

1. 會議於二零一八年八月八日上午九時恢復進行。

2. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

陳福祥博士

雷賢達先生

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖廸生教授

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

地政總署助理署長(區域 1)

黃善永先生

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(新界東)

何偉基先生

屯門及元朗西區

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)

[會議以廣東話進行]

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最後一次聆聽會。

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、袁家達先生、潘永祥博士、張國傑先生、何安誠先生、李國祥醫生、廖凌康先生、伍穎梅女士、余烽立先生、劉竟成先生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。由於黃仕進教授、黎庭康先生及侯智恒博士並無直接參與相關的公營房屋項目，而馮英偉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，黃仕進教授尚未到席參加這節會議。

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，其他的不是表明不會出席，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. 以下政府的代表、申述人、提意見人及其代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- 吳育民先生 — 屯門及元朗西規劃專員
- 何婉貞女士 — 高級城市規劃師／屯門 1
- 陳家智先生 — 城市規劃師／屯門 2

房屋署

- 林德強先生 — 高級規劃師／4
- 李民偉先生 — 高級建築師／18
- 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)

- 何寶麟先生 — 助理總監
- 溫子立先生 — 環境顧問
- 杜新耀先生 — 高級園境設計師
- 施耀雄先生 — 合夥人
- 黃定邦先生 — 高級工程師
- 李崇添先生 — 技術總監

申述人、提意見人及其代表

R 1 2 0 – 潘凱恩

潘凱恩 — 申述人

R 1 1 4 4 – 新屯門中心業主立案法團

R 1 7 0 0 – 溫偉強

新屯門中心業主立案法團

溫偉強 — 申述人及申述人的代表

R 1 1 4 5 – 屯門康樂休閒會

R 1 7 4 7 – Lau Yuet Fong

R 1 8 3 2 – 羅偉雄

R 1 8 4 1 – Au Ping On

R 1 8 5 3 – Lo Mei Fan

屯門康樂休閒會

羅偉雄 — 申述人及申述人的代表

R 1 5 7 8 – 周珮妍

R 1 8 5 8 – 周卓宏

R 1 8 5 9 – 黃嘉怡

R 1 8 6 0 – 朱小燕

R 1 7 3 8 – 周培鈞

周培鈞 — 申述人及申述人的代表

R 1 5 8 7 – 施翔忠

施翔忠 — 申述人

R 1 5 9 3 – 黃健業

新屯門中心管業處

李麗珍 — 申述人的代表

R 1 7 7 2 – 楊玉霞

楊玉霞 — 申述人

R 1 7 8 8 – 廖綺玲

C 1 0 2 2 – 鄺俊宇

C 1 1 2 1 – 楊雪盈

C 1 1 3 3 – Tang Po Man Joanna

C 1 1 3 6 – Tang Karpo

C 1 1 4 1 – 麥皓均

C 1 1 7 0 – Suzanne Au

C 1 1 8 5 – 張啟新

C 1 2 4 0 – Jessica Hsuan

C 1 2 5 4 – 程翠眉

C 1 2 8 5 – Yvette Yanne

C 1 4 0 9 – 梁寶山

C 1 4 1 2 – 何影朗

C 1 4 5 1 – Lump Studio

C 1 4 7 1 – 文化同行

C 1 4 8 7 – Chan See Kwong

C 1 5 6 9 – 張鳳儀

C 1 6 0 2 – Tsang Ho Yee

C 1 6 5 4 – PlayART Studio

C 1 7 1 0 – Yim Wai Wai

C 1 7 5 2 – Fung Cheuk Ling

C 1 9 4 1 – 鄭相興

C 1 9 4 4 – 陳宜貞

C 2 5 8 3 – Kevin Li

C 2 6 5 7 – TourisMan.hk

香港龍窯關注組

羅士廉]	提意見人以及申述人的
劉琬珊]	代表及提意見人的代表
楊雪盈]	
唐嘉汶]	
張朝敦]	
吳詩韻]	
鄭俊宇]	
黃麗貞]	
李慧嫻]	
Tam Chun Yin]	

R 1 8 2 0 – 甄惠蘭

鍾健峰	—	申述人的代表
-----	---	--------

R 1834 – 葉蕙芳

葉蕙芳 — 申述人

R 1893 – 陳凱瑋

陳凱瑋 — 申述人

R 1896 – 林少芳

林少芳 — 申述人

R 1899 – 吳永光

吳永光 — 申述人

R 3339 – Daniel Lee

R 4310 – 呂卓汶 — 申述人的代表

林明恩

R 4360 – 仁偉投資有限公司

盧緯綸建築規劃有限公司

許澤鴻] 申述人的代表

胡韻然]

許玉銘]

黃嘉康]

R 4362 – 朱順雅

C 1020 – 民主黨屯門黨團

C 2107 – 盧民漢

黎駿穎 — 申述人的代表

C 21 – 曹碩文

C 58 – Francis Chu

C 136 – 姚鳳儀

曹碩文 — 提意見人及提意見人的代表

C 793 – 譚駿賢

譚駿賢 — 提意見人

C1269 – 中西區關注組

羅雅寧 — 提意見人的代表

C1023 – 扶康會

柔莊之家

鍾富華 — 提意見人的代表

C2860 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill — 提意見人

7. 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／意見編號依次邀請申述人、提意見人或其代表輪流作出口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人／提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘進行口頭陳述。在申述人／提意見人或其代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在獲分配的發言時間完結時，會有計時器提醒申述人／提意見人或其代表。所有出席的申述人／提意見人或其代表完成口頭陳述後，會於同日進行答問環節。委員可向政府的代表、申述人／提意見人或其代表提問。答問環節結束後，當天的聆聽會便會休會，申述人／提意見人或其代表和政府的代表會被請離席。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／意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。

8. 主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關的申述及意見。

9. 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。關於委員及申述人於之前的會議環節所提出的一些關注事宜，他補充表示，輪椅使用者可直接由月台登上輕鐵列車，而列車車長在有需要時會提供協助。總工程師／西 3 張家亮先生亦補充表示，怡峰園及井頭上村附近的一段青山公路與屯興路交界處將會進行改善工程。根據已評估的繁忙時間行車量／容車量比率，於擬議房屋發展的人口在二零二六年遷入後，剩餘容車

量仍足以應付交通需求。至於改善巴士服務方面，顧問建議增加一條長途巴士線服務井頭上村、舊墟及湖山區。其他區內的巴士服務亦會提供，包括循環線接駁巴士服務。

10. 主席繼而邀請申述人、提意見人及其代表闡述其書面申述。

[黃傳輝先生在屯門及元朗西規劃專員進行簡介時到席。]

