／植被的生態價值及碳貿易的概念(即在林地種植更多樹木以補償高碳排放的房屋項目)，補償發展所引致的損失。主席建議並獲

委員同意，城規會應致函發展局工務科，要求檢討樹木補償政策，以便補償失去的生境，而不只是補種遭砍伐數目的樹木。

66. 委員備悉申述人的其他意見及建議(包括諮詢、賠償及安置、學校供應的意見及建議)已在文件第 6.3 段的部分予以回應。經討論後，委員大致同意，沒有理據修訂分區計劃大綱草圖以順應表示反對的申述，政府部門已通過文件所載的回應，以及政府代表在同日上午會議上作出的陳述及回應，回應了申述和意見所持的主要理由。

67. 經進一步商議後，城規會備悉 R1(部分)至 R4(部分)及 R11(部分)至 R28(部分) 表示支持的意見，並 決定不接納 R5 至 R10、R29 至 R203 及 R1 至 R4 及 R11 至 R28 的其餘部分，並認為不應修訂分區計劃大綱草圖以順應申述，理由如下：

- 「(a) 項目 A1 及項目 B 的用地適合用作住宅發展以應付短中期迫切的房屋需要。擬議發展與周邊環境互相協調。相關的技術評估報告顯示，採取合適的緩解措施後，擬議發展並不會對周邊地區造成不可接受的交通、生態、環境、視覺及通風影響，亦不會受到不可接受的環境影響(R1 至 R203)；
- (b) 項目 A1 及項目 B 的用地須作公營房屋發展以應付需求。把有關用地的一部分或全部用作發展私人房屋會影響公營房屋的落成量(R1 至 R3 及 R6 至 R28)；
- (c) 初步交通及運輸影響評估確認該區的道路及鐵路網絡可應付日後的交通需求。評估建議在項目 A1 及項目 B 的用地進行區內道路改善工程及闢設公共交通交匯處，以應付擬議公營房屋發展所產生的交通流量及公共運輸需求。預計擬議公營房屋發展不會帶來不能接受的交通影響(R125 至 R127、R129、R130、R132、R134、R135、R150、R169、R171、R174、R179、R181、R183、R186、R187、R189、R194、R195、R197 至 R199 及 R202)；

- (d) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，休憩用地和政府、機構及社區設施大致足以應付規劃人口的需要。中學、體育中心／康樂中心和地區休憩用地的短缺可藉元朗新市鎮的剩餘供應去彌補。相關政府決策局／部門會監察病床供應(R125 至 R127 及 R129)；
- (e) 由於項目 B 用地適合用作發展房屋，加上有關發展在技術上確定可行，因此適合改劃該用地作住宅發展，以滿足迫切的房屋需求。申述人所建議的其他用地並非合適的替代選擇 (R126、R128 至 R130、R133 至 R135、R138、R139、R141 至 R149、R151 至 R154、R157 至 R169、R172、R173、R175、R179、R180、R185、R187 至 R189、R191 至 R197、R199 及 R200)；
- (f) 初步環境評審已確認，採取合適的緩解措施後，項目 B 的擬議公營房屋發展不會造成不可接受的生態影響。當局已進行初步的樹木勘查，在申述用地(項目 B)內並無錄得稀有樹木品種，而該用地內及其緊鄰地方亦無發現古樹名木冊內的樹木。生態實地調查亦指出申述用地的生態價值不高。規劃大綱規定必須提交和落實樹木保護建議。並無強烈規劃因素把植被範圍從公營房屋用地(項目 B)中剔除 (R126、R128、R129、R156、R159、R197、R199、R200 及 R202)；
- (g) 初步環境評審確認擬議公營房屋發展不會受到不能接受的環境影響。其後的勘查研究、設計及建造階段會進行進一步的環境評審，包括評估交通和鐵路噪音，以便根據最新發展方案訂定適當的緩解措施，以取得環保署的同意 (R5、R126、R128、R129、R156、R159、R197、R199、R200 及 R202)；
- (h) 當局已適當地遵循法定和行政程序，諮詢公眾對修訂土地用途地帶的意見。其間收到的意見已獲政府決策局／部門充分考慮及回應。展示分區計劃大綱

圖供公眾查閱，以及讓公眾提出申述和意見，這些都是《城市規劃條例》所訂定的法定公眾諮詢程序的一部分。兩幅用地的技術可行性的相關資料，亦已在公眾諮詢期間提供(R126、R128、R129、R130、R179、R187、R188、R193及R201)；

- (i) 項目 B 用地適合作公營房屋發展，並無充分理據將現有構築物所佔用的地方從用地中剔除。政府會按既定程序諮詢受影響的持份者，並向合資格受影響人士(即其構築物及墳墓因發展而將被清拆的人士)提供補償、特惠津貼及／或作出安置安排(R126、R131、R133、R135至R137、R140、R146、R148、R149、R154至R156、R159、R163、R167、R169、R173、R174、R176、R178、R180至R182、R184、R190及R201)；以及
- (j) 根據《香港風險指引》所訂的準則，初步定量風險評估顯示擬議發展不會為個人及羣體帶來不可接受的風險(R203)。」

68. 餘無別事，會議於下午四時結束。