

二零一五年九月二十二日舉行的城市規劃委員會  
第 1094 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
黃偉綸先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

劉文君女士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

黃令衡先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃文基先生

地政總署副署長(一般事務)  
林潤棠先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
蕭健民先生

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**

黃遠輝先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

李律仁先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

**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

高級城市規劃師／城市規劃委員會

區晞凡先生

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》的  
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9988 號)

---

[會議以廣東話進行。]

1. 下列委員所擁有的物業鄰近申述地點，或與提交申述  
(R2)的香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)母公司恒基  
兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)有業務往來，因此已就  
此議項申報利益：

林光祺先生	]	
黎慧雯女士	]	與恒基公司有業務往來
劉興達先生	]	
符展成先生	]	
劉智鵬博士	—	在掃管笏管青路擁有一個單位
何培斌教授	]	香港中文大學僱員，而該大學
鄒桂昌教授	]	曾接受恒基公司主席一名家庭 成員的捐款
陸觀豪先生	—	香港中文大學校董會成員，而 該大學曾接受恒基公司主席一 名家庭成員的捐款
黃仕進教授	]	香港大學僱員，而該大學曾接
梁慶豐先生	]	受恒基公司主席一名家庭成員
霍偉棟博士	]	的捐款
邱榮光博士	—	擔任非政府機構董事，而該機 構曾接受恒基公司主席一名家 庭成員的捐款

- 李美辰女士 — 香港活力都會協會秘書長，而該協會曾接受恒基公司的贊助
- 袁家達先生 — 香港藝術中心監督團成員，而該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款

2. 委員備悉林光祺先生、劉興達先生、黎慧雯女士、符展成先生、劉智鵬博士、何培斌教授、梁慶豐先生、霍偉棟博士、邱榮光博士及李美辰女士因事未能出席會議。由於鄒桂昌教授、陸觀豪先生、黃仕進教授和袁家達先生所涉及的利益並非密切或只屬間接性質，委員同意他們可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

3. 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。但除了與會者或已表示會出席聆聽會的人士外，其餘人士已表示不會出席或沒有回覆。由於已給予申述人及提意見人合理時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下，就有關申述和意見進行聆聽會。

4. 以下政府部門的代表，以及申述人或其代表此時獲邀出席會議：

- 林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員
- 何婉貞女士 — 規劃署高級城市規劃師／屯門

#### R 2 – HKCGC

- 歐銘峻先生 — 申述人的代表

#### R 4 – Kwok Wah Inn

#### R 5 – Kwok Ming Chi

- 郭明志先生 — 申述人及申述人的代表

#### R 6 – So Shiu Shing, Tuen Mun District Council(TMDC) Member

- 蘇韶成先生 — 申述人

R 8 – Chu Shun Nga, TMDC Member

朱順雅女士 — 申述人

R 11 – Green Lotus Limited

李美慧女士 ]  
劉詠茵女士 ] 申述人的代表

R 12 – Chan Tak Yan

R 13 – Yan Chan

R 14 – S.F. Chan

R 18 – 劉秀鳳

陳德仁先生 — 申述人及申述人的代表

R 19 – 鍾遠鈴

鍾遠鈴女士 — 申述人

R 20 – 李蘭心

李蘭心女士 — 申述人

R 31 – 馮志雄

馮志雄先生 — 申述人

R 32 – 馮金容

馮金容先生 — 申述人

R 42 – 陳俊峰

陳俊峰先生 — 申述人

R 46 – 葉麗斌

葉麗斌女士 — 申述人

R 47 – 葉吳玉萍

葉吳玉萍女士 — 申述人

R 55 – 顧植森

顧植森先生 — 申述人

R 59 – 刁志榮

刁志榮先生 — 申述人

R 60 – 陳秀雯

陳秀雯女士 — 申述人

R 61 – 鍾啟雲

鍾啟雲先生 — 申述人

R 62 – 彭群弟

彭群弟女士 — 申述人

R 65 – 何妹

何妹女士 — 申述人

R 66 – 鍾鳳蘭

鍾鳳蘭女士 — 申述人

R 68 – 彭文樣

彭文樣先生 — 申述人

R 70 – 鍾一鳴

鍾一鳴先生 — 申述人

R 71 – 張芷華

張芷華女士 — 申述人

R 74 – 鍾仕雲

鍾仕雲先生 — 申述人

R 75 – 陳嘉偉

陳嘉偉先生 — 申述人

R 76 – 鍾佩珊

鍾佩珊女士 — 申述人

R 78 – 鍾焯橋

鍾焯橋女士 — 申述人

R 80 – 盧廣石

盧廣石先生 — 申述人

R 83 – 范國礎

范國礎先生 — 申述人

R 84 – 梁金枝

梁金枝女士 — 申述人

R 85 – 范家玲

范家玲女士 — 申述人

R 87 – 鍾鳳群

鍾鳳群女士 — 申述人

R 99 – 余桐倫

余桐倫先生 — 申述人

R 100 – 鄺美鳳

鄺美鳳女士 — 申述人

R 102 – 余佩瑩

余佩瑩女士 — 申述人

R 103 – 余潔瑩

余潔瑩女士 — 申述人

R 106 – 余濠輝

余濠輝先生 — 申述人

R 109 – 張海雄

張海雄先生 — 申述人

R 110 – 羅夏萍

羅夏萍女士 — 申述人

R 112 – 羅夏冰

羅夏冰女士 — 申述人

R 115 – 曾啟豪

曾啟豪先生 — 申述人

曾順昌先生 — 申述人的代表

R 119 – 鍾果蕘

鍾果蕘先生 — 申述人的代表

R 121 – 劉耀暉

劉耀暉先生 — 申述人

薛浩然先生 — 申述人的代表

R 122 – 林碧珠

林碧珠女士 — 申述人

R 126 – 黃蔚舜

黃蔚舜先生 — 申述人

R 127 – 黃詠琴

黃詠琴女士 — 申述人

R 128 – 羅文樺

羅文樺先生 — 申述人

R 130 – 黃美如

黃美如女士 — 申述人

R 136 – 曾華昌

曾華昌先生 — 申述人

R 138 – 黃偉蓮

黃偉蓮女士 — 申述人

R139 – 王艷紅

王艷紅女士            —  申述人  
史煥高先生           —  申述人的代表

5.       主席表示歡迎，並解釋聆聽會的程序。主席說，為確保會議的效率，每名申述人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在會議開始前，申述人已獲告知有關安排。申述人及他們的代表在獲分配的 10 分鐘時段完結前兩分鐘，以及在獲分配的 10 分鐘時段完結時，均會有計時器提醒。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

6.       屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片，按文件詳載的內容提出下列要點：

背景

(a) 二零一五年三月十三日，《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則的修訂項目，是把位於青山公路——大欖段以北的一塊土地(下稱「申述地點」)由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶，並訂明最高地積比率限為 3.6 倍，以及最高建築物高度限為主水平基準上 80 米，以作房屋發展。就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂，包括在「住宅(乙類)」地帶的「備註」內加入發展限制，以及在「住宅(乙類)2」地帶支區可略為放寬該等限制的條文；

(b) 當局共收到 143 份有效的申述書和兩份意見書。當中一份申述書(R2)由煤氣公司提交，並提供意見；另有 142 份申述書(R3 至 R144)反對有關修訂項目。表示反對的申述書，分別由屯門兩個住宅發展項目(青麗灣別墅(R3)和富安居(R10))的業主立案法團；四名屯門區議員(R6 至 R9)；綠蓮國際有限公司(R11)；小欖新村的村民(有 117 個簽名)(R15)；屯門鄉事委員會(R16)；128 名個別人士(R4、R5、R12 至 R14、R17 至 R139)及五名鄉村代表(R140 至 R144)提交；

申述地點及其附近地區

- (c) 申述地點面積約 6.03 公頃，地形狹長，位處屯門公路南面、青山公路——大欖段北面、小秀村東南面及冠發街西面。在用地西面有人造斜坡和小山丘，部分範圍被植被覆蓋；東面有農地、臨時工地、臨時構築物及寮屋(申述人所稱的小欖新村)。申述地點大部分範圍屬於政府土地；
- (d) 申述地點北鄰是屯門公路，橫過屯門公路是蓋有植被的斜坡，北面較遠處則有住宅發展冠峰臺。申述地點東鄰是坐落在「住宅(丙類)2」地帶內的一幢構築物；南面是屯門分區計劃大綱圖邊界內的住宅發展項目，包括坐落在「住宅(乙類)」地帶內的漣山、浪濤灣及愛琴灣，以及坐落在「住宅(乙類)13」地帶內的富安居、青山別墅及其他別墅。在申述地點緊貼南面邊界的外圍，是坐落在「其他指定用途」註明「加油站」地帶的加油站；在申述地點西面是屯門分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)」地帶的地方，現時正在興建住宅發展項目；
- (e) 在申述地點的擬議房屋發展，其發展參數如下：

地帶面積	約 6.03 公頃
發展地盤面積	約 3.38 公頃
最高地積比率	3.6 倍
最高建築物高度	主水平基準上 80 米
預計單位數目	約 2 000 個

主要的申述理由、申述人的建議及當局的回應

- (f) 主要的申述理由、申述人的建議、對申述理由及申述人的建議作出的回應，分別撮載於文件第 4.2、4.3、6.3 及 6.4 段，現重點載述如下：

提供意見的申述(R 2)

- (i) R 2 表示由於在現有的中壓煤氣管道附近可能有新發展項目，因此要求日後的發展商在設計和建造階段諮詢他們，並進行風險評估，以衡量潛在風險，並釐定所需的緩解措施；
- (ii) 對上述意見所作的回應如下：
- 機電工程署署長表示，倘擬在輸氣喉管附近進行發展，項目倡議人／顧問／工程承辦商必須與煤氣公司保持聯絡／協調，以確定擬議發展項目附近現有或已規劃的氣體喉管走線／氣體裝置的位置，以及在設計及施工階段需要進行挖掘工程時，須確定施工範圍從氣體喉管／氣體裝置後移的最少距離；但無須進行風險評估；

表示反對的申述(R 3 至 R 144)

