

二零二三年六月二日舉行的城市規劃委員會
第 1295 次會議記錄

出席者

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署署長
蔣翠雲女士

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

發展局常任秘書長(規劃及地政)
何珮玲女士

主席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士(上午)
盧玉敏女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
林樹竹女士(上午)
林芬佑女士(下午)

議程項目1

[公開會議]

通過二零二三年五月十二日第 1293 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二三年五月十二日舉行的第 1293 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 考慮分區計劃大綱草圖申述和意見的聆聽會安排

2. 秘書報告，此議項旨在就考慮兩幅分區計劃大綱圖的申述和意見的聆聽會安排，徵求委員的同意，這兩幅分區計劃大綱圖包括(i)《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/31》；以及(ii)《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/5》。

3. 秘書報告，對葵涌分區計劃大綱圖作出的修訂，涉及將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行的公營房屋發展項目，而房屋署(下稱「房署」)是房委會的執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)的技術評估支持在石排街進行擬議公營房屋發展項目。香港觀鳥會(R7/C1)、長春社(R8/C2)和香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)(R860)已提交申述。以下委員已就此議項申報利益：

蔣翠雲女士
(以地政總署署長的身分)

— 為房委會委員；

區英傑先生
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分)

— 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員；

- | | | |
|-------|---|--|
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會和港鐵有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 為房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員； |
| 劉竟成先生 |] | 為香港房屋協會(下稱「房 |
| |] | 協」)委員。房協目前與房署 |
| 羅淑君女士 |] | 商討房屋發展事宜； |
| 馬錦華先生 | — | 為房協監事會委員。房協目前與房署商討房屋發展事宜； |
| 黃傑龍先生 | — | 為房協委員和前僱員。房協目前與房署商討房屋發展事宜； |
| 侯智恒博士 | — | 與土拓署進行合約研究計劃；為香港觀鳥會會員及長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席。 |
| 梁家永先生 | — | 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鸛俱樂部主席； |
| 黃幸怡女士 | — | 為港鐵的獨立非執行董事；以及 |
| 蔡德昇先生 | — | 為葵涌一所小學的校監。 |

4. 秘書報告，灣仔北分區計劃大綱草圖的修訂涉及改劃一幅用地作包含會展設施、酒店及辦公室的綜合發展。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)是為香港貿易發展局(下稱「貿發局」)擬備技術評估以支持擬議發展的三家顧問公司。港鐵(R9)已提交申述。以下委員已就此議項申報利益：

余烽立先生	—	其公司目前與奧雅納公司和王歐陽公司有業務往來；
黃天祥博士	—	其公司目前與艾奕康公司和港鐵有業務往來；
何鉅業先生	—	其公司目前與艾奕康公司有業務往來；
黃幸怡女士	—	為港鐵的獨立非執行董事；以及
張李佳蕙女士	—	為貿發局基建發展服務諮詢委員會委員。

5. 由於此議項旨在就兩幅分區計劃大綱圖的聆聽會安排徵求城規會的同意，而且屬於程序性質，所有已就各項修訂項目及申述申報相關利益的委員應可留在席上。

6. 秘書介紹修訂的細節如下：

- (a) 二零二二年十一月十八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示葵涌分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該草圖主要涉及：(i)把位於石排街以東的一幅土地(下稱「石排街用地」)由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以作公營房屋發展(項目 A1)；(ii)把葵安工廠大廈由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以作公營房屋發展(項目 B)；(iii)把位於葵裕街的前葵涌焚化爐用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶，以作公營靈灰安置所發展(項目 C)；以及(iv)把位於梨木道的前救世軍葵涌女童院用地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶，以落實都會規劃小組委員會局部同意一宗第 12A 條申請的決定(項目 D)。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 860 份有效的申述。其後，城規

會公布這些有效申述的內容，為期三個星期，期間收到 1 810 份有效的意見；以及

[會後備註：秘書處於會後再次確認，城規會於公布期內收到的有效意見數目應為 1 811 份。]

- (b) 二零二三年一月十三日，城規會根據條例第 5 條展示灣仔北分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該草圖涉及把涵蓋現有灣仔政府大樓、稅務大樓、入境事務大樓、港灣消防局、告士打道花園和部分港灣道的用地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途(6)」註明「展覽中心及商業用途」地帶，以便作設有會議及展覽設施、酒店和辦公室的綜合發展。在為期兩個月的展示期內，城規會收到九份有效的申述。其後，城規會公布這些有效申述的內容，為期三個星期，期間收到一份有效的意見。

7. 秘書報告，由於所收到的申述和意見性質相似，因此建議把關於各分區計劃大綱圖的申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二三年七月由城規會全體委員考慮葵涌和灣仔北分區計劃大綱圖的申述和意見。

8. 經商議後，城規會同意上文第 7 段的聆聽會安排。

(ii) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2023 年第 1 號
擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 9 約
地段第 857 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
申請編號 A/NE-KLH/611

9. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)在二零二三年五月十二日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二三年二月二十四日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-KLH/611)的決定提出上訴。該

宗申請擬在九龍坑分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的用地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

10. 城規會駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 元嶺村、九龍坑村和大窩村的「鄉村式發展」地帶內仍有可供使用的土地供應，而有關土地主要預算用作小型屋宇發展。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。

11. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 上訴個案的統計數字

12. 秘書報告，截至二零二三年五月二十九日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有六宗，而有待裁決的個案則有五宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	43 宗
駁回	170 宗
放棄／撤回／無效	213 宗
尚未聆訊	6 宗
有待裁決	5 宗
總數	437 宗

屯門及元朗西區

議程項目3

有關考慮《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/14》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10899 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

13. 秘書報告，《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/14》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂涉及改劃一幅用地的用途地帶，以便在屯門小欖興建懲教署部門宿舍。小欖綜合康復服務大樓(R841)已提交申述，而東華三院是其中一個營運單位。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他的公司目前與東華三院有業務往來。

14. 委員備悉，黃天祥博士沒有參與提交 R841 的申述，故同意他可留在席上。

[伍穎梅女士此時到席。]

簡介和提問部分

15. 副主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

16. 以下政府的代表、申述人及提意見人此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

區晞凡先生

— 屯門及元朗西規劃專員

張嘉琪女士

— 高級城市規劃師／屯門及元朗西

懲教署

周俊傑先生	—	高級監督
楊小威先生	—	高級懲教主任
廖敬德先生	—	高級懲教主任
<u>雅邦規劃設計有限公司</u>]	
葉倩雯女士]	
<u>OZZO Technology (HK) Limited</u>]	
張麗容女士]	顧問
<u>SMEC</u>]	
吳國強先生]	
梁超富先生]	

