

二零一八年十月二十六日舉行的城市規劃委員會
第 1181 次會議記錄

出席者

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

張孝威先生

陳福祥博士

袁家達先生

黎庭康先生

廖廸生教授

羅淑君女士

梁家永先生

環境保護署助理署長(策略評估)
黃傳輝先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)
梁少江先生

地政總署助理署長(區域 3)
陳雪貞女士

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

雷賢達先生

楊偉誠博士

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

李啟榮先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

靳嘉燕女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生

1. 會議於二零一八年十月二十六日下午四時十五分恢復進行。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一八年八月二日、二零一八年八月六日、二零一八年八月七日及二零一八年八月八日第 1181 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零一八年八月二日、二零一八年八月六日、二零一八年八月七日及二零一八年八月八日第 1181 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[閉門會議]

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)

[此議項以廣東話進行]

商議部分

3. 委員備悉，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一八年九月二十四日收到香港龍窯關注組(C1120)的一封電郵，該封電郵附有一份保育修訂項目用地 A5(培愛用地)附近的青山龍窯的經修訂建議。該保育建議與之前提交的意見及提意見人於二零一八年八月八日舉行的會議上所作的口頭陳述相似。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6A(3)條，在任何申述供公眾查閱的期間的首三個星期後向城規會提出的意見須視為不曾作出。

4. 秘書表示已於聆聽會上匯報委員所申報的利益，並記錄在二零一八年八月二日、二零一八年八月六日、二零一八年八月七日及二零一八年八月八日會議的相關會議記錄內。其後再

沒有接到委員提交的進一步利益申報。委員備悉，符展成先生、侯智恒博士、廖凌康先生、何安誠先生、潘永祥博士、張國傑先生、馮英偉先生、李國祥醫生、伍穎梅女士、余烽立先生、劉竟成先生、吳芷茵博士、李啟榮先生及關偉昌先生因事未能出席會議。會議亦備悉，黃仕進教授、袁家達先生及黎庭康先生所涉及的利益屬間接性質，因為他們並無直接參與公營房屋發展項目，因此他們可留在席上。

5. 主席表示，城規會為考慮關於《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》的申述和意見，在二零一八年八月二日、二零一八年八月六日、二零一八年八月七日及二零一八年八月八日舉行聆聽會。聆聽會各環節的錄影記錄已在二零一八年八月二十八日送交各委員，相關的會議記錄草擬本亦已在二零一八年十月二十四日送交各委員。就所提出的意見及討論的事宜，委員應參閱相關的城規會文件及會議記錄。

6. 秘書借助投影片，扼要重述申述人及提意見人以書面提交及口頭陳述的申述和意見重點，以及相關政府部門的回應，現撮述如下：

(a) 修訂《屯門分區計劃大綱草圖》主要是為了改劃五幅用地進行公共房屋發展(項目 A1 至 A5)及一幅用地進行私人住宅發展(項目 B)、改劃一幅用地作專上教育用途(項目 C)、改劃兩幅用地以推展鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)有關批准兩宗根據條例第 12A 條提出的申請的決定(項目 D1 及 D2)，以及其他技術修訂，包括改劃用地以反映現有用途(項目 E1)、理順有關土地用途地帶的界線(項目 A6、E2 及 F5)及修訂擬議的道路走線(項目 F1 至 F4)；

(b) 《屯門分區計劃大綱草圖》於二零一七年十一月三日根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲，讓公眾提出意見。城規會在法定公眾展示期內合共收到 4 409 份有效的申述書及 2 859 份有效意見書，當中有 100 份申述屬表示支持。有兩份申述提供意見，另有 26 份表示對某些項目沒有意見。其餘 4 281 份申述表示反對分區計劃大綱圖部分或全部修訂項

目。在 2 859 份意見中，有一份意見表示支持項目 D2，其餘則反對所有或個別不同項目；

表示支持的申述及意見

- (c) 湖山用地(項目 A1)的公營房屋發展項目可用作發展資助房屋。隨著人口增加，舊墟用地(項目 A2)的公共房屋發展可提供更多商店和食肆。項目 C 所涉的日後學校的地契應要求學校開放其校內設施供公眾使用。

政府的回應

- (d) 當局備悉表示支持的意見。湖山用地的房屋發展的類型將會在詳細設計階段決定。教育局表示，開放部分學校設施供公眾使用的建議可在日後向學校負責人轉達；

表示反對的申述及意見

- (e) 全面的規劃和房屋供應／類別：

- (i) 支持改劃的技術評估沒有全面檢視對屯門造成的整體影響；
- (ii) 《長遠房屋策略》(下稱「《長策》」)未來十年的 460 000 個單位的房屋供應目標及公私營房屋的比例值得商榷；
- (iii) 政府應考慮以開發其他土地資源／其他方法來發展房屋，例如棕地、粉嶺高爾夫球場、前軍營等；
- (iv) 改劃「綠化地帶」用地進行房屋發展會立下不良先例；

