

1. 會議於二零一八年八月六日上午九時恢復進行。

2. 下列委員和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

黃令衡先生

陳福祥博士

袁家達先生

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖廸生教授

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

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

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
何廣鏗先生

議程項目 1(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》的申述及意見
(城市規劃委員會文件第 10449 號)

[此議項以廣東話進行]

3. 副主席表示，會議是就有關《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述和意見所舉行的聆聽會的續會。

4. 秘書表示，委員已於二零一八年八月二日早上的聆聽會作出利益申報(二零一八年八月二日會議記錄第 2 段)。委員已於二零一八年八月二日早上的聆聽會作出利益申報，並載於相關的會議記錄。委員備悉，李啟榮先生及關偉昌先生、符展成先生、何安誠先生、李國祥醫生、廖凌康先生、余烽立先生、劉竟成先生、伍穎梅女士、吳芷茵博士因事未能出席會議，而他們已就此議項申報利益。由於黃仕進教授及張國傑先生所涉及的利益屬間接性質，因此委員同意他們可留在席上。委員亦備悉，黎庭康先生尚未到席，而他並無直接參與相關的公營房屋項目。

簡介和提問部分(續)

5. 副主席表示已給予申述人及提意見人合理時間的通知，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，其他人士的不是表明不出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關申述及意見。

6. 以下政府的代表、申述人、提意見人及其代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

吳育民先生 — 屯門及元朗西規劃專員

何婉貞女士 — 高級城市規劃師／屯門

陳家智先生 — 城市規劃師／屯門

房屋署

林德強先生 — 高級規劃師 4

阮健昌先生 — 高級建築師 36

謝栢泉先生 — 高級建築師 25

盧順昌先生 — 高級園境師 2

土木工程拓展署

張家亮先生 — 總工程師／西發展部(3)

劉子豐先生 — 高級工程師／1(西發展部)

艾奕康公司(土木工程拓展署的顧問)

溫子立先生 — 環境顧問

杜新耀先生 — 高級園境設計師

施耀雄先生 — 合夥人

黃定邦先生 — 高級工程師

李崇添先生 — 技術總監

何寶麟先生 — 助理董事

申述人／提意見人及其代表

R3113 – 羅耀明

R3664 – 吳珮斯

R3709 – 羅邵郴

R3710 – 羅鈺煥

R3711 – 李志芳

R3837 – 廖志鵬

羅耀明 — 申述人及申述人的代表

R3439 – 許冠豐

R3757 – 廖國禮

R4133 – 廖惠儀

R4134 – Hui Sze Man

R4135 – 許治強

R4136 – Cheung Man Ching

廖國禮 — 申述人及申述人的代表

R3472 – 李子青

R3943 – Chan Wai Yu

R3944 – To Yin Nai

R3997 – 陳綺華

R4003 – 李灝鈿

R4064 – To Yat Tim

R4065 – To Chun Nei

R4067 – To On Nie Annie

C796 – 李金水

李子青 — 申述人以及申述人及提意見人的代表

R3665 – Wong Bun Hoi

R3765 – Wong Ching Nga

R3766 – 黃琮華

R3767 – Choi Ching Bong James

R3768 – Wong Ching Yan

蔡正邦 — 申述人及申述人的代表

R3699 – 李孟邶

李孟邶 — 申述人

R3700 – 徐慧珊

徐慧珊 — 申述人

R3702 – 李敏華

R3888 – 張錦霞

葉文斌 — 申述人的代表

R3745 – 謝瑞玉

謝瑞玉 — 申述人

R3758 – 梁靜儀

梁靜儀 — 申述人

R3798 – 許海明

許海明 — 申述人

R3842 – 朱國棟

張錦霞 — 申述人的代表

R3866 – 尹國威

R3867 – 林凱儀

尹國威 — 申述人及申述人的代表

R4328 – 王繼明

王繼明 — 申述人

R1146 – 屯門鄉事委員會

陶錫源 — 申述人代表

R1148 – 古漢強

古漢強 — 申述人

R1962 / C826 – Yuen Sing Lok

R1979 / C836 – 袁聲華

R2189 – Ella

C940 – Emi

C941 – Miss Kwok

C1008 – Yuen Sai Leung

袁聲華] 申述人、提意見人以及申述
人及提意見人的代表

R1975 / C833 – 郭金滿

R2004 / C989 – 鄧潤泉

R2009 / C852 – 黃洛衡

R2089 / C857 – 何雪兒

C831 – Tang Nin Ying

C849 – 楊金

C897 – Fung Yuk Ting

C914 – Ho Lam Kit Ching

C916 – Mr Ho

C1001 – Ho Ka Kin Ken

鄧潤泉] 申述人、提意見人以及申述
Tang Nin Ying] 人及提意見人的代表
黃洛衡]

R2001 – Kwok Hau Wan

R2003 / C983 – Lau Mee Ling

R2013 / C858 – 鄧美英

R2104 – 楊家輝

鄧美英] 申述人、提意見人以及申述
楊家輝] 人及提意見人的代表

R2002 / C1016 – 鄧碧琪

C850 – 鄧潤榮

C902 – Kate Ho

C905 – 蕭啟俞

鄧潤榮] 申述人、提意見人及提意見
蕭啟俞] 人的代表
鄧碧琪]

R2005 – 何健威

R2090 / C856 – 何鈺藍

C817 – Li Heung Lan

C855 – Alex Ho

何健威 — 申述人、申述人及提意見人的代表

R2007 – 張強

R2083 – 楊家豪

C851 – Chiu Yu Kit

C904 – Chan How

張強] 申述人及提意見人的代表

楊家豪]

R2010 – 曾佛良

曾港龍先生 — 申述人的代表

R2093 / C895 – 李維苑

李維苑 申述人及提意見人

R2108 – 陳文傑

陳文傑 — 申述人

R2170 – 梁錦嫦

梁錦嫦 — 申述人

7. 副主席歡迎各人到席，並簡介聆聽會的程序。他表示會邀請規劃署的代表向委員簡介有關的申述及意見。然後會根據申述和意見的編號，依次邀請申述人、提意見人或其代表作出口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘進行口頭陳述。在申述人、提意見人或其代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在獲分配的發言時間完結時，會有計時器提醒他們。所有出席的申述人、提意見人或其代表完成口頭陳述後，會有答問環節。答問環節結束後，當日的聆聽會便會休會。城市規劃委員會(下稱「城規會」)聆聽所有出席會議的申述人、提意見人或其代表的口頭陳述後，會閉門商議這些申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。

8. 副主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關的申述及意見。

9. 規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助實物投影機，報告了城規會文件第 10449 號(下稱「文件」)附錄 Va 的一項修訂，表示申述人 R4373 作出的申述應該是與修訂項目 A3、A5 及 B 有關。他隨後借助投影片並按照文件詳載的內容向委員簡介有關的申述和意見，包括有關修訂的背景、申述人及提意見人的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對申述和意見的回應。

[於規劃署屯門及元朗西規劃專員簡介期間，侯智恒博士、伍灼宜教授及主席此時到席參加這節會議。]

10. 主席此時接手主持會議，並邀請申述人、提意見人或其代表闡述他們的申述／意見。

R3113 – 羅耀明

R3664 – 吳珮斯

R3709 – 羅邵郴

R3710 – 羅鈞熒

R3711 – 李志芳

R3837 – 廖志鵬

11. 羅耀明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 一些傳媒報導指南浪海灣的居民因害怕失去河景而反對用地 A4 的擬議公屋發展。有關報導並不真確。反對有關公屋建議的理由與用地 A4 的面積和形狀有關，以及擬議公屋十分接近南浪海灣；
- (b) 有關用地面積細小，形狀狹長，並不適合興建公屋。該處日後興建的公屋將會以長形排列，造成屏風效應及對空氣流通造成負面影響；
- (c) 由於日後的發展將會極為接近南浪海灣，因此會為南浪海灣的現有居民與日後的公屋的居民帶來互相對望和私隱問題；