R 120 – 潘凱恩

11. 潘凱恩女士作出陳述，要點如下：

- (a) 發展每一幅可供使用的用地的現行做法，會導致出現屏風式建築物，對通風及天然光線造成負面影響，因為南浪海灣有幾座大廈會完全被用地 A4 的擬議公屋發展包圍；
- (b) 用地 A4 的擬議發展，會新增 520 個單位，令人口增加 1 500 人。輕鐵站附近的交通擠塞情況將會惡化。據她觀察，部分輕鐵線在繁忙時間都爆滿，乘客根本無法上車；
- (c) 用地 A4 附近許多居民都關注最近發現的輕鐵站及路軌沉降所引致的道路安全問題。他們亦認為，為安全起見，該區的建築工程應該暫停；以及
- (d) 由於上述問題尚未解決，為公眾利益計，用地 A4 的公屋發展應擱置。

[陳福祥博士此時到席。]

R 1144 – 新屯門中心業主立案法團

R 1700 – 溫偉強

12. 溫偉強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是新屯門中心業主立案法團的主席；

- (b) 改劃用地 A1 涉及砍伐超過 1 000 棵樹，並會完全改變該幅用地的景觀特色；
- (c) 屯門的人口密度為每平方公里 5 800 人，是全港人口密度最高的地區之一。屯門亦受到嚴重的空氣污染。湖山路遊樂場是該區居民主要的康樂場地，不應用作住宅發展。擬議的高密度公屋發展將會影響空氣流通，並對居民的健康造成負面影響；
- (d) 屯門的政府、機構或社區設施並不足夠，警局、診療所、醫院病床、學額、康樂設施及休憩用地尤其不足。在沒有增加政府、機構或社區設施的情況下，擬議發展帶來的新增人口將會令有關情況惡化。

對交通事宜的關注

- (e) 該區有很多公營房屋發展，但缺乏足夠的配套設施及運輸服務。在繁忙時間，公共交通經常大排長龍；
- (f) 屯門約 77% 的工作人口需要乘交通工具到其他地區工作。根據運輸署向屯門區議會提交的計劃，現時並無計劃加強 59M、59X 及 259D 號巴士線的服務。該些巴士線服務大量在屯門以外地區工作的居民。該區的輕鐵班次時間較長，約 15 分鐘一班。西鐵線的載客量有限，而屯門公路的交通亦十分繁忙。屯門的交通服務已到達飽和點，無法應付擬議發展所帶來新增人口的需求；
- (g) 龍門路發生任何交通意外，都會嚴重影響整個地區的交通。交通意外引致的交通擠塞情況無法應付；以及
- (h) 西鐵屯門南延線的車站位置尚未確定。車站可能會設於遠離新屯門中心的地點，無法紓緩交通壓力。

R 1 1 4 5 – 屯門康樂休閒會

R 1 7 4 7 – Lau Yuet Fong

R 1 8 3 2 – 羅偉雄

R 1 8 4 1 – Au Ping On

R 1 8 5 3 – Lo Mei Fan

13. 羅偉雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他們反對在用地 A1 發展公營房屋的建議。湖山遊樂場長滿樹木，區內人士經常在該處進行各種康樂活動；
- (b) 屯門許多居民都依賴巴士前往香港其他地區，可惜巴士服務嚴重不足。乘客經常要等候長時間才能上車；以及
- (c) 在其他政府、機構或社區設施當中，醫療服務亦嚴重不足。他們不支持在沒有改善交通和必要的政府、機構或社區服務的配合下進行改劃建議。

R 1 5 8 7 – 施翔忠

14. 施翔忠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他擁有新屯門中心一個物業，並關注用地 A1 的擬議發展，因為會阻擋附近物業的景觀，以及導致樓價下跌；以及
- (b) 公共交通服務是否足以應付用地 A1 的擬議發展所帶來約 10 000 名人口的額外需求，令人懷疑。

R 1 5 9 3 – 黃健業

15. 李麗珍女士作出陳述，要點如下：

- (a) 修訂項目所涉的擬議發展將會嚴重改變屯門碼頭區的特色。該區有不少樓宇的樓齡接近 30 年，在未來數年需要進行大型翻新。該區的空氣質素早已受

到港珠澳大橋的建築工程嚴重影響。隨着新公共房屋發展的建築工程展開，加上由於部分現有休憩用地將會用作進行擬議房屋項目，導致該區的休憩用地減少，因此該區的空氣質素及生活環境將會進一步惡化，以致影響居民的健康；

- (b) 該區的醫療服務無法應付區內的需求，而天水圍及洪水橋區的醫院距離屯門又太遠；
- (c) 輕鐵屯門泳池站附近的沉降問題令區內居民關注進一步的發展項目會引致安全問題；以及
- (d) 於用地 A4 發展公營房屋意味着該幅用地的政府、機構或社區設施會被拆卸，浪費公帑。

R 1772 – 楊玉霞

16. 楊玉霞女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她認同新屯門中心的居民所表達的關注；
- (b) 屯門許多居民都要乘搭交通工具到其他地區。該區的巴士服務並不足夠，當局應加強前往主要市區地點的長途巴士服務。巴士服務不足是妨礙居民前往屯門市中心使用其他服務的主要原因；
- (c) 經過該區前往堆填區的重型車輛會產生臭味和灰塵。在安排更多人口遷入該區前，應先解決交通問題；以及
- (d) 醫療服務並不足夠。屯門的診療所很難預約，而前往天水圍或洪水橋看醫生又不方便。在多幅用地興建公共房屋之前，應先提供足夠的配套設施。當局不應只是為了應付公屋需求而犧牲區內居民的生活質素。

R 1788 – 廖綺玲

C 1022 – 鄺俊宇

C1121 – 楊雪盈
C1133 – Tang Po Man Joanna
C1136 – Tang Karpo
C1141 – 麥皓均
C1170 – Suzanne Au
C1185 – 張啟新
C1240 – Jessica Hsuan
C1254 – 程翠眉
C1285 – Yvette Yanne
C1409 – 梁寶山
C1412 – 何影朗
C1451 – Lump Studio
C1471 – 文化同行
C1487 – Chan See Kwong
C1569 – 張鳳儀
C1602 – Tsang Ho Yee
C1654 – PlayART Studio
C1710 – Yim Wai Wai
C1752 – Fung Cheuk Ling
C1941 – 鄭相興
C1944 – 陳宜貞
C2583 – Kevin Li
C2657 – TourisMan.hk

