

二零一四年十一月七日舉行的城市規劃委員會
第 1072 次會議記錄

出席者

| | |
|--------------------------|-----|
| 發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生 | 主席 |
| 黃遠輝先生 | 副主席 |
| 陸觀豪先生 | |
| 黃仕進教授 | |
| 許智文教授 | |
| 劉智鵬博士 | |
| 劉文君女士 | |
| 梁宏正先生 | |
| 馬詠璋女士 | |
| 邱榮光博士 | |
| 陳祖楹女士 | |
| 鄒桂昌教授 | |
| 霍偉棟博士 | |
| 符展成先生 | |
| 黎慧雯女士 | |
| 劉興達先生 | |

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

李律仁先生

張孝威先生

何立基先生

黃令衡先生

林光祺先生

陳福祥先生

陳建強醫生

葉德江先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士(議程項目 1 至 4、7、11 至 14)
顧建康先生(議程項目 5 至 6、8 至 10 及 15)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
李惠玲女士(議程項目 1 至 4、7、11 至 14)
李建基先生(議程項目 4)
丁雪儀女士(議程項目 5 至 6、8 至 10 及 15)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年十月六日第 1068 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年十月六日第 1068 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

通過二零一四年十月二十四日第 1071 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零一四年十月二十四日第 1071 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 3

續議事項

[會議以廣東話進行。]

3. 秘書報告並無續議事項。

屯門及元朗西區

議程項目 4

[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/32》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9773、9774 及 9775 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

簡介和提問部分

4. 主席簡略解釋有關審議《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》(下稱「圖則」)的申述和意見的聆訊安排。他表示會按委員先前同意的做法，分三組一併聆聽相關的申述和意見。第一組聆訊涉及修訂項目 A1 至 A5、D1、D2、E 及 F 的申述和一份相關的意見書(屯門北及其他)；第二組聆訊涉及修訂項目 B1 及 B2 的申述和兩份相關的意見書(屯門中)；而第三組聆訊涉及修訂項目 C1 至 C13 及 G 的申述和三份相關的意見書(屯門東)。大會將先審議第一組的申述人作出的口頭陳述，繼而進行答問環節。這項安排亦適用於第二及第三組的聆訊，並會接着第一組的聆訊順序進行。提意見人 C3 是唯一一位就所有修訂項目提出意見的人士，他表示會出席第三組的聆訊，並會在第三組的答問環節開始前作出口頭陳述。有待第三組的答問環節結束後，委員才會商議第一至第三組的申述和意見。

[黎慧雯女士於此時到席。]

第一組－屯門北及其他

(申述編號 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R5 至 R56(不包括 R17 及 R23)及 R57(部分)和意見編號 C3(部分))

5. 下列委員已就此議項申報直接利益。他們表示與達協投資有限公司及文智有限公司(R5)的母公司新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)或香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R57)有業務往來／聯繫；或與香港房屋委員會(下稱「房委會」)有聯繫，事源位於屯門北的四個申述地點(涉及修訂項目 A1 至 A4)與協助房委會進行公屋發展有關：

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| 黃遠輝先生 | — 房委會委員及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 何培斌教授 | — 房委會建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — 房委會投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來 |
| 凌嘉勤先生 (以規劃署署長的 | — 房委會策劃小組委員會及建築小 |

| 身分) | 組委員會委員 |
|----------------------------------|---|
| 甯漢豪女士 (以地政總署署長的身分) | — 房委會委員 |
| 曹榮平先生 (以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員 |
| 王明慧女士 (以運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)的身分) | — 運輸及房屋局(下稱「運房局」)局長的代表，而運房局局長是房委會策劃小組委員會委員；亦是港鐵公司董事局成員的替補人員 |
| 劉文君女士 | — 房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員，並與新鴻基有業務往來 |
| 黎慧雯女士 林光祺先生 劉興達先生 |) 現與房委會、港鐵公司及新鴻基有業務往來)) |
| 符展成先生 | — 現與港鐵公司及新鴻基有業務往來 |

6. 此外，下列委員已就此議項申報非切身或間接利益：

| | |
|-------|----------------------------|
| 劉智鵬博士 | — 擁有一個位於掃管笏管青路的單位 |
| 陳建強醫生 | — 香港活力都會協會召集人，而該會曾獲新鴻基贊助 |
| 李美辰女士 | — 香港活力都會協會董事會成員，而該會曾獲新鴻基贊助 |

7. 委員備悉劉智鵬博士的物業並非就近第一組與修訂項目有關的用地，因此只涉及非切身利益。委員同意，已申報直接利益的委員應暫時離席，已申報非切身或間接利益的委員則可留在會議席上，參與討論。委員亦備悉何培斌教授、林光祺先生及陳建強醫生已就未能出席會議致歉，而劉文君女士、梁慶豐先生、符展成先生、李美辰女士及甯漢豪女士尚未到席。

[此時，黃遠輝先生、凌嘉勤先生及王明慧女士暫離會議，黎慧雯女士、劉興達先生及曹榮平先生離席，而謝展寰先生到席。]

簡介和提問部分

8. 由於已給予申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議，委員同意，對於那些已表示不會出席或仍未回覆會否應邀出席的申述人及提意見人，城規會可在他們缺席的情況下，就第一組的申述展開聆訊。

9. 此時，下列政府代表、申述人及申述人代表獲邀到席上：

林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

劉長正先生 — 規劃署高級城市規劃師／屯門

何偉基先生 — 運輸署高級工程師／房屋及策劃／新界西

R4－梁志明

梁志明先生 — 申述人

R5－達協投資有限公司及文智有限公司

胡韻然女士]
温慧欣女士] 申述人代表
許澤鴻先生]

Mr. KWOK Man Hin, Ryan]

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席表示，會先邀請規劃署的代表作出陳述，之後邀請申述人及獲授權代表作口頭陳述，在口頭陳述完畢後會進行答問環節。主席繼而邀請林智文先生(屯門及元朗西規劃專員)向委員簡介申述的背景。

11. 林先生借助投影片，按文件(第 9773 號)詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 正如《二零一三年施政報告》所提及，政府會多管齊下增加土地供應，以滿足本港的房屋及其他發展需求。為此，當局就還未有指定用途的「政府、機構或社區」用地，以及毗連發展區而沒有高度生態價值的「綠化地帶」用地進行檢討，以評估是否適合房屋發展。其後，《二零一四年施政報告》重申政府會持續檢討各種土地用途，並改劃合適用地作住宅用途。當局亦會在規劃許可的情況下，適度提高未經撥用的住宅土地的發展密度；
- (b) 圖則的建議修訂，涉及把 14 塊用地改劃作房屋用途，當中包括四塊位於屯門北的用地(用地 A1 至 A4)、兩塊位於屯門中的用地(用地 B1 及 B2)，以及八塊位於屯門東的用地(用地 C1 至 C5 和 C7 至 C9)，可提供合共約 10 400 個住宅單位。此外，亦有五項技術修訂(修訂項目 D1、D2、E、F 及 G)，以反映獲批准的申請或現有的用途；

修訂項目 A1 至 A5 涉及的用地

- (c) 修訂項目 A1 至 A4 涉及的四塊用地全部改劃作公營房屋發展，可提供合共約 2 800 個住宅單位。用地 A1 位於第 54 區麒麟圍以西，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)24」地帶，並訂定最高住用／非住用地積比率為 5 倍／9.5 倍，以及

最高建築物高度為主水平基準上 120 米。用地 A2 位於第 54 區興富街，由「政府、機構或社區」、「綠化地帶」及顯示作「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)25」地帶，並訂定最高住用地積比率為 5 倍、最高非住用地積比率為 0.4 倍(用以提供社會福利設施)，以及最高建築物高度為主水平基準上 120 米。用地 A3 位於第 29 區良景邨東北面，由「政府、機構或社區」及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)21」地帶，並訂定最高住用地積比率為 6 倍、最高非住用地積比率為 2 倍(用以提供社區健康中心及政府、機構或社區設施)，以及最高建築物高度為主水平基準上 140 米，並劃設闊 20 米的非建築用地作為通風廊。用地 A4 位於第 2 區山景邨東北面，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)23」地帶，並訂定最高住用／非住用地積比率為 6 倍／9.5 倍，以及最高建築物高度為主水平基準上 110 米。文件第 4.4 段的最高住用地積比率誤印作 5 倍，應改為上文所提及的 6 倍。關於用地 A4 的地積比率，並無接獲任何反對申述。用地 A5 位於用地 A2 旁邊，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，以保存一個長有植被的斜坡；

作技術修訂的用地

- (d) 在涉及修訂項目 D1、D2、E 及 F 的技術修訂方面，修訂項目 D1 旨在把第 12 區杯渡路以南的一塊用地由「工業」地帶改劃為「商業(1)」地帶，以反映涉及用地上一幢現有商業大廈的獲批准規劃申請(編號 Y/TM/9)，並容許位於大廈較低數層的現有殘疾人士院舍提交規劃申請。修訂項目 D2 旨在把第 45 區龍富路以東的一塊用地由「綠化地帶」及「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶改劃為「康樂」地帶，主要為反映一宗擬發展度假營而獲部分同意的規劃申請(編號 Y/TM/11)(把「度假營」列為「康樂」地帶的第二欄用途，以確保提供足夠的規劃管制)。修訂項目 E 旨在把第 46 區龍門路以北的一塊用地由「其他指定用途」註明

「火葬場、靈灰安置所、殯儀服務中心及休憩用地」地帶改劃為「未決定用途」地帶，因為不再需要在該用地闢設擬議的火葬場，理由是曾咀有一塊擬議替代用地，以及前者已納入「屯門 40 區及 46 區和毗鄰地區規劃及工程研究」，並有待當局決定其日後的用途。修訂項目 F 旨在把第 52 區富泰邨以南的一塊用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)16」地帶，以反映已完成的住宅發展；

申述

- (e) 關於修訂項目 A1 至 A5 及修訂項目 D1、D2、E 及 F 之下的其他技術修訂，當局共接獲 54 份申述，當中 49 份申述(R6 至 R56(不包括 R17 及 R23))是由屯門區議員程志紅女士(R45)及多名個別人士提交，表示支持修訂項目 A3。港鐵提交了一份對修訂項目 A4 提供意見的申述(R57(部分))；其餘四份申述(R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)及 R5)則表示反對第一組的所有修訂項目；

申述的理由及建議和相關的回應

- (f) 第一組申述的主要理由詳載於文件第 5.1、5.2 及 5.3 段。當局已就該等申述諮詢有關政府各局／部門，所得回應載於文件第 6.2 及 10.5 段，並摘錄如下：

表示支持的申述

(R6 至 R56(不包括 R17 及 R23))

- (i) 修訂項目 A3 下的擬議房屋發展，會附連提供醫療、社福及社區設施，而政府會在區內實施交通管理措施；

提供意見的申述(R57(部分))

- (ii) 用地 A4 毗鄰輕便鐵路(下稱「輕鐵」)路軌，該用地的倡議人應評估輕鐵行車時可能造成的噪音影響，並在有關發展項目可供入住前自費納入並落實足夠的緩解噪音影響措施，而有關情況必須符合環境保護署(下稱「環保署」)的要求。上述規定應在相關規劃大綱內訂明，而倡議人必須履行有關規定；
- (iii) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 6.2.8 及 12.1 段，包括：

- 規劃署備悉表示支持申述的理由；
- 房屋署已進行環境評估研究，並根據《香港規劃標準與準則》評估在用地 4 進行擬議公營房屋發展的可行性，以及潛在的環境影響。有關研究結果顯示，如有關發展沿石排頭路後移 10 米便不會對空氣質素和交通噪音造成不良影響。房屋署署長表示，當局已評估輕鐵路軌可能造成的噪音，而有關音量符合環保署的要求。房屋署會在有需要時採納適當的消減噪音設施，確保能完全符合法定噪音限制。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)留意到該用地的擬議發展已根據《香港規劃標準與準則》提供足夠的緩衝距離，而將來亦會履行環境評估研究所提出的緩解措施，因此環保署署長沒有意見；

反對申述(R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)及R5)

對居民的負面影響

- (iv) 改劃地帶的建議會嚴重影響附近地區的居民；

(v) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 6.2.1 段，包括：

- 為增加及加快短至中期的房屋土地供應，政府須善用現時在市區及新市鎮的可發展土地。為找出更多適宜改作住宅用途的用地，政府一直進行多項土地用途檢討，包括檢討「政府、機構或社區」用地；現時空置、有短期租約、作不同短期用途或政府用途的政府土地，以及檢討「綠化地帶」用地；
- 當局已進行技術評估(包括空氣流通評估、視覺評核及交通評估等)，而相關政府部門已確認用地 A1 至 A4 作公營房屋發展在技術上是可行的。在景觀影響方面，當局會根據發展局所公布的技術通告(工務)第 10/2013 號(適用於政府工程項目)，就日後房屋發展項目加入保護樹木及補償植樹的建議。此外，提交樹木調查、保護樹木建議及美化環境建議／園境設計總圖的要求，會納入相關規劃大綱內；
- 修訂項目 D1 及 F 分別反映兩座現有的商業和住宅發展，改劃用地對周邊地區造成更多影響的可能性不大。修訂項目 D2 旨在反映一宗已獲批准的第 12A 條規劃許可申請，把用地的大部分由「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶。在原先「綠化地帶」內的剩餘地方(約 0.15 公頃)，也會被納入改劃用途地帶建議內，以理順用途地帶的界線；
- 就修訂項目 E 而言，規劃署現正進行顧問研究(即「屯門 40 區及 46 區和毗鄰地區規劃及工程研究」)。研究結果會為用地的日後地帶劃分提供依據，因此

在研究完成前，該用地宜暫時劃為「未決定用途」地帶；

改劃用地前所作調查研究不足

- (vi) R3(部分)提出政府在建議改劃用地前所作調查研究不足，是不可接受的。各項詳細技術評估的目標互相矛盾所帶來非必要的不明朗因素，不應加諸相關土地日後的買家身上；
- (vii) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 6.2.2 段，相關政府部門已確認用地 A1 至 A4 作公營房屋發展在技術上可行，因此，申述人對日後土地買家的不明朗影響的關注並不成立；

保留作政府、機構或社區用途和休憩用地用途

- (viii) 用地 A1 及 A4 應保留作政府、機構或社區用途，以及休憩用地用途；
- (ix) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 6.2.3 段，包括區內已規劃的主要政府、機構及社區設施供應整體上足夠，而鄰舍休憩用地及地區休憩用地的供應更會有剩餘；

劃為「綜合發展區」地帶作規劃管制

- (x) 城規會應考慮把用地 A2 改劃為「綜合發展區」地帶，使城規會能對日後的住宅發展施加全面規劃管制；
- (xi) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 6.2.4 段，包括通過施加地積比率及建築物高度限制，加上規劃大綱的規定，對用地 A2 的「住宅(甲類)」地帶應有足夠的管制，以確保在該用地上的擬議公營房屋發展不會造成重大的負面影響；

《註釋》缺乏足夠彈性

- (xii) 《註釋》內對用地 A2 的修訂，指明該用地的規劃意向是作公營房屋發展，有違分區計劃大綱圖容許充分彈性的一貫做法；
- (xiii) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 6.2.5 段，包括：
- 由於用地 A2 已被確定為合適並預留作公營房屋發展，在圖則《註釋》內清楚列明該用地的規劃意向是恰當的；
 - 自二零零零年起，該用地已劃作公共用途，以便興建當時擬議的社區會堂及體育館，供區內居民使用。由於原本已規劃的政府、機構及社區用途已遷往別處，該用地其後被確定作公營房屋連政府、機構及社區設施。當局在二零一二年十一月二十三日、二零一四年一月七日及二零一四年一月二十七日諮詢區議會，公布把該用地改劃作公營房屋發展的建議；

申述人的建議

- (g) 第一組申述人提出的建議詳載於文件第 5.1.3 及 5.2.3 段，現概述如下：
- (i) 撤回所有修訂項目(R1(部分))；
- (ii) 把用地 A2 改劃為「綜合發展區」，並且不會在規劃意向中指明把該用地作公營房屋發展(R5)；
- (h) 就上述建議作出的回應詳載於文件第 6.2 及 10.7 段。鑑於為各用地進行的評估，當局認為撤回修訂

項目的理據不夠充分，以及把用地 A2 劃為「住宅（甲類）」用地並指明規劃意向是恰當的。

對申述的意見

- (i) 環保觸覺提交的 C3(部分)認為當局未有就大規模改劃全港「綠化地帶」用地的政策進行全面諮詢，因此反對在圖則上所有「綠化地帶」的改劃事宜(包括涉及「綠化地帶」用地中 0.07 公頃的土地(9%)的修訂項目 A2)，以及反對修訂項目 D2。環保觸覺指「綠化地帶」用地的原來規劃意向是抑制市區範圍的發展、保育本港的自然環境，以及在發展和環境之間取得平衡。當局對改劃「綠化地帶」用地的土地用途只作局部諮詢，並不恰當，而「綠化地帶」用地對微觀環境十分重要；
- (j) 文件第 6.2.6 和 10.6 段指出，用地 A2 的有關部分已平整，沒有植被。納入這微小部分只為輕微修訂界線，不會影響微觀環境。至於修訂項目 D2，它反映一宗根據第 12A 條提交而獲批的申請，旨在把用地的主要部分由「綠化地帶」用地改劃為「康樂」用地；

規劃署的意見

- (k) 規劃署對申述的意見撮要載於文件第 12 段，現概述如下：
 - (i) 備悉 R6 至 R56(不包括 R17 和 R23)對修訂項目 A3 的支持意見，以及 R57(部分)對修訂項目 A4 的意見；以及
 - (ii) 不支持 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)和 R5，並認為不應修訂圖則以順應申述。

12. 主席繼而邀請申述人及申述人代表闡釋其申述。為使會議進行得有效率，主席要求申述人和申述人代表勿非必要地重

覆已提交的書面申述中所載的相同論點，應集中闡釋在申述中所提的要點。

R4 – 梁志明

13. 梁志明先生陳述以下要點：

- (a) 除修訂項目 A1 和 A4 外，他對圖則中修訂項目大致無重要意見；
- (b) 用地 A1 一帶有點鄉郊特色，而且略為遠離兆康苑的大型發展，其所處位置交通並不十分方便。用地 A1 的新房屋發展引致的新增人口，可能影響該區的交通，當局應考慮如商場和街市等設施可否滿足該區的需求；
- (c) 用地 A4 的擬議最高建築物高度為主水平基準上 110 米，與鄰近山景邨的高度相若。由於用地非常接近山景邨的樓宇，即景麗樓，用地 A4 日後的發展對周圍環境會有一些影響；
- (d) 由於用地 A4 只可容納興建一座樓宇，究竟用地日後的住宅發展能否有效地滿足房屋供應的需求，實在成疑；以及
- (e) 區內整體上缺乏供公眾使用的設施。用地 A4 應保留為「政府、機構或社區」地帶，而用地應發展為公園或容納其他設施供區內居民使用。

R5 – 達協投資有限公司及文智有限公司

14. R5 的代表溫慧欣小姐借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 把屬私人單一業權的用地 A2 由「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)25」地帶，以作居者有其屋(下稱「居屋」)而非租住公屋發展，有違香港特別

行政區基本法(下稱「基本法」)第 6 條的規定，該條訂明保障私人產權；

- (b) 從物業市場的角度而言，居屋單位和私人住宅單位在價格和種類方面的分別不大。居屋發展大部分用地多來自政府土地，而房屋署今趟卻找出這塊屬單一業權的用地 A2 作居屋發展；
- (c) 在這背景下，指稱在屯門區沒有其他更合適用地可發展居屋的說法缺乏說服力。令人存疑的是究竟政府在土地資源分配上是否作出了正確決定，因為快將有多塊政府土地推出市場發售；
- (d) 收回私人土地須經過漫長的過程，且要使用納稅人的金錢。房屋署倘並無合理理由而收回私人土地，更可能要面對法律挑戰，這只會延遲供應房屋單位予屯門區；
- (e) 把用地作私人住宅發展會較居屋發展較佳，由於不涉及收地和業權事宜，可較快推出單位以滿足房屋需求；
- (f) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)應專注究竟這塊土地是否適合作住宅發展，而非決定誰是發展的執行人。當局最近批准在屯門的一宗擬議住宅規劃申請(申請編號 A/TM-LTY Y/273)，而房屋署希望把用地作公共房屋發展，但城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的委員認為，小組委員會並非決定該住宅用地應作公共還是私人房屋發展，私人 and 公共房屋各有需求，小組委員會不應關注該用地是否作公屋發展。關乎前李惠利校舍用地的改劃建議便是另一例子，有關人士均同意城規會的角色是考慮用地的合適土地用途；

[霍偉棟博士於此時到席]

- (g) 修訂圖則可能導致須進行司法覆核。在城規會於二零一四年四月／五月審議圖則修訂項目之前，地段

擁有人(即申述人)已在二零一四年三月就用地 A2 提交改劃申請。當局仍未審議該宗改劃申請，便把夾附修訂的圖則刊憲，對申請人是極不合理和不公平；

- (h) 由於社福設施屬「住宅(甲類)」地帶第一欄用途，納入「政府、機構或社區」設施不只適用於居屋發展；以及
- (i) 反對修訂項目 A2，因為「住宅(甲類)」地帶的規劃意向中已包括可由房屋署規劃作居屋發展(說明「住宅(甲類)25」用地可作公共房屋發展)。因此，應刪除規劃意向中的這項特別說明。

15. 由於 R4 和 R5 的代表已陳述完畢，主席請委員發問。

16. 主席問 R5 的代表，發展商是否有意在用地 A2 的擬議發展中納入政府、機構及社區設施。R5 的一名代表胡韻然女士在回應時說，在提交的改劃土地用途申請中並無這意向，倘用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，而社福設施仍維持在第一欄用途，申請人願意考慮並與有關部門磋商。

17. 委員並無提出問題。主席多謝政府代表以及 R4 和 R5 的代表出席會議。他們均於此時離席。

[黃遠輝先生、凌嘉勤先生、王明慧女士於此時返回席上。梁慶豐先生於此時到席。]

18. 主席說由於第二組的申述人尚未到達，可先行處理議程項目 11 和 14 的程序事宜，以及議程項目 7 關於一宗規劃申請擬議延期的要求，然後才就議程項目 4 進行第二組聆訊。委員同意。

[劉文君女士和楊偉誠先生於此時到席。]

程序事項

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《嶂上發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CS/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9782 號)

[會議以廣東話進行。]

19. 秘書簡介文件的內容，表示二零一四年三月二十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《嶂上發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CS/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。

20. 在展示草圖的兩個月期間，城規會共收到八份申述書(R1 至 R8)。

21. R1 及 R2 由村代表及西貢北約鄉事委員會提交，主要反對不劃設「鄉村式發展」地帶，認為該區的基礎設施不足，並建議把黃竹塢及大礮納入草圖。R3 至 R8 由環保／關注組織及一名個別人士提交，主要支持制訂草圖，但反對劃設「非指定用途」地區。他們亦認為應劃設保育地帶，保護「具重要生態價值的河溪」及其河岸區，以及該區重要的生態價值及淡水生境，該區最終應納入西貢西郊野公園範圍；發展的範圍只應局限在現已建設的地區內；以及不支持於日後劃設「鄉村式發展」地帶。

22. 二零一四年六月二十日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份意見書。C1 表示反對發展鄉村，因為有關的建築工程可能會對該區的環境造成嚴重影響，亦會影響該區的生態。

會議安排

23. 建議由全體委員考慮有關申述和意見。聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊會議。

24. 由於各項申述和相關意見相似並有緊密關連，因此建議城規會把各項申述和意見合為一組一併考慮。聆訊暫定於二零一四年十二月進行。

25. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段建議的方式，就有關申述和意見進行聆訊。

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《大埔滘發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TPK/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9783 號)

[會議以廣東話進行。]