- (d) 當局應考慮附近其他面積較大的用地進行公屋發展，例如九龍巴士(下稱「九巴」)屯門南巴士車廠或豐景園附近的遊樂場用地，而用地 A4 可發展為休憩用地；
- (e) 在交通情況和運輸設施得到改善之前，任何會增加該區人口的發展都不應考慮。當局應採取「以人為本」的方針，在引入新增人口前應先改善配套設施；以及
- (f) 多個輕便鐵路(下稱「輕鐵」)站因附近的建築工程而出現沉降。用地 A4 的擬議發展可能會令沉降問題惡化。

R 3 4 3 9 – 許冠豐

R 3 7 5 7 – 廖國禮

R 4 1 3 3 – 廖惠儀

R 4 1 3 4 – Hui Sze Man

R 4 1 3 5 – 許治強

R 4 1 3 6 – Cheung Man Ching

12. 廖國禮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然屯門相對較偏遠，但他二十年前搬入屯門居住，原因是該區的空氣質素較佳，社區設施亦較多。不過，屯門的人口增長已導致原本良好的生活環境受到影響。儘管政府聲稱會闢設及改善交通和運輸設施，包括擴闊屯門公路，但屯門市廣場附近經常出現交通擠塞，車龍排隊至屯門公路。政府指交通情況可以接受，區內居民無法理解其理據；
- (b) 把九巴屯門南巴士車廠遷往龍鼓灘後，原本的用地就可以用作興建公共房屋。該塊用地較用地 A4 更適合進行公屋發展。用地 A4 過於接近南浪海灣，發展該塊用地並無足夠理據支持；
- (c) 雖然政府曾表示，擬議發展將會從南浪海灣後移，以盡量增加間隔距離，不過有關發展就會面向輕鐵

路軌，妨礙救火，以及可能會影響輕鐵的運作安全，原因是擬議發展可能會有高空墮物的問題。另外，輕鐵站的土地沉降問題仍未解決；

[黎庭康先生此時到場參加這節會議。]

- (d) 不知道現有的輕鐵乘客量(即輕鐵載客量的 70% 至 80%)是如何計算出來。雖然以乘客人頭計算，可能會有容客餘量，但部分乘客會攜帶背包、推嬰兒車或使用輪椅，這些乘客都會佔用較多空間；以及
- (e) 進行發展前應先規劃並闢設基礎和配套設施。政府不應在未有全面的相關配套設施規劃下，隨便在不同地點進行「插針式」的房屋發展。

R 3472 – 李子青

R 3943 – Chan Wai Yu

R 3944 – To Yin Nai

R 3997 – 陳綺華

R 4003 – 李灝鈿

R 4064 – To Yat Tim

R 4065 – To Chun Nei

R 4067 – To On Nie Annie

C 796 – 李金水

13. 李子青先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 倘公屋發展位於適合興建公屋的用地，他不會反對。不過，用地 A4 並非合適的用地，因為其形狀狹長，擬議發展將會對南浪海灣造成屏風效應，對空氣流通、天然採光及視覺造成負面影響。鑑於地盤本身的限制，無法在詳細建築設計階段解決屏風效應的問題。另外，該塊用地的公營房屋發展距離南浪海灣太近，會十分礙眼；
- (b) 屯門的空氣流通評估由規劃署於二零一四年進行，當時新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)仍未計劃在毗鄰用地 A4 南面的土地進行私人

住宅發展。該項發展將會阻擋盛行風及南面吹來的海風。該空氣流通評估的有效性令人懷疑；

- (c) 規劃署表示，擬議發展不會有無法克服的技術問題。不過，由於屯門的人口增長導致交通問題惡化，令區內居民需要在早上提早出門前往市區上班，而晚上則較遲才能回家。這種情況對居民的家庭生活造成不良影響；
- (d) 輕鐵屯門泳池站因附近的建築工程而出現沉降問題，影響輕鐵的運作安全。事實上，沉降問題已導致月台與輕鐵列車之間的高度水平出現差距，令使用輪椅的傷殘人士在登車時遇到困難。用地 A4 擬議公屋發展的建築工程可能會令沉降問題惡化；
- (e) 屯門有其他用地可用作進行公屋發展，例如豐景園附近的一塊空地及九巴屯門南巴士車廠用地。另外，已規劃的西鐵線屯門南延線的車站上蓋亦可興建公屋；
- (f) 政府聲稱，透過增加列車車卡數目和列車班次，西鐵線的載客量於二零一九年年中之後可提升 60%。不過，根據一個電視節目所報導，日後的洪水橋新發展區將會令西鐵線的載客量變得飽和；
- (g) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 41，城規會應考慮主要的易受影響觀景者所承受的視覺影響。由於南浪海灣十分接近用地 A4，因此應被視為主要的易受影響觀景者，而南浪海灣的景觀應獲評估。與其考慮麥理浩徑的遠足人士望向用地 A4 的視覺影響，毗鄰發展所承受的視覺影響應較為相關；以及
- (h) 申述聆聽會的目的是讓城規會聆聽區內居民的意見，從而明白他們的生活將會如何受到影響，而這些意見無法在規劃署的評估中反映。由於許多區內居民在屯門已居住了一段長時間，因此相較於規劃署的概括結論指不會有無法克服的技術問題及不會造成無法接受的影響，他們的意見應更受重視。

R 3 6 6 5 – Wong Bun Hoi

R 3 7 6 5 – Wong Ching Nga

R 3 7 6 6 – 黃琮華

R 3 7 6 7 – 蔡正邦

R 3 7 6 8 – Wong Ching Yan

14. 蔡正邦先生作出陳述，要點如下：

- (a) 輕鐵屯門泳池站出現沉降問題。沉降情況於毗鄰用地 A4 的一塊用地展開建築工程後探測到。用地 A4 的進一步發展可能會令有關問題惡化，對附近的建築物造成結構損壞；
- (b) 沉降問題亦會影響輕鐵的運作安全。用地 A4 位於新鴻基公司用地以北，其西面和北面毗連輕鐵路軌。用地 A4 的擬議公屋發展會對輕鐵路軌造成類似的沉降問題，並影響輕鐵駛過該彎位時的行車安全；
- (c) 用地 A4 之前是劃為「政府、機構或社區」地帶。該塊用地並不適合進行住宅發展，不應改劃作有關用途。由於用地 A4 距離南浪海灣太近，因此會造成空氣流通和私隱問題。至於南浪海灣的居民，由於其客廳的窗是玻璃幕牆，因此用地 A4 日後的公屋住戶將可清楚眺望其室內情況。南浪海灣的居民於該處已居住一段長時間，要他們承受用地 A4 的擬議公屋發展所帶來的負面影響，對他們並不公平；
- (d) 即使他會失去望向屯門河道的景觀，他亦不會反對在九巴屯門南巴士車廠用地進行的日後發展，因為該塊用地與南浪海灣之間有一定距離，不會造成任何私隱問題；以及
- (e) 南浪海灣與海典軒之間有一條行人天橋。該條天橋由南浪海灣關設和維修保養。倘該條天橋供日後用地 A4 的居民使用，將會出現管理問題和引發衝突。

R 3 6 9 9 – 李孟邴

15. 李孟邴先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對用地 A4 的擬議公屋發展，理由與其他人所持理由類似，主要是關於交通、空氣流通、視覺及配套設施供應的問題；
- (b) 政府為草根階層提供公屋的用意良好。不過，用地 A4 面積太細，並不適合興建公屋，而該處的擬議發展將會類似插針式發展。該區有其他面積較大的替代用地，例如九巴屯門南巴士車廠用地及臨時停車場或青山灣消防局前面的空置土地。當局可全面規劃這些面積較大的用地作公營房屋發展，同時闢設配套設施。在該塊毗連消防局的用地進行擬議公屋發展並無問題，因為消防局不必有開揚的景觀；以及
- (c) 用地 A4 的插針式發展並不理想，更意味着規劃標準的倒退。鑑於用地 A4 面積細小及有其他地盤限制，能夠提供的單位數目極為有限。填海是另一個提供土地興建房屋的方法。