17. 羅士廉先生及劉琬珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們分別是香港龍窯關注組的主席和副主席。香港龍窯關注組的成員來自包括教育、文化和保育等不同的背景；
- (b) 青山龍窯位於顯發里，其所在的土地曾經由私人擁有，其後政府於一九八二年收回該幅地。青山龍窯隨後由政府管理至今；
- (c) 青山龍窯曾製作許多不同類型的陶瓷產品，包括日用品和雕塑。青山龍窯是香港碩果僅存的古窯，歷史價值甚高，因此應予妥為保存；

- (d) 香港龍窯關注組的建議是保存並活化龍窯，使其歷史價值能以現代形式呈現。此舉符合《施政報告》所公布推動本地文化和藝術發展的政府政策，能推動本地及國際陶瓷藝術家互相交流意念和經驗。青山龍窯亦可成為香港珍貴的資產和區內地標；以及
- (e) 青山龍窯於一九八二年停止運作，其後該用地被政府收回。香港龍窯關注組提出的活化建議，實際上源於古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)首任執行秘書白德博士(Dr Solomon Bard)把龍窯轉化成為「活的博物館」的概念。

18. 鄭俊宇先生作出陳述，要點如下：

- (a) 現時無法保證龍窯不會受附近用地 A5 的擬議發展所影響。香港龍窯關注組曾建議活化龍窯，利用毗鄰的空置香港基督教服務處培愛學校(下稱「培愛學校」)作為接待處和教育中心。政府應致力制訂一個全面的計劃，以保育和活化青山龍窯；以及
- (b) 許多居民都關注到擬議公屋發展項目帶來的交通影響。即使列車班次增加，列車服務亦無法應付有關的需求。

19. 黃麗貞女士作出陳述，要點如下：

- (a) 現時主流的美術教育是鼓勵學生親身體驗。位於屯門的青山龍窯及碗窯的陶窯都是香港重要的遺產。根據保育大埔窯址的經驗，應有空間可妥善保育屯門的青山龍窯；以及
- (b) 青山龍窯具良好潛力活化作教育用途，市民可從中學到許多寶貴的知識。

[黃仕進教授此時到席。]

20. 李慧嫻女士作出陳述，要點如下：

- (a) 專上學院提供許多陶瓷課程，青山龍窯可發揮重要的教學功能；
- (b) 香港並無以燒柴為主的陶窯。柴燒窯的特別之處是燒製的陶瓷會帶有一種獨特色調。現時陶瓷藝術家只能前往其他地方學習柴燒窯的知識，例如台灣苗栗、日本信樂及中國景德鎮。不過，由於香港缺乏相關設施，相關交流活動經常都有阻滯；以及

[黃煥忠教授此時到席。]

- (c) 位於中國佛山石灣的陶窯有全面的保育計劃。當地政府推出了一連串措施推廣陶瓷藝術。該陶窯附近的地方亦發展成為旅遊景點，經常都會舉辦國際性的陶藝活動。倘青山龍窯獲得保存，將可促進本地陶瓷藝術家的發展。

21. 唐嘉汶女士作出陳述，要點如下：

- (a) 青山龍窯有十分重要而具有象徵意義的歷史文物，可用作保育和教學用途。這些歷史文物大部分能反映本地社區的一般生活習慣、價值和信仰；
- (b) 青山龍窯能反映五十至八十年代人們的日常生活和社會環境，因此值得保留。龍窯在運作期間所製作的產品包括陶壺、煲蓋和酒樽等，顯示當時社會整體並不富庶，人們大多選擇在家做飯。龍窯的興建方式亦反映當時的技術和可使用的材料。龍窯的陶器和歷史文物亦顯示工人的技藝及與中國內地的文化連繫；以及
- (c) 青山龍窯及其四周的構築物可以博物館或教育中心的形式活化，為社會提供寶貴的教學體驗，從而學習香港歷史，加強社會的歸屬感。

22. 張朝敦先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 龍窯有許多不同類型的陶品，包括陶製水渠。這類水管以前甚為常見，許多舊式建築物都有使用，直至五十年代才逐步被金屬水管取代。位於銅鑼灣掃桿埔的前官立學校附近仍可見到陶製水渠；以及
- (b) 青山龍窯內的陶品文物標誌着香港本地製造業興旺的一個時代，其歷史價值應獲適當確認。

23. 譚駿賢先生作出陳述，要點如下：

- (a) 儘管公眾普遍不反對政府致力增加公共房屋供應，但政府亦應考慮以合適的地點作其他土地用途，例如用作促進文化和藝術發展的社區設施；
- (b) 屯門及元朗的人口在過去 10 年已增加約 70 000 至 80 000 人。許多政府、機構或社區設施和服務都無法應付急劇增長的人口需求。另一方面，堆填區、發電廠、污水處理廠及靈灰安置所等大型公共設施均集中在屯門；以及
- (c) 屯門區有其他歷史建築物，例如下白泥礮堡、青山紅樓、前哥頓軍營(Watervale House)及達德學院(現時為何福堂會所的馬禮遜樓)。他支持香港龍窯關注組保存青山龍窯的建議。應有空間可推動配合青山龍窯的發展，並考慮把社區設施結合歷史元素，而青山龍窯可活化成為一個「活的博物館」用作教學用途。

24. 吳詩韻女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 龍窯四周都是自然環境，附近有一間空置校舍，可以作為「通往大自然的門廊」。活化建議涉及三個主要部分：(a)經活化的龍窯；(b)與四周自然環境結合的園林美化區；以及(c)社區會堂暨藝術發展中心。有關建議亦提及闢設戶外展覽場地及行人通

道，把龍窯的不同部分與周圍社區連接起來，以及在室外闢設一座無煙柴火陶窯；以及

- (b) 空置的培愛學校可改裝成為社區中心，推廣陶瓷藝術。社區中心的低層可闢設社區活動場地及圖書館，而上層則可用作課室、工作坊及供駐場藝術家使用。另外，天台亦可闢設社區農場。現有校舍的大部分課室均可加以善用，而且只須稍作間隔改動。至於供水、排污及供電的技術可行性，可待進一步研究。