對環境的影響

- (iii) 政府應避免選擇「綠化地帶」用地作發展，因為會破壞申述地點的樹木和綠化地帶；
- (iv) 申述地點為茂密植被覆蓋，可作為屯門公路和屯門東區之間的緩衝區，而不應改劃作住宅發展項目，因為天然綠化環境會受到破壞，亦會有違區內人士的願望；
- (v) 隨着人口增加，有需要在郊外保留更多的綠化地帶；
- (vi) 申述人的建議——維持原有的「綠化地帶」用途；並從分區計劃大綱圖上剔除「住宅(乙類)2」地帶支區及其《註釋》，以及剔除有

關略為放寬「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制的條文。應增加啟德發展區的發展密度，而非增加屯門東的發展密度；

(vii) 對上述理由及建議所作的回應如下：

- 規劃是一項持續過程，政府會繼續不時檢討不同用地的用途地帶，務求提供土地應付本港的經濟和發展需要。為增加並加快短、中期的房屋土地供應，政府正採取多管齊下的策略，包括改劃合適的「綠化地帶」用地，以增加單位供應。「綠化地帶」用地檢討包括檢視位於已發展地區邊緣，或鄰近現有市區或新發展地區，以及接近公共道路的用地，冀能利用現有可供使用的基建及社區設施；
- 香港適合發展的土地匱乏，必須善用現有的土地，以應付不斷增加的房屋需求。申述地點的主要部分為政府土地，位於北面的屯門公路及南面的青山公路之間，兩條道路均面向數幅人造斜坡。申述地點西部有部分範圍被植被覆蓋，其餘部分則有部分範圍是已平整的平台，而平台上建有臨時構築物及寮屋羣。申述地點位於屯門新市鎮邊緣，而且接近現有已發展地區及公共道路；
- 鑑於社會對房屋土地有迫切需求，申述地點因此獲確認為適合作房屋發展。為確定擬議房屋發展在技術上可行，相關政府部門已進行技術檢討，並確認擬議房屋發展的 3.6 倍地積比率在技術上可行。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，由於申述地點曾受人為干擾，因此具高生態價值的可能性不大；其西部主要種有常見及較小的樹木

品種；東部則較受干擾，築有臨時構築物，而果樹在該範圍內很常見。當局已就申述地點西面部分進行樹木調查，結果並無發現已列於或擬列入《古樹名木冊》的樹木。至於申述地點其餘部分，地政總署屯門地政專員會在稍後進行賣地前樹木調查；

- 為確保樹木不會無故遭砍伐，或在未經同意下受到影響，發展商有責任遵照地政總署作業備考第 7/2007 號「申請保護及遷移樹木以進行私人工程項目的建築發展」的指引。日後的發展商在設計發展時需加入景觀美化元素，以及適切地保護在申述地點發現的珍貴樹木；
- 為設有建築物高度上限的所有用途地帶加入容許略為放寬限制的條文，旨在給予靈活度和配合特定地點的情況；以及
- 因應九龍東地區的交通和基建的配套設施，政府已提出增加啟德的發展密度。行政長官在《二零一三年施政報告》中宣布，政府會致力以各種方法，增加中、短期的房屋和辦公室用地供應量，包括增加啟德發展區的發展密度；

#### 受影響的村民／居民

- (viii) 約有 20 戶合共 200 名受影響的小欖新村村民會失去家園；
- (ix) 小欖新村村民在一九七零年代遷往申述地點，因為他們在樂安排附近原本居住的鄉村，須用作興建樂安排海水化淡廠。政府向村民承諾，他們可在申述地點安頓下來。政府現違背承諾，並強迫同一班人再次遷離該區；

(x) 在修訂用途地帶的事宜上，規劃署並無提及受影響村民／居民；

(xi) 對上述理由所作的回應如下：

- 申述人所稱的小欖新村，並非認可鄉村。在申述地點東部的政府土地上，主要有一些寮屋或臨時搭建物。根據現場視察，申述地點可能有約 20 所民居。對於受影響的村民／居民，政府會根據現行的政策，向合資格的受影響人士提供補償、特惠津貼及／或安置；
- 申述地點上有寮屋或臨時構築物一事，當局已在諮詢屯門區議會時有所提及，並已在二零一五年二月二十七日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）開會審議用途地帶的修訂項目時，在所提交的文件中適當反映；以及
- 當局已諮詢的相關政策局及部門包括發展局局長、屯門民政事務專員和地政總署屯門地政專員，均表示並無有關遷移樂安排附近的小欖新村村民的資料；

#### *房屋類別*

(xii) 申述地點旨在作私人土地買賣，以發展豪宅。分區計劃大綱圖的修訂只會協助私人發展商興建豪宅，以賺取可觀利潤，卻忽略了社羣的基本房屋需要，即對租住公屋和居者有其屋計劃單位的需求；

(xiii) 對上述理由所作的回應如下：

- 根據政府的長遠房屋策略，在未來 10 年會興建 480 000 個住宅單位（公、私營房屋的比例為 6 比 4）。為達致政府的

建屋目標，現時有迫切需要物色建屋用地，以進行公、私營房屋發展。考慮到有關地點的位置、特色和擬議發展參數後，當局認為較適宜在申述地點興建私人房屋；

### 交通方面

- (xiv) 交通容量已達飽和，而交通擠塞情況嚴重。改劃土地用途涉及增加人口，會導致更多交通問題；
- (xv) 政府應提供足夠的交通基礎及公共運輸配套設施，例如考慮連接屯門與荃灣的鐵路建議，以支持其房屋政策；
- (xvi) 當局並未公布已進行的交通影響評估，供公眾查閱，因此未能確定當局是否已考慮所有有關因素；
- (xvii) 對上述理由所作的回應如下：
  - 運輸署署長表示，已按路政署「青山公路青山灣段擴闊工程」計劃進行交通影響評估。當局將把青山公路青山灣段擴闊為雙程雙線分隔車道，以應付預計屯門東區各項擬議發展所引致的交通需求，當中包括在申述地點的擬議房屋發展項目。在完成擴闊工程後，沿青山公路青山灣段的行車道和路口，將足以應付增加的交通量。交通影響評估顯示，倘擬議路口改善工程和青山公路青山灣段擴闊工程能在民居遷入擬議的房屋發展項目前完成施工，便不會因新房屋發展項目產生無法解決的問題。工程預定在二零一九年完成；

- 路政署總工程師／鐵路發展表示，考慮到區內人口主要集中在屯門和荃灣之間海岸線的東西兩端，而其餘人口散居於沿岸，鐵路發展策略 2014 並無包括興建屯門至荃灣鐵路（下稱「屯荃鐵路」）。與現有的西鐵比較，往來屯門和荃灣之間的乘客倘使用擬議的屯荃鐵路，所能節省的交通時間實在有限。鑑於涉及技術困難，屯荃鐵路計劃的建築費用，預期會十分高昂，難以達致成本效益。不過，倘規劃情況和人口有進一步轉變，以及長遠而言，介乎屯門和荃灣之間沿岸地區的運輸需求增加，又或在該區的發展規劃有其他新的相關考慮因素，路政署會檢視研究興建鐵路的建議；以及
- 運輸署署長建議，倘運輸需求增加，運輸署會與公共交通營運商聯絡，提升公共交通服務，以應付公共交通需求；

#### 環境方面

(xviii) 申述地點被屯門公路和青山公路包圍，不適宜作住宅發展，因為會面對交通噪音和車輛廢氣問題；

(xix) 對上述理由所作的回應如下：

- 環境保護署（下稱「環保署」）表示，在申述地點進行擬議住宅發展，理應不會造成無法解決的環境問題，前提是需採取適當的緩解影響措施，包括由日後的發展商／項目倡議者提交噪音影響評估，以解決屯門公路及青山公路——大欖段可能造成的交通噪音影響；以及劃設緩衝距離，以紓減汽車廢氣的影響（例如沿屯門公路及青山公路——大欖段

分別劃設 20 米及 5 米的緩衝距離)。當局為擬議房屋發展訂定發展參數時，已顧及在該用地納入該等緩解影響措施的規定。有關規定可適當地納入土地契約條件內；

*城市設計、景觀、通風和視覺方面*

- (xx) 分區計劃大綱圖修訂項目之下的擬議房屋發展，與周圍地區不相協調。擬議建築物過高，會造成嚴重的屏風效應。有關修訂對位於申述地點以西的屯門市地段第 435 號的發展商不公平，因為該地段的地積比率較低，建築物高度限制也較低，因此規劃設計受到制肘；
- (xxi) 所進行的樹木調查不涵蓋申述地點的東部，該處可能會找到古樹及有價值的樹木，而該處的生態價值尚未評估；
- (xxii) 當局未全面完成空氣流通評估。居民的生活質素和健康將受影響；
- (xxiii) 申述人的建議——把申述地點改劃為「住宅(丙類)」地帶或「綜合發展區」地帶，又或把最高地積比率降至 1.3 倍，最高建築物高度則降至主水平基準上 58 米。應把屯門分區計劃大綱圖上其他「綠化地帶」用地改劃為「住宅(乙類)」地帶，以作替代；
- (xxiv) 對上述理由和建議所作的回應如下：
- 當局已就擬議發展規模在視覺上是否協調進行視覺評估。結果顯示，進行擬議的新房屋發展，難免會失去一些綠樹林蔭，亦會減損望向申述地點毗鄰地區的開揚景觀。儘管會出現這些轉變，當局已在申述地點內劃設非建築用地，以作

為風廊兼觀景廊，亦會有助改善擬議發展的樓宇通透度。預計分區計劃大綱圖的修訂不會造成重大的視覺影響；

- 隨着住宅發展不斷落成，屯門及掃管笏的整體市貌特色正在轉變。在視覺上而言，擬議房屋發展與當區的較廣遠環境（包括延續的高層發展），並非不相協調；
- 當局已完成空氣流通專家評估，以評估在申述地點的房屋發展對行人風環境可能造成的影響。評估建議劃設五塊非建築用地，促使全年及夏季的盛行風吹入申述地點，以紓緩對四周環境可能造成的影響。只要納入非建築用地的劃設規定，申述地點在通風方面不會有很大問題；
- 據漁護署署長所述，果樹是申述地點東部常見的樹木，而西部則有相對較細小的常見樹木品種。沒有文件記錄顯示在申述地點內有需予保育的品種。因此，申述地點的生態價值應當不會特別高；
- 擬把地積比率訂為 3.6 倍，以盡量發揮申述地點的發展潛力，與應付房屋用地急切需求的政策指引一致。當局已進行技術評估，確認申述地點內住宅發展的地積比率訂為 3.6 倍，在技術上是可行的，與該區的發展密度並非不相協調。按申述人建議降低地積比率的做法，並不恰當；
- 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把所涵蓋範圍作綜合發展／重建以進行住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是為方便

