

圖例 NOTATION

ZONES	地帶	
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	R(D)	住宅(丁類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	住宅(戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT*	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COMMUNICATIONS		
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)		鐵路及車站(高架)
LIGHT RAIL		輕鐵
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
MISCELLANEOUS		
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	0.69	0.15	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	6.69	1.47	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	21.52	4.53	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	9.54	2.01	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	2.52	0.53	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	20.36	4.29	住宅(丁類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	2.00	0.42	住宅(戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	102.78	21.64	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	6.31	1.33	政府、機構或社區
OPEN SPACE	1.93	0.41	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	29.66	6.25	其他指定用途
GREEN BELT	98.19	20.67	綠化地帶
CONSERVATION AREA	152.43	32.10	自然保育區
NULLAH	0.99	0.21	明渠
MAJOR ROAD ETC.	18.02	3.89	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	474.93	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
 THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖則號 S/TM-LTTY/10 的修訂
 AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TM-LTTY/10

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE 按照城市規劃條例第5條展示的修訂

AMENDMENT ITEM A		修訂項目A項
AMENDMENT ITEM B		修訂項目B項

(參看附表)
 (SEE ATTACHED SCHEDULE)

2021年8月20日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖則號 S/TM-LTTY/10 的修訂
 AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TM-LTTY/10 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 20 AUGUST 2021

Fiona LUNG 龍小玉
 SECRETARY 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的藍地及亦園分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
LAM TEI AND YICK YUEN - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺

0 200 400 600 800 1000 METRES 米

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
 PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
 PLAN No. **S/TM-LTTY/11**

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY/10
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 – 把位於康寶路北面的兩塊用地由「住宅（戊類）」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）」地帶。
- B 項 – 把位於青山練靶場東面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「住宅（甲類）」地帶的《註釋》。
- (b) 刪除「商業」地帶《註釋》的第一欄用途內的「街市」，以及「綜合發展區」、「住宅（乙類）」、「住宅（丁類）」、「住宅（戊類）」附表 I 和「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
- (c) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內，把「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業（未另有列明者）」。
- (d) 修訂「綠化地帶」及「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」。

城市規劃委員會

2021年8月20日

有關《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/11》的
申述人名單

申述編號 TPB/R/ S/TM-LTY Y/11	申述人名稱
R1	屯門鄉事委員會
R2	賴嘉汶區議員
R3	The Conservancy Association
R4	Join Smart Limited
R5	Take Harvest Limited
R6	兆康多事街坊組/ 屯結兆康
R7	德保雪粒有限公司
R8	廣群香五金有限公司
R9	蘇存人(蘇記運輸有限公司)
R10	三裕物流
R11	李祖貽(桃園圍村代表)
R12	鄭孝強(稔灣村村代表)
R13	鄧德森(紫田村原居民村代表)
R14	陳植遇(田心村村代表)
R15	李昌輝(茵翠豪庭業主委員會)
R16	張寶成
R17	徐璟瑄
R18	黃志光
R19	楊勇
R20	Pinky Kung Lai Yi
R21	Chan Hin Hang
R22	Leung Fung Hei
R23	Chan Che Chiu
R24	陸韋天
R25	陳子煒
R26	梁健文

申述編號 TPB/R/ S/TM-LTY Y/11	申述人名稱
R27	郭昊弘
R28	袁嘉明
R29	Tam Ho Fai
R30	楊偉洋
R31	周振聲
R32	楊育才
R33	梁健文
R34	鄭志偉
R35	何偉家
R36	吳偉良
R37	Ng Ka Ho
R38	胡志剛
R39	方軍忠
R40	Shiu Kin Chung
R41	曾志文
R42	陳貴華
R43	余美梨
R44	Tam Sze Man
R45	Wong Lai
R46	Lui Chun Ho
R47	朱建光
R48	蕭葉枝
R49	田順妹
R50	Fu Yin Ping
R51	Fu Chun Wai
R52	Fu Chak Yin
R53	Fu Chak Fai
R54	Fu Yin Lin
R55	Lai Sok Yin
R56	Guo Gen Ye
R57	Fu Chak Wing

申述編號 TPB/R/ S/TM-LTY/11	申述人名稱
R58	Kwok Ping
R59	Han Ai Xia
R60	Fu Chak Chung
R61	陶德壽
R62	Tang Kam Yan
R63	張國傑
R64	周偉雄
R65	曹錦明
R66	Tsui Wai Hong
R67	蕭樹清
R68	Siu Wing Sze Christy
R69	Wong Lik Wai
R70	陳鑑榮
R71	Lee Wing Cheong
R72	陳頌康
R73	Yeung Kin Ming
R74	Lai Sau Lai
R75	羅國鑽
R76	蕭權生
R77	Fong Kit Ki Pandora
R78	Chan Kam Hung
R79	Luk Man Yi
R80	To Ka Lai
R81	Cheng Po Yuk
R82	Lai Ka Fai
R83	Chui Chi Yan Catherine
R84	Cheng Po Wah
R85	Cheng Wai Fong
R86	Cheng Po Keung Jackey
R87	Luk Man Yee
R88	Cheng Po Kin
R89	鄭綺雲
R90	鍾雁華
R91	鍾仙寶

申述編號 TPB/R/ S/TM-LTY/11	申述人名稱
R92	葉來招
R93	鍾雁飛
R94	譚錦珍
R95	鄭天翔
R96	吳巧花
R97	吳淑芬
R98	鄭藝晴
R99	鄭偉舜
R100	袁柳洪
R101	葉偉光, 葉煜明, 何妃芷, 葉偉英, 葉劍英, 劉麗萍
R102	鄭帶輝
R103	韋麗筠
R104	鄭偉茵
R105	梁家權
R106	鄭帶光
R107	譚志成
R108	陳志鴻
R109	沈玉珍
R110	黃偉成
R111	陳鳳英
R112	梁帶好
R113	楊傑勝
R114	譚志光
R115	關瑞權
R116	陳俊宇
R117	Yuen Yuet Tung
R118	周秀芳
R119	黃偉雄
R120	盧國文
R121	陳天龍
R122	李偉揚
R123	鄺婉娜
R124	梁睿朗

申述編號 TPB/R/ S/TM-LTY/11	申述人名稱
R125	黃偉文
R126	林俊豪
R127	程偉文
R128	Kam Siu Chung
R129	黃浩斌
R130	朱天強
R131	梁凱倫
R132	陳思沖
R133	蕭耀威
R134	Tang Kam Tong
R135	關鳳欣
R136	袁嘉蔚
R137	余耀華
R138	劉振強
R139	張雲呵
R140	葉美容
R141	鄺婉婷
R142	張日安
R143	凌偉驄
R144	Chan Kwun Yan
R145	鄧子良
R146	周敬崑
R147	何智仁
R148	譚沅霖
R149	陳慧君
R150	陶狄匡
R151	楊虞華
R152	黃錫欣
R153	袁森林
R154	陳美玲
R155	黃偉良
R156	陳偉賢
R157	鄭寶華
R158	姚耀雄

申述編號 TPB/R/ S/TM-LTY/11	申述人名稱
R159	何思琪
R160	陶凱傑
R161	何萬春
R162	張耀庭
R163	陳國強
R164	高一升
R165	黃天輝
R166	黃光偉
R167	Pun Fung Chu, Billie
R168	Leung Hoi Ming
R169	Ho Sze Wai Ariel
R170	陳有蓮
R171	Leung Pui Sum
R172	Chan Ka Yin
R173	阮啟俊
R174	周翠芳
R175	盧偉強
R176	江偉立
R177	江穎茵
R178	歐輝煌
R179	陶詠玉
R180	江浩軒
R181	江仲生
R182	江婉棋
R183	梁玉華
R184	江婉嘉
R185	陳兆明
R186	Yuen Yuet Kiu
R187	Yuen Ching Man
R188	朱永恆
R189	朱永富
R190	朱永健
R191	Tsoi Lo Ling Heen
R192	Cheng Lok Lam

申述編號 TPB/R/ S/TM-LTY/11	申述人名稱
R193	Fok Suk Han
R194	Fok Chi Hang
R195	Lee Yin Ling
R196	Fok Chi Kin
R197	陳志強
R198	張錦華
R199	Lam Tim Chu
R200	Chan Hoi Hei
R201	陳挺華
R202	董建忠
R203	李啟進
R204	張影思
R205	鄧合煥
R206	陳婉碧
R207	周美好
R208	馮金福
R209	陳子彤
R210	陳婉如
R211	梁詠詩
R212	陳美金
R213	Chan Yin Ling
R214	Kwok Fu Wah
R215	蘇國豪
R216	陳靜妍
R217	陳木喜
R218	林淑琮
R219	王志遠
R220	鄧永達
R221	周志輝
R222	冼超正
R223	Yo Yiu Kei
R224	梁亞輝
R225	陸衍飛
R226	陳兆煒

申述編號 TPB/R/ S/TM-LTY/11	申述人名稱
R227	Ng Kwok Man Ronald
R228	Li Chun Him
R229	盧金妹
R230	王大友
R231	張洪
R232	盧永佳
R233	曾慧
R234	馮景峰
R235	張可婷
R236	張華
R237	張佳
R238	陶翰文
R239	陶加文
R240	余麗連
R241	陳進達
R242	黃有
R243	陶順國
R244	陶家倫
R245	陶家傑
R246	陶淵駿
R247	陶慧玲
R248	潘新念
R249	Wong Yiu Tin
R250	Po Chi Ming
R251	朱梅
R252	尹啟俊
R253	林勤發
R254	李偉明
R255	雷振權
R256	李富強
R257	吳錦釗
R258	Yu Tsz Yeung
R259	Ho Hang Yu
R260	徐秀麗

申述編號 TPB/R/ S/TM-LTY/11	申述人名稱
R261	關瑞新
R262	樊偉明
R263	樊啟昊
R264	姚玉鳳
R265	陳榮森
R266	陶志超
R267	范麗芳
R268	陶泳璇
R269	陶志榮
R270	陶彥彤
R271	陶國權
R272	陶國偉
R273	陶國強
R274	鍾兆芬
R275	梁志剛
R276	吳天寶
R277	黃建國
R278	鍾震軒
R279	魏國威
R280	李啟聰
R281	陳天雄
R282	黃天生
R283	陳華
R284	Au Yip Wai
R285	Lau Sin Han
R286	Chiu Wai To
R287	吳兆通
R288	Chan Ka Chun
R289	Yung Sai Ho
R290	劉惠仙
R291	李夢娜
R292	Ng Kin Fah
R293	Lau Wing Fai
R294	Tse Wing Ip