- (v) 屯門有其他替代用地可作房屋發展，例如第 16 區的巴士車廠、屯門高爾夫球場、屯門游泳池、屯門公眾騎術學校及屯門射箭場等；

政府的回應

- (vi) 政府已進行技術評估，而該評估的結論指出把該等用地用作房屋發展不會產生無法克服的技術問題；
 - (vii) 現有和已規劃的政府、機構或社區設施及休憩用地符合《香港規劃標準與準則》的規定。根據《長策》，政府採用 60：40 的公私營房屋新供應比例。就屯門而言，於計入分區計劃大綱圖的擬議房屋發展後，其公私營房屋比例將約為 56：44；
 - (viii) 政府已採取多管齊下的方法增加土地供應。這些「綠化地帶」用地雖然有植被，但緩衝作用和保育價值相對較低，而且毗鄰交通基建等配套設施，具優勢改作房屋用途，是都市擴展的一個必然考慮的空間；
 - (ix) 一些申述人提出的替代用地不宜／不能用作發展，因為這些用地目前由現有政府設施佔用、已承諾作其他用途、受發展限制或屬私人擁有；
- (f) 發展規模及建築物設計：
- (i) 一些申述用地的地積比率為 6.5 倍，超出《香港規劃標準與準則》所規定新市鎮的最高地積比率(6 倍)。擬議建築物高度並不符合《香港規劃標準與準則》為新市鎮所訂的城市設計指引，因為該建築物高度在中心地帶應該是最高，然後向新市鎮邊緣遞減；

政府的回應

(ii) 擬議發展的住用地積比率為 6 倍，是《香港規劃標準與準則》就新市鎮的發展所訂的最高住用地積比率。餘下的 0.5 倍地積比率會用作提供商業及社區／福利設施。有關房屋用地位於屯門新市鎮內。視覺影響評估的結論指，擬議發展難免會對市容帶來視覺變化，但擬議房屋發展與現時屯門中的市容並非不相協調；

(g) 交通及運輸

(i) 交通影響評估不全面，因為它忽略了對現有道路網造成的交通影響，以及來自港珠澳大橋和其他地方／地區的交通。對於交通影響評估建議的交通改善措施和基建的成效存疑；

(ii) 屯門的道路網已超出負荷，特別是連接市區的道路。主要路口的交通擠塞問題嚴重；

(iii) 公共交通服務(包括巴士、輕鐵及西鐵)嚴重不足；

政府的回應

(iv) 交通影響評估已考慮到屯門至赤鱸角連接路及港珠澳大橋香港接線開通後以及洪水橋新發展區對交通模式帶來的轉變，而主要道路網所受的影響仍屬可控範圍之內。當局落實擬議交通安排和路口改善工程後，擬議公共房屋發展將不會產生無法克服的技術問題；

(v) 政府已計劃開展交通研究，以應付新界西北的較長遠的發展需求，包括擬議的屯門西繞道及十一號幹線，以及「跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究」(下稱

「《2030+策略性運輸基建研究》」)，以檢視二零三一至二零四一年的交通需求；

- (vi) 根據交通影響評估，現有的巴士服務應有容客餘量，應付新增人口所產生的公共交通需求。運輸署會密切監察擬議發展，並會考慮相應適度增加公共交通服務；
 - (vii) 西鐵線列車已由 7 卡車廂逐步改為 8 卡，與二零一五年相比，載客量增加了約 14%。西鐵的列車數目可再進一步增加，直至西鐵線最終達致 8 卡車廂、每小時每方向 28 個班次的最高載客量，即較二零一五年的載客量增加約 60%。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)於二零一六年就落實西鐵屯門南延線向運輸及房屋局(下稱「運房局」)提交建議書。當局將會在二零一八年年內就屯門南延線的具體走線、車站位置、推展方式、成本估算、融資模式以及實際發展時間表諮詢公眾；
 - (viii) 運房局在二零一七年發表的《公共交通策略研究》提出多項措施，以便在短、中及長期改善輕鐵的載客量，滿足新界西北地區的公共交通需要；
- (h) 休憩用地、政府、機構或社區設施、商業及配套設施
- (i) 屯門區的政府、機構或社區設施(包括醫院病床、診療所、體育設施、休憩用地、公共街市、幼稚園等)不足，尤以屯門東／掃管笏村為甚。擬議公屋發展將會令有關情況惡化；

政府的回應

- (ii) 除診療所／健康和醫院外，屯門分區計劃大綱圖規劃區內現有或已規劃的政府、機構或社區設施大致足夠；
 - (iii) 醫院服務是根據聯網規劃的。新界西聯網負責屯門和元朗區居民對醫療服務的要求。天水圍醫院全面投入運作後，將可提供 300 張病床。另外，屯門醫院正進行手術室大樓擴建，日後將可加強手術室及其他支援服務。洪水橋新發展區已預留一幅用地興建一間新醫院，以應付新界西人口對醫療服務不斷增加的需求；
 - (iv) 房屋署會與相關政府部門合作，為擬議公共房屋發展的居民提供合適的配套設施，包括康樂、休憩用地、社區、福利、教育及零售設施；
- (i) 環境及生態方面