25. 楊雪盈女士作出陳述，要點如下：

- (a) 青山龍窯屬於三級歷史建築，有關方面亦已要求古蹟辦及古物諮詢委員會覆檢評估。不過，在現行制度下，即使是一級歷史建築亦可拆卸。從更闊的角度來看，當局亦有需要檢討本港的文化保育政策；
- (b) 為了把青山龍窯發展成為可與日本和台灣媲美的陶瓷中心以推廣陶瓷藝術，有關建議需要更多空間。根據白德博士的計劃，培愛學校用地原本是用作社區用途。儘管現時房屋土地供應極為短缺，但由於龍窯的地點問題，用地 A5 的土地用途應予覆檢。鑑於培愛學校是於一九九七年落成，四年前才空置，因此其狀況相對較好。現時更有一條樓梯連接學校與龍窯。她希望用地 A5 可用作活化青山龍窯的配套，為公眾帶來裨益；
- (c) 陶瓷藝術可作為促進公眾溝通和意念交流的媒介，亦可為兒童提供寶貴的學習經驗。陶瓷藝術可以用作治療和復康工具。灣仔聖雅各福群會設立了一個名為「藝想」的相關項目，以陶瓷藝術作為治療手法。毗鄰的扶康會柔莊之家亦表示支持任何推動其舍友與本地社區交流的計劃；以及
- (d) 青山龍窯距離用地 A5 只有 30 米至 40 米。考慮到龍窯所採用的建築方法，公眾極為關注用地 A5 的打樁和建築工程會影響龍窯的結構完整。區內居民

亦關注屯門的運輸系統和醫療服務能否應付增加的人口需求。

[會議小休 5 分鐘。]

R1820 – 甄惠蘭

26. 鍾健峰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他對用地 A1 的擬議發展表示關注。政府現時的做法是先規劃房屋發展，於稍後階段才提供配套設施，這個做法並不理想。當局應於較早階段向公眾提供有關加強交通服務的資料，包括政府部門所提及的長途巴士服務以及擬議西鐵屯門南延線；
- (b) 屯門碼頭附近地區的巴士服務並不足夠。屯門公路巴士轉乘站每日經常大排長龍。雖然蝴蝶邨和兆山苑部分居民未必會強烈反對有關建議，但當局仍須制訂全面的交通規劃以加強該區的交通服務；以及
- (c) 當局應提供該幅用地將會興建的房屋類別的資料，因為不同類別房屋所涉及的住戶人數、人口和交通模式的差別甚大，並可能會造成嚴重的影響。政府必須在諮詢期內提供足夠資料，以便區內人士可以全面了解擬議發展所帶來的影響，並徹底討論有關問題。

R1834 – 葉蕙芳

27. 葉蕙芳女士表示，她是新屯門中心的居民。她聽說湖山遊樂場是一幅私人土地，但根據一次居民論壇所提供的資料，該幅用地屬於政府土地，由康樂及文化事務署（下稱「康文署」）管理。當局應該就此作出澄清。

R 1893 – 陳凱瑋

28. 陳凱瑋先生作出陳述，要點如下：

- (a) 增加房屋土地供應的努力，不應是凌駕區內居民福祉的考慮因素；
- (b) 儘管政府已推出多項措施，包括把屯門公路擴闊為四線道路，但屯門的交通擠塞問題仍未解決。根據政府提供的少量資料，似乎當局並無進行詳細的技術可行性評估，而屯門的居民極為關注擬議發展帶來的交通容量問題；
- (c) 另外，政府、機構或社區設施方面的配套並不足夠，其中醫院服務尤其短缺，因為天水圍醫院並無提供 24 小時的緊急醫療服務；以及
- (d) 九龍東及新界東均正在發展文化和社區設施。不過，新界西現時並無計劃進行同類發展。

R 1896 – 林少芳

29. 林少芳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對用地 A1 的發展。用地 A1 的公屋發展將會帶來約 8 000 至 10 000 名新增人口。根據政府提供的資料，在進行路口改善工程及適當地加強交通服務後，運輸系統將可以應付額外的人口需求。不過，她質疑有關資料是否可靠以及能否反映日後實際的交通情況；
- (b) 富健花園及新屯門中心的居民外出須依賴巴士服務。巴士(尤其是 59M、59X 及 506 號線)在繁忙時間經常都滿座，居民前往其目的地、鐵路站或者只是前往屯門公路巴士轉乘站都十分困難。在黃昏的繁忙時間，屯門公路巴士轉乘站經常都會出現 80 至 100 人的候車人龍。儘管居民、運輸署、香港鐵

路有限公司(下稱「港鐵公司」)與巴士公司已多次進行討論，但公共交通服務的改善微不足道；以及

- (c) 發展用地 A1 會失去休憩用地和大量樹木，加上有關發展會導致碳排放和污染物增加，該區的空氣質素將會惡化。

R 1899 – 吳永光

30. 吳永光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對用地 A1 的擬議發展。當局有需要檢討並調整人口政策。內地移民導致人口不斷增加，對公共資源已造成沉重負擔；以及
- (b) 用地 A1 現時是一個公園，是附近居民的康樂場所。公園內許多雀鳥和本地植物品種將會受到擬議發展所影響。當局在規劃階段應妥為考慮擬議發展可能對環境造成的影響。

R 3339 – Daniel Lee

R 4310 – 呂卓汶

31. 林明恩先生作出陳述，要點如下：

- (a) 乘客在西鐵天水圍站很難上車，因為車廂已擠滿乘客。他質疑運輸系統是否有足夠容量應付需求；以及
- (b) 屯門醫院的入院安排常有延誤。屯門許多社區設施都供應不足。

R 4360 – 仁偉投資有限公司

32. 許澤鴻先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對把用地 B 由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)20」地帶以進行私人住宅發展。在過去 10 年，

用地 B 附近有許多用地已發展作不同用途，而用地 B 是該區僅餘的「綠化地帶」。該幅用地曾經劃作進行住宅發展，但其後於二零零九年改劃為「綠化地帶」。現時的改劃建議並無有力的理據支持；

- (b) 用地 B 的地形並不規則，沿屯門公路伸延超過 440 米。該幅用地最窄的部分只有 15 米闊。另外，該幅用地位於一個長滿植被的斜坡上，其地盤水平的差距甚大，約為 24 米。由於地盤平整工程的需要，大部分樹木都會被砍伐。該幅用地並不符合第一階段和第二階段「綠化地帶」檢討所訂明的準則；
- (c) 該幅用地有超過 400 棵樹。儘管用地 B 並無發現有任何古樹名木，但該幅用地是周圍綠化緩衝區的一個重要部分。另外，他質疑當局會如何妥善補種受影響的樹木；
- (d) 現時用地 B 的建築物高度限制為主水平基準上 90 米，與四周發展的建築物高度並不協調。這些發展包括黃金海岸、春和海景花園、滿名山及區內其他已規劃的住宅發展，其建築物高度介乎主水平基準上 60 米至主水平基準上 85 米。用地 B 的地積比率為 4 倍，亦屬過高，因為該區附近用地的地積比率只有 1.3 倍。扣除車輛通道所需的面積後，用地 B 的淨地積比率將約為 5.7 倍，而附近「住宅(乙類)14」地帶及「住宅(乙類)15」地帶的住宅用地的淨地積比率則為 4 倍；
- (e) 當局建議在屯門東提供約 7 550 個住宅單位。不過，當局並無建議新增任何政府、機構或社區設施以服務新增的人口。除非計入在區域層面提供的設施，否則許多必要設施都供應不足。有關情況並不理想；以及
- (f) 額外人口會對運輸和道路網絡帶來沉重的負擔。在該塊用地進行發展前，必須先落實交通改善措施。有人質疑擬議改善措施是否可行及實際。擴闊青山