申述人、提意見人和他們的代表

R4—鄧貴全

R261—Koh Soo Lee

R262—Tang Yue Him Nicholas

R606—Anna Bogushevskaya

R605—Alexey Shumkov

鄧貴全先生 — 申述人和申述人的代表

R7—翟慕玲

R286—Ho Ming Wai

R292—惠洋發展有限公司

R299—鍾國華

R300—So Kit Ching

R312—Chan Choi Wan Irene

R340—Leung Wai Man

R345—朱德明

R385—麥碧珊

R359—李澤光

R 385 — Chung Pui Wah

R 412 — 黃耀成

R 457 — 吳惠蓮

R 486 — Lau Chi Leung Ricky

黃耀成先生

— 申述人和申述人的代表

R 8 — 何鍵桑

R 223 — 楊寶儀

楊寶儀女士

— 申述人和申述人的代表

R 9 — 曹綺梅

R 45 — 陳達威

R 326 — Fung Ka Lok

R 330 — 陳美娟

R 336 — Leung Kwok Chun

R 355 — 郭志光

R 357 — Tsang Wai Kwong

R 386 — 陳詠欣

R 421 — 趙文娜

R 436 — 謝玉鳳

R 456 — 張偉泉

R 779 — Chiu Lai Yuen

曹綺梅女士

— 申述人和申述人的代表

R 12 — 嚴萬英

R 13 — Chan Tsz Kin

嚴萬英女士

— 申述人和申述人的代表

R 17 — Coman Anca Ioana

R 372 — Coman Anica

Coman Anca Ioana 女士

— 申述人和申述人的代表

R 20 / C3 — Kong Man Wai

R 81 — 蔡茂生

蔡茂生先生

— 申述人和申述人／提意見人的代表

R 39—林潔芬

林潔芬女士

— 申述人

R 46 / C2—李佩蘭

R 112—Andrada Amalia Sibal

R 113—林燕

R 116—Kong Chun Ming Kevin

R 117—Kong Choi

R 133—Kwok Fat Cheong

R 134—Kwok Lam Yin Ming

R 170—Kwok Shek Yeung Aaron

R 171—Kwok Shek Hung Jerome

R 172—Lolita Suyat Reyes

R 418—Chan Choi Ching

R 551—Lee Pui Lin

R 577—郭兆蘭

R 578—黎明頌

R 651—Cheng Pok Yan

R 730—Wong Yin

R 733—Ho Wai Kuen Betty

R 834—Wong Lung Nui

R 835—Chan Tim Lam

李佩蘭女士

— 申述人，申述人的代表
和提意見人

R 54—蔡兆森

蔡兆森先生

— 申述人

R 55—陳錦明

R 56—陳進業

R 57—林秀英

R 60—Chan Chun Wei Michael

林秀英女士

— 申述人和申述人的代表

R 69—Wong Kwok Cheung Michael

R 99—Kong Tommy Ming Fung

R 315—凌靜

R 316—周梅

R317—Sri Lestari

R405—黃國豪

R479—李輝

李輝女士

— 申述人和申述人的代表

R80—黃靜雯

黃靜雯女士

— 申述人

R115—莊豪鋒

莊豪鋒

— 申述人的代表

R142—Wong Dawn

R144—尹美嫦

尹美嫦女士

— 申述人和申述人的代表

R231—林慧芬

林慧芬女士

申述人

R253—周德林

R256—Chau Pui Chi

R257—Chau Chun Hei

周德林先生

— 申述人和申述人的代表

R274—楊敬宗

R349—陳兆治

R581—林翠英

楊敬宗先生

— 申述人和申述人的代表

R291—Leung Ching Kwan Grace

Ms Leung Ching Kwan Grace

— 申述人

R293—張祖傑

R352—袁綺芬

R389—Cheung Yat Tung

R390—Chan Hang Sheung

R391—Cheung Ho Tung

袁綺芬女士

— 申述人和申述人的代表

R329—梁志強

梁志強先生

— 申述人

R331—冼娟明

冼娟明

— 申述人

R380—曲怡丹

R415—周靜

R503—曲怡琿

R504—曲渤

R800—張冬菇

R802—張馬騰

周靜女士

— 申述人和申述人的代表

R556—Liu Chloe Hoi Yee

R557—Chan Lai Kwan

R558—廖國泉

廖國泉先生

— 申述人和申述人的代表

R589—余綺紅

R591—Tuniah

余綺紅女士

— 申述人和申述人的代表

R648—杜國賢

R650—Kan Man Wai Betty

杜國賢先生

— 申述人和申述人的代表

R688—Quan Ho

R689—黃祥柱

黃祥柱先生

— 申述人和申述人的代表

R700—王岳

R702—岳秀芝

R703—于美鶯

R704—于美嘉

岳秀芝

— 申述人和申述人的代表

R701—王瑞岩

R705—于美懿

王瑞岩

— 申述人和申述人的代表

R731—葉敬偉

葉敬偉先生

— 申述人

R736—李燕玲

李燕玲女士

— 申述人

R737—李培生

李培生先生

— 申述人

R738—鄔浩成

鄔浩成先生

— 申述人

R751—譚駿軒

R754—黃瑞儀

黃瑞儀女士

— 申述人和申述人的代表

R832 / C1—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士

— 申述人和提意見人

R841—小欖綜合康復服務大樓

胡日敬先生

— 申述人的代表

17. 副主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。他表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和申述人的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人和申述人的代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人、提意見人和申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人、提意見人和申述人的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人和申述人的代表離席。城規會會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

18. 副主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城規會文件第 10899 號(下稱「文件」)。修訂涉及把一幅位於康輝路的用地(主要劃為「政府、機構或社區」地帶，另有一小部分「綠化地帶」地帶)(下稱「用地」)改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平機準上 90 米，以便把現時樓高 3 層至 4 層的懲教署部門宿舍重建為樓高 21 層的部門宿舍。

[余烽立先生在規劃署進行簡介期間到席。]

19. 副主席接着請申述人、提意見人及申述人的代表闡述他們的申述／意見：

R 69 — Wong Kwok Cheung Michael

R 99 — Kong Tommy Ming Fung

R 315 — 凌靜

R 316 — 周梅

R 317 — Sri Lestari

R 405 — 黃國豪

R 479 — 李輝

20. 李輝女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是帝濤灣業主委員會的代表，業主委員會並不支持擬議宿舍重建項目(下稱「宿舍重建項目」)；
- (b) 當局諮詢持份者的工作不足。帝濤灣的居民於二零一八年就擬議宿舍重建項目致函懲教署，並獲告知署方正在考慮有關建議。此外，有關建議並未提交屯門區議會考慮，因為屯門區議會在二零一九年期間沒有運作；
- (c) 康輝路為前往擬議宿舍重建項目和帝濤灣的主要通道，是一個交通意外黑點。由於該路為一條狹窄的盡頭路，當發生交通意外或水浸時，該路便會癱

瘕。擬議宿舍重建項目位於康輝路與小欖路交界，會遮擋駕駛者的視線，釀成更多交通意外。此外，由帝濤灣駛出的交通不時因為要配合附近懲教所的運作需要而受阻。在小欖綜合康復服務大樓啟用後，該處的交通量會進一步增加。擬議宿舍重建項目所產生的額交通量將進一步令該區道路網絡變得更不勝負荷；

(d) 帝濤灣的居民關注區內的行人安全及行人路容量。康輝路沿路沒有恰當的行人過路設施，而康輝路與小欖路交界附近的急彎亦是一個「盲點」，對橫過康輝路／小欖路的行人而言是十分危險的。現時在康輝路一邊的行人路狹窄(闊約 0.8 米)，並不符合標準。行人路路面既凹凸不平，亦有很多排水井蓋；以及

(e) 相關政府部門應澄清，倘若在詳細設計階段進行的技術評估顯示建議會造成負面影響，當局會否放棄有關建議。

R 7 — 翟慕玲

R 2 8 6 — Ho Ming Wai

R 2 9 2 — Winocean Development Ltd

R 2 9 9 — 鍾國華

R 3 0 0 — So Kit Ching

R 3 1 2 — Chan Choi Wan Irene

R 3 4 0 — Leung Wai Man

R 3 4 5 — 朱德明

R 3 5 8 — 麥碧珊

R 3 5 9 — 李澤光

R 3 8 5 — Chung Pui Wah

R 4 1 2 — 黃耀成

R 4 5 7 — 吳惠蓮

R 4 8 6 — Lau Chi Leung Ricky

21. 黃耀成先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是帝濤灣居民。用地位於被斜坡和林地包圍的山谷上。擬議宿舍重建項目涉及砍伐 40 棵樹木，並會造成屏風效應；
- (b) 自從機場第三條跑道投入運作以來，每兩分鐘便有一班航班飛過，帝濤灣的居民因而受到飛機噪音問題的困擾。用地日後的居民亦會受飛機噪音的影響，因此用地並不適合作擬議宿舍重建項目之用；
- (c) 施工期間使用重型車輛會造成道路安全問題，並會影響帝濤灣居民。小欖路位於帝濤灣旁邊的一段路段(下稱「連接路」)由該屋苑負責維修保養。該路段可通往帝濤灣，亦可連接至該用地。擬議宿舍重建項目會令交通流量增加，而重型車輛出入亦會導致交通擠塞，令維修保養費用上升。懲教署應分擔該條連接路的維修保養費用和責任；
- (d) 有關用地面積細小，而擬議宿舍重建項目並不符合成本效益，浪費公帑。有關的工程費用是根據先前的預算而計算得出的，未能反映將來的實際開支。懲教署可考慮在市場上為其職員購置單位，此舉更為划算；以及
- (e) 帝濤灣居民反對擬議宿舍重建項目。政府應放棄該計劃，以避免與市民對立。

R 5 5 6 — Liu Chloe Hoi Yee

R 5 5 7 — Chan Lai Kwan

R 5 5 8 — 廖國泉

22. 廖國泉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 帝濤灣所有居民均反對有關修訂；
- (b) 文件第 5.2.3 段所述就行人安全作出的回應不可接受。行人橫過康輝路時，視線會被小欖路路口的一個急彎遮擋而出現「盲點」。道路設計亦未能符合有關最短視距(50 米)的相關標準。綜合康復服務大

樓啟用後，行人流量和車輛交通將大幅增加，預計會發生更多事故；以及

- (c) 沿康輝路而建的行人路狹窄，不符合標準。路面凹凸不平，有很多排水井蓋，過去曾有多人受傷，而他是其中一名受害者，曾於該行人路上絆倒。另有碎石或會從緊連康輝路行人路旁的陡峭斜坡掉下，對行人構成安全隱患。因此，建議政府考慮在有關用地進行任何重建項目前，應先改善區內的行人設施。

R 9 — 曹綺梅

R 4 5 — 陳達威

R 3 2 6 — Fung Ka Lok

R 3 3 0 — 陳美娟

R 3 3 6 — Leung Kwok Chun

R 3 5 5 — 郭志光

R 3 5 7 — Tsang Wai Kwong

R 3 8 6 — 陳詠欣

R 4 2 1 — 趙文娜

R 4 3 6 — 謝玉鳳

R 4 5 6 — 張偉泉

R 7 7 9 — Chiu Lai Yuen

23. 曹綺梅女士作出陳述，要點如下：

- (a) 懲教署職員通常要輪班工作，日間會留在宿舍睡覺。在上午五時至翌日凌晨二時期間，每隔兩分鐘便會有航班飛過該地區的上空，懲教署職員因而飽受飛機噪音影響；
- (b) 現時沿康輝路而建的行人路不符合標準，難以應付擬議宿舍重建項目所帶來的額外行人流量；以及
- (c) 基於上述問題，她對用地是否適合作宿舍重建表示懷疑。

R 17 — Coman Anca Ioana

R 372 — Coman Anica

24. Coman Anca Ioana 女士提出陳述，要點如下：

- (a) 她對於文件提出不支持 840 份反對申述的建議表示失望；
- (b) 當局在文件中僅對建築噪音方面的關注作出回應，卻沒有回應在多孔地帶上打樁的安全問題。用地的建築工程可能會導致小欖路和帝濤灣泳池出現裂縫；
- (c) 康輝路現時闊 0.8 米的行人路不符合標準，居民有時須走在馬路上。行人影響評估並沒有考慮綜合康復服務大樓將產生的額外行人流量。行人路容量在綜合康復服務大樓施工期間已不勝負荷，大樓啟用後，估計人流會增加約 50%；
- (d) 當局並沒有妥為回應申述人就技術問題(包括土力和水浸)所提出的一些意見。交通影響評估是在出現冠狀病毒病市民在家工作期間進行，未能準確評估交通影響。重建項目在詳細設計階段可能會遇到技術問題；
- (e) 據文件所指，由於用地並非位於飛機噪音預測等量線 25 的涵蓋範圍內，因此飛機噪音不會造成問題。然而，該區的飛機噪音水平可達 100 分貝 (A)，擬議宿舍重建項目的居民會因而大受影響；
- (f) 擬議宿舍重建項目所產生的額外交通量會對現有道路網絡造成不良影響；以及
- (g) 政府應探討可否在申述人建議的其他地點進行重建。