- (i) 屯門的空氣和噪音污染問題將會惡化。在擬議發展項目施工及運作期間，附近地區的環境和生態將會受到負面影響。當局應進行生態影響評估及環境影響評估；

政府的回應

- (ii) 土木工程拓展署已展開「發展屯門中房屋用地的初步檢討－可行性研究」（下稱「該研究」），評估屯門公屋用地對環境、基建、生態及空氣流通等方面造成的影響。該研究已確定擬議的房屋發展項目不會造成不可接受的環境影響；
- (iii) 當局會根據最新的發展建議，在詳細設計階段進行進一步的環境檢討，包括交通和鐵路

噪音評估，有關的檢討須取得環境保護署(下稱「環保署」)的同意；

- (iv) 相關政府部門亦就項目 B 所涉的擬議私人房屋發展進行排污、排水、供水及空氣流通方面的評估，並確定屯門東的擬議住宅發展不存在無法克服的技術問題；
- (v) 擬議房屋發展並非《環境影響評估條例》下的指定項目。但是，該研究進行生態評估時沿用一般環境影響評估研究的方針和方法。只要能實施建議的緩解措施，預計擬議發展造成的剩餘生態影響輕微並可接受；

(j) 景觀方面

- (i) 約有 1 072 棵樹將會受到擬議發展的影響，其中項目 A2 及 A3 所涉用地的砍樹情況特別引起關注；

政府的回應

- (ii) 在擬議公共房屋用地內，當局未有發現古樹名木，而所有可能受影響的樹木均屬香港常見品種，並無特殊保育價值。房屋署在詳細設計階段制定建築物布局時會盡量避免需要砍伐樹木。如該研究所建議，當局會根據《發展局技術通告(工務)第 7/2015 號－樹木保育》，以不少於 1：1 的比例(就數量而言)進行補償種植，以及在發展用地內提供 20% 至 30% 的綠化面積；

(k) 空氣流通及視覺方面

- (i) 擬議發展會造成屏風效應，影響該區的空氣流通。當局應評估對毗鄰住宅發展的空氣流通影響；

- (ii) 視覺影響評估並沒有評估對毗鄰發展項目的視覺影響，尤其是從毗鄰發展項目望向申述用地的景觀；

政府的回應

- (iii) 當局已進行「二零一四年屯門新市鎮的空氣流通專家評估」，並就對項目 B 的擬議私人房屋發展進行另一項空氣流通專家評估。該五幅位於屯門中的公共房屋用地的概念布局大致遵從《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-152 號(可持續建築設計指引)的建議。房屋署表示會於詳細設計階段進行定量空氣流通評估，證明未來方案的風表現不會比現有方案的遜色。在加入緩解措施後，擬議房屋發展應不會對附近地方的空氣流通造成重大影響；
- (iv) 視覺影響評估是根據城市規劃委員會規劃指引編號 41 有關「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」所訂明的方法進行。如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展及平衡其他相關的考慮因素是不切實際的。公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的公眾景觀會受到保護，包括麥理浩徑、青山灣、屯門河道的河畔長廊及屯門市中心。總括而言，擬議發展從視覺構圖而言，與屯門市中心的現有和已規劃的中至高層樓宇的市容並非不相協調；

(1) 諮詢程序

- (i) 屯門區議會對修訂項目提出的反對意見被漠視。當局並沒有就改劃土地用途諮詢村民、區內居民和持份者；

政府的回應

- (ii) 就分區計劃大綱圖的修訂，當局已遵照法定和既定的公眾諮詢行政程序。在考慮把分區計劃大綱圖刊憲時，當局已向城規會匯報屯門區議會的意見。城規會將會考慮所有有效的申述和意見；

就特定用地的意見

(m) 項目 A1(湖山用地)

- (i) 湖山遊樂場是重要的休憩用地，連同該區的「綠化地帶」，提供各種的康樂設施供公眾享用。由於將有大量樹木會被砍伐，該區的空氣質素會受到影響。湖山遊樂場應予以保留；

政府的回應

- (ii) 湖山遊樂場的現有康樂設施不會受擬議公共房屋發展影響。用地內約有 372 棵屬常見品種的樹木會受影響。當局會在可行的情況下，盡量落實補償種植建議，以不少於 1：1 的比例(就數量而言)補種樹木；

(n) 項目 A2(舊墟用地)

- (i) 屯門區議會已通過原本在該用地闢設休憩用地及康樂設施的建議；

政府的回應

- (ii) 政府計劃在用地北鄰劃為「休憩用地」地帶的用地闢設一個足球場和相關的配套設施，有關設施是二零一七年《施政報告》公布在香港興建的 25 個體育及康樂設施之一。政

府會進一步研究是否有機會在附近一帶提供其他康樂設施；

(o) 項目 A3(井頭上村南用地(下稱「井頭上村用地」))

- (i) 遷拆井頭上村現有鄉村的建議受到極大的反對。當局仍未提供現有鄉村的安置及補償詳情；
- (ii) 由於該幅用地位於斜坡上，因此於該處進行公共房屋發展並不符合成本效益；
- (iii) 該幅用地接近一條 132 千伏架空電纜，並不適合進行公共房屋發展；
- (iv) 麥理浩徑的景觀會被日後的公屋發展遮擋。應降低擬議發展的密度，而最高建築物高度應限為主水平基準上 100 米；