申述編號 TPB/R/ S/TM-LTY/11	申述人名稱
R295	謝永威
R296	丘志強
R297	麥秋軒
R298	吳偉樑
R299	柯增菊
R300	冼志強
R301	黃遠添
R302	張育敏
R303	陳滿輝
R304	馮藝恆
R305	楊傑強
R306	凌漢宗
R307	許文龍
R308	李日安
R309	陳偉業
R310	楊韻童
R311	黃思嘉
R312	譚耀文
R313	賴岳民
R314	Chau Siu Ming
R315	胡秀儀
R316	陳鳳嬌
R317	譚志新
R318	Chan Shuk Ha
R319	Yuen Yee Ki
R320	譚仲文
R321	戴麗芳
R322	溫嘉怡
R323	王美儀
R324	Ho Wai Kei
R325	何君鍵
R326	何啟民
R327	Leung Kam Chuen
R328	Tam Ho Ki

申述編號 TPB/R/ S/TM-LTY/11	申述人名稱
R329	曾慶輝
R330	周耀佳
R331	何軍樂
R332	冼洪添
R333	楊業發
R334	Shun Wak Sing
R335	劉安琪
R336	陶熋烽
R337	陳嘉強
R338	Lai Chin Pong
R339	冼錦添
R340	Poon Koon Chung
R341	陳海傑
R342	蕭安權
R343	吳炳相
R344	李志超
R345	譚璧瑤
R346	鄧錦銓
R347	吳玉燕
R348	吳達華
R349	謝嘉琪
R350	鍾慧芯
R351	Chan Kwok Tong
R352	鍾振榮
R353	袁蓮心
R354	吳達超
R355	馮淑雯
R356	余偉景
R357	陳送璋
R358	黃小娟
R359	張芷喬
R360	Pak Weng Fu
R361	陳文秀
R362	謝依汶

申述編號 TPB/R/ S/TM-LTY/11	申述人名稱
R363	Tse Lik Hang
R364	Kwong Yuet King
R365	Leung Kwok Wai
R366	Pak Weng Hong
R367	許國龍
R368	黃偉洪
R369	田宏威
R370	陳進浩
R371	梁永業
R372	黃千兒
R373	李俊君
R374	黃偉文
R375	Ho Pui Yu
R376	鄧永良
R377	張汐頤
R378	冼葵添
R379	李運新
R380	鍾振輝
R381	陳志峰
R382	黃明
R383	李勁忠
R384	陳家傑
R385	冼永強
R386	Lo Tsz Ching Phoebe
R387	彭倩美
R388	盧永賢
R389	Cheung Kwok On
R390	Lee Wai Sheung
R391	Lee Chung Wah
R392	林文傑
R393	Siu Tsz Ling
R394	張小寶
R395	蕭芷欣
R396	蕭穎賢

申述編號 TPB/R/ S/TM-LTY/11	申述人名稱
R397	蕭穎聰
R398	曾廣麟
R399	余健忠
R400	黃嘉雯
R401	楊達良
R402	羅國亨
R403	黃運明
R404	劉太安
R405	馮漢保
R406	陳迺喜
R407	翁志順
R408	李志豪
R409	Guo Jia Wei

申述編號 TPB/R/ S/TM-LTY/11	申述人名稱
R410	Chan Siu Fan
R411	Liu Ming Fai
R412	Wong Kam Wo
R413	Chan Kwan Yin
R414	Yu Wing Kin
R415	Chan Yung Sing
R416	Ng Tai Lung
R417	黃楚文
R418	周麗芬
R419	Fung Kam Lam
R420	MTR Corporation Limited
R421	Mary Mulvihill

有關《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/11》的
提意見人名單

意見編號 TPB/R/S/TM-LTY Y/11-	提意見人名稱
C1	屯門區議會
C2	盧偉明（民主黨社區主任（欣田區））
C3	Wong Wai Tak
C4	Ramboll Hong Kong Limited
C5	Toco Planning Consultants Limited
C6	CTA Consultants Limited
C7	Landes Limited
C8	John Hui & Associates Architects & Development Consultants
C9	Leung Shiu On
C10	文志光
C11	Mary Mulvihill