R 115 — Kong Chun Yin Andy

25. 立法會議員助理莊豪鋒作出陳述，要點如下：

- (a) 當局仍未就小欖綜合康復服務大樓和擬議宿舍重建項目對現有道路網絡(尤其對康輝路)造成的累積交通影響進行評估。小欖綜合康復服務大樓會設有約 1 150 張床位和 1 700 個日間訓練服務名額(等於由 3 間中小學產生的行程次數)，因此會對交通帶來影響，造成問題。重型車輛在施工期間所產生的交通流量，會令連接路的維修保養費用增加；
- (b) 現時康輝路的狹窄行人路闊約 0.9 米，不符合標準。根據路政署的意見，擴闊相關行人路涉及封閉屯門公路(東行)路段，因此並不可行；
- (c) 作為樓高 21 層擬議發展項目的替代方案，當局應考慮保留現時在用地上的低矮部門宿舍，並在現有的部門宿舍旁興建一幢新的低矮建築物，既可提供額外的宿舍單位，又能減低交通和視覺影響；以及
- (d) 議擬宿舍重建項目會大幅增加小欖路的使用量，政府應接手承擔維修保養相關道路的責任。

R 20 / C 3 — Kong Man Wai

R 81 — 蔡茂生

26. 蔡茂生先生借助投影片及短片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持帝濤灣居民的意見，認為用地不適合用作發展擬議宿舍重建項目。用地位於固定飛機航道下方，航機飛過該地區的頻率約為每小時 34 班(大約每 1.8 分鐘一班)，其中包括午夜過後的航班。飛機與帝濤灣樓宇天台之間的垂直距離只有約 1 200 尺，居民自行以聲量計量度飛機噪音，所錄得的飛機噪音水平高達 100 分貝(A)。帝濤灣雖然剛好處於飛機噪音預測等量線 25 範圍以外，但仍然受到嚴重飛機噪音影響；

- (b) 在二零零零年，即赤鱗角機場啟用初期，政府估計馬灣的飛機噪音水平大約為 80.7 分貝(A)，而沙螺灣則大約為 81.6 分貝(A)。根據機場管理局(下稱「機管局」)於二零零一年發布的新聞稿，除沙螺灣外，香港所有地區均符合飛機噪音標準，該標準是根據預計的飛機噪音預測等量線 25 訂定。沙螺灣的居民獲發津貼安裝消減噪音設施，但該處的飛機噪音為 80 分貝(A)，低於帝濤灣所錄得的水平。上述預測是基於不合時宜的假設而作出的，因此並不準確。機管局分別在大約 20 年前和 13 年前為新機場及三跑道系統進行研究，但當時第三條跑道仍未啟用；
- (c) 根據機管局三跑道系統環境影響評估報告中的圖則，飛機噪音預測等量線 25 只反映按年計算的影響，因此無法反映繁忙時段內航班較為頻繁時噪音的嚴重程度。根據機管局的研究，二零二一年有關跑道使用模式的資料顯示，使用 07L-25R 跑道(即第三條跑道)的飛機大多為抵港航班，其航道會經過小欖地區。該等航班是影響帝濤灣的主要飛機噪音源頭。同樣的跑道使用模式會在二零三二年(即三跑道系統的設計飽和年份)沿用。因此，飛機噪音問題會繼續長期影響小欖地區，包括擬議宿舍重建項目；
- (d) 根據三跑道系統環境影響評估報告，第三條跑道的運作會對人命造成危害／帶來潛在的危害及風險(每年死亡機會率少於十萬分之一)。飛機引擎會持續排放二氧化氮、可吸入懸浮粒子、微細懸浮粒子、二氧化硫及一氧化碳，危害人體健康；
- (e) 考慮到飛機噪音及其他問題，用地不適合用作擬議宿舍發展項目。建議的噪音緩解措施(使用連密封墊窗戶作隔音設備)，仍屬不可接受。部門宿舍日後的居民需要住在不能開啟窗戶的單位內，缺乏新鮮空氣。

R 39 — 林潔芬

27. 林潔芬女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她同意其他申述人所提出的意見，並要求城規會重新考慮有關修訂；
- (b) 經由康輝路前往小欖村的行人路既不合標準，亦不理想。該行人路目前有許多長者和兒童使用；以及
- (c) 城規會應前往用地，實地了解該區的行人安全問題。

R 589 — 余綺虹

R 591 — Tuniah

28. 余綺虹女士表示，她同意其他申述人在陳述中所表達的意見，並建議城規會應重新考慮有關修訂。

R 731 — 葉敬偉

29. 葉敬偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是小欖村居民；
- (b) 有關用地不適合用作發展擬議宿舍重建項目，尚有其他選址可用；
- (c) 當局低估了大量政府設施(包括綜合康復服務大樓)在該區所產生的交通量，亦低估了擬議宿舍重建項目所帶來的交通量。交通影響評估假設施工期間的行車架次只增加 1 至 2%，而未有考慮重型車輛和運送機械所產生的行車架次。交通影響評估亦應考慮青山公路一帶新發展項目所產生的交通流量。此外，擬議宿舍重建項目可能會導致違例泊車的問題；

- (d) 近年，康輝路經常進行修路工程。雙程道路的交通因工程期間的臨時交通安排而受到影響。由於擬議部門宿舍發展項目的施工期間會有大量重型車輛前往該處，現有居民的生活環境亦會受到影響；
- (e) 小欖路和康輝路一帶沒有恰當的行人過路設施。該地區的行人路不合標準，而且路面凹凸不平，對行人(尤其是居住於小欖村的長者居民)構成危險；以及
- (f) 文件內的評估並不客觀，理由是有關意見是由政府部門提供。

R 2 5 3 — 周 德 林

R 2 5 6 — Chau Pui Chi

R 2 5 7 — Chau Chun Hei

30. 周德林先生作出陳述，要點如下：

- (a) 在擬議宿舍重建項目施工期間，承建商會在用地內使用塔式起重機搬運建築材料，因此會帶來風險和構成安全問題。由於用地與附近的住宅發展項目相隔不遠，若塔式起重機裝有監察攝影機，可能會衍生隱私問題；以及
- (b) 建築工程車輛湧入會對現有道路網絡的交通造成負面影響，特別是對小欖路而言，並可能會導致路面出現裂縫。擬議項目施工期間，除了會對環境造成負面影響，用地產生的塵埃亦會污染帝濤灣的游泳池。

R 2 7 4 — 楊 敬 宗

R 3 4 9 — 陳 兆 治

R 5 8 1 — 林 翠 英

31. 楊敬宗先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是帝濤灣業主委員會負責監督維修保養工程的委員。興建擬議宿舍重建項目會令連接路的維修保養費用增加，而有關通道由帝濤灣負責維修保養。用地的地基工程亦會影響地質結構，引發地陷，影響帝濤灣護土牆的穩定性，特別是靠近兩個游泳池的護土牆。一旦游泳池的護土構築物倒塌，該區的交通將受影響，因為有關護土牆位於道路交界處；以及
- (b) 鑑於擬議宿舍重建項目可能會令連接路的使用量及維修保養費用增加，懲教署應放棄有關建議或與帝濤灣分擔維修保養費用，並預留足夠資金應付緊急情況。

R 291 — Leung Ching Kwan Grace

32. Leung Ching Kwan Grace 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 區內沒有恰當的行人過路設施，對往返附近巴士站的居民構成安全問題。小欖路與康輝路交界附近的急彎是行人「盲點」。位於路口的擬議宿舍重建項目會進一步阻擋行人視線，令意外增加。現有過路處應予改善，以加強行人安全；
- (b) 康輝路現有的狹窄行人路不符合標準。即使沒有綜合康復服務大樓和擬議宿舍重建項目，也須改善行人路，以滿足現有區內居民的需要；以及
- (c) 綜合康復服務大樓大約有 1 150 個床位、1 700 個日間護理服務名額和 1 000 名輪班工作的職員，加上有大量訪客，會令現有道路網絡不勝負荷。擬增加的小巴服務會帶來交通噪音影響。擬議宿舍重建項目預計會令交通擠塞的情況惡化。交通影響評估的結果顯示有關發展不會對交通造成負面影響，對此她並不同意；以及
- (d) 擬議項目僅提供 90 個額外部門宿舍單位。懲教署應在其他更合適的地點興建部門宿舍。

[張李佳蕙女士此時到席。]

R 293 — 張祖傑

R 352 — 袁綺芬

R 389 — Cheung Yat Tung

R 391 — Cheung Ho Tung

R 390 — Chan Hang Sheung

33. 袁綺芬女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是帝濤灣的居民，在該處已居住約 20 年。雖然該區的交通並非四通八達，但她享受該區自然寧靜的環境。擬議宿舍重建項目會對當區的和諧造成嚴重影響；此外，在施工期間亦會對環境造成負面影響；
- (b) 自從機場第三條跑道啟用後，她飽受飛機噪音問題滋擾。即使午夜過後，每隔兩至三分鐘，便有飛機經過該區；
- (c) 該區缺乏為居民而設的配套設施；
- (d) 她質疑有關用地是否適宜進行擬議宿舍重建項目。懲教署應考慮另覓地點興建部門宿舍，或在有關用地興建低矮的部門宿舍大樓；以及
- (e) 政府不應推展有 840 名申述人反對的建議。