當局因應環境、交通、基礎設施和其他方面的規限，對發展的組合、規模、設計和布局施以適當的規劃管制。當局已進行技術評估，以確定申述地點的擬議發展是可行的。因此，無須對擬議發展的發展組合、規模、設計和布局作進一步規劃管制；

- 「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，是主要作低層、低密度的住宅發展。因此，把申述地點改劃為「住宅(丙類)」地帶的建議，並不恰當；以及
- 申述人沒有提議可替代的指定地點，而經綜合評估後，申述地點已確定為適合進行住宅發展。規劃是一項持續過程，當局會不時為其他用地進行土地用途檢討，以應對不斷變化的情況；

*提供政府、機構或社區設施和其他配套設施*

(xxv) 在屯門及屯門東的社區、康樂、零售、街市的設施不足；

(xxvi) 人口增加會導致固體廢物問題；

(xxvii) 該區的靜態康樂空間(包括在斜坡上的步行徑和單車徑)將會消失，不獲重置；

(xxviii) 對上述理由所作的回應如下：

- 根據《香港規劃標準與準則》所訂的標準，掃管笏的規劃人口(約 16 955 人)尚未達到須提供額外設施的水平。由於掃管笏毗鄰屯門區的東部，屯門區的政府、機構及社區設施供應，亦可應付掃管笏人口對該等設施的需求。根據屯門區約 590 215 名民居的規劃人口，包

括屯門分區計劃大綱圖、藍地及奕園分區計劃大綱圖和掃管笏分區計劃大綱圖(當中包括擬議房屋發展的居民)所涵蓋的人口，區內的主要政府、機構及社區設施供應大致足夠。在室內康樂場館方面，屯門會有九個現有及已規劃的場館，供應也大致充足；

- 屯門區的中學學位會有餘額；
- 零售發展主要由市場主導，並需要為之提供彈性，使零售設施適應人口變化、人們的期望、人息及生活方式各方面的可能轉變，並能靈活回應人口及經濟活動的地理分布轉變。此外，現時地點附近亦有商業設施，例如黃金海岸商場、愛琴海岸、星堤及帝濤灣的商業設施。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，擬在「住宅(乙類)」地帶內進行「商店及服務行業」及「食肆」用途，倘向城規會提出申請，或會獲得批准；
- 預計在申述地點擬增建的約 2 000 個單位，不會造成大量固體廢物。日後的發展商須進行排污影響評估，並作出污水處理及排放安排，以配合房屋發展項目所需。有關規定可適當地納入土地契約條件內；以及
- 修訂圖則不會影響現有公共休憩用地或康樂設施供應，也不會影響已規劃的行人徑及單車徑；

### 公眾諮詢

(xxix) 地區諮詢不足。當局在改劃土地的過程中未有通知或諮詢受影響的村民以及土地擁有人。處理修訂分區計劃大綱圖的程序不適當

和欠公義。規劃署沒有在地點張貼通知，以通知受影響的居民／土地擁有人。規劃署沒有諮詢小欖新村村民；

(xxx) 在考慮改劃用地以作住宅用途時，須顧及屯門區議會對修訂分區計劃大綱圖提出的反對；

(xxxi) 對上述理由所作的回應如下：

- 當局已妥為遵照法定和行政程序，就用途地帶修訂的建議諮詢公眾。在改劃建議提交小組委員會之前，規劃署已於二零一五年一月六日諮詢屯門區議會。規劃署的代表在會上解釋了用途地帶修訂的刊憲程序。規劃署亦出席了二零一五年二月七日由一位屯門區議員舉行的地區論壇，聽取居民意見；
- 規劃署把在二零一五年一月六日屯門區議會會議的記錄，以及地區論壇收集所得意見的摘要，一併提交二零一五年二月二十七日小組委員會會議，以供考慮。擬議修訂被納入分區計劃大綱草圖，並根據條例的規定展示兩個月。公眾和持份者均有機會就擬議修訂提出意見。所有申述人和提意見人均獲邀出席城市規劃委員會(下稱「城規會」)的聆聽會，以陳述他們的意見；以及
- 規劃署已採取行政措施，在分區計劃大綱圖展示期內，致函屯門區議員和屯門鄉事委員會委員，邀請他們提交申述。規劃署的代表在屯門區議會二零一五年五月五日的會議上，已就修訂分區計劃大綱圖諮詢屯門區議會。屯門區議會主席於二零一五年五月十二日發出函件，

表達其反對修訂的意見。該函件載於文件附件 VII，以供城規會考慮；

*其他關注事項*

(xxxii) 由於有更多人遷往當區，可能會出現人身安全問題(如搶劫和其他罪行)；

(xxxiii) 申述地點在斜坡上，不宜作高層／中層住宅發展。未有就該用地進行土力評估，也未徵詢土木工程拓展署對土力工程可行性的意見；

(xxxiv) 對上述理由所作的回應如下：

- 圖則的修訂不會因而導致治安或罪案問題；以及
- 土木工程拓展署土力工程處處長沒有就圖則的修訂表示關注。當局會在詳細設計階段考慮斜坡安全問題，並規定發展商視乎情況而提交土力評估；

申述人就並不直接關乎修訂的項目提出建議和當局的回應

(g) 關於申述人所提出不直接關乎修訂項目的建議(概述於文件第 4.3.2 段)，以及當局對建議的回應，現重點陳述如下：

- (i) 在三聖邨提供更多泊車位，以及開展屯門至荃灣鐵路工程；
- (ii) 取消上午九時前禁止車輛由大欖轉往屯門公路的限制；
- (iii) 擴充置樂花園的街市，並提供更多泊車位；以及

(iv) 擴大分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶；

(h) 由於這些意見不直接關乎修訂圖則，已轉交相關部門以供考慮。詳細的回應載於文件附件 VIII；

提意見人就申述提出的意見和當局的回應

(i) C1 提出的意見，與 R8 及 R9 的申述表示反對修訂項目的意見相同。C2 反對修訂項目，理由是修訂項目有違「綠化地帶」的規劃意向；影響附近一帶的環境及社區；當局沒有就選址進行公眾諮詢；以及沒有提供足夠的技術評估，以證明改劃用途地帶不會對環境、交通、噪音、通風、景觀、生態和岩土方面造成負面影響等。就這些意見而言，上文對有關申述和事項的回應也適切；

規劃署的意見

(j) 備悉 R2 關於修訂項目的意見；以及

(k) 規劃署不支持 R3 至 R144，並認為不應修訂圖則以順應申述。

7. 主席繼而邀請申述人及申述人的代表闡述其申述。

R4 – Kwok Wah Inn

R5 – Kwok Ming Chi

8. 郭明志先生借助投影片陳述下列要點：

(a) 屯門東遠離市中心，與中環相距 30 公里；港島東 37 公里；尖沙咀 28 公里；啟德 28 公里。然而，屯門東與市區之間的運輸網絡有欠完善，因為現時和計劃中並無地鐵連接屯門東。在早上繁忙時段，屯門東的巴士站經常大排長龍；

- (b) 屯門東的就業機會不足。新增的職位已移向香港的東部，加上政府率先把一些辦事處遷往將軍澳及柴灣。長遠而言，在洪水橋新發展區才会有新增的就業機會；
- (c) 屯門區欠缺社區設施。屯門東的人口約為 75 000(或會增至 100 000)，與東涌的人口相若。東涌已有一系列政府、機構及社區設施，包括小學、中學、游泳池、體育中心、圖書館、街市和診所，但屯門東只建有小學。根據《香港規劃標準與準則》，須提供九間室內康樂場館，以服務屯門區的人口，但該區現時和計劃中只有八個場館；
- (d) 在屯門東的大部分地區，包括申述地點，均長滿植物，而且很多樹木都值得保留；
- (e) 啟德發展區位於市中心，並有地鐵服務覆蓋，因此發展密度應進一步增加。啟德發展區會發展為一個新的商業中心區，提供大量就業機會、休憩設施及世界級設施。啟德發展區只有平地，發展不受樹木局限。政府所聲稱的發展密度增幅根本不足夠。倘把啟德發展區的地積比率提高至 5.5 倍，便可額外提供 127 000 平方米住用總樓面面積，令很多長滿植被的地方(包括申述地點)無須改劃作住宅用途。他早前曾在屯門分區計劃大綱草圖的聆聽會上提出此點，但規劃署及城規會並無接納；
- (f) 屯門東的規劃不合情理。屯門東與將軍澳南及科學園相比，位置更遠離市中心，而且沒有地鐵服務覆蓋，提供的就業機會亦較少。然而，屯門東發展項目的擬議地積比率(即 3.6 倍至 4 倍)，卻高於將軍澳南及科學園的地積比率(2 倍至 3 倍及 3.5 倍)；
- (g) 當局應研究能否在香港島提供更多房屋。具房屋發展潛力的用地包括畢拉山石礦場、石澳石礦場、薄扶林村及杏花邨以西的地方；以及

- (h) 屯門區居民渴求規劃完善的新市鎮，但政府在這方面虧欠他們。過去 10 年，政府已在屯門區設置很多不受歡迎的設施和進行高密度住宅發展。城規會應糾正這情況，否決今天的圖則修訂；

[發言時間：11 分鐘]