政府的回應

- (v) 該幅用地完全是政府土地，適合作房屋發展。井頭上村並非原居鄉村，約有 89 幢構築物會受到影響。如無可避免要清拆現有構築物，政府會按照現行政策，向合資格的受影響人士提供特惠津貼及／或安置安排；
- (vi) 初步岩土評估的結論是，擬議公共房屋發展項目不會有任何無法克服的技術問題。當局會在詳細設計階段進行進一步的岩土評估；
- (vii) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，該幅用地位於 132 千伏架空電纜的 36 米闊工作廊以外。機電工程署對擬議房屋發展項目沒有負面意見；
- (viii) 該幅用地距離大欖郊野公園約 57 米。視覺影響評估的結論是，擬議發展從視覺構圖而

言，與屯門市中心的現有和已規劃的市容並非不相協調；

(p) 項目 A4(恆富街用地)

- (i) 該塊用地面積細小，形狀狹長，距離輕鐵路軌很近。日後的公共房屋發展將會受到輕鐵路軌的交通噪音影響，因此該幅用地不適合進行發展；
- (ii) 有人關注該幅用地的建築工程可能會導致輕鐵路軌出現沉降，從而影響鐵路安全；
- (iii) 毗鄰的南浪海灣在通風和私隱方面都會受到影響，亦會被擬議發展遮擋。擬議發展的空氣流通評估並無考慮南面已承諾進行的私人住宅發展，而交通調查的準確性亦成疑；
- (iv) 額外人口將會增加對公共交通的需求；
- (v) 該塊用地應改劃為「綠化地帶」；

政府的回應

- (vi) 《香港規劃標準與準則》建議輕鐵路軌與擬議住宅發展之間最少須保持 25 米的間距，以緩減交通噪音。不過，倘輕鐵噪音問題可透過適當的建築設計解決，則可獲豁免遵從有關規定；
- (vii) 採用就地灌注的鑽孔式打樁技術的建築工程對附近建築物的穩定性的影響輕微／沒有負面影響。倘發現沉降問題，可實施適當的緩解措施處理。在最極端的情況下，建築工程將會暫停，直至沉降問題解決為止；
- (viii) 環境檢討或其他指引並無規定須評估發展帶來的私隱問題。不過，樓宇間距及日光滲透

度受《建築物條例》規管，而擬議發展在提供天然光線及空氣流通方面亦必須符合《建築物(規劃)規例》。用地內已預留兩個 15 米闊的非建築用地以改善空氣流通。二零一四年進行的空氣流通評估已考慮緊接該幅用地南面已承諾進行的住宅發展；

(ix) 交通影響評估是根據運輸署的既定要求進行。該幅用地的擬議公共房屋發展不會有無法克服的交通問題；

(x) 該幅用地原本是劃為「政府、機構或社區」地帶，而用地並不具備「綠化地帶」的特點；

(q) 項目 A5(培愛用地)

(i) 應重建或保留柔莊之家，以繼續服務院友。該幅用地十分接近位於顯發里屬於三級歷史建築的青山龍窯，可能會對其造成影響；

(ii) 當局並無徵詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，亦沒有進行考古影響評估。擬議發展將會令日後保育和活化龍窯的工作更加困難；

(iii) 高層發展會破壞龍窯四周的自然特色；

(iv) 該幅用地的香港基督教服務處培愛學校(下稱「培愛學校」)應予保留，並用作發展陶藝中心，以配合青山龍窯進行全面活化；

政府的回應

(v) 柔莊之家將會原址保留，並從擬議發展的發展範圍剔出。相關部門會繼續與柔莊之家及其使用者聯繫，務求盡量減少對柔莊之家造成的影響；

- (vi) 青山龍窯距離該塊用地超過 30 米，位於「政府、機構或社區」地帶，不會受到擬議發展的影響。當局將會實施緩解措施，降低打樁和建築工程的震動，避免對龍窯造成結構性破壞；
- (vii) 古蹟辦對該塊用地的擬議房屋發展並無負面意見。政府會按照既定程序和規定，評估落實擬議房屋發展所造成的文物影響。該塊公屋用地並不屬於龍窯評級界線範圍內，而考慮到保護龍窯的需要，其範圍已作修訂。龍窯附近天然景致的環境會作為緩衝，不會受到影響；
- (viii) 擬議房屋發展的詳細設計將會顧及青山龍窯的存在及考慮改善該區行人連接的可能性。房屋署在實施階段將會仔細考慮有關促進保育青山龍窯作教學用途的建議。不過，現時並無計劃從擬議公屋發展撥出樓面空間興建陶藝／教育中心；

(r) 項目 B

- (i) 擬議的 4 倍地積比率及主水平基準上 90 米的建築物高度限制屬於過高，與該區其他住宅發展及梯級式建築物高度輪廓並不協調；
- (ii) 該區的交通容量及政府、機構或社區設施並不足夠；