R 3 7 0 0 – 徐慧珊

16. 徐慧珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 公眾普遍關注房屋供應的問題，但關注長者設施供應問題的人則不多，例如可供長者聚會和進行社交活動的安老院舍、長者中心及社區／健康中心；以及
- (b) 用地 A4 面積太細，並不適合興建公營房屋。不過，該塊用地可用作興建一間設有長者設施的社區中心。當局可在屯門其他用地興建公屋，作為用地 A4 發展的替代用地。

R 3702 – 李敏華

R 3888 – 張錦霞

17. 葉文斌先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) R 3472 之前曾播放一段錄影片段，內容關於一名傷殘人士登上輕鐵時遇到困難，原因是輕鐵屯門泳池站出現沉降。有關情況於二零一八年二月當新鴻基公司用地的地基工程全面進行時出現。用地 A4 毗鄰新鴻基公司的用地，倘進一步推行房屋發展，將會令問題惡化；
- (b) 海典軒業主委員會主席(R 4197)亦曾提及消防安全問題。由於用地 A4 毗鄰海皇路沿路的輕鐵路軌，而該路段的行人路較為狹窄(約 5.8 米闊)，闊度不足，未能用作消防車輛的緊急通道，因此該塊用地面向海皇路的正面外牆在救火方面會出現困難；
- (c) 用地 A4 形狀狹長，並不適合興建公營房屋。雖然有需要為居住環境欠佳的人士提供公營房屋，但現有居民的需要亦應受到重視。公眾受到報章誤導，以為南浪海灣的居民自私自利，反對興建公屋，原因是他們會失去屯門河道的景觀。事實上，他們的反對理由是關乎用地 A4 的擬議公屋發展所造成的私隱問題。當局應考慮在其他用地興建公屋；
- (d) 二零一八年二月的報章有一則報導，指土地供應專責小組(下稱「專責小組」)已把屯門游泳池納入土地名單內，以待審視進行上蓋發展的可能。發展用地 A4 的決定應暫時擱置，直至專責小組的研究有結果為止；
- (e) 屯門有其他替代用地可進行公營房屋發展，例如九巴屯門南巴士車廠、屯門游泳池、屯門公眾騎術學校、屯門康樂體育中心射箭暨門球場、屯門高爾夫球中心及屯門歷奇公園；

- (f) 雖然立法會已批准撥款研究在九巴屯門南巴士車廠用地興建運動場的可行性，但並無排除在運動場上蓋興建公屋的可能性。關於擬議的運動場發展，當局正在檢討巴士車廠附近兩個用作短期租約露天停車場的用途。於停車場搬遷後，當局亦可考慮在該些用地興建公屋；
- (g) 當局亦應考慮在西鐵線屯門南延線日後的車站上蓋興建公營房屋。該塊用地所提供的公屋單位數目將會遠超用地 A4 所計劃提供的 520 個單位；
- (h) 為了增加房屋供應，上述的替代用地應獲考慮，因為其面積比用地 A4 大很多，以及能夠提供較多房屋單位。該些用地有部分現有康體設施的使用率偏低，其餘則僅服務小部分公眾人士。待把該些設施遷置到合適的地點及闢設相關的交通基建和配套社區設施後，重新發展相關用地以興建公營房屋，會較發展用地 A4 會更加理想；
- (i) 由於把面積細小的土地(例如用地 A4)用作興建公營房屋並不符合成本效益，因此另一個替代方案是在用地 A4 興建社區／康樂設施，藉以騰出其他用地進行發展，例如屯門公眾騎術學校或屯門游泳池；
- (j) 屯門區議會在過去三十多年來一直要求闢設一條連接屯門至荃灣的鐵路，但有關建議被政府否決。倘落實發展該條鐵路，則在屯門興建公營房屋，屯門居民會較容易接受；
- (k) 房屋署先前曾回應表示，用地 A4 的擬議公屋大廈將會盡量靠近輕鐵路軌，以便盡量增加與南浪海灣的間距。不過，鑑於沉降問題，有關安排未必可行。當局應澄清擬議公營房屋發展與南浪海灣之間的樓宇間距；
- (l) 在考慮用地 A4 的擬議發展時，當局應要求相關政府部門確定，有關建議能否依循《香港規劃標準與

準則》所訂的建築物後移規定，即建築物正面與輕鐵路軌之間需距離 25 米以減低列車的噪音；

- (m) 由於當局建議在恆富街設置用地 A4 的車輛出入口，因此應就恆富街的容車量作出評估，因為南浪海灣及新鴻基公司用地的出入口亦位於同一街道。擴闊海皇路的建議，無法解決外部道路連接的問題，因為交通樽頸是位於皇珠路／屯門公路；以及
- (n) 用地 A4 的擬議公屋發展所造成的南浪海灣私隱問題應在現時解決，而並非待詳細設計階段才處理，因為到時處理已太遲。

R 3758 – 梁靜儀

18. 梁靜儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 用地 A4 形狀狹長，並不適合作興建住宅的用途。鑑於有關用地的地盤配置及原本的「政府、機構或社區」的用途地帶區劃，南浪海灣大多數居民在購買其單位時，都相信該塊用地將會用作興建政府、機構或社區設施。把用地 A4 用作插針式住宅發展並造成私隱問題，對他們並不公平；
- (b) 南浪海灣負責興建及維修保養一條連接海典軒的行人天橋(連升降機)，提供該行人天橋及負責其後的維修保養，費用甚為高昂。由於該條行人天橋開放予公眾使用，因此用地 A4 日後的公屋居民亦會使用該行人天橋和升降機。由於使用人數增加，這些設施的維修保養亦需增加，因此維修費用亦會相應增加；
- (c) 儘管屯門區議會一致反對擬議的公營房屋發展，但政府仍繼續推展擬議發展。有關的諮詢程序已失去意義；
- (d) 她不確定改劃用地 A4 所進行的交通影響評估有否採用在周末收集的交通數據，因為她注意到之前有

一些工作人員於多個周末在行人天橋記錄車流和人流數據；

- (e) 南浪海灣及四周的發展項目都是在填海所得的土地興建。填海地區會因負荷問題而出現沉降。新鴻基公司用地的建築工程仍在進行，但已導致輕鐵屯門泳池站出現沉降。於新鴻基公司用地的發展完成後，沉降問題將會惡化。用地 A4 的發展會進一步令沉降問題惡化；
- (f) 用地 A4 附近的輕鐵路軌有一個 90 度的彎位。倘該彎位四周的輕鐵路軌出現沉降，將會非常危險。該塊用地的擬議公屋發展如發生高空墮物，輕鐵的運作安全將會受威脅；以及
- (g) 用地 A4 並不接近任何西鐵站。該塊用地日後的居民不大可能會使用西鐵前往市區，因為有關車費將會是巴士的兩倍，車程亦較長。該區人口增加將會導致巴士的候車時間更長。這對現時的屯門居民並不公平。

R3798 – 許海明

19. 許海明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於南浪海灣，他反對用地 A4 的擬議公營房屋發展；
- (b) 該塊用地原本是規劃進行政府、機構或社區發展以服務該區。有關規劃亦暗示該塊用地並不適合進行住宅發展。他無法理解目前的公屋發展項目為何會突然變得有理據支持；
- (c) 該塊用地附近約有 22 幢住宅樓宇，為大量人口提供居所。該處的居民包含不同年齡的人士，對公共設施有不同的需求。用地 A4 應用作闢設如長者中心及兒童遊樂場等設施。用地 A4 的擬議公屋發展

不但不能滿足區內居民的需要，更製造了新的問題；

- (d) 儘管目前亟須為有需要人士提供住屋，但政府亦應照顧社會的整體需要。為應付房屋需求而犧牲其他人的利益並不合理。有關做法未能平衡不同持份者的利益，只會製造社會矛盾；以及
- (e) 現時有其他用地可用作興建公營房屋。由於政府擁有土地，因此可採取所需步驟使該些替代用地可用作興建公屋。政府應平衡不同發展以應付社會的需要，而並非令區內居民承受有關發展帶來的影響。

[會議休會約 10 分鐘。]