R 8 – Chu Shun Nga

9. 朱順雅女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 她是該選區的屯門區議員；
- (b) 雖然屯門區議會在二零一五年一月六日的會議上獲簡介有關圖則的擬議修訂，但規劃署沒有向屯門區議會提供修訂的全部情況。舉例來說，有關的屯門區議會文件沒有提述受修訂影響屋宇的確實數目；
- (c) 儘管屯門區議會在該會議上不反對擬議修訂，屯門區議會認為規劃署在推展圖則制訂程序至下一階段前，應先諮詢受影響居民。然而，圖則未經屯門區議會表示同意，已在二零一五年三月刊憲；
- (d) 當局在公布圖則前未有諮詢小欖新村村民。雖然規劃署已在二零一五年二月派員出席由她本人舉辦的諮詢論壇，但小欖新村村民未獲邀請參加，原因是當時小欖新村的確實位置仍未為人所知。小欖新村村民直至二零一五年四月才知悉圖則的修訂事宜；
- (e) 從上述可知，就修訂圖則進行諮詢的程序並不周全。由於受影響村民不同意有關修訂，當局對圖則作出修訂前，村民應獲徹底諮詢；以及
- (f) 二零一五年五月五日，屯門區議會決定去信城規會反映意見，並重點提述反對改劃申述地點的意見。屯門區議會主席其後在二零一五年五月十二日致函城規會，表示反對圖則的修訂。不過，該函件未被

視作一份申述書。城規會應充分考慮屯門區議會及當區居民所提出的反對意見。

[發言時間：11 分鐘]

R 12 – Chan Tak Yan

R 13 – Yan Chan

R 14 – S.F. Chan

R 18 – 劉秀鳳

10. 陳德仁先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 他是一名建築師，已在屯門居住逾 30 年；
- (b) 他反對把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶；

*交通檢討*

- (c) 屯門的交通問題，一直是屯門社區日常關注的問題；
- (d) 沿青山公路的交通流量已飽和。申述地點的擬議發展，會令屯門的交通問題惡化；
- (e) 由於路政署的「青山公路－青山灣段擴闊工程」須進行司法覆核，該工程相當可能不會在二零一九年如期完成。為此，交通檢討中的假設是不切實際的；

*景觀評估*

- (f) 樹木調查並不涵蓋申述地點的東部。擬議發展可造成損失逾 150 棵現有樹木，包括具保育價值的古樹名木及罕有樹種。城規會不應在仍未知悉須砍伐樹木的數量和品種的情況下，把申述地點改劃作住宅用途；
- (g) 修訂圖則後，在掃管笏分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的用地會減少約 2%，由 310.81 公頃減

至 304.78 公頃。掃管笏這個減幅，超過在全港「綠化地帶」用地中只有 1% 改劃作住宅用途的平均減幅；

#### *視覺景象*

- (h) 視覺評估的結果有誤導之嫌。選作評估擬議發展造成視覺影響的觀景點(即黃金海岸、麥理浩徑及一個燒烤場)，均位於不切實際或遠離申述地點的地方。當局應從更接近申述地點的觀景點評估視覺影響；
- (i) 擬議發展會破壞該區的山景，而建成的屏風樓會阻礙遊客及騎單車人士的視野。擬議發展所需的隔音屏，亦會遮擋主要觀景廊。申述地點內的現有公廁是騎單車人士及緩跑人士歇息的地方，在落實擬議發展後會否重置該公廁，亦是未知之數；

#### *空氣流通評估及噪音影響*

- (j) 空氣流通評估未有就擬議住宅發展的隔音屏所造成的通風影響作出評估。儘管噪音影響評估尚未進行，但他關注到，如需加裝高身隔音屏，便會對申述地點及其鄰近地方的通風造成不良影響；
- (k) 屯門公路和青山公路會產生大量的交通噪音和車輛廢氣。鑑於當「青山公路——青山灣段擴闊工程」竣工後，沿青山公路的交通會增加，為紓緩車輛廢氣問題而擬設定的緩衝距離(即由屯門公路起計 20 米及由屯門公路一大欖段起計 5 米)並不足夠。沿屯門公路和青山公路的其他住宅發展，已提供較大的後移距離；

#### *排水和排污影響*

- (l) 由於現時並無公共排水渠和公共污水渠接駁至擬議發展，申述地點設有足夠基礎設施的說法，是屬於誤導；
- (m) 申述地點和其毗連地區面對易受水浸的風險，因為須就落實擬議發展砍伐大量樹木和增加硬地，但申述地點目前並無公共雨水渠。由日後的發展商進行

排水影響評估，能否足以處理擬議發展所造成的排水影響，令人懷疑；

- (n) 由於申述地點附近現時並無公共污水渠以接收由擬議發展排放的污水，而日後的發展商須進行污水收集系統影響評估，並要為擬議發展提供排污和污水處理設施。他關注到擬議發展所排放的污水，會對大欖水塘的集水區和附近泳灘造成污染；
- (o) 擬議發展約有 2 000 個住宅單位，但沒有公共排污網可供接駁，在《環境影響評估條例》下應視作指定的工程計劃，須向環保署申領環境許可證；

#### *土力工程方面的關注*

- (p) 由於申述地點主要位於斜坡範圍，須就落實擬議房屋發展進行廣泛的地盤平整工程和砍伐大量樹木。日後的發展商要承擔責任，維修保養該處的人造斜坡和護土牆。此外，他關注到倘要發展申述地點，沿屯門公路和青山公路的斜坡會受到負面影響；

#### *提供設施*

- (q) 在申述地點附近缺乏政府、機構和社區設施，以及零售設施。當局漠視日後居民的基本需要；
- (r) 申述地點與最接近的便利店、街市、體育中心、診所／健康中心和醫院相距 2 公里至 12 公里不等，日後居民無法步行前往。由於居民須乘車往返申述地點和所述的設施，會導致青山公路一帶的交通增加；
- (s) 圖則刊憲前，即使在屯門區議會會議上已提出有關問題，當局也沒有進行任何零售研究。由於須就「商店及服務行業」用途向城規會申請規劃許可，也會阻嚇日後的發展商在申述地點提供零售設施；
- (t) 即使以地區計算，在屯門區也缺乏醫院病牀、診所和體育中心；

#### 接達申述地點

- (u) 由於申述地點可發展的面積細小，加上與緊連的加油站會產生鄰接問題，以及須符合可持續建築設計、地盤平整和提供緩減噪音設施的規定，要闢設可接達申述地點的進出口，會有困難；

#### 村民和農業需要

- (v) 小欖新村的村民持有有效許可證進行耕種和務農，並已參與農耕活動多年。改劃土地用途會減絕現有的農耕活動。當局應評估在申述地點進行復耕的潛力；

#### 可負擔的房屋

- (w) 由於日後的發展商須為擬議發展提供污水處理設施、進行斜坡維修，以及提供排水設施、噪音緩解措施和樹木護養服務，有關的資本和維修保養費用會轉嫁給未來買家。擬議發展不大可能會興建可負擔的房屋；
- (x) 掃管笏現時和規劃中並無公共房屋發展。只在申述地點進行私人房屋發展的理據，有欠充分。鑑於區內人士的反對，應包括考慮把申述地點用作公共房屋發展；

#### 替代用地

- (y) 有待「青山公路——青山灣段擴闊工程」竣工，以及附近一帶綜合發展區用地完成發展後，應重新考慮圖則的修訂。沿青山公路南面也有其他綠化地帶用地，可供進行發展；以及

#### 結論

- (z) 申述地點有保育價值，但未獲提供足夠的基礎設施和公共設施。申述地點的擬議發展會對周圍地區產生不可接受的影響。基於上述理由，申述地點不宜作住宅發展。倘認同圖則的修訂，既會損害屯門，也會對村民、當區居民、發展商、日後的單位擁有人、屯門居民及輪候租住公屋的人士，有欠公平。

由於無人會受惠於圖則的修訂，為公眾利益起見，當局應接納他作出的申述。

[發言時間：30 分鐘]

R6 – 蘇紹成

11. 蘇紹成先生陳述下列要點：

- (a) 申述地點一直是屯門區議會的關注所在，尤其是屯門區議會認為，在該地點的擬議發展，樓高不應多於 10 層；
- (b) 由於圖則的修訂在二零一五年一月六日提交屯門區議會時，是連同屯門分區計劃大綱圖所涵蓋的其他用地一併提交，以作諮詢；因此，圖則修訂的詳情未有清楚地向區議員解釋。況且，當時仍未知道申述地點的正確位置。當局不應在未經屯門區議會的同意下，把圖則的修訂刊憲。規劃署在進入圖則制訂過程的下一階段前，應諮詢受影響的居民；
- (c) 雖然小欖新村在一九九六年才正式命名，但其村民已在青山公路一帶務農和耕種達 70 至 80 年；
- (d) 青山公路一帶的交通已十分擠塞，申述地點原本是預留作鐵路發展用途，但政府無意落實屯門至荃灣鐵路計劃。擬議發展將提供 2 000 個住宅單位，會令屯門區的交通問題惡化。當局在修訂圖則前，應解決交通的問題；以及
- (e) 城規會須慎重考慮屯門區議會和區內居民的反對意見。

[發言時間：5 分鐘]

12. 主席說，經核實李蘭心女士(R20)提交的授權書後，10份申述書的 8 名申述人／申述人的獲授權代表已獲給予合共 100 分鐘的陳述時間。回應李女士的要求，主席表示申述人的

口頭陳述次序可按她所建議的進行(即 R 20、R 65、R 121、R 130、R 100、R 42、R 74 及 R 70)。與會者不反對有關安排。

### R 20 – 李蘭心

13. 李蘭心女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 她是小欖新村居民；
- (b) 小欖新村村民在一九七零年代遷往申述地點，因為他們就近樂安排原本居住的鄉村，須用作興建樂安排海水化淡廠。小欖新村遷至現址一事，當時曾被傳媒報道；
- (c) 每戶居民獲政府派發 200 元作遷居賠償，並獲准在小欖新村現址的土地上重建房屋。當時，申述地點荒蕪一片，村民須向外借用建築工具和材料，以重建村落；
- (d) 村民持有由當時的新界理民府發出的有效許可，獲准在該處耕種和務農；因此，不應把他們視作非法佔用政府土地。政府理應信守承諾，讓村民永久居於申述地點，而不應迫令他們再次遷村；
- (e) 小欖新村是一條正式鄉村，設有公共道路指示牌、街燈、消防喉、公廁及香港郵政的信箱。政府要覓得該村進行地區諮詢，應沒有困難。然而，當局並無在圖則的修訂項目刊憲前諮詢小欖新村居民；因此，當局理應在核准擬議修訂項目前，再次展開地區諮詢工作；
- (f) 根據差餉物業估價署的資料，未來三至四年將有 83 000 個新建私人房屋單位供應。社會真正需要的是公共房屋。擬在申述地點興建的私人房屋會是豪宅，不符合公眾利益；

