

1. 會議於二零一八年八月七日上午九時零五分恢復進行。

2. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
甯漢豪女士

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

陳福祥博士

袁家達先生

張國傑先生

馮英偉先生

黎庭康先生

廖凌康先生

廖廸生教授

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
何偉基先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃偉民先生

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

## 議程項目 1(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

[此議項以廣東話及英語進行]

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

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

## 簡介和提問部分(續)

5. 主席表示，已給予申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已出席者或表明會出席聆聽會的人士外，其他的不是表示不會出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關申述及意見。

6. 以下的政府代表、申述人、提意見人及其代表此時獲邀到席上：

### **政府的代表**

*規劃署*

吳育民先生

— 屯門及元朗西規劃專員

何婉貞女士 — 高級城市規劃師／屯門

胡可璣女士 — 城市規劃師／屯門

*房屋署*

林德強先生 — 高級規劃師 4

阮健昌先生 — 高級建築師 36

盧順昌先生 — 高級園境師 2

*土木工程拓展署*

張家亮先生 — 總工程師／西發展部(3)

劉子豐先生 — 高級工程師／1(西發展部)

*艾奕康公司(土木工程拓展署的顧問)*

溫子立先生 — 環境顧問

黃定邦先生 — 高級工程師

李崇添先生 — 技術總監

**申述人及其代表**

R 504 – Gan Wai Kwan

R 691 – 陳錦華

R 700 – 李兆明

R 703 – 李愷瑩

R 717 – 李寶權

R 719 – 張卓盈

R 721 – 張卓軒

R 730 – 趙翠琼

R 752 – 霍少文

R 756 – 張偉雄

R 758 – 陳森泉

R 762 – 譚笑麗

R 764 – 譚兆文

R 767 – Lam Mei Shan

R 660 – Jiu Fung Ping

R 692 – 裕寶實業有限公司

R 701 – 姜麗賢

R 716 – 楊滿蘭

R 718 – 張美玲

R 720 – 張錦輝

R 727 – 李秋玲

R 751 – 朱靄欣

R 754 – 陳燕玲

R 757 – 譚笑紅

R 759 – 譚笑萍

R 763 – 劉淑英

R 765 – 譚森勝

R 772 – 劉天峯

<u>R 777 – Hui Wai Sing</u>		<u>R 779 – Cheung Wing Yan Christina</u>
<u>R 786 – 張瑞娛</u>		<u>R 791 – 陸國平</u>
<u>R 792 – 陸煒珊</u>		<u>R 793 – 林莉莉</u>
<u>R 796 – 周倩儀</u>		<u>R 799 – 元子重</u>
<u>R 800 – 梁綵瑩</u>		<u>R 801 – 周修儀</u>
<u>R 803 – Chow Mei Sheung</u>		<u>R 804 – Fung Yuen Shan</u>
<u>R 870 – 李兆基</u>		
怡峰園業主委員會	—	申述人及申述人的代表
李兆明		
<u>R 547 – 黃文豐</u>		
<u>R 4077 – 程鳳霞</u>		
<u>R 4078 – 黃紫悠</u>		
<u>R 4079 – 黃紹群</u>		
<u>R 4080 – 梁彩霞</u>		
黃文豐	—	申述人及申述人的代表
<u>R 568 – 盧啟邦</u>		
盧啟邦	—	申述人
<u>R 711 – 鄭梓堯</u>		
<u>R 750 – 鄭德成</u>		
鄭德成	—	申述人及申述人的代表
<u>R 712 – 甘淑儀</u>		
<u>R 749 – 鄭卓欣</u>		
甘淑儀	—	申述人及申述人的代表
<u>R 741 – 黃新年</u>		
<u>R 743 – Wong Sin Ki</u>		
<u>R 934 – To Lai Chun</u>		
黃新年	—	申述人及申述人的代表
<u>R 770 – 廖柏成</u>		<u>R 976 – 李佩儀</u>
<u>R 978 – Wong Wai Lam</u>		<u>R 979 – 羅俊豪</u>
<u>R 981 – Tam Wing San</u>		<u>R 982 – 陳卿鶴</u>
<u>R 983 – 潘麗云</u>		<u>R 995 – 謝畹筠</u>
<u>R 1007 – 歐陽靜蓮</u>		<u>R 1008 – 麥少琼</u>

<u>R 1017 – Wong Sim Kuen</u>		<u>R 1018 – Ko Siu King</u>	
<u>R 1020 – Leung Man Ching</u>		<u>R 1022 – Tam Ho Fai</u>	
<u>R 1023 – 于薇</u>		<u>R 1031 – Cheng Chun Sing Stanley</u>	
<u>R 1032 – 蕭麗生</u>		<u>R 1039 – Li May Kuen</u>	
<u>R 1050 – 李慶光</u>		<u>R 1055 – 鄺媚娟</u>	
<u>R 1056 – 鄭佩雯</u>		<u>R 1061 – 霍淑德</u>	
<u>R 1063 – Wong Yau Fung</u>		<u>R 1080 – 黃揚茜</u>	
<u>R 1081 – 黃瑞芳</u>		<u>R 1087 – Wong Chi On</u>	
<u>R 1088 – Lau Sau Chun</u>		<u>R 1091 – 司徒榮喜</u>	
<u>R 1102 – Cheung Yuk Fong Regina</u>		<u>R 1106 – 鍾英長</u>	
<u>R 1107 – 邱秉儀</u>		<u>R 1110 – Lam Siu Ying</u>	
<u>R 1112 – 梁丞銘</u>		<u>R 2117 – 歐陽茜</u>	
<u>R 2770 – 夏意雯</u>		<u>R 2903 – La Ka Leung</u>	
<u>R 2905 – 李鳳珍</u>		<u>R 3027 – Chow Sin Nei</u>	
怡峰園業主委員會	—	申述人及申述人的代表	
廖柏成			
<u>R 783 – 劉偉信</u>			
劉偉信	—	申述人	
<u>R 806 – 黎家麗</u>		<u>R 808 – 韓家玲</u>	
<u>R 809 – 林家駒</u>		<u>R 815 – 陳志明</u>	
<u>R 818 – 劉藹儀</u>		<u>R 819 – 馮梓茗</u>	
<u>R 821 – 黎翠蘭</u>		<u>R 823 – 陳嘉文</u>	
<u>R 828 – 李耀良</u>		<u>R 834 – Chan Ying Kit Clement</u>	
<u>R 835 – Chan Wai Chung Carmen</u>		<u>R 839 – 陳可怡</u>	
<u>R 841 – Lai Ling Ling</u>		<u>R 842 – Cheung Ngai Wing</u>	
<u>R 865 – Cheung Wai Hing</u>		<u>R 873 – 陳國明</u>	
<u>R 876 – 黃麗蓮</u>		<u>R 878 – Lee Wai Shan</u>	
<u>R 879 – So Wai Man Louis</u>		<u>R 884 – Chan Kai Man</u>	
<u>R 885 – Fung Tze Kuen</u>		<u>R 886 – 楊葉和</u>	
<u>R 887 – 陳衍鳴</u>		<u>R 893 – 陳子正</u>	
<u>R 917 – 管如珍</u>		<u>R 918 – 陳達佳</u>	
<u>R 921 – 任曉麗</u>		<u>R 924 – Yeung Chi Kwong</u>	
<u>R 927 – 姚明</u>		<u>R 933 – 龐香華</u>	
<u>R 935 – 陳兆麟</u>		<u>R 940 – 簡偉焜</u>	
<u>R 947 – 林泳芝</u>		<u>R 948 – 鍾德明</u>	
<u>R 949 – Cheung Pui Ming</u>		<u>R 954 – 張潔瑩</u>	