[會議小休 10 分鐘。]

R 380 — 曲怡丹

R 415 — 周靜

R 503 — 曲怡琿

R 504 — 曲渤

R 800 — 張冬菇

R 802 — 張馬騰

34. 周靜女士作出陳述，要點如下：

- (a) 約 850 戶共 3 000 人在帝濤灣居住。擬議宿舍重建項目會影響當區居民。有關用地位於小欖路和康輝路這些陡斜狹窄道路的路口，擬議 21 層高的發展項目會阻擋駛經路口的司機的視線，令交通意外發生得更頻密。此外，有關建議或會使交通和行人路容量等現有問題惡化；
- (b) 政府低估了飛機噪音問題。由居民收集所得的數據顯示，飛機噪音水平遠高於早前預測的水平；以及
- (c) 懲教署應重新考慮用地是否適宜用作發展擬議宿舍重建項目。

R 46 / C 2 — 李佩蘭

R 1 1 2 — Andrada Amalia Sibal

R 1 1 3 — 林燕

R 1 1 6 — Kong Chun Ming Kevin

R 1 1 7 — Kong Choi

R 1 3 3 — Kwok Fat Cheong

R 1 3 4 — Kwok Lam Yin Ming

R 1 7 0 — Kwok Shek Yeung Aaron

R 1 7 1 — Kwok Shek Hung Jerome

R 1 7 2 — Lolita Suyat Reyes

R 4 1 8 — Chan Choi Ching

R 5 5 1 — Lee Pui Lin

R 5 7 7 — 郭兆蘭

R 5 7 8 — 黎明頌

R 6 5 1 — Cheng Pok Yan

R 7 3 0 — Wong Yin

R 7 3 3 — Ho Wai Kuen Betty

R 8 3 4 — Wong Lung Nui

R 8 3 5 — Chan Tim Lam

35. 李佩蘭女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 懲教署就擬議部門宿舍重建只諮詢了屯門區議會和屯門鄉事委員會，當區居民和公眾人士並未獲諮詢；

- (b) 有關用地不適合用作發展擬議宿舍重建項目，有其他更適合的地點。懲教署可考慮附近其他三幅未盡其用的用地，這三幅用地分別是：(i)小欖精神病治療中心高級職員宿舍；(ii)一幅位於大欖目前用作露天停車場的空置政府土地；以及(iii)大欖女懲教所員工宿舍；
- (c) 政府向公務員提供不同的房屋福利，可代替興建部門宿舍。舉例說，把公營房屋單位分配給懲教署人員，此舉可鼓勵他們居於社區中。此外，政府可向合資格懲教署人員發放房屋津貼；
- (d) 雖然文件指懲教署共有 274 名合資格人員正在等待分配宿舍，但並非所有人員都有興趣居住在該用地，因此由懲教署提供的資料有所誤導成分。根據政府在二零二零年披露的資料，與香港警務處員工宿舍空置率為 0.3% 相比，懲教署員工宿舍空置率為 6%。懲教署須提供部門宿舍空置率的最新資料，以證明有需要增建部門宿舍；
- (e) 康輝路現有的行人路狹窄(0.6 米闊)，未達到政府所訂相關最低闊度標準(2.75 米)，加上緊貼行人路的斜坡凹凸不平，還設有欄杆，行人路的淨闊度會再縮窄。另外，她不同意行人影響評估的結果指綜合康復服務大樓的使用者／訪客／員工會乘車前往該大樓。使用康輝路的行人數目被低估。當綜合康復服務大樓啟用後，行人安全和行人路的負載能力都會出現問題；
- (f) 雖然文件表明用地距離帝濤灣約 60 米，但兩個發展項目實際距離只有 30 米；
- (g) 根據她在葵涌醫院工作的經驗，施工期間所產生的噪音會影響綜合康復服務大樓和小欖精神病治療中心的病人，這些病人的精神狀態較差，需要在寧靜的環境復康。施工期間重型車輛出入會增加地陷的機會，使連接路的維修保養費用增加。倘連接路發

生嚴重交通意外，有可能會阻塞進出綜合康復服務大樓的緊急通道；以及

- (h) 用地會受飛機噪音影響，不適合用作發展擬議宿舍重建項目。

R 648 — 杜國賢

R 650 — Kan Man Wai Betty

36. 杜國賢先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對擬議宿舍重建項目；
- (b) 他 23 年來一直在帝濤灣居住。該區的行人安全情況及行人路的容量令人關注。康輝路現有行人路的路面凹凸不平，存在石頭從斜坡掉下的風險，而且雨季時行人路會有水浸問題。行人往往被迫在馬路上行走。此外，該處沒有正式的行人過路設施，而康輝路的車輛經常以高速落斜。鑑於該區的道路及行人路設計存在問題，擬議宿舍重建項目會令意外頻生；
- (c) 青山公路沿路多個的新住宅發展項目令交通量上升，以致近年交通意外增加。如區內再進行更多發展，將令現時的道路網絡更加不勝負荷。此外，小欖的交通不時受阻，以配合附近政府機構的運作需要；以及
- (d) 懲教署應另覓地點落實擬議宿舍重建項目，這樣更符合成本效益。

R 688 — Quan Ho

R 689 — 黃祥柱

37. 黃祥柱先生作出陳述，要點如下：

- (a) 該區的行人安全情況及行人路的容量令人關注。現有行人路不合標準。懲教署及規劃署告知他，現有

行人路闊度約 1.0 米。不過，由於行人路旁邊的斜坡表面凹凸不平，而且設有欄杆，故斜坡旁的行人路淨闊度只有約 0.5 至 0.6 米。雨季時會有雨水徑流從斜坡流進行人路。擬議宿舍重建項目及綜合康復服務大樓會令該區的行人流量大增。該區的行人設施應予以擴闊及改善，例如將行人路改設於道路的另一邊，與屯門公路的走線一致；以及

- (b) 相關政府部門應在評估中妥為處理所有技術範疇(包括建築噪音及飛機噪音)的累計影響。

R 736 — 李燕玲

38. 李燕玲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她已在帝濤灣居住了 23 年；
- (b) 擬議宿舍重建項目的打樁工程或會導致帝濤灣內兩個游泳池出現漏水情況，這樣不但會令維修保養費用增加，亦會剝奪居民使用游泳池的權利。相關政府部門在文件中回應指會密切監察打樁工程所帶來的影響，意味着政府完全知悉有關工程可能造成破壞(包括對帝濤灣內游泳池造成的破壞)的風險很高。政府應負起由用地打樁工程引致游泳池維修保養費用增加的責任；
- (c) 通往有關用地的連接路現時由帝濤灣負責維修保養。在擬議宿舍重建項目的工程展開之前，懲教署應與帝濤灣的居民、地政總署及相關政府部門商討有關費用及維修保養責任誰屬。由於有關連接路不再是帝濤灣居民專用，因此政府應接手該連接路的維修保養工作；
- (d) 擬議的多層宿舍重建項目不但會在視覺方面對帝濤灣造成負面影響，亦會對其居民造成心理方面的影響。懲教署應考慮其他替代選址，或是在有關用地興建低矮的部門宿舍大樓；以及

- (e) 擬議宿舍重建項目的造價沒有適當的估算，不值得花費巨額公帑在用地進行重建。倘若城規會不接納帝濤灣居民所提出的反對申述，他們準備展開法律行動。

R737—李培生

39. 李培生先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署在文件中就有關擬議宿舍重建項目造成的視覺影響的申述和意見所作出的回應，具有誤導成分。有關回應指，當局在視覺受影響的地區選定了六個重要公眾觀景點，以進行評估。根據有關評估，擬議宿舍重建項目雖然會在視覺方面造成一些負面影響，不過重建項目大致上與小欖現有景觀互相協調，情況可以接受。此外，他不同意有關回應指保護公眾享有的景觀更為重要及保護私人享有的景觀是不切實際的說法。從他自己的寓所看到的現有景觀有一半將會被擬議宿舍重建項目遮擋。他質疑，為何保護一些未知是誰人擁有的景觀，會較保護在視覺上直接受影響的鄰近居民的景觀更為重要；
- (b) 掃管笏屬鄉郊地區，不宜進行高密度發展。此外，擬議宿舍重建項目的建築物高度(主水平基準上 90 米)亦不應參考帝濤灣的建築物高度(主水平基準上 102 米)。帝濤灣在進行發展之前，原先為存放貨櫃的棕地。對附近小欖村的居民而言，該住宅發展項目落成後，不論是景觀質素、周邊環境、排水設施、暢達程度還是配套設施方面均有所改善。然而擬議宿舍重建項目不會為小欖的居民帶來社會效益；
- (c) 部分由申述人所建議的替代選址是與該用地相似的懲教署現有部門宿舍。對於文件中的回應指，該等替代選址現正用作／已規劃作其他用途，不宜用作擬議宿舍重建項目，他表示質疑；以及