R 3842 – 朱國棟

20. 張錦霞女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她希望從為人母親的角度表達對用地 A4 的擬議公屋發展的意見；
- (b) 她於二零零一年耗盡積蓄買入南浪海灣一個單位。當時據她所了解，有關用地(包括分別稱為 TM145 及 TM146 的新鴻基公司用地及用地 A4)是規劃興建公園及政府、機構或社區設施，其建築物高度限制不超過 5 層。她一直等待政府按計劃落實興建公園。不過，該兩塊用地現時用作發展住宅；
- (c) 南浪海灣業主委員會努力不懈，就闢設斑馬線、改善交通管理及管理輕鐵站人群等事，與相關政府部門及輕鐵公司聯絡處理。南浪海灣負責闢設和維修保養一條設有載客升降機並供公眾使用的行人天橋。把該些原本指定用作興建公園及進行政府、機構或社區發展的用地改為作住宅發展，對居民並不公平；以及

- (d) 她經常支持政府以及做義工回饋社會。不過，對於南浪海灣前面的用地被改劃作住宅發展，她頓時語塞。把用地 A4 改劃興建公屋對南浪海灣的居民並不公平。

R3866 – 尹國威

R3867 – 林凱儀

21. 尹國威先生作出陳述，要點如下：

- (a) 南浪海灣前面的用地 A4 在十多年前原本是規劃作政府、機構或社區發展。該塊用地形狀狹長，並不適合興建住宅。他質疑為何已規劃的政府、機構或社區設施未有落實，以及該塊用地為何突然改劃作興建公屋之用；
- (b) 規劃署之前曾諮詢區內居民對擬議公屋發展的意見。規劃署作出一貫回應，表示擬議發展在技術上可行，而有關影響可以接受。居民的反對意見被漠視，真正的民意未得到反映。在建議改劃的過程中，只有表示支持的意見被提及；
- (c) 該塊用地形狀狹長，日後的公屋發展將會導致屏風效應，在私隱、空氣流通及天然採光方面會造成問題。雖然規劃署曾回應表示，擬議建築物的位置將會盡量靠近輕鐵路軌，以盡量增加與南浪海灣之間的樓宇間距，但當局並無充分考慮與輕鐵的緩衝距離規定，而有關建築物可能仍然需要設於靠近南浪海灣的地點；
- (d) 用地 A4 距離南浪海灣太近。在該塊用地改劃興建公屋前，應先解決上述問題。把這些問題留待其他部門在詳細設計階段才處理，並非恰當的做法；以及
- (e) 雖然現時有迫切需要增加公營房屋供應，但用地 A4 並不適合作該用途。儘管他不反對在屯門興建公屋，但當局應考慮面積較大的替代用地，例如九

巴屯門南巴士車廠附近的臨時停車場或日後西鐵線屯門南延線車站用地。

R 4 3 2 8 – 王繼明

22. 王繼明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是海典軒的居民。當他決定購買海典軒的單位時，用地 A4 是規劃進行政府、機構或社區發展，以應付區內居民的需要。不過，多年來居民期待已久的政府、機構或社區設施一直未有落實，而該塊用地更突然被改劃作興建公屋；
- (b) 規劃署嘗試以電腦合成照片顯示用地 A4 的擬議公屋發展不會對附近發展造成任何負面影響。該幅電腦合成照片顯示從屯門碼頭一個遙遠的觀景點望向內陸的景觀，無法顯示擬議公屋發展對南浪海灣及海典軒的視覺影響；
- (c) 他亦反對在其他替代用地興建公屋，例如一些申述人建議的屯門公眾騎術學校及屯門康樂體育中心射箭暨門球場，原因是屯門與市區道路連接的嚴重問題仍未解決。這些康樂設施使用頻密。射箭場平日會為學生安排射箭練習，而騎術學校甚至有使用者來自香港島和將軍澳；
- (d) 961 號巴士駛至豐景園附近的巴士站時通常都已擠滿乘客，根本難以上車。乘客需要乘搭輕鐵前往屯門市中心上車，否則即使他們可以在豐景園站上車，亦不會有位可坐。由於新鴻基公司用地的私人住宅發展尚未完成，實際的交通影響仍未能完全確定。應暫時擱置擬議的公屋發展；
- (e) 此外，用地 A4 十分接近輕鐵路軌，而該塊用地的西北角有一個 90 度的輕鐵轉彎位。輕鐵路軌與任何住宅發展均須保持起碼的緩衝距離，但該塊面積細小的用地無法符合這項規定。日後的公屋發展將會受到輕鐵列車的噪音影響；

- (f) 當局已就用地 A4 的擬議公屋發展徵詢屯門區議會的意見。儘管有超過 20 名屯門區議員強烈反對，當局仍把改劃建議提交城規會。當局沒有認真考慮屯門區議會的意見，進行公眾諮詢只是為了符合法定要求；
- (g) 海典軒負責興建及維修保養一條連接屯門游泳池的行人天橋。該條天橋設有升降機和電梯，並開放予公眾使用。維修費用十分昂貴，對海典軒而言一直是一項財政負擔。該區人口進一步增加將會令行人天橋的使用者增多，維修費用亦會增加，對居民而言並不公平；
- (h) 屯門有厭惡性設施，例如污泥處理廠、焚化爐及堆填區。不過，雖然用地 A4 的已規劃政府、機構或社區設施已為居民期待多年，但現時卻被不適合該塊用地的公屋發展取代。用地 A4 應用來興建政府、機構或社區設施，例如圖書館連自修室或幼兒中心，後者在屯門有極大需求。政府拒絕回應居民的訴求，反而推行他們所反對的項目，漠視居民的意願；以及
- (i) 屯門居民受到不公平指責。他們被批評反對擬議公屋發展是自私自利。倘擬議屯門至荃灣鐵路線得以關設，在交通方面就不會有任何反對建議的理由。

R1146 – 屯門鄉事委員會

23. 陶錫源先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是屯門鄉事委員會的第一副主席及屯門區議員；
- (b) 他反對修訂項目 A3，因為井頭上村及居於該村超過 20 年的村民將會受到擬議發展的影響。既然用地 A5 的柔莊之家可獲保留，井頭上村亦應獲保留，而涉及在分區計劃大綱草圖上把「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶的修訂項目 A3 應該擱置；

- (c) 鑑於旭龡道及「雞寮」(即觀塘徙置屋邨)於一九七二年六月十八日發生山泥傾瀉並造成傷亡，因此他質疑為何要發展位於山坡上的用地 A3；以及
- (d) 除非當局擱置用地 A3 的改劃建議，否則對於反對影響井頭上村的用地 A3 的擬議發展以及影響亦園村的洪水橋新發展區一事，將會提升至鄉議局的層面，並將尋求 26 個鄉的支持，共同反對這些建議。

R 1148 – 古漢強

24. 古漢強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他擔任屯門區議員超過 30 年。他提供了一些歷史背景，表示井頭上村有一部分於約 30 年前被清拆和遷徙。鄉村有一部分用作私人發展，其餘則是村民的居所，村民居於該村至少已有兩三代。他們的生活環境逐步改善，由寮屋變為石屋。不過，現時這些村民需要面對鄉村因用地 A3 的擬議發展而再次被清拆的困境；
- (b) 他希望城規會委員可以親自到井頭上村，評估該塊用地是否適合進行發展。該塊用地毗鄰 400 千伏的架空電纜及一條河道。該條河道歷史悠久，在東江開始供水前是大欖水塘的主要水源。另外，該處在過去十年曾發生兩次山泥傾瀉，而水務署已進行維修工程。他質疑用地 A3 是否適合興建住宅，以及位處斜坡的用地 A3 到底可以提供多少單位；
- (c) 把屯門及掃管笏以東原本規劃興建公屋的用地出售作私人發展，是政府的過失；
- (d) 他是新墟選區的屯門區議員。他多年來於該區居住、讀書和工作，其意見是基於事實以及他對該區的認識。儘管他支持政府的政策，但政府應妥善補償受影響的村民，解決擬議發展所帶來的紛爭；以及

(e) 屯門有許多空置政府土地和空置校舍。這些用地應用作興建房屋。

[羅淑君女士此時到席參加這節會議。]

[黎庭康先生此時離席。]