<u>R 955 – 龐雪琮</u>		<u>R 960 – 陳蘭貞</u>
<u>R 972 – 蕭柏年</u>		<u>R 973 – 蕭孟麟</u>
<u>R 975 – Wu Ka King</u>		<u>R 1944 – 溫偉文</u>
怡峰園業主委員會	—	申述人及申述人的代表
溫偉文		
<u>R 909 – 伍向文</u>		
伍向文	]	申述人及申述人的代表
梁美興	]	
<u>R 936 – 馮秀珍</u>		
馮秀珍	—	申述人
<u>R 953 – 張銘良</u>		
張銘良	—	申述人
<u>R 1011 – 吳文邦</u>		
李雅靜	—	申述人的代表
<u>R 1012 – Or Kit Yuk</u>		
趙遠生	—	申述人的代表
<u>R 1098 – Pak Chi Yu</u>		
<u>R 1099 – 王天柱</u>		
<u>R 1132 – Tam Ho Kong</u>		
怡峰園業主委員會	—	申述人及申述人的代表
王天柱		
<u>R 1140 – 歐志遠(區議員)</u>		
歐志遠	—	申述人

7. 秘書報告，秘書處在會議剛開始前收到一封由民主建港聯盟(下稱「民建聯」)屯門支部提交的日期為二零一八年八月二日的信件，表達其成員對恆富用地(即用地 A4)的關注。該封信件的內容與他們於二零一八年八月二日作出的口頭陳述相似。由於該封信件屬逾期提交，因此根據《城市規劃條例》應視為不曾作出。委員備悉上述事宜。

8. 主席歡迎各人到席，並簡介聆聽會的程序。她表示規劃署的代表會獲邀向委員簡介有關的申述及意見，然後會按照申述編號依次邀請申述人輪流作出口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人或其代表會獲分配 10 分鐘進行口頭陳述。在申述人或其代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在獲分配的發言時間完結時，會有計時器提醒申述人或其代表。所有出席的申述人或其代表完成口頭陳述後，會於同日進行答問環節。答問環節結束後，當天的聆聽會便會休會。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在聆聽所有出席會議的申述人、提意見人或其代表的口頭陳述後，會閉門商議這些申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。

9. 主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關的申述及意見。

10. 規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片並按城規會文件第 10449 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關的申述和意見，包括有關修訂的背景、申述人及提意見人的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對申述和意見的回應。

11. 主席隨即邀請申述人及其代表闡述其申述。

R 504 – Gan Wai Kwan

R 691 – 陳錦華

R 700 – 李兆明

R 703 – 李愷瑩

R 717 – 李寶權

R 719 – 張卓盈

R 721 – 張卓軒

R 730 – 趙翠琼

R 752 – 霍少文

R 756 – 張偉雄

R 758 – 陳森泉

R 762 – 譚笑麗

R 764 – 譚兆文

R 767 – Lam Mei Shan

R 777 – Hui Wai Sing

R 660 – Jiu Fung Ping

R 692 – 裕寶實業有限公司

R 701 – 姜麗賢

R 716 – 楊滿蘭

R 718 – 張美玲

R 720 – 張錦輝

R 727 – 李秋玲

R 751 – 朱靄欣

R 754 – 陳燕玲

R 757 – 譚笑紅

R 759 – 譚笑萍

R 763 – 劉淑英

R 765 – 譚森勝

R 772 – 劉天

R 779 – Cheung Wing Yan Christina

R 786 – 張瑞娛

R 791 – 陸國平

R 792 – 陸煒珊

R 793 – 林莉莉

R 796 – 周倩儀

R 799 – 元子重

R 800 – 梁綵瑩

R 801 – 周修儀

R 803 – Chow Mei Sheung R 804 – Fung Yuen Shan

R 870 – 李兆基

12. 怡峰園業主委員會的代表李兆明先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 井頭上村用地(即用地 A3)的擬議發展，建築物高度超過 40 層，將會造成屏風效應，妨礙空氣流通和採光、製造熱島效應及破壞山脊線的景觀。現時怡峰園望到的綠化範圍將會被遮擋，而怡峰園的景觀質素將會大幅降低；
- (b) 用地 A3 位於郊野公園邊陲地帶，由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶以興建公屋。根據二零一八年八月三日的報章報導，香港觀鳥會反對發展「綠化地帶」，因為「綠化地帶」應用作市區發展與郊野之間的緩衝。擬議發展亦沒有進行充分的地區諮詢；
- (c) 由於用地 A3 位於山坡上，因此擬議房屋發展需要削切斜坡及闢建護土構築物，對地面徑流及怡峰園的現有護土牆可能會造成負面影響。該塊用地的建築工程可能會造成山泥傾瀉，並可能會危害附近居民的安全。另外，倘護土牆日後有損毀，維修和保養費用由誰負責，屬未知之數。輕便鐵路(下稱「輕鐵」)屯門泳池站現時的沉降問題由附近的建築工程引致，情況令人擔憂。擬議發展會令有關問題惡化；
- (d) 屯門的道路網早已超出負荷，引致交通擠塞。屯興路一帶經常都出現巴士長龍，而屯門市中心及屯興路一帶的居民每日早上都要等候多架巴士才能上車。於港珠澳大橋及屯門至赤鱗角連接路通車後，