公路－青山灣段是該區主要的交通改善工程，但現時正受到司法覆核。鑑於改善措施的有效性和可行性尚未確定，該幅用地不應在現階段改劃作住宅發展之用。

[黎庭康先生此時離席。]

R 4362－朱順雅

C 1020－民主黨屯門黨團

C 2107－盧民漢

33. 黎駿穎先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表民主黨屯門黨團及其他個別人士作出陳述；
- (b) 規劃的目的應該是改善市民的生活質素，以及解決無法單靠市場力量解決的問題。新市鎮的發展應盡量為居民提供更有質素的生活環境；
- (c) 井頭上村的居民自政府在七十年代後期收回他們的土地後便一直居於該處。用地 A3 及用地 A5 的擬議插針式發展是政府眾多在細小用地(包括籃球場和足球場)的零碎發展項目之一，這類發展漠視居民的生活質素。這種做法並無考慮許多因素，例如城市設計及有否提供足夠的政府、機構或社區配套設施，政府應檢討有關做法是否理想；
- (d) 與洪水橋的發展相比，用地 A3 及用地 A5 可提供的單位數目相對有限。使用該些「綠化地帶」用地進行房屋發展實在沒有必要；
- (e) 公眾關注用地 A5 的發展對青山龍窯可能造成影響。青山龍窯是香港最後一個柴火陶窯，應連同其附近地方一併保存；
- (f) 歷史建築的保育並非只是保留建築物本身。以油麻地屬於一級歷史建築的舊水務署抽水站為例，其毗鄰的高層發展項目破壞了該幢歷史建築與四周環境

的連繫，嚴重破壞保育成果及該幢歷史建築的整體價值。根據有關經驗，他們支持香港龍窯關注組的建議，全面保存青山龍窯及其四周地方；

- (g) 用地 B 是青山公路一帶最後一塊「綠化地帶」用地。倘該塊用地改劃進行住宅發展，一個寶貴的綠化空間將會消失。另外，現時並無足夠的政府、機構或社區設施配合擬議發展；
- (h) 儘管他們不反對用地 C 的珠海學院擴建項目，但當局應考慮在地契加入一項規定，要求學院開放部分設施供公眾使用；以及
- (i) 他反對把用地 D1 由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶，因為增加最高地積比率會導致單位數目和人口顯著增加，但當局並無就該區的交通基建和政府、機構或社區設施作出相應的全面改善。

C 21 – 曹碩文

C 58 – Francis Chu

C 136 – 姚鳳儀

34. 曹碩文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 公眾關注受用地 A3 的擬議發展所影響的井頭上村居民的安置安排。屯門並無任何作安置用途的屋邨，最接近的一個位於荃灣，而洪水橋的安置屋邨於二零二四年才能入伙。這表示受影響的居民無法在屯門得到安置，而必須遷往其他陌生新區並居於高層公共屋邨，嚴重改變他們的生活方式。政府應考慮為受影響居民提供免入息審查原址安置；
- (b) 對部分長者而言，倘他們的個人資產未能通過入息審查，他們未必合資格獲安置。至於部分居於寮屋的受影響居民，倘他們所居住的寮屋面積少於 100 平方米，他們亦未必合資格獲得補償。未能獲得安

置的居民要在私人市場租屋並支付高昂的租金；以及

- (c) 屯門公路巴士轉乘站在繁忙時間早已十分擠塞，運作並不暢順。額外的人口將會進一步延長巴士的排隊候車時間。

C793 – 譚駿賢

35. 譚駿賢先生作出陳述，要點如下：

- (a) 現時的改劃建議未能兼顧增加房屋單位供應及提供足夠的配套政府、機構或社區設施；
- (b) 估計新界西的人口於二零一八年至二零二四年間將會增加超過 400 000 人。單是屯門及元朗的人口在過去 10 年已增加約 70 000 至 80 000 人，而預計港島的人口於未來 10 年將會減少約 100 000 人。繼續在新界容納新增人口會出現傾斜而失衡。不過，人口增加與屯門區所提供的就業機會並不配合。大部分工作人口都需要跨區工作，從而對公共交通系統造成沉重壓力；
- (c) 西鐵線現時是以設計容量的 104% 運作，而在 7 卡車廂改為 8 卡車廂後，有關數字只會稍為下降至 99%。根據二零一五年的數字，該區多條輕鐵線早已是以設計容量的 90% 以上運作；
- (d) 香港過去五年發生超過 3 000 宗交通意外，當中有不少在屯門公路發生，原因主要是該條道路的交通極為繁忙。於過去五年，屯門增加了約 10 000 架額外車輛。由於預期屯門和元朗在未來 10 年的人口將會增加超過 400 000 人，因此即使十一號幹線及屯門西繞道啟用，有關交通問題可能仍然無法解決；
- (e) 他多次在屯門區議會提出新界西的醫院病床嚴重不足。儘管天水圍醫院已於二零一七年分階段投入服

務，但作為聯網內主要醫院的屯門醫院，在應付社區醫療需要方面仍要繼續面對沉重的壓力和挑戰；以及

- (f) 當局應於屯門第 16 區而並非用地 A2 闢設一個公共街市。

C1269 – 中西區關注組

36. 羅雅寧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 屯門的醫院病床嚴重不足，但港島卻有許多私家醫院提供完善的服務。政府應作出更多努力，以改善屯門的醫院服務；
- (b) 她不支持用地 A5 的發展項目，因為可能會影響青山龍窯。以香港醫學博物館為例，西摩道的打樁工程對博物館造成噪音和震動影響，建築物亦出現沉降和裂縫。當局應仔細研究用地 A5 發展項目的打樁工程對附近建築物(包括青山龍窯)的結構安全可能會造成的影響；以及
- (c) 香港並無同類的柴火陶窯。她支持香港龍窯關注組的建議，活化青山龍窯作為本港的陶瓷中心。台灣和日本等海外地區在保育和活化陶窯作教學用途的經驗，可供青山龍窯的保育借鑑。