《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/11》的申述和意見及政府決策局／部門回應的摘要

(1) 申述人(TPB/R/S/TM-LTY Y/11-R1 至 R421)提出的理由、建議和方案及對申述的回應摘錄如下：

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY Y/11-)	申述事項	對申述的回應
<p>R1</p> <p>(屯門鄉事委員會)</p>	<p>就項目 A 及 B 提出意見</p> <p><u>意見／建議</u></p> <p>(a) 應在進行擬議公營房屋發展時關設交通基礎設施。建議盡快興建十一號幹線和屯門繞道，以紓緩該區交通欠佳的情況。此外，亦應改善區內道路網絡，包括順達街和五柳路。建議把架空電纜改為敷設在地下，讓輕便鐵路系統(下稱「輕鐵」)興建架空路軌，以及在青山道和其他道路進行改善工程。應興建行人天橋連接屯馬線兆康站、欣田邨和青麟路。此外，建議在進行擬議公營房屋發展時關設超過 2 000 個泊車位。</p>	<p>(a) 當局已在工程可行性研究下進行初步交通及運輸影響評估，以評估擬議公營房屋發展對交通及運輸帶來的影響。</p> <p>申述用地現時可經由東北面的新慶路和南面的康寶路前往(圖 H-3a 及 H-3b)。建議對現時的康寶路進行改道及改善工程，以及興建擬議的 L7 路，以配合擬議的公營房屋發展(圖 H-6 及 H-7a)。連同擬建的 L7 路，區內將形成一個環狀道路網絡，可為紫田村一帶的車輛提供另一條路線，讓車輛可選擇經由青田路的交匯處連接屯門公路，而不用駛經藍地交匯處(圖 H-7b)，從而在一定程度上紓緩因新界西北不斷發展而帶來的交通問題。在擬建 L7 路落成啓用後，將可改善附近一帶的道路網絡，以及現有和日後其他發展的交通連接。</p> <p>為改善由擬議發展前往屯馬線兆康站的行人連接，以及紓緩兆康路北面行人徑人流擠逼的情況，建議興建一座行人天橋，把青麟路北面行人徑與五柳路</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
		<p>附近的現有行人天橋連接起來(圖 H-7a 及 H-7c)。這座行人天橋將可便利行人使用現時連接兆康站平台的自動扶梯系統。至於擬建的 L7 路及重訂走線後的康寶路，沿路亦會設有行人徑和單車徑。</p> <p>建議闢設兩個公共運輸交匯處，交匯處內設有巴士及小巴總站、的士站和相關設施，提供綜合公共交通服務，以應付擬議公營房屋發展所產生的交通需求(圖 H-7a)。此外，亦建議提供前往兆康站公共運輸交匯處(北)和屯門市中心的接駁巴士服務，以及提供前往其他地區的常規巴士服務，以應付將來乘客的需求，詳情有待運輸署和巴士公司商討決定。</p> <p>擬議公營房屋發展將按照《香港規劃標準與準則》最新要求的上限標準，在項目範圍內提供泊車位(視乎詳細設計)。</p> <p>根據工程可行性研究的結果，在前述改善措施及擬議路口改善工程落實後，再加上正在展開的長遠策略性道路工程(包括目標在不遲於 2036 年開通的十一號幹線和屯門繞道)，擬議公營房屋發展對當區和鄰近的連接道路、路口和運輸設施所帶來的交通影響將會在可以控制水平。從交通的角度而言，擬議公營房屋發展將不會對區內的交通網絡造成無法克服的問題。因此，沒有充分理據支持進行申述人提出涉及遷置架空電纜的擬議道路工程。</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(b) 屯門的醫療服務供應不足，應興建一間新醫院和社區健康中心。此外，亦應擴建屯門醫院，以應付迫切的需求。另外，建議闢設各類社區及社會福利設施，以滿足不同年齡組別的需要。</p>	<p>雖然如此，當局將會在勘測及設計階段進行詳細的交通及運輸影響評估，以進一步檢討和制訂改善措施，盡量減少擬議公營房屋發展對交通帶來的影響。</p> <p>(b) 按照《香港規劃標準與準則》的規定，計劃在整個屯門區闢設的政府、機構及社區設施大致足以應付規劃人口需求(包括擬議發展項目所帶來的需求)，但醫院病床、診所／健康中心、幼兒中心、社區照顧服務設施和運動場(附件 X 和 XI)除外。擬議發展項目亦可提供康樂、零售及多項政府、機構及社區設施(於上文第 4.1.3 段所述)，以應付日後居民和屯門區的需求。</p> <p>醫院管理局(下稱「醫管局」)是根據醫院聯網規劃其服務。在規劃和發展各項公營醫療服務時，醫管局會考慮多項因素，包括人口增長和人口結構變化令服務需求增加、醫學科技的發展、人手供應，以及各聯網和醫院的服務安排，以提供資料作服務規劃之用。醫管局會監察服務的使用情況，並根據最新的人口推算參數及政府的發展計劃定期更新服務需求預測。</p> <p>就醫院服務而言，新界西聯網為屯門及元朗區居民提供服務。第二個十年醫院發展計劃下籌劃了多項醫院重建／發展計劃，以提供額外病床服務新界西聯網的人口。第二個十年醫院發展計劃可滿足預計</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
		<p>的服務需求。</p> <p>醫管局的普通科門診服務致力提供社區為本的基層醫療服務。屯門區現時有 3 間普通科門診診所。因應市民對服務的需求，醫管局現正計劃在屯門第 29 區西的公營房屋發展項目(由房屋署統籌)內，興建一間規模較大的社區健康中心。至於重建和重置屯門診所用地(即醫管局轄下普通科門診診所的所在地)計劃，當局亦一直致力以擴展未來服務為目標。</p> <p>《香港規劃標準與準則》對社會福利設施的要求屬於長遠的目標，至於實際提供的設施，相關政府決策局／部門會在規劃和發展過程中作出適當考慮，並在進行詳細設計時着手訂定。規劃署會和社署緊密合作，確保公私營機構計劃在屯門區進行的新建及重建方案均會提供更多社區設施。</p> <p>社署一直採取多管齊下的方式，並與相關政府部門保持密切聯繫，物色合適的地方提供福利設施，以滿足不同地區的持續福利服務需要。在現行機制下，當有新發展區或用地被識別為有潛力發展房屋或政府、機構及社區設施時，相關政府部門會規劃擬議發展及其他有需要的社區設施(包括康樂、教育、福利設施等)，並會在過程中考慮市民的意見。</p> <p>根據《2020 年施政報告》，日後公營房屋項目約 5% 樓面面積會在切實可行的情況下盡量撥作提供社會福利設施用途。當局會在詳細設計階段諮詢相關</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(c) 擬議發展十分接近紫田村、寶塘下村及小坑村，以及鄉村的認可殯葬區。當局在詳細設計階段訂定建築物設計時，應考慮村民的感受。</p> <p>(d) 大量寮屋會因擬議發展而受影響。有意見關注對受影響寮屋居民所作的補償及安置安排。政府應按甲級分區的特惠補償率計算收回有關地段的補償額。</p> <p>(e) 申述用地內的棕地作業會因擬議發展而受影</p>	<p>政府部門，以便進一步考慮在擬議公營房屋發展項目內綜合規劃社會福利設施(例如幼兒中心和社區照顧服務設施)，以及其他政府、機構及社區設施。</p> <p>(c) 在規劃擬議發展的過程中，當局已盡量尊重和保護區內的環境、綠化，以及各社羣的文化和歷史。擬議公營房屋發展項目的發展範圍已避免侵佔附近的鄉村和墓地，並盡量減少清拆現有的墳墓。此外，政府亦會考慮能否善用土地，並會理順用地邊界，以便盡用發展布局。一般而言，在釐定發展區範圍時，政府旨在盡量減少收地，尤其是盡量減少對現有居民的影響，同時在多項技術制約和限制下供應最多公營房屋單位。經考慮上述因素後，擬議發展實屬務實而平衡的方案。</p> <p>然而，分區計劃大綱圖的範疇旨在為該區顯示一個概括的土地用途大綱和規劃意向。有關發展的詳細布局會在詳細設計階段制訂。在發展進行期間，政府部門會就發展的詳細布局進一步諮詢持份者的意見。</p> <p>(d) 對受影響居民及棕地作業者所作的補償及安置安排不屬於有關分區計劃大綱圖的範疇，亦不屬於城規會的職權範圍。倘政府因興建發展項目而須收回土地並進行清拆，政府會按既定政策及機制與受影響人士跟進他們的補償及安置安排。</p> <p>(e) 棕地作業屬於商業經營。雖然政府不會為受發展項</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>響。有意見關注對受影響棕地作業所作的補償及安置安排。</p> <p>(f) 建議修改發展項目的邊界／道路走線，以免對一些寮屋、地段及／或墓地構成衝突。</p>	<p>目所影響的棕地作業經營者作出「一換一」的重置安排，但他們可把業務搬遷至新界其他劃為「露天貯物」地帶、「工業」地帶及／或「工業(丁類)」地帶的地點。城規會於 2020 年 3 月公布有關經修訂的「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13F)，列出在評審露天貯物及港口後勤用途的規劃申請時所採用的準則，有助把有關用途搬遷往較合適的地點。同時，政府將：</p> <p>(i) 根據現行的補償及安置安排向合資格的商業經營提供特惠津貼；及</p> <p>(ii) 若經營者在市場上物色到合適的遷置用地，政府會在規劃和土地事宜上提供協助；</p> <p>考慮到申述用地內用作棕地作業的土地使用率低、工業區與住宅區為鄰所產生的問題、申述用地鄰近屯門新市鎮，以及工程可行性研究的結果，政府認為申述用地適宜由「住宅(戊類)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作高密度公營房屋發展，從而滿足本港對公營房屋的殷切需求。</p> <p>(f) 政府在釐定發展區範圍時，會考慮能否善用土地，並會理順用地邊界，以便盡用發展布局。一般而言，在釐定發展區範圍時，政府旨在盡量減少收地，尤其是盡量減少對現有居民的影響，同時在多項技術制約和限制下供應最多公營房屋單位。經考慮上述因素後，擬議發展實屬務實而平衡的方案。</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
R2 (屯門區議員)	<p>反對項目 A 及 B</p> <p><u>申述理由</u></p> <p>(a) L7 路所起的作用成疑。預期駕駛人士不會選用較長的路線在該區繞道而行。預計藍地交匯處仍為屯門的交通樽頸地帶。然而，大規模的交通基礎設施(尤其是十一號幹線和屯門繞道)未能應付擬議發展入伙後新增人口的需要。</p> <p>(b) 屯馬線和輕鐵已超出負荷，令人關注僅增加鐵路班次能否改善這情況。擠迫的藍地輕鐵站亦有可能會發生意外。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 R1 的回應(a)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 R1 的回應(a)。</p> <p>儘管如此，據工程可行性研究下的初步交通影響評估顯示，藉著已改善的行人連接設施(圖 H-7a)和穿梭巴士服務，擬議發展帶來的大部分鐵路乘客可分流至屯馬線兆康站。</p> <p>交通影響評估的結論是，擬議公營房屋發展不會造成無法克服的交通影響。</p> <p>據理解，港鐵公司現正亦就擴建藍地輕鐵站的月台進行前期預備工作。</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(c) 該份環保影響評估報告有欠全面，沒有就保育新慶村內超過 50 棵荔枝樹提供資料。</p> <p>(d) 有需要增加屯門區內醫療、康樂、社區及社會福利設施的供應，以應付人口增加。</p> <p>(e) 發展界線範圍內的架空電纜會對日後居民的健康造成負面影響。</p>	<p>(c) 根據經核准的環境影響評估所進行的粗略樹木調查，申述用地範圍內約有 1 300 棵樹木會與發展項目有所衝突並建議將之砍伐，當中所錄得的大部分品種屬香港常見的品種。未有發現已登記的古樹名木。</p> <p>然而，為補償失去綠化的地方，建議在切實可行範圍內種植至少 1 300 棵新樹木(最低補償種植比率為 1:1)(在切實可行的範圍內，其中約 800 棵會植於擬議公營房屋和學校用地內，另外 500 棵會植於附近範圍(圖 H-8))。當局會在詳細設計階段進行詳細的樹木調查並擬備樹木保育和移除建議書，以避免在不必要的情況下砍伐樹木，並制訂最終的樹木處理的方式，以及分配補償種植的範圍。</p> <p>預計對景觀的剩餘影響可予接受。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對擬議公營房屋發展。</p> <p>(d) 請參閱上文對 R1 的回應(b)。</p> <p>(e) 經核准的環境影響評估確認，400 千伏架空電纜(圖 H-6)所產生的電場和磁場強度均遠低於國際非電離幅射防護委員會於 1998 年發出的規定指引上</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(f) 擬議發展十分接近已獲許可的墓地，會對先人的安寧造成影響。</p> <p>(g) 大量寮屋及棕地作業會因擬議發展而受影響。有意見關注對受影響寮屋居民及棕地作業經營者所作的補償及安置安排。</p> <p>(h) 擬議發展(包括重訂走線後的康寶路)十分接近茵翠豪庭、新慶村及紫田村，應在沿路興建隔音屏障，以減少可能對現有居民造成的影響。</p>	<p>限。因此，架空電纜所產生的電場和磁場不會對人體健康構成危險。</p> <p>(f) 請參閱上文對 R1 的回應(c)。</p> <p>(g) 請參閱上文對 R1 的回應(d)及(e)。</p> <p>(h) 當局已進行環境影響評估，以證明根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)，擬議公營房屋發展項目在環境方面屬可以接受。有關的環境影響評估報告已於 2020 年 12 月 30 日獲環境保護署署長(下稱「環保署署長」)核准。</p> <p>經核准的環境影響評估已就擬議發展項目可能產生的噪音影響進行評估，建議在重訂走線的康寶路一些路段和附近道路的路旁設置隔音屏障，並使用低噪物料鋪路，從而減輕道路交通噪音所造成的影響。另外，為減輕道路和鐵路交通噪音帶來的影響，當局亦建議為擬議發展項目的一些住宅大樓裝設減音窗、在擬建社會福利設施加建混凝土圍牆，以及限制把易受噪音影響的福利用途設於外牆朝向重訂走線的康寶路和擬議發展項目內通路的地點(圖 H-7d)。落實建議的緩解措施後，預料擬議項目不會有無法克服的噪音影響。</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(i) 由於該區缺乏就業機會，該區居民需要往返其他區工作，因而對該區的交通容量造成額外負擔。</p>	<p>(i) 洪水橋／厦村新發展區和元朗南發展區為新界西北(包括屯門區)提供約 163 630 個就業機會。落實上述工程計劃會為新界西北區的居民帶來更多就近的工作，並有助糾正全港人口和工作空間分布失衡的情況。此外，擬議發展內擬闢設的學校、零售商店和政府、機構及社區設施亦會為區內居民提供就業機會。</p>