R 1962 / C 826 – Yuen Sing Lok

R 1979 / C 836 – 袁聲華

R 2189 – Ella

C 940 – Emi

C 941 – Miss Kwok

C 1008 – Yuen Sai Leung

25. 袁聲華先生促請政府展開大型填海，以解決房屋問題，而並非收回現有村民的土地，為社會製造矛盾和衝突。

R 2001 – Kwok Hau Wan

R 2003 / C 983 – Lau Mee Ling

R 2013 / C 858 – 鄧美英

R 2104 – 楊家輝

26. 楊家輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 他的小組(包括四名緊接其後發言的申述人／提意見人的代表)反對修訂項目 A3。儘管政府官員在之前的會議表示，用地 A3 的改劃建議在技術上可以接受，但他們忽視用地 A3 的綠化帶的重要性、成本和安全問題以及有其他適合發展房屋的用地這個事實。政府收回土地在用地 A3 提供僅 2 000 個公屋單位及一間學校，並不合理。他的小組將會輪流就五個層面陳述他們的反對理由，包括(1)環境；(2)交通；(3)成本效益；(4)傳統文化；以及(5)安全；

(b) 關於環境方面，用地 A3 長滿樹木，並非如《發展屯門中房屋用地的初步檢討－可行性研究》(下稱「該研究」)的技術評估報告所指只有稀疏的植被。

擬議發展將會導致合共 408 棵樹木被移除或移植，以及有兩棵樹木會被保留。他質疑如何重植數量如此龐大的樹木，以及要求提供移植樹木的詳情；

- (c) 用地 A3 有許多動物，包括受保護品種，例如中華穿山甲及黃麋，以及在夜間活動的蝙蝠和青蛙。擬議發展的建築工程將會影響郊野公園的動物及遠足徑的使用者。政府進行的生態調查有問題，因為有關調查是於三年前進行，並且只在日間進行及沒有涵蓋所有季節。因此，有關調查指用地 A3 的生態價值低的結論並不準確；
- (d) 根據文件的附件「申述及政府部門回應的摘要」，儘管曾發現短吻果蝠和赤腹松鼠等哺乳類動物在用地 A3 出沒，但政府回應表示，用地 A3 不太可能具有特別高的生態價值，因為牠們都屬於常見的物種，廣泛分布於香港各處。他質疑是否要犧牲這些受保護的物種以進行房屋發展。中華白海豚亦曾經屬於常見物種及廣泛分布於香港海域，但由於港珠澳大橋的填海和建築工程及香港國際機場的擴建，現時已難以在大嶼山附近的海域觀察到牠們的蹤跡。他指出，這些動物現時廣泛分布香港各處並不代表牠們將來亦必然會同樣廣泛分布各處。這些動物須予以保護；
- (e) 如該研究的技術評估報告第 3.10 段所述，連接用地 A3 的擬議道路兩旁將會闢設緩衝區，以緩減車輛排放物和噪音的負面影響。政府並無評估擬議發展對怡峰園造成的噪音和空氣污染等影響。另外，由於用地 A3 位於山坡上，因此需要最少五年才能完成地盤平整和建築工程。這些工程造成的空氣污染和噪音將會影響居民、遠足徑使用者、附近的中學及安老院舍。此外，這些工程產生的沙粒和淤泥將會污染河道和排水渠，並引致水浸。政府的研究並無任何污水處理建議；以及
- (f) 根據規劃署網頁的資料，「綠化地帶」指「位於市區邊緣地區和郊野地區的林地和植被土地，用以限

制城區發展無計劃地擴散」，而綠化的功能包括「作為『市肺』，提供視覺和心理方面的紓解和調劑。在高密度和擠迫的市區環境中，綠化對人們的健康和福祉尤其重要」。鑑於綠化地帶的重要性，他質疑屬於屯門市中心綠化地帶的用地 A3 的改劃理據。

R 2005 – 何健威

R 2090 / C 856 – 何鈺藍

C 817 – Li Heung Lan

C 855 – Alex Ho

27. 何健威先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他的陳述將會涵蓋用地 A3 的擬議發展對內和對外的交通影響。對內方面，用地 A3 附近有多個新發展項目落成或快將落成，包括住宅項目滿名山及雙寓、位於新墟的另外兩個住宅項目及兩間酒店、以及置樂花園附近的一幢政府大樓。屯門的交通需求將會大幅增加。土木工程拓展署的代表在先前與居民舉行的會議上回應表示，用地 A3 附近的巴士停車處將會延長以應付增加的交通需求。因應額外人口而增加巴士班次，但用地 A3 附近又沒有任何道路擴闊工程，僅延長巴士停車處無法有效解決交通問題；
- (b) 儘管政府的代表在先前的會議亦回應表示，西鐵線的班次將會增加，以應付額外的需求，但當局應該首先處理連接鐵路站的接駁巴士服務。用地 A3 附近並無輕鐵站接駁西鐵線。乘客需要步行半小時或乘搭港鐵巴士前往最接近的西鐵站。港鐵巴士的班次並不足以應付現時的需求。用地 A3 的擬議發展所帶來的額外人口，將會令有關問題惡化；
- (c) 屯門公路的巴士轉乘站在繁忙時段已經十分擠塞，巴士需要排隊超過十分鐘才能進站。另外，深圳灣口岸每日的乘客流量約為 104 000 人次，超過每日約 60 000 人次的設計容量。屯門有大量內地訪

客，巴士 B3X 號(來往深圳灣口岸及屯門市中心)經常有數以百計的乘客排隊候車。過去 30 年，交通基建不足一直是屯門的問題，而擬增加的 10 000 名額外人口將會令有關情況惡化；

- (d) 根據文件的附件「申述及政府部門回應的摘要」，長遠而言，屯門將會有多個主要交通基建項目進行研究或設計，包括擬議的屯門西繞道及十一號幹線。根據就有關改劃建議進行的交通影響評估，其交通流量預測推算至二零三一年，而就相近時期的項目所進行的其他可行性研究的交通影響評估，其交通流量預測則推算至二零四一年。鑑於屯門西繞道及十一號幹線的勘測研究剛剛展開，他質疑這些主要的交通基建項目如何可以納入有關的交通影響評估中加以考慮，同時亦質疑其準確性以及如何得出結論指屯門公路不會受擬議洪水橋新發展區的人伙人口影響；以及
- (e) 有關的交通影響評估的研究範圍僅涵蓋修訂項目用地附近的地方，但經常出現交通擠塞的屯門公路大欖段、小欖段和深井段卻未有包括在內。鑑於青山公路一帶有新發展項目以及港珠澳大橋落成，屯門的交通情況將會惡化。基於上述的對內和對外交通問題，他反對用地 A3 的擬議發展，並要求提供更有效的緩解措施。

R2002 / C1016 – 鄧碧琪

C850 – 鄧潤榮

C902 – Kate Ho

C905 – 蕭啟俞

28. 鄧碧琪女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對項目 A3。雖然政府的結論指用地 A3 的擬議發展不會有無法克服的技術問題，但有關發展因一些原因而不符合成本效益。由於用地 A3 位於山坡上，需要興建護土牆，而地盤平整亦需要較長時

間，因此建築成本將會較高，但提供的單位卻只有約 2 000 個，因此並不符合成本效益；

- (b) 用地 A3 約有 400 棵樹木會受到影響，其受影響樹木的數目在改劃建議所涉的各塊用地中屬於最高。重新種植和保護樹木的費用會較高；
- (c) 用地 A3 的現有排污渠和排水渠無法應付擬議的住宅發展和學校，新排污渠和排水渠的建築工程及相關道路工程亦涉及建築成本；
- (d) 根據該研究的技術評估報告，沖廁用的鹹水供應只能勉強應付該區的需求。倘鹹水供應不足以應付新增需求，就需要採用食水沖廁。鑑於用地 A3 位於山坡上，提供泵水和儲水系統亦會涉及建築成本；
- (e) 參考同樣需要在毗鄰位於山坡上的房屋用地興建護土牆及其他相關構築物的同類發展項目，每個公屋單位的建築成本將會超過一百萬元。「申述及政府部門回應的摘要」並無包含有關成本的資料；
- (f) 根據香港教育工作者聯會於二零一四年的一篇文章，二零一九／二零年度的小一學額需求將會減少，原因是政府執行「雙非孕婦」在香港分娩「零配額」的政策。用地 A3 的擬議學校的小一學額需求亦將會降低。根據「申述及政府部門回應的摘要」，倘若某些地區持續出現學額過剩的情況，教育局會在預留建校用地時作出適當的調整。倘擬議學校有可能因學額需求下降而再無需要，在改劃完成後就擬議學校進行詳細設計將會是浪費金錢的做法；
- (g) 截至二零一七年十月，空置的出租公屋單位及私人住宅單位數目分別約為 3 000 個及 40 000 個。倘政府可以提升這些單位的入住率，就無須花費金錢進行用地 A3 的擬議發展。另外，屯門現時有一塊空地可馬上進行發展。除了申述人或提意見人建議的私人擁有的用地作為替代用地外，屯門有四塊空置