- (d) 他促請城規會不要同意分區計劃大綱圖的修訂項目，亦不應忽略反對擬議宿舍重建項目的公眾意見。

R 751 — 譚駿軒

R 754 — 黃瑞儀

40. 黃瑞儀女士借助投影片和實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她是帝濤灣居民；
- (b) 她明白為紀律部隊人員提供部門宿舍是政府的既定政策。然而，掃管笏帝濤灣居民及擬議宿舍重建項目的日後居民須面對交通擠塞及行人安全問題。現時沿康輝路和小欖路的行人路狹窄，而部分小欖路並無行人路，市民須在馬路上行走。擬議宿舍重建項目及綜合康復服務大樓會令行人流量有所增加，加上大欖郊野公園的遊客，將導致附近的行人網絡不勝負荷。此外，康輝路沿路沒有恰當的行人過路設施，以及在施工期間行人路／道路須封閉，均會對該區居民造成危險；
- (c) 通往擬議宿舍重建項目的擬議車輛通道將設於小欖路，而小欖路亦是通往帝濤灣的通道。小欖路、康輝路及青山公路是居民前往屯門、荃灣及九龍的唯一車輛通道。由於經由康輝路通往青山公路—大欖段的通道接近青山公路—新大欖段迴旋處，當沿康輝路近該迴旋處發生交通意外時，通往帝濤灣、綜合康復服務大樓及擬議宿舍重建項目的車輛通道將會被完全癱瘓。此外，擬議宿舍重建項目、綜合康復服務大樓，以及附近的其他住宅發展項目(例如上源及 OMA by the Sea 等)會導致該區的交通量大幅增加。她留意到，當局回應指綜合康復服務大樓每小時平均只會帶來兩架次的行程數量，她對有關評估的準確程度表示懷疑，因為綜合康復服務大樓有指定的開放時間，有關平均數字未能反映實際情況；

- (d) 她懷疑政府將來亦可能重建附近的紀律部隊人員部門宿舍，即用地以北的兩座懲教署部門宿舍，以及一座位於青山公路一新大欖段迴旋處對面的宿舍。小欖地區的居民將長年受到重建建議所帶來的交通擠塞問題困擾。有關交通問題亦會對青山公路一帶計劃出售的政府土地的價值造成負面影響；以及
- (e) 她促請城規會顧及擬議宿舍重建項目及區內所有其他發展所帶來的累積交通影響。當局應在考慮擬議宿舍重建項目前，先改善康輝路及青山公路沿路的交通情況。

R 832 / C 1 – Mary Mulvihill

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

- (a) 她反對擬議宿舍重建項目。
- (b) 當局自二零零零年六月起向合資格公務員提供一項新的房屋津貼計劃，以逐步騰出政府員工宿舍，並把有關用地出售作重建。根據配額計劃，初級公務員亦享有較佳機會獲編配公營房屋單位。因此，擬議宿舍重建項目有違政府逐步淘汰公務員宿舍的政策。當局應檢討公務員的房屋福利，鼓勵職員自置居所。紀律部隊人員及其家人應居住於社區，融入社羣；
- (c) 砍伐 40 棵樹木會影響雀鳥、蝴蝶及野生動物的生境。補種樹木時不應該只着眼於數量，亦應就受影響樹木的大小和樹齡作出考慮；
- (d) 用地可重建，以解決部分社區服務不足的問題，例如提供安老院舍、發展與綜合康復服務大樓互相配合的其他政府、機構及社區設施或闢設休憩用地。

- (e) 由於需要輪班工作的緣故，預計擁有私家車的居民會增加。因此，擬議宿舍重建項目的停車設施不足；以及
- (f) 她從其他申述人的陳述得悉，該區的行人路狹窄，而且未合標準。由於擬議宿舍重建項目及綜合康復服務大樓使用者會令人流進一步增加，行人安全至為重要，委員必須予以考慮。

[會議於下午一時十五分休會午膳。]

42. 會議於下午二時十五分恢復進行。

43. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

侯智恒博士

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署署長
蔣翠雲女士

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

44. 以下的政府代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

區晞凡先生 — 屯門及元朗西規劃專員

張嘉琪女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西

懲教署

周俊傑先生 — 高級監督

楊小威先生 — 高級懲教主任

廖敬德先生 — 高級懲教主任

雅邦規劃設計有限公司

葉倩雯女士]

]

奧錫

張麗容女士]顧問

]

SMEC]
吳國強先生]
梁超富先生]

申述人、提意見人和他們的代表

R4—鄧貴全

R261—Koh Soo Lee

R262—Tang Yue Him Nicholas

R606—Anna Bogushevskaya

R605—Alexey Shumkov

鄧貴全先生 — 申述人和申述人的代表

R7—翟慕玲

R286—Ho Ming Wai

R292—惠洋發展有限公司

R299—鍾國華

R300—So Kit Ching

R312—Chan Choi Wan Irene

R340—Leung Wai Man

R345—朱德明

R385—麥碧珊

R359—李澤光

R385—Chung Pui Wah

R412—黃耀成

R457—吳惠蓮

R486—Lau Chi Leung Ricky

黃耀成先生 — 申述人和申述人的代表

R8—何鍵燊

R223—楊寶儀

楊寶儀女士 — 申述人和申述人的代表

R69—Wong Kwok Cheung Michael

R99—Kong Tommy Ming Fung

R315—凌靜

R316—周梅

R317—Sri Lestari

R405—黃國豪

- R479—李輝
李輝女士 — 申述人和申述人的代表
- R231—林慧芬
林慧芬女士 — 申述人
- R253—周德林
R256—Chau Pui Chi
R257—Chau Chun Hei
周德林先生 — 申述人和申述人的代表
- R274—楊敬宗
楊敬宗先生 — 申述人
- R291—Leung Ching Kwan Grace
Leung Ching Kwan Grace 女士 — 申述人
- R589 余綺虹
R591 Tuniah
余綺虹女士 — 申述人和申述人的代表
- R736—李燕玲
李燕玲女士 — 申述人
- R737—李培生
李培生先生 — 申述人
- R751—譚駿軒
R754—黃瑞儀
黃瑞儀女士 — 申述人和申述人的代表
- R832 / C1—Mary Mulvihill
Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

45. 副主席歡迎政府的代表及顧問、申述人、提意見人和他們的代表到席。由於政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。副主席解釋，委員可向申述人、提意見人、他們的代表及／或政府的代表提問，讓申述

人、提意見人、他們的代表及／或政府的代表回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。副主席繼而邀請委員提問。

康輝路和小欖路沿路一帶的行人安全

46. 一些委員提出以下問題：

- (a) 區內主要行人路線的詳情為何，以及在擬議宿舍重建項目落成後，區內的行人路及行人過路設施是否足夠供當區居民使用；
- (b) 除康輝路／小欖路以外，是否有另一條行人路線及／或行人過路處；
- (c) 是否有任何改善行人安全的建議，以及如何確保會實施有關的改善計劃(如有的話)；以及
- (d) 在雨季是否會有沙泥／水由鄰近的斜坡流至康輝路的行人路的潛在風險。

47. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 該區的行人(主要包括帝濤灣和現有部門宿舍的居民)會使用帝濤灣旁的一段小欖路和項目 A 用地(下稱「用地」)旁的小欖路／康輝路路口前往康輝路通往青山公路一大欖段，再通往屯門公路巴士轉乘站(往九龍方向)。步行時間大約為 10 分鐘。由懲教署的顧問進行的交通影響評估顯示，即使擬議宿舍重建項目落成，所有相關行人路和過路處仍有足夠承載力，情況會令人滿意；
- (b) 康輝路／小欖路的行人路和過路處是行人前往青山公路一大欖段沿路一帶的巴士站／綠色專線小巴士站，以及／或屯門公路巴士轉乘站最方便的途徑。雖然有另一條路線，即由小欖村路經青欖路(部分路段位於屯門公路下方)越過屯門公路前往位於青山公

路一大欖段的巴士站，但據觀察所得，該路線的行人流量偏低；

- (c) 儘管對周邊行人環境進行的改善工程並非擬議宿舍重建項目的範圍，但懲教署已承諾在詳細設計階段與相關持份者(包括帝濤灣居民)和相關政府部門(例如運輸署、路政署和地政總署)研究可否採取任何適當的交通安全措施(例如闢設交通燈控制的過路處)，改善行人過路處的狀況。用地會由地政總署撥予懲教署作擬議宿舍重建之用，而在日後的土地文件中可加入相關條件，確保當局會落實任何相關建議，改善行人安全。無論如何，擬議宿舍重建項目是政府項目，懲教署及相關政府部門會妥為跟進任何改善措施的實施；以及
- (d) 如行人路沿途出現任何可能對行人構成的風險，規劃署會向負責斜坡安全的相關政府部門轉達有關關注以作跟進。

48. 一些委員向懲教署的顧問提出以下問題：

- (a) 行人使用康輝路及小欖路的行人路的詳情為何，以及這些行人路的現況(包括其闊度及路面上排水井的設計)是否符合相關條例／規例的標準；
- (b) 康輝路及小欖路的行人路沿路是否有任何狹窄位置；
- (c) 當局是否有任何改善有關行人路沿路的行人環境及安全的建議；
- (d) 當局有否為任何擬議新發展項目就闢設行人路制訂任何標準，例如設闊度下限；以及
- (e) 擬議宿舍重建項目會否阻擋小欖村路／康輝路／小欖路的行車視線，以及可否按現時發展計劃建議，把通往擬議宿舍重建項目的車輛通道由小欖路遷至康輝路，以盡量減少人車爭路的情況。