- (g) 小欖新村已多次為公共工程作出犧牲，包括海水化淡廠、屯門公路及青山公路擴闊工程。村民並無反對該等公共工程，因為有關項目關乎香港福祉。然而，小欖新村不應再作犧牲，尤其今次的擬議私人房屋發展，並不符合社會利益；以及
- (h) 城規會應慎重考慮小欖新村村民的情意結及境況。

#### R 65 – 何妹

14. 何妹女士陳述下列要點：

- (a) 她現年 90 歲，在小欖新村前址及現址分別居住了 40 年及 50 年，並一直靠種菜維生；以及
- (b) 小欖新村為騰空地方興建海水化淡廠而遷至現址。村民一直努力在現址進行重建，現要摧毀其家園，實不公平。

15. 此時，何女士泣不成聲，不能繼續發言。其子要求代為陳述，獲城規會答允。何女士的兒子繼而陳述下列要點：

- (a) 他生於一九五五年，父親為其中一名負責建立小欖新村的村民；
- (b) 於一九七零年代初，政府擬於小欖新村位於樂安排的前址興建海水化淡廠，以解決香港的食水供應問題。當時，其父一直有參與跟政府官員舉行的會議，討論遷置小欖新村的事宜，而當時的新界理民府承諾會讓村民永久居於現址。他不明白為何當局並無有關小欖新村及其位置的記錄。相關政府部門應實地核證該村的存在；以及
- (c) 儘管小欖新村僅為一條小村，亦不隸屬屯門鄉事委員會，但村民仍應享有諮詢權利。

R121 – 劉耀暉

16. 薛浩然先生陳述下列要點：

- (a) 他獲新界鄉議局授權，代表小欖新村村民作口頭陳述；
- (b) 儘管把申述地點改劃作私人房屋發展會為政府帶來龐大收入，但小欖新村村民卻分毫不獲；
- (c) 倘把申述地點改劃作符合公眾利益的公屋發展，村民或許不會提出反對。村民所反對的是擬議私人豪宅發展。由於私人發展商均會就未來發展建立土地儲備，現時應不會出現私人房屋單位供應短缺的情況。此外，發展商可透過向城規會提交規劃申請，把土地或建築物改劃作住宅用途；
- (d) 城市規劃應切合市民需要。城規會的決定應有助改善市民生活，而非盲目地改劃土地進行發展；
- (e) 當局就圖則修訂所進行的地區諮詢並不足夠。一如屯門區議會主席於二零一五年五月十二日致城規會的函件所述，規劃署並無向屯門區議會清楚闡釋圖則修訂的刊憲程序、劃設「綠化地帶」的目的，以及修訂項目對相關村民造成的影響。在進行圖則修訂工作前，政府應積極主動諮詢村民；
- (f) 儘管小欖新村大多數居民都不是土地擁有人，但他們已在現址居住逾 40 年。該等房屋既獲政府同意搭建，在寮屋政策下應獲准許。除非是政府需要相關土地進行發展，否則不應對該等房屋動以分毫。倘該等房屋須予拆卸，當局應為村民提供合理賠償及安置；以及

[陳祖楹女士此時到席。]

- (g) 城規會作為獨立機構，有權否決規劃署的建議。城規會應審慎考慮區內居民的意見，因為圖則的修訂

會對居民生活及屯門社區造成重大影響。基於屯門區議會、屯門鄉事委員會及當區居民的反對意見，圖則的修訂項目應交予規劃署檢討和重新考慮，以顧及區內人士的期望。

[會議小休五分鐘。]

[鄒桂昌教授此時離席。]

### R130 – 黃美如

17. 黃美如女士陳述下列要點：

- (a) 她居於小欖新村已有數十年；
- (b) 小欖新村村民向來與政府通力合作。他們已讓出土地進行惠及社區的道路計劃，亦須忍受道路的噪音和震動。村民一直艱苦生活，理應獲政府公平對待；以及
- (c) 她對政府非常失望，並希望城規會能顧及小欖新村村民的需要。

### R100 – 鄺美鳳

18. 鄺美鳳女士陳述下列要點：

- (a) 她一家三代共十人居於小欖新村。她深受圖則的修訂事宜困擾，並擔心會因此而喪失家園；
- (b) 小欖新村村民居於現址多年，一直相安無事。村民的共同意願是延續這種生活方式，在村內安居樂業；
- (c) 她不明白為何當局並無就圖則的修訂諮詢村民；以及
- (d) 她希望城規會尊重村民的意願。

R 42 – 陳俊峰

19. 陳俊峰先生陳述下列要點：

- (a) 當局並無就圖則的修訂諮詢小欖新村居民，他只是從傳媒報道才得知修訂一事；
- (b) 他居於小欖新村 40 年，不欲改變一貫的生活方式；以及
- (c) 城規會應慎重考慮區內人士的民情，並切法回應村民的需要。

R 74 – 鍾仕雲

20. 鍾仕雲先生借助實物投影機陳述下列要點：

- (a) 他是小欖新村居民，居於小欖新村現址已 45 年；
- (b) 圖則的修訂對他造成嚴重滋擾，令他失眠；
- (c) 他於一九七零年結婚時，小欖新村是其結婚證書上的住址。此外，其父去世後，地政總署為他處理小欖新村政府牌照的轉讓申請，他不明白為何政府沒有該村的記錄；
- (d) 其屋宇並非違例或臨時構築物，屋宇入口有「紅色號碼」，他每年亦一直有繳付地稅；
- (e) 小欖新村的村民，一直為社會作出貢獻。村民的共同目標，是維持他們的生活方式，在村內安居樂業；以及
- (f) 他希望當局能找到另一塊用地進行發展，讓小欖新村得以原整保留。

R 70 – 鍾一銘

21. 鍾一銘先生借助實物投影機陳述下列要點

- (a) 他是小欖新村居民，亦是 R 74 申述人的弟弟；
- (b) 小欖新村已有約 70 至 80 年歷史，原本位於樂安排。在一九七零年代初，政府擬在樂安排興建海水化淡廠，以解決本港食水短缺的問題。經村民的努力，並與政府聯繫及取得其同意後，小欖新村獲准在現時位置重置。該村重置的詳情，已於一九七二年在某份報章向公眾公布。因此，在小欖新村的屋宇既非寮屋，亦非違例構築物；
- (c) 在該村重置期間，當時的新界理民府向村民承諾，他們可在新地點安頓下來，因為該塊用地沒有規劃作任何日後的發展。政府應信守承諾，不在小欖新村用地進行發展；
- (d) 雖然村民只是農民或從事低下階層工作的一羣，但他們都是今次圖則修訂的主要持份者，應妥為尊重他們的意見；以及
- (e) 懇請城規會拒絕修訂圖則。

[總發言時間：80 分鐘]

22. 由於申述人或申述人的代表已陳述完畢，主席請委員發問。

23. 一名委員詢問小欖新村用地的發展計劃。屯門及元朗西規劃專員林智文先生表示，申述地點西部已納入賣地計劃，會較先出售作私人房屋發展。申述地點的餘下部分(包括小欖新村部分)則尚未擬定發展計劃，因為在該部分有臨時工地和構築物，亦有人居住。當局已全面檢討涉及申述地點整塊用地的土地用途，而有關用地會按階段批出。

24. 同一名委員跟進詢問，可否把小欖新村部分剔出「住宅(乙類)2」地帶。林先生表示，經過全面的檢討後，當局發現整塊用地的緩衝或保育價值相對較低，又接近現時的已發展區和公共道路，適宜作住宅用途。因此，申述地點適宜改作「住宅(乙類)2」地帶，以反映作住宅用途的規劃意向。倘把小欖新村部分剔出「住宅(乙類)2」地帶，日後便會被道路及各項發展包圍，即使劃作「綠化地帶」，亦不能發揮作為綠化緩衝區的功能。

25. 一名委員詢問，當局有否可顯示小欖新村由樂安排重置到現址的記錄，以及小欖新村內構築物屬何類別。林先生表示，在一九七零年代，鄉村重置及賠償事宜屬於新界理民府的職權範圍。然而，新界理民府的繼任部門，包括地政總署及屯門民政事務處，均沒有備存小欖新村的重置記錄。根據一九七零年代的航攝照片，在興建海水化淡廠之前，樂安排已有一些構築物；而於一九七零年代初期，現時的小欖新村用地亦開始另有一些構築物。林先生續指，小欖新村大部分構築物位處政府土地，包括一些持有政府牌照的構築物和寮屋。根據實地視察所得，村內大概有 20 幢住宅構築物。倘清拆小欖新村的構築物以作發展，地政總署需作進一步的調查，以核實該等構築物的類別。至於受影響的村民／居民，政府會根據現行政策，向合資格的受影響人士作出賠償、提供特惠津貼及／或安置安排。

26. 同一名委員詢問，當局會否考慮在申述地點發展公共房屋。林先生表示，要根據個別用地的位置、布局和特色，去考慮有關用地適合作公共還是私人房屋發展。一般來說，公共房屋的發展密度較高，較適宜在易到達的大塊用地上興建，以善用土地資源及提供更多公共設施。考慮到申述地點的位置、特色和擬訂發展參數，當局認為整塊用地適宜作私人房屋發展。林先生表示，公共／私人房屋供應的比例，須按地區進行研究。規劃署已於二零一五年一月五日向屯門區議會匯報，屯門區有十數塊用地(包括位於掃管笏的所涉用地)已獲識別在未來五年適宜進行房屋發展。在這些用地當中，有三塊擬作私人房屋發展，而當局將研究餘下十塊用地是否適宜作公共房屋發展。這個公共／私人房屋用地的比例，大致符合政策目標。

27. 一名委員詢問掃管笏區的零售設施供應。林先生表示，掃管笏的規劃人口約為 17 000 人。由於區內人口分布零散，在個別發展內闢設零售設施，財政上未必可行。位於黃金海岸商場、愛琴海岸及帝濤灣的商業設施，現時為區內人口提供零售及餐飲設施。由於預計人口將會增加，屯門東及掃管笏區將提供更多零售設施，包括擬在十字路會用地重建後提供總樓面面積達 2 000 平方米的零售設施。當局亦會考慮要求綜合發展區用地內的新發展，以及在區內一塊擬議公共房屋用地內闢設零售設施。該名委員表示，由於申述地點不設零售設施，日後的居民需前往該用地以外地方購物。林先生補充說，是否提供零售設施，主要是由市場主導的。日後的發展商會考慮財政上的可行性及人口關限等因素。至於屬於「綜合發展區」用地的星堤，先前在一宗獲核准的規劃申請中，曾建議提供零售設施，但其後並無落實。他表示，當局會在區內的新發展中考慮闢設零售設施，以服務區內社羣。