26. 秘書簡介文件的內容，表示二零一四年三月二十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大埔滘發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TPK/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。

27. 在展示草圖的兩個月期間，城規會共收到 49 份申述書(R1 至 R49)。

28. R1 至 R5 由村代表、大埔鄉事委員會及大埔區議會提交，主要反對草圖把私人土地劃作「非指定用途」地區。R6 至 49 由環保／關注組織及個別人士提交，大致支持以草圖施加規劃管制，但認為應劃設保育地帶保護該區，尤其是生態易受影響的地方，亦認為最終應把該區指定為特別地方，並納入大埔滘自然護理區的範圍。

29. 二零一四年六月二十日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間並沒有收到意見書。

會議安排

30. 建議由全體委員考慮有關申述。聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊會議。

31. 由於各項申述均相似並有緊密關連，因此建議城規會把有關申述合為一組一併考慮。聆訊暫定於二零一四年十二月進行。

32. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段建議的方式，就有關申述進行聆訊。

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號S/NE-TKLN/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9784 號)

[會議以廣東話進行。]

33. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年七月十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號S/NE-TKL/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在展示草圖的兩個月期間，城規會共收到四份申述書。二零一三年十月十一日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，城規會收到一份意見書。

34. 二零一四年二月二十八日，城規會考慮有關申述和意見後，決定順應兩份申述書的內容，修訂香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區所劃作的用途地帶，以及草圖內關於「康樂」地帶的《註釋》，以清楚反映此地帶的規劃意向是要作低密度康樂發展。二零一四年五月十六日，城規會考慮並同意擬議對草圖作出的修訂。二零一四年六月十三日，城規會公布各項建議對草圖作出的修訂，為期三個星期，讓公眾提出進一步申述，結果共收到 23 份有效的進一步申述書。二零一四年九月十九日，城規會一併考慮全部 23 份進一步申述書，並認為應按建議修訂草圖。

35. 由於考慮申述的程序已完成，《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1A》可呈交行政長官會同行政會議核准。

36. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1A》及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1A》的最新《說明書》(載於文件的附件 III)，以說明城規會就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1A》的最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 14

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6A》呈交行政長官會同行政會議核准

(城市規劃委員會文件第 9785 號)

[會議以廣東話進行。]

37. 下列委員就此議項申報利益：

- 黃令衡先生 — 為一家公司的股東兼董事，該公司在長洲龍仔村擁有一個單位

- 邱榮光博士 — 參與經營長洲一間教育中心

38. 由於黃令衡先生擁有的物業及邱榮光博士經營的教育中心並非位於申述用地附近，而此議項只屬程序性質，城規會同意上述委員可留在席上。委員備悉黃令衡先生因事未能出席會議。

39. 秘書簡介文件的內容，表示二零一四年四月十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在展示草圖的兩個月期間，城規會共收到兩份申述書。二零一四年六月二十七日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，城規會收到四份意見書。

40. 二零一四年十月二十四日，城規會考慮有關申述和意見後，決定不會提出修訂草圖的建議。由於考慮申述的程序已完成，《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6A》可呈交行政長官會同行政會議核准。

41. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6A》及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6A》的最新《說明書》(載於文件的附件 III)，以說明城規會就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6A》的最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

[李美辰女士此時到席。]

議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TP/547

擬在劃為「綠化地帶」的大埔馬窩路 43 號

第 24 約地段第 6 號餘段、第 54 號餘段、第 56 號、

第 440 號 A 分段餘段、第 441 號餘段、第 443 號 A 分段、

第 443 號餘段、第 445 號及毗連政府土地
闢設宗教機構及靈灰安置所
(城市規劃委員會文件第 9777 號)

[會議以廣東話進行。]

42. 秘書簡介文件的內容，表示這宗申請擬在《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》上的「綠化地帶」內闢設一所宗教機構及靈灰安置所。二零一四年六月十三日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請。申請人的代表於二零一四年七月三日根據《城市規劃條例》第 17(1)條，向城規會申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定。二零一四年八月十三日，申請人提交進一步的資料，而這些資料於二零一四年八月十五日公布。就這宗申請及進一步的資料，共收到 3 535 份公眾意見書，當中包括 3 278 份表示反對的意見。這宗覆核申請已定於二零一四年十一月七日由城規會作出考慮。申請人的代表在二零一四年十月十三日致函城規會，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有足夠時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。這是申請人首次要求延期覆核申請。

43. 委員備悉，由於有很多公眾意見反對闢設擬議的宗教機構及靈灰安置所，所以這宗申請備受公眾關注，應盡早提交城規會考慮。不過，申請人要求延期的理由是為回應政府部門所提出的技術問題，而這些問題對城規會考慮這宗覆核申請一事至為重要。這是申請人首次要求延期，故可給申請人一個機會，回應政府部門的意見。委員亦備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備補充資料以回應政府部門的意見，而申請人亦非要求無限延期。規劃署不反對這項延期要求。

44. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩

個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 4(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/32》
的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9773、9774 及 9775 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

第二組－屯門中

(申述編號 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R57(部分)至
R59(部分)、R60 至 R812 和意見編號 C1(部分)及 C3(部分))

45. 下列委員已就此議項申報直接利益，表示與港鐵公司(R57)及香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R59)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)有業務往來／聯繫：

| | | |
|-------|---|--------------|
| 符展成先生 |) | 現與港鐵公司及恒基有業務 |
| 黎慧雯女士 |) | 往來 |
| 林光祺先生 |) | |
| 劉興達先生 |) | |

| | | |
|-------|---|---|
| 陳建強醫生 | — | 其配偶現受僱於恒基的附屬公司；他亦是香港活力都會協會召集人，而該會曾獲恒基贊助 |
|-------|---|---|

| | | |
|---|---|----------------|
| 王明慧女士 (運輸及房屋局 首席助理秘書長(運輸) 的身分) | — | 港鐵公司董事局成員的替補人員 |
|---|---|----------------|

46. 此外，下列委員已就此議項申報非切身或間接利益：

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| 黃仕進教授 | — | 現受僱於香港大學，而該大學曾獲恒基主席的一名家庭成員捐贈 |
| 陸觀豪先生 何培斌教授 鄒桂昌教授 | — | 現為香港中文大學校董會成員(陸先生)或僱員(何教授及鄒教授)，而該大學曾獲恒基主席的一名家庭成員捐贈 |
| 劉智鵬博士 | — | 擁有一個位於掃管笏管青路的單位 |
| 梁宏正先生 邱榮光博士 |) | 兩人均為非政府機構的總監，而有關機構曾獲恒基主席的一名家庭成員私人捐贈 |
| 霍偉棟博士 梁慶豐先生 | — | 現受僱於香港大學，而該大學曾獲恒基主席的一名家庭成員捐贈 |
| 李美辰女士 | — | 香港活力都會協會董事會成員，而該會曾獲恒基贊助 |

47. 委員備悉劉智鵬博士的物業並非就近位於屯門中的第二組與修訂項目有關的用地，因此只涉及非切身利益。委員同意，已申報直接利益的委員應暫時離席，已申報非切身或間接利益的委員則可留在會議席上，參與討論。委員備悉何培斌教授、林光祺先生及陳建強醫生已就未能出席會議致歉，而黎慧雯女士及劉興達先生已離席。委員亦備悉符展成先生及梁宏正先生尚未到席。

[王明慧女士於此時離席。]

簡介和提問部分

48. 主席表示，已給予申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆訊。委員同意，對於那些已表明不會出席或仍

未回覆會否應邀出席的申述人及提意見人，城規會可在他們缺席的情況下，就第二組的申述展開聆訊。

49. 此時，下列政府代表、申述人及申述人代表此時獲邀到席上：

林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

劉長正先生 — 規劃署高級城市規劃師／屯門

何偉基先生 — 運輸署高級工程師／房屋及策劃／新界西

R 4 – 梁志明

梁志明先生 — 申述人

R 61 – 盧麗貞

盧麗貞女士 — 申述人

R 64 – 霍佩明

霍佩明女士 — 申述人

R 66 – 南浪海灣業主立案法團

劉文俊先生 — 申述人代表

R 75 – 陳唯量

陳唯量先生 — 申述人

R 85 – 陳翔雲

陳翔雲先生 — 申述人

R 97 – 潘志強

潘志強先生 — 申述人

R 150 – 袁國屏

- 袁國屏先生 — 申述人
- R 262 – 陳鳳霞
陳鳳霞女士 — 申述人
- R 336 – 胡香勳
胡香勳女士 — 申述人
- R 501 – 劉珊美
劉珊美女士 — 申述人
- R 544 – 萬廣志
萬廣志先生 — 申述人
吳轉年先生 — 申述人代表
- R 557 – 黃錦權
黃錦權先生 — 申述人
- R 558 – 陳文芳
陳文芳女士 — 申述人
- R 566 – 徐慧珊
徐慧珊女士 — 申述人
- R 567 – 李孟邦
李孟邦先生 — 申述人
- R 582 – 楊素雯
楊素雯女士 — 申述人
- R 595 – 黃健良
黃健良先生 — 申述人
- R 596 – 黃啓綱
黃啓綱先生 — 申述人
- R 658 – 王繼明

王繼明先生 — 申述人

R660—Wong Wing Sze

何世樂先生 — 申述人代表

R667—李光明

李光明先生 — 申述人

R670—Nip Kam Fong

Ms Nip Kam Fong — 申述人

R673—葉文斌

葉文斌先生 — 申述人

R683—李敏華

李敏華 — 申述人

R721—Lo Man Hon

鄧俊滔 — 申述人代表

R724(何俊仁議員)

方麗雯女士 — 申述人代表

R735—伍麗芬

伍麗芬女士 — 申述人

50. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員林智文先生向委員簡介申述的背景。

51. 林先生借助投影片，按文件(第 9774 號)詳載的內容陳述以下要點：

修訂項目

(a) 修訂項目 B1 包括把第 16 區位於海榮路及海皇路交界處的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)22」地帶，以作高密度住宅發展，

並訂定最高住用／非住用地積比率為 6 倍／9.5 倍、最高建築物高度為主水平基準以上 100 米，以及劃設 15 米闊的非建築用地。該用地並無指定的政府、機構或社區用途。至於修訂項目 B2，則把第 39 區位於青山公路－青山灣段的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)22」地帶，以作私人／公共房屋發展，並訂定與修訂項目 B1 相同的地積比率及建築物高度限制。該用地有部分地方原先由香港基督教服務處培愛學校佔用，但該校現已遷往屯門第 16 區的新校舍。自學校搬遷後，該用地已沒有指定的政府、機構或社區用途。

申述

- (b) 第二組的聆訊須考慮與修訂項目 B1 及 B2 有關的 759 份申述。這些申述有來自個別人士(即 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R58(部分)、R61 至 R812)，當中包括八名立法會議員／屯門區議員、三個業主立案法團／業主委員會、港鐵公司(R57(部分)及煤氣公司(R59(部分))。在該 759 份申述中，一份為表示支持的申述，兩份提供意見，其餘(即 756 份)則為表示反對的申述。有關該兩個修訂項目的申述摘要如下：

修訂項目 B1

- (i) 反對修訂項目 B1 的申述共 753 份(即 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R58(部分)、R61 至 R809)，當中包括一名立法會議員暨屯門區議員(何俊仁議員(R724))、六名屯門區議員(分別為朱順雅(R58(部分))、朱耀華(R708)、陳樹英(R720)、盧民漢(R721)、江鳳儀(R722)及嚴天生(R723))，以及南浪海灣業主立案法團(R66)和海典軒業主委員會主席(R658)提交的申述；

- (ii) 港鐵公司提交的申述(R 57(部分))不反對修訂項目 B 1，但就該項目提供了意見；

修訂項目 B 2

- (iii) 當局接獲關乎修訂項目 B 2 的有效申述共六份，當中一份(由煤氣公司提交的 R 59(部分))就修訂項目提供了意見，而其餘五份表示反對的申述，分別由屯門區議員林頌鎧(R 812)、恒順園業主立案法團(R 811)、一名個別人士(R 810)，以及反對圖則上所有修訂項目的兩名個別人士(R 1(部分)和 R 3(部分))提交；

申述的理由及建議和相關的回應

- (c) 第二組申述的主要理由詳載於文件第 5.2 及 9.2 段。當局已就該等申述諮詢有關政府各局／部門，所得回應載於文件第 7.2 及 11.2 段：

修訂項目 B 1

表示支持的申述(R 60)

- (i) 在用地 B 1 進行新發展會令社區更熱鬧；

提供意見的申述(R 57(部分))

- (ii) 用地 B 1 毗鄰輕鐵路軌。該用地發展項目的倡議人應評估輕鐵行車時可能造成的噪音影響，並在有關發展作住用用途前自費納入並落實足夠的緩解噪音影響措施，而有關情況必須符合環境保護署(下稱「環保署」)的要求。上述規定應在相關地契內訂明，而發展項目的倡議人必須履行有關規定；
- (iii) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 7.2 段：

- 規劃署備悉表示支持的申述的理由；
- 關於鐵路噪音影響的事宜，當局已就改劃用途地帶的建議諮詢環境保護署署長（下稱「環保署署長」），他不反對有關改劃建議，並表示應把緩減噪音措施的規定納入擬議住宅發展項目，以解決交通噪音影響的問題。發展商須根據地契向環保署署長提交噪音影響評估，以供考慮；

表示反對的申述(R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R58(部分)及R61至R809)

不足以應付房屋供應

- (iv) 用地 B1 面積細小，無助紓緩當前房屋供應短缺的壓力。政府應另覓選址及考慮其他政策措施，以紓緩房屋供應不足的問題，例如把鄰近的巴士廠及屯門高爾夫球場發展作房屋用途，或考慮採取其他措施；

[黃仕進教授此時暫離會議。]

- (v) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 7.2 段：
 - 為增加及加快短至中期的房屋土地供應，政府須善用現時在市區及新市鎮的可發展土地；
 - 規劃署及相關專業部門已評估擬議發展，以確保所有發展項目均符合《香港規劃標準與準則》的原則，而且不會對當區社區造成不可接受的影響；
 - 用地 B1 現時空置，沒有指定作任何政府、機構或社區用途。該用地位處主要

住宅區，因此適宜作住宅用途，亦不會對整體地區造成不可接受的負面影響。當局正積極籌備把毗鄰的巴士廠改作運動場用途，而屯門高爾夫球場現時獲充分使用；

- 相關部門已進行多項技術評估(包括空氣流通評估、視覺評估及交通檢討)，並確認用地作房屋發展的技術可行性；

交通擠塞及安全方面

(vi) 目前該區沿屯門公路經常出現交通擠塞。當局沒有進行交通影響評估，以支持修訂用地的建議。人口增加會對該區的交通造成影響，並加劇該區公共交通服務不足的問題。用地 B1 的擬議發展亦會增加附近地區的人流，並造成安全問題，例如私人屋苑海典軒的業主便擔心修訂項目會令屋苑維修保養公共設施的開支增加。目前在繁忙時段，通往附近輕鐵站的行人路已十分擠迫，而有關發展或會影響該段行人路；

(vii) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 7.2 段：

- 運輸署署長表示，擬議發展不會對區內現有道路造成不可接受的交通影響，而用地 B1 附近現有的公共交通服務已經足夠。據他表示，用地 B1 日後的發展商會根據地契為區內現有行人過路設施進行交通改善工程，包括在恆富街及恆貴街增闢交通燈過路處。他並表示，遇有公共交通服務需求時，運輸署會聯絡有關營辦商，以提升公共交通服務，配合對公共交通的需求。用地 B1 附近現有的公共交通服務，包括專營巴士、綠色專線小巴及輕鐵，據觀察所得，所提

供的公共交通服務已經足夠；

- 至於公眾可否穿越私人發展地段，會由有關地段的地契規管。南浪海灣及海典軒的業主已按各自的地契，負責提供並保養橫跨恆富街及輕鐵的公眾行人天橋，並提供接駁。另有一條公眾行人徑由用地 B1 通往鄰近友愛南巴士總站，可供使用；
- 現時經用地 B1 通往輕鐵站的行人徑會保留，不會被取消。用地日後的發展商會根據地契為區內現有行人過路設施進行交通改善工程；

環境方面

- (viii) 用地 B1 會受皇珠路的交通、屯門公眾貨物裝卸區(下稱「公眾貨物裝卸區」)及稔灣堆填區造成的噪音、空氣污染及氣味問題所影響，因此不適合作住宅發展。在有關用地進行發展會對附近地區造成影響，尤以施工階段為然。當局並沒有就此進行環境影響評估；
- (ix) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 7.2 段：
- 發展商會根據地契為該用地進行噪音及空氣影響評估。在施工階段對空氣質素造成的影響及產生的噪音，會由相關的污染管制條例(例如《噪音管制條例》及《空氣污染管制條例》)規管；
 - 在「屯門 40 及 46 區和毗連地區規劃及工程研究」中，會檢視把公眾貨物裝卸區遷至屯門第 40 區的初步可行性。相關政府部門並無就有關設施發現不正常

的情況／數據或錄得過高的噪音水平；

撤回先前的房屋發展建議

- (x) 政府已撤回跟離愛琴海岸約 100 米的房屋發展建議，但卻漠視數以千計反對意見，在距離南浪海灣只有約 20 米的用地 B1 進行發展；
- (xi) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 7.2 段：
- 發展局在二零一四年一月二十七日宣布會保留愛琴海岸毗鄰用地作政府、機構或社區用途。該用地緊鄰愛琴海岸西南面，離住宅樓宇約 10 至 60 米。該用地狹窄修長，其最狹小部分只寬約 13 米，預計可建成約 60 個單位。經考慮收到的公眾意見、全面檢視屯門東的擬議房屋用地及平衡相關的考慮因素後，當局決定不在該用地進行房屋發展；

景觀及通風方面

- (xii) 用地 B1 的擬議住用／非住用地積比率(6 倍／9.5 倍)及建築物高度限制(主水平基準上 100 米)，實在過高。預計用地 B1 會興建兩幢樓高 30 至 40 層的建築物，面向用地 B1 的南浪海灣第一至三座單位的景觀、陽光及新鮮空氣會因而受阻，令居民的健康受影響；
- (xiii) 用地 B1 被一塊非建築用地分成南、北兩部分，以助通風。礙於用地北部的地盤限制，發展會集中在用地南部進行，要提供向海的大型住宅單位便會導致樓宇體積過大；

(xiv) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 7.2 段：

- 香港十分缺乏宜作發展的土地，因此必須善用現有較易可供使用的土地，以應付迫切的房屋需求。相關部門已進行技術評估，並確認改劃用地的可行性。毗鄰住宅及商業發展的建築物高度由主水平基準上 92 米至主水平基準上 129 米。用地 B1 的最高建築物高度(主水平基準上 100 米)與毗鄰建築物互相協調；
- 當局已進行視覺評估，指出在行人及遊客眾多的屯門海濱花園的觀景點觀望，擬議發展會以鄰里發展項目為背景，兩者的建築物高度會相近，樓宇體積相若。此外，恆富街分隔用地 B1 與南浪海灣，距離至少 20 米，陽光可從多角度照射南浪海灣的單位。不論何種情況，發展建議都必須符合《建築物(規劃)規例》，以確保符合有效地引入天然光的規例要求。樓宇分隔及日光滲透度，則受《建築物條例》規管；
- 規劃署進行的空氣流通專家評估建議，在用地的中央劃設闊 15 米的非建築用地，切合恆貴街的走向。這項建議已納入圖則內，以加強發展項目的透風程度，從而使區內的整體空氣流通更為順暢；

政府、機構或社區設施、商業設施及康樂設施的供應

(xv) 該區缺乏社區及康樂設施。把用地 B1 改劃作住宅用途會導致失去政府、機構或社區設施的用地。此外，擬議發展會加重醫院、學

校等公用設施及社區服務的負荷，亦會影響居民的生活質素。該區的購物設施及食肆亦已不足，況且政府多年前曾承諾在該用地提供休憩用地設施；

(xvi) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 7.2 段：

- 區內已規劃的主要政府、機構或社區設施整體上足夠。此外，在屯門規劃區的鄰舍休憩用地及地區休憩用地將會過剩。已規劃的政府、機構或社區設施，例如體育中心、運動場／體育館及游泳場館等，在規劃區內並沒有短缺。此外，有些設施可設置於樓宇內以提供服務，而不需要額外的政府、機構或社區用地；
- 現時，屯門區有三間診所／分科診療所。為應付長遠醫療服務的需求，政府已在屯門區預留診所用地，供日後發展基層醫療設施。當局亦有計劃擴建屯門醫院。政府會繼續密切留意區內對公營基層醫療服務的需求，讓主要服務對象得到適切的服務；
- 食物環境衛生署署長表示，正如其他新發展區一樣，倘區內人口劇增，相關的發展商可加建合適的街市及購物設施，以應付居民所需。在「住宅(甲類)22」地帶內建築物的最低三層所關設的零售及商業設施，屬經常准許的用途；
- 擬在屯門區提供的康樂及文化設施已符合《香港規劃標準與準則》所訂的要求。當局已計劃在用地 B1 以西闢設一個運動場，而這個住宅羣現時設有的休憩用地，包括恆貴街遊樂場及海珠路遊

樂場；

公眾諮詢

- (xvii) 當局在改劃用途地帶及諮詢當區居民前，已把用地 B1 納入二零一四／一五年度的賣地計劃內。當局完全繞過用地附近的居民。屯門區議會已於二零一四年五月十三日一致反對改劃用途地帶的建議。政府沒有諮詢南浪海灣及第 16 區居民的意向；
- (xviii) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 7.2 段：
- 政府的一貫做法是把所有預計可於某年度內供應市場的政府土地納入該年度的賣地計劃內，當中包括有待完成各種程序及城市規劃程序的土地。政府會等待有關用地完成法定規劃程序後，才把用地推出市場拍賣；
 - 關於擬議用途地帶修訂的公眾諮詢，當局已妥為按照有關的法定及行政程序進行。在向城規會提交建議修訂前，當局已在二零一四年一月七日及二零一四年一月二十七日諮詢了屯門區議會。在這兩輪諮詢會議期間，議員並未就修訂項目 B1 提出反對。此外，在圖則展示期內，規劃署的代表於二零一四年五月十三日的屯門區議會議席上，就憲報公布的修訂諮詢屯門區議會。當局亦在二零一四年四月二十二日及四月三十日，先後兩次與南浪海灣的居民舉行會議，闡釋建議修訂並交換意見；

修訂項目 B2

提供意見的申述(R59(部分))

- (xix) R59(部分)(由煤氣公司提交)不反對包括項目 B2 在內的用途地帶修訂，但表示新發展項目可能非常接近現有的中壓煤氣管道，因此要求日後的發展商進行風險評估，以估算潛在的風險和訂定必要的緩解措施。日後的發展商也應在設計及建造階段徵詢該公司的意見；
- (xx) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 11.2 段：
- 機電工程署署長表示，儘管用地 B2 附近有現存／已規劃的中壓煤氣管道，但無須就擬議用地強制進行風險評估。項目倡議人應在施工過程中與煤氣公司保持聯繫／合作；

表示反對的申述(R1(部分)、R3(部分)及 R810 至 R812)

高發展密度

- (xxi) 在第 39 區的住宅發展項目全部不超過 18 層。有關修訂擬改劃作高密度住宅發展用途及容許地積比率高至 9.5 倍，嚴重違背原先的整體新市鎮規劃，並破壞現有和諧的地理環境；
- (xxii) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 11.2 段：用地 B2 的擬議最高住用地積比率為 6 倍。該用地位於屯門市中心以東邊緣，最高建築物高度為主水平基準上 100 米，與該用地以西青山公路青山灣段對面的「住宅(甲