49. 顧問張麗容女士作出回應，要點如下：

- (a) 交通影響評估的行人影響評估顯示，據行人調查的觀察所得，在早上繁忙時段高峰期的五分鐘內，有 34 名行人使用有關行人路，而主要行人路線沿線有關行人路的使用程度會再按此數字予以評估。由於現時行人流量較小，而擬議宿舍重建項目帶來的行人亦不多，交通影響評估的結果表明，即使擬議宿舍重建項目落成，所有相關行人路和過路處仍有足夠承載力，情況會令人滿意；
- (b) 雖然有關行人路的使用程度足夠，但當局於康輝路沿路的現有排水井旁發現兩個狹窄位置。在此等狹窄位置的行人路段僅闊約 0.8 米至 1 米，當出現雙向人流或坐輪椅的行人經過時，行人需要減慢步伐或互相讓路，以免發生爭路情況。然而，據觀察所得，沿有關行人路的人流主要為單向，即於早上時段由西至東前往屯門公路巴士轉乘站（往九龍方向），以及於晚上時段由東至西前往帝濤灣和附近一帶，因此預計出現行人爭路的機會甚微。至於排水井的設計，目前手上並無相關資料，但如有任何改變排水井位置及／或設計的建議，可與相關政府部門進一步商討，以改善行人安全；
- (c) 由於有關行人路位於項目用地範圍外，故此擬議宿舍重建項目下並無有關康輝路沿路的行人路擴闊或改善建議，但交通影響評估已提出改善行人安全的措施，即於康輝路／小欖路交界處設置交通燈控制的過路處，以供懲教署及相關政府部門考慮；
- (d) 根據現行標準，行人數量較低並作鄉郊及住宅土地用途的新行人路闊度最少須為 2 米，須視乎預計的行人流量而定；以及
- (e) 擬議宿舍重建項目應該不會阻擋使用有關道路人士的視線。運輸署不支持把為擬議宿舍重建項目闢設的擬議車輛通道遷至康輝路，因為此舉會把車輛通

道設於有彎道的斜坡路上，從交通安全角度而言並不理想。

50. 有關康輝路的現有行人路環境及存在已久的行人安全事宜，運輸署總工程師／交通工程(新界西)梁嘉誼女士作出補充，要點如下：

- (a) 康輝路的單線行人路本已狹窄，而且因設有排水井，以致最窄的一段闊度約為 0.8 米。然而，康輝路兩邊均是斜坡，故難以擴闊行人路；
- (b) 運輸署曾收到帝濤灣居民就沿康輝路及小欖路的行人路步行及過路時的行人安全而提出的投訴，並一直跟進有關事宜。二零二二年八月，運輸署聯同帝濤灣的管理處進行實地視察，並建議在康輝路／小欖路的路口設置交通燈控制的過路處，作為改善行人安全的合適和可行措施。不過，如要落實有關建議，帝濤灣的業主須拆除現時設於小欖路的花槽，以騰出空間在交通燈控制的過路處旁邊闢設通道。目前，署方正等待帝濤灣的業主回覆；以及
- (c) 運輸署備悉交通影響評估亦建議設置類似的行人過路處，因此待帝濤灣的業主同意運輸署的建議後，署方便會安排相關的工務部門着手設置擬議行人過路處，加強行人安全。

51. 帝濤灣業主委員會的代表李輝女士(R479)表示，帝濤灣的居民關注行人安全的情況已超過 20 年。居民使用沿康輝路的行人路時不時受傷，特別是在設有排水井的較狹窄位置。在田北辰議員協助下，居民曾與一些政府部門就行人安全事宜進行商討。她明白，如改善措施涉及在屯門公路進行工程，便難以實行，因為可能會對新界西北整體交通造成影響。不過，相關政府部門卻未有跟進一些短期措施，例如更換或改善相關的排水井蓋。帝濤灣的居民已知悉運輸署於二零二二年提出的最新交通改善建議，並會繼續就此事與運輸署商議。對於城規會能聆聽居民對行人安全的關注，她感到欣慰，而帝濤灣的居民亦會繼續探討有何可行措施能夠改善該區的行人安全。

52. 一名委員詢問帝濤灣的準買家是否早於一九九九年時已獲告知康輝路及小欖路的行人路狹窄且沒有正式的行人過路處。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回覆說，手頭上關於這方面的資料不多，但他估計這類資料不會在相關土地文件中顯示，因為有關行人路與帝濤灣有一段距離。

小欖綜合康復服務大樓對交通的影響

53. 兩名委員留意到一些申述人關注用地附近即將啟用的綜合康復服務大樓會產生額外的交通流量，加重道路網絡的負擔，遂提出以下問題：

- (a) 綜合康復服務大樓會為殘疾人士提供什麼設施或服務，而從交通需求角度而言，該等設施或服務的性質為何，以及會否設有員工宿舍；以及
- (b) 交通影響評估是否已評估綜合康復服務大樓所產生的交通流量，而在綜合康復服務大樓全面投入運作後，如有需要，當局會否更新相關交通數據及提出緩解措施；

54. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，要點如下：

- (a) 前小欖醫院在二零一二年遷至青山醫院後，醫院所屬的建築物已經拆卸。當局建議把該空置用地用作發展綜合康復服務大樓，為殘疾人士提供住宿及日間康復服務。當中，住宿照顧服務名額有 1 150 個，而日間訓練及職業康復服務名額則有 550 個。這些服務包括長期護理院、嚴重殘疾人士護理院、嚴重弱智人士宿舍及中度弱智人士宿舍、展能中心及綜合職業康復服務中心。為殘疾人士提供日間訓練及住宿的一站式服務，可以加強為綜合康復服務大樓的服務使用者所提供的照顧和訓練的連貫性。因此，日間訓練及職業康復服務的 550 個名額主要為綜合康復服務大樓的住宿服務使用者而設，預計甚少其他地區的非住宿服務使用者會前往綜合康復服務大樓使用日間服務。綜合康復服務大樓會有大

約 1 000 名員工輪班工作，並設有穿梭巴士服務來往綜合康復服務大樓，供員工及訪客使用。綜合康復服務大樓不會設有員工宿舍；以及

- (b) 就擬議宿舍重建項目所作的交通影響評估，已顧及綜合康復服務大樓對交通的影響，並採用了葵涌醫院每張病床每小時產生的行程數量，來估算綜合康復服務大樓在繁忙時段所產生的行程數量。住宿照顧服務的使用者較少外出，而且綜合康復服務大樓所提供的日間和住宿服務主要為住宿服務使用者而設，因此預計每日到訪綜合康復服務大樓的外間使用者極其有限。綜合康復服務大樓的 1 000 名員工會輪班工作，換言之，他們不會在同一時段來往綜合康復服務大樓。再者，由於設有穿梭巴士服務可供使用，預計所產生的交通流量不多。至於行人交通方面，由於綜合康復服務大樓建於地勢較高的位置，預計大部分使用者／訪客／員工會乘車前往綜合康復服務大樓。因此，預計使用康輝路行人路的行人數目不多。懲教署及其顧問會監察相關的交通狀況，留意綜合康復服務大樓全面投入運作後，情況會否有重大改變，並會與運輸署檢討及跟進是否需要採取任何行動。

小欖路的維修保養責任

55. 一名委員注意到小欖路的維修保養責任是由帝濤灣負責，鑑於小欖路是通往擬議宿舍重建項目的唯一通道，以及擬議宿舍重建項目對交通造成的影響會增加小欖路的維修保養費用，因此詢問應否維持現狀，由帝濤灣負責小欖路的維修保養責任。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，現時位於用地內的懲教署部門宿舍自一九七七年以來一直位於該處，當時帝濤灣還未興建。根據帝濤灣所在的私人地段的土地契約，私人地段的承批人須負責維持、保養及維修用以進出小欖路的車輛通道，而政府保留向其他使用者批給通行權的權利。不過，維修保養事宜屬土地行政問題，日後小欖路的維修保養責任應按相關契約條件處理，並由帝濤灣居民、地政總署及相關政府部門協商。此事會分開處理。

飛機及交通噪音

56. 一些委員注意到 R81 對飛機噪音的關注，因而詢問用作評估三跑道系統所造成的噪音影響而採用的飛機噪音預測等量線 25 評估工具，是否已不合時宜或不被國際採用；並問及小欖地區的飛機噪音水平是否符合有關噪音滋擾的法定管制，以及噪音水平普遍對於擬議宿舍重建項目的日後住戶是否屬可接受的程度，如否，有否建議任何緩解措施。

57. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，飛機噪音預測等量線 25 是現時香港用以評估飛機噪音的標準。根據《擴建香港國際機場成為三跑道系統環境影響評估報告》結果，就三跑道系統不同運作情況預測的飛機噪音預測等量線 25 距離擬議宿舍重建項目約 1 公里。換言之，有關用地不在飛機噪音預測等量線 25 覆蓋範圍，因此無須為擬議宿舍重建項目制訂直接或間接的噪音緩解措施。

58. 環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生補充說，在規劃赤鱸角新機場時，機場管理局聯同政府採用飛機噪音預測等量線 25 評估飛機飛行時所發出的噪音影響。在規劃機場及易受噪音影響地方的土地用途方面，飛機噪音預測等量線 25 的準則，相當於已發展國家(如美國、加拿大及澳洲)所採用的國際標準，或相比之下更為嚴格。飛機噪音預測等量線 25 是根據政府現行政策所採用的現有評估工具。雖然飛機噪音預測等量線 25 日後或須進行檢討，但這與為在用地作擬議宿舍重建項目而修訂分區計劃大綱圖無關。應注意的是，就算用地不在飛機噪音預測等量線 25 覆蓋範圍(例如這幅用地的情況)，也不代表用地完全不受飛機噪音所影響。相同原則亦適用於交通噪音管制，因為就算個別用地符合 70 分貝(A)的噪音準則，該用地仍會受一定程度的交通噪音影響。

59. 顧問梁超富先生補充說，根據他們進行的初步環境評審，用地的飛機和交通噪音水平分別以飛機噪音預測等量線 25 及 70 分貝(A)的噪音準則進行評估後，結果都會符合相關法定噪音管制標準，因此認為擬議宿舍重建項目的噪音水平尚可接受。然而，初步環境評審建議於詳細設計階段審視使用連密封墊窗戶作隔音設備的做法，以改善室內生活環境。