28. 一名委員詢問，就圖則的修訂張貼地盤告示，以通知受影響居民，是否一貫的做法。另一名委員表示，既然當局未有就修訂圖則諮詢小欖新村的村民，便可能需檢討地區諮詢程序。林先生表示，當局已適當地遵從就修訂圖則諮詢公眾的法定及行政程序。就法定程序而言，當局把修訂項目納入分區計劃大綱草圖後，便根據條例的規定，於二零一五年三月十三日公布有關修訂，以供公眾查閱，為期兩個月，讓公眾及持份者有機會就圖則的修訂提出意見；又根據條例的規定邀請所有申述人／提意見人出席城規會會議，讓他們陳述意見。在行政程序方面，規劃署已去信屯門區議會和屯門鄉事委員會的委員，邀請他們提交申述。當局分別於二零一五年一月六日及五月五日諮詢屯門區議會，並於公布圖則前，於二零一五年二月七日出席一名屯門區議員舉辦的地區論壇，徵詢居民的意見。此外，相關政府部門(包括民政事務總署)亦有協助就圖則的修訂收集區內居民的意見。就圖則的修訂張貼地盤告示，以通知受影響的居民，並非現行做法。分區計劃大綱草圖的諮詢程序，與修訂分區計劃大綱圖的相同，因為普遍而言這個做法既有效率又有效。林先生補充說，他不知道小欖新村的村民為何沒有透過屯門區議會及屯門鄉事委員會的網絡獲得諮詢，其中一個可能理由是屯門鄉事委員會內沒有該村的代表。

29. 對於一名委員就《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)的提問，林先生回應表示，申述地點包括三個獨立部分，每個部分的處置方式及發展計劃有所不同；環保署署長認為在申述地點上的擬議發展，不可視為根據環評條例進行的指定工程項目。

30. 一名委員詢問有否進行樹木調查，以核實申述地點東面部分(即小欖新村部分)樹木的生態和景觀價值。另一名委員表示，應予整體考慮整個申述地點，他亦詢問把樹木調查分期進行是否圖則修訂程序的既定做法。林先生回答說，當局已就申述地點西面部分進行樹木調查，結果並無發現有保育價值的樹木；至於包括小欖新村用地的東面部分，漁護署表示，果樹是常見的樹木，而且東面部分曾受人為干擾，因此具高生態價值的可能性不大。為了確定該部分的景觀和生態價值，地政總署會在批地以供發展前適時進行「賣地前樹木調查」。發展商在設計發展時需加入景觀美化元素，以盡可能保育在地盤發現的任何珍貴樹木。修訂圖則造成的生態影響，並非無法克服。

31. 另一名委員詢問申述地點未來發展所產生的交通影響。林先生說在考慮圖則的修訂時，當局已和運輸署緊密聯繫，檢討區內的交通狀況。根據「青山公路——青山灣段擴闊工程」計劃的交通影響評估，現有的道路網絡有足夠容量容納申述地點西面部分未來發展所增加的交通量。「青山公路——青山灣段擴闊工程」的擬議道路擴闊及改善工程完成後，道路網絡將能夠處理屯門東已規劃新房屋用地所產生的額外交通量。按照交通影響評估結果，申述地點剩餘部分的擬議發展，會因應基礎設施的提供情況(包括道路擴闊和改善工程的落實時間表)而實施。

32. 一名委員詢問擬議發展的 2 000 個單位所引致污水及排水的影響。另一名委員詢問在申述地點附近的現有發展，有否連接公共污水渠。林先生說申述地點附近現有公共污水渠，並已連接至附近的現有發展和正在興建的屯門市地段第 435 號的毗連發展。由於望后石污水處理廠未必有能力負荷來自新發展(包括申述地點的擬議發展)的污水排放，環保署建議可在申述地點提供場內污水處理設施，以處理排放污水。提供場內污水處理設施技術上可行，在新界西地區並非罕見。中期而言，當局會在屯門東興建污水處理廠，以配合區內新發展所需。在排

水方面，經諮詢的相關政府部門已確定，在技術上而言，修訂圖則不會引致無法克服的排水問題。日後的發展商須進行排水影響評估及提供必要的排水設施，以緩解擬議發展的排水影響。

33. 林先生回應一名委員的詢問說，擬議發展的建築物高度上限為主水平基準上 80 米，樓高為 14 至 20 層不等，因為地盤平整水平會隨申述地點的地形改變。根據視覺評核，擬議發展與周圍環境在視覺上並非不相協調。

34. 林先生回應另一名委員的詢問說，在進行第二階段綠化地帶檢討期間，規劃署和房屋署一直保持對話，以物色合適的用地作公共房屋發展。在檢討期間，共選定 13 塊適合於未來五年在屯門區作房屋發展的用地，而 13 塊用地中，有 10 塊會預留作公共房屋發展。儘管申述地點擬用作私人房屋發展，在屯門區其他部分，會有進行公共房屋發展的用地。

35. 一名委員詢問會否考慮把小欖新村部分作公共房屋發展，可以提供多少公屋單位，以及該部分的擬議建築物高度限制可否容納公屋發展。林先生回答說，修訂圖則是要將申述地點改劃作住宅用途，並認為整個地點適合用作私人房屋發展，而屯門區其他一些用地則預留作公共房屋發展。申述地點會分階段出售以進行發展，而西面部分已納入賣地計劃內。申述地點其餘部分(包括小欖新村用地)的發展計劃要進一步研究；在此期間，會處理受發展影響人士的補償及安置安排。今天的圖則修訂工作，沒有研究在小欖新村用地進行公共房屋發展。林先生亦表示，在元朗區有樓高 10 層公共房屋發展的實例。

36. 同一名委員說，倘小欖新村部分的發展計劃尚未敲定，看來並無迫切需要在現階段把該部分改劃為「住宅(乙類)2」地帶。委員詢問小欖新村部分是否可以從修訂中剔除，以待進一步諮詢村民和持份者。林先生說，為達致較全面的規劃，適宜將小欖新村部分包括在「住宅(乙類)2」地帶內，因為整個用地適宜作房屋發展。此外，保留小欖新村作「綠化地帶」不會有綠色緩衝區的功用。林先生亦說，在落實擬議住宅發展之前，要處理受發展影響人士的安置和補償安排。

37. 與會人士要求提供地區諮詢的資料。朱順雅女士(R8)回應說，二零一五年二月七日的地區論壇是由她籌辦的，但因為當時未知小欖新村用地的具體位置，她沒有邀請小欖新村村民參加論壇。因此，在公布修訂圖則前未有諮詢村民。她亦表示，屯門區議會代表小欖新村村民表達了對修訂圖則的關注。二零一五年五月十二日，屯門區議會主席致函城規會，表達屯門區議會反對圖則的修訂。然而，屯門區議會的反對並未在修訂圖則中視為一份申述書。她請委員仔細考慮屯門區議會在函中所述的反對意見。

38. 由於申述人和申述人的代表已陳述完畢，而委員再無其他提問，主席表示聆聽程序已經完成，城規會將會在申述人和申述人的代表離席後就申述和意見進行商議，稍後會把決定通知他們。主席感謝他們和規劃署的代表出席會議。眾人均於此時離席。

[陳祖楹女士此時離席。]

#### 商議部分

39. 秘書報告，鍾一鳴先生(R70)在會議前向城規會主席提交了一封信，表述其書面陳述所載和會上口頭陳述的意見。

40. 主席複述申述人或其代表所提出的主要理由，並請委員在審議有關申述及意見時，包括考慮書面及口頭陳述的內容。

#### *「綠化地帶」檢討*

41. 委員認為，把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶，符合第二階段「綠化地帶」檢討所訂定的原則，理由是申述地點位於屯門新市鎮邊緣，接近現有發展地區及公共道路，因此緩衝及保育價值相對較低。

#### *排污及污水處理設施*

42. 一名委員質疑，現有公共污水渠及污水處理設施的容量是否能夠處理申述地點擬議發展所排放的污水。主席備悉，由於現有公共污水渠及／或污水處理設施不會有足夠容量接收新

發展項目所排放的污水，因而須在申述地點設置場內污水處理設施。環保署首席環境保護主任(策略評估)黃文基先生表示，由於望后石污水處理廠沒有足夠容量應付屯門東的新發展項目所需(包括「住宅(乙類)2」地帶內的擬議發展)；因此，若有計劃進程錯配，在公共污水處理設施落成之前，日後的發展商須自行安排污水處理及排放設施。作為臨時的措施，發展商可設置場內住宅污水處理設施，處理擬議發展項目所產生的污水排放。中期而言，當局現正計劃興建新的公共污水處理廠，以應付屯門東區新增人口的需要。在新污水處理廠落成後，擬議發展可接駁至公共排污系統，讓所排放的污水駁引至新污水處理廠以便處理。

43. 規劃署署長凌嘉勤先生請黃先生詳細解釋場內污水處理設施所排放污水的標準。黃先生表示，從住宅污水處理設施排放的污水，須受根據《水污染管制條例》發出的《技術備忘錄：排入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》(下稱「技術備忘錄」)規管，該備忘錄界定排放至不同承受水域的限制。根據技術備忘錄，排放至可能被選作為擬議發展項目排水系統的流出物，必須符合相關的流出物排放標準。

44. 主席請黃先生解釋場內污水處理設施的規管機制。黃先生表示，一般而言，對於須提供場內污水處理設施並根據條例須申請規劃許可的個案，其項目倡議人須向環保署及／或城規會提交擬議污水處理及排放設施所需的評估及資料，以符合相關的規劃許可附帶條件。在所有情況下，項目倡議人須在提交的建築圖則上註明擬議污水處理及排放設施，以徵求環保署的意見。對於申述地點的日後發展項目，當局會在土地擁有人須遵從的土地契約條件中加入規定，要求進行排污影響評估，以及為配合日後的發展項目而設置場內污水處理及排放設施。黃先生續稱，場內污水處理廠的營運者須就處理廠排放的流出物，向環保署申領根據《水污染管制條例》發出的牌照；該牌照載有條款及條件，具體說明流出物開始排放前的要求，包括流出物的排放量及質素。