校舍用地，包括毗鄰「綠化地帶」的大欖涌公立學校、藍地福音學校及屯門學校，這些用地可改劃作房屋發展之用；以及

- (h) 政府應採用賣地計劃中的 13 塊滾存用地，例如啟德的八塊用地就可以提供約 15 000 個公屋單位，可即時應付迫切的房屋需求。

[張國傑先生此時離席。]

R 2007 – 張強

R 2083 – 楊家豪

C 851 – Chiu Yu Kit

C 904 – Chan How

29. 楊家豪先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 目前用地 A3 有很多長者居住，擬議發展將會令他們失去家園。遷置後他們將難以適應新的生活環境。雖然井頭上村的村民無權申請批建小型屋宇，但百多年來四至五代人一直居於該村的村民應被視為原居村民。根據《基本法》第 40 條，該村及其傳統文化應獲得保護，而新界原居民的合法傳統權利和權益應獲香港特別行政區保護。因此不應把該村重新發展作其他用途；
- (b) 村民(特別是長者)務農為生，過着自給自足的生活。改劃用地 A3 將會影響他們的生活方式；
- (c) 另外，行政長官在《一九九九年施政報告》中宣布，計劃把香港建設成為一個世界級都會，並首次把可持續發展納入政府的工作日程及讓公眾知悉。對香港而言，可持續發展的涵義是在追求經濟富裕、生活改善的同時，減少整體污染和浪費；在滿足我們自己各種需要與期望的同時，不損害子孫後代的福祉；以及減少對鄰近區域造成環保負擔，協力保護共同擁有的資源。鑑於有關概念已獲廣泛採用，香港作為一個國際都會，應致力符合可持續原

則，而並非不必要地發展面積如此細小的用地 A3；以及

- (d) 城規會應考慮井頭上村及屯門其他居民的反對意見。在缺乏良好城市規劃及足夠交通基建的情況下，屯門不應增加額外約 100 000 的人口。

R1975 / C833 – 郭金滿

R2004 / C989 – 鄧潤泉

R2009 / C852 – 黃洛衡

R2089 / C857 – 何雪兒

C831 – Tang Nin Ying

C849 – 楊金

C897 – Fung Yuk Ting

C914 – Ho Lam Kit Ching

C916 – Mr Ho

C1001 – Ho Ka Kin Ken

30. 黃洛衡女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她所作的陳述，重點放在公共衛生和安全方面。她提述「申述及政府部門回應的摘要」，質疑當局就 SA3(1)的理據所作的回應，指關於野生動物可能影響用地 A3 將來居民安全的問題，與旨在顯示概括土地用途建議的分區計劃大綱圖無關。不過，用地 A3 毗鄰郊野公園。與穗禾苑居民的情況相似，野豬和猴子等野生動物會對擬議發展的居民造成滋擾，而潛在的動物傳染病將會影響居民的健康；
- (b) 麥理浩徑與用地 A3 的擬議發展的直線距離只有 57 米。根據該研究的視覺影響評估，用地 A3 的擬議發展對麥理浩徑的視覺影響十分嚴重。不過，根據「申述及政府部門回應的摘要」，當局回應指規劃署總城市規劃師／城市設計及園境已獲諮詢，並沒有提出負面意見。從電腦合成照片所見，擬議發展會阻擋麥理浩徑第十段的景觀，而該路段是最方便使用者前往遠足的路段。鑑於國家地理頻道於二零一六年公布麥理浩徑是世界 20 大遠足徑之一，她

質疑是否值得為了提供僅 2 000 個單位而影響遠足徑的使用者；

- (c) 用地 A3 原本是劃為「綠化地帶」，作為屯門市中心的一個緩衝區。擬議發展將會對屯門的空氣質素造成不良影響，以及影響居民(特別是長者)的健康，原因是 408 棵樹木將會被移除，加上建築期間將會造成空氣污染。根據明報於二零一八年一月一日的報導，空氣質素監測站收集所得的數據顯示屯門的空氣質素最差；
- (d) 根據「申述及政府部門回應的摘要」，當局已就影響用地 A3 內的擬議發展或受有關擬議發展影響的人造斜坡及護土牆進行初步岩土評估。該評估亦已檢視擬議發展的潛在天然山坡災害。當局會在詳細設計階段再進行岩土評估，以確定有關計劃所需的山坡工程，以及需要採取的天然山坡災害緩解措施。不過，初步岩土評估的結果並無包含在該研究或文件內。在檢視天然山坡災害前便把該用地改劃是不能接受的。關於石硤尾延坪道的擬議住宅發展所建議的 6 米高防護屏障，有人批評該屏障只能為擬議發展阻擋直徑約 2 米的岩石。由於用地 A3 是一塊岩坡，而極端天氣狀況(包括暴雨)將會出現得更加頻密，因此發生天然山坡災害的可能性將會增加。她質疑有關災害是否可以緩解及斜坡工程會否涉及高昂費用；
- (e) 根據「申述及政府部門回應的摘要」，該研究已顧及該 132 千伏的架空電纜和電塔。不過，擬建的公屋大廈僅位於 36 米闊的工作廊以外。她質疑為何機電工程署對擬議發展項目沒有負面意見；
- (f) 於擬議高層公屋大樓落成後，用地 A3 現時作為鄉郊居所以紓緩熱島效應的作用將會消失。儘管政府回應表示，當局會採用如建築物間距等多項設計措施，但鑑於用地 A3 現時的作用，擬議發展實不應推展；

- (g) 總括而言，如其小組所陳述，擬議發展在五個方面都缺乏理據，倘城規會同意用地 A3 的改劃建議，將會是不公義及不明智之舉；以及
- (h) 她播放了一段電影預告片，提醒城規會「這不是一所房子，這是我們的家園」。那是一齣一九九七年製作名為「城堡(The Castle)」的澳洲電影，內容關於一個家庭得到一名律師協助，對抗當局企圖清拆他們的房子並在其家園進行發展，而該家庭最終獲勝。

31. 由於政府的代表、申述人、提意見人及其代表已陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋委員將會提問，而主席會邀請申述人／提意見人、其代表及／或政府的代表回答。不應把答問環節視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

用地 A4

用途地帶區劃的背景

32. 一名委員詢問有關用地 A4 的土地用途地帶區劃背景。規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應表示，該塊用地之前劃為「政府、機構或社區」地帶，但並無指定任何政府、機構或社區用途。

交通和運輸

33. 主席及一些委員向政府的代表提出下列問題：

- (a) 根據交通影響評估，用地 A4 的擬議發展將會有何交通影響；
- (b) 毗鄰用地 A4 的行人天橋是否由南浪海灣管理；以及
- (c) 將會落實哪些措施以應付公眾的交通需求及屯門公路巴士轉乘站的交通擠塞問題。