<p>R3 (長春社)</p>	<p>反對項目 A</p> <p><u>反對理由</u></p> <p>(a) 雖然有關修訂項目所涉的部分地區屬於棕地，所發揮的緩衝和生態功能較少，但靠近山坡的地區相對上卻具有「綠化地帶」的規劃意向所提及的良好緩衝作用。擬議修訂會為日後的同類修訂立下不良先例。</p>	<p>(a) 政府一直採取多管齊下的方式，循序漸進地提供足夠的房屋用地，以滿足市民對房屋的殷切需求。土地供應專責小組強調，土地短缺的問題並無單一解決方法。因此，政府一直通過不同措施持續開拓土地資源。政府除了檢討全港用地的現有土地用途外，亦一直積極推展其他供地項目(例如北部都會區、多個新發展區和填海等)。</p> <p>為應付市民的住屋需要並達致房屋供應目標，自 2012 年起，發展局和相關部門一直進行多項土地用途檢討工作，而檢討「綠化地帶」用地以改作住宅用途是其中之一。</p> <p>申述用地位於屯門新市鎮北面邊陲，現時建有道路，亦符合第二階段「綠化地帶」檢討的甄選準則，因此當局物色了申述用地作公營房屋</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(b) 即使落實緩解措施，部分景觀易受影響的設施在視覺上仍會受到中度或極大的負面影響。有意見關注擬議發展在視覺上可能帶來的影響無法藉由任何緩解措施抵消。</p>	<p>發展，以及闢設相關政府、機構及社區設施。申述用地目前為各類棕地作業場地(包括露天貯物場、貨倉、工場及停車場)、農地、鄉郊民居和灌木林(圖 H-2a 至 H-4e)，而且大部分範圍都沒有植被、荒廢或已平整。因此，申述用地並非為市區和近郊的發展區之間提供緩衝作用，適宜用作滿足短至中期的房屋需求。</p> <p>(b) 當局進行工程可行性研究時，亦進行了視覺影響評估。擬議發展項目無可避免會改變該區的景觀。然而，申述用地位於屯門新市鎮北面邊陲，分區計劃大綱圖所訂明的最高建築物高度為主水平基準上 160 米，與屯門新市鎮內的高層房屋發展項目(包括擬議發展南面屯門第 54 區公營房屋發展項目，已規劃建築物高度由主水平基準上 120 米至 140 米不等)(圖 H-10)現有／已規劃的建築物高度互相協調。擬議公營房屋發展項目的發展參數可充分善用可土地的發展潛力，以應付社會對公營房屋及其相關社會福利設施的殷切需求。</p> <p>當局會在詳細設計階段再考慮合適的緩解措施，包括種植花木、綠化、建築外形和布局、樓宇分隔、外牆處理和梯級式建築物高度，以處理剩餘的視覺影響。評估的結論指出，一如圖 H-11a 至 H-11f 的電腦合成照片所示，擬議發展項目可融入現時的环境，不會對公眾一般看到的景觀造成顯著影響。從城市設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議公營房屋發展項目不表反對。</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(c) 擬議發展會影響一羣荔枝樹。現有的樹木補償機制不會保留個別已甚為成熟和具高美化價值的樹木。建議就發展規模、城市設計、樹木移植計劃等方面進行檢討，避免直接砍伐樹木。</p>	<p>(c) 請參閱上文對 R2 的回應(c)。</p>
<p>R4 及 R5 (有關的土地擁有人)</p>	<p>反對項目 A</p> <p>申述理由</p> <p>(a) 屯門新市鎮北部本身主要為公營房屋發展項目，公營房屋單位與私營樓宇單位的比例為 72:28。擬議私營房屋發展有助平衡社會不同階層的房屋組合比例，有助長遠持續發展，並令社區維持活力。此外，私營房屋供應短缺，導致樓價飆升。提供私營樓宇單位符合市場需要與需求，亦能配合政府增加私營房屋供應的政策(R4 及 R5)。</p> <p>(b) 擬議私營房屋發展項目可較早落實，因為擬議公營房屋發展或因公眾反對及司法覆核</p>	<p>(a) 鑑於市民對公營房屋需求殷切，政府已着力物色合適的用地，以作公營房屋發展。當局認為申述用地適宜作公營房屋發展，以應付短中期的房屋需求。根據 2016 年中期人口統計，屯門區的公私營房屋組合比例約為 53:47。計及所有已規劃及現有的住宅發展項目，屯門區的公私營房屋比例約為 51:49(截至 2022 年年中)。</p> <p>鑑於上述情況，擬議公營房屋發展實屬務實而平衡的方案，有助達成政府的房屋政策。</p> <p>此外，位於屯門第 54 區的一個私營房屋發展項目(即 NOVO LAND)(提供約 4 500 個單位及設有相關的零售設施)(圖 H-10)行將落成，可應付區內的私營房屋需求。</p> <p>(b) 根據《收回土地條例》及其他相關法例，政府可以收回作公共用途為由，依法收地。政府會按既定機</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>而出現延誤。他們的私營房屋發展計劃已因擬議公營房屋發展有所延誤(R4及R5)。</p> <p>(c) 申述人一直確實有意在有關申述用地(圖H-13a及H-14a)進行私營房屋發展。當有關用地先前被劃為「住宅(戊類)」地帶時，所涉有關低密度住宅發展的規劃申請已獲批准。政府現擬在他們的土地進行公營房屋發展，剝奪他們進行私人發展的權利(R4及R5)。</p> <p>(d) 根據擬議公營房屋發展的布局示意圖(圖H-5及H-6)，把學校設於R4的申述用地內，</p>	<p>制就收地尋求授權，並事先處理有關人士提出的任何反對。擬議公營房屋發展項目符合收回土地作公共用途的政府現行房屋政策。</p> <p>另一方面，就R4及R5所提出的建議而言，他們在落實其建議之前必須先向政府提出換地申請。並無證據顯示擬議私人發展項目可較擬議公營房屋發展項目更快落實。另外，亦無理據證明有關公營房屋發展項目會面臨司法覆核。即使有人提出司法覆核，會受影響的並不單是公營房屋發展項目的落實時間表，R4及R5就申述用地提出的各項方案亦會受到影響。</p> <p>儘管如此，與其把R4及R5的申述用地作零碎分散的私營房屋發展，較恰當的做法應是將有關用地納入整個公營房屋發展項目內。此舉可完整發展布局，並更能地盡其用及善用珍貴的土地資源。</p> <p>(c) 請參閱上文對R4及R5的回應(b)。</p> <p>(d) 擬議的公營房屋發展項目將闢設多項政府、機構及社區設施，包括學校、幼稚園、幼兒中心、長者鄰</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>似乎與區內政府、機構及社區設施的預計供求情況有所抵觸。該區學校用地儲備過剩，而幼兒及長者設施卻供不應求。建議在私營房屋發展項目內加設長者日間護理中心及幼兒中心，以滿足該區的需求(R4)。</p> <p>(e) 屯門區議會、屯門鄉事委員會及當地村民對有關擬議公營房屋發展造成的交通及排水影響、政府、機構及社區設施不足、補償和安置安排及當局沒有進行地區諮詢等問題極表關注(R5)。</p>	<p>舍中心、安老院舍及日間護理單位和綜合青少年服務中心等，以滿足日後遷入的居民和屯門區居民的需要。在「住宅(甲類)」地帶內，「社會福利設施」是經常准許的用途，讓當局可靈活地闢設社區設施，以應付不斷轉變的社區需求。</p> <p>根據教育局的評估，當局已在工程可行性研究階段預留5幅用地，以興建4間小學及一間中學。正如《香港規劃標準與準則》第三章所述，原則上，綜合規劃及設計的公共或私營房屋計劃的小學學額應自給自足。在綜合房屋計劃內提供充裕的小學學額，可以減少屋邨內學童往返學校所需的交通時間。因此，當局認為有需要在擬議發展項目內預留學校用地，以配合日後居民的需要。</p> <p>(e) 請參閱上文對R1及R2的回應。</p> <p>當局已遵照既定的法定及行政程序，就分區計劃大綱圖的修訂進行公眾諮詢。規劃署分別於2021年6月26日及2021年7月6日，聯同相關政府部門徵詢屯門鄉事委員會和屯門區議會對擬議發展的意見後，才把分區計劃大綱圖的擬議修訂提交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。規劃署向小組委員會提交分區計劃大綱圖的擬議修訂時，也一併把所收到的觀點及意見轉告委員。</p> <p>因應屯門區議會對擬議發展的關注，當局已在</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p><u>建議</u></p> <p>(f) 建議把 R4 的申述用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，其規劃意向為作私營房屋發展。若在建議的用途地帶推行私人住宅計劃，可提供約 1 998 個單位(圖 H-13d 及附件 VI)，而就公營房屋發展進行的環境影響評估已證實，這在技術上屬可行。擬議「住</p>	<p>2021 年 7 月 19 日向屯門區議會提供進一步資料。2021 年 11 月 2 日，規劃署亦聯同相關的政府部門出席屯門區議會的會議，以便進一步徵詢屯門區議會的意見。此外，2021 年 8 月 18 日，規劃署聯同相關的政府部門應一名屯門區議員的要求，進行聯合實地視察，並出席了一個地區論壇，與當區居民、棕地作業經營者及其他各方會面，以闡述有關擬議公營房屋發展在交通及運輸方面的詳情，以及對有關受影響的居民及棕地作業經營者所作的補償及安置安排。</p> <p>當局已根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)公布載有擬議修訂的分區計劃大綱草圖，為期兩個月。修訂項目的詳情，包括相關的小組委員會文件和技術評估，已上載城規會網站，供公眾查閱。公眾可就擬議修訂向城規會提交申述。在城規會根據條例展示所收到的申述期間，公眾可在 3 個星期內就申述提出意見。所有申述人和提意見人已獲邀出席城規會會議，陳述他們的意見。</p> <p>(f) 若把申述用地的部分範圍剔除以供進行私人住宅發展，將會大幅改變公營房屋發展的布局設計。這不但影響公營房屋發展項目的完整性，工程可行性研究下的技術評估(包括交通、通風和基礎建設建議方面的評估)亦須作大幅檢討，導致公營房屋發展</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>宅(甲類)1」地帶的發展參數與「住宅(甲類)」地帶相同，即最高地積比率為 6.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 160 米。當局可在分區計劃大綱圖有關擬議「住宅(甲類)1」地帶的《註釋》訂明須提供指明社會福利及零售設施的規定。申述人亦提出兩份替代布局圖，把擬議私營房屋發展融入公營房屋發展計劃(圖 H-13e 及 H-13f)內(R4)。</p> <p>(g) 建議把 R5 的申述用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以便推行擬議私營房屋計劃，其中地盤面積有所減少(約 1 516.5 平方米。與獲批准的發展項目比較)(圖 H-14e)，僅佔整個「住宅(甲類)」地帶約 0.7%。擬議私營房屋發展項目不會令「住宅(甲類)」地帶內作公營房屋用途的土地顯著減少。有關建議涉及新慶路用地東北面邊緣，故不會對擬議公營房屋計劃造成重大影響(圖 H-14f)。申述人提交的相關技術評估已證實有關建議在技術上屬可行。由申述人提交的主要發展參數及總綱發展藍圖載於附件 VI 及圖 H-14d(R5)。</p>	<p>項目的施工時間表有所延誤。</p> <p>R4 的申述書中沒有資料顯示兩個替代布局圖在技術上可行，該替代布局圖建議把擬議的私營房屋發展融入公營房屋發展計劃內。再者，其中一個由 R4 提議的發展選項(圖 H 13e)的總地積比率為 7.3 倍，住用地積比率為 6.8 倍，超出「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制，屬於過高。</p> <p>(g) 請參閱上文對 R4 及 R5 的回應(f)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
<p>R6</p> <p>(地區關注團體)</p>	<p>反對項目 A 及 B</p> <p><u>反對理由</u></p> <p>(a) 當局所進行的諮詢不足。2021 年 7 月 6 日，屯門區議會表示不同意擬議修訂，並要求政府對發展計劃作出微調後，才進一步徵詢屯門區議會的意見。當局並沒有進一步諮詢屯門區議會，而且在 2021 年 7 月底向城規會提交了擬議修訂。在分區計劃大綱草圖於憲報刊登後，政府便進行清拆前登記，登記了居民的資料。政府應進一步諮詢兆康苑、欣田邨、新慶村及屯門第 54 區的居民和業務經營者，以便對發展計劃作出微調。</p> <p>(b) 屯門區現時的交通情況欠佳，經常出現交通擠塞的情況。當局並未提出全面解決方法，以紓緩有關情況。</p> <p>(c) 擬議發展十分接近兆康苑，會對交通、社區及其他配套設施造成壓力。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 R4 及 R5 的回應(e)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 R1 的回應(a)。</p> <p>(c) 請參閱上文對 R1 的回應(a)及(b)。</p>
<p>R7 至 R10 及 R21 至 R46</p> <p>(R7 至 R10 為棕地作業經營者 R21 至 R46</p>	<p>反對項目 A 及 B(R7、R8 及 R21 至 R46) 反對項目 A(R9 及 R10)</p> <p><u>反對理由</u></p>	