將會有更多交通來往北大嶼山和屯門，有關情況將會惡化。另外，青山公路一帶經常都有道路和公用設施維修工程在進行，導致交通出現擠塞；

- (e) 政府、機構或社區設施不足，包括醫院床位、急症服務及公共街市，而於八十年代興建的康樂文化設施大部分已不合時宜。擬議公屋發展將會對政府、機構或社區設施的需求帶來更大壓力；以及
- (f) 就土地供應而言，政府應採用其他辦法，例如填海及向內地租借土地。

R 547 – 黃文豐

R 4077 – 程鳳霞

R 4078 – 黃紫悠

R 4079 – 黃紹群

R 4080 – 梁彩霞

13. 黃文豐先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在屯門居住超過 25 年。他覺得區內居民常受到政府、機構或社區設施不足及交通擠塞的問題所困擾。當局把該五幅用地改劃進行住宅發展，但卻沒有相應增加政府、機構或社區設施的供應；
- (b) 用地 A4 地形狹長、面積細小，並不適合進行發展。參看文件圖 H-5d，該塊用地的公屋大廈，其建築物正面呈長形。擬議發展距離毗鄰的南浪海灣只有約 24 米，將會阻擋南浪海灣居民的景觀，並造成熱島效應。另外，該塊用地十分接近屯義街的青山灣消防局，日後居民很可能會受到消防車的噪音滋擾；以及
- (c) 該區現時的交通問題十分嚴重，不時會發生緊急車輛受阻的情況。附近的巴士站早已十分擠迫，乘客在早上繁忙時段無法上車。在屯門多個新發展項目落成後，海皇路的交通情況將會惡化。近期輕鐵屯

門泳池站的沉降問題曾令輕鐵服務暫停，進而令交通問題惡化。

R 568 – 盧啟邦

14. 盧啟邦先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是位於湖山用地(即用地 A1)旁邊的新屯門中心的居民。他不反對在該塊用地興建公屋，但希望表達對有關建議的意見；
- (b) 參看文件圖 H-1a，用地 A1 和 E1 均毗鄰湖山遊樂場。由於現時用地 E1 是一個山丘，故此他質疑該幅用地是否適合進行休憩用地發展，特別是供長者享用的休憩用地。於該塊用地的北端是抽水站及屯青里，該處有一條供新屯門中心使用的車輛通道及緊急通道；以及
- (c) 根據文件圖 H-5a 的概念設計圖，用地 A1 擬闢設一個毗連龍門路的巴士停車處。該段龍門路早已十分擠塞，因為許多巴士會前往屯門碼頭的巴士總站。該巴士總站是區內唯一的大型巴士總站。他建議把用地 A1 的擬議公屋發展及巴士停車處遷往對面位於屯門高爾夫球中心與屯門公眾騎術學校之間的空置用地。該幅空置用地是預留作興建公共康樂體育中心。該塊用地的植物較用地 A1 為少。他亦建議以用地 A1 作巴士總站來代替。

R 711 – 鄭梓堯

R 750 – 鄭德成

15. 鄭德成先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是怡峰園的居民，於港島工作。即使沒有交通擠塞，他前往港島上班及下班回家亦需要約兩小時。新的房屋發展令交通流量增加，這會進一步加長其上下班的時間；

- (b) 現時屯門並無足夠的醫療和健康設施。屯門醫院的急症服務經常都要輪候很長的時間，有時病人甚至需要改為前往私家診所；

[黎庭康先生此時到席參加這節會議。]

- (c) 屯興路與青山公路－青山灣段交界的擬議改善工程不大可能解決該區的交通問題；以及
- (d) 當局應考慮其他房屋用地，例如粉嶺高爾夫球場及其他用作私人會所的用地。

R 712 – 甘淑儀

R 749 – 鄭卓欣

16. 甘淑儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她居於怡峰園超過 20 年。屯門的交通擠塞情況十分嚴重。她前往東九龍上班需要兩小時。靠近哈羅國際學校的一段青山公路的交通現時已十分繁忙。由於新增四幢公屋大廈，增加巴士班次和巴士站的建議無助解決交通擠塞的問題；
- (b) 用地 A3 的發展將會遮擋公眾人士經常使用的麥理浩徑的景觀；
- (c) 並無必要興建用地 A3 的擬議小學，因為區內對小學學額的需求較低，而屯門已有許多學校因學生人數不足而關閉。事實上屯門許多學生是來自深圳灣的跨境學生；以及
- (d) 她並不反對興建公屋，但要求城規會顧及區內人士對較佳生活環境的關注。

R 741 – 黃新年

R 743 – Wong Sin Ki

R 934 – To Lai Chun

17. 黃新年先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他亦是怡峰園的居民。他自八十年代起於屯門工作，其後於一九九七年遷到屯門居住；
- (b) 他不反對興建公屋，但關注有關建議對環境的負面影響、社區及醫療設施的供應情況及居民對保持良好生活環境的權利；
- (c) 目前有其他適合興建公屋的用地。在屯門進行大量公屋發展並不公平。屯門居民早已接受區內多個厭惡性設施，包括堆填區、焚化爐及煤灰湖；
- (d) 由於現時有其他用地可供使用，例如粉嶺的高爾夫球會用地，因此並無有力的理據支持清拆用地 A3 的現有鄉村以發展房屋。改劃用地 A3 的「綠化地帶」土地用途並不符合政策指令，因為該塊用地並非沒有植被，亦沒有被平整。區內亦缺乏政府、機構或社區設施，包括醫療及衛生設施以及交通和排水等基礎設施；以及
- (e) 儘管屯門區議會及區議員強烈反對分區計劃大綱圖的修訂，政府仍然繼續將之刊憲。