類)」地帶的最高建築物高度相同，因而與市中心之特色並非不相協調；

景觀及通風方面

(xxiii) 放寬項目 B2 的建築物高度限制，會阻礙恒順園的觀景和空氣流通；

(xxiv) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 11.2 段：

- 用地 B2 的擬議發展位於恒順園以北約 40 米。在規劃署的電腦合成照片可見，從大欖郊野公園內熱門的公眾及／或遊客遠足徑的觀景點眺望，擬議發展會依循一般的建築物高度輪廓線，並以青山作為背景。雖然望向青山的公眾景觀會局部受阻，但大部分的山脊線景觀仍可維持；
- 規劃署進行的空氣流通專家評估建議在該用地劃設一塊闊 20 米的非建築用地，而這項規定連同盡量減少平台體積和加設建築物間距的要求，會有助減少對附近地區(包括恒順園)的通風環境造成的影響；

申述人的建議

(d) 第二組申述人提出的建議詳載於文件第 5.3 及 9.3 段，現概述如下：

- (i) 撤回修訂項目 B1 及 B2，並重新展開公眾諮詢；
- (ii) 保留用地 B1 原先已規劃的「政府、機構或社區」地帶，以發展社區／康樂／綠化設施；

- (iii) 降低用地 B2 的擬議最高地積比率及建築物高度，以容許興建不高於 18 層的住宅樓宇；
 - (iv) 用地 B2 應改為發展巴士總站；
- (e) 就上述建議作出的回應詳載於文件第 7.3 及 11.3 段。鑑於就申述作出的回應所載的評估，當局認為這些建議的理據不夠充分；

對申述的意見

- (f) C1(部分)支持 R58(部分)，當中包括反對修訂項目 B1 的意見。提意見人表示，政府應展開全面的諮詢，認為政府現時所作的諮詢並不全面，亦沒有完全反映公眾的意見，誤導了城規會。就公眾諮詢的申述理由作出的回應，已載述有關情況；
- (g) 由環保觸覺提交的 C3(部分)反對圖則上所有「綠化地帶」的改劃事宜(詳載於第一組第 11(i)段)，並適用涉及改劃部分「綠化地帶」於修訂項目 B2。當局的回應是，須注意用地 B2 的「綠化地帶」只佔 0.04 公頃，是一幅主要用作渠務專用範圍的已平整政府土地。把這部分納入發展用地中，有助善用珍貴的土地資源；

規劃署的意見

- (h) 規劃署對申述的意見撮載於文件第 12 段，現概述如下：
 - (i) 備悉 R60 的支持意見、R57(部分)對修訂項目 B1 的意見，以及 R59(部分)對修訂項目 B2 的意見；以及
 - (ii) 不支持 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R58(部分)、R61 至 R812 的申述，並認為不應修訂圖則以順應申述。

52. 主席繼而邀請申述人及申述人代表闡釋其申述。

R 4 – 梁志明

53. 梁志明先生陳述以下要點：

- (a) 他反對修訂項目 B 1；
- (b) 用地 B 1 的新房屋發展所帶來的額外人口會令區內現已有限的巴士服務及商業設施更形緊絀。區內居民主要依靠巴士及輕鐵，但前者的班次極疏落。就算新的房屋發展附設有若干街市及購物設施，這些街市及設施能否應付區內居民的需求仍令人存疑；
- (c) 就擬議修訂項目進行的公眾諮詢不足。屯門區議會通過了一項動議，反對有關修訂。在用地展開住宅發展前，政府應先解決所有的問題；
- (d) 由於區內整體上缺乏政府、機構或社區設施和休憩用地，應保留有關用地作「政府、機構或社區」用途。儘管政府曾承諾在這塊「政府、機構或社區」用地上闢設政府、機構或社區設施，但卻只顧應付房屋需求而不惜改劃用地 B 1 的用途。政府應改為考慮在用地 B 1 闢設社區會堂、休憩用地或其他設施，以服務區內居民；以及
- (e) 倘政府不能回應他所提出的問題，他要求委員否決這個修訂項目。

R 61 – 盧麗貞

54. 盧麗貞女士陳述以下要點：

- (a) 她反對修訂項目 B 1。用地 B 1 日後建成的樓宇會坐落於南浪海灣旁邊，阻擋她在南浪海灣的單位的景觀，導致其物業的價格下降。新樓宇亦會產生屏風效應，影響她本人及區內其他居民的健康；

- (b) 她購入這個單位，是由於得悉在旁邊有一塊「政府、機構或社區」用地。政府應守護其計劃，把用地作「政府、機構或社區」用途，並在用地上闢設政府、機構或社區設施，以服務區內居民，從而加強屯門區的文化氛圍及社會和諧；以及
- (c) 把用地選作房屋發展的做法不合理。新的房屋發展會提供約 600 個單位，但是卻會負面影響南浪海灣現有約 400 個單位的居民的生活質素。

R 64 – 霍佩明

55. 霍佩明女士陳述以下要點：

- (a) 她反對修訂項目 B 1；以及
- (b) 政府應信守承諾，保留用地 B 1 作「政府、機構或社區」用途，並且尊重南浪海灣居民的權利。

R 66 – 南浪海灣業主立案法團

56. R 66 的代表劉文俊先生陳述以下要點：

- (a) 他反對修訂項目 B 1；
- (b) 他說，規劃署於二零一四年一月七日及二零一四年一月二十七日就修訂項目匆匆諮詢屯門區議會，並表示沒有接獲反對意見。二零一四年二月二十二日，規劃署舉行了公眾論壇，但是未有知會南浪海灣的居民。南浪海灣業主立案法團(下稱「業主立案法團」)其後以呈請方式提出反對，並收集得超過一兩千個簽名，悉數交予規劃署。業主立案法團亦已就有關修訂向申訴專員公署(下稱「申訴專員」)作出投訴，申訴專員其後答稱已調查事件，認為投訴不成立；
- (c) 二零一四年四月三十日，業主立案法團就修訂項目 B 1 與規劃署人員會面，但是規劃署視該次會面為

諮詢居民的一種方式，並不合理。規劃署應妥為遵照程序來進行諮詢；以及

[陳祖楹女士於此時到席。]

- (d) 他要求剔除修訂項目 B1，因為該用地原本規劃作「政府、機構或社區」用途。

R75 – 陳唯量

57. 陳唯量先生陳述以下要點：

- (a) 他反對修訂項目 B1；
- (b) 用地 B1 的新房屋發展所帶來的額外人口，會令區內現已有限的支援運輸基建設施更形緊絀；
- (c) 當局應考慮從屯門河對岸的公眾觀景點(例如新屯門中心住宅發展項目)攝製電腦合成照片，並根據這些新照片進行新一輪諮詢；
- (d) 考慮到擬議的 10 400 個新住宅單位會為屯門區帶來約 50 000 名新增人口，當局應調整文件附件 IX「政府、機構或社區」及「休憩地帶」用地表內的數字。由於人口增加，應在區內闢設更多的政府、機構或社區設施；以及

[劉文君女士於此時暫離會議。]

- (e) 政府已確認屯門南會增設一個新的鐵路站，作為西鐵線的延伸部分，新車站的上蓋或會發展住宅。雖然有關地點仍待確實，但可能就近用地 B2 的範圍。這會導致影響對區內政府、機構或社區設施的需求。因應上述情況，當局須就修訂項目加以三思。

R 97 – 潘志強

58. 潘志強先生陳述以下要點：

- (a) 他反對修訂項目 B 1；
- (b) 用地 B 1 的新房屋發展會令該區的交通問題加劇；有違城市規劃；以及產生屏風效應，對其南浪海灣第一座單位(只與用地 B 1 相距 15 米)的景觀及採光造成不良影響；
- (c) 就擬議修訂項目進行的公眾諮詢並不足夠。當局未有在圖則刊憲前諮詢當區居民，政府官員也未曾解答屯門區議會及居民的疑問；
- (d) 鑑於擬把西鐵支線伸往荃灣的計劃已擱置，當局會如何處理屯門的交通問題；
- (e) 他以高價購入該單位，皆因該單位面向「政府、機構或社區」用地。擬議修訂已對其單位的價值造成負面影響；以及
- (f) 會否為支持擬議修訂而進行噪音影響評估？

R 262 – 陳鳳霞

59. 陳鳳霞女士陳述以下要點：

- (a) 她反對修訂項目 B 1；
- (b) 她在二零零二年以高價購入南浪海灣單位，此乃考慮到前面的「政府、機構或社區」用地的建築物高度限為三層。在用地 B 1 的新建樓宇與她的單位相距只有 15 米，會嚴重影響該單位的景觀。這亦會使單位的採光受阻，而規劃署的視覺評估結果並不適用於她的情況；以及
- (c) 用地 B 1 不適合作住宅發展。

R 336 – 胡香勳

60. 胡香勳先生陳述以下要點：

- (a) 他反對修訂項目 B1；
- (b) 他是南浪海灣居民，但未就擬議修訂獲得諮詢；以及
- (c) 政府漠視民意。

R 501 – 劉珊美

61. 劉珊美女士陳述以下要點：

- (a) 她反對修訂項目 B1，並反對文件的內容，認為有關內容不盡不實，誇大擬議修訂的認受性；
- (b) 就擬議修訂進行的公眾諮詢一般為期三個月。不過，規劃署與屯門區議會在二零一四年一月七日及二零一四年一月二十七日先後進行第一次及第二次諮詢會議，兩者只相隔十天。當局未有諮詢南浪海灣居民。屯門區議員當時亦沒有察覺到當局進行諮詢的修訂項目，而項目 B1 最初亦未納入其中。南浪海灣居民在二零一四年二月二十二日的第三次諮詢會議仍未獲知會。規劃署把二零一四年四月三十日的會面視作以某種形式諮詢居民，做法並不合理。諮詢所涉的法律及正式程序應予嚴格依循；
- (c) 規劃署認為用地 B1 適合作住宅發展，皆因該用地現有一些基建設施。不過，該些設施並非可供持續發展。當局應改為考慮佔地寬廣，且有全面規劃的用地；
- (d) 屯門區一直飽受交通問題困擾。從文件的內容來看，交通問題被淡化。居民每天須早起上班，而當局應在當下解決問題，而非待居民遷入新建樓宇後才處理；

- (e) 據她所知，用地 B1 的日後發展會容納約 50 000 名居民。南浪海灣與用地 B1 之間的恆富街是一條狹長的單程路，未能應付由此產生的交通量；以及
- (f) 當時她信賴政府才以高價購入位於「政府、機構或社區」用地旁的南浪海灣單位。隨着日後該用地會有新樓宇落成，其單位的採光會受阻礙。改劃用途地帶的修訂應予刪除，以及該用地應保留作「政府、機構或社區」地帶，以滿足當區居民所需。

R 544 – 萬廣志

62. R 544 的代表吳轉年先生陳述以下要點：

- (a) 他反對修訂項目 B1；
- (b) 儘管規劃署聲稱已在二零一四年一月七日及二零一四年一月二十七日諮詢屯門區議會，但該署未曾就修訂項目諮詢南浪海灣及第 16 區的居民。屯門區議會在二零一四年五月十三日一致反對改劃用途地帶的建議；以及
- (c) 政府漠視屯門區議會，以及南浪海灣和第 16 區居民的意見。

R 558 – 陳文芳

63. 陳文芳女士陳述以下要點：

- (a) 她強烈反對修訂項目 B1；以及
- (b) 用地 B1 是作私人而非公共的住宅發展用途。日後出售這塊政府土地作住宅用途，只會惠及發展商。為何屯門區普羅大眾卻要在景觀、採光、物業價值方面蒙受損失，並要受長期懸而未決的交通問題困擾，而只是讓發展商獲取更多金錢利益？

[陸觀豪先生於此時暫離會議。]

R 566 – 徐慧珊

64. 徐慧珊女士陳述以下要點：

- (a) 她反對修訂項目 B1；
- (b) 她是一名退休人士。她只想置業安居。用地 B1 的新發展會影響她在南浪海灣的生活質素，而遷居別處亦負擔不來。她已把血汗積蓄用來購置該單位；以及
- (c) 如有需要，居民會訴諸司法覆核。

[陸觀豪先生於此時返回席上。]

R 567 – 李孟邦

65. 李孟邦先生陳述以下要點：

- (a) 他反對修訂項目 B1；
- (b) 由於用地 B1 的地盤界線已把現有輕鐵納入其中，因此，實際地盤面積會較文件所示為小。鑑於用地 B1 的狹長形狀和面積，實應作綠化用途。屋苑之間的距離應最小有 200 米至 300 米，而非與這宗個案相關的 15 米；以及
- (c) 規劃署製備的電腦合成照片並不真確，而視覺評估應包括從恆富街眺望的評估。

[黃仕進教授於此時返回席上。]

R 595 – 黃健良

66. 黃健良先生陳述以下要點：

- (a) 他反對修訂項目 B1；

- (b) 他在二零一一年購入南浪海灣的單位，皆因知悉毗鄰用地屬「政府、機構或社區」地帶。倘他一早知悉政府會把該用地改劃作住宅用途，便不會購入該單位。鑑於現時樓價高企，遷居別處也負擔不來；
- (c) 撤回有關毗連愛琴海岸的房屋用地建議，正好說明政府方面缺乏一致的土地用途目標；以及
- (d) 就近南浪海灣的巴士廠及屯門高爾夫球中心，可予考慮作房屋發展之用。

R 596 – 黃啟綱

67. 黃啟綱先生陳述以下要點：

- (a) 他反對修訂項目 B1；
- (b) 屯門至元朗輕鐵沿線有多塊空置用地，現作臨時用途及建有村屋。該些用地可作住宅發展之用；
- (c) 當區人口密度甚高，但區內只設有一個巴士站。據他所知，用地 B1 的日後發展會容納約 50 000 名居民。新增的人口會令交通問題更趨嚴重；以及
- (d) 鑑於現時樓價高企，他的家庭也無法負擔遷移居所。

R 658 – 王繼明

68. 王繼明先生陳述以下要點：

- (a) 他於二零零三年以家人的畢生積蓄購入海典軒一個單位；
- (b) 有關「政府、機構或社區」用地於過去八年一直空置，但規劃署於極短時間內便能建議並改劃該用地作住宅用途；

- (c) 區內交通情況並不理想，人口增加只會令問題惡化；
- (d) 他是海典軒業主委員會主席，代表所有就修訂項目 B1 提出反對的海典軒業主。當局並無就修訂建議諮詢海典軒的居民。住宅發展的新增人口會使用海典軒及南浪海灣的兩條行人天橋，令維修保養的開支增加，日後須由兩個屋苑的居民承擔。政府應作出補償，並釐清兩條行人天橋可負荷人數的資料；以及

[劉文君女士於此時返回席上。]

- (e) 委員應進行實地視察，評估用地 B1 的新發展項目對四周環境可能造成的影響。該區現時已因交通流量高飽受嚴重噪音滋擾。

R 670 – Nip Kam Fong

69. Nip Kam Fong 女士提出下列要點：

- (a) 她反對修訂項目 B1；以及
- (b) 她在研究該區的規劃發展後才購入南浪海灣。用地 B1 的新發展項目鄰近南浪海灣，會對她造成負面影響；

R 673 – 葉文斌

70. 葉文斌先生陳述以下要點：

- (a) 他是民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)的社區主任，代表八名屬民建聯的屯門區議員及三名立法會議員(即譚耀宗議員、梁志祥議員及陳恒鏞議員)的意見，全部均反對修訂項目 B1；

- (b) 儘管「政府、機構或社區」用地已閒置多年，區內居民仍渴望當局在該土地上闢設政府、機構或社區設施；
- (c) 二零一四年三月至四月期間，民建聯成員陪同南浪海灣的居民向屯門區議會提出呈請，反對修訂項目 B1，並與規劃署的官員會面，交換意見。居民亦已向城規會提出呈請。在二零一四年五月十三日的屯門區議會會議上，民建聯一眾區議員要求當局保留該塊「政府、機構或社區」用地。事實上，民建聯自二零一一年開始已積極要求政府在區內闢設更多政府、機構或社區設施，其間包括與民政事務局的代表會晤，建議在用地 B1 興建一個社區會堂及一間圖書館；
- (d) 南浪海灣的居民不應因為有屯門區議員未有就上述修訂諮詢居民意見而要付出代價；以及
- (e) 應保留用地 B1 作「政府、機構或社區」用地，並與第 16 區已規劃的運動場一併發展，以容納一個社區會堂及一間圖書館，提升區內居民的生活質素。

[袁家達先生於此時暫離會議。]

R721 – 盧民漢

71. 鄧俊滔先生代表屯門區議員盧民漢先生(R721)陳述以下要點：

- (a) 他是民主黨社區主任，反對修訂項目 B1；
- (b) 政府應信守承諾，保留用地 B1 的「政府、機構或社區」用途，並在該土地上闢設政府、機構或社區設施；

- (c) 新的房屋發展會令區內已有限的交通服務及基礎設施供應更為緊絀。在屯門東有多塊用地進行重建發展，也會令青山公路更為擠塞；以及
- (d) 政府已把該用地納入賣地計劃，事前卻沒有諮詢當區居民。就政府先前提出在愛琴海岸附近發展房屋的建議，愛琴海岸的每戶居民均收到政府發出的諮詢信件；然而，南浪海灣的居民卻沒有收到諮詢信件。

[袁家達先生於此時返回席上。]

R724－何俊仁

72. 代表立法會議員何俊仁的方麗雯女士，陳述以下要點：

- (a) 她反對修訂項目 B1；
- (b) 用地 B1 的面積細小，無助解決房屋短缺的問題。屯門至元朗輕鐵沿線有多塊空置用地，政府應考慮善用有關用地。此外，政府應檢討村民在新界興建村屋的權利；
- (c) 規劃署進行的諮詢不足，而區議員亦未獲尊重。關於二零一四年一月七日舉行的會議將討論屯門分區計劃大綱圖的修訂建議一事，屯門區議員於二零一三年的最後一天才獲知會。由於在會上討論的事項眾多，該議項須轉交相關的工作小組，於小組下一次會議討論。因此，不應說相關的屯門區議員沒有徵詢居民的意見；
- (d) 當局應解釋為何諮詢方式有所不同，例如為何愛琴海岸的居民收到諮詢信件，而南浪海灣的居民卻沒有收到；以及
- (e) 應保留用地 B1 作「政府、機構或社區」用途，理由是區內人士對相關設施有需求。況且，該用地可

供收容屯門培愛學校的殘疾兒童，因為該校因校舍出現結構問題而需要遷往別處。

R735 – 伍麗芬

73. 伍麗芬女士陳述以下要點：

- (a) 她反對修訂項目 B1；
- (b) 她於 14 年前以畢生積蓄購入南浪海灣一個單位，當時已得悉毗鄰是一塊「政府、機構或社區」用地。該用地日後的發展項目與屋苑十分接近，嚴重影響她的生活質素及健康；以及
- (c) 屯門區的土地供應充足，應保留用地 B1 作「政府、機構或社區」用途，例如為兒童及長者提供相關設施。

74. 由於申述人及申述人代表已陳述完畢，主席請委員提問。

75. 就擬議修訂項目，副主席請屯門及元朗西規劃專員釐清當中三項事宜：修訂分區計劃大綱圖後，並就修訂項目 B1 及 B2 而言，新增住宅單位的數目和人口有多少；政府、機構或社區設施的供應，能否滿足現有及新增人口的需要；以及當局如何根據法定要求進行公眾諮詢工作？屯門及元朗西規劃專員林智文先生回答說，圖則的擬議修訂牽涉改劃 14 塊用地的用途地帶作房屋發展，可提供共約 10 400 個住宅單位。預計用地 B1 及 B2 可分別提供約 480 個單位和約 400 個單位。根據政府統計處二零一一年中期人口普查，一個家庭住戶的平均人數為 2.9 人，這個數字可作為參考。他表示，投影片簡介所示屯門區的政府、機構或社區設施圖表，是以整個屯門區(包括新增 10 400 個住宅單位)的人口為計算基礎，當局認為區內所提供的政府、機構或社區設施整體上足夠。他繼而表示，當局已妥為遵從法定及行政程序，就擬改劃用途地帶的修訂建議諮詢公眾。自二零一四年一月開始，發展局及／或規劃署就擬議修訂進行了三輪公眾諮詢。二零一四年一月七日，發展局及規劃署在屯門區議會全體會議上徵詢區議員的意見。由於屯門區議會

提出了意見，發展局及規劃署在二零一四年一月二十七日諮詢屯門區議會轄下發展及規劃工作小組，詳情載於文件附件 V、VIa 及 VIb。由於屯門東的擬議房屋用地共有八塊，為徵詢屯門東居民的意見，規劃署於二零一四年二月二十二日舉行公眾論壇，邀請屯門東各修訂項目所涉用地附近的居民出席。南浪海灣的居民有出席該次會議，並表示反對修訂項目 B1。他們的反對意見，其後已連同擬議修訂項目提交城規會，並於二零一四年四月二十五日小組委員會的會議上考慮。他補充說，隨着該圖於二零一四年五月二日刊登憲報，法定的城市規劃圖則制訂程序隨即展開，而法定的公眾諮詢過程亦告開始。一名委員就寄交愛琴海岸居民的信件提出查詢，林先生回答時澄清，當局是因應屯門區議會的要求才把信件寄交相關業主立案法團，可能相關法團其後再把信件轉寄個別居民，但他未能證明是否屬實。

76. 副主席和一些委員詢問屯門區內所提供的運輸基礎設施和公共交通服務是否足夠，以及有沒有措施回應區內居民的關注。運輸署高級工程師／房屋及策劃／新界西何偉基先生在回應時表示，正如已進行的交通影響評估顯示，該圖各項主要修訂項目所涉及的擬議發展，對區內現有道路交通產生的影響並非不可接受。由於擬在用地 B1 及 B2 興建的住宅單位數目不多，不會對區內道路造成重大影響。與主要的對外連接道路(例如屯門公路和青山公路)現時整體交通量相比，擬議發展所帶來的交通量相對較少；考慮及此，當局認為擬議發展對這些對外連接道路交通所造成的影響不大。運輸署會繼續監察並檢討主要道路的容量，也會研究是否需要增設新路。根據運輸署的觀察，用地 B1 附近的現有公共交通服務並非不足，運輸署會繼續監察有關服務水平，遇有公共交通需求上升時，會與公共交通營辦商商討，按情況提升服務水平，例如增加巴士班次及數目、調整繁忙時段的巴士服務，從而滿足市民對公共交通服務的需求。用地 B1 附近的現有公共交通服務包括專營巴士、綠色專線小巴及輕鐵，據觀察所得，他們的服務水平足夠。何先生補充說，在規劃屯門南站時，會根據鐵路發展策略加以研究屯門的公共交通網絡及接駁服務。

77. 一名委員詢問屯門及元朗西規劃專員，未經城規會批准便把用地 B1 納入賣地計劃是否慣常做法，而申述人所提及南浪海灣與用地 B1 之間只有 15 米的緩衝距離是否屬實。林智文

先生回應時表示，政府的既定做法是把預計在下一年度可供出售的全部用地(包括有待完成城市規劃程序的用地)納入該年度的賣地計劃內。相關用地只會在法定規劃程序完成後才推出發售。他繼而借助實物投影機展示一份圖則，並說用地 B1 的界線與南浪海灣的界線相距約 20 米，而用地 B1 日後建築物的座向及設計布局會受法例規管。