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
<p>為個別人士)</p>	<p>(a) 申述用地內的棕地作業會因擬議發展而受影響。新慶村是根據政府的規劃發展作鄉郊工業用途。棕地作業經營者投放了大量資金和人力經營業務，提供產品和服務以應付社會的基本需要。當中有些作業無法設於傳統工廈內，遷移有關作業亦涉及龐大的投資，作業經營者難以負擔。把土地收回進行擬議發展，尤如抹殺了作業經營者對社會作出的貢獻，亦可能導致其務業倒閉，同時摧毀鄉郊工業。作業經營者及其僱員亦會因此失去生計。政府應在房屋與其他持份者的利益之間取得平衡，讓申述人的業務得以保留(R7、R8、R21至R23)。</p> <p>(b) 康寶路附近的「綠化地帶」很珍貴。擬議發展項目會對生態造成負面影響(R9)。</p> <p>(c) 擬議發展項目內的高樓會對視覺及空氣流通造成負面影響(R9)。</p>	<p>(a) 請參閱上文對R1的回應(e)。 在1996年6月7日刊憲的《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號S/TM-LTY/1》上，新慶村部分範圍劃為「工業(丁類)」地帶。考慮到香港工業遷移及當時西鐵(現為屯馬線)的最終走線，有關的工業區及毗連地區其後於2000年在藍地及亦園分區計劃大綱圖上改劃為「住宅(戊類)」地帶，而有關土地用途直至2021年仍維持不變。「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。自2000年起，申述用地所涉的範圍已不再計劃作工業發展。</p> <p>(b) 請參閱上文對R3的回應(a)。</p> <p>(c) 請參閱上文對R3的回應(b)。 當局進行工程可行性研究時，已進行了初步空氣流通評估，以評估擬議發展項目，並為該項目的概念設計釐訂關於空氣流通的指導原則。 從圖H-6和H-12可見，當局制訂初步布局設計時，已順着盛行風方向安排大廈布局，並在住宅大</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(d) 交通、醫療及配套设施未能應付新增人口的需求(R9 及 R10)。</p> <p><u>建議</u></p> <p>(e) 政府應提供土地予德保雪粒有限公司於原區重置廠房(R21 及 R22)，最好能在即將關閉的藍地石礦場或元朗工業邨提供約 100 000 平方呎(約 9 290 平方米)的地方。此舉有助作業經營者保留其現有客戶，特別是附近的水泥廠。重置有關廠房亦使作業經營者能繼續支援本地飲食業和對建造業至關重要的水泥廠(R21)。</p>	<p>樓之間的地區性空氣路徑預留至少 15 米的建築物間距，以盡量減低擬議發展可能對周邊地區的空气流通造成影響。預料採納良好建築設計的措施後，擬議發展項目不會在空氣流通方面出現無法克服的問題。從空氣流通的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議公營房屋發展項目不表反對。當局會在詳細設計階段就擬議公營房屋發展項目進行定量空氣流通評估，以評估擬議緩解措施的成效，進而充分改善樓宇的布局安排。當局亦會擬備規劃大綱，訂明有關的規劃參數及設計要求，為日後的發展項目提供指引。</p> <p>(d) 請參閱上文對 R1 的回應(a)及(b)。</p> <p>(e) 請參閱上文對 R1 的回應(e)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
<p>R11 至 R14</p> <p>(R11 為桃園圍的村代表 R12 為稔灣村的村代表 R13 為紫田村的村代表 R14 為田心村的村代表)</p>	<p>反對項目 A(R11 及 R12) 反對項目 A 及 B(R13 及 R14)</p> <p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 屯門區現時交通情況欠佳，經常出現交通擠塞的情況。現有的交通基礎設施未能應付現有及新增的人口(R11 至 R14)。擬議發展帶來的新增人口會令現時的道路容車量和公共運輸系統超出負荷(R12)。政府應興建新的道路和計劃新的集體運輸系統，以紓緩交通情況(R13 及 R14)。此外，L7 路所起的作用成疑。預期駕駛人士不會選用較長的路線在該區繞道而行(R13)。</p> <p>(b) 該區缺乏醫療和社區服務以應付新增人口的需求(R11、R13 及 R14)。應擴建屯門醫院，或興建一間新醫院，以應付增加的需求(R13 及 R14)。</p> <p>(c) 發展界線範圍內的架空電纜會對日後居民的健康造成負面影響(R13 及 R14)。</p> <p>(d) 擬議發展並不全面，並被低層發展在中間一分為二。擬議發展亦十分接近已獲許可的墓地。已獲許可的墓地和擬議發展之間應保持適當的緩衝距離(R13 及 R14)。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 R1 的回應(a)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 R1 的回應(b)。</p> <p>(c) 請參閱上文對 R2 的回應(e)。</p> <p>(d) 請參閱上文對 R1 的回應(c)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(e) 大量寮屋會因擬議發展而受影響。有意見關注對受影響寮屋居民和棕地作業經營者所作的補償及安置安排(R13 及 R14)。</p> <p>(f) 《2021 年施政報告》提及，政府會發展北部都會區，以便為新界北部提供房屋及基礎設施。因此，在相關問題(例如交通容量、對受影響居民／棕地作業經營者作出的補償及安置／重置安排，以及政府、機構及社區設施不足)未獲解決前，擬議發展應暫緩進行。政府亦應探討有否其他方法增加建屋量(例如進行市區重建)，而不是堅持進行擬議發展(R13 及 R14)。</p>	<p>(e) 請參閱上文對 R1 的回應(d)和(e)。</p> <p>(f) 請參閱上文對 R3 的回應(a)。</p>
<p>R15 至 R20 及 R47 至 R418</p> <p>(R15 為為茵翠豪庭業主委員會 R16 至 20 及 R47 至 R418 為個別人士)</p>	<p>反對項目 A 及 B(R15 至 R20 及 R47 至 R72) 反對項目 A(R73 至 R418)</p> <p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 大量寮屋和棕地作業會因擬議發展而受影響。有意見關注對受影響寮屋居民和棕地作業所作的補償及安置安排。在現時的補償及安置安排下，有關先決條件和要求實難以達到，受影響的居民會因而失去家園，而受影響的棕地作業經營者則會失去生計。就補償及安置安排所提供的資料和所作諮詢亦不足(R47 至 R77、R79 至 R99、R101 至 R104、R106、R107、R111、R113、R115、R116、R130、R181 至 R184、R193 至 R196、</p>	<p>(a) 請參閱上文對 R1 的回應(d)和(e)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>R260、R266 至 R270、R299、R362 至 R366 及 R390)。</p> <p>(b) 「綠化地帶」對保育而言是具價值的緩衝區。擬議發展會使該區失去「綠化地帶」範圍，改變該區的鄉郊景觀。擬議發展並不全面，並被低層發展在中間一分為二。(R47、R79 至 R88、R111、R114、R154、R176、R179、R180、R196、R296、R364、R406、R417 及 R418)。擬議發展亦會令該區失去農地(R98、R99、R152 及 R313)。</p> <p>(c) 新慶村是根據政府的規劃發展鄉郊工業。擬議發展會摧毀棕地作業及區內的就業機會(R61、R62、R69、R70、R73、R78、R107、R141、R152、R256、R328、R408 至 R418)。</p> <p>(d) 當局進行的諮詢不足。政府在 2021 年 7 月 6 日諮詢屯門區議會，並於 2021 年 8 月 18 日與受影響居民舉行會議。政府在沒有作進一步諮詢的情況下，於 2021 年 8 月 20 日在憲報刊登分區計劃大綱草圖。在分區計劃大綱草圖於憲報刊登後，政府在城規會就申述作出決定前，便進行清拆前登記，登記了居民的資料(R47 至 R49、R65、R67、R74、R300、R417、R418)。</p> <p>(e) 有意見關注擬議發展會對附近低矮發展項目的空氣流通及空氣質素造成負面影響，並會產生屏風效應(R69、R136、R153、R214、</p>	<p>(b) 請參閱上文對 R3 的回應(a)，以及對 R1 的回應(c)。</p> <p>(c) 請參閱上文對 R7 至 R10 及 R21 至 R46 的回應(a)。</p> <p>(d) 請參閱上文對 R4 及 R5 的回應(e)。</p> <p>(e) 請參閱上文對 R7 至 R10 及 R21 至 R46 的回應(c)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>R216)。</p> <p>(f) 屯門區現時交通情況欠佳，經常出現交通擠塞的情況及發生交通意外。擬議發展帶來的新增人口會令現時的道路容車量和公共運輸系統(特別是巴士和鐵路系統)超出負荷(R15 至 R20、R47、R51、R54、R61、R62、R66、R70、R71、R74、R77、R79、R89、R97 至 R100、R105、R107 至 R110、R112、R114 至 R127、R129、R132 至 R137、R140 至 R152、R155 至 R169、R172 至 R179、R186 至 R190、R192、R196 至 R203、R205 至 R215、R217 至 R242、R245、R248、R249、R251 至 R255、R257 至 R262、R264、R266 至 R270、R274 至 R294、R295、R297 至 R314、R316 至 R361、R367 至 R385、R387 至 R405、R407、R417 及 R418)。屯門 54 區的數個公營房屋發展項目會於 2022 年入伙，預計現有交通建設設施將難以應付現有及新增人口(R15 至 R20)。跨區上學的學生會令交通擠塞情況加劇(R204)。L7 路所起的作用成疑，因為駕駛人士不會選用較長的路線在該區繞道而行。預計藍地交匯處仍為屯門的交通樽頸地帶。此外，大型交</p>	<p>關於對空氣質素的影響，經核准的環境影響評估已就擬議公營房屋發展項目和現有及已規劃的道路網會產生車輛廢氣及各申述用地附近亦有工業廢氣，這兩類廢氣操作期的空氣質素影響進行定量評估。經核准環境影響評估結果所得出的結論是，所有空氣質素易受影響的地方預期受到的累積空氣質素影響均符合空氣質素指標。因此，預計擬議發展項目在運作期內並不會對空氣質素造成不良影響。</p> <p>(f) 請參閱上文對 R1 的回應(a)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>通基礎設施(特別是十一號幹線和屯門繞道)並未能配合擬議發展項目新入伙居民的需要(R69、R276及R305)。附近一帶缺乏泊車位，令違例泊車問題嚴重(R74及R110、R185、R190、R250、R265、R295、R298、R300、R308、R310、R355、R356、R417及R418)。當局應在茵翠豪庭正門對出加設交通燈控制的路口並在區內闢設多層停車場(R15至R20)。</p> <p>(g) 擬議發展引致的人口增加會令屯門原本已經受壓的醫療服務、教育、康樂、街市和其他配套設施超出負荷。屯門醫院等候時間長正反映有關情況(R15至R20、R47、R61至R64、R66、R68、R70、R71、R74、R76至R87、R107、R108、R112、R114至R116、R118、R123、R131、R135、R141、R145、R147、R148、R152、R170、R171、R176至R180、R185、R191、R192、R197、R200、R208、R219、R220、R222、R223、R234、R235、R241、R249、R254、R255、R259、R261至R263、R265、R274、R279、R288、R290、R291、R294、R295、R301至R304、R305、R307、R308、R312、R315、R317至R319、R321至R323、R326、R327、R331、R340、R351、R355、R356、R359、R361、R386、R389至R391、R395、R407、R417、R418)。</p>	<p>(g) 請參閱上文對R1的回應(b)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(h) 當局應改善區內的排水設施(R15 至 R20)。</p> <p>(i) 重訂走線的康寶路應設有隔音屏障(R15 至 R20)。</p> <p>(j) 由於屯門區有剩餘學額，無需在擬議發展興建學校(R49、R75、R79 至 R88)。</p> <p>(k) 在清拆寮屋期間，一些寵物／動物或會被主人遺棄(R130、R152、R417 及 R418)。</p>	<p>(h) 當局已在工程可行性研究下進行初步排水影響評估，以評估擬議公營房屋發展對排水帶來的影響。根據初步排水影響評估的結果，四條現有溪流會受擬議公營房屋發展所影響。因此，工程可行性研究建議了一系列的排水工程，包括加設新的排水管道、U-型排水渠及箱形涵管。當上述排水工程得以落實，預計擬議公營房屋發展不會在排水方面帶來不可接受的技術問題。</p> <p>(i) 請參閱上文對 R2 的回應(h)。</p> <p>(j) 請參閱上文對 R4 及 R5 的回應(d)。</p> <p>(k) 有關處理被遺棄動物方面，並不在分區計劃大綱圖處理的範疇內。動物管控事宜由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)負責跟進¹。</p>