R 770 – 廖柏成

R 978 – Wong Wai Lam

R 981 – Tam Wing San

R 983 – 潘麗云

R 1007 – 歐陽靜蓮

R 1017 – Wong Sim Kuen

R 1020 – Leung Man Ching

R 1023 – 于薇

R 1032 – 蕭麗生

R 1050 – 李慶光

R 1056 – 鄭佩雯

R 1063 – Wong Yau Fung

R 1081 – 黃瑞芳

R 1088 – Lau Sau Chun

R 976 – 李佩儀

R 979 – 羅俊豪

R 982 – 陳卿鶴

R 995 – 謝畹筠

R 1008 – 麥少琼

R 1018 – Ko Siu King

R 1022 – Tam Ho Fai

R 1031 – Cheng Chun Sing Stanley

R 1039 – Li May Kuen

R 1055 – 鄺媚娟

R 1061 – 霍淑德

R 1080 – 黃揚茜

R 1087 – Wong Chi On

R 1091 – 司徒榮喜

<u>R 1 1 0 2 – Cheung Yuk Fong Regina</u>	<u>R 1 1 0 6 – 鍾英長</u>
<u>R 1 1 0 7 – 邱秉儀</u>	<u>R 1 1 1 0 – Lam Siu Ying</u>
<u>R 1 1 1 2 – 梁丞銘</u>	<u>R 2 1 1 7 – 歐陽茜</u>
<u>R 2 7 7 0 – 夏意雯</u>	<u>R 2 9 0 3 – La Ka Leung</u>
<u>R 2 9 0 5 – 李鳳珍</u>	<u>R 3 0 2 7 – Chow Sin Nei</u>

18. 怡峰園業主委員會的代表廖柏成先生借助投影片作出陳述，要點如下：

#### 屏風效應

- (a) 沿青山公路－青山灣段一帶的範圍原本是用作進行低密度發展，而用地 A3 的擬議高層公屋發展最高達 150 米，與此並不協調。該塊用地與怡峰園之間只有一路之隔，而擬議發展將會包圍現有的低密度建築物，造成屏風效應及對空氣流通造成負面影響。根據文件圖 H-10e 的電腦合成照片所顯示，從 2 號觀景點所見，負面的視覺影響十分明顯；

#### 交通

- (b) 發展對屯興路所造成的的交通負荷被低估。屯興路的設計因應怡峰園及井頭上村的人口數目。單線雙程車路無法應付增加的人口。日後的校巴、新增的居民私家車及建築車輛將會令區內的道路超出負荷。另外，現有巴士線的運作容量早已飽和；
- (c) 屯門公路及皇珠路是連接新市鎮與市區交通的主要幹道，而由於屯門近年急速發展，兩條公路均已十分擠塞，更多房屋發展項目將會令情況惡化；

#### 環境

- (d) 如屯門區議會的區議員所指出，恆富街的用地 A4 的建築工程必定會造成嚴重的噪音滋擾。由於南浪海灣距離用地 A4 僅約 20 米，因此屯門泳池站四周的沉降問題在進行建築工程期間將會更加嚴重；

### *就業機會*

- (e) 根據二零零六年的中期人口統計，屯門區的工作人口約有 72% 在其他地區工作。根據一則媒體報導，新界有超過 60% 的人口需要花費三小時往返工作地點。估計新界西北約有 55% 的人口在市區工作，而只有 30% 的人口在其居住地點的同一地區工作；

### *醫療設施*

- (f) 過去數年，新界西醫院聯網的病床使用率長期高於九成。當中，屯門醫院的病房接近爆滿，甚或已經超出負荷。不過，屯門醫院是聯網內唯一提供全面醫療服務的全科醫院。新落成或已擴充的醫院(例如天水圍醫院)並無提供 24 小時緊急服務，故無法紓緩屯門醫院高使用率的問題；

### *對怡峰園的負面影響*

- (g) 毗鄰大型公共屋邨，罪案衍生。怡峰園的圍牆不足以防止強行闖入的情況；
- (h) 日後的校巴、額外的居民私家車以及建築車輛將會令區內的道路超出負荷；
- (i) 怡峰園的護土構築物已興建超過 20 年，建築工程會構成風險，影響居民的安全。政府應承擔該些護土構築物日後的維修保養費用；
- (j) 用地 A3 與怡峰園相隔只有 8 米，擬議高層公屋大廈仿似一道巨大的屏風豎立在怡峰園的前面；以及

### *區內人士的反對*

- (k) 政府漠視屯門區議會反對有關的建議修訂及所通過的兩項反對該些房屋用地的動議。屯門區議員及部分屯門居民於申述聆聽會舉行前曾向城規會請願。

R 783 – 劉偉信

19. 劉偉信先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是怡峰園的居民，他反對在用地 A3 上的發展。他不反對興建公屋，但不同意該塊用地的規劃程序。以前他在九龍工作，每日往返要花約四小時，但他仍選擇遷往怡峰園居住，原因是其環境優美。他現時在港島工作，因為屯門的工作機會極少，尤以專業職位為甚；
- (b) 雖然他很少使用醫療設施，但他明白博愛醫院及天水圍醫院都需要把急症病人送往屯門醫院醫治；
- (c) 西鐵的走線設計錯誤，需要繞道才到達市區。即使巴士班次增加，亦未必有足夠人手應付增加的服務。屯門公路轉車站經常都十分擠迫，巴士和乘客都大排長龍；
- (d) 用地 A3 的擬議高密度房屋發展與青山公路－青山灣段一帶的低密度發展並不協調；以及
- (e) 現時有其他房屋用地(例如空置的工業用地)以及青山灣附近尚未完全發展的地區。