45. 地政總署副署長(一般事務)林潤棠先生表示，在土地契約條件具體載明相關要求前，相關政府部門應予告知，申述地點的擬議場內污水處理設施在技術上可行和不會造成無法克服的問題。

46. 一名委員問黃先生，場內污水處理設施的污水處理量是否受到管制。另一名委員詢問，有否與現時擬提供 2 000 個單位的發展項目規模相近並已提供場內污水處理設施的實例。黃先生表示，場內污水處理設施的設計及污水處理量，有待環保署根據項目倡議人所提交的建議審批。由於科技進步，擬議發展項目的場內污水處理設施在技術上可行，對排污方面產生的影響不會無法克服。場內污水處理設施的實例，有位於后海灣地區的米埔發展項目，以及沿青山公路的其他發展項目。

47. 另一名委員查詢屯門東擬建新污水處理廠的落實進度。黃先生表示，相關政府部門現正研究政府新建的污水處理廠，在目前階段，倘新污水處理廠無法在短期內落成，申述地點的擬議發展須採取臨時的污水處理及排放措施。

48. 一名委員表示，過往提供的場內污水處理設施不能視為令人滿意，理由是設施的管理和維修保養問題會引致對衛生的關注。鑑於科技發達，該等設施的性能已有所改善。在目前這宗個案中，日後的發展商須負責進行必要的影響評估，提供污水處理及排放設施，以及處理有關的管理和維修保養事宜，以配合擬議發展所需。由於擬議發展接駁至公共排污網的計劃未能確定，可要求發展商提供優質且耐用的場內污水處理設施。此外，應向日後單位的業主清楚說明擬設的場內污水處理設施的相關潛在責任。

49. 另一名委員表示，倘採用私人的場內污水處理廠作為臨時措施，則日後再把擬議發展接駁至公共排污系統或會不切實際，理由是個別單位的業主可能不願意承擔污水駁引的費用。黃文基先生表示《水污染管制條例》有明文規定，一旦附近的公共排污系統落成，便須駁引至該系統。把擬議發展項目的污水排放轉移至公共排污系統，對業主來說可能亦具吸引力，原因是他們不再需要根據《水污染管制條例》的相關牌照營運場內污水處理設施。黃先生還表示，政府有需要時可考慮在土地契約條件內，具體說明擬議發展須接駁至公共污水渠的要求。

50. 兩名委員詢問，倘場內污水處理設施所排放的污水不符合指明的流出物排放標準及／或駁引至公共排污系統的強制規定，日後的單位業主有何責任。黃文基先生表示，根據《水污染管制條例》，流出物排放必須符合流出物排放標準及／或駁

引至公共排污系統的相關規定，當局可就不符合規定的情況採取執法行動。

51. 凌嘉勤先生表示，擬議發展日後的發展商、單位業主及業主立案法團有責任管理和維修保養場內的污水處理及排放設施，情況就如管理和維修保養扶手電梯及電錶房等其他公用設施一樣。他還表示，倘有技術上可行的方法可供就地處理及排放污水，則是否設有公共污水渠駁引，不應是核准擬議發展項目的先決條件之一。

### 交通影響

52. 一名委員認為，鑑於申述地點內沒有零售設施，擬議發展會難免增加私家車的使用量。由於申述地點夾在兩條主要幹道之間，要延展現有公共交通服務路線至涵蓋擬議發展，或會存在困難。

53. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)蕭健民先生表示，沿青山公路的現有公共交通服務途經申述地點，並連接至黃金海岸的購物中心。倘有公共交通工具的需求，運輸署會與公共交通服務營辦商聯絡，研究加強有關服務，以期能配合擬議發展的需要。主席表示，由私人住宅發展提供穿梭巴士服務以便居民往返附近購物點的安排，亦非罕見。日後的發展商可進一步探討此安排，但須獲運輸署的批准。

54. 凌嘉勤先生表示，屯門東散布着低至中等密度的住宅發展項目，發展模式類似大埔東、渣甸山及雲景道等住宅區，而零售設施並非所有居民皆可信步到達。因此，居民在某程度上須依賴私家車或公共交通工具前往零售設施。就現時這宗個案來看，申述地點附近現有一些購物設施，例如黃金海岸商場的購物設施，居民可搭乘公共交通工具前往，而商場亦有提供泊車設施。屯門東的新發展項目會按需要新增零售設施，以應付人口不斷增長的需要。現有公共交通服務在班次及路線方面仍有改善空間。由於購物行程一般不會安排在繁忙時段；因此，該些行程所造成的交通影響應不會無法克服。

55. 一名委員表示，有居民或選擇居於沒有大型購物中心的地區。由於購物時間通常不會與交通繁忙時段重疊，因此，該

些購物行程帶來的交通影響，不應構成主要關注的問題。另一名委員表示，日後居民可靈活選擇購物時間，避開交通繁忙時段，並贊同有關新增的交通流量不應是主要關注的問題。

56. 一名委員表示，路政署的「青山公路——青山灣段擴闊工程」須進行司法覆核，因此，擬議道路擴闊及改善工程的施工時間或會延誤。其他委員普遍認為，司法覆核事宜會按慣常做法處理，不會構成主要關注的問題。

57. 另一名委員表示，雖然申述地點的擬議發展或會分階段進行，但當局應確定整個發展項目的交通影響，長遠來說是否可以接受。蕭先生表示，申述地點的西面部分已納入賣地計劃內，其日後發展所產生的交通量不會對現有區內道路網造成無法克服的影響。按路政署的「青山公路——青山灣段擴闊工程」進行的交通影響評估所載，當局會擴闊青山公路—青山灣段，以應付屯門東新發展項目(包括申述地點其餘部分的擬議發展)的預算人口所產生的交通需求。待工程完成後，沿青山公路—青山灣段的行車道和路口，屆時便可應付新增的交通流量。

58. 該同一名委員指出，擬議發展會分階段進行，並詢問當局會否對較後階段的發展所衍生的交通影響及／或入伙人口施加管制。蕭先生表示，除了申述地點西面部分外，當局目前未有就申述地點的其餘部分訂下確實的施工時間表。只要擬議道路擴闊和路口改善工程的完成日期，早於申述地點餘下部分發展用地的出售日期或居民入伙日期，在較後階段進行的發展不會造成無法克服的交通問題。

59. 林潤棠先生表示，一般來說，倘政府在賣地前已進行交通影響評估，而評估顯示在擬出售土地上進行擬議發展所產生的交通量可以接受，當局便無須在賣地條件中加入有關交通影響評估的規定。

#### 公眾諮詢

60. 主席備悉，就圖則的修訂而言，當局已遵從既定的法定及行政程序，諮詢屯門區議會、屯門鄉事委員會及市民大眾。展示圖則以供公眾查閱，以及提交申述／意見的安排，都是根據條例進行的法定諮詢程序的一部分，並已適當地施行。

61. 一名委員詢問，可否以缺乏地區諮詢，作為挑戰城規會決定的理由。凌嘉勤先生表示，對於就新圖則或修訂圖則進行的公眾諮詢，諮詢程序大概分為兩類，即法定程序及行政程序。就法定程序而言，圖則已根據條例的規定，於二零一五年三月十三日公布以供公眾查閱，為期兩個月，而公眾及持份者皆有機會就有關修訂提交申述，以及就申述提出意見。所有申述人／提意見人均獲邀出席城規會會議，以陳述他們的意見。因此，當局已妥為遵照條例所規定的法定程序。在行政程序方面，當局的既定做法，是在公布圖則之前及／或之後，徵詢公共諮詢機構的意見，包括區議會和鄉事委員會（看情況是否適用）。就這宗個案而言，規劃署亦已遵照行政諮詢程序，在二零一五年一月六日提交予屯門區議會以作諮詢的文件中，夾付有關圖則及航攝照片，清楚標示申述地點的位置及現存構築物。凌先生續說，儘管當局致力遵從有關程序，區內居民有時仍會投訴當區諮詢工作不足，或他們在法定諮詢程序展開後才獲告知圖則的修訂。如此，則事情的重點在於當局有否妥為遵從條例訂明的法定程序。

62. 主席備悉，小欖新村的村民已依據適用的法定諮詢程序提交申述、出席城規會的會議，以及作出口頭陳述。

63. 一名委員同意，一如文件所述和屯門及元朗西規劃專員所解釋，當局已妥為遵從修訂圖則所需進行公眾諮詢的法定及行政程序。

64. 一名委員認為，公眾諮詢的行政程序或有改善空間。

65. 主席請林潤棠先生闡述，倘城規會支持圖則的修訂，會為受影響人士提供哪些賠償及安置安排。林先生表示，概略而言，倘政府決定把屬於政府土地的申述地點出售，地政總署便會對受影響的構築物及佔用人進行調查，以作為根據現行政策評估他們是否合乎資格領取特惠津貼及／或接受安置安排的依據。倘有佔用人不願意遷出申述地點，地政總署便需進行清拆行動。申述地點應在賣地前完成清拆。

66. 就 R8 投訴屯門區議會於二零一五年五月十二日遞交的信件不獲視作申述書一事，凌嘉勤先生回應說，一般的做法是把由區議會提出的所有意見納入相關的城規會文件內，以供委

員考慮。因此在文件附件 V 至附件 VII 已夾附屯門區議會的相關會議記錄，以及其二零一五年五月十二日表示反對圖則修訂的信件。由於當局會在多過一個場合就規劃建議或圖則修訂事宜諮詢區議會，而相關區議會在公眾諮詢過程中，或會表達多項觀點和意見，這個做法可以綜合的方式載述區議會所有意見，以供委員考慮，誠為最有效的方法。

#### *改劃用途地帶的適切性*

67. 一名委員表示，由於申述地點位於已發展地區，當局在批准修訂項目前，應徹底處理所有技術和基礎設施事宜。由於交通和污水處理事宜仍待確定，在現階段改劃整個地點以作住宅用途，可能未是適當時候。估計在短期內，交通和污水處理的情況不會有變；因此，他對圖則的修訂有所保留。