60. 蔡茂生先生(R81)應副主席的要求，說明有關飛機噪音預測等量線 25 的準則，表示雖然香港和加拿大均採用此評估模式，但仍須參考三跑道系統全面運作後的表現，再重新審核。根據三跑道系統環境許可證的規定，若三跑道系統在經過一整年運作後，系統的運作數據與已核准的環境影響評估報告所採用的假設數據差距很大，機場管理局作為許可證持有人，應就有關情況進行檢討，並按實際運作數據更新飛機噪音預測等量線 25。飛機噪音監察系統包括多個沿飛機航道或在飛機航道附近設置的戶外噪音監察站，用以收集噪音數據。由於香港國際機場的北跑道由二零二二年七月起展開熟習運作程序，機場管理局已在北跑道飛機航道附近地點(包括小欖地區)加設噪音監察站。他表示，採集每年飛機噪音預測等量線 25 數據的平均數字並非評估飛機噪音水平的準確或可靠方法。項目 A 的擬議宿舍重建項目應延至二零二三年七月才予以批准，屆時已取得自二零二二年七月起從小欖地區噪音監察站收集所得的數據，供環保署審核飛機噪音預測等量線 25，以及供懲教署重新考慮有關用地是否適宜進行擬議宿舍重建項目。

61. 一名委員詢問，有關用地現有宿舍的住戶有否曾就飛機噪音作出投訴。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生在回應時表示，懲教署從未就飛機噪音滋擾一事向住戶查詢。然而，根據已有的資料，當局多年來並沒有收到住戶作出有關飛機噪音滋擾的投訴。

62. 一名委員詢問，在有關用地進行擬議宿舍重建項目而增加建築物高度，會否在暴露於飛機噪音環境方面對周邊地區造成影響。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生在回應時表示，項目 A 用地進行發展而增加的建築物高度不會在暴露於飛機噪音環境方面對周邊地區造成任何影響。一般而言，建築物高度越高，代表發展密度亦會較高，反而會導致更多車輛交通，並因而帶來更多交通噪音。有關這方面，懲教署的顧問公司曾進行交通影響評估和初步環境評審，所得的結論是，由於擬議宿舍重建項目的規模較小，因此預計交通流量不會大幅增加，亦不會因而造成交通噪音。

選址及公眾諮詢

63. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議宿舍重建項目的選址準則和程序為何；
- (b) 擬議宿舍重建項目的發展密度是否與有關用地所在的鄉郊背景互相協調；
- (c) 留意到 R46 的意見指屯門區議會沒有諮詢帝濤灣居民的意見。規劃署有否諮詢屯門鄉事委員會的意見，而屯門區議會和屯門鄉事委員會有否諮詢小欖地區相關持份者(包括帝濤灣居民)的意見；以及
- (d) 若城規會同意項目 A，當局會否就擬議宿舍重建項目的詳細設計諮詢城規會；另外，是否有任何途徑可讓當區人士(包括帝濤灣居民)日後就有關詳細設計提出意見。

64. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 懲教署為部門宿舍發展項目物色合適用地時，曾諮詢相關政府部門，並已考慮多項因素，包括保安方面的關注、用地的易達程度和方便程度、善用現時未盡其用的懲教署用地、土地用途和建築物高度是否協調，以及技術上是否可行。值得一提的是，該用地上的現有懲教署宿舍，樓齡逾 40 年，殘舊失修，而且宿舍重建項目建議的建築物高度為主水平基準上 90 米，與四周的發展項目(包括最高建築物高度限為主水平基準上 102 米的帝濤灣)相互協調。懲教署亦考慮過位於用地附近一帶其他幾幅現時建有懲教署設施和員工宿舍的用地，包括(i)位於用地東北面上坡一帶的懲教署主任級已婚宿舍和大欖女職員會所，所處用地靠近大欖涌水塘和大欖郊野公園，如在附近興建高樓大廈，會與天然環境不相協調，而且出入這些用地亦不方便；(ii)大欖懲教所初級職員已婚宿舍所處位置靠近大欖懲教所，如興建多層部門宿舍會出現保安和安全方面的問題；以及(iii)懲教署小欖精神病治療中心高級職員宿舍／主任級已婚宿舍位於東面較高的地台上，使用公共交通服務相對而言並不方便。用地以南越過

屯門公路是懲教署已婚職員宿舍和大欖水警基地幫辦宿舍，位置靠近海濱，因此在該處興建多層部門宿舍並不可取；

- (b) 擬議宿舍重建項目的地積比率約為 3.6 倍，符合根據《香港規劃標準與準則》而訂的鄉郊地區住用用途的最高地積比率。擬議最高建築物高度限為主水平基準上 90 米，與鄰近的中密度住宅發展項目帝濤灣(地積比率約為 2.2 倍，最高建築物高度則為主水平基準上 102 米)互相協調；
- (c) 二零二二年六月二十一日，規劃署致函屯門鄉事委員會，邀請屯門鄉事委員會主席、副主席和委員對擬在該用地重建的部門宿舍建議提供意見。當時並無收到屯門鄉事委員會的意見。二零二二年七月四日，懲教署和規劃署就修訂有關分區計劃大綱圖以進行擬議的宿舍重建項目，諮詢屯門區議會。屯門區議會議員普遍不反對建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，但敦促相關政府部門盡可能減少擬議宿舍重建項目對交通和視覺可能造成的影響。區議會會議對公眾開放，相關文件和會議記錄亦可公開讓公眾查閱。就一些與區內相關持份者本身福祉有關的事宜諮詢他們並向政府提出意見，是區議會和鄉事委員會的職能；以及
- (d) 倘城規會同意的經修訂「政府、機構或社區(1)」地帶(範圍涵蓋有關用地)，則「分層住宅(只限政府員工宿舍)(只限在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內)」會屬經常准許用途，申請人無須就擬議宿舍重建項目向城規會提交詳細設計方案。不過，擬議宿舍重建項目屬政府工程項目，懲教署及相關政府部門會按既定做法，落實重建部門宿舍的建議和有關措施。至於改善康輝路和小欖路的行人安全一事，相關政府部門會適當諮詢地區人士，包括帝濤灣的居民。

享有私人景觀的權利

65. 一名委員詢問是否有任何關於保護私人享有的景觀的法定條文。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，表示現時並沒有這種法定條文。當局採用城市規劃委員會規劃指引編號 41「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料」為擬議宿舍重建項目進行視覺影響評估。該規劃指引列明，擬議重建項目在視覺方面的影響會顧及從多個主要策略性地點和區內熱門觀景點所看到的景觀。區先生借助一些投影片解釋，根據視覺影響評估，擬議宿舍重建項目將無可避免地對某些主要公眾觀景點的近距離景觀造成若干負面視覺影響。儘管如此，視覺影響評估的結論是，擬議宿舍重建項目與目前小欖區的視覺環境大致上互相協調。

66. 由於委員再無提問，副主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。他多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人／提意見人。申述人、提意見人、他們的代表和政府的代表此時離席。

[在答問部分進行期間，曾世榮先生、劉竟成先生、黃傑龍先生和羅淑君女士返回席上。]

商議部分

67. 副主席提醒與會者，未有出席整個簡介和答問部分的委員不得參與商議部分。

68. 委員普遍支持或不反對有關擬議宿舍重建項目的項目 A 修訂，他們所表達的意見撮述於以下各段。

部門宿舍用地的合適程度

69. 委員普遍認為有關用地地點方便，面積大小及布局亦恰當，故適合作部門宿舍之用。根據建議的發展密度，建築物高度將不會高於帝濤灣，因此與周邊地區的環境互相協調。項目 A 修訂不涉及對有關用地的土地用途作出任何改變，作出修訂

只是為了協助重建層數較少的現有懲教署員工宿舍大樓，務求地盡其用。

擬議宿舍重建項目在技術方面是否可以接受

70. 一些委員認為，擬議宿舍重建項目的規模相對較小，不會對周邊地區造成嚴重的負面影響(尤其是交通方面)。此外，鄰近的綜合康復服務大樓所產生的交通量，亦不會如申述人／提意見人所指的那樣嚴重，他們認為在擬議宿舍重建項目及綜合康復服務大樓落成後，交通狀況會變得令人無法接受。

71. 一些委員認為，申述人所提出的行人安全問題是個存在已久但尚未解決的問題，影響到他們的日常生活。這項關注存在已久，可以追溯至二十多年前，反映政府對申述人的需要所作出的回應不足。隨着綜合康復服務大樓及擬議宿舍重建項目落實，帝濤灣居民對於行人安全方面的不滿增加。當政府提出新發展建議時，申述人／提意見人往往會在聆聽會上提出長期關注事項，這個情況時有發生。不過，有關分區計劃大綱圖修訂項目的反對申述所提出的理由，與擬議宿舍重建項目沒有直接關係，而且也沒有有力的理據接納有關申述。雖然作出如此決定，但申述人／提意見人就康輝路／小欖路的現有行人環境及安全所提出的關注情況嚴重，政府必須加緊處理，以免再發生意外甚至出現傷亡。相關政府部門應繼續與帝濤灣的居民聯絡，跟進他們關注的事項，並優先解決行人安全的問題。