78. 主席問霍佩明女士(R64)，可否就她所稱政府曾承諾在用地 B1 提供政府、機構或社區設施一事作出清楚說明。霍女士表示，她認為當局劃設「政府、機構或社區」地帶，等於政府承諾會在該用地提供政府、機構或社區設施。伍麗芬女士(R735)接着補充，南浪海灣業主立案法團前任主席曾向她提及，二零零二／零三年時，有政府部門向他們發出一封信件，述明基於財政考慮，在用地 B1 提供政府、機構或社區設施的計劃須暫時擱置。然而，她未能出示有關信件，也無法證實哪個政府部門發出該信。主席向屯門及元朗西規劃專員查問區內提供社區會堂及零售設施的情況。林智文先生表示，民政事務總署會根據《香港規劃標準與準則》和因應所評估的地區需要而闢設社區會堂；屯門現時有九個社區會堂，另有計劃在第 54 及 14 區增闢包括社區會堂在內的政府、機構或社區設施。至於零售設施方面，位於用地 B1 範圍 500 米以外的友愛邨和安定邨已有零售及街市設施，供區內居民使用。另外，海典軒商場也有一些購物設施，而日後位於用地 B1「住宅(甲類)」地帶的發展項目亦可提供購物設施。根據該分區計劃大綱圖，在建築物的最低三層或現有建築物特別設計的非住宅部分，零售用途屬經常准許的用途。當局認為用地 B1 所屬地區的現有零售設施整體上足夠。

79. 主席繼而問及用地 B1 旁邊的巴士廠用地的資料；有申述人提及該用地具備發展房屋的潛力，可用作住宅發展。林智文先生表示，該用地劃作「政府、機構或社區」地帶，並根據《香港規劃標準與準則》規劃作體育場地用途。在屯門區內另一個可滿足居民需要的運動場，是鄧肇堅運動場。主席問到用地 B1 可否改為用作運動場，林先生澄清用地 B1 的面積不足 1 公頃，而運動場的面積約需 3 公頃，故該用地不足以容納一個運動場，而且因用地呈狹長形狀，無法容納屬於標準設施的跑道。

[楊偉誠先生於此時離席。]

80. 委員再無提出其他問題，主席表示第二組的聆訊已經完成，會議將小休五分鐘，然後展開第三組的聆訊。主席繼而多謝政府代表、申述人及申述人代表出席會議。他們均於此時離席。

[劉志鵬博士於此時暫離會議。]

[會議小休五分鐘。]

第三組聆訊－屯門東

(申述編號 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R58(部分)、R59(部分)及 R813 至 R2055 和意見編號 C1(部分)、C2 及 C3(部分))

[梁宏正先生於此時到席。]

81. 下列委員已就此議項申報直接利益，表示在屯門擁有物業或與以下公司，包括：香港中華煤氣公司(下稱「煤氣公司」)(R59)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恆基」)；及／或 Wascott Property Limited (R1565)的母公司會德豐地產(香港)有限公司(下稱「會德豐」)；及／或僑宜有限公司(R1566)的母公司新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)有業務往來：

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 劉志鵬博士 | — | 擁有一個位於掃管笏管青路的單位 |
| 黎慧雯女士 | — | 現與恆基及新鴻基有業務往來 |
| 林光祺先生 |) | 現與恆基、新鴻基、會德豐及 |
| 劉興達先生 |) | 其顧問有業務往來 |
| 符展成先生 |) | |
| 劉文君女士 | — | 現與新鴻基有業務往來 |

陳建強醫生 — 其配偶現受僱於恆基集團的附屬公司；他亦是香港活力都會協會召集人，而該會曾獲恆基及新鴻基贊助

82. 此外，下列委員會已就此議項申報非切身或間接利益：

黃仕進教授 — 現受僱於香港大學，而該大學曾獲恆基主席的一名家庭成員捐贈

陸觀豪先生 — 現為香港中文大學校董會成員
鄒桂昌教授 (陸先生)或僱員(鄒教授)，而該大學曾獲恆基主席的一名家庭成員捐贈

何培斌教授 — 現為香港中文大學僱員，該大學曾獲恆基主席的一名家庭成員捐贈；他亦是香港中文大學建築學院文物建築保育與設計碩士課程主任，而該學院曾獲會德豐資助

梁宏正先生) 兩人均為非政府機構的總監，
邱榮光博士) 而有關機構曾獲恆基主席的一名家庭成員捐贈

霍偉棟博士 — 現受僱於香港大學，而該大學
梁慶豐先生 曾獲恆基主席的一名家庭成員捐贈

李美辰女士 — 香港活力都會協會董事會成員，而該會曾獲恆基及新鴻基贊助

83. 委員同意，已申報直接利益的委員應暫時離席，已申報非切身或間接利益的委員則可留在會議席上，參與討論。委員備悉何培斌教授、林光祺先生及陳建強醫生已就未能出席會議

致歉，而黎慧雯女士及劉興達先生已離席。委員亦備悉劉志鵬博士已暫離會議而符展成先生尚未到席。

[劉文君女士於此時暫離會議。]

簡介和提問部分

84. 由於已給予申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議，委員同意，對於那些已表示不會出席或仍未回覆會否應邀出席的申述人及提意見人，城規會可在他們缺席的情況下，就第三組的申述展開聆訊。

85. 此時，下列政府代表、申述人、申述人代表、提意見人及提意見人代表獲邀到席上：

林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

劉長正先生 — 規劃署高級城市規劃師／屯門

何偉基先生 — 運輸署高級工程師／房屋及策劃／新界西

R 4 – 梁志明

梁志明先生 — 申述人

R 58 – 朱順雅

朱順雅女士 — 申述人

R 59 – 煤氣公司

許庭茵女士 — 申述人代表

R 824 – Ng Ka Wah

R 866 – 吳泓沖

R 867 – 吳凱琳

R 932 – 廖嘉媚

方麗雯女士 — 申述人代表

R 845 – Li Yau Mui

馬家俊先生 — 申述人代表

R 1113 – 陳海超

陳海超先生 — 申述人

R 1378 – 王火強

王火強先生 — 申述人

R 1400 – 雷創傑

雷創傑先生 — 申述人

R 1565 – Wascott Property Limited

林美寶女士]

李懿婷女士]

陳怡得先生]

領賢規劃顧問有限公司

Mr Ian Brownlee] 申述人代表

Ms Anna Wong]

AEC Ltd

Dr Michael Leven]

Ms Grace Yang]

R 1566 – 僑宜有限公司

胡韻然女士]

陳倩庭女士] 申述人代表

羅玉鈴女士]

許澤鴻先生]

R1567 – Kwok Wah Cheong

R 1568 / C 1 – 郭明志

R 1569 – Chan Suk Hing

郭明志先生 — 申述人 / 提意見人 /
申述人代表

R 1570 – 韋應佳

韋應佳先生 — 申述人

R 1572 – 黃禮明

楊智斌先生 — 申述人代表

R 1596 – 劉福輝

劉福輝先生 — 申述人

R 1648 – 茹瑞芝

茹瑞芝女士 — 申述人

R 1689 – 李清儀

李清儀先生 — 申述人

R 2055 – 游益廣

游益廣先生 — 申述人

C 3 – 環保觸覺

譚凱邦先生 — 提意見人代表

86. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員林智文先生向委員簡介申述的背景。

87. 林智文先生借助投影片，按文件(第 9775 號)詳載的內容陳述下列要點：

修訂項目

- (a) 修訂項目 C1 包括把位於青霞里的一塊用地由「住宅(乙類)8」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，訂明最高地積比率為 3.6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 80 米；
- (b) 修訂項目 C2、C3、C11、C12 及 C13 包括改劃香港黃金海岸對面的前掃管軍營(國際十字路會用地羣組)而先前劃為「政府、機構或社區」地帶的用地。這些用地並無指定的政府、機構或社區用途，因此

擬議作兩個住宅用地。用地 C2 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)15」地帶，訂明最大的總樓面面積為 69 780 平方米，而最高的建築物高度為主水平基準上 70 米。用地 C3 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)14」地帶，訂明最大的總樓面面積為 87 000 平方米，最大的非住用總樓面面積為 2 000 平方米，而最高建築物高度為主水平基準上 70 米及 85 米。修訂項目 C11 涉及把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」用地，以反映納入屯門公路重建及改善工程的斜坡。另會在用地 C2 和用地 C3 之間興建一條新的公用道路(修訂項目 C12)，用以連接青山公路—青山灣段及位於青盈路的哈羅香港國際學校，以及屯門市地段第 423 號的住宅發展項目。位於用地 C2 北面的喺喀廟將保留為「政府、機構或社區」地帶，以便保存及活化供社區使用，並把最高建築物高度限制由八層改為一層(修訂項目 C13)；

- (c) 修訂項目 C4 至 C8 包括改劃管翠路及掃管笏路區(掃管笏路羣組)的各用地。用地 C4 由主要是「住宅(乙類)」地帶連小部分的「綠化地帶」和「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)17」地帶，訂明最大總樓面面積為 72 960 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 80 米，並劃設 20 米闊的非建築用地。於一九九七年刊憲的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/10》上，用地 C5 是先前較大的「住宅(甲類)」地帶的一部分，以預留用作公營房屋發展和輕便鐵路(下稱「輕鐵」)專用範圍；在二零零九年十月，該用地在運輸及房屋局決定不會在屯門東興建輕鐵後，改劃為「綠化地帶」。這用地由「綠化地帶」連同小部分「住宅(乙類)」用地(約 0.09 公頃)改劃為「住宅(乙類)2」地帶，訂明最高地積比率為 3.6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 80 米，並劃設 20 米闊的非建築用地。修訂項目 C6 旨在反映毗鄰用地 C7 一些不宜發展的現有植被斜坡，涉及把三塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」。修訂項目 C7 涉及把一塊位於掃管

笏路的用地由「住宅(乙類)」地帶、「休憩用地」地帶及「綠化地帶」用地改劃為「住宅(乙類)18」地帶，並訂明最大的總樓面面積為 78 200 平方米，包括不少於 890 平方米的總樓面面積用作幼稚園，以及最高建築物高度為主水平基準上 90 米，並劃設 20 米闊的非建築用地。屯門區休憩用地的整體供應有剩，而現時並無計劃發展用地的「休憩用地」部分。修訂項目 C8 涉及把一塊位於掃管笏路的用地由「住宅(乙類)」地帶和「綠化地帶」用地改劃為「住宅(乙類)2」地帶，並訂明最高地積比率為 3.6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 90 米；

- (d) 修訂項目 C9 及 C10 涉及一塊位於舊咖啡灣前稱為哥頓軍營的前軍事用地，這塊用地先前劃為「政府、機構或社區」地帶，未有指明作任何政府、機構或社區用途。用地 C9 會改劃為「住宅(乙類)8」地帶，並訂明最高地積比率為 1.3 倍，以及最高建築物高度為六層。用地 C10 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現時公眾泳灘的用途。
- (e) 修訂項目 G 用以反映小組委員會在二零一四年三月七日批准的一宗第 12A 條申請(編號 Y/TM/6)，把位於樂怡街的用地由「其他指定用途」註明「超級市場、酒樓及其他商業和康樂設施」用地改劃為「住宅(乙類)19」地帶，以作住宅發展，總樓面面積為 1 900 平方米，以供興建 10 幢三層高的房屋連同非住用總樓面面積 100 平方米，作為商店及服務行業用途；

申述

- (f) 第三組的聆訊須考慮與修訂項目 C1 至 C13 及 G 有關的 1 248 份申述，以及三份相關的意見書(C1(部分)、C2(部分)及 C3)，有關情況概述如下：

- (i) 兩份申述提供意見，分別來自煤氣公司 (R59(部分))(關於項目 C1、C2、C3、C9 及 G)和一名個別人士(R2055)(關於項目 C8)；
- (ii) 1 246 份申述反對涉及 8 幅房屋用地在不同羣組(即國際十字路會用地羣組(項目 C2 及 C3)、掃管笏路羣組(項目 C4、C5、C7 及 C8)及其他用地(項目 C1 及 C9))及其他項目(C6，C10 至 C13)的全部或個別修訂項目：
 - (i) 876 份申述反對全部修訂項目或超過一個用地羣組，包括來自屯門區議員朱順雅(R58(部分))、愛琴海岸業主委員會(R1572)，以及 82 份由個別人士和 794 份以標準格式提交的申述；
 - (ii) 8 份申述反對掃管笏路羣組(項目 C4、C5、C7 及 C8)的房屋建議，包括來自兩間私人公司，分別是 Wascott Property Limited (R1565) 和 僑宜有限公司 (R1566)，以及 6 份由個別人士提交的申述；
 - (iii) 6 份申述反對國際十字路會用地羣組，包括來自一間私人公司 David Harilela Group (R1695)及 5 份由個別人士提交的申述；
 - (iv) 356 份申述反對項目 C5。

申述的理由及建議和相關的回應

- (g) 第三組申述的主要理由詳載於文件第 5.2 段。當局已就該等申述諮詢有關政府各局／部門，所得回應載於文件第 7.3 段：

提供意見的申述(R 59(部分)及 R 2055)

- (i) 煤氣公司提交的 R 59(部分)不反對擬議修訂項目 C1 至 C3, C9 及 G, 但卻表示可能會有新發展項目, 鄰近現有的次高壓煤氣管道, 並要求日後發展商進行風險評估, 以衡量潛在風險和敲定所需的緩解措施, 而日後的發展商應在設計和建造階段諮詢該公司;
- (ii) 由個別人士提交的 R 2055 指, 申述人對用地 C8 內的寶貴果樹和植物有深厚感情, 而鑑於該「綠化地帶」用地大部分範圍陡斜, 平整用地以作住宅用途的成本會高昂;
- (iii) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 7.3 段:
- 機電工程署署長表示, 儘管在用地 C1 至 C3、C9 及 G 附近有現存/規劃的次高壓煤氣管道, 無須強制規定就擬議用地進行風險評估;
 - 用地 C8 包括先前劃為「住宅(甲類)」地帶的一個已平整平台, 在西面有一較細小部分劃為「綠化地帶」用地。該「綠化地帶」用地有部分已受干擾, 在山坡上有臨時構築物。受影響的樹木會根據地政總署地政處作業備考編號 7/2007, 就房屋發展項目提供的保護樹木和補償植樹建議所規管。有關提交保護樹木建議和美化環境建議/園境設計總圖的規定, 會因應適當情況納入地契條款內。斜坡工程會在詳細設計階段予以考慮;

表示反對的申述(R 1(部分)、R 3(部分)、R 4(部分)、R 58(部分)、R 813 至 R 2054)

就修訂項目 C2、C3、C11、C12 和 C13(國際十字路會用地羣組)提出的特定理由

- (iv) 國際十字路會用地目前的用途合適，因為該會為社區提供服務，與用地的特色互相協調。該用地應予以保留，供國際十字路會使用；
- (v) 該用地具考古重要性，應予以保留。應保留用地內兩座已評級的文物建築，供社羣使用。在用地 C2 和 C3 的成齡樹應予以保護；
- (vi) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 7.3 段：
- 當局認為把修訂項目 C2、C3 和 C12 的用地恢復為「政府、機構或社區」地帶的建議並不合適。規劃署和其他專業部門已評估各項擬議發展，並會確保所有發展均符合《香港規劃標準與準則》，不會對當區造成不可接受的影響；
 - 根據康樂及文化事務署的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，具考古價值的掃管軍營位於國際十字路會用地內。如無可避免要干擾具考古價值或其他具考古潛力的地方，便須由合資格的考古工作者進行詳細的考古影響評估；
 - 前掃管軍營的喺喀廟和 Kesarbahadur Hall 被列為三級歷史建築物。如古蹟辦所建議，三級歷史建築物按定義是具有若干價值的建築物，倘能在某些形式上獲保留是理想的，遇保留該建築物並非實際

可行，便應考慮其他方法。為此，相關部門已協定把 Kesarbahadur Hall 納入用地 C3，並加以保留和活化成擬議發展的一部分。至於用地 C2 北面的喺喀廟已獲保留，並會保育和活化作社區用途。

- 毗鄰喺喀廟的兩棵大型成齡樹則建議作原址保留，並會留在「政府、機構或社區」地帶內；
- 建議進行詳細的樹木調查，以識別按地契條款須予以保留納入用地內的樹木。有關保育重要樹木的規定，已載於分區計劃大綱圖的《說明書》內；而提交總綱發展藍圖、保護樹木和園境設計總圖的規定，會納入地契條款內；

就修訂項目 C4、C5、C7 和 C8(掃管笏路羣組)提出的特定理由

- (v) 當局改劃這個羣組內用地 C4 至 C8 的土地用途，可大幅增加總樓面面積超過 5 倍，並增建 3 000 個單位，完全忽視了該區地積比率原為 1.3 倍及建築物高度原為 10 層的特色；
- (vi) 當局修訂圖則時，未有考慮在第 56 區內其他較易使用的發展用地；
- (vii) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 7.3 段：
 - 增加發展密度是可行的，而擬議修訂不會對交通和其他基礎設施容量以及環境方面造成不可克服的問題；
 - 規劃署所進行的空氣流通專家評估，已

從通風角度評估該些用地，並且已建議適當的非建築用地。倘納入非建築用地，連同盡量減少平台體積和符合建築物間距的其他規定，則改劃用地 C4、C5、C7 和 C8 的土地用途，在通風角度而言，不大可能會對周圍用地造成重大影響；

- 一俟完成改劃程序後，用地 C4、C5、C7 和 C8 便可供發展。至於 R1566 所指較易發展的用地，卻須就增加地積比率提交第 12A 條申請，以供城規會審批。R1566 的申述人已就改劃所指用地提交第 12A 條申請(編號 Y/TM/16)，並要求提高用地的地積比率至 2.6 倍，最高建築物高度至主水平基準上 79 米。小組委員會已決定延期處理該宗申請，有待城規會完成審議這份大綱圖的申述和意見；

就修訂項目 C5 提出的特定理由

- (viii) 用地 C5 作為附近三塊發展用地(包括星堤、屯門市地段第 427 號、屯門市地段第 500 號(即用地 C4))的緩衝區，倘予以發展，不但會阻礙景觀，而且擬議的 3.6 倍地積比率，與屯門東現有的低至中密度發展亦不相協調；
- (ix) R1565 在二零一三年購入毗鄰的屯門市地段第 427 號時，地契規定，買家須為用地 C5 進行斜坡鞏固工程，並為村民重置一條現有的通道，令人加倍期望用地 C5 會維持現狀不變。改劃該用地會導致非必要的斜坡工程及道路工程，因而造成浪費。由於屯門市地段第 427 號的地積比率限為 1.3 倍，建築物高度限為 10 層，改劃用地 C5 對前者造成極負面的視覺影響；

- (x) 當局只顧在遠離掃管笏地區的觀景點進行視覺評估，忽略了受到嚴重影響的鄰近發展項目；
- (xi) 施政報告只提及可改劃已移除植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地，並非改劃那些如小組委員會文件就修訂項目 C5 所述的生態價值較低的「綠化地帶」用地。根據 R1565 進行的生態影響評估，有關用地具低至中度生態價值。由於沒有進行樹木調查和生態評估，不足以支持作出有關修訂，亦誤導了城規會。改劃「綠化地帶」用地會破壞自然生態，並對附近居民(包括原居民)的居住環境造成不良影響；
- (xii) R1565 就修訂項目 C5 進行的樹木評核發現，該用地共有 486 棵樹，涵蓋共 43 個品種。假設所有樹木都被砍伐，要作出補償並不可能。生態影響評估也記錄了合共有 146 個植物品種，以及多個動物品種，認為用地提供了東面和西面的生態連繫。該用地並非如聲稱的不具生態價值。具存護價值的物種包括羅浮買麻藤(*Gnetum Luofuense*)及赤腹松鼠(*Callosciurus erythraeus*)。生態上易受影響的附近地區，包括管翠路對下的低窪水道，以及掃管笏路東面的沼澤連淡水溝；
- (xiii) R1565 已就交通方面提交評估報告，發現經刊憲的掃管笏地區修訂項目，據估計會引致雙程行車量大幅增加。小組委員會的文件只包括對分區計劃大綱圖修訂項目可能造成交通影響的一項簡單評估；
- (xiv) 就上述理由作出的回應詳載於文件第 7.3 段：
- 當局進行視覺評估以確證涉及用地 C5

的分區計劃大綱圖修訂項目可行，是要符合城市規劃委員會規劃指引編號 41(TPB PG-No.41)，該項評估包括選定大欖郊野公園為其中一個主要觀景點；

- 用地 C5 有大部分是政府土地。根據地契條款，屯門市地段第 427 號的買家須在用地 C5 內進行斜坡工程，以及為居住在寮屋內的居民重置通道，是土地方面的規定。地契已註明完成各項規定的時限，而根據屯門市地段第 427 號的地契條款，倘在完成各項規定前用地 C5 已出售，便會另行根據用地 C5 的地契予以處理；
- 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)指出，不認為用地 C5 屬於高生態價值的地點，根據申述人提供的資料，用地內的樹木大部分是果樹和普通品種的樹木。羅浮買麻藤(*Gnetum luofuense*)被列入國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄中「接近瀕危」物種。不過，如申述人所確認，這物種在香港常見。倘在用地內找到，當局會建議日後的發展商在切實可行的情況下，存護這物種。根據《野生動物保護條例》(第 170 章)，赤腹松鼠(*Callosciurus erythraeus*)是受保護的物種，也是常見的物種，遍布香港。在申述人的生態影響評估中包括的水道，看似是介乎管翠路和屯門公路之間已渠道化的水道，位於被干擾的地區，有可見的受到人類干擾的情況，因此，漁護署署長不認為水道具特別高度的生態價值。「沼澤和相關的溝渠」看似由已棄置農地和灌溉渠發展而來。介乎用地和「沼澤和相關的溝渠」之間有被干擾特徵，改劃用地 C5 不大可能會

對有關的生境造成重大的生態影響；

- 當局會根據地政總署地政處作業備考編號 7/2007，為日後的私人房屋發展項目擬訂保護樹木和補償植樹建議。有關提交保護樹木建議、美化環境建議／園境設計總圖的規定，會因應適當情況納入地契條款內；
- 至於 R1565 提交的交通評估報告，根據運輸署的意見，認為申述人對日後行車量預測的推算不具代表性，因為所採納的設計參數值有所不同；

申述人的建議

(h) 第三組申述人所提出的建議詳載於文件第 5.3 段，現概述如下：

- (i) 撤回修訂圖則；
- (ii) 把所有修訂項目所涉用地改劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶，並重新展開公眾諮詢；
- (iii) 保存屯門東的鄉郊特色及保留原有的地積比率；

就修訂項目 C2、C3、C11、C12 及 C13(國際十字路會用地羣組)提出的特定建議：

- (iv) 把用地 C2、C3 及 C12 恢復為「政府、機構或社區」地帶，以及容許國際十字路會繼續使用該用地；
- (v) 把用地 C2 及 C3 改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂定地積比率為 2.5 倍，以及闢設街市、體育中心及社區會堂，供公眾使用；

- (vi) 考慮在國際十字路會用地羣組發展文化及社區設施；
- (vii) 重新劃定國際十字路會用地羣組邊緣擬議道路的走線(修訂項目 C12)；

就修訂項目 C1、C4、C5、C7 及 C8(掃管笏路用地羣組)提出的特定建議：

- (viii) 把用地 C1、C4、C5、C7 及 C8 改劃為「住宅(乙類)」地帶，並把地積比率降至 1.56 倍，即是把現有 1.3 倍的地積比率提高 20%；
- (ix) 把用地 C5 恢復為「綠化地帶」，或保留用地 C5 的「綠化地帶」並同時把用地 C4、C7 及 C8 的地積比率略為提高至 3.7 倍，以保持建屋量；
- (x) 提高第 56 區其他合適發展用地的最高地積比率及建築物高度，並加入可略為放寬有關限制的條款；

就修訂項目 C9 提出的特定建議

- (xi) 把用地 C9 改劃作酒店用途；
 - (xii) 在用地 C9 闢設一個表演場地；
- (i) 就上述建議所作的回應詳載於文件第 7.4 段。根據就申述所作回應內的評估，上述建議並無充分理據支持；

就申述提出的意見

- (j) C1(部分)支持對屯門東的房屋發展表示反對的 R58(部分)。提意見人表示，政府所作的諮詢並不全面，亦沒有完全反映公眾的意見，誤導了城規

會。C1(部分)亦支持 R1567 把修訂項目 C9 所涉用地改劃作酒店用途的建議，因為可支持旅遊業發展；但反對 R1565 及 R1566，因為這兩份申述均建議提高修訂項目 C4、C7 和 C8 所涉用地及屯門第 56 區其他發展地帶的地積比率；