政府的回應

- (iii) 擬議的 4 倍地積比率及擬議建築物高度限制符合毗鄰的「住宅(乙類)14」地帶及「住宅(乙類)15」地帶的發展密度，大致上亦配合該區的梯級式建築物高度輪廓。擬議發展與四周環境並非不相協調；

- (iv) 相關政府部門確定，擬議發展在交通方面不會有無法克服的技術問題。青山公路－青山灣段的擬議路口改善工程和道路擴闊工程可容納該幅用地的擬議住宅發展項目及屯門東其他潛在的發展所產生的交通量。現有及已規劃闢設的政府、機構或社區設施及休憩用地大致上符合《香港規劃標準與準則》的規定；

(s) 項目 D1

- (i) 擬議改劃建議對掃管笏村的寧靜環境會造成負面影響；以及

政府的回應

- (ii) 有關修訂是技術修訂，旨在推展小組委員會於二零一五年批准根據條例第 12A 條提出的申請所作的決定。

7. 主席表示，分區計劃大綱圖主要涉及改劃用地以興建合共 11 670 個住宅單位，包括來自五幅用地的 10 730 個公營房屋單位，有助達成《長策》建議在未來 10 年提供合共 280 000 個公屋單位的目標。城規會在處理反對改劃人士所關注的問題時，亦會顧及輪候公屋人士對房屋的迫切需求，務求取得適當的平衡。

交通及運輸

8. 一些委員表達對交通及運輸的意見：

- (a) 申述人／提意見人通常基於交通理由反對擬議住宅發展，即交通量及交通擠塞的問題。不過，香港是一個人煙稠密的城市，交通擠塞並非罕見的情況。政府已進行交通影響評估，證明在落實擬議交通管理及／或道路改善措施後，交通情況將可接受。在分區計劃大綱圖把該些用地改劃進行公營及私人房

屋發展，不應純粹因區內人士以交通理由反對而擱置；

- (b) 不管交通影響評估的結果為何，對於每日需要前往市區上班的屯門居民而言，交通問題是他們主要關注的議題。倘區內居民對公共交通服務及行人安全所關注的問題獲得解決，就可以平息他們的反對意見。政府應更積極地提供正在規劃的主要交通基建項目的資料，例如擬議屯門至赤鱸角連接路、屯門西繞道及十一號幹線，以釋除屯門區議會及居民的疑慮。當局應就短、中及長期的交通措施向公眾提供更清晰和更好的信息，以釋除他們的疑慮；以及
- (c) 西鐵屯門南延線將會改善現時屯門的鐵路服務。該延線的落實時間應配合公共房屋發展的計劃。

9. 關於主要交通基建發展的進度，主席表示港鐵公司已向運房局提交西鐵屯門南延線的建議以供考慮，而十一號幹線的可行性研究已展開，屯門西繞道的規劃亦已開始。最新的《施政報告》載述的「明日大嶼願景」所預期的長遠發展，將會令當局進一步研究把新界西北的交通由交通擠塞的屯門及荃灣經大嶼山分流至市區。

10. 運輸署總工程師／交通工程(港島)梁少江先生表示，項目倡議者進行的交通影響評估已考慮日後屯門至赤鱸角連接路啟用後及主要路口的擬議交通管理措施所引致的交通模式的改變。隨著主要基建項目落實，例如西鐵屯門南延線、十一號幹線及長遠的「明日大嶼願景」連同公共交通服務的提升，預期屯門的整體交通情況將會有所改善。

11. 副主席指出，儘管擬議公屋用地將會容納額外人口，但以整個屯門區而言，人口增加的百分比屬微不足道。雖然交通影響評估只建議於若干路口落實交通改善措施，但報告已考慮日後屯門至赤鱸角連接路啟用後整體交通模式的改變。結論指不會有無法克服的問題，屬於可以接受。

12. 作為一項一般議題，關於進行交通影響評估的方法，一名委員指出，據其觀察，路邊交通數據的收集通常是由學生或

合約員工進行，而且並非以專業方式進行，而有關安排可能會影響交通影響評估的結論及可信性。城規會在考慮涉及房屋發展的分區計劃大綱圖修訂時，儘管政府擬備的交通影響評估指出不會有無法克服的問題，但城規會經常遇到區內居民就其每日所經歷的交通擠塞情況表達不滿。

13. 副主席分享其進行交通影響評估的經驗，表示交通調查所收集的數據，會根據運輸署透過道路上的電子感應器收集的交通數據進行驗證。他認為有關程序相當可靠。

14. 主席補充說，在考慮規劃申請時，申請人提交的交通影響評估有時不獲運輸署接納，導致申請被拒絕。在規劃署提出改劃建議時，倘交通影響評估不獲運輸署接納，分區計劃大綱圖的修訂不會提交予城規會考慮。運輸署總工程師／交通工程(港島)梁少江先生表示，規劃署會就任何改劃建議及建議會否導致不能接受的交通影響徵詢運輸署的意見。交通影響評估需要根據《運輸策劃及設計手冊》所載的規定進行。另外，運輸署會把交通影響評估的顧問所提交的交通數據，與運輸署透過交通感應器及／或交通調查收集的數據比較，而倘交通數據出現誤差，會要求顧問作出澄清或甚至補充交通調查結果。梁先生進一步表示，交通研究所指定的「繁忙時間」是根據各個地區所收集的交通數據而定。