R 806 – 黎家麗

R 809 – 林家駒

R 818 – 劉藹儀

R 821 – 黎翠蘭

R 828 – 李耀良

R 835 – Chan Wai Chung Carmen

R 841 – Lai Ling Ling

R 865 – Cheung Wai Hing

R 876 – 黃麗蓮

R 879 – So Wai Man Louis

R 885 – Fung Tze Kuen

R 887 – 陳衍鳴

R 917 – 管如珍

R 808 – 韓家玲

R 815 – 陳志明

R 819 – 馮梓茗

R 823 – 陳嘉文

R 834 – Chan Ying Kit Clement

R 839 – 陳可怡

R 842 – Cheung Ngai Wing

R 873 – 陳國明

R 878 – Lee Wai Shan

R 884 – Chan Kai Man

R 886 – 楊葉和

R 893 – 陳子正

R 918 – 陳達佳

R 9 2 1 – 任曉麗

R 9 2 7 – 姚明

R 9 3 5 – 陳兆麟

R 9 4 7 – 林泳芝

R 9 4 9 – Cheung Pui Ming

R 9 5 5 – 龐雪琮

R 9 7 2 – 蕭柏年

R 9 7 5 – Wu Ka King

R 9 2 4 – Yeung Chi Kwong

R 9 3 3 – 龐香華

R 9 4 0 – 簡偉焜

R 9 4 8 – 鍾德明

R 9 5 4 – 張潔瑩

R 9 6 0 – 陳蘭貞

R 9 7 3 – 蕭孟麟

R 1 9 4 4 – 溫偉文

20. 怡峰園業主委員會主席溫偉文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他認為政府進行的可行性研究既不全面，亦不可靠，更缺乏地區諮詢。當局並無進行詳細調查，而該研究過早確定在這些用地進行房屋發展不會有無法克服的技術問題。此外，亦沒有考慮屯門區議會對擬議發展的意見；
- (b) 根據規劃署在文件所提供的資料，該區的診療所／健康中心及醫院病床有所不足，但可行性研究的報告並無建議任何方法解決有關問題；
- (c) 培愛用地(用地 A5)的柔莊之家應予保留，以便繼續提供服務。倘柔莊之家被遷往不合適的地方，將會對使用者及其家人造成影響；
- (d) 由於用地 A3 連接大欖郊野公園，因此在該塊用地進行發展會對生態造成負面影響。另外，擬議發展對環境造成的負面影響，將會影響附近麥理浩徑的使用者；
- (e) 西鐵的載客量已提升六成，而在未來數年，屯門各擬議房屋用地將會累計增加 100 000 名人口，新界西北需要興建一條新鐵路才能應付；
- (f) 如文件第 6.3.6 段所述，當局已物色合共 210 塊可於短中期改劃的用地，其中約 20 塊位於屯門區，而其餘用地則分布在其他 17 區。在屯門進行如此



大量的新房屋發展會造成許多不良影響，對屯門的居民並不公平；

- (g) 怡峰園及井頭上村毗鄰大片綠化地區，其樓價亦正好反映這一點。房屋需求不應凌駕私有產權。政府不應只顧應付房屋目標而盲目覓地；
- (h) 用地 A3 位於山坡上，其現時的地面水平由數米上升至接近主水平基準上 68 米，包含多塊斜坡及護土構築物。發展該塊用地並不符合成本效益，因為除了涉及斜坡安全及拆毀村屋的擔憂外，還有建築費用高昂及施工期漫長的問題；以及
- (i) 在如此細小的一個社區增加約 3 000 個住宅單位，將會加重基建設施的負荷，以及對區內居民造成滋擾。

[黃仕進教授此時離開這節會議。]

### R909 – 伍向文

21. 伍向文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他曾在怡峰園居住三年，於屯門亦居住了超過 30 年。他支持房屋發展，但不支持在「綠化地帶」興建房屋。發展用地 A3 涉及大規模的地盤平整工程及砍伐樹木。根據政府進行的可行性研究，超過 1 000 棵樹會受到擬議房屋發展及其相關基建影響，而當局會進行補償種植。須注意的是，樹木需要最少 20 至 30 年才能長為成齡樹，而大樹有助降溫以及改善通風和氧氣供應，從而促進身體健康；
- (b) 除了研究結果指用地 A3 發現有短吻果蝠和赤腹松鼠出沒外，該處亦有野豬和猴子出沒。因此，有關生態調查已屬過時；

- (c) 屯門以擁有多個厭惡性設施及交通擠塞而馳名。於屯門至赤鱸角連接路啟用後，皇珠路的交通擠塞問題將會惡化，乘搭巴士的居民將會更難上車；
- (d) 用地 A3 的擬議房屋發展屬於高密度，最高達 40 至 50 層，與現時四周的低密度發展並不協調；以及
- (e) 用地 A3 靠近高壓電塔和 132 千伏架空電纜，將會危害日後居民的健康，在雷暴期間亦會構成危險。

### R953 – 張銘良

22. 張銘良先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他曾於怡峰園居住 20 年，在屯門亦居住了 40 年。把用地 A3 由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶意味該塊用地的發展密度大幅增加。怡峰園東南部分的建築物將會被新發展所遮擋，影響天然採光；
- (b) 擬議修訂項目缺乏地區諮詢，當局沒有顧及區內居民的感受。屯門區議會對修訂項目的反對意見亦被忽視；
- (c) 怡峰園約有 500 個單位。在如此接近的距離進行擬議房屋發展以提供額外 2 700 個單位，將會對附近的路口造成嚴重的負面影響。擬議路口改善工程無法解決青山公路的容車量問題。在市中心地區增加超過 20 000 名人口將會令現已不勝負荷的公共交通服務問題惡化。西鐵站並不接近用地 A3，因此需要提供接駁巴士服務。另外，西鐵的載客量早已達到上限，而元朗站的乘客經常要等候長時間才能上車。因此，市中心地區大部分居民都寧願乘搭巴士而不是西鐵前往市區。不過，於屯門至赤鱸角連接路啟用後，皇珠路及市中心地區其他道路的交通擠塞情況將會惡化。交通影響評估並無考慮有關問題，而交通調查的重點只是關於登上巴士所需的候車時間；

- (d) 連同屯門北第 54 區的擬議 50 000 名額外人口，總人口將會增加超過 70 000 人。配套設施並不足夠，尤以醫療服務為甚。隨著洪水橋及元朗南兩個新發展區落成後，新界西北將會增加最多 150 萬至 160 萬名人口，但交通問題仍有待解決；
- (e) 屯門公路不僅服務屯門，亦服務元朗區。為了避免支付道路收費，深圳灣的車流會經屯門公路而並非大欖隧道前往九龍。擬議的屯門西繞道能否落實令人疑問，原因是其擬議走線會穿過多個認可鄉村，而收地通常會遇到困難；以及
- (f) 關於在藍地新慶路進行公屋及政府、機構或社區設施的全面發展，政府已進行可行性研究。他質疑為何該項計劃提供 8 000 個單位的項目會突然無故被擱置。

R 1098 – Pak Chi Yu

R 1099 – 王天柱

R 1132 – Tam Ho Kong

23. 王天柱先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他曾於怡峰園居住 20 年，在屯門亦居住了 30 年。有關的修訂項目缺乏地區諮詢，他希望城規會在作出決定時會考慮區內人士的意見；
- (b) 他於屯門新市鎮居住時遇到各種問題。屯門新市鎮於興建公營房屋前，屯門公路並無交通擠塞的問題。現時交通擠塞已是每日都會發生的常見現象。另外，區內醫療設施不足，屯門醫院的急症服務，輪候時間經常都很長；以及
- (c) 怡峰園屬於低至中密度發展項目，地積比率為 3 倍，四周綠油油，環境優美。擬議公屋發展距離怡峰園只有數米，其擬議地積比率為 6 倍，與四周環境並不協調。政府應考慮其他土地資源進行房屋發