- (k) C2 由創建香港提交，涉及修訂項目 C4、C5、C7 及 C8。提意見人表示應先就全港改劃「綠化地帶」整體進行公眾諮詢，並應提出替代地點供公眾評估；
- (l) 在政府就大規模改劃全港「綠化地帶」的政策進行全面諮詢前，由環保觸覺提交的 C3(部分)反對在圖則上任何「綠化地帶」的改劃事宜(包括劃為「綠化地帶」的用地 C5，以及有小部分地方劃為「綠化地帶」的用地 C4、C7 及 C8)。C3(部分)表示，「綠化地帶」的原來規劃意向是抑制市區範圍的擴展、保育本港的自然環境，以及在發展及環境之間取得平衡。C3(部分)認為就改劃「綠化地帶」用地進行「斬件式」諮詢並不合理，以及「綠化地帶」用地對微觀環境十分重要；

規劃署的意見

- (m) 規劃署對申述的意見撮要載於文件第 9 段，現概述如下：
 - (i) 備悉 R59(部分)對修訂項目 C1 至 C3、C9 及 G 的意見，以及 R2055 對修訂項目 C8 的意見；以及
 - (ii) 不支持 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R58(部分)及 R813 至 R2054，並認為不應修訂圖則以順應申述。

[雷賢達先生於此時離席。]

88. 主席繼而邀請申述人及申述人代表闡釋其申述。

R 4 – 梁志明

89. 梁志明先生陳述以下要點：

- (a) 他反對屯門東的所有修訂項目；
- (b) 屯門東屬於低密度地區，區內政府、機構或社區設施不多，青山公路是該區可使用的唯一道路。此外，該區缺乏為訪客而設的公眾停車位。人口增加會對區內居民的生活質素造成影響，並加劇青山公路的交通擠塞情況，加上青山公路的擴闊工程預計於二零一九年才竣工；
- (c) 國際十字路會用地羣組應保留予國際十字路會繼續使用，因為實難以另覓大型用地作有關用途。為進行重建而砍伐樹木，並無充分理據支持；
- (d) 計劃於用地 C9 興建的是低密度豪宅，無助應付迫切的公營房屋需要。應保留該用地為「政府、機構或社區」地帶，以作其他合適用途；以及
- (e) 在增加該區的居住人口前，當局應先理順區內的交通和設施問題。

90. 會議於下午一時零五分休會午膳。

91. 會議於下午二時正恢復進行。

92. 下列委員及秘書出席下午時段的會議：

| | |
|--------------------------|----|
| 發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生 | 主席 |
|--------------------------|----|

| | |
|-------|-----|
| 黃遠輝先生 | 副主席 |
|-------|-----|

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

符展成先生

袁家達先生

| |
|-------------------|
| 環境保護署副署長 謝展寰先生 |
|-------------------|

| |
|-----------------|
| 地政總署署長 甯漢豪女士 |
|-----------------|

規劃署署長
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

屯門及元朗西區

議程項目 4(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/32》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9773、9774 及 9775 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

第三組聆訊－屯門東

(申述編號 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R58(部分)、
R59(部分)、R813 至 R2055 和意見編號 C1(部分)、C2 及
C3(部分))

簡介和提問部分

R58－朱順雅

93. 朱順雅女士陳述以下要點：

- (a) 她反對屯門東的所有修訂項目，而她是屯門區議員，已收集了 652 份區內居民反對建議修訂的申述，並已呈交當局；
- (b) 屯門東的規劃概念出現劇變。規劃署曾在二零零八年至二零一零年對屯門東進行了顧問研究，該顧問研究建議把屯門東發展成休閒地區，以及日後的住宅發展應屬於低至中等密度，地積比率由 0.4 倍至 1.3 倍，建築物高度最高不超逾 10 層。當局現時提出把擬建住宅單位由 2 000 個增至 7 000 個，與

該顧問研究的建議實南轅北轍。無論如何，私人房屋土地不足以應付有需要人士的住屋需求；

[梁宏正先生及謝展寰先生於此時返回席上。]

- (c) 該顧問研究當時已計及擬議房屋發展，並已把青山公路的擴闊計劃納入其中。因此，規劃署現時指最新修訂項目所增加的交通流量可藉青山公路的擴闊計劃加以紓緩，難以令人接受；
- (d) 哈羅香港國際學校已對青山公路造成無法承受的交通影響，這是失當規劃的後果。此外，為盡量減低該校所產生的交通影響而制定的緩解措施，亦未見落實執行；
- (e) C1 及 C2 的修訂項目，加上掃管笏用地羣組的修訂項目連同現有的住宅發展項目，共有 8 800 個單位，但是該處只有一個巴士站可供使用。該區沒有輕鐵服務，而運輸署卻未能成功為該區爭取多一些巴士服務；
- (f) 要當區居民承受區內新增人口所帶來的負面影響，是極不公平的；以及
- (g) 要求訂明屯門東的地積比率不應超過 1.3 倍；用地 C2、C3 及 C9 保留作「政府、機構或社區」用途，以興建中學、零售設施、診所及休閒設施；國際十字路會用地羣組應予保留供國際十字路會使用，以及用地 C5 及 C8 原本的「綠化地帶」用地應予保留。她亦要求發展局信守承諾，在愛琴海岸前面的「政府、機構或社區」用地上興建公園。

[陳祖楹女士及馬詠璋女士於此時離席。]

R 8 2 4 – Ng Ka Wah R 8 6 6 – 吳泓中 R 8 6 7 – 吳凱琳
R 9 3 2 – 廖嘉媚

94. 以上申述人的代表方麗雯女士陳述以下要點：

- (a) 當各項修訂項目涉及的用地進行重建後，屯門東的人口會增至 73 000，現有運輸基礎設施不能吸納這些增長帶來的影響；
- (b) 政府把闢設休憩用地等設施的責任轉嫁給私人發展商，但屯門東並無政府、機構或社區設施及零售設施；
- (c) 屯門東的用地具生態價值。當局應在屯門與元朗之間位置物色可建屋的土地，小型屋宇政策亦應予檢討；以及
- (d) 運輸署應處理屯門東的交通問題，亦應考慮闢設一條直達屯門東的鐵路線。

R 1378 – Wong Fo Keung

95. Mr Wong Fo Keung 陳述以下要點：

- (a) 把青山公路擴闊不能解決其沿路擠塞的問題，因為青山公路擔當疏導來自屯門公路車輛的功能。大部分屯門東居民依賴巴士作為交通工具，青山公路沿路的交通擠塞會對他們造成不利影響；
- (b) 把人口引進屯門東只會對區內居民造成負面影響。即使日後在區內有新屋供應，由於交通不便及進出困難，或會導致有大量住宅單位空置，並非良好的規劃；以及
- (c) 要求當局維持屯門東現有的地積比率，以及保留各用地先前的「政府、機構或社區」用途。

R1565 – Wascott Property Limited

96. R 1565 的代表 Mr Ian Brownlee 借助投影片陳述以下要點：

- (a) 屯門市地段第 427 號於二零一三年通過公開招標的方式出售。該地段被劃為「住宅(丙類)」地帶，其最高建築物高度為 10 層及最高地積比率為 1.3 倍。該地段已計劃興建五幢樓高 10 層的住宅樓宇及 60 幢二至三層的屋宇。地盤平整工作已完成，而建築圖則亦已獲得通過；
- (b) 根據地契的規定，須於毗鄰劃為「綠化地帶」的政府土地(即用地 C5)進行斜坡工程及通道定線工程。用地 C5 西北面的地區大部分被樹木覆蓋，成為地段與毗鄰發展項目星堤之間在視覺和地理上的緩衝區；
- (c) 無須為達至建屋目標而撤銷「綠化地帶」，亦沒有充分理據支持把用地 C5 由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶；
- (d) 掃管笏區屬於較低密度的地區，設有休憩用地及綠化地帶。倘落實有關修訂建議，整區的特色將會改變；
- (e) 在二零一三年及二零一四年的《施政報告》中，當局表明會把已移除植被、荒廢或經平整的「綠化地帶」改劃作住宅用途。然而，這並不適用於用地 C5。該用地被指為「沒有生態價值的綠化地帶」，而規劃署亦無進行評估以支持有關改劃用途地帶的建議；
- (f) 申述人所進行的樹木調查和生態影響評估顯示，該用地不但長滿植被，並且具生態價值。因此，應保留為「綠化地帶」；
- (g) 規劃署所進行的視覺影響評估不符合城市規劃委員會規劃指引編號 41 的要求。規劃署沒有向小組委員會委員們提供任何視覺影響評估資料，以述明擬對用地所作的修訂及在用地附近公眾景觀所受的影響。在用地 C5 的擬議發展頗為礙眼，會徹底改變

當區的特色。規劃署也沒有在用地附近進行視覺影響評估；

- (h) 並無充分理據支持把該用地的規劃意向更改，改劃為「住宅(乙類)」地帶；
- (i) 應根據聯合國的《生物多樣性公約》來考慮該用地的生態特色；
- (j) 根據申述人所提交的樹木評估報告，有關用地約有 486 棵樹林，包括 43 個品種，其中大部分屬於林地品種。該「綠化地帶」用地實不宜改變用途以進行發展，理由是該處明顯並非已移除植被、荒廢或曾進行平整工程；
- (k) 把該用地作房屋發展須進行大規模平整工作和移除大量樹木。為要質量並重補償被砍伐的樹木，須按 1：1 的比例在用地進行植樹，所需的土地面積為 12 150 平方米，再沒有可作發展的空間。因此，該用地不宜進行發展；
- (l) 在保留用地 C5 為「綠化地帶」的同時，可提高用地 C4、C7 及 C8 的發展密度，以重新分配總樓面面積，保持建屋量。

97. R1565 的代表 Dr Michael Leven 借助投影片陳述以下要點：

- (a) 用地 C5 具有低至中生態價值的林地生境。在用地發現的植物和哺乳動物包括攀緣植物羅浮買麻藤 (*Gentum luofuense*) 及受保護和依賴林地的赤腹松鼠 (*Pallas's Squirrel*)；此外，還有雀鳥(如依賴林地的鳳頭鷹及髮冠卷尾)及獲漁護署列為「不常見」的蝴蝶(如棕灰蝶)；
- (b) 用地 C5 所損失的林地，以及對相關野生生物和附近濕地所造成的干擾，可能會削減該區整體的生態承载力。規劃署仍未解決有關問題；

- (c) 該用地可把林地生境聯繫起來，並成為林地動物的活躍走廊；以及
- (d) 香港致力推展《2011-2020 生物多樣性策略計劃》和達至《愛知生物多樣性目標》。在 20 項目標中，這項改劃建議直接違反了其中三項目標。

R1566 – Fill Year Ltd.

98. R1566 的代表胡韻然女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 申述人的用地是屯門公路向內陸一面唯一的「綜合發展區」地帶，其用途地帶有潛力得以升格；
- (b) 該用地可供隨時使用，為區內最適合增加發展密度的用地，以切合房屋需求。此舉有助紓緩公眾對改劃「綠化地帶」及「休憩用地」作住宅用途的強烈不滿；
- (c) 把該用地的地積比率由 1.3 倍增至 2.6 倍在技術上可行，並與其他擬議用地一致。在提高地積比率後，單位數目可增加 800 個；
- (d) 根據核准總綱發展藍圖而擬備的新經修訂計劃，將悉數收納用以加強通風的通風廊及核准計劃的其他要求。主水平基準上 79 米的建築物高度與附近建築物的高度互相協調。申述人已進行影響評估，證明不會對環境、視覺及交通造成負面影響，而有關計劃在技術上可行；
- (e) 由於有關用地保留為「綜合發展區」地帶，因此已施加足夠的規劃管制；以及
- (f) 她要求當局把有關建議視為圖則的修訂建議的一部分並加以考慮，以配合該區的整體規劃。

R 15 67 – Kwok Wah Cheong

R 15 68 / C 1 – 郭明志

R 15 69 – Chan Suk Hing

99. 身兼申述人、提意見人及 R 15 67 和 R 15 69 代表的郭明志先生借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 他反對修訂項目 C 1 至 C 9；
- (b) 應進一步上調啓德區的發展密度，以增加單位供應，而屯門東則應保留為低密度地區；
- (c) 屯門東位置偏遠，既欠缺完善的交通網絡，亦無鐵路服務。此外，屯門東亦欠缺社區設施。這輪修訂會使區內人口增至 73 000 人，甚至有機會增至 10 萬人，接近東涌或啓德的人口；
- (d) 規劃署指屯門的政府、機構或社區設施的供應量足夠。事實上，這是指市中心區而言，屯門其他地區仍缺乏政府、機構或社區設施；
- (e) 在屯門東的用地長有茂密的植被和樹木，值得予以保育；
- (f) 作為切合房屋需求的折中方案，可考慮把用地 C 1、C 4、C 5、C 7 及 C 8 的地積比率訂為 1.56 倍，而用地 C 2 及 C 3 的地積比率則訂為 2.5 倍，並提供街市、體育中心等。用地 C 9 應作酒店用途，並闢設表演舞台；以及
- (g) 因降低屯門東發展密度的建議而相應減少的住宅範圍，可於啓德區予以補償。高密度發展應限於市區範圍。

R 15 70 – 韋應佳

100. 申述人韋應佳先生陳述以下要點：

- (a) 政府採用非一致的方式進行土地用途規劃，其中一個例子為愛琴海岸旁的用地。該用地原先是規劃作公園用途，但之後卻擬作房屋用途；
- (b) 規劃署應檢討先前曾中止的屯門河美化計劃；
- (c) 屯門欠缺定位及規劃願景，市內的交通擠塞問題不應零碎地處理；
- (d) 用地 C9 位於泳灘，不宜進行房屋發展；當局應利用其地理位置而興建青少年康樂中心；以及
- (e) 不應對國際十字路會用地作出修訂，因為該處風景怡人，不應予破壞以進行房屋發展。他展望國際十字路會用地可用作藝術、教育、展覽及文化用途。

101. 主席詢問，是否還有已登記作口頭陳述的申述人仍未發言。朱順雅女士(R58)告知與會者，劉福輝先生(R1596)請她代為轉告，他因屯門的交通問題而須提早離席。主席多謝她告知，並宣布休會五分鐘。

[會議小休五分鐘。]

[陸觀豪先生於此時離席。]

C3 – 環保觸覺

102. 提意見人代表譚凱邦先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 環保觸覺反對大規模改劃「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」以進行豪宅發展，包括進行「插針式」發展項目的建議；

改劃「綠化地帶」的規劃政策

- (b) 政府建議大規模改劃本港的「綠化地帶」，是城市規劃政策的一大改變。發展局局長承認，須改劃逾70塊「綠化地帶」用地。此等改劃用途地帶的工

作，已影響屯門、大埔、葵青、深水埗及南區。然而，當局未有就此項政策改變諮詢環保團體及公眾。規劃署只就各區內的建議諮詢個別區議會，以期沖淡政策改變對全港的影響，這有違程序上的公義；

- (c) 至於其他備受全港關注的事宜(例如東涌新市鎮擴展項目及在維多利亞港以外填海)，政府已遵照適當的程序，諮詢公眾，並因應公眾的意見而對有關建議作出一定程度的修訂。雖然規劃署的代表在早前的簡介上指出，已就屯門東現時的改劃用途地帶建議進行諮詢。但二零一四年二月二十二日的諮詢會只是為當區居民、屯門區議會及一些區內居民組織而設，並無諮詢公眾，因此不能視之為公眾諮詢；
- (d) 現時的大規模改劃「綠化地帶」工作，是行政長官的行政指令，政府並無就這項政策諮詢公眾，公眾是不同意亦不支持改劃「綠化地帶」的。已確認會改劃的 70 多塊「綠化地帶」用地，只是根據政府的內部技術研究及評估得出，當局並無公布有關的研究及評估結果，而且在敲定有關建議後，才於後期諮詢區內市民。那時候要把有意義的公眾意見納入建議中也會太遲，以致區內市民常對改劃用途地帶的建議感到不滿。環保觸覺一如公眾，只可在改劃用途地帶的建議獲城規會同意後，才可在修訂分區計劃大綱圖階段表達意見；
- (e) 適當的公眾諮詢，應該是政府先就政策改變一事諮詢市民，以期就相關方向及原則達至共識。此外，應根據生態影響評估及經同意的原則，並在盡量減低對環境影響的情況下，確認改劃用途地帶的用地。然後才就改劃建議諮詢公眾，待建議獲公眾接納後提交城規會考慮；
- (f) 環保觸覺整體上不反對第一階段的「綠化地帶」改劃工作所確認的用地。一如行政長官及發展局局長在多個場合中表示，該等用地主要涵蓋已移除植被、荒廢或已平整的用地。然而，第二階段工作所

確認會改劃的大部分「綠化地帶」用地都是草木茂生，有些用地更近乎完全為植被覆蓋。政府未能提供樹木調查的資料及評估結果。至於改劃用途地帶建議的檢討，是根據個別用地進行，而非以地區為本俾能評估累積的影響；

- (g) 地政總署地政處作業備考編號 7/2007 “Tree Presentation and Tree Removal Application for Private Projects”載述就私人項目提出保護樹木及移除樹木申請的事宜，旨在規管原址保留樹木，但未能保護草木茂生的「綠化地帶」用地內的樹木。發展商為進行發展，難免須砍伐用地內的大多數樹木，因此應大幅修訂有關作業備考所載的規定，以顧及草木茂生用地的情況；
- (h) 很多人以為當局是根據有關地區的生態價值決定是否在分區計劃大綱圖上劃設「綠化地帶」，其實劃設「綠化地帶」是用以作為已建設區及長有植被地區(例如郊野公園)之間的緩衝區。因此，單單因為「綠化地帶」內的植被沒有重要生態價值，便認為可將之移除，是錯誤的想法，亦有違該地帶的規劃意向；
- (i) 本港現時房屋單位供應短缺，原因眾多，包括市區有些住宅單位獲准改裝作酒店用途，供內地旅客入住，以及政府缺乏人口政策去控制來港新移民的數目。倘政府能夠檢討有關政策，便無須改劃「綠化地帶」用地以進行住宅發展；
- (j) 現時獲確認要改劃的「綠化地帶」用地，大部分擬作私人住宅發展，而非公共房屋。由於大部分「綠化地帶」用地均位於市區邊陲及市郊地區，在這些用地進行的發展很可能是豪宅，實未能解決一般公眾對房屋的殷切需求。為發展豪宅而犧牲「綠化地帶」內的樹木並不值得。發展棕地以作房屋用途是較適當的做法，因為這亦有助改善已受破壞的環境；

作業備考編號 7/2007 的缺點

- (k) 規劃署在改劃「綠化地帶」用地時只依賴作業備考編號 7/2007，即任何受影響的樹木均會受保護樹木及代償性栽種建議所規管，而提交保護樹木建議及美化環境建議／園境設計總圖的規定，會適當地納入地契條款。然而，他在何文田常盛街房屋發展的個案研究中發現，作業備考編號 7/2007 未能有效地保護私人房屋用地內的樹木；
- (l) 常盛街用地本來有約 450 棵樹，但所有樹木最後都被移除。在地政總署樹木組的人員與發展商僱用的樹木專家協商後，才有兩棵樹木得以移植。發展商的樹木專家能有充分理據，支持砍伐該用地內差不多所有樹木。一般而言，在斜坡上生長的樹木、外來品種及常見的本地品種都會被移除。此外，作業備考編號 7/2007 並無回收再用已砍伐樹木的規定；
- (m) 地政總署樹木組的人員表示，樹木究竟可否保留，是在規劃階段決定的。用地一旦售予發展商，他們便有發展權，可凌駕公眾保護樹木的期望。發展商通常不願意修改發展項目的設計布局以方便保護樹木。由於地政總署樹木組的人力資源有限，因此經常難以與發展商所僱用坐擁豐富資源的樹木專家就保護樹木的談判工作取得成果。倘作業備考編號 7/2007 未能有效地應用於只有一半為植物覆蓋的常盛街用地，那怎能期望可應用於屯門東及大埔區內植物覆蓋率高得多並由「綠化地帶」改劃而成的房屋用地？

用地 A2 及 B2

- (n) 質疑為何就用地 A2(位於興富街)及用地 B2(位於青山公路－青山灣段)而言，無法避免影響一些細小的「綠化地帶」用地；

用地 C1

- (o) 反對建議把用地 C1 由「住宅(乙類)8」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶。雖然該用地原先劃為住宅地帶，但用地範圍內種植了大量樹木，日後相當可能用作發展豪宅；

國際十字路會用地羣組

- (p) 強烈促請城規會不要在國際十字路會用地羣組(即用地 C2、C3、C11、C12 及 C13)推展房屋發展，以保存區內的成齡樹及美好環境(包括國際十字路會營辦的一個回收中心、一間咖啡室及其他慈善用途，以及一些建築文物)。委員應進行實地視察，以感受該區令人舒適的環境；
- (q) 據城規會文件第 9775 號所載規劃署屬下城市設計及園境組的意見，國際十字路會用地長滿珍貴樹木，應盡可能予以保存和納入未來發展。不過，由於國際十字路會用地遍植珍貴樹木，一旦所有樹木須予保存下來，則會限制用地的未來發展。倘出售國際十字路會用地作私人住宅發展，則難以在發展權與地契有關保護樹木條款所訂責任之間取得平衡；
- (r) 康樂及文化事務署屬下古物古蹟辦事處表示，具考古價值的掃管笏掃管軍營用地位於國際十字路會用地範圍內，因此應就國際十字路會用地的發展獲得諮詢。儘管當局可按分區計劃大綱圖《說明書》所建議，把進行考古影響評估的規定納入地契內，但可預期的，發展商的顧問最終會作出結論，指擬議發展對考古工作造成的影響是可以接受的。由此可見，訂明進行考古影響評估的規定實無意義；
- (s) 儘管有建議把兩幢三級歷史建築物(即前掃管軍營的嘑喀廟及 **Kesarbahadur Hall**)加以保存和活化，並設置於國際十字路會用地範圍內；但可預見的是，倘當局准許在歷史建築物四周興建高樓大廈，則會在屯門重蹈錯置保育後大坑虎豹別墅的覆轍；

- (t) 與其興建豪宅，倒不如把國際十字路會用地運用和活化，使之成為屯門南地區的回收中心暨藝術中心。倘住宅發展項目必須推展下去，則冀望國際十字路會用地的一半範圍可改劃為「綜合發展區」地帶，以進行低密度發展，明確規定保護所有珍貴樹木，而餘下一半範圍則可營辦回收中心；

用地 C5

- (u) 奇怪的是，規劃署及相關政府部門未有就用地 C5 進行任何樹木調查及基本環境狀況研究，反而信賴申述人(R1565)提交的樹木評核報告及生態評估報告來評估改劃用途地帶的建議。當局提交改劃用途地帶建議供城規會審議前，應進行樹木調查及其他技術研究／評估。城規會就建議作出決定前，應獲提供足夠的基線資料以供評估之用。倘政府倚賴發展商提交的資料，則有關樹木的價值及發展項目造成的其他負面影響，或會被發展商低估。

總結

- (v) 總括而言，政府應就改劃「綠化地帶」用地的政策進行全面公眾諮詢；檢討有關在私人發展項目保護樹木的作業備考編號 7/2007；以及就選定作改劃用途地帶的「綠化地帶」用地，進行樹木調查及基本環境狀況研究。在「綠化地帶」用地砍伐樹木作豪宅發展實不合理。進行樹木調查及技術評估的責任，不應轉嫁予發展商；以及
- (w) 冀望城規會可答允環保團體的訴求，不要盲目地犧牲植物茂生的「綠化地帶」用地作房屋發展。環保團體即使不願意，也可能會訴諸司法覆核，因為這是糾正城規會作出錯誤決定的最終辦法。