68. 另一名委員也對擬議發展的污水處理事宜有保留。他相信，能在申述地點落實污水處理安排屬未知之數。由於現時無計劃就申述地點的東部進行批地和發展，他認為可把該部分從「住宅(乙類)2」地帶中剔出，以待污水處理事宜的解決方案。

[劉文君女士此時離席。]

69. 一名委員認為，到目前為止，正如技術評估所示，只有申述地點的西部獲確定適合作住宅用途。至於申述地點的其餘部分，仍未確定其生態價值和日後發展的交通影響。因此，可考慮把用地東部從「住宅(乙類)2」地帶中剔出。

70. 一名委員說，只使用場內污水處理設施以應付申述地點 2 000 個單位所需，可能會有困難，因此認為在目前階段，只有申述地點的西部適宜改劃作「住宅(乙類)2」地帶。有待妥為處理受關注的技術事宜後，才考慮在稍後改劃申述地點的其餘部分。

71. 一名委員認為，城規會須專注申述地點的適當土地用途，以及整個地點是否適合作住宅用途。倘把東部從「住宅(乙類)2」地帶中分割出來，並保留為「綠化地帶」，它日後也會被道路和發展項目包圍，難再有效發揮綠化緩衝區的作用。倘需要小欖新村的土地供日後發展，補償和安置的安排是難免

的，正如在新界其他地方的同類情況一樣。至於排污事宜，由於申述地點會分階段批地和發展，估計會有超過一個場內污水處理廠，分別處理約 2 000 個單位所排放的污水。排放的污水可於稍後駁引至新的污水處理廠，並當公共污水收集系統啟用時，通過公共污水收集系統加以處理。倘場內污水處理設施於申述地點的西部可予接受，基於同一考慮因素，申述地點餘下部分亦可視作適合進行發展。

72. 一名委員認為，應把申述地點視作整體考慮，認為適合作住宅用途。要把任何部分從申述地點剔出以作其他用途地帶，理由並不充分。由於申述地點主要位於政府土地範圍，倘需要該用地作日後發展，難免要清拆在其上的構築物。構築物的類別、村民的權利、相關的補償和安置安排，一概不應影響審批申述地點的適當土地用途。至於基礎設施何時獲得提供，乃屬實施上的問題，也不應影響審批申述地點的適當土地用途。

73. 另一名委員也認為，應把申述地點視作整體處理。在污水排放方面，只要在契約條件或其他相關文件中清楚訂明管理和維修保養規定的細則，擬議發展便不會造成無法克服的影響。至於交通方面，運輸署已證實，申述地點西部日後的發展所產生的交通量，對現有區內的道路網不會造成無法克服的影響。長遠而言，當「青山公路——青山灣段擴闊工程」竣工後，道路網足以應付整個地點擬議發展所增加的交通量。因此，認為申述地點適合作住宅用途。

74. 一名委員說，應把申述地點的土地用途視作整體考慮。在污水排放方面，雖然使用場內污水處理設施的方案在技術上可行，但落實新的污水處理工程屬未知之數，有待在稍後階段另行處理。至於交通方面，運輸署表示當完成沿青山公路的擬議道路擴闊和改善工程後，擬議發展造成的交通影響不會無法克服。基於上述原因，認為整個地點適合作住宅用途。

75. 一名委員表示，地政總署在研究村民的「聲請」及處理補償和安置的安排時，務須審慎行事，因為有關事宜可能成為日後法律訴訟的理由。

76. 凌嘉勤先生說，申述地點的用途地帶劃分，應與落實擬議發展的事宜分開考慮。資料顯示，整個地點適宜作住宅用途，但擬議發展要分階段落實，以配合沿青山公路進行的改善工程。在污水排放方面，使用場內污水處理設施在技術上可行，而污水排放要符合《水污染管制條例》所訂明的排放標準。交通和排污事宜，會由相關的部門負責規管和監察。至於村民的「聲請」，凌先生表示，在申述地點的構築物主要位於政府土地上，政府有權收回以進行日後所需的發展。凌先生提議，倘圖則的修訂獲批准，相關的政府部門(包括規劃署、地政總署及民政事務總署)應協作向村民解釋，他們的構築物乃位於政府土地上，雖然申述地點已改劃作住宅用途，但構築物不會在短期內遭清拆。政府會根據現行政策，向合資格的受影響人士提供補償、特惠津貼及／或安置安排。

77. 在回應一名委員的詢問時，凌嘉勤先生說，改劃土地用途地帶不會即時影響在用地上的構築物和居民，因為現有用途和發展無須符合土地用途地帶的劃分。基於不同原因(例如有待落實提供基礎設施或所需撥款闢設政府、機構或社區設施)，在發展地帶內的土地有遲遲未能發展的情況，並非罕見。此外，改劃用地後要進行批地計劃，會涉及相當長時間的情況，也並非罕見。因此，政府會有足夠時間核實土地上構築物的類別，並與合資格的受影響人士討論有關的補償及安置安排。

78. 一名委員表示，倘申述地點的場內污水處理設施被視為不可接受，或會為其他同類個案立下先例，致令屯門東其他新發展也會受影響。要適當落實技術解決方案，並根據相關的法律及規例和現有的行政機制，對落實情況加以足夠規管。此等技術事項可在批地階段妥為處理。在清理申述地點以進行發展時，可根據現行政策和機制處理補償及安置的事宜。應把申述地點視作整體考慮，把該用地改劃作住宅用途是合適的。

79. 一名委員表示，圖則的修訂已遵照法定的制圖程序處理，小欖新村的村民對有關程序或不熟悉，他們的關注是可以理解的。展示圖則的程序是制圖過程的一部分。在諮詢方面，村民並未受到忽略。即使申述地點被改劃作住宅用途，村民亦無須立即遷離。雖然如此，倘申述地點已被規劃作日後發展，村民便要接受他們的構築物最終會被清拆的事實。該委員亦認為，城規會應專注考慮申述地點的合適用途地帶，而非日後發

展的落實細節。在繼後的多個落實階段，或會出現不確定的情況。然而，從土地使用的角度而言，沒有理由拒絕把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶。再經檢討落實發展的事宜後，土地使用的考慮因素仍不會變。

80. 另一名委員認為，在較後階段，倘申述地點有部分可能被視為不適合批出，則現時把整個地點改劃作住宅用途的做法並不恰當。雖然認為整個地點適合作住宅用途，但就申述地點的合適用途地帶作出定奪時，要顧及可能出現的技術限制。根據所得的資料，在現階段只適宜改劃申述地點的西部為「住宅(乙類)2」地帶。

81. 凌嘉勤先生表示，雖然有人就「青山公路——青山灣段擴闊工程」計劃提出司法覆核，但政府仍有意落實計劃中的擬議道路擴闊和改善工程。正如交通影響評估所指，有關的道路工程竣工後，即使整個地點進行擬議發展，也不會產生無法克服的問題。此外，倘申述地點西部的場內污水處理設施可以接受，則在申述地點其餘部分作這種安排，亦應可以接受。長遠而言，申述地點的所有發展可能會接駁至公共污水渠，使污水可駁引至公共污水處理廠，以供處理和排放。凌先生表示，在決定某塊土地是否適合納入賣地計劃前，相關政府部門會在適當階段仔細考慮技術和落實方面的事宜。考慮基礎設施的落實時間表，以及申述地點作住宅用途的適切性，應分別處理。

82. 另一名委員認為，不確定的情況實無可避免；然而，在較後階段才發現申述地點其餘部分不適合批出的可能性，亦似乎甚低。土地使用規劃是持續的過程，申述地點的用途地帶固然可按屆時的規劃情況加以檢討。

83. 經商議後，城規會備悉申述編號 R2 關於申述地點附近的氣體管道的意見。經投票後，城規會決定不支持申述編號 R3 至 R144，並認為不應修訂圖則以順應申述，理由如下：

R3、R4、R5、R7 至 R13、R16 至 R144

- 「(a) 香港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。改劃「綠化地帶」用地是當局多管齊下以應付房屋及其他發展需要的其中一項措施。既然申述

地點適合發展房屋，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當；

- (b) 有關用地雖然局部蓋有植被，但緩衝作用和保育價值相對較低，而且位置接近現有的城市發展及基礎設施。有關用地適合用來發展住宅以應付迫切的房屋需求。倘要砍伐樹木，日後發展商須根據現有的指引及保育樹木機制，進行樹木調查和採納適當的緩解措施；
- (c) 當局已就修訂項目進行各方面的技術評估，以確定擬議房屋發展可行。相關的部門亦確定，就交通、環境、基礎設施、通風、視覺影響及休憩用地和社區設施的供應而言，有關的用途地帶修訂不會造成不可接受的影響；
- (d) 把申述地點的擬議地積比率訂為 3.6 倍，以盡量發揮其發展潛力，與應付對房屋用地的迫切需求的政策指引一致。當局已進行技術評估，以確定申述地點內住宅發展的地積比率訂為 3.6 倍，在技術上是可行的，與當區發展項目的密度並非不相協調。把申述地點改劃為「住宅(丙類)」地帶或降低最高地積比率至 1.3 倍是沒有必要；
- (e) 設立「綜合發展區」地帶，有助當局因應環境、交通、基礎設施和其他方面的規限，對發展的組合、規模、設計和布局施以適當的規劃管制。當局已進行技術評估，以確定申述地點的擬議發展是可行的。因此，改劃「綜合發展區」地帶的建議是沒有必要；

R4 至 R12、R14 至 R144

- (f) 就受影響的村民／居民而言，政府會根據現行的政策，向合資格的受影響人士提供補償、特惠津貼及／或安置安排；

- (g) 當局已評估在掃管笏區及屯門區提供政府、機構及社區設施和休憩用地的情況。申述地點的發展項目所帶來的新增人口，不會對該區的政府、機構及社區設施和休憩用地的供應情況造成重大影響。在屯門區已預留足夠土地以提供休憩用地，以及政府、機構及社區設施和其他配套設施；以及

R6、R8、R9、R12、R15 至 R144

- (h) 當局已遵照法定和行政程序，就擬議用途地帶修訂諮詢公眾。根據《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許作出申述和就申述提出意見的規定，屬於法定諮詢程序的一部分。」

議程項目 2

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

84. 餘無別事，會議於下午二時三十分結束。