72. 一名委員認為，現時康輝路行人路的狹窄位置只有約 1 米闊，而且設有排水井蓋，不但對行人流動造成重大限制，而且亦威脅行人的權益。此外，有關行人路的闊度遠低於可接受水平。一些委員表示，改善康輝路行人路的狀況及為所有行人創造共融環境，十分重要。現時已有多項建議措施，以協助改善康輝路及小欖路的行人安全，例如擴闊行人路、移除有關排水井蓋、安裝行人觸發交通燈、在過路處附近張貼安全告示、提供斑馬線或人行道標記／路拱以提醒駕駛人士該處有過路處、改善毗鄰斜坡的安全，以及興建隧道／行人天橋的替代路線，以便讓行人能夠安全便捷地到達主要的目的地。

73. 一名委員問及，政府和私人項目在進行交通影響評估時所需的資料詳細程度會否有所不同。運輸署總工程師／交通工

程(新界西)梁嘉誼女士澄清，任何發展項目，不論是政府還是私人項目，亦不論規模大小，在評估車輛交通和人流／連接設施方面的要求相同。進行評估旨在確定及探討進行發展會對發展用地周邊地區的交通，以及區內通往主要目的地(例如公共運輸交匯處、巴士站等)的車輛／行人連接可能造成的影響，並提出補救措施。運輸署亦會以嚴謹態度審視和批核任何發展項目倡議人所提交的交通影響評估。擬議宿舍重建項目是小型發展項目，交通影響評估的結果顯示該項目對康輝路和小欖路沿線的交通影響輕微，而且康輝路／小欖路的行人安全問題存在已久，並非擬議宿舍重建項目所引起的新問題。運輸署已準備聯絡路政署等相關政府部門，跟進有關建議，在康輝路／小欖路過路處設置交通燈控制的過路處，在取得帝濤灣居民同意後拆除現有花槽，以便在擬議交通燈控制的過路處旁闢設通道。至於對行人路的標準要求，一般規定是在行人人流低的鄉郊地帶或住宅地帶，行人路須至少闊兩米，而作其他用途或位於新發展區的行人路則必須闊得多。鑑於康輝路地理環境的限制，現有行人路闊一米。倘必須向屯門公路一邊方向擴闊康輝路，預計在施工期間必須封閉屯門公路的一條巴士專用線和康輝路其中一條行車線，而這個臨時封路安排會對車輛／行人交通造成嚴重干擾／滋擾，不但帝濤灣居民會受影響，更大範圍內的使用者亦會受到影響。至於改善排水井設計方面，運輸署會把所關注的問題向路政署轉達。倘確定改善工程可行，預計須臨時封閉康輝路行人路，由於這條行人路是前往附近公共交通服務的主要行人路線，因此可能會對帝濤灣居民造成不便，居民未必會接受方案。副主席建議，倘要進行這項工程，運輸署應探討能否利用屯門公路以下通往青山公路一大欖段的隧道來提供另一條行人路線。委員一致同意運輸署應繼續與相關持份者跟進行人安全的問題。

74. 副主席補充說，技術評估的詳細程度要求可能會因發展項目的規模各異而有所不同。小型項目所需的技術評估可能較為簡單直接，但較大型的項目則由於影響可能更為深遠重大，而且受環境影響地區的範圍亦更廣闊，因此可能要求作出較全面而詳盡的評估。

維修保養小欖路的責任

75. 一名委員表示政府根據契約指示發展商負起維修保養責任的做法並不罕見。儘管如此，帝濤灣居民在負責維修保養小欖路約 20 多年後，對繼續進行維修保養所需的資源感到擔憂實屬人之常情。一些委員質疑，既然小欖路亦會成為通往擬議宿舍重建項目的唯一通道，帝濤灣應否仍繼續負責維修保養小欖路，尤其是擬議宿舍重建項目所帶來的交通影響可能會使小欖路的維修保養費用增加。有見及此，一名委員問及，地政總署會否主動修改帝濤灣的契約，把維修保養小欖路的責任交回政府。

76. 署理地政總署署長蔣翠雲女士借助實物投影機作出回應，表示根據屯門市地段第 400 號(帝濤灣所在的地方)的土地契約，屯門市地段第 400 號的承批人有責任維持、保養及維修在地契圖則上以棕色顯示的車輛及行人專用通道(下稱「棕色範圍」)，而該通道的部分路段就是現時的小欖路。政府保留權力，可把棕色範圍內的通行權批給附近其他地段。此外，政府亦保留權力，可接管整個棕色範圍或該範圍的任何部分，以進行維修保養。如有政府部門(例如懲教署或運輸署及路政署)願意負起這個責任，主動提出作出這類接管(例如可能設於康輝路／小欖路的行人過路處)，地政總署可應要求根據土地契約作出必要的安排。

77. 規劃署署長鍾文傑先生表示，早於一九九九年帝濤灣建成之前，康輝路／小欖路相關路段的道路規劃最初列入一九九六年獲批准的掃管笏發展審批地區圖的規劃區。康輝路／小欖路的行人安全問題存在已久，已存在 20 多年，與擬議宿舍重建項目並無直接關係。據鍾先生了解，運輸署一直跟進行人安全問題，並已提出初步建議，且會繼續與帝濤灣居民和相關政府部門(例如路政署和懲教署)聯繫，他因而建議秘書向相關政府部門轉達城規會的關注和意見，以便作出必要的跟進。委員對此表示同意。此外，建築署和懲教署仍須向立法會申請撥款，以便為擬議宿舍重建項目進行詳細設計和施工，而懲教署對解決行人安全問題方面所作的承諾亦會在相關的公共文件中反映。

飛機噪音

78. 一些委員指出，雖然有意見表示關注三跑道系統啟用以來，帝濤灣四周受到三跑道系統引起的飛機噪音困擾，但擬議宿舍重建項目的用地位於飛機噪音預測等量線 25 範圍以外，而且系統可能引起的飛機噪音影響應符合現行對飛機噪音的法定管制。儘管如此，數名委員建議可就擬議宿舍重建項目採取緩解措施，例如安裝連密封墊窗戶、採用可開啟隔音窗的創新設計等，以緩解噪音滋擾。

其他

79. 一名委員提出關注，指在答問部分後，目睹一些申述人對政府代表態度無禮，此等行為實屬不當，對出席聆聽會履行職務以便城規會考慮申述／意見的政府代表並不公平。相互尊重和理解及維持會議秩序至關重要，應奉行這些原則，確保會議可順利及安全進行。副主席備悉有關關注，並強調應妥善維持會議秩序。

80. 副主席扼要重述委員決定的要點，並提出以下各點：

- (a) 申述人／提意見人主要關注的事項，與車輛和行人安全、飛機噪音滋擾和可能阻擋私人享有的景觀有關。現時顯然並無法定條文保護私人享有的景觀，而且根據現行的噪音管制準則，擬議宿舍重建項目位於飛機噪音預測等量線 25 範圍以外。車輛和行人安全問題存在已久，擬議宿舍重建項目的規模相對較小，在這方面不會造成重大負面影響。因此，就修訂項目 A 擬議宿舍重建項目表示反對的申述的理由缺乏理據支持；以及
- (b) 康輝路和小欖路的行人安全問題多年來一直未獲妥善處理。這個老問題急須處理，建議相關政府部門優先作出跟進，尤其是城規會備悉運輸署會繼續就康輝路／小欖路的擬議行人過路設施與帝濤灣居民和相關政府部門(包括懲教署和路政署)聯繫，以及研究有否另一條過路設施或行人路線。

81. 委員認為分區計劃大綱圖的修訂恰當，並同意無需為順應表示反對的申述而修訂該分區計劃大綱草圖。文件詳載的政府部門回應，以及政府代表在會上所作的陳述和回覆，已回應了申述和意見提出的所有理由和建議。

82. 經商議後，城規會備悉 **R841** 表示支持的意見，以及決定不接納 R1 至 R840，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 為紀律部隊已婚人員提供部門宿舍是政府的既定政策，藉此維持紀律人員士氣及挽留紀律部隊的人手。懲教署現時有持續需要提供更多部門宿舍單位。有關用地現時建有低矮的懲教署部門宿舍大樓、停車場及車輛通道，適合發展為高層部門宿舍，以應付懲教署對部門宿舍單位的需求，以及更善用該用地；
- (b) 鑑於毗連多層住宅發展項目的建築物高度為主水平基準上 102 米，因此在考慮該區的規劃背景和相關技術評估的結果後，把該處劃為「政府、機構或社區(1)」地帶並把建築物高度限為主水平基準上 90 米以便重建樓高 21 層的部門宿舍，就土地用途及建築物高度的協調而言是合適做法；
- (c) 當局已就擬議重建項目進行改劃用途地帶研究，當中包括就多方面的潛在影響(包括交通及運輸、環境、景觀、視覺、排水、排污及土力)進行技術評估。有關研究和評估確定申述用地的擬議重建項目不會造成無法克服的技術問題。有關研究已就相關緩解措施作出建議，以盡量減低擬議重建項目可能造成的影響。關於對生態方面造成影響的關注，由於用地已予平整及已受到干擾，而且有關建議只涉及重建現有的宿舍大樓，因此預計擬議重建項目不會對生態方面造成嚴重的負面影響；
- (d) 掃管笏規劃區內的一些政府、機構及社區設施並不符合《香港規劃標準與準則》的供應要求。關於幼稚園／幼兒園及小學，有關需求可由屯門區內多出

的供應加以配合。至於相關社會福利設施的供應，社會福利署一直採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，以及與相關部門保持密切聯絡，在不同類別的發展項目內物色合適用地或處所，以提供福利服務，配合社區的需求。關於休憩用地的供應，整體來說，屯門區內有多出的地區休憩用地及鄰舍休憩用地；以及

- (e) 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，相關的決策局／部門已充分考慮所收到的意見並作出回應。」

83. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

議程項目 4

其他事項

[公開會議]

84. 餘無別事，會議於下午四時五十分結束。