103. 譚凱邦先生把環保觸角的一份刊物交予秘書處，供其分發給委員參考。

104. 由於規劃署、申述人、申述人代表、提意見人和提意見人代表已完成陳述，主席請委員提出問題。

105. 副主席表示，儘管本港有真正需要增加房屋供應，但城規會仍會慎重考慮所接獲的每宗個案。城規會不會像一些申述人／提意見人所指，盲目推展現有住宅區內的「插針式」發展；亦不會像一些申述人／提意見人所指，倘其他地區可供應新房屋，則屯門區可相應減少供應新房屋。城規會在考慮每項改劃建議時，也會顧及當區的情況(包括交通和基建配套能力)。城規會須根據個別地區的承載能力評估有關情況，從而察看每區能適度容納的新房屋供應。

106. 副主席詢問規劃專員，當局目前是否認為按屯門區道路、基建及社區設施的現有及預計承載量來看，可應付額外約 14 000 個住宅單位的需要，以及能否把區內的擬議新房屋供應重新分配，意即增加一些擬議房屋用地的發展密度，並相應降低其他用地的發展密度兼且維持新房屋供應的目標。他亦詢問，鑑於原先劃為「綠化地帶」的用地會較其他原先劃為「政府、機構或社區」或「住宅」地帶的用地更加草木茂盛。倘改劃綠化用地作房屋發展，可以怎樣妥善保護用地上的樹木？

107. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生在回應時表示，為增加房屋供應，政府在《二零一四年施政報告》公布，除了市區人口較稠密的地區外，全港其他各區現時准許的住用地積比率可適度提高約兩成(只要該地積比率是規劃條款所容許的)，從而善用現有土地資源。另一方面，土地用途檢討會繼續進行以物色宜作房屋用途的用地。當局為屯門區物色可改劃作住宅用途的用地時，是以個別用地是否宜作住宅發展為依歸。由於這安排不等同政府已訂下目標，須在屯門區選定可供興建指定單位數目的用地，因此有關可否增加某用地的發展密度，以換取降低同區另一用地的發展密度的問題並不存在。

108. 至於保護樹木的問題，林先生回應說，在發展該些擬議房屋用地時，砍伐樹木是無可避免的。不過，當局會盡可能保護用地內任何珍貴樹木和古樹名木冊所記錄的樹木。地政總署會在出售用地前進行樹木調查，找出應予保留的珍貴樹木，並把適當的保護樹木規定納入地契內。現時把「綠化地帶」用地改劃作住宅發展用途的建議，旨在回應近年的迫切房屋需求，

而有部分用地亦已平整。舉例來說，用地 C5 的某些部分已進行平整，作為耕種和搭建臨時構築物的地台。該用地的四周是已規劃和現有的住宅用地。該用地先前已預留並作為擬議大型公屋發展的一部分。至於用地 C8，收納在這房屋用地範圍內的「綠化地帶」部分已受干擾，並遭一些臨時構築物佔用。當局制訂改劃這些「綠化地帶」用地作房屋發展的建議前，已作出適當考慮。

109. 就副主席對樹木調查和保護樹木的進一步查詢，林先生表示，地政總署現行的做法是在出售用地前進行樹木調查。倘在樹木調查中發現用地內有珍貴的樹木和古樹名木冊所記錄的樹木，便會在地契條款中訂明適當的規定，以保護該些樹木。除非發展商另外提出有力的理據和可接受的補償措施，該些重要和有價值的樹木會保留在用地內。

110. 譚凱邦(C3 的代表)補充說，在地契條款中的保護樹木規定，只是政府的好意，適用於出售用地內保留和保護樹木。事實上，發展商會委聘樹木專家小組，就保護樹木的規定反駁地政總署的樹木組。發展商的樹木專家通常在提交給地政總署的樹木評核中降低樹木的價值，以證明樹木可被砍伐。雖然地政總署是批准砍樹的主管當局，但其樹木組人員未能像發展商的樹木專家般坐擁豐富資源，最終仍會讓步，由發展商行使其發展權。

111. 有一名委員詢問，究竟用地 C5 會否如 R1565 的代表所指具保育價值，還是如政府所指，其價值非常有限。Mr Ian Brownlee 說，他們對用地 C5 所持的意見獲得技術評估有關樹木、生態和視覺影響方面的數據支持，而政府卻並未進行任何評估。用地 C5 有多棵樹木，集合起來有重要的生態價值。施政報告指出，就改劃作住宅用途而識別出來的「綠化地帶」用地，應是已移除植被的用地，但用地 C5 卻不是這類用地。雖然在該用地現有一些構築物，但可予移走以容許樹木再生。事實上，在擬議改劃用地前，政府便應進行樹木調查和生態評核，而非待至用地售予發展商時才進行，因為屆時已經太遲，不可能作補救。

112. 林先生在回應主席的問題時說，第一階段的「綠化地帶」檢討工作主要是識別已移除植被、荒廢或已平整的「綠化

地帶」用地，用以改劃作住宅用途；而第二階段的「綠化地帶」檢討工作主要涉及一些長滿樹木的「綠化地帶」用地，但這些用地均曾受到干擾或接近現有道路，又或位處已發展地區的邊緣。

113. 主席備悉 R1565 的樹木評估所得結論，用地 C5 內的所有樹木都是常見品種，沒有稀有及屬於古樹名木的品種，主席請 Mr Ian Brownlee 再確定他的理解是否正確。Mr Ian Brownlee 在回應時說，雖然用地 C5 並無珍貴的樹木，用地的樹木集合起來便具生態價值，可為用地東西面的地區提供生態連繫，而規劃署向小組委員會表示用地 C5 並無生態價值可予以改劃，是錯誤的做法；此外，用地長滿樹木，根據施政報告訂出的準則，不應納入「綠化地帶」的檢討工作中。

114. 規劃署署長凌嘉勤先生說，規劃署也備悉用地 C5 蓋有植被，但根據漁護署的意見，用地 C5 內的樹木是常見品種，並無古樹名木冊所記錄的樹木在內。漁護署的意見與 R1565 提交的樹木評核報告結果相符。凌先生進一步說，規劃署分兩個階段進行「綠化地帶」的檢討工作，以識別有潛質可作房屋發展的「綠化地帶」用地。檢討的第一階段涉及已移除植被、荒廢或已平整的用地，而在第一階段識別的「綠化地帶」用地的改劃工作，大致上已完成。在檢討的第二階段，當局也會考慮蓋有植被的用地，不過在用地上的植物一般並非原本的植物，它們過往可能曾受干擾，而在用地上的植被一般屬於第二次植被。對於「綠化地帶」用地，在規劃政策上並無改變；倘有關用地是劃為屬於自然保育性質的「綠化地帶」，它的主要功能便是抑制市區的擴展。在全港的法定圖則上，共有約 15 000 公頃的土地劃為「綠化地帶」，而當局只選了約 150 公頃或 1% 的用地來評估可否改劃其用途。估計改劃這些「綠化地帶」用地可提供約 80 000 至 90 000 個住宅單位，而其中約 70% 是公營房屋單位。

115. 有委員查詢在第二階段「綠化地帶」檢討中選取「綠化地帶」用地的準則。凌先生在回應時說，該些被選取的用地一般接近或可接達現有的道路，方便提供通道、基礎設施和公用設施，它們過往可能受到人類活動的干擾，只有第二次植被覆蓋。例如，雖然用地 C5 現有一些樹木覆蓋，但它曾是採泥區的一部分。當改劃建議提交城規會審議時，在有關的城規會文

件中會列明選取用地的準則。主席補充說，如《二零一四年施政報告》所述，第一階段的「綠化地帶」檢討涵蓋已被移除植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」地區。至於第二階段的「綠化地帶」檢討，如發展局局長在其網誌中所說，涵蓋在市區邊陲或具緩衝或保育價值相對較低的新發展地區，包括該些接近已發展地區或公用道路的地區。

116. 同一名委員問及擴闊後的青山公路是否足以吸納擬議房屋用地產生的交通量。林先生在回應時說，當局在二零零八至二零一零年就檢討潛在房屋用地而進行屯門東研究時，已找出國際十字路會用地可作房屋發展，並認為青山公路一青山灣段的路面需要擴闊，以支援新建房屋發展。在評估這些新房屋用地現行的改劃土地用途及增加發展密度的建議時，運輸署亦已檢討對交通的影響，並認為在屯門東研究中擬議的青山公路一青山灣段的擴闊工程，可容納在現行建議下新發展所產生的額外交通量。運輸署高級工程師／房屋及策劃／新界西何偉基先生確認林先生的回應。

117. 一名委員備悉，第二組有部分申述人投訴在早上繁忙時間難以乘搭巴士和輕鐵，而第三組有部分申述人關注屯門東交通的惡劣情況，他們詢問運輸署除了進行青山公路一青山灣段的擬議擴闊工程外，會否有其他交通改善措施以處理區內居民的關注事項。何先生在回應時說，運輸署已定期檢討屯門區的巴士服務。據觀察所得，沿青山公路行駛的巴士一般會有 80% 的載客量。一旦在某個小時內觀察到巴士的載客量為 85% 或以上，運輸署便會要求巴士公司增加巴士服務的班次。不過，據觀察所得，乘客是不大願意擠上載客量已達約 80% 的巴士，而非因為巴士的載客量已滿。此外，根據政府最新的建議，倘西鐵可延展至屯門南，便有助解決區內居民對增加公共交通服務的需求。

118. 一名委員詢問 Mr Ian Brownlee，會否認為在用地 C5 他所指的生態聯繫或綠化走廊規模過小，會被分別位於其東、西兩面的掃管笏路用地和用地 C4 所切斷。Mr Ian Brownlee 在回應時說，用地 C5 並非前採泥區的一部分，卻是舊的林地，並且仍有一個細小的天然山丘。Michael Leven 博士(R1565 的代表)補充說，雖然用地 C5 的東西兩邊的間距狹窄，而道路會形成實體屏障，但一些動物(如雀鳥、蝙蝠和松鼠)仍可穿過狹窄的間

距和在綠化走廊之間移動。由於林地一般會在約 15 至 20 年間自然地再生，而年期已超過 20 年的用地 C5 內的林地，會有合理的保育價值。Mr Ian Brownlee 說，擬議改劃土地用途前，由政府進行所需的生態和樹木調查，至為重要，以便採納適當的緩解措施處理所有可能的環境影響。

119. 一名委員詢問下列問題：(a)究竟用地 C5 是否一塊風水林地，還是採泥區的一部分；(b)究竟用地 C5 是否政府土地；(c)國際十字路會是根據什麼土地安排而在國際十字路會用地上運作；(d)究竟屯門東現有學額能否滿足區內新增人口的要求。林先生按次序回答：(a)根據現時用地的情況，用地 C5 周圍有數塊已平整的平台，在一九九七年，用地已納入另一塊較大型擬作公共房屋發展的用地內；(b)除了一個細小的私人農地地段外，用地 C5 全屬政府土地；(c)國際十字路會用地是政府土地，自二零零三年起以短期租約形式租給國際十字路會使用；以及(d)整體而言，當屯門區全面發展後，區內會分別剩餘約 352 個和 129 個中小學班房，而在屯門東附近已有一些建成和規劃中的學校。

120. 由於委員再無其他問題，而申述人、申述人代表和提意見人代表再無補充資料，主席說聆訊程序已經完成，城規會在他們離席後會進一步商議各份申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人、申述人代表、提意見人代表及政府代表出席會議，他們均於此時離席。

121. 由於議程項目 10 的出席者已到席，主席建議把聆訊的商議延至會議結束時進行，並先商議議程項目 10。委員同意。

[此時，符展成先生及甯漢豪女士到席，而梁宏正先生離席。]

西貢及離島區

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-CWBN/25

擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣五塊田第 238 約地段

第 416 號 A 分段第 1 小分段、第 416 號 B 分段、第 416 號 C 分段

第 1 小分段、第 416 號 C 分段餘段、第 416 號餘段、第 417 號

A 分段餘段、第 417 號 A 分段第 1 小分段、第 417 號 A 分段

第 2 小分段 A 分段、第 417 號 A 分段第 2 小分段餘段、第 417 號

B 分段和毗連政府土地興建三幢屋宇

(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9781 號)

簡介和提問部分

122. 黎慧雯女士就此議項申報利益，表示其配偶在西貢擁有一個店鋪，她目前則與申請人顧問之一的 Landes Ltd. 有業務往來。委員備悉黎女士已離席。

123. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

| | | |
|-------|---|--------------|
| 鍾文傑先生 | — | 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 劉業寶先生 | — | 申請人 |
| 劉玉基先生 |] | |
| 倪錫強先生 |] | 申請人的代表 |
| 吳慧敏女士 |] | |

124. 主席歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

125. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點興建三幢新界豁免管制屋宇(下稱「小型屋宇」)。在申請提出

時，申請地點在《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/5》劃為「綠化地帶」的地方，在現時有效的《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》亦劃為「綠化地帶」的地方；

- (b) 申請地點(約 421 平方米)有 54% 為私人土地，46% 為政府土地。該地點是一塊長有雜草的空置斜坡，位於檳榔灣村的「鄉村範圍」內，北鄰是「綠化地帶」內一片長有成齡樹的林地；
- (c) 從二零零八年十一月、二零零九年十二月及二零一一年八月的航攝照片所見，在二零零九年至二零一一年期間，曾有人在申請地點清除樹木／植物。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的記錄顯示，二零零九年十一月至二零一零年年中，該地點有涉嫌砍樹活動；
- (d) 二零一四年二月二十一日，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」)決定拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請人未有在申請書提供有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
 - (ii) 擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)及「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬議的發展涉及大範圍清除天然植物，妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向；以及

- (iii) 批准這宗申請，會為涉及這份分區計劃大綱圖的「綠化地帶」的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境的質素下降；
- (e) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據撮述於文件第 3 段，重點載述如下：
- (i) 申請地點出現「大範圍清除天然植物」，主要是由於申請人為確保颱風過後環境衛生，曾於二零零九年清除泥石及損毀的樹木；
 - (ii) 在申請地點發展小型屋宇，是配合政府多管齊下的政策，以應付本港的房屋需求。政府亦有就新界的「綠化地帶」用地進行檢討，從中物色宜改劃作住宅用途的土地；
 - (iii) 有關「大範圍清除天然植物」並非「先破壞，後發展」的做法。擬議的發展符合城規會規劃指引編號 10，批准這宗申請不會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向；
 - (iv) 該「綠化地帶」最顯著的特色，就是申請地點北面林地的樹木羣。該林地位於政府土地，不會受擬建的三幢小型屋宇影響。因此，批准這宗申請，不會立下不良先例；
- (f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，撮述如下：
- (i) 漁護署署長表示，該署沒有記錄顯示申請地點曾出現與颱風相關的塌樹情況，但卻有多份報告指出，由二零零九年十一月至二零一零年年中，申請地點有涉嫌違例砍樹活動；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗覆核申請有保留，因為批准這宗申請，會立下不良先例，吸引更多在該「綠化地帶」

的同類申請，累積影響所及，會令「綠化地帶」減少，以及該地帶的美化市容價值整體下降；

- (g) 先前的申請——先前有一宗擬發展三幢新界豁免管制屋宇（「小型屋宇」）的規劃申請（編號 A/SK-CWBN/16），由相同申請人提交，涉及的地點基本上相同。小組委員會於二零一二年二月二十四日拒絕了該宗申請，理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向、城市規劃委員會規劃指引編號 10 及「臨時準則」的規定；擬議發展會對該區的景觀及排水有負面影響；以及會立下不良先例；
- (h) 同類申請——有三宗擬在該「綠化地帶」發展小型屋宇的同類申請（編號 A/DPA/SK-CWBN/11、A/SK-CWBN/18 及 30）。小組委員會分別於二零零四年、二零一一年及二零一四年拒絕了上述三宗同類申請；
- (i) 公眾意見——在有關覆核申請的法定公眾查閱期內，當局共收到 22 份公眾意見書，表示反對這宗覆核申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；對排水、排污、環境、生態、交通、景觀及視覺方面有負面影響；以及助長「先破壞，後建設」的做法和立下不良先例；以及
- (j) 規劃署的意見——基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關內容撮述如下：
 - (i) 按建議在申請地點發展三幢新界豁免管制屋宇並不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請人未有在覆核申請內提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
 - (ii) 申請地點內的政府土地在二零零九至一一年間曾發現有違例清除植物和砍樹的活動。申請人聲稱，清理申請地點是要遵從食物環境

衛生署署長(下稱「食環署署長」)的通知的規定。不過，據悉食環署署長只通知相關的土地擁有人定期清除堆積在其私人地段的垃圾及污水。由於這宗申請涉及大範圍清除天然植物，因此不符合城規會規劃指引編號10。擬議的發展亦不符合「臨時準則」，因為會妨礙落實該「綠化地帶」的規劃意向；

- (iii) 申請地點幾乎有一半地方(即 196.06 平方米或 46.5%)屬政府土地。申請人並無有力的規劃理據，要把政府土地納入申請地點的範圍以發展小型屋宇；
- (iv) 漁護署署長表示，在二零零九年十一月至二零一零年年中有多宗報告指申請地點內的政府土地有涉嫌違例的砍樹活動。雖然未能找出疑人，但批准這宗申請會發出錯誤訊息，令公眾以為城規會容忍所涉的政府土地有「先破壞，後建設」的行為；
- (v) 批准這宗申請，會立下不良先例，吸引更多在該「綠化地帶」的同類申請，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令「綠化地帶」的整體質素下降；
- (vi) 小組委員會從未批准過涉及在這份分區計劃大綱圖的「綠化地帶」發展小型屋宇的規劃申請。因此，拒絕現在這宗覆核申請，與小組委員會最近所作的決定一致；以及
- (vii) 自這宗申請遭拒絕以來，申請地點及其周邊地區的規劃情況並無重大改變，足以令小組委員偏離先前的決定。

126. 主席繼而邀請申請人及其代表闡釋這宗申請。倪錫強先生在實物投影機展示一些照片及一封信，並作出陳述，要點如下：

- (a) 拒絕這宗申請並非基於技術理由，因為各相關的工程部門對這宗申請都不表反對或沒有負面意見；
- (b) 小組委員會拒絕這宗申請，主要理由是申請地點先前涉及大規模的砍樹活動。根據上文第 125(f)(i) 段漁護署署長的意見及第 125(c) 段所述顯示申請地點在二零零八年年底至二零一零年年中情況的航攝照片，規劃署認為申請地點曾有非法砍樹活動；
- (c) 從二零零八年十一月及二零零九年十二月的航攝照片(即文件的圖 R-3c 及 R-3d)所見，該段期間在申請地點西面的一幢屋宇正進行興連附設泳池的建築工程，而在申請地點則發現有人非法傾倒建築廢物／泥石。此外，申請地點內的現有樹木於二零零九年九月颱風巨爵襲港時損毀；
- (d) 由於食物環境衛生署(下稱「食環署」)收到申請地點附近居民多宗有關該地點衛生情況惡劣的投訴，其後遂要求申請人改善申請地點的環境及衛生情況，而有關情況必須符合食環署的要求；
- (e) 申請人的代表劉玉基先生當時獲申請人授權進行地盤清理工程，移走申請地點內所有毀爛的樹木及其他建築泥石和垃圾。劉先生曾於二零零九年十二月十五日向食環署提交一封信，告知該署他進行地盤清理工作的意圖。該信在實物投影機展示；
- (f) 另展示兩張分別於二零一零年一月十五日及二零一零年十一月二日的航攝照片及二零一二年的實地照片，證明申請人應食環署的要求進行有關清理工程；以及
- (g) 展示上述所有證據，是要證明申請人並非故意清除申請地點的樹木／植物，亦沒有採取「先破壞，後發展」的做法，以便在申請地點發展小型屋宇。

127. 一名委員詢問在二零零八年進行清理工程前，申請地點原本有哪類植物。倪錫強先生回應時表示沒有關於此事的第一

手資料，因為他在二零一二年才獲申請人委聘為顧問。然而，從二零零八年的航攝照片及二零一二年的實地照片所見，申請地點原本可能長有多種植物，包括小樹、灌木及雜草。根據景觀顧問擬備的樹木勘查圖，現時在申請地點東面和北面較遠處發現有一樹羣，而南面較遠處則有一棵成齡大樹。

128. 這名委員繼續詢問申請人的代表有關在申請地點傾倒廢物的情況。倪先生借助一些航攝照片，表示擁有人於二零一零年開始清除申請地點內的建築廢物，為確保能令申請地點的情況符合食環署的要求，有關的清理工作每半年進行一次。由於申請地點的環境有所改善，食環署亦沒有收到新的投訴，申請地點的定期維修保養工程於二零一三年結束。申請地點現時長有雜草、灌木和其他植物。

129. 一名委員詢問現時有多少宗涉及有關鄉村尚未處理的小型屋宇申請及有關的「鄉村式發展」地帶內有多少土地可供應付該村的小型屋宇需求，鍾先生回應時表示，該「鄉村式發展」地帶現有小型屋宇供求情況的資料與第16條申請階段所得的資料相同，即該村尚未處理的小型屋宇申請有40宗，而預測未來10年的小型屋宇需求數目為70幢，檳榔灣村「鄉村式發展」地帶約有1.6公頃的土地(約63幢小型屋宇)可供使用。

130. 這名委員詢問申請人為何選擇位於「綠化地帶」的申請地點來發展小型屋宇。倪先生說，除了清除植物這個關注問題外，這宗申請大致符合城規會規劃指引編號10及「臨時準則」的規定，因為「鄉村式發展」地帶沒有足夠的土地以應付該村尚未處理的小型屋宇申請及預計未來在這方面的需求。

131. 主席要求澄清這宗申請是否符合「臨時準則」的規定，鍾先生就此表示，雖然該「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付小型屋宇需求，但擬議的小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據「臨時準則」第(f)項，涉及大範圍清除植物的擬議發展會對該區的景觀有重大的負面影響。批准這宗申請，會立下不良先例，倘同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該「綠化地帶」的整體質素下降，因而妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。

132. 由於有關的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供發展小型屋宇，這名委員繼續詢問申請人有否嘗試在現有的「鄉村式發展」地帶物色土地發展小型屋宇。

133. 倪先生表示，根據分別由地政總署及規劃署提供的有關小型屋宇需求及「鄉村式發展」地帶土地供應量的資料，該「鄉村式發展」地帶並沒有足夠的土地供原居村民發展小型屋宇。申請人劉業寶先生補充說，三十多年來他一直尋找適合發展小型屋宇的土地。在考慮到其親屬於二零零九年的建議，表示申請地點適合發展小型屋宇，他遂決定進行這項涉及申請地點的發展建議。

134. 由於申請人及其代表再沒有其他意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人、申請人的代表及西貢及離島規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議部分

135. 有見申請人的代表嘗試說服城規會相信申請人並沒有為方便在申請地點發展小型屋宇而採取「先破壞，後發展」的做法，主席表示這個並非小組委員會所作決定中其中一個拒絕理由。委員備悉並同意主席的意見。

136. 兩名委員認為不應批准這宗覆核申請，因為申請欠缺有力理據，足以偏離小組委員會先前的決定。其中一名委員更指出，從申請人的代表展示的航攝照片可見，雖然申請地點內的樹木據稱因颱風而損毀，但令人難以置信的是，周邊地區的其他樹木和植物卻未受影響。

137. 另一名委員認為不應批准這宗申請，因為如申請地點最近的航攝照片所示，該地點目前有大範圍被植物覆蓋。

138. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為應稍微修改(b)項駁回理由，以反映會議所作討論。有關理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。申請人未有在申請書提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 及「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (c) 批准這宗申請，會為涉及這份分區計劃大綱圖的「綠化地帶」的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境的質素下降。」

[鄒桂昌教授於此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/263

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門桃園圍第 130 約

地段第 581 號(部分)闢設臨時公眾停車場

(私家車及輕型貨車)(為期三年)