15. 對現時居於市區劏房的市民而言，即使需要用較長時間上班，他們會否都會因為較佳的生活環境而選擇居於屯門的新公屋，委員對此意見分歧。主席表示，改劃用途地帶會為社會提供急需的公營房屋，而合資格申請公屋的人士可自行選擇是否申請或接受特別地點的單位。

建築工程造成的結構性影響及沉降問題

16. 副主席表示，雖然部分申述人／提意見人關注到申述用地(項目 A4)的建築工程可能會對輕鐵路軌及／或附近的現有發展造成沉降問題，但香港的工程界有足夠經驗和專業知識處理建築工程導致的沉降問題。當局會採用適當的工程技術和監察機制，務求盡量減少對附近地區的現有建築物造成結構性的影響。

房屋類別及發展密度

17. 一名委員指出，現時屯門大部分人口是居於租住公共屋邨的草根階層。關於新的公共房屋發展，當局應為中等收入人士提供更多資助出售單位，令屯門的社區發展更加均衡。

18. 另一名委員表示，分區計劃大綱圖的修訂旨在增加房屋土地供應，以應付迫切的房屋需求。考慮到灣仔、旺角及深水埗的最高准許地積比率最多為 10 倍，加上劏房的問題，這些地區的人口密度實際上將會更高。相較之下，屯門的擬議房屋用地的地積比率為 6 倍，對新市鎮環境而言屬於可以接受，更可視作生活環境上的改善。

特定用地事宜

19. 關於個別改劃用地的討論如下：

項目 A1 – 湖山用地

- (a) 就該幅用地發言的委員大致上不反對改劃該塊用地，因為現有的湖山遊樂場不會受影響。雖然該幅用地西面的斜坡有一些樹木會被砍伐，但由於根據項目 E1，用地東北面有一個長滿植物的山丘會被保留並劃為「休憩用地」地帶，因此大致上仍能維持該區的綠化環境；
- (b) 該幅用地東面的休憩用地及植物會予以保留。由於用地日後將有西鐵屯門南延線連接，因此適合進行公營房屋發展；
- (c) 根據房屋署對該幅用地及所有其他用地的初步地盤布局設計，建築物的覆蓋範圍僅佔該用地的一小部分，其餘部分不會有任何建築物，因此應該能夠在用地內提供優質的園景美化區；

項目 A2 – 舊墟用地

- (d) 就該幅用地發言的委員大致上不反對改劃建議。該用地應該較其他用地先落實發展，原因是有關發展可以提供超過 3 000 個單位，而申述人對發展該用地並無強烈反對；

項目 A3 – 井頭上村用地

- (e) 就該幅用地發言的委員大致上不反對改劃建議。由於該用地接近麥理浩徑及大欖郊野公園，因此擬議公屋發展項目的設計應採用一個能融入四周自然環境的方案；
- (f) 一名委員表示，該幅房屋用地遠離主要的已發展地區，因此擬議小學並無必要設於該幅房屋用地內。倘擬議學校可設於相關校網的其他地點(例如項目 A5 培愛學校所在的用地)，該幅房屋用地就會有更多空間，而擬議公屋發展項目的建築物就可以更加遠離怡峰園。主席表示，有關建議的可能性尚未在有技術評估的支持下審視。秘書補充表示，項目 A3 的整塊井頭上村用地是劃為「住宅(甲類)26」地帶以進行房屋發展，而北面部分是按教育局要求保留作日後興建學校之用。預留的學校用地的地點已於二零一八年八月七日舉行的聆聽會上討論，並記錄在相關會議記錄的第 37 段。屯門及元朗西規劃專員於該會議上回應表示，保留項目 A3 的用地的北面部分在日後興建學校的做法恰當，因為日後的低矮學校建築物不會阻擋由山上向下吹向屯門中已建設地區的西南盛行風；
- (g) 考慮到井頭上村村民對安置及補償安排的關注，委員認為政府應向受影響人士解釋最新的政策，以消除他們的疑慮；
- (h) 一名委員表示，部分申述人／提意見人提出該幅用地附近的 132 千伏架空電纜所帶來的健康風險問題並無理據支持。鑑於直接在架空電纜之下量度的電