展項目，例如在填海區及新發展區。在屯門等已發展市鎮進行插針式房屋發展，是不能接受的。

R 1140 – 歐志遠

24. 屯門區議員歐志遠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 有關結論指屯門的擬議公屋發展不會有無法克服的問題以及該些用地的發展項目在技術上全部可行，他對此表示質疑。現有的交通基建／設施及社區設施並不足以應付額外的房屋發展，尤其是屯門北現時已有多個新的私人及公營房屋發展項目正在進行；
- (b) 當局沒有諮詢區內居民及持份者。儘管當局有諮詢屯門區議會對改劃的意見，但卻沒有提供有關發展計劃的詳情。雖然屯門區議會曾經強烈反對有關的建議修訂，但他們於區議會會議上提出的意見卻被忽視，而當局更立即推展分區計劃大綱圖的修訂。相關政府部門並無主動諮詢區內人士的意見，只是應邀出席居民大會／屯門區議員舉辦的論壇；
- (c) 區內人士強烈反對有關建議。在 4 409 份申述中，有 4 260 份反對建議修訂的申述來自區內居民，包括屯門區議員及屯門鄉事委員會；
- (d) 用地 A3 的發展項目將會造成屏風式構築物，阻擋青山公路的通風廊，影響該區的空氣流通。空氣流通評估是於二零一四年進行，並無顯示任何有關擬議發展的資料；以及
- (e) 目前有許多其他用地可進行房屋發展，例如用地 A5 與 A6 之間的一幅土地。根據地政總署向屯門區議會提供的資料，在屯門區議會的涵蓋的範圍內，現時約有 100 000 平方米涉及短期租約的臨時空置政府用地及政府土地可供即時進行發展。

[黎庭康先生此時離開這節會議。]

[會議休會 10 分鐘。]

25. 由於政府代表、申述人或其代表已陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋委員將會提問，而主席會請政府的代表、申述人或其代表回應。不應把答問環節視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而請委員提問。

#### 交通及運輸事宜

26. 一些委員提出下列有關交通和運輸的問題：

- (a) 屯興路交通容量及有否相關的交通數據；
- (b) 區內居民希望有什麼交通改善措施；
- (c) 區內居民會否考慮使用渡輪服務作為替代的運輸模式；
- (d) 交通影響評估採用的交通數據是否在繁忙時間收集，抑或有關數據是全日的平均數字；
- (e) 其中一名申述人(R568)建議在用地 A1 興建一個巴士總站，該建議是否可行；以及
- (f) 鑑於增加的人口達 30 000 人，倘沒有已計劃的主要交通基建項目(例如屯門西繞道及十一號幹線)，交通容量能否應付增加的交通需求，以及在已計劃的交通基建落成後，交通容量會否有所改變。

27. 規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生、土木工程拓展署總工程師／西 3 張家亮先生、房屋署高級規劃師／4 林德強先生及艾奕康公司高級工程師黃定邦先生作出回應，要點如下：

#### 交通影響評估

- (a) 根據交通影響評估，當局已研究屯門西繞道啟用前的交通影響(即二零二六年研究年的情況)，而在沒

有屯門西繞道的情況下，所有主要路口仍有足夠的容車量；

- (b) 根據交通影響評估，連接皇珠路、皇珠路連接路及屯門公路的道路的行車量／容車量比率介乎 1.0 至 1.2，而其餘獲評估的道路的行車量／容車量比率則普遍低於 1.0。在屯門至赤鱸角連接路落成後，經皇珠路前往屯門市中心的交通將無可避免地增加。皇珠路的行車量／容車量比率現時為 1.04，估計於二零二六年屯門西繞道啟用前，將會增加至約 1.19。有關交通情況屬可以應付。在屯門西繞道落成後，皇珠路車流的行車量／容車量比率將會降低至與現時水平相若；
- (c) 交通影響評估中有關屯門公路的交通數據是於繁忙時間收集的，並非每日的平均數字。另外，交通影響評估已考慮洪水橋及元朗南新發展區陸續遷入的人口；
- (d) 根據二零一八年六月在屯門公路最狹窄的路段進行的最近交通調查，屯門公路巴士線每小時的小客車單位為 1 200 個，而其餘兩條線則為 4 900 個。一般而言，除了雨天或發生交通意外，屯門公路的交通情況屬可以接受。屯門公路已設置閉路電視嚴密監察交通情況。根據最近的交通調查結果，於五幅房屋用地的發展落成後，估計二零三一年的車流將約為每小時 5 000 個小客車單位，與現時的車流相若，原因是於屯門至赤鱸角連接路啟用後，屯門公路至屯門市中心及機場的交通將會降低，並抵銷新發展項目所產生的額外交通；
- (e) 有關交通影響評估就屯興路所採用的交通容量數據的進一步詳情，將會在下一次會議提供給委員參考；

#### 交通改善措施

- (f) 屯門西繞道將會連接興建中的屯門至赤鱗角連接路及港深西部公路。屯門西繞道的調查研究及初步設計已展開。十一號幹線將會是一條策略性公路，支援新界西北的長遠發展，其可行性研究亦已於二零一八年展開；
- (g) 長遠而言，政府會就興建直接連接新界西北與市區的新重鐵系統及策略性公路進行可行性研究；
- (h) 大欖隧道管理公司現時的經營權將於二零二五年屆滿。政府將有機會檢討道路收費水平，以便分流更多車輛使用大欖隧道；
- (i) 有關可行性研究建議為用地 A3 的房屋和學校發展關設一條連接屯興路的新通道。另外，多項路口改善及交通管理控制措施將會落實，包括在新通道設置優先通行路口，以及於屯興路及青海圍進行路口改善／擴闊工程；

#### *改善交通服務*

- (j) 根據交通調查，現有的專營巴士線仍有剩餘容量。當局會每年與巴士公司檢討巴士班次和路線。除了現有的公共交通服務，當局建議增加一條新的專營巴士線，以服務用地 A3 的日後居民。新增的巴士線可於西鐵屯門站附近設置一個巴士站。當局亦建議把屯興路及青山公路－青山灣段附近的三個現有巴士停車處延長至該幅用地的北面及用地 A3 的南面部分附近。由於該幅用地的北面部分位於較高的地面水平，因此當局建議在連接用地 A3 的擬議通道沿途關設巴士停車處，從而改善公共交通服務；
- (k) 關於西鐵屯門南延線，政府已邀請香港鐵路有限公司提交落實建議書，現時正在評審有關建議。政府的目標是在二零一八年內諮詢公眾對有關建議及落實時間表的意見。關於現有的西鐵，在沙田至中環線啟用後，列車服務的班次可增加至單向每小時 28 班；