C1023 – 扶康會

37. 鍾富華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 許多區內人士都支持保存柔康之家。柔康之家位於用地 A5 的北端。他感謝政府同意原址保留柔康之家，並從日後的公屋發展中剔除；以及
- (b) 於建議修訂公布前，扶康會未獲告知柔康之家可能會受擬議的公共房屋發展影響。就日後同類項

目，政府應直接聯繫可能會在規劃初段受影響的人士。

C 2 8 6 0 – Mary Mulvihill

38. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她從城規會網站下載城規會文件時遇到技術問題。她覺得被剝奪取得有關文件和相關文件的權利；
- (b) 多個修訂項目混為一談，令委員和公眾感到混亂及難以消化所有資料和了解有關建議。在一宗涉及郊野公園「不包括的土地」的司法覆核個案的裁決中，法官認為委員未有就事件妥善作出查究。由於城規會文件及相關文件含有大量資料，她質疑委員是否能夠處理如此大量的資訊；
- (c) 規劃署似乎把改劃建議當作桌面演練。當局並無對改劃該些「綠化地帶」用地所造成的整體影響作出連貫的規劃和全面評估；
- (d) 區內人士及屯門區議會已表達對醫療設施和交通服務不足的關注。所有這些因素應獲妥善考慮；
- (e) 當局可以利用適合的用地為該區創造就業機會，並提供該區急需的社區服務。政府可以帶頭把政府辦公室遷至該區，為新界製造更多工作職位。由於超過 55% 的人口將會居於新界，因此部分政府辦公室應遷至新界，不但可以製造就業，更可以引發連鎖反應，促進商業發展；
- (f) 政府曾強調，配合適當的緩解措施，擬議發展不會有無法克服的技術問題。不過，現時在屯門多個港鐵站和輕鐵站發現的沉降問題正好顯示，在未有全面考慮累積影響的情況下，把鐵路沿線多幅用地發展密度提升至最高會出現問題。城規會對有關問題

必須負上責任，因為許多這些用地的法定圖則和發展建議都由城規會批准；

- (g) 用地 A1 的高樓大廈將會對湖山遊樂場的通風帶來負面影響，並造成屏風效應。在一個已建設區砍伐約 400 棵樹木，剝奪居民享用這些樹木所帶來的好處；
- (h) 根據陳茂波先生的一篇網誌，有人建議把部分現有康樂／政府設施遷至地底，以騰出地面空間進行其他發展。她質疑用地 A1 的擬議發展有否考慮把這些附近設施進行重建的可能性。另外，用地 A1 的發展將會遮擋望向該區唯一的主要休憩用地的景觀和阻擋通風廊；
- (i) 關於用地 A2，規劃署於上一次聆聽會表示周邊的樹木將會被移除。她不明白為何不能把該些樹木保留；
- (j) 關於用地 A3 和用地 A5，在斜坡和郊野公園邊陲興建公共房屋涉及高昂成本，當局應考慮在其他地點進行有關發展。當局亦應考慮有關發展對全球暖化的影響。用地 A3 的擬議公屋發展效益不高，因為可提供的房屋單位數目，比面積較細的用地 A2 所提供的為低；
- (k) 她支持保護青山龍窯的建議及利用毗鄰的學校作為陶藝中心。香港是中國陶瓷市場的中心。西九龍文化區的發展將可為陶瓷藝術帶來更多展覽場地。倘香港能擁有自己的陶窯，將能重燃市民對陶藝的興趣。陶藝中心可為該區製造就業機會，並吸引遊客前往該區；
- (l) 用地 A4 位於路口旁，毗鄰該用地則是新鴻基地產發展有限公司的一個住宅發展項目。該區的輕鐵站和路軌最近發現出現沉降問題。擬議的高密度公共房屋發展項目可能會對附近的建築物造成同類影

響。較為審慎的做法是在用地 A4 興建低層的政府、機構或社區設施；

- (m) 她不支持發展用地 B。用地 B 是該區最後一塊「綠化地帶」用地，而其餘的地方已高廈林立。當劃為「住宅(乙類)14」地帶及「住宅(乙類)15」地帶的用地的發展落成後，該區所有地方都會佈滿建築物。該塊用地遠離屯門市中心，緊鄰的地方主要是高級的住宅發展項目。因此，當局應為該處獨立編製一份分區計劃大綱圖；
- (n) 倘該區仍有剩餘的學額，則校網分界不應是預留一個學校用地的理由；以及
- (o) 分區計劃大綱圖有謬誤，應發還規劃署覆檢，以便更妥善回應社會的訴求。

答問環節

39. 由於申述人／提意見人或其代表已申述完畢，會議進入答問環節。主席解釋委員將會提問，而主席會邀請申述人／提意見人、其代表及／或政府的代表回應。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。主席隨即邀請委員提問。

40. 主席、副主席及一些委員就下列各方面提出問題：

用地 A1

- (a) 鑑於公共房屋發展的建議綠化比率約為 20 至 30%，在日後進行公屋發展時，該幅用地可獲保留的現有樹木數目／比例為何；
- (b) 當局有否進行樹木調查，以及是否可能把該幅用地某一部分的樹木保存；
- (c) 擁有大量樹木的休憩用地減少，會否對現有生態造成任何負面影響；

(d) 該區所提供的警署是否不足夠；

用地 A4

(e) 該幅用地現時有否政府、機構或社區設施；

用地 A5

(f) 用地 A5 附近的青山龍窯的土地類別、該幅用地的現時狀況、政府於一九八二年收回龍窯用地的背景以及把該處納入用地 A5 進行公共房屋發展的理由；

(g) 鑑於政府已決定把柔莊之家所佔的用地從公共房屋發展的用地剔除，把該幅用地由「住宅(甲類)22」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶的背景為何；

(h) 如何妥善回應公眾對青山龍窯可能受到影響的關注；

(i) 如部分提意見人所建議，當局有否計劃把青山龍窯納入公共房屋發展項目或闢設一個教育中心；

用地 B

(j) 該幅用地有何通道安排，以及附近的道路網有否足夠容量應付額外的人口；

(k) 如一名申述人所述，把該幅用地由「住宅」地帶改劃為「綠化地帶」的背景為何；

(l) 用地 B 的日後發展在視覺上與四周的環境會否不協調；

用地 E1

(m) 該幅用地是否政府土地，以及其管理機構為何；

一般事宜／其他修訂項目

- (n) 除了巴士站大排長龍及難以登上巴士外，乘客對巴士服務還有哪些問題；
- (o) 當局有否計劃處理接近用地 B 的哈羅國際學校附近的交通問題；
- (p) 西鐵線是否過份擠迫，以及曾推行／將會推行什麼改善措施；以及
- (q) 屯門公路的交通容量是否足夠應付額外的交通流量。