34. 土木工程拓展署總工程師／西 3 張家亮先生作出回應，要點如下：

- (a) 恆富街是一條雙線不分隔車路，其雙程設計交通流量為每小時 2 400 個小客車單位。根據交通影響評估，恆富街於繁忙時間的雙程交通流量約為 320 個小客車單位。預留交通客量充足。擬議發展將於恆富街闢設車輛通道及斑馬線，而恆富街與恆貴街交界處將會改為有燈號控制的路口，並加設行人過路處。交通影響評估已考慮區內所有發展項目，包括新鴻基公司的擬議發展。於落實擬議交通安排及路口改善工程後，擬議發展將不會造成任何交通問題；
- (b) 關於行人連接的問題，日後的居民可以向南步行至輕鐵屯門泳池站，並使用南浪海灣與海典軒之間的行人天橋(及升降機)前往豐景園外面的巴士總站。根據相關的地契條款，該條天橋應該是由南浪海灣的業主管理及維修保養，以及 24 小時開放予公眾使用。該條天橋約 3 米闊，可應付擬議發展的需求。現時有另一條行人天橋連接海典軒與屯門游泳池。該條天橋由海典軒的業主管理及維修保養，並應 24 小時開放予公眾使用；以及
- (c) 現時有一條指定的巴士專用線，於上午七時三十分至九時供巴士優先使用，經屯門公路前往市區。儘管於繁忙時間在巴士轉乘站上落客需要一些時間，但該條巴士專用線的交通大致暢順。

35. 委員詢問有關輪椅使用者登上輕鐵列車的現有安排。土木工程拓展署總工程師／西 3 張家亮先生回應表示，一名申述人提供的錄影片段顯示一名傷殘人士登上輕鐵列車時遇到困難，原因是月台與車廂之間的高度不同。從工程的角度而言，有關問題可透過調整月台的高度水平來解決。根據他所知悉，輕鐵營運商亦會在有需要時提供實地協助。

附近的發展項目

36. 一名委員詢問有關用地 A4 對面的九巴屯門南巴士車廠及其毗鄰用地的規劃情況，以及該處會否闢設鐵路站。規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應表示，用地 A4 的北面 and 東北面有政府、機構或社區用途，包括體育館及安老院舍、遊樂場及住宅發展項目，即豐景園、翠寧花園及兆麟苑。用地 A4 的南面是公眾貨物裝卸區及一些工業用途。關於位於用地 A4 對面的「政府、機構或社區」地帶北面部分的屯門游泳池，該處的規劃可進一步全面檢討，以考慮是否可以興建一個西鐵站及提高土地運用的效益。至於該「政府、機構或社區」地帶的南面部分，康文署計劃興建一個國際標準運動場，設有一個 11 人足球場及一個提供 5 000 個座位的場館，用作舉辦大型項目，例如亞洲足協盃。

輕鐵的運作及可能出現的沉降問題

37. 一些委員向政府的代表提出下列問題：

- (a) 用地 A4 會否受到輕鐵噪音影響；以及
- (b) 會否有任何涉及輕鐵站沉降的安全問題。

38. 土木工程拓展署總工程師／西 3 張家亮先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，輕鐵路軌與住宅之間應保持 25 米或以上的平面分隔距離，以便阻隔噪音。輕鐵噪音問題可透過適當的建築設計來解決。用地 A4 日後的建築物可採用單方向設計，這種設計能有效紓緩輕鐵運作可能產生的噪音影響；以及
- (b) 關於沉降問題，透過妥善的監察，採用就地灌注式鑽孔打樁的地盤平整工程，將不會對附近建築物的穩定性造成負面影響。當局已向港鐵公司展示擬議發展的概略發展計劃，而港鐵公司並無提出異議。政府會與港鐵公司保持緊密聯繫，確保進行妥善的

監察以及輕鐵的運作安全不會受到影響。待房屋署在詳細設計階段擬備用地 A4 上建築物的詳細設計後，當局將會制訂監察計劃的詳情。

39. 一名委員詢問緊接用地 A4 西面的輕鐵路軌可否加設上蓋進行房屋發展。規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應表示，政府無意在該段輕鐵路軌進行上蓋發展，因為這相當可能會影響輕鐵的運作。

消防救火方面

40. 一名委員詢問用地 A4 在消防救火方面是否有困難，特別是面向輕鐵的建築物正面部分。房屋署高級建築師 25 謝栢泉先生回應表示，消防車可經由恆富街通往用地 A4。根據《消防安全守則》，供消防車通過進行救援的車路的最低闊度為 7.3 米，而恆富街的闊度約為 10 米。他指出，在擬議發展的建築工程展開前，有關緊急車輛通道的設計，須在詳細設計階段提交消防處審批。

對南浪海灣的影響

41. 主席及一些委員向政府的代表提出下列問題：

- (a) 用地 A4 的建築設計能否解決南浪海灣居民提出的私隱問題；
- (b) 建築物間距有否任何標準；南浪海灣的居民及擬議發展的居民是否將會直接互相對望；以及
- (c) 用地 A4 的擬議建築物的位置是否有可能需要移向南浪海灣，以增加與輕鐵的距離，從而解決沉降問題。

42. 房屋署高級建築師 25 謝栢泉先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據概念平面布局圖，用地 A4 東面地盤邊界與南浪海灣建築物正面之間的平面分隔距離約為 26

米。考慮到南浪海灣居民的關注，用地 A4 的擬議建築物將會在可行情況下盡量從南浪海灣向後移，以盡量增加窗與窗對望的距離。根據有待詳細設計的用地 A4 擬議發展的概念平面布局圖，公營房屋大樓與南浪海灣之間的對望距離將會介乎約 43 米至 56 米。南面的大樓面向恆富街的東面外牆不會有窗；

- (b) 如用地 A4 的概念平面布局圖所顯示，當局已在可行情況下採用從南浪海灣向後移的措施。除了繼續採用上述措施外，在詳細設計階段亦可作出調整建築物布局的安排。由於地盤邊界因建築理由需要與四周保持約 2.5 米至 3 米的距離，因此擬議建築物大樓不會沿緊接地盤邊界的地方興建；以及
- (c) 現時的環境檢討並無建築物間距的規定，亦沒有其他關於評估發展項目所涉私隱問題的指引。如航攝照片所顯示，南浪海灣的窗並非對正用地 A4，而是呈約 45 度角。

用地 A3

綠化及園景美化

43. 一些委員向政府的代表提出下列問題：

- (a) 用地 A3 有否進行樹木調查；
- (b) 用地 A3 有何保護樹木及重新種植建議；以及
- (c) 擬議發展用地的綠化覆蓋率為何。

44. 規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生作出回應，要點如下：

- (a) 當局已對現有樹木所受影響進行概括評估，而用地 A3 的詳細樹木調查將會於詳細設計階段進行；以及

- (b) 估計合共約有 1 072 棵樹可能受到該五塊房屋用地的公營房屋發展及其相關基建所影響。擬砍伐、保留或重植的樹木數目的詳情仍須視乎擬議房屋發展的詳細設計而定。根據《發展局技術通告(工務)第 7/2015 號－樹木保育》，當局會盡量以不少於一比一的比例(就數量而言)進行補償種植，以及將會在擬議發展用地內提供 20% 至 30% 的綠化覆蓋率。當局會根據相關的政府技術通告就公屋用地提交並落實保護及移除樹木建議。

生態調查

45. 一名委員詢問用地 A3 的生態調查有否涵蓋夜間和冬天時段。艾奕康公司的溫子立先生回應說，按照漁農自然護理署所提議，生態調查實際上是於潮濕和乾燥的季節在日間和夜間進行，而冬季並無進行任何調查。井頭上村和大欖郊野公園在夜間調查分別錄得有短吻果蝠和領角鴉出沒。

46. 一名委員詢問投影片所顯示的中華穿山甲照片攝於何時。黃洛衡女士(R2009/C852)回應說，該張中華穿山甲的照片是從網上取得以作參考，因為技術限制令他們無法在夜間拍攝野生動物。

視覺影響

47. 一名委員詢問用地 A3 的擬議發展對麥理浩徑的視覺影響。規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應說，用地 A3 與麥理浩徑的距離約為 57 米。參看該研究的視覺影響評估有關電腦合成照片所顯示屯門眼科中心外的巴士站(VP2)、屯門東食水配水庫(VP3)、大欖郊野公園的麥理浩徑(VP4)及屯門文娛廣場(VP8)的觀景點，有關評估的結論指，由於從某些觀景點望去的開闊景觀會被遮擋，並會失去開揚的景致和阻擋視野，因此用地 A3 的擬議發展難免會對市容帶來重大的視覺變化。儘管如此，擬議發展從視覺構圖而言，與屯門市中心的現有和已規劃的市容並非不相協調，屯門市中心主要是中至高層的住宅發展，當中夾雜政府、機構或社區用途。