- (l) 目前，龍門路及湖山路有多條巴士線經皇珠路或海皇路前往屯門公路至市區。為加強用地 A1 的現有公共交通服務，當局建議增加一條新的專營巴士線服務該用地的居民。該新增巴士線可於規劃中的西鐵延線屯門南站附近關設一個巴士站；
- (m) 把用地 A1 的巴士停車處遷至對面的建議不獲支持，因為巴士將會需要繞道較長路程才能進入屯門公路；
- (n) 用地 A1 已規劃關設一個巴士停車處。當局將會就用地 A1 關設巴士總站的建議進一步徵詢運輸署的意見；以及
- (o) 現階段並無計劃提供渡輪服務作為替代交通模式。

28. 李兆明先生(R700)回應表示，擬議交通改善措施無法紓緩交通擠塞的情況，因為青山公路及屯門公路的擴闊工程已經完成，而該兩條道路的容量都不會進一步增加。屯門至荃灣的港鐵線建議現時被擱置。屯門至荃灣西段的西鐵服務在未來數年將會完全飽和。由於屯門市中心與屯門碼頭有一段距離，因此加強渡輪服務以解決市中心附近的交通問題，並不可行。劉偉信先生(R783)補充表示，沿青山公路一帶正在興建的新發展項目快將落成。在擬議發展的人口遷入後，加上來自深圳灣的交通增加，屯興路及青山公路的交通擠塞問題將會惡化。屯門區未必有剩餘容量可容納新的房屋發展。廖柏成先生(R770)補充表示，鑑於屯興路／青山公路的交通流量極為繁忙，擬議的路口改善工程無法紓緩交通擠塞的情況。鑑於先天條件所限，青山公路的交通擠塞問題將會持續。

#### 視覺方面

29. 一些委員提出下列有關視覺的問題：

- (a) 一名申述人(R770)指用地 A3 與怡峰園之間的距離為 8 米，其量度地點在哪裏；以及怡峰園將會被用地 A3 的擬議發展遮擋的單位數目比例為何；



(b) 屯門新市鎮的視覺評估有否任何主要的參考點，以及用地 A3 的視覺評估有否考慮山脊線；以及

(c) 倘用地 A3 的擬議建築物高度降低至與怡峰園相若的水平，則用地 A3 的發展計劃會否為居民接受。

30. 規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助一些投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

(a) 當局已根據有關「就規劃申請向城規會提交視覺影響評估資料」的城市規劃委員會指引編號 41(規劃指引編號 41)所訂的方法對擬議公屋用地進行視覺影響評估。根據視覺影響評估，多個位於主要公眾地方的具代表性觀景點獲挑選以便就用地 A3 進行評估，包括大欖郊野公園的麥理浩徑、屯門眼科中心外沿屯興路一帶、屯門文娛廣場以及屯門東食水配水庫等。有關視覺影響評估獲規劃署總城市規劃師／城市設計及園境接納，其結論指雖然擬議發展將會無可避免地對部分觀景點的景觀造成影響，但擬議發展從視覺構圖而言，與屯門中的市容並非不相協調。在落實擬議的緩解措施後，整體的視覺將會受到中度的負面影響；以及

(b) 參看文件圖 H-5c 顯示的概念設計圖，該幅用地的北面部分將會闢設一間小學，以及興建四幢住宅樓宇，每幢之間的建築物間距約為 8 米和 17 米。如概念設計圖所顯示，怡峰園第 6 座與用地 A3 的地盤邊界及有關發展的建築物正面的距離分別約為 25 米和 37 米。

31. 廖柏成先生(R770)作出回應，顯示最接近的距離位於怡峰園第 4 座與用地 A3 的擬議發展的地盤邊界之間，僅為 8 米。由於怡峰園其中三座將會直接面對新發展項目的住宅大樓，該三座有接近一半的單位會受到影響。

32. 怡峰園業主委員會主席溫偉文先生(R1944)回應說，他們不僅關注有關公屋發展的建築物高度，亦認為 6.5 倍的擬議地積比率過高。他們認為「綠化地帶」應予保留，特別是該些

毗鄰郊野公園的「綠化地帶」用地，因為發展會對該區生態造成干擾。他反對改劃建議，但倘無法避免進行擬議公屋發展，則 6.5 倍的擬議地積比率應該降低，而擬議發展的建築物與怡峰園之間的距離應較遠。

### 技術事宜

33. 一些委員提出下列有關技術方面的問題：

- (a) 用地 A3 的建築工程會否對怡峰園現時的護土構築物造成負面影響，以及估計的維修保養費用；
- (b) 擬議發展的建築工程會否對附近地區的排水造成負面影響；以及
- (c) 會否有任何架空電纜橫過用地 A3 的地盤範圍；毗鄰的 132 千伏架空電纜有何安全緩衝及設計要求；以及如何解決架空電纜及電塔的輻射對日後居民構成的健康風險。

34. 規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生及土木工程拓展署總工程師／西 3 張家亮先生作出回應，要點如下：

- (a) 屯興路位於斜坡上，而屯門東食水配水庫位於其北面，因此需要進行斜坡保護工程。當局將會對該幅用地及附近地方的現有人造斜坡及天然山坡進行詳細的土力影響評估，以及會在詳細設計階段建議相關的緩解措施。當局會在施工前進行工地測量及在不同地點進行試驗性打樁，同時亦會對震動和沉降實施監察措施，以確保附近用地的結構完整，並會按照既定機制嚴密監察建築工程。因此，預期現有護土構築物不會受到負面影響。不過，倘政府或其承建商因擬議發展的建築工程導致現有的護土構築物損毀而須負上責任，政府將會負責有關的維修工程；
- (b) 當局建議闢設一條新的排水管收集用地 A3 的發展項目範圍的地面徑流。來自山坡上的徑流會由周邊