41. 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、房屋署高級建築師／18 李民偉先生、房屋署高級建築師／36 阮健昌先生及艾奕康公司的溫子立先生作出回應，要點如下：

用地 A1

- (a) 根據初步調查，估計約有 372 棵樹木可能會受到擬議房屋發展影響。該幅用地內大部分樹木屬常見及外來品種，例如台灣相思。儘管用地內並無古樹名木，但有一棵樹木胸徑達 1 米的成齡樹。視乎房屋署的房屋發展詳細設計，當局會致力保存該棵樹木。進行地盤平整工程時，土木工程拓展署會遵從《發展局技術通告(工務)第 7/2015 號》的規定。該通告訂明砍伐樹木、移植及修剪樹木的程序。至於會被砍伐的樹木，當局建議以不少於 1：1 的比例(就數量而言)進行補償種植，並會考慮在有需要時在工程範圍以外的地方進行補償種植。由於該幅用地的面積少於 2 公頃，因此日後公共房屋發展所提供的綠化覆蓋率將不會少於 20%。根據房屋署的一般綠化指引，每 15 個房屋單位需提供一棵樹木，因此估計日後的發展將會種植約 196 棵樹木；

- (b) 該幅用地位於斜坡上。視乎房屋發展的詳細設計及地盤平整工程的範圍，可能在該幅用地的周邊保留一些樹木。有關方面會在詳細設計階段進行詳細的樹木調查。樹木胸徑達 1 米或以上、屬稀有品種、樹齡超過 100 年、樹形出眾或具有文化和歷史意義而可建議為古樹名木的樹木將會受到適當保護。當局亦會考慮適當的樹木處理方式，而通常會選擇移植而並非砍伐樹木；
- (c) 當局已進行生態評估，當中採用了最壞的情況進行評估，即假設用地內所有樹木都會失去。由於該幅用地的西面和南面現時都有道路，因此不會對附近地區的生態造成嚴重影響；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，該區並無缺乏警署的情況。至於對警力不足的關注，這是關乎人手管理安排，不屬城規會的範疇；

用地 A4

- (e) 如文件圖 H-3d 的航攝照片所顯示，該幅用地現時並無政府、機構或社區設施；

用地 A5

- (f) 由於房屋需求甚殷，屬於政府土地的用地 A5 由「住宅(甲類)22」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶，最高地積比率由 5 倍增加至 6.5 倍，建築物高度由主水平基準上 100 米增加至主水平基準上 125 米。社會福利署及古蹟辦對該幅用地的擬議房屋發展均沒有提出負面意見；
- (g) 把柔莊之家佔用的地方及青山龍窯南面的地方納入用途地帶範圍在規劃上更有一致性。柔莊之家現時提供 22 個床位，將會獲原址保留；

- (h) 根據地政總署提供的資料，青山龍窯於一九八二年被收回以便發展屯門新市鎮。自此該幅用地就屬於政府土地。現時用地內有一些臨時住用構築物；
- (i) 擬議房屋發展的詳細設計將會考慮對青山龍窯可能造成的影響以及改善該區行人連接的可能性。現時並無計劃在擬議公屋發展中撥出樓面面積闢設陶藝中心或青山龍窯的教育中心。房屋署將會在落實階段仔細考慮利用擬議房屋發展的機會保育青山龍窯作教學用途的建議；
- (j) 根據古蹟辦及土木工程拓展署的意見，用地 A5 的擬議發展距離青山龍窯超過 30 米，龍窯不會受到有關發展的影響。當局亦會有緩解措施，可把打樁及建築工程造成的震動降低至可接受的水平，避免對龍窯造成結構性破壞。例如，當局會採用就地灌注的鑽孔式打樁技術，並會在展開建築工程前進行土力評估。當局會量度、監察並核實震動數據，以確保有關評估可靠並正確反映實際的地盤狀況。當局會採用眾所周知的「3A」方針，即警覺(Alert)、通報(Alarm)和行動(Action)，確保建築工程不會對龍窯的結構完整造成負面影響；
- (k) 在製訂詳細設計後，當局會進一步徵詢古蹟辦，以便訂定緩解工程的細節，包括進行文物影響評估(如有需要)；
- (l) 青山龍窯屬於三級歷史建築，該幅用地劃為「政府、機構或社區」地帶。用地 A5 的擬議公屋發展的建築物將會局限在「住宅(甲類)26」地帶內，不會侵佔該「政府、機構或社區」地帶；

用地 B

- (m) 該幅用地是一塊長滿植物的政府土地。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，因此該幅用地由「住宅」地帶改劃為「綠化地帶」；

- (n) 用地 B 的地積比率為 4 倍，建築物高度為主水平基準上 90 米，大致上與青山公路以北的住宅發展協調。該些住宅發展的建築物高度為 3 至 10 層及主水平基準上 70 米至主水平基準上 100 米。文件圖 H-10f 的電腦合成照片顯示了由舊咖啡灣泳灘望向有關發展的景觀。另一幅電腦合成照片亦顯示了用地 B 的日後發展的高度大致上與附近地區的哈羅國際學校及附近的住宅發展(即滿名山)協調；
- (o) 該幅用地的通道出入口將會設於青山公路。根據土木工程拓展署進行的技術檢討，在擬議路口改善工程及道路擴闊工程完成後，附近的道路網可容納私人房屋發展所帶來的需求。運輸署對有關修訂並無負面意見；

用地 E1

- (p) 用地 E1 屬於政府土地，被改劃為「休憩用地」以反映「湖山遊樂場」的現有用途。該遊樂場由康文署管理；

一般事宜／其他修訂項目

- (q) 關於屯門公路巴士轉乘站的情況，在早上繁忙時間，每輛巴士的平均上落客時間約為五分鐘。該交匯處可加以擴充以增加容量。據觀察，在早上繁忙時間，屯門公路的巴士一般車程暢順；
- (r) 關於早上繁忙時間在哈羅國際學校附近的青山公路的交通擠塞問題，當局會考慮適當的交通管理措施以紓緩有關情況，例如強制使用校巴；
- (s) 為推展《鐵路發展策略 2014》對西鐵屯門南延線發展的建議，港鐵公司於二零一六年向運輸及房屋局提交了一份實施建議。該建議現時由相關部門進行評估，而港鐵公司將會就建議的可行性提供更多詳細資料，以證明有關建議的可行性。當局的目標是於二零一八年內諮詢公眾對擬議延線的建議走