¹ 就新界的鄉郊發展而言，漁護署現行政策的重點在被主人遺棄的動物的福祉上。被遺棄的動物在通過漁護署獸醫的健康及性情評估後，會被送往漁護署轄下 17 個伙伴動物福利機構，以暫時收留並最終被安排領養。與此同時，漁護署亦向鄰近居民派發教育宣傳單張，強調動物主人應負的責任。在任何情況下，若有充分證據證明有人涉嫌遺棄動物，漁護署會考慮根據現行法例檢控動物主人。

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(l) 擬議發展十分接近若干墳墓和已獲許可的墓地。有意見關注風水問題(R68、R238、R239、R243 至 R247、R271、R272、R273、R392 至 R397)。</p> <p>(m) 有意見關注到發展界線範圍內的架空電纜會對日後居民的健康造成負面影響(R76)。</p> <p>(n) 擬議發展會令我們失去若干樹齡超過 100 年的荔枝樹(R107、R152 及 R296)。</p> <p><u>建議</u></p> <p>(o) 建議修改發展項目的邊界／道路走線，以免與一些寮屋、地段及／或墓地構成衝突(R47 至 R53、R55 至 R61、R72、R73、R79 至 R88、R362、R363 及 R365)。</p> <p>(p) 政府應探討有否其他方法增加建屋量(例如進行市區重建)，而不是堅持進行擬議發展(R177、R179)。</p>	<p>(l) 請參閱對 R1 的回應(c)。</p> <p>(m) 請參閱對 R2 的回應(e)。</p> <p>(n) 請參閱對 R2 的回應(c)。</p> <p>(o) 請參閱對 R1 的回應(c)。</p> <p>(p) 請參閱對 R3 的回應(a)。</p>
<p>R419</p> <p>(個別人士)</p>	<p>反對就圖則的《註釋》作出修訂。</p> <p><u>申述理由</u></p>	

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(a) 有關修訂削弱城規會在管控方面的法定把關角色，以及減損公眾依法知悉涉及在「自然保育區」地帶和「綠化地帶」填土及挖土的政府工程和對有關工程提出意見的法定權利。</p>	<p>(a) 在「自然保育區」地帶和「綠化地帶」下，「豁免條款」(即如因涉及政府統籌或落實的公共工程及小型工程(即保養、修葺或翻建工程)而需要進行河道改道／挖土／填土工程，這些工程可獲豁免取得規劃許可的要求)，符合《註釋總表》最新修訂本的規定。該修訂本於 2021 年 8 月 6 日獲城規會同意，其後在 2021 年 8 月 24 日公布。</p> <p>把「豁免條款」擴大至適用於保育相關用途地帶，目的是簡化規劃申請程序／機制。由政府統籌或落實的公共工程有既定的機制監察，而根據機制，擬議工程必須獲相關決策局／部門的同意，並須符合有關的政府規定。保養和修葺工程規模細小，而且不涉及新發展項目。翻建工程的規模亦不大，這類工程可視作對獲批給許可的現有建築物／構築物的擁有人／佔用人享有翻建權利的尊重。總括而言，「豁免條款」只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。另須注意的是，這些獲豁免規劃許可的工程仍須遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。</p> <p>此外，「豁免條款」只適用於河道改道／挖土／填土工程。倘《註釋》註明某「用途」必須取得城規會的規劃許可(即第二欄用途)，有關用途本身仍須取得規劃許可，而其相關的河道改道／挖土／填土工程將構成有關建議的一部分。倘《註釋》註明准許的用途／發展(即第一欄用途或《註釋》說明頁</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
		<p>所指明的用途)涉及河道改道／挖土／填土工程，而《註釋》的「備註」並無說明有關工程可獲豁免規劃許可，則有關的河道改道／挖土／填土工程亦必須取得規劃許可。由此可見，對於「自然保育區」地帶和「綠化地帶」內的發展，當局根據條例施行的法定管制並沒有被削弱。</p>
<p>R420 (港鐵公司)</p>	<p>就項目 A 及 B 提供意見</p> <p><u>意見／建議</u></p> <p>(a) 擬議發展位於易受噪音影響的地區，容易受到鐵路運作時可能產生的噪音所影響。日後在詳細設計階段進行的環境評估研究應考慮及解決屯馬線和輕鐵經空氣傳送的噪音問題，而當局應在擬議發展項目落實噪音緩解措施，以確保完全符合法定要求。規劃大綱應訂明有關要求。</p>	<p>(a) 備悉。請參閱上文對 R2 的回應(h)。</p> <p>不過，當局亦會擬備規劃大綱，訂明有關的規劃參數及設計要求，為日後的發展項目提供指引。</p>
<p>R421(亦為 C11) (個別人士)</p>	<p>就項目 A 及 B 提供意見</p> <p><u>意見／建議</u></p> <p>(a) 有意見關注擬裝設的減音窗和擬加建的混凝土圍牆會影響空氣流通，導致日後居民的居住環境欠佳。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 R7 至 R10 及 R21 至 R46 的回應(c)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(b) 有意見關注擬議發展對生態系統及生物多樣性所造成的影響。有一個品種的蟹須遷移到別處。約有 1 300 棵樹木會被砍伐，並由補種樹木替代。補種的樹木屬觀賞性質，不太可能吸引到須遷移的動植物棲息。當局應保留現時被樹木覆蓋的地區。</p>	<p>(b) 請參閱上文對 R2 的回應(c)。</p> <p>根據經核准的環境影響評估所進行的生態影響評估，擬議發展的施工範圍主要包括市區、鄉村及果園範圍(約 25.8 公頃)，其生態價值「微不足道」或「低」，只有部分施工範圍包括生態價值「低」的林地(約 1.2 公頃)、生態價值「低」的天然及半天然河溪(長度約為 285 米)，以及一條生態價值「中等」的半天然河溪(長度約 264 米)(圖 H-9)。</p> <p>受影響林地持續受到人為干擾(即掃墓活動)，而大部分錄得的物種為外來品種。擬議發展將避開大部分具重要保育價值的植物品種，包括 12 棵土沉香和 3 棵大果核果茶。基於前文所述的生境價值、物種多樣性、所損失林地的面積，以及避開具重要保育價值的品種，擬議發展引致的林地損失將對生態造成「輕微」影響。落實緩解措施(包括移植具重要保育價值的受影響植物品種，以及在現有鄉村／果園生境以本土品種進行林地改善種植)後，項目造成林地損失的剩餘影響可予接受(圖 H-9)。</p> <p>大部分受影響的天然及半天然河溪規模細小，而且未錄得具保育價值的品種，只有在康寶路用地東北邊界以外的一段半天然河溪(圖 H-9)發現兩種具保</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(c) 大部分的政府、機構及社區設施不符合香港規劃標準與準則的標準，實屬不可接受。建議減少建築物的數量和人口，以符合有關標準。</p> <p>(d) 擬議發展位於新慶村具考古研究價值地點的範圍內。沒有資料顯示勘探工作曾在何處進行。</p>	<p>育價值的蟹品種，即鰓刺溪蟹和鎌刀束腰蟹。由於河溪的上游是錄得大部分蟹品種的位置，擬議發展將避免對該處造成直接影響，亦會沿河溪的南岸闢設至少 6 米的緩衝區(圖 H-9)。雖然鰓刺溪蟹的一個所在地無可避免會受到影響，但建議在施工前把蟹羣遷移至康寶路用地以北的合適而且未受侵擾的河溪生境。考慮到所涉工程的性質、水道的物種多樣性、當局採取措施抑減直接影響，以及採取緩解措施後，有關工程項目造成河溪損失的剩餘影響可予接受。</p> <p>鑑於以上所述，從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不反對擬議發展。</p> <p>(c) 請參閱上文對 R1 的回應(b)。</p> <p>(d) 項目 A 的中間部分侵佔了新慶村具考古價值地點(圖 H-2a)。環境影響評估建議，在收地及清拆構築物後並在施工前，應該在新慶路用地北面部分進行考古實地調查。當局將會與古物古蹟辦事處(下</p>