鋪設的排水明渠收集。為紓緩額外徑流造成的負面影響，會在有需要時提升現有的排水系統；

- (c) 《香港規劃標準與準則》就電力安全要求訂明最低的安全操作距離，當中考慮到導體因風力影響而搖擺至出現移位的程度。132 千伏架空電纜的較理想工作廊的闊度為 36 米，即每邊各 18 米，以提供足夠空間在電塔進行工程及維修保養。如概念設計圖所顯示，架空電纜的所需工作廊與擬議建築物之間的距離將約為 30 米，而建築物上空不會有任何架空電纜。另外，機電工程署對用地 A3 的擬議房屋發展並無負面意見；
- (d) 關於 132 千伏架空電纜，《香港規劃標準與準則》就公眾人士所暴露的電場強度及磁通密度提供指引。電力公司會定期量度及監察電源頻率。電力公司採用的公眾人士持續暴露於電源頻率的限制標準是根據世界衛生組織的標準而定。如概念設計圖所顯示，現有的電纜和電塔均位於用地 A3 的地盤範圍以外；以及
- (e) 至今仍未有可作定論的科學證據足以證明暴露於電源頻率會對健康造成負面影響。

35. 李兆明先生(R700)回應有關排水問題時表示，地面徑流的流量甚大。用地 A3 的建築工程可能會妨礙排水，並導致山泥傾瀉，對附近地方的現有居民構成危險。該區在暴雨期間急速的地面徑流會導致沿青山公路一帶大量積水。在用地 A3 的擬議發展施工期間，附近地區會容易出現水浸的情況。

#### 學校用地

36. 一些委員提出下列有關用地 A3 的擬議學校用地的問題：

- (a) 用地 A3 的擬議小學有否任何發展計劃，以及是否可能把用地 A3 的擬議學校遷往其他地方，以便為

房屋發展提供更多地方，俾便增加樓宇間距及降低建築物高度；以及

- (b) 根據申述人所陳述，屯門的小學有很多跨境學生及很多空置學校用地，因此是否有需要興建擬議學校以應付區內的需求，以及有否其他用地可遷置該擬議學校。

37. 規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據空氣流通評估，該區是吹西南面的下坡風，因此該擬議小學用地較適合進行低層發展。關於小學的需求，根據《香港規劃標準與準則》的規定及分區計劃大綱圖規劃區內的計劃人口，即使在用地 A3 的學校落成後，小學學額仍然有所不足(-16 個課室)，因此有需要保留該擬議學校用地以應付區內的需求；
- (b) 屯門現時的空置學校用地多數是村校，規模不足以用作一般小學，當中大部分亦早已騰出作其他用途。根據學額供求的推算，在考慮人口增長及遷移預測後，教育局表示近期屯門沒有需要再關閉小學；以及
- (c) 根據政府的資料，預期本港整體的跨境學生數目長遠會減少。此外，跨境學生會分配於區內不同的學校。

#### 替代房屋用地

38. 一些委員提出下列有關替代房屋用地的問題：

- (a) 把用地 A1 與龍門路另一邊靠近屯門高爾夫球中心的用地互換以進行房屋發展的建議是否可行；
- (b) 用地 A5 及 A6 之間的土地是否適合進行房屋發展；以及

- (c) 現時涉及短期租約的政府土地及其他空置政府用地可否用作房屋發展。

39. 規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生作出回應，要點如下：

- (a) 龍門路另一邊的用地位於北面的屯門高爾夫球中心與南面的屯門公眾騎術學校之間，是一個長滿植物的斜坡。高爾夫球中心的高爾夫球練習場及騎術學校經常都有公眾人士使用。高爾夫球中心的高爾夫球練習場的使用率超過 90%。鑑於該幅用地的現有斜坡及公眾康樂設施的高使用率，現時並無計劃把這些用地改劃作房屋發展用途；
- (b) 位於用地 A1 北面 and 東面的用地(即用地 E1)是長有植被的山丘，其東北面設有一些靜態康樂設施，屬於湖山遊樂場的一部分。把「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶不會影響用地 E1 西北角及屯青里的現有政府、機構或社區用途；
- (c) 毗鄰用地 A5 及 A6 的土地主要是長滿植物的斜坡，而考慮到其坡度，該處並不適合進行房屋發展；以及
- (d) 現時多幅涉及短期租約的政府土地及臨時空置政府用地，不是被佔用／早已承諾作其他用途，就是受到嚴重的發展限制，因此並不適合作房屋發展用途。例如，部分申述人所提及的屯門第 16 區的巴士車廠已預留用作興建運動場。

40. 盧啟邦先生(R568)回應表示，在視覺和交通方面，用地 A1 對面的用地較用地 A1 更適合進行房屋發展。用地 A1 會佔用作為重要休憩用地的湖山遊樂場的一部分。區內的「綠化地帶」土地提供了不同的康樂設施供居民享用，同時亦作為屯門厭惡性設施所產生的污染的緩衝。在用地 A1 闢設巴士總站更能應付區內居民的交通需要，包括新屯門中心、龍門居及兆山苑的居民。

## 其他方面

41. 土木工程拓展署總工程師／西 3 張家亮先生回應主席及一名委員的問題時表示，培愛(用地 A5)、舊墟(用地 A2)、湖山(用地 A1)及恆富(用地 A4)的土地均位於政府土地，在圖則制訂程序完成後可即時進行發展。根據技術報告，除了井頭上村用地(用地 A3)因涉及清拆和安置安排而將於二零二六／二七年度入伙，其餘用地的人口均假定會於二零二三／二四年度遷入。

42. 一名委員於上一次會議曾詢問有關輕鐵站的無障礙設施的問題。規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應表示，輕鐵站一般已採用無障礙設計，而部分輕鐵站會有月台助理協助行動不便的乘客。倘沒有月台助理協助，列車車長會提供所需的協助和服務。

43. 一名委員於上一次會議曾詢問有關輕鐵站沉降的問題。土木工程拓展署總工程師／西 3 張家亮先生回應說，輕鐵路軌因附近進行工程而出現輕微沉降並非罕見情況。輕鐵會對路軌進行定期檢查和維修保養，並會在有需要時調整路軌水平。關於屯門泳池站的沉降現象，據他了解，有關情況並無影響輕鐵運作。

44. 一名委員於二零一八年八月六日詢問，在所有公屋申請人當中，有多少申請人可獲分配同區的公屋單位，例如屯門。房屋署高級規劃師 4 林德強先生表示，他們現時並無這方面的資料可提供。

[廖凌康先生、張國傑先生、陳福祥博士、馮英偉先生及黃煥忠教授於答問環節期間離席。]

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

46. 這節會議在下午二時五分結束。