線、車站位置、估計成本、財務安排及發展時間表的意見。在目前的改劃工作中，技術評估假設屯門南延線將會於二零二六年投入服務；

- (t) 西鐵線原本設計的乘客密度是每平方米站立 6 人。不過，倘乘客密度降低至每平方米站立 4 人以符合海外最新的鐵路服務標準，則西鐵線現時是以 104% 的載客量運作。為了增加西鐵線的載客量，由二零一六年起，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，載客量至少增加 14%。於沙田至中環線落成及訊號系統提升後，西鐵的列車數目可再進一步增加，達致 8 卡車廂及每小時每方向 28 個班次的載客量。以此計算，西鐵線的載客量將較二零一五年增加 60%；以及
- (u) 根據二零一八年六月就屯門公路進行的交通調查，每小時的小客車單位為 4 900 個。在二零二六年屯門至赤鱗角連接路啟用後，由於部分車流會分流到該處，因此估計車流將會降低至每小時 4 500 個小客車單位。倘計入屯門的擬議公屋發展項目，屯門公路的車流於二零二六年將為每小時 4 800 個小客車單位及於二零三一年為每小時 5 040 個小客車單位。

42. 委員詢問用地 A1 的擬議發展可能會造成什麼影響以及該區建築物的整體狀況。李麗珍女士(R1593)回應表示，估計新屯門中心約有 700 個單位的景觀會受到擬議發展的負面影響。另外，新屯門中心許多居民每日都會前往湖山遊樂場做運動。附近很多建築物的樓齡將近 30 年，不久便要進行大型維修工程。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生表示，作為更新本港發展策略的全面策略性研究，《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》將會仔細考慮樓齡高樓宇的問題。目前分區計劃大綱圖的修訂項目，主要目標是改劃合適用地進行房屋發展。

43. 一些委員提出關於青山龍窯的狀況及香港龍窯關注組提出的活化建議的問題。楊雪盈女士、羅士廉先生及劉琬珊女士(R1788 及多名提意見人的代表)作出回應，要點如下：

- (a) 青山龍窯可由顯發里前往。龍窯主要是一個磚構築物，現時頂部有臨時上蓋覆蓋。龍窯內仍可找到不同種類的歷史文物。龍窯的後面有一口水井及其他用作貯存燃料的構築物。倘龍窯活化成為博物館或陶藝中心，其可容納的訪客數目會視乎該處興建的設施的規模而定。活化計劃的其中一個目的是把龍窯變為具有豐富文化氣息的地方，從而吸引遊客重臨參觀；
- (b) 根據香港龍窯關注組的建議，龍窯將會置於一幢輕型構築物內，無須進行打樁工程。香港龍窯關注組亦已去信發展局，要求把青山龍窯納入推動活化利用歷史建築的「活化歷史建築伙伴計劃」內；
- (c) 根據台灣專家的評估，龍窯狀況良好，應該可以運作。現時已有技術可以盡量減少龍窯產生的黑煙，方法是把廢氣引回窯內。所產生的黑煙和污染物的數量可透過在龍窯內重複燃燒而大幅降低。東南亞許多地方都有類似的設計；
- (d) 根據在日本信樂保留歷史陶窯及把附近地方轉型成為藝術家村落的成功經驗，利用青山龍窯推廣陶藝及相關教育是可行的做法。活化後的龍窯亦可作為旅遊景點；以及
- (e) 用地 A5 劃為「住宅(甲類)26」地帶，當中包括龍窯附近的部分範圍。倘推展擬議發展，建築車輛可能會利用龍窯南面的道路前往用地 A5，這可能會對龍窯造成負面影響。雖然培愛學校並非白德博士的龍窯保育計劃的一部分，但為了當地社區的整體利益，香港龍窯關注組把該學校納入其全面活化建議內。

44. 一名委員就活化龍窯提出跟進問題。譚駿賢先生(C793)回應表示，自他於二零一六年成為屯門區議員以來，屯門區議會從未正式討論青山龍窯的保育或活化問題。不過，根據屯門區議會的記錄，之前曾討論過青山龍窯的運作問題。關於保存青山龍窯的要求，主席指出，龍窯所在的土地屬於一幅劃為

「政府、機構或社區」地帶的政府土地，並非城規會現時考慮的修訂項目。不過，委員可考慮劃為「住宅(甲類)26」地帶的用地 A5 會否影響龍窯的保育。至於位於政府土地的青山龍窯，倘有機構擬進行活化或其他發展，必須向相關政策局／部門提出申請。

45. 一名委員詢問有關柔莊之家運作的問題。鍾富華先生(C1023)澄清說，柔莊之家是一間小型護理院舍，以家庭式的佈置服務輕度弱智人士，而接收的對象僅限由社會福利署轉介的人士。扶康會有其他機構服務有其他特殊需要的人士。

46. 許澤鴻先生(R4360 的代表)回應一名委員的提問時表示，申述人仁偉投資有限公司是嘉里建設有限公司的附屬公司，亦是用地 B 北面的私人住宅發展「滿名山」的發展商。

47. 一名委員要求林少芳女士(R1896)解釋居民在屯門乘搭巴士時遇到的困難。林女士表示，除平日繁忙時間難以上車外，假日的巴士班次亦較疏落。由於屯門公路交通十分繁忙，巴士只能沿公路緩慢行使。另一名申述人亦提及，屯門公路最近發生兩宗交通意外，原因是水管爆裂導致全區交通癱瘓。儘管屯門公路巴士轉乘站令巴士服務的整體情況有所改善，但巴士班次並無增加。同樣地，即使當局有計劃改善／興建額外的巴士總站，該區的交通亦不會改善，因為道路容量無法再增加。

48. 主席回應一名委員的提問時表示，受政府清拆行動影響的人士，在通過入息審查後會合資格獲編配公屋。至於未能通過入息審查但於相關凍結人口登記前佔用持牌／一九八二年寮屋登記的住用寮屋滿七年或以上的受影響人士，他們將會獲得免入息審查的安置安排，入住由香港房屋協會建造及管理的專用安置屋邨。儘管安置屋邨與寮屋的現有生活環境不同，但當局可考慮把受影響人士共同安置，以便維持社區連繫，亦可考慮有關透過安置屋邨的命名反映原有民居的建議。

49. 由於委員再無提問，主席表示答問環節已完畢。她隨即多謝政府的代表、申述人／提意見人及其代表出席聆聽會，並表示城規會將閉門商議有關申述／意見，並會於稍後把城規會

的決定通知申述人及提意見人。政府的代表、申述人／提意見人及其代表於此時離席。

50. 這節會議在下午三時十五分休會。