申述編號 (TPB/R/S/TM-LTY/11-)	申述事項	對申述的回應
	<p>(e) 有三宗已獲批准作私營房屋發展的規劃申請 (編號 A/TM-LTY/273-1、381 及 337)，該等申請所涉地點位於擬議發展所涉地點內，而該等發展與擬議發展並不協調。當局並無提供資料，以說明該等發展可如何進行。</p>	<p>稱「古蹟辦」)協定擬議考古工作的範圍和計劃。視乎調查結果而定，項目倡議人與古蹟辦達成協議前會提出適當的緩解措施。申述用地內並無暫定或法定古蹟、已獲評級或建議評級的歷史建築、政府文物地點或古物諮詢委員會建議評級的新項目。</p> <p>(e) 請參閱上文對 R4 及 R5 的回應(b)及(f)。</p>

意見編號 (TPB/C/S/TM-LTY/11-)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
<p>C1 (屯門區議會)</p>	<p>無</p>	<p><u>就項目 A 及 B 提出意見</u></p> <p>(a) 屯門區議員普遍不反對擬議發展。</p> <p>(b) 政府應就交通、其他配套社區設施，以及對受影響居民及棕地作業經營者所作的補償及安置安排制訂全面的方案。</p>	<p>(a) 備悉。</p> <p>(b) 請參閱上文對 R1 的回應(a)、(b)、(d)及(e)。</p>

意見編號 (TPB/C/S/TM-LTY/11-)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
<p>C2</p> <p>(個別人士)</p>	<p>無</p>	<p><u>反對項目 A 及 B</u></p> <p>(a) 該區現時交通情況欠佳，經常出現交通擠塞的情況。公共運輸系統，例如屯馬線、輕鐵、巴士及小巴的負荷過重，乘客量過多。擬議發展帶來的新增人口會令現時交通容量和公共運輸系統超出負荷。此外，該區的交通狀況已經不甚理想，擬議公營房屋發展所涉及的建造工程車輛會進一步加重該區交通的壓力。</p> <p>(b) 擬議發展引致的人口增加會令欣田邨原本已經受壓的康樂和其他配套設施超出負荷。</p> <p>(c) 有意見關注擬議發展在施工階段對附近地區(特別是欣田邨、紫田村、</p>	<p>(a) 請參閱上文對 R1 的回應(a)。</p> <p>工程可行性研究的初步交通及運輸影響評估已進行建造工程交通影響評估。在擬議發展的施工期內，當局預料擬議公營房屋發展所需進行的建造工程會令運送建築材料的車輛增加，對區內和附近的連接路和路口的交通所造成的影響屬可控範圍之內。儘管如此，在勘測及設計階段，建造工程交通影響評估仍會作進一步檢討，以期盡量減低擬議發展在施工階段對交通所造成的影響。此外，在施工階段展開前，也會制訂建造工程車輛管理計劃。</p> <p>(b) 請參閱上文對 R1 的回應(b)。</p> <p>(c) 環境影響評估已就擬議發展在施工及運作階段可能對空氣質素及噪音等方</p>

意見編號 (TPB/C/S/TM-LTY/11-)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
		<p>新慶村及茵翠豪庭)的空氣質素、噪音及環境衛生等方面所造成的影響。</p> <p>(d) 當局向持份者進行的諮詢不足。</p>	<p>面造成的影響作出評估。在落實擬議緩解措施後，例如適當地分期施工；採取灰塵抑制措施；使用優質機動設備、活動隔音屏障、隔音罩及隔音布等，預計擬議發展在施工時不會對空氣質素及噪音等方面造成無法克服的環境影響。此外，在施工階段展開前，也會制訂建築工地管理計劃。</p> <p>(d) 請參閱上文對 R4 及 R5 的回應(e)。</p>
<p>C3 (個別人士)</p>	<p>支持 R2 至 R5、R8 及 R9、R13、R16 至 R18、R23、R26 至 R34、R44、R54、R63、R65、R66 至 R68、R71 至 R76、R81、R83 及 R87</p>	<p><u>提出一般意見</u></p> <p>(a) 沒有資料說明把擬議發展項目選址在該區的原因。落實擬議發展項目將需時逾 10 年，而且不會解決房屋問題。政府應考慮透過發展棕地、閒置用地和市區重建加快土地供應。</p> <p>(b) 有意見關注擬議發展對生態所造成的影響。</p> <p>(c) 有意見關注擬議發展對交通造成的影響。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 R3 的回應(a)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 R421 的回應(b)。</p> <p>(c) 請參閱上文對 R1 的回應(a)。</p>

意見編號 (TPB/C/S/TM-LTY/11-)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
<p>C4 至 C8</p> <p>(C5 亦為 R5 的代表)</p> <p>(公司)</p>	<p>支持 R5</p>	<p><u>支持 R5 的建議</u></p> <p>(a) 支持 R5 關於把申述用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶的建議。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 R4 及 R5 的回應(f)。</p>
<p>C9</p> <p>(個別人士)</p>	<p>支持 R219、 R318 及 R420</p>	<p><u>提出一般意見</u></p> <p>(a) 建議闢設新道路，以紓緩區內欠佳的交通情況。</p> <p>(b) 建議增加醫院人手。</p> <p>(c) 建議盡早擴闊藍地輕鐵站的月台。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 R1 的回應(a)。</p> <p>(b) 醫院人手不在分區計劃大綱圖的範疇內。分區計劃大綱圖的範疇旨在為該區顯示一個概括的土地用途大綱和規劃意向，亦不屬於城規會的職權範圍。</p> <p>(c) 請參閱上文對 R2 的回應(b)。</p>
<p>C10</p> <p>(個別人士)</p>	<p>沒有</p>	<p><u>提出一般意見</u></p> <p>(a) 有意見關注擬議發展對空氣質素造成的影響。</p> <p>(b) 有意見關注擬議發展對交通造成的影響。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 R15 至 R20 及 R47 至 R418 的回應(e)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 R1 的回應(a)。</p>

意見編號 (TPB/C/S/TM-LTYT/11-)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
C11(亦為 R421) (個別人士)	支持 R420 及 R421	<u>提出一般意見</u> (a) 有意見關注減音窗能否緩減鐵路在 噪音方面造成的影響。 (b) 擬議發展所引致的人口增加會令屯 門原本已供不應求的醫療服務和其 他社區服務超出負荷。	(a) 請參閱上文對 R2 的回應(h)。 (b) 請參閱上文對 R1 的回應(b)。

R4 及 R5 的建議所涉及的主要發展參數

主要參數	R4	R5
建議	把申述用地由「住宅(甲類)」用地改劃為「住宅(甲類)1」用地	
地盤面積(平方米, 大約)	21 333 (19 442 位於 修訂項目 A 內)	1 516.5
最高地積比率(地積比率, 大約)	6.2 倍	2.527 倍
住用	6.0 倍	
非住用	0.2 倍	
最大總樓面面積(平方米, 大約)	131 498	3 832.4
住用	127 998	
非住用	3 500	
- 長者日間護理中心	500	
- 幼兒中心	1 000	
- 零售	2 000	
最大上蓋面積(上蓋面積)(%)	40	15.5(大約)
樓宇數目		1 個
住用	6 個	1 個
非住用		0 個
最高建築物高度		72.5
以米計	-	
以主水平基準上計	160	80
樓層數目	48 層	19 層
	(不包括兩層地庫 停車場)	(坐落在一層地庫 停車場上)
單位數目	1998 個	68 個
平均單位面積(平方米)	64	43 至 44.1
車位數目		
供住客使用	313 個	21 個
供訪客使用	45 個	5 個
電單車車位數目	20 個	1 個
上落客貨車位數目	6 個(供住客使用)	1 個
單車車位數目	100 個	15 個
公共綠化面積(平方米)	-	442(大約)
公用休憩用地(平方米, 最低限度)	5,395	275(大約)
設計人口(人)	5 395 ¹	184 ²

¹ 申述人表示, 該數字是根據政府統計處提供的 2016 年屯門平均家庭住戶人數為 2.7 人的數字作出估算。

² 申述人表示, 該數字是根據政府統計處提供的 2021 年平均家庭住戶人數為 2.7 人的數字作出估算。

屯門及元朗西區

議程項目38

[公開會議]