城市規劃委員會文件第 9708 號

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

139. 規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生此時獲邀出席會議。

140. 主席歡迎林先生，並說申請人已表示未能出席會議。由於已給予申請人足夠通知，以邀請他出席會議，委員同意在申請人缺席的情況下進行聆聽會議。主席繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

141. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬把申請地點用作擬議臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年。申請地點位於《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號S/TM-LTY Y/6》上劃為「鄉村式發展」地帶的地方；
- (b) 二零一四年一月三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 申請人提交的排水建議會影響申請地點西北面的擬議小型屋宇發展，因此並不可行。申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的排水造成負面影響；
 - (ii) 申請人亦未能證明擬議發展不會對景觀造成負面影響；以及
 - (iii) 這宗申請涉及三項先前因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷的規劃許可。申請人未能在提交的文件中證明會履行有關的附帶條件。倘屢次未有履行規劃許可附帶條件的申請獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，因而導致法定的規劃管制機制失去效力；
- (c) 申請人提交以支持其覆核申請的理據具體闡述於文件第3段並撮述如下：

- (i) 提交經修訂的排水圖，以解決在用地界線以外範圍進行排水工程是否可行的問題；
 - (ii) 申請人無需對申請地點東南部兩棵現有樹木枯死負上責任。所提交的經修訂美化環境及保護樹木建議提出沿用地周邊一帶加種樹木及灌木，並且重新栽種樹木以取代申請地點的枯樹；
 - (iii) 由於申請地點涉及三項先前被撤銷的規劃許可，因此申請人已提交消防裝置建議，以支持在第 16 條申請階段提出的申請，並且在第 17 條申請階段提交及落實美化環境及保護樹木建議和排水建議；
 - (iv) 從申請人投放的巨額金錢及人力，足以證明申請人具有誠意，與先前申請被撤銷的申請人截然不同；以及
 - (v) 桃園圍對私家車及小型客貨車泊車位具真正需要；
- (d) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對，有關評估撮述如下：
- (i) 擬議發展並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。雖然申請地點並無涉及小型屋宇的申請，但申請人仍須證明擬議發展不會對附近地區造成負面影響；
 - (ii) 申請地點所在地區主要為鄉村式發展，南面有安老院及一個汽車修理工場。擬議發展與附近地方的用途並非不相協調；
 - (iii) 在第 16 條申請階段提出擬在申請地點北面興建地下排水管，橫越一些涉及小型屋宇發展／申請的地段，此舉的可行性令人存疑。申請人提交的經修訂排水建議提出另一條排

水渠路線，即沿申請地點西南面一條區內道路敷設排水渠，因此，上述地段不會遭受影響。渠務署總工程師／新界北對經修訂的建議沒有進一步意見；

- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請不表反對，但要求申請人提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合其要求；
- (v) 對於多次沒有履行附帶條件的問題，須注意這宗申請的申請人有別於先前的申請人。申請地點先前用以泊車的違例發展已被中止。申請人提交了相關的技術建議，而該等建議已獲相關部門接納，顯示申請人曾致力證明有意履行相關部門的要求；
- (vi) 其他相關政府部門，包括環境保護署署長、運輸署助理署長／新界及路政署總工程師／新界西均對這宗覆核申請不表反對，又或並無提出負面意見；以及
- (vii) 在第 17 條申請階段，當局接獲六份公眾意見書，當中三份反對申請，三份則表示支持。主要反對理由是車輛(尤其是旅遊巴及重型車輛)在狹窄的通道行駛會造成交通擠塞，對村民構成危險及不便，而且附近已設有一些停車場。就此而言，須注意擬議發展是供停泊私家車及輕型貨車。

142. 由於規劃署代表已簡介完畢，主席邀請委員提問。委員並無提出問題，主席多謝屯門及元朗西規劃專員出席會議。他於此時離席。

商議部分

143. 考慮到申請人已致力提交經修訂的技術建議，以解決小組委員會先前所關注的事宜，而且相關政府部門對覆核申請並無負面意見，因此委員認為可批准這宗覆核申請。

144. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十一月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，只有私家車和《道路交通條例》及其附屬規例所界定許可車輛總重不超過 1.9 公噸的客貨車才可駛進申請地點或在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只有私家車和《道路交通條例》及其附屬規例所界定許可車輛總重不超過 1.9 公噸的客貨車才可駛進申請地點或在申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月七日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月七日或之前)提交停車場平面圖，而有關圖則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年八月七日或之前)落實停

車場平面圖，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月七日或之前)落實經接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月七日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年八月七日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

145. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；

- (b) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須事先徵得建築事務監督批准圖則及批出展開工程同意書。倘有關工程屬於小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (c) 這項規劃許可是批給這宗申請的擬議構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他構築物。申請人須立即採取行動，清拆這些未獲規劃許可涵蓋的構築物；
- (d) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (e) 留意地政總署屯門地政專員的意見，倘事先未取得其書面批准／同意，不得在政府土地上進行排水工程。申請的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地。地段擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書，以便在地段上搭建構築物。該處在收到地段擁有人的正式申請後，才會考慮有關短期豁免書的建議，但即使接獲申請，該處也不保證有關申請會獲批准，他亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請；倘予批准，或會附加政府認為適當的條款及條件，包括規定申請人繳付豁免書費用、保證金及行政費用。申請地點可由藍地交匯處經申請地點南部範圍外一塊狹長政府土地上的一條未命名通道前往。屯門地政處不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。

申請人必須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署會視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；

- (g) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響；
- (h) 留意環境保護署署長的意見，申請地點附近沒有公共污水渠可供使用。因此，申請人須留意，從申請地點流出的所有污水應按照《水污染管制條例》的規定妥為收集、處理及排放；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須根據排水建議在申請地點落實有關的排水設施。倘在作業期間發現排水系統不足或欠妥，申請人須予以修正。倘因排水系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，一概承擔責任及作出彌償。擬議發展不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。倘申請人須在其地段界線外進行任何排水工程，則須徵詢地政總署屯門地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意，才可展開相關工程；
- (j) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／保養／改動／維修工程須由註冊消防裝置承辦商進行。有關註冊消防裝置承辦商須於安裝／保養／改動／維

修工程完成後向要求進行工程的人士發出證書 (FS 251)，並將證書的副本送交消防處處長；

- (k) 留意機電工程署署長的意見，沿申請地點南面有 400 千伏特超高壓架空電纜。申請人須充分考慮由規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》內有關 400 千伏特架空電纜的較理想工作走廊的規定(即 400 千伏特架空電纜應維持 50 米工作走廊範圍(每邊與發射塔的中心線相距 25 米))。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜及／或架空電纜，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人須注意 400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對附近一些電子儀器造成不正常干擾；以及
- (1) 留意民政事務總署屯門民政事務專員的意見，所涉的通道暫由屯門民政事務處負責保養。然而，倘申請人的排水工程導致由屯門民政事務處負責保養的設施受損，申請人需自費修理受損的設施，而有關情況必須符合該處的要求。」

沙田、大埔及北區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/509

擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約

地段第 672 號 H 分段、第 673 號餘段及第 674 號 A 分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9776 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

146. 黃遠輝先生就此議項申報利益，因為他與其配偶在大埔區共同擁有一個物業。由於有關物業遠離申請地點(下稱「有關地點」)，委員認為黃先生所涉的屬間接利益，同意他可留在席上。

147. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生此時獲邀到席上。

148. 主席歡迎上述人士出席會議，並指出申請人表示不會出席會議。由於已給予申請人足夠時間的通知出席會議，委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

149. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述這宗覆核申請，要點如下：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在有關地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。有關地點所在之處，在《汀角分區計劃大綱核准圖編號S/NE-TK/17》上劃為「農業」地帶；
- (b) 有關地點部分(約 25%)在山寮村的「鄉村範圍」和下段間接集水區內。該處現時是一幅雜草叢生的荒廢農地。有關地點位於八仙嶺郊野公園與汀角村之間的山麓上部，周圍是山丘、山谷、林地、河溪及雜草叢生的休耕農地；
- (c) 二零一四年七月十一日，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」)決定拒絕這宗申請，理由是擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 位於「鄉村範圍」內；

- (d) 申請人為支持覆核申請而提出的理據的重點載於文件第 3 段，內容撮錄如下：
- (i) 拒絕理由並不恰當，因為主要是規劃署遲遲未擴大山寮的「鄉村式發展」地帶，才令可供發展小型屋宇的土地嚴重短缺。「鄉村式發展」地帶的面積只佔「鄉村範圍」的 9.2%，而且「鄉村式發展」地帶有部分地方錯誤劃入了陡峭的山坡和長有茂密植物的土地；
 - (ii) 為山寮闢設的公共污水渠已完成，擬議的發展不會令周邊地區的水受到污染；
- (e) 先前的申請——有關地點涉及三宗作相同用途的先前申請(編號 A/NE-TK/423、462 及 474)。編號 A/NE-TK/423 及 474 的申請在有附帶條件下獲小組委員會批准，主要是考慮到擬議的發展符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。編號 A/NE-TK/462 的申請遭小組委員會拒絕，主要理由是該宗申請不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」外；
- (f) 同類申請——涉及申請地點附近和在同一「農業」地帶有 56 宗發展小型屋宇的同類申請，當中有 26 宗獲得批准，當時主要考慮到擬議的發展符合「臨時準則」，其餘 30 宗申請則遭拒絕，主要理由是有關申請不符合「臨時準則」，因為所涉地點不能接駁至區內已計劃闢設的污水收集系統，以及擬建的小型屋宇在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外(被拒絕的申請中有七宗)；
- (g) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 6 段，內容撮錄如下：

- (i) 地政總署大埔地政專員不支持這宗覆核申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 在山寮的「鄉村範圍」內。水務署總工程師／發展(2)也因相同理由反對這宗申請；
 - (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗覆核申請，因為有關地點在「農業」地帶內，復耕潛力高；以及
 - (iii) 其他相關的政府部門對這宗覆核申請不表反對或沒有負面意見；
- (h) 公眾意見——在這宗覆核申請的法定公眾查閱期內，當局沒有收到公眾意見書；
- (i) 山寮的土地用途檢討——檢討的結果包括擴大山寮的「鄉村式發展」地帶的建議於二零一二年十二月七日原則上獲小組委員會同意。二零一三年三月，當局就土地用途建議諮詢大埔鄉事委員會及大埔區議會。大埔鄉事委員會建議進一步擴大「鄉村式發展」地帶的範圍，以涵蓋南面的一幅土地。大埔鄉事委員會與水務署舉行了數次會議。到了二零一四年五月，山寮村的原居民代表提交另一經修訂的建議。二零一四年十月二十二日，水務署告知山寮的原居民代表該署不支持把下段間接集水區的地方改劃為「鄉村式發展」地帶的立場。規劃署會在適當時候把原居民代表的意見和政府部門對經修訂建議的意見提交小組委員會；以及
- (j) 規劃署的意見——基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的規劃考慮因素及評估內容撮錄如下：
- (i) 有關地點位於下段間接集水區內。雖然山寮村的「鄉村式發展」地帶內的土地普遍供不應求，而且擬議的發展可接駁至公共污水收集系統，但擬議的發展不符合「臨時準

則」，因為小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 位於「鄉村範圍」內；

- (ii) 關於申請人提及編號 A/NE-TK/423、463 及 474 的申請，都是小組委員會在有附帶條件下批准的，當時主要考慮到這些申請符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內。由於現在這宗申請不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 在「鄉村範圍」內，所以不應與那些獲准的申請獲同樣的考慮。自申請被拒絕以來，有關地點和周邊地區的規劃情況沒有重大轉變，以致要偏離小組委員會先前的決定；以及
- (iii) 申請人在覆核申請中提供的其他理據主要涉及山寮的「鄉村式發展」地帶的擬議修訂，但城規會對這些修訂尚未作出最後決定。不過，有關地點位於土地用途檢討中「鄉村式發展」地帶建議擴大部分以外的地方。

150. 規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提問。由於委員沒有問題要提出，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他於此時離席。

商議部分

151. 由於這宗申請不符合「臨時準則」，而自申請被拒絕以來，有關地點和周邊地區的規劃情況沒有重大轉變，委員認為並無有力的理據，以支持偏離小組委員會先前的決定。

152. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 9.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 位於「鄉村範圍」內。」

議程項目 8 及 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TP/557

擬在劃為「綠化地帶」的大埔元墩下第 20 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 9778 號)

覆核規劃申請編號 A/TP/558

擬在劃為「綠化地帶」的大埔元墩下第 20 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 9779 號)

[這兩個議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

153. 主席告知委員，由於議程項目 8 及 9 這兩宗覆核申請的性質類似，而且兩個申請地點亦接近，所以會一併考慮這兩宗申請。

154. 黃遠輝先生就這兩個議項申報利益，表示他與配偶共同擁有大埔區一個物業。由於有關的物業遠離申請地點，委員認為黃先生並不涉及直接利益，故同意他可以留在席上。

155. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生此時獲邀到席上。

156. 主席歡迎上述人士出席會議，並指出申請人表示不會出席會議。由於已給予申請人足夠時間的通知，邀請他們出席會議，因此委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這兩宗覆核申請。

157. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這兩宗覆核申請，要點如下：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點各興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點位於《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》上劃為「綠化地帶」的地方；
- (b) 二零一四年七月十一日，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」)決定拒絕這兩宗申請，理由如下：
- (i) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向是利用天然地理環境作為市區發展區的界限，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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (ii) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬議的發展位於集水區內，又不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，而且擬議的發展會對周邊地區現有的景觀特色造成影響。申請人亦未能證明擬議的發展不會對該區的水質及景觀特色造成不良影響；
- (iii) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議的發展涉及大量清理植物，會對周邊環境的現有自然景觀造成影響；以及
- (iv) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內同類的申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，該區整體的天然環境將會變差；

- (c) 申請地點位於元墩下的「鄉村範圍」及下段間接集水區內，現時長滿雜草和樹木。附近地區主要饒富鄉郊特色，有荒廢／休耕的農地及樹木；
- (d) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段，撮錄如下：
- (i) 規劃署制定分區計劃大綱圖時未有就地政總署所劃的「鄉村範圍」作出相應的規劃，更限制在「鄉村範圍」內發展小型屋宇。剝奪原居民的權利，做法有欠公允；
 - (ii) 擬議的發展位於下段間接集水區內，但當局卻仍未有計劃要鋪設任何公共污水收集系統。政府把元墩下的「鄉村範圍」劃為間接集水區，卻沒有為元墩下的居民鋪設任何公共污水收集系統。政府有責任在進行規劃的初期為他們提供完善的公共設施網；
 - (iii) 環境保護署(下稱「環保署」)以保護水源為由，禁止居民在元墩下建屋，實在非常不合情和不合理，完全漠視他們實際的住屋需求，有歧視該村居民之嫌；
 - (iv) 小型屋宇會對周邊的自然景觀造成不良影響的說法，實在言過其實；
 - (v) 當局會按每宗申請的個別情況作出考慮。因此，向擬在「鄉村範圍」內的「綠化地帶」發展小型屋宇的申請批給許可，不會立下不良先例；以及
 - (vi) 申請地點完全位於元墩下的「鄉村範圍」內。根據臨時準則，當局應從優考慮擬議的發展；
- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，撮錄如下：

- (i) 渠務署總工程師／新界北表示，該署現時沒有計劃要為元墩下村提供公共污水收集系統；
- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)維持他先前的觀點，不支持這兩宗申請，因為該區現時沒有污水收集系統，也沒有計劃要鋪設有關系統，所以要保護集水區食水的質素；
- (iii) 水務署總工程師／發展(2)維持他先前的觀點，反對這兩宗申請，因為環保署署長表示申請地點附近並沒有公共污水收集系統可供接駁，所以擬議的發展不符合「臨時準則」；
- (iv) 從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長仍然對這兩宗申請有所保留，因為這兩宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；
- (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不認同申請人有關擬議的小型屋宇不會對周邊環境的景觀造成不良影響的看法。如要建造小型屋宇及附屬設施，很可能會涉及大量砍伐樹木，因此預料會對景觀造成不良影響。批准這兩宗申請，便會成為先例，累積影響所及，會令現有的鄉郊景觀質素變差；
- (f) 公眾的意見——在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份由嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會香港分會提交的公眾意見書，分別表示反對這兩宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，可能會對該區的生態造成一些影響，以及會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。嘉道理農場暨植物園公司亦認為申請地點及附近一帶的景觀已改變，當局不應容忍「先破壞，後建設」的活動；以及

- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這兩宗覆核申請，有關的考慮因素和評估撮錄如下：
- (i) 申請人未有為支持這兩宗覆核申請而提出有力的規劃理據，以回應小組委員會所關注的問題；
 - (ii) 申請地點位於下段間接集水區內。渠務署總工程師／新界北表示，現時沒有計劃要為元墩下村提供公共污水收集系統。申請人未有在覆核申請中提供進一步的資料，證明擬議的發展不會對該區的水質造成不良影響；
 - (iii) 發展擬議的小型屋宇及進行相關的地盤平整工程需要大量清理植物及砍伐樹木，預料對景觀會有很大的不良影響。這兩宗申請倘獲批准，便會成為先例，助長同類的小型屋宇在該區發展。這兩幢小型屋宇會對景觀造成累積的不良影響，令「綠化地帶」內現有的鄉郊景觀質素變差。申請人未能在覆核申請中證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；
 - (iv) 雖然申請地點完全在元墩下村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可供日後發展小型屋宇的土地供不應求，但擬議的發展並不符合「臨時準則」，理由是擬議的發展位於集水區內，既不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，亦會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
 - (v) 自這兩宗申請被拒絕以來，申請地點和周邊地區的規劃情況並無重大轉變，以支持偏離小組委員會先前所作的決定。

158. 規劃署的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。由於委員沒有提問，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他於此時離席。

商議部分

159. 鑑於申請人未有提出有力的規劃理據，以回應小組委員會所關注的問題，加上自這兩宗申請被拒絕以來，規劃情況並無轉變，所以委員認為並無有力的理據要偏離小組委員會先前所作的決定。

160. 經商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。每宗申請的有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向是利用天然地理環境作為市區發展區的界限，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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展位於集水區內，又不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，而且擬議的發展會對周邊地區現有的景觀特色造成影響。申請人亦未能證明擬議的發展不會對該區的水質及景觀特色造成不良影響；
- (c) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議的發展涉及大量清理植物，會對周邊環境的現有自然景觀造成影響；以及

- (d) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，該區整體的天然環境將會變差。」

議程項目 4(續)

[閉門會議]

考慮有關《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》的申述和意見(商議部分)

[會議以廣東話進行。]

第一組

(申述編號 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R5 至 R56(不包括 R17 及 R23)及 R57(部分)和意見編號 C3(部分))

161. 就第一組下的用地，由於黃遠輝先生、凌嘉勤先生、甯漢豪女士及符展成先生涉及直接利益，委員同意他們應在大會商議這一組的申述和意見時暫時離席。

[此時，黃遠輝先生及凌嘉勤先生暫離會議，甯漢豪女士及符展成先生離席。]

162. 秘書簡要地覆述第一組申述人主要關注的事項，包括分區計劃大綱圖《註釋》所指明，主要由私人土地組成的用地 A2 的規劃意向是作公營房屋發展，以及有申述人建議把用地 A2 改劃為「綜合發展區」地帶。

163. 一名委員表示，一般而言，城規會只會考慮某用地是否適合作住宅用途，而不會專注誰是落實有關用途者，以及用地是用作公營還是私人房屋發展。然而，視乎個別情況而定，公營及私人房屋發展在土地使用上或會有不同的影響，例如交通方面的影響。因應有關情況，審慎和合理的做法是就訂明在用地上的房屋類別。

164. 主席補充，相對於私人房屋發展，倘某塊用地劃作公營房屋發展，則可把其視為公眾利益的一環。就用地 A2 這宗個案，房屋署已表明有計劃在土地上發展資助房屋。

165. 一名委員認為，城規會的首要考慮應是擬改劃的用地是否適合作房屋發展，落實用途者不應是城規會的關注，而另一名委員較早前提到城規會或須考慮某個相關地區的房屋類別的組合，其意見亦有道理。這名委員憶述，小組委員會曾於二零一四年八月及十月審議一宗規劃申請(編號 A/TM-LTY Y/273)，申請人擬在藍地新慶路進行私人住宅發展。然而，房屋署亦有意在該用地及其鄰近的土地進行租住公屋發展；一些委員認為，倘房屋署當時可提出具體的建議，則小組委員會或會支持其租住公屋發展建議。然而，房屋署並未有具體建議，因此當局未能將之與私人房屋發展的規劃申請相比較，從而評估租住公屋發展的相對優勢。最終，該新慶路用地獲批准作私人住宅發展。就目前的用地 A2 而言，其面積未及新慶路用地，以及當局擬把其用作類似私人發展的居屋項目。居屋發展所涉及的公眾利益應不及租住公屋。因此，要在《註釋》中指明用地 A2 應作公營房屋發展，或會較難有理可依，因為市民對於私人房屋的需求同樣殷切。

166. 主席表示，雖然用地 A2 在《註釋》中指明作公營房屋發展，然而《註釋》並未表明用地應作居屋還是租住公屋發展。事實上，居屋亦是一種資助房屋，有助應付未能負擔私人房屋樓價的人士的需求。就新慶路的個案，擬議租住公屋發展，較之規劃申請編號 A/TM-LTY Y/273 中建議的私人房屋發展，前者所涵蓋的土地面積遠較後者為大，惟該租住公屋建議仍處初步階段。考慮到不應拖延該私人發展，小組委員會批准了該項規劃申請。

167. 一名委員表示，新慶路用地的公營及私人發展建議均旨在提供單位，以服務市民大眾。就目前的用地 A2 而言，城規會或可審視特定的用地情況，然後決定公營或私人房屋何者較合適。鑑於用地 A2 以南的地區一般屬租住公屋發展，這名委員認為，在土地上進行公營房屋發展會較私人房屋發展合適，因為可與附近現有的公營房屋產生協同效應。

168. 主席表示，而委員亦同意把用地 A2 改劃作住宅用途。委員需要考慮的是應否在《註釋》中指明用地 A2 是用作公營房屋發展。

169. 一名委員表示，雖然用地 A2 靠近其南面的寶田邨，但亦靠近其東面及東北面的其他私人住宅發展。由於用地本身面積不大，未能進行大型的租住公屋發展；而用地同時適合發展公營及私人房屋，為方便靈活處理，城規會或無需指明用地應作公營房屋發展。

170. 秘書告知城規會，分區計劃大綱圖的《註釋》已指明把用地 A2 作公營房屋發展的意向。倘城規會決定修訂《註釋》以順應申述，擬議修訂應根據條例第 6C(2)條公布，讓公眾查閱。

171. 一名委員認為，相關的主要道路可視為該區的實際分界線。用地 A2 東面的地區會由一條擬建的首要道路所分隔；因此，用地 A2 較接近其南面的寶田邨，而非其東面的地區。預計用地 A2 與寶田邨之間會有更多互動。這名委員傾向支持把公營房屋發展納入《註釋》之中。

172. 一名委員認為，倘用地 A2 內的私人土地劃定作公營房屋發展，則租住公屋發展會較居屋發展有更凌駕性的公眾利益。這名委員認為，或適宜更具體地說明用地 A2 應作租住公屋發展。

173. 秘書表示，在分區計劃大綱圖的《註釋》中指明公營房屋發展的意向，並非首次出現的新做法。屯門、大埔及屏山分區計劃大綱圖曾有類似安排。過往，公營房屋發展的意向會在《說明書》中述及。主席表示，倘委員的共識是支持用地 A2 作租住公屋發展，當局可另行把城規會的意見通知房屋署，以便該署可因應當時情況，靈活地把用地作租住公屋或居屋發展。