磁能量水平符合國際安全標準，因此與這些裝置有一定距離的擬議公屋發展的居民應該不會承受任何健康風險。架空電纜的緩衝區是維修所需的標準規定；

項目 A4 – 恆富用地

- (i) 就該幅用地發言的委員大致上不反對改劃建議。雖然該幅用地並非進行房屋發展的理想用地，但考慮到迫切的房屋需求及屯門的新市鎮環境，改劃建議仍然可接受，因為在已建設地區的建築物通常都會較接近及互相對望；
- (j) 儘管反對改劃建議的申述及意見的理由是公屋發展項目會阻擋南浪海灣的現有景觀及造成私隱問題，但委員認為根據文件圖 H-5d 所示的擬議公屋發展項目的設計圖，擬議發展的窗是位於樓宇的凹入位置，以盡量減少眺望到毗鄰的南浪海灣單位內部的問題。雖然該幅用地位於南浪海灣對面，但擬議公屋發展與南浪海灣之間會以恆富街分隔，而兩個發展項目的窗不會直接對望。不過，應要求房屋署盡量改善建築設計，以進一步處理單位互相對望的問題；
- (k) 一名委員認為，一方面該幅用地會被改劃，另一方面可為毗鄰用地的輕鐵路軌及輕鐵屯門泳池站加設上蓋，為輕鐵乘客遮蔭擋雨，而擬議公屋發展就可以建於平台上蓋，建築物因此可向後移以盡量增加與南浪海灣的分隔距離。平台亦可減低輕鐵產生的鐵路噪音；
- (l) 數名委員認為，為了達致更全面的規劃，理想情況是考慮延遲發展該幅用地，以配合海皇路另一邊的九巴屯門南巴士車廠的重建。倘該幅用地可與車廠用地一併規劃，就有機會可以避免在該幅用地興建房屋，解決附近居民的憂慮，同時又不會影響已規劃的房屋供應。儘管如此，鑑於迫切的房屋需求，他們不反對改劃該幅用地進行房屋發展；

項目 A5 – 培愛用地

- (m) 就該幅用地發言的委員大致上不反對改劃建議。儘管有需要保留屬於三級歷史建築的青山龍窯，但該幅用地的公營房屋發展項目仍然可以進行，因為龍窯位於項目 A5 的地盤範圍以外。雖然如此，委員認為應把握機會在規劃公屋發展時提供如陶瓷工作坊或陶藝中心等設施／設計元素，以推廣並配合龍窯的保育工作。就此而言，雖然房屋署回應表示，現階段並無計劃在日後的公屋發展內提供設施以促進龍窯的保育工作，但委員認為房屋署應在詳細設計階段研究是否可以在日後的公屋發展內撥出部分範圍作有關配套用途。例如，當局可於該幅用地東南角一個沒有上蓋發展的平台用作與保育龍窯有關的用途／設計元素。房屋署在考慮這個可能時，應與香港龍窯關注組(C1120)聯繫；
- (n) 一名委員建議，現有的培愛學校可予保留，以便提供與青山龍窯相關的教育設施。主席澄清表示，培愛學校已空置，該幅用地較早時已規劃進行住宅發展。該幅用地原本是劃為「住宅(甲類)22」地帶。目前的修訂只是把該幅用地連同部分毗鄰地方改劃為「住宅(甲類)26」地帶，以達致較原本的「住宅(甲類)22」地帶所准許為高的發展密度。擱置修訂項目 A5 意味着將該用地還原到原本同樣准許住宅發展的「住宅(甲類)22」地帶。另外，保留培愛學校不一定表示該處所會用作支持龍窯的保育工作，因為有關建議未獲相關政府部門考慮／支持；

項目 A6、B、C、D1 至 D2、E1 至 E2 及 F1 至 F5

- (o) 項目 B — 委員備悉該幅用地的背景，有關資料記錄於二零一八年八月八日舉行的會議的會議記錄第 21(m) 至 21(o) 段。該幅用地是一塊長滿植物的政府土地，於二零零九年之前被規劃作住宅發展用途。當局曾於二零零九年就屯門東進行土地用途檢討。由於當時並無計劃進行發展，因此該塊用地被改劃為「綠化地帶」。現時當局建議把該塊用地由

「綠化地帶」及「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)20」地帶，最高地積比率為 4 倍，用作私人住宅發展。委員認為，改劃該幅用地的歷史背景顯示規劃是一個不斷變化的過程，一幅用地的用途地帶可以隨時間而改變。在目前的改劃建議中，當局已考慮用地是否適合如原先所規劃的作住宅發展用途，而委員大致上不反對改劃建議；

(p) 項目 C — 委員大致上不反對此項目的改劃建議，因為原意是預留一幅用地供毗鄰的珠海學院作可能的擴建用途；以及

(q) 項目 A6、D1 至 D2、E1 至 E2 及 F1 至 F5 — 委員大致上不反對這些項目的改劃建議，因為有關建議主要關乎理順用地邊界(項目 A6 及 F5)、反映用地的現時狀況(項目 E1 至 E2)、道路走線及輕微調整用途地帶的界線(項目 F1 至 F4)，以及推展小組委員會有關批准兩項規劃申請以修訂屯門分區計劃大綱圖的決定(項目 D1 至 D2)。

[黃令衡先生、黎庭康先生及羅淑君女士於商議個別用地時離席。]