安全問題

48. 一名委員詢問，在斜坡及架空電纜附近進行建築工程時有否任何安全問題。土木工程拓展署總工程師／西 3 張家亮先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 井頭上村的架空電纜是 132 千伏而並非 400 千伏。根據《香港規劃標準與準則》第七章「公用設施」，基於中華電力有限公司的運作需要，132 千伏架空輸電纜的較理想工作廊的闊度約為 36 米(電纜兩邊各為 18 米)，而最短垂直對地距離為 6 米。用地 A3 南面邊界與電纜的最短距離約為 30 米，符合有關標準。為了安全起見，根據《香港規劃標準與準則》第七章第 2.3.11 段，機電工程署向電力公司建議在架設永久架空輸電纜時，公眾人士持續暴露在電源頻率電磁場下須符合有關標準。該架空電纜符合相關標準；以及
- (b) 關於在斜坡進行建築工程的安全問題，根據土力評估及土木工程拓展署土力工程處的規定，用地 A3 的擬議發展將會興建護土牆及防石圍欄。擬議發展不會有無法克服的土力問題。預計建築成本將約為每個單位 300,000 元。在斜坡興建建築物在香港並非罕見情況。

井頭上村

49. 一名委員詢問井頭上村是否原居鄉村及用地 A3 的土地擁有權問題。規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應表示，井頭上村並非原居鄉村，而整塊用地屬於政府土地。

50. 另一名委員詢問關於井頭上村的受影響村民及補償安排的問題。規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應表示，根據該研究的初步評估，有 89 幢構築物會受擬議發展影響，而受影響住戶的確實數目有待詳細調查。鑑於位置的問題，若要避開影響這些構築物或答允「不遷不拆」的要求，公營房屋落成量將大受影響。關於清拆現有的構築物，根據政府於二零一

八年五月公布的加強措施，政府會向合資格的受影響人士提供特惠津貼及／或重置安排。

51. 主席詢問關於其所知的受影響住戶數目，黃洛衡女士(R2009/C852)回應說她並無有關的資料。

52. 一名委員詢問用地 A3 應保留哪些傳統鄉村文化。黃洛衡女士(R2009/C852)回應表示，難以具體指出哪些鄉村文化值得保留，因為這些鄉村文化涉及井頭上村村民情感上的回憶。鄉村會舉辦盆菜宴及放爆竹慶祝農曆新年。該鄉村由她的祖先建立，她質疑為提供僅約 2 000 個單位而把鄉村清拆，是否值得。

政府、機構或社區設施

53. 一些委員向政府的代表提出下列問題：

- (a) 經考慮此項改劃工作涉及的所有擬議發展，該區有哪些已規劃的政府、機構或社區設施；
- (b) 相對於本港的政府、機構或社區設施供應，屯門的政府、機構或社區設施供應為何；
- (c) 屯門的圖書館、長者設施及幼兒中心的地點分布為何；以及
- (d) 用地 A3 的擬議小學可否於屯門的空置校舍用地闢設，以及如何決定擬議小學的地點。

54. 規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生作出回應，要點如下：

- (a) 於這次改劃工作完成後，屯門分區計劃大綱草圖所涵蓋的該區規劃人口將會增加至 570 000 人。當局已評估政府、機構或社區設施的供應，而除了診所／健康中心外，屯門分區計劃大綱圖規劃區已規劃的政府、機構或社區設施大致足夠。體育館的供應則稍為不足。運動中心方面，屯門有 8 個現有／

已規劃的室內康樂中心。規劃署現正聯繫相關的政府決策局／部門，在屯門預留一塊用地興建體育中心。規劃署亦將會聯繫相關的政府決策局／部門，以不時檢討區內政府、機構或社區設施和休憩用地的供應。倘相關政府決策局／部門要求撥地闢建政府、機構或社區設施，規劃署將會採取跟進行動；

- (b) 至於對醫院服務的關注，醫院管理局(下稱「醫管局」)是根據醫院聯網規劃服務。新界西聯網負責屯門及元朗區居民對醫療服務的要求。醫管局在規劃服務時會考慮多項因素，包括人口增長及人口結構變化令服務需求增加、醫療科技的發展、人手供應，以及各聯網和醫院的服務安排。人口只是考慮因素之一。醫管局會監察服務的使用情況，並根據最新的人口推算參數及政府的發展計劃定期更新服務需求預測。二零一七年的新界西聯網臨床服務計劃指出，天水圍醫院已在二零一七年第一季起分階段投入服務。該醫院全面投入運作後，將可提供 300 張病床。長遠而言，醫管局會考慮利用天水圍醫院毗鄰的土地作該院日後擴建之用，以進一步增加服務量。屯門醫院屬新界西聯網內的大型急症醫院，該院正進行手術室大樓擴建。政府亦已在洪水橋新發展區預留了一幅用地興建新醫院，以應付新界西人口對醫療服務不斷增加的需求；

- (c) 根據二零一六年人口統計，屯門現時人口約為 490 000 人，當中 70 000 人為 65 歲以上。至於二零二六年的人口數目，估計到時會有約 570 000 人，當中約 130 000 人為 65 歲以上。根據社會福利署比較本港及屯門的長者設施供應的統計，本港有 210 間津助長者中心，其中 10 間位於屯門。這些本港長者中心包括 41 間長者地區中心及 169 間長者鄰舍中心，其中 2 間長者地區中心及 8 間長者鄰舍中心位於屯門。屯門還有 2 間已規劃的長者鄰舍中心。另外，本港現時有 75 間津助長者日間護理中心／單位，其中 3 間位於屯門(即分別為 3 114 個及 110 個服務名額)。本港及屯門已規劃的津助長者日間護理中心／單位分別為 27 間(880

個服務名額)及 3 間(158 個服務名額)。至於已規劃的合約安老院舍宿位，本港及屯門分別有 2 405 個及約 300 個宿位。關於「私人土地作福利用途特別計劃」，本港將會有 9 000 個長者日間護理服務宿位及安老院舍宿位，其中 1 430 個宿位位於屯門。部分長者設施設於私人發展內，例如井財街的一個私人發展項目將會提供合約安老院舍宿位；

- (d) 屯門有 3 間圖書館，即大興公共圖書館、屯門公共圖書館及蝴蝶邨公共圖書館，亦有流動圖書館服務該區；
- (e) 至於小學方面，屯門有兩個校網，分別位於屯門河道兩側。教育局根據人口增長及遷移預測數據，推算兩個校網的學額的供求情況。考慮到規劃和落實興建一間學校一般需時六年，教育局認為有需要在用地 A3 興建一間小學。教育局會監察有關情況，倘若某些地區持續出現學額短缺或過剩的情況，教育局在預留建校用地時會作出適當的調整；以及
- (f) 考慮到用地 A3 全年及夏季的盛行風為東風、東北風和南風，以及為了令風可以由山頂吹向怡峰園及屯門市中心，擬議學校將會為低層建築物，並設於用地 A3 的北面部分。

屯門的空氣質素

55. 一名委員詢問，擬議的新公營房屋發展會否對屯門區整體的空氣質素造成負面影響。土木工程拓展署總工程師／西 3 張家亮先生回應表示，基於屯門的地理位置，該區有時會受到西北風由內地吹來的空氣污染物影響。不過，根據提交予環境保護署的初步環境檢討，對擬議公屋發展造成的空氣質素影響可以接受。

編配同區的公屋單位

56. 一名委員詢問，在所有公屋申請人當中，有多少申請人可獲編配同區的公屋單位，例如屯門。主席備悉手頭上並無有

關資料，遂要求房屋署的代表在下一次聆聽會提供有關資料(如已有的話)。

[馮英偉先生於答問環節期間離開這節會議。]

57. 由於委員再無問題要提出，主席表示當天的聆聽環節已完畢。在全部聆聽環節完成後，城規會將閉門商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表及政府的代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

58. 會議在下午二時五十分休會。