174. 秘書在回應一名委員的詢問時表示，用地 A2 南面有包括兆畦苑及新圍苑在內的居屋發展。

175. 一名委員表示，城規會日後或會再面對同樣難題，即是應把一塊私人土地作公營還是私人房屋發展。因此，應審慎予以考慮。

176. 一名委員表示，與新慶路的個案不同，房屋署已就用地 A2 擬備詳細發展計劃，該計劃並得到相關部門支持。這名委員認為，應保留《註釋》中把用地 A2 作公營房屋發展的說明。

177. 一名委員認為，無需在《註釋》中加以指明用地 A2 的公營房屋發展應屬租住公屋還是居屋，以便房屋署可靈活處理。

178. 主席總結，在商議部分中，大多數委員同意保留《註釋》中現有的說明，即是用地 A2 擬作公營房屋發展，因為相對而言，公營房屋發展具有較多規劃優點。至於有申述人擔心擬議用途地帶修訂會影響區內居民的生活環境，相關部門已進行了技術評估，並已確認在用地上進行房屋發展技術上是可行的。至於闢設政府、機構或社區設施及休憩用地方面，根據《香港規劃標準與準則》，該區未見缺乏有關設施。至於把用地 A2 改劃為「綜合發展區」地帶的建議，現時就用地 A2 所擬議的「住宅(甲類)25」用途地帶同樣恰當，並得到技術評估結果的支持。委員對此表示同意。

179. 委員備悉並同意就申述及意見的理由和建議作出的回應(詳載於城市規劃委員會文件第 9773 號第 6.2 段、第 10.5 至 10.8 段，以及附件 X)。

180. 經進一步商議後，城規會同意備悉支持修訂項目 A3 的申述編號 R6 至 R56(不包括 R17 及 R23)。

181. 城規會備悉申述編號 R57(部分)就修訂項目 A4 提出的意見，以及根據房屋署所進行的環境評估研究的結論，預期不會產生空氣及交通噪音方面的負面影響。

182. 城規會決定不接納申述編號 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)及 R5，並認為不應修訂圖則以順應申述。委員繼而審閱城規會文件第 9773 號第 12.3 段所載的拒絕接納申述的理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 當局已進行多項技術評估，以確認有關房屋發展建議的可行性。相關部門確定修訂項目不會在交通、環境、基建設施、通風、視覺影響，以及提供社區設施及休憩用地方面造成不可接受的影響(R1(部分)、R3(部分)及R4(部分))；
- (b) 香港十分缺乏宜作發展的土地，但卻有迫切需要增加房屋供應。由於用地適合發展房屋，當局認為適宜改劃用地以作住宅用途，以應付社區急切的房屋需要(R1(部分)、R3(部分)及R4(部分))；
- (c) 用地 A2 早已預留以配合社區及公眾的需要。已進行的多項評估確認了有關公營房屋發展建議的可行性。把用地劃為「住宅(甲類) 25」地帶，以及說明作公營房屋的規劃意向都是恰當的 (R5)；
- (d) 修訂項目 D1 及 F 的改劃用途地帶建議，旨在反映兩座現有的商業和住宅發展。修訂項目 D2 則反映一宗已核准把大部分 D2 用地改劃的第 12A 條規劃許可申請，而用地的小部分剩餘地方，由於與申請地點特色相同，也被納入改劃之內，以理順該用途地帶的界線(R1(部分)及R3(部分))；以及
- (e) 修訂項目 E 的用地已納入「屯門 40 區及 46 區和毗鄰地區規劃及工程研究」，有待研究決定其日後的用途。在研究完成前，該用地宜暫時劃為「未決定用途」地帶(R1(部分)及R3(部分))。」

[此時，黃遠輝先生及凌嘉勤先生返回席上，而劉文君女士到席。]

第二組

(申述編號 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R57(部分)至 R59(部分)及 R60 至 R812 和意見編號 C1(部分)及 C3(部分))

183. 秘書簡要覆述第二組申述的要點，內容主要涉及區內南浪海灣及海典軒的居民反對把用地 B1 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)22」地帶。

184. 主席表示，有申述人建議把用地 B1 的擬議住宅發展與位於西面海皇路另一邊「政府、機構或社區」用地上的擬建運動場互換。然而，有關建議並不可行，因為用地 B1 的狹長形狀不能用以容納包括徑賽跑道的擬建運動場。另有申述人反對在用地 B1 進行發展，因為恐會影響從附近發展項目眺望的景觀。他亦扼述一名申述人澄清政府就用地 B1 作政府、機構或社區用途曾作出的「承諾」；該名申述人以為有關用地先前劃為「政府、機構或社區」地帶，即表示政府承諾在土地上提供有關設施。

185. 副主席表示，第二組申述人曾在答問環節就用地 B1 擬議住宅發展提出多個替代用地方案，但無一建議可行。申述人所提出的理由主要是擬議發展會導致從其居所眺望的景觀受阻及樓價下跌，但這些並非城規會用以考慮改變土地用途的理據。

186. 一名委員表示，運輸署代表似乎未能釋除申述人對交通問題的疑慮。委員認為，根據運輸署所提供的資料，該區的道路基礎設施足以容納由擬議房屋用地所產生的交通量。然而，在軟件方面，運輸署應不時監察公共交通服務的班次，並要求服務供應商在需要時作出調整。

187. 另一名委員認為運輸署應探討區內對交通事宜的關注。經進一步討論後，委員同意現須建議運輸署就該區的交通情況進行深入研究，並就擬議房屋用地所預期產生的人口而須加強公共交通服務採取所需行動。凌嘉勤先生贊同有關建議，特別須檢討現時公共交通服務的班次及路線，並請秘書處向運輸署反映城規會的意見，以供參考和採取所需跟進行動。

188. 凌先生亦備悉部分申述人關注該區缺乏零售設施，並建議秘書處向地政總署和屯門及元朗西規劃專員反映區內人士的相關意見，以考慮在用地 B1 的賣地條款內加入日後發展項目須有足夠零售樓面空間的要求。

189. 副主席表示，儘管他充分理解區內居民對交通的關注，但居民在繁忙時間所遇到的情況並非屯門獨有，而是本港的常見現象。用地 B1 只提供約 400 個單位，新增人口僅逾 1 000 人，對區內的交通不會造成重大影響。因此，單是交通事宜不足以令城規會修訂用地 B1 的用途地帶。

190. 委員認為，儘管用地 B1 的改劃建議會對區內居民的居住環境造成若干影響，但改劃合適用地的用途地帶以作房屋發展卻有凌駕性和更廣泛層面的公眾需要，以解決本港現時房屋嚴重短缺的問題。委員亦備悉當局已就改劃建議進行行政和法定方面的公眾諮詢，而後者屬於《城市規劃條例》的規定。是次聆訊正是法定公眾諮詢程序的一部分，並無證據顯示有關聆訊沒有妥為進行。

191. 一名委員認為用地 B1 的擬議房屋發展對附近地區所造成的交通影響微不足道，因為用地面積及新增單位數目相對細小。然而，這名委員支持向運輸署反映區內居民對交通事宜的關注。儘管就交通規劃方面而言，現有和已規劃的硬件已經足夠，但這名委員建議運輸署應考慮為屯門進行區域交通檢討和研究改善交通措施，包括改善區內路口計劃及調整公共交通服務。倘運輸署能定期進行區域交通檢討，將可令區內居民受惠。主席表示，一如運輸署所言，區內的道路基礎設施足以應付擬議房屋發展的需要，所須檢討的可能是公共交通服務的供應。

192. 一名委員表示，就屯門區而言，在海榮路及海皇路一帶的公共交通服務供應尤其不足，因為該處並無西鐵服務。

193. 凌先生表示，位於屯門西南面的屯門至赤鱸角連接路將於二零一八年落成，屆時會有助改善屯門的交通聯繫。

194. 一名委員認為，用地 B1 的擬議房屋發展所造成的整體交通影響實屬有限。至於申述人所提出的理由，即用地 B1 的擬議發展會導致景觀受阻及樓價下跌，則須同時考慮本港房屋供應嚴重短缺這個更廣泛層面的因素。

195. 委員備悉並同意就申述／意見的理由及建議作出的回應(詳載於城規會文件第 9774 號第 7.2、7.3、11.2 及 11.3 段和附件 X)。

196. 經進一步商議後，城規會同意備悉支持修訂項目 B1 的申述編號 R60。

197. 城規會備悉申述編號 R57(部分)就修訂項目 B1 提出的意見，以及噪音影響評估的規定會適當地納入地契內。

198. 城規會備悉申述編號 R59(部分)就修訂項目 B2 有關用地接近氣體管道所提出的意見，以及風險評估無須強制進行，但日後的發展商應與煤氣公司於發展過程中保持聯絡／加以協調。

199. 城規會決定不接納申述編號 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R58(部分)及 R61 至 R812，並認為不應修訂圖則以順應申述。委員繼而審閱城規會文件第 9774 號第 13.4 段所載的拒絕接納申述的理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

「R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R58(部分)及 R61 至 R812 對就修訂項目 B1 和 B2 提出的意見

- (a) 當局已進行多項技術評估，以確認有關房屋發展建議的可行性。相關部門確定修訂項目不會在交通、環境、基礎設施、通風、視覺影響，以及提供社區設施及休憩用地方面造成不可接受的影響；
- (b) 香港十分缺乏宜作發展的土地，但卻有迫切需要增加房屋供應。由於用地適合發展房屋，當局認為適宜改劃用地以作住宅用途，以應付社區急切的房屋需要；
- (c) 公共交通服務會獲提供，以應付公共交通需求；
- (d) 在「住宅(甲類)22」地帶的擬議住宅發展，訂明最高住用地積比率 6 倍和最高建築物高度為主水平基

準上 100 米的發展限制，與附近地區並非不相協調；

- (e) 當局已預留足夠用地，為屯門區內提供休憩用地、政府、機構或社區設施，以及其他支援設施，因此不用保留相關用地以提供政府、機構或社區設施或作休憩用地用途；

R3(部分)就修訂項目 B1 和 B2 提出的意見

- (f) 政府部門的慣常做法是把技術規定納入地契內，為日後發展商進行的發展提供指引；

R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R58(部分)及 R61 至 R809 就修訂項目 B1 提出的意見

- (g) 當局已妥為遵照法定程序，就修訂項目的改劃用途地帶建議諮詢公眾。把圖則展示以供公眾查閱，並接納公眾呈交的申述／意見，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分；以及

R810、R811 及 R812 就修訂項目 B2 提出的意見

- (h) 用地 B2 的發展密度，與毗鄰市中心的其他發展項目並非不相協調，亦不會對視覺、通風、交通、環境及基礎設施造成不可接受的影響。」

第三組

(申述編號 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R58(部分)、R59(部分)及 R813 至 R2055 和意見編號 C1(部分)、C2 及 C3(部分))

200. 就第三組下的用地，由於劉志鵬博士及劉文君女士涉及直接利益，委員同意他們應在大會商議這一組的申述和意見時暫時離席。

[劉志鵬博士及劉文君女士於此時離席。]

201. 秘書簡要地覆述第三組的申述，主要涉及國際十字路會用地群組(即用地 C2、C3、C11、C12 及 C13)及掃管笏路群組(即用地 C4、C5、C6、C7 及 C8)；亦有一些申述人就位於青霞里的用地 C1 及位於舊咖啡灣的用地 C9 及 C10 提出意見。申述人及提意見人主要關注到國際十字路會現時在國際十字路會用地的運作應否保留，以及在該用地的成齡樹及歷史建築物應否保存。至於掃管笏路群組，受關注事宜主要涉及是否應把長滿樹木的用地 C5 由「綠化地帶」改劃作住宅發展；用地 C5 的擬議發展密度會否過高；用地 C4 及 C5 以北尚未發展的「綜合發展區」用地的准許發展密度可否增加，以便相應降低掃管笏路群組內其他用地的發展密度；以及用地 C8 的擬議房屋用地應否包括原本劃為「綠化地帶」的土地。

202. 主席扼述國際十字路會用地位於具考古研究價值的掃管笏寶龍軍營內，因此或須根據既定做法，由合資格的考古學家進行詳細的考古影響評估。國際十字路會用地內屬前掃管軍營的喺喀廟及 Kesarbahadur Hall 為三級歷史建築物，將予以保留並活化。委員備悉在保護樹木方面，作業備考編號 7/2007 適用。倘有充分理由證明不可原址保留有關樹木，則或可考慮進行移植。倘樹木的價值不高，或准許予以砍伐，但須符合代償性栽種方面的規定。至於擬增加用地 C4 及 C5 以北「綜合發展區」用地的發展密度，已有條文准許根據《城市規劃條例》第 12A 條提出規劃申請，而城規會已接獲一份就此目的提交的第 12A 條申請。至於用地 C 雖然長滿樹木，但委員認為申述人未能證明該等樹木具高生態價值。

203. 凌先生表示，國際十字路會根據短期租約使用該用地。應否讓國際十字路會在現時用地上繼續運作，並非城規會的管轄範圍。然而，須注意的是，當局批給短期租約，旨在容許有關方面臨時佔用政府土地，不應影響該用地的永久用途或發展，否則便會影響土地資源的運用。主席表示，政府正與國際十字路會商討日後的安排。

204. 至於有成齡樹零散植於國際十字路會用地，保留該等樹木會限制日後的發展，凌先生表示，國際十字路會用地內的樹木會對日後發展的布局設計造成限制。然而，由於國際十字路會用地先前是一個軍營，內有多幢構築物及一些露天場地，發展商仍有空間在既有限制下為日後的發展進行設計。保護樹木

條款及提交園境設計總圖的規定會納入地契內。一名委員認為，雖然國際十字路會用地內有多幢現有建築物，但成齡樹的龐大樹冠及廣延根部，會限制以現有建築物覆蓋範圍作為日後建築物定位的可能性。

205. 副主席認為政府應嚴格執行既定機制，以有效地規管私人土地的保護樹木事宜。凌先生表示，相關政府部門(包括地政總署、規劃署及建築署)已有既定制度去詳細審查發展商提交的保護樹木及美化環境建議。雖然譚凱邦先生(C3 的代表)引述常盛街的個案，指地政總署容許砍伐該用地內差不多所有樹木，但須注意的是，很多樹木都是為美化環境而在該用地的斜坡邊緣栽種的，而且被砍伐的樹木並非珍貴或古樹名木冊所記錄的樹木。秘書補充說，地政總署的既定做法，是在賣地前進行樹木調查，以確認擬出售用地內有哪些樹木應予保留，並會在賣地條件內訂定相關的保護樹木規定，發展商亦須提交詳細的代償性栽種建議供地政總署考慮。

206. 一各委員認為由於用地 C5 先前是採泥區的一部分，可改劃作住宅發展。雖然有申述人指用地 C5 內的林地是鳥類及動物遷徙的綠化走廊，但這名委員注意到，現時的掃管笏路及屯門公路已把用地 C5 與其他地方分隔，因此該用地作為綠化走廊的功能不大。這名委員亦同意改劃用地 C9 作住宅發展。至於用地 C2 及 C3 內的樹木，這名委員就保留既非珍貴亦非古樹名木冊所記錄的樹木的需要，表示關注。

207. 主席表示，城規會不適宜決定國際十字路會用地內哪些樹木應予保留或可砍伐，這應由地政總署根據既定制度作出決定。他建議，倘委員具有判辨哪些樹木值得保留方面的專業知識，可在城規會並非審議此議項的其他時間內，向相關部門提供意見，以供參考及考慮。同一名委員贊同主席的意見，亦同意可在集合有興趣委員實地視察用地以了解布局情況後，向相關部門提供意見。

208. 凌先生表示，就用地 C2 及 C3 而言，秘書處可向地政總署傳達城規會的意見，並請該署注意在賣地前進行樹木調查，以辨識須予保留的樹木，而任何將予保留的樹木應在地契中述明。用地的發展商亦須向地政總署提交已收納地盤布局設計圖的保護樹木方案，以供考慮。

209. 委員備悉並同意就申述和意見的理由及建議作出的回應(詳載於城規會文件第 9775 號第 7.3 至 7.5 段和附件 XI)。

210. 經進一步商議後，城規會同意備悉申述編號 R59(部分)就修訂項目 C1 至 C3、C9 及 G 提出的意見，包括有關用地接近氣體管道，以及風險評估無需強制進行，但日後的發展商應在進行發展期間與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／加以協調。

211. 城規會備悉申述編號 R2055 就修訂項目 C8 現存植被及地盤平整所提出的意見。

212. 城規會決定不接納申述編號 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R58(部分)及 R813 至 R2054，並認為不應修訂圖則以順應申述。委員繼而審閱城規會文件第 9775 號第 9.3 段所載的拒絕接納申述的理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

「R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R58(部分)及 R813 至 R2054

- (a) 當局已進行多項技術評估，以確認有關房屋發展建議的可行性。相關部門確定用途地帶修訂項目不會在交通、環境、基礎設施、通風、視覺影響，以及提供休憩用地及社區設施方面造成不可接受的影響；
- (b) 香港十分缺乏宜作發展的土地，但卻有迫切需要增加房屋供應。由於用地適合發展房屋，當局認為適宜改劃用地以作住宅用途，以應付社區急切的房屋需要；
- (c) 公共交通服務會獲提供，以應付公共交通需求；
- (d) 當局已預留足夠用地，為屯門區內提供休憩用地、政府、機構或社區設施，以及其他支援設施，因此不用保留相關用地以提供政府、機構或社區設施或作休憩用地用途；

- (e) 當局已妥為遵照法定程序，就修訂項目的改劃用途地帶建議諮詢公眾。把圖則展示以供公眾查閱，並接納公眾呈交的申述／意見，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分；

R(3) 就修訂項目 C1 至 C13 提出的意見

- (f) 政府部門的慣常做法是把技術規定納入地契內，為日後發展商進行的發展提供指引；

就修訂項目 C2、C3 和 C12 提出的特定理由及建議附加的拒絕接納理由

- (g) 當局已評估前掃管軍營用地的房屋建議，以確保所有發展會遵從《香港規劃標準與準則》的原則，不會對當地社區造成不可接受的影響。改劃用地以作住宅用途，並同時在原址保留有歷史價值的建築物是恰當的(R1694 至 R1698)；
- (h) 修訂項目 C12 的擬議道路大致上配合現有的車輛進出口和前掃管軍營用地的區內道路，路線更平順和更短。因此，無須修訂擬議的道路走線(R1694 至 R1698)；

就修訂項目 C4、C5、C7 和 C8 提出的特定理由及建議附加的拒絕接納理由

- (i) 用地 C5 曾受到干擾，所以不被視作具有高生態價值的用地。用地位於住宅區內，四周為住宅用地，因此認為用地的住宅用途可予接納。用地也位於附近住宅區多塊住宅用地當中，接近道路，可使用現有的基礎設施和社區設施；
- (j) 相關部門已確認，在有關用地作有指定發展密度的住宅發展，在技術上可行。擬議的發展密度會善用該區的發展潛力，以期應付社區迫切的房屋需求；

- (k) 就屯門分區計劃大綱圖有關增加任何用地的地積比率及／或建築物高度的建議，須根據《城市規劃條例》的規定，向城市規劃委員會提交規劃許可申請，但涉及該圖今次修訂項目的用地除外。當局會按每宗申請的個別情況予以考慮(R1566)；

就修訂項目 C9 提出的特定理由及建議附加的拒絕接納理由

- (1) 用地 C9 適宜作住宅用途。把用地改劃作酒店用途的理據不夠充分(R1567)；以及

就修訂項目 G 提供的特定理由及建議附加的拒絕接納理由

- (m) 修訂項目 G 旨在反映根據第 12A 條獲批准的一宗申請(R1(部分)、R3(部分)及 R4(部分))。』

議程項目 15

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

考慮《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》、《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》及《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的進一步申述的聆訊安排(關於建議對這些草圖作出的修訂)

213. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年十月二十四日在考慮海下分區計劃大綱草圖、鎖羅盆分區計劃大綱草圖及白腊分區計劃大綱草圖的進一步申述的資料文件及聆訊安排時，委員同意由城規會在其例會中一併聆訊有關這三份分區計劃大綱草圖的進一步申述。此外，委員亦同意經秘書處確定將作出口頭陳述的與會者人數之後，由主席和副主席代表城規會決定有關聆訊的安排。在已收妥由進一步申述

人、原來的申述人及提意見人交回的回條後，主席認為雖然城規會已給予主席和副主席酌情權，但會議提供一個良機，可徵詢委員對擬議聆訊安排的意見。

214. 秘書繼而簡介擬議的聆訊安排，內容如下：

背景

- (a) 二零一三年九月二十七日，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示這三份分區計劃大綱圖，以供公眾查閱；
- (b) 在法定圖則查閱期內，就海下分區計劃大綱草圖共收到 10 824 份申述書及 3 671 份意見書；就鎖羅盆分區計劃大綱草圖共收到 10 748 份申述書及 3 673 份意見書；以及就白腊分區計劃大綱草圖共收到 10 665 份申述書及 3 665 份意見書。由於這三份分區計劃大綱圖的申述書及意見書，其內容有很大數量是共通的，所以城規會已於二零一四年四月及五月分四個時段一併就這三份分區計劃大綱圖的申述及意見進行聆訊；
- (c) 在這四個時段的聆訊中，共有 59 名申述人和提意見人作出口頭陳述，他們各獲分配 10 分鐘發言時間，就各份分區計劃大綱圖作出申述和表達意見；
- (d) 城規會於二零一四年六月四日決定接納一些申述書的部分內容，並於二零一四年七月二十五日根據條例第 6C(2)條展示建議對這三份分區計劃大綱圖所作的修訂，以供公眾查閱。在三個星期的展示期屆滿後，共收到 68 份有效的進一步申述書(36 份是有關海下分區計劃大綱草圖，21 份是有關鎖羅盆分區計劃大綱草圖及 11 份是有關白腊分區計劃大綱草圖)。這些進一步申述書中，就這三份分區計劃大綱圖全部都有提出進一步申述的共有九份，而其餘則是就個別分區計劃大綱圖而提出的進一步申述書；

- (e) 截至二零一四年十一月六日止，進一步申述人、原來的申述人及提意見人合共 21 人已表明他們有意在進一步聆訊會議中作口頭陳述，他們當中有 10 人已表明他們的發言時間，把這些發言時間加起來合共 425 分鐘；

擬議的聆訊安排

- (f) 為確保會議順利及有效率地進行，城規會將一併聆訊有關這三份分區計劃大綱圖。規劃署的代表會首先獲邀集中就有關這三份分區計劃大綱圖建議修訂項目所提出的進一步申述作出簡介，然後才請與會者按進一步申述人、原來的申述人及原來的提意見人的次序輪流作口頭陳述。待全部相關的與會者都已完成其口頭陳述後，將會有答問環節，而待答問環節結束後，城規會便會進行商議；
- (g) 由於出席進一步申述聆訊的人數眾多，而且進一步申述的內容只與建議的修訂項目有關，因此不論進一步申述人、原來的申述人及提意見人就這三份分區計劃大綱圖提交申述書的數目多寡，也不論授權代表獲得授權的次數多少，建議向每名進一步申述人、原來的申述人及提意見人或他們的授權代表各分配共 10 分鐘簡介時間，讓他們在聆訊中陳述意見；以及
- (h) 倘進一步申述人、原來的申述人及提意見人需要額外時間作出簡介，他們可要求延長發言的時間，城規會將予以考慮。對於此類要求，城規會保留酌情權，並只會在有充分理由的情況下，以及經考慮所有相關情況後才行使。

215. 副主席認為由於進一步申述的內容只與建議的修訂項目有關，因此建議向全部進一步申述人、原來的申述人及提意見人分配 10 分鐘的時限作口頭陳述，這是合理和足夠的做法。委員表示同意。

216. 主席建議應就考慮這三份分區計劃大綱草圖的進一步申述擬備一套關於會議安排的須知。委員亦表示同意。

217. 餘無別事，會議於晚上七時五十分結束。