20. 主席扼要重述委員的意見並作出總結，即委員大致上支持改劃屯門分區計劃大綱圖的用途地帶，以進行各房屋發展項目。委員大致上同意，並無理據支持修訂屯門分區計劃大綱草圖以回應表示反對的申述，而城規會文件第 10449 號所詳述的政府部門的回應以及政府的代表於二零一八年八月二日、二零一八年八月六日、二零一八年八月七日及二零一八年八月八日舉行的會議上作出的闡述和回應，已回應了申述人及提意見人提出的主要理由。關於項目 A3、A4 及 A5 的擬議公屋發展項目，當局會要求房屋署考慮採用能配合附近大欖郊野公園自然環境的設計、仔細考慮建築物的布局設計以進一步回應居民關注的單位互相對望問題，以及考慮提供合適的地方促進陶窯文化的保育工作。秘書處將會就此與房屋署作出書面跟進。

21. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 至 R69、R71 至 R100、R101(部分)至 R121(部分)及 R1897 表示支持

的意見，R4373 和 R4374 所提供的意見，以及 R4379 至 R4404 表示沒有意見。城規會亦決定不接納申述編號 R70、R101(部分)至 R121(部分)、R122 至 R921、R923 至 R1896、R1898 至 R4372、R4375 至 R4378、R4405 至 R4409 及 R4412，並認為不應修訂分區計劃大綱圖。除上文所述的理由外，其他理由載述如下：

- 「(a) 政府已採取多管齊下的方法增加土地供應，包括改劃「綠化地帶」用地和「政府、機構或社區」用地。當局認為申述用地適宜作住宅發展，以應付短中期的迫切房屋需求。擬議發展與四周環境互相協調。當局已進行相關的技術評估，包括交通、運輸、環境、生態、景觀、視覺、空氣流通及土力方面的評估，並確定在申述用地進行房屋發展不存在無法克服的技術問題；
- (b) 擬議房屋發展的發展密度和建築物高度實屬恰當，並已確定在技術上可行；
- (c) 為盡量減少房屋發展對周邊地區／發展可能產生的影響，當局會在詳細設計／落實階段制定緩解措施；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》，地區休憩用地、鄰舍休憩用地和各項政府、機構或社區設施大致上足夠應付規劃人口的需求。相關政府決策局／部門會監察醫院病床／診療所／學校／體育館的供應情況；
- (e) 當局會在擬議房屋發展項目內為居民提供合適的配套設施，包括康樂、休憩用地、社區、社會福利、教育及零售設施；
- (f) 交通影響評估所得結論是，區內的道路網能夠應付日後的交通需求。在落實擬議交通安排、路口改善工程和緩解措施後，擬議房屋發展不會對附近的道路網構成不可接受的交通影響；

- (g) 關於公共交通設施／服務，運輸署會密切監察五個擬議公營房屋發展項目的施工進度及落成日期，並會考慮適度增加公共交通服務。房屋署會按照《香港規劃標準與準則》在公營房屋發展項目闢設泊車設施；
- (h) 該研究證實，擬議公營房屋發展不會受到不可接受的環境影響。當局會根據最新的發展建議，在詳細設計階段進行進一步的環境檢討，包括交通和鐵路噪音評估；
- (i) 擬議發展項目在施工期間對附近居民和學校所造成的負面影響(尤其是噪音和空氣的影響)，可通過落實《噪音管制條例》和《空氣污染管制條例》所訂定的適當污染管制措施和良好地盤作業加以緩解。如有需要，當局會在有關發展項目的詳細設計階段考慮及建議相關緩解措施；
- (j) 實地生態調查亦已指出，申述用地的生態價值不高。該研究亦確認申述用地的擬議房屋發展不會造成不可接受的生態影響；
- (k) 當局已進行初步樹木調查，未有在申述用地內發現罕有的樹木品種或古樹名木。當局須遵照相關的政府技術通告落實保護及砍伐樹木建議；
- (l) 根據視覺影響評估及空氣流通評估，只要採取緩解措施，擬議房屋發展不會在視覺及空氣流通方面造成重大的負面影響。當局會在詳細設計階段考慮採取進一步的緩解措施，以盡量減低所造成的影響；
- (m) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就改劃土地用途的修訂諮詢公眾，相關的政府決策局／部門在過程中亦已充分考慮所收到的意見並作出回應。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許公眾提出申述及意見的規定，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分，而有關申述用地技術可行性方面的相關資料在公眾諮詢時已可供公眾查閱；

- (n) 政府會遵循既定的程序，聯絡井頭上村的受影響人士，並會按現行政策向合資格受影響人士(即其構築物因擬議公營房屋發展而將被清拆的人士)提供特惠津貼及／或作出安置安排；

項目 B 用地

- (o) 4 倍的擬議地積比率，與毗連「住宅(乙類)14」和「住宅(乙類)15」地帶的發展密度一致。當局已就有關交通、空氣流通及視覺方面的技術可行性諮詢相關的政府部門，並確認在該用地進行擬議房屋發展不會產生無法克服的技術問題。當局會根據現行指引和保護樹木機制，注入新的景觀資源或落實補種樹木建議，以融入擬議發展的日後設計；以及

項目 A6、D1、D2、E、F1 至 F5

- (p) 項目 A6、D1、D2、E、F1 至 F5 用地均屬技術方面的修訂，以反映城規會批准規劃申請的決定、現時的主要土地用途或用途地帶界線的調整。」

22. 餘無別事，會議於晚上六時十五份結束。