擬修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/10》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/21 號)

125. 秘書報告，擬議修訂項目涉及將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的公營房屋發展項目。該項目獲土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行的工程可行性研究支持，而博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是該研究的其中一個顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| 謝俊達先生(以
民政事務總署
總工程師(工程)
身分) | — | 為民政事務總署署長代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會和博威公司有業務往來； |
| 黃元山先生 | — | 為房委會資金管理附屬小組委員會委員； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 目前以合約形式與土拓署進行研究項目；以及 |
| 郭烈東先生 | — | 他任職的機構在房委會協助下營運社區服務隊，並曾公開向房委會申請撥款。 |

126. 小組委員會備悉，黃元山先生因事未能出席會議。小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程

序與方法，由於建議的修訂主要關乎公營房屋發展，屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，委員就此議項申報與房委會有關的利益只須記錄在案，而且相關委員可留在席上。由於張國傑先生和侯智恒博士並無參與有關的修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

127. 下列的政府代表此時獲邀到席上：

規劃署

袁承業先生 一 屯門及元朗西規劃專員；

麥榮業先生 一 高級城市規劃師／屯門及元朗西；

土木工程拓展署

梁淑芳女士 一 高級工程師／房屋工程 2；

128. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述建議的修訂項目，要點如下：

背景

- (a) 為應付房屋及其他發展需要，政府一直持之以恆地增加土地供應。當局物色到的具發展潛力用地包括位於屯門新市鎮北緣的新慶路用地、新慶路延伸用地和康寶路用地。為充分利用這些用地的發展潛力，政府把這三幅用地合併為一個綜合全面的公營房屋發展項目，當中包含政府、機構及社區用途和相關基礎設施工程，並已進行工程可行性研究。屬於工程可行性研究一部分的環境影響評估(下稱「環評」)已於二零二零年十二月三十日根據《環評條例》獲環境保護署署長(下稱「環保署署長」)批准。有關工程可行性研究已於二零二一年上半年完成；
- (b) 擬議公營房屋發展範圍內有一些涉及住宅發展的規劃申請。編號 A/TM-LTY Y/273-1 及 381 兩宗申

請由同一申請人提交，分別獲城市規劃上訴委員會及小組委員會批准。該名申請人亦提交了一宗第 12A 條改劃申請(編號 Y/TM-LTY Y/8)，要求把地積比率由一倍增至六倍，以作高密度住宅發展。該宗申請於二零二零年四月二十四日遭小組委員會拒絕，申請人就小組委員會所作決定提出司法覆核。另有一宗申請(編號 A/TM-LTY Y/337-1)被小組委員會拒絕，該宗申請相關的覆核申請暫定於二零二一年九月審議；

擬議修訂項目

- (c) 修訂項目 A：把康寶路北面兩個地方(約 21.52 公頃)由「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，最高地積比率限為 6.5 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 160 米。任何樓面空間如用作政府規定設置的公眾停車場、公共交通設施和政府、機構或社區設施，可豁免計入地積地率；
- (d) 修訂項目 B：把青山靶場東面的地方(約 0.53 公頃)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；

技術評估

- (e) 由土木工程拓展署進行的技術可行性研究涵蓋多方面的技術評估，包括交通、環境、供水、排水、排污、景觀、視覺和空氣流通。各項研究的結果顯示，擬議發展沒有無法克服的技術問題；

政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

- (f) 雖然藍地及亦園地區由政府、機構及社區設施供應未必能完全符合《香港規劃標準與準則》的規定，但屯門區已規劃政府、機構或社區設施的整體供應量大致上足以應付該區整體規劃人口所需。在詳細

設計階段，會在擬議公營房屋發展項目中加入社會福利署要求提供的各項社會福利設施；

- (g) 關於公眾休憩用地的供應，擬議公營房屋發展項目會為規劃人口提供足夠的鄰舍休憩用地。屯門區已規劃地區休憩用地的供應量整體出現過剩，因此可彌補藍地及亦園地區的地區休憩用地不足的情況；

政府部門的意見

- (h) 政府相關決策局及部門對擬議修訂項目不表反對或沒有負面意見；

諮詢

- (i) 二零二一年七月六日，當局就擬議修訂諮詢屯門區議會。屯門區議員表示關注擬議發展帶來的新增人口對屯門區交通造成影響，亦令社會福利設施和政府、機構或社區設施不足，以及缺乏地區諮詢的問題。屯門區議會要求當局提供進一步資料，包括計劃在擬議發展項目內闢設的政府、機構及社區設施和社會福利設施、交通方面的細節，以及對受影響棕地作業的補償安排。二零二一年七月十九日，當局向屯門區議會提交有關擬議公營房屋發展的進一步資料；以及
- (j) 二零二一年六月二十六日，當局就擬議修訂諮詢屯門鄉事委員會。屯門鄉事委員會主要關注擬議發展對交通造成的影響及相關緩解措施、排水問題，以及對受影響居民和棕地作業營運者的補償及重置安排。

[黃天祥博士在規劃署進行簡介期間離席。]

129. 規劃署的代表簡介完畢後，主席邀請委員提問。

130. 主席、副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 對涉及擬議公營房屋用地的有效規劃許可、處理中的覆核申請和司法覆核案件會有何影響；
- (b) 擬議公營房屋發展所涉修訂項目的擬議邊界為何；
- (c) 有何交通改善措施，以及如何接駁公共交通服務；
- (d) 擬議公營房屋發展項目的建築物高度與四周是否協調；
- (e) 受影響「綠化地帶」的現況如何；以
- (f) 擬議公營房屋發展項目可否容納用於闢設社會福利設施的額外總樓面面積。

131. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生及土拓署高級工程師／房屋工程 2 部梁淑芳女士作出回應，要點如下：

- (a) 雖然擬議公營房屋發展用地涉及擬作議私人住宅發展的有效規劃許可，但小組委員會考慮該等申請時，相關文件已清楚列明當局在該區發展公營房屋的意向。正如上文所述，有一宗司法覆核案件涉及小組委員會就一宗第 12A 條改劃申請（編號 Y/TM-LTYY/8）所作的決定。預計法庭會在二零二一年九月對該宗司法覆核案件作出裁決。另有一宗司法覆核案件涉及環保署署長於二零二零年十二月批准與擬議公營房屋發展有關的環評決定。雖然擬議公營房屋發展用地涉及有效的規劃許可、處理中的覆核申請及司法覆核案件，但地政總署因為政府計劃發展公營房屋而暫緩處理申請人的契約修訂申請，故獲批准的計劃可能無法落實。分區計劃大綱草圖的《說明書》亦訂明擬議「住宅(甲類)」地帶旨在作公營房屋發展。建議按計劃修訂分區計劃大綱圖，以推行擬議公營房屋發展。與此同時，規劃署會一直留意司法覆核案件的最新情況；
- (b) 擬議公營房屋發展範圍的邊界已考慮到用地狀況及該區的發展限制，例如墳墓、民居和已規劃的發

展，以避免／盡量減少可能造成的衝突及銜接問題。擬議公營房屋發展項目的一小部分地方(主要涉及擬議道路工程及一些基建工程)位於屯門分區計劃大綱圖的範圍內，並不屬於這次分區計劃大綱圖的修訂。由於新的 L7 路走線及重訂康寶路走線會再作微調，當局會在稍後階段才就屯門分區計劃大綱圖提出修訂；

- (c) 為應付擬議公營房屋發展項目所產生的額外車流，建議建造新的 L7 路，為現有的康寶路重新定線，以及進行多項路口改善工程。擬議發展項目將與最接近的屯馬線／輕鐵線車站相距大約 5 至 15 分鐘步程。建議興建一座行人天橋，更方便步行。此外，建議在擬議發展項目內闢設兩個公共運輸交匯處，為將來的居民提供最佳的公共交通服務；
- (d) 有關的發展密度(地積比率 6.5 倍，建築物高度訂為主水平基準上 160 米)與周邊發展項目和已獲批准發展項目的發展密度並非不相協調。周邊的發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 120 米。至於一些已獲批准的發展項目，會略為放寬有關的地積比率和建築物高度限制(最高建築物高度為主水平基準上 140 米)，以在屯門市邊緣進行准許的公營房屋發展項目；
- (e) 雖然擬議修訂項目所涉及的地方有大約一半範圍原本劃作「綠化地帶」，但該「綠化地帶」大部分土地現時有棕地作業和其他現有用途，景觀和生態價值不高；以及
- (f) 建議在分區計劃大綱圖上把「住宅(甲類)」地帶的最高地積比率訂為 6.5 倍，以進行擬議的公營房屋發展。為了有彈性以容納更多政府、機構或社區設施，分區計劃大綱圖中有關「住宅(甲類)」地帶的《註釋》訂明，計算地積比率時，任何樓面空間如用作政府規定須設置的政府、機構或社區設施，可免計算在內。

132. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意各項擬對《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/10》作出的修訂，以及載於文件附件 II 的《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/10A》（展示時重新編號為 S/TM-LTY Y/11）和載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/10A》（展示時重新編號為 S/TM-LTY Y/11）的經修訂《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示。

133. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府部門的代表出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[廖凌康先生此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士、麥榮業先生、李佳足女士、陳栢熙先生及蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

屯門鄉事委員會
第廿三屆第九次執行委員會會議
會議紀錄

日期：二零二一年六月廿六日(星期六)

時間：上午十一時正

地點：本會二樓會議室

主持：劉業強主席

出席者：劉業強 陶錫源 曾展雄 胡福安 李祖貽 劉威平
鍾惠庭 陶天賜 謝偉生 許卓豪 陶健倫 陳遠基
陶偉平 楊偉權 李維苑 蘇偉倫 劉鎔榮 鄭孝強
陶滿權 李官帶 覃仲才

缺席者：劉志誠

列席者：屯門地政處總地政主任 謝興哲先生
屯門地政處行政助理／地政 黃逸強先生
屯門地政處高級地政主任／土地管制 陳碧珊女士
屯門地政處高級地政主任／小型屋宇 吳楚恩女士
屯門地政處高級地政主任／批約事務 李國興先生
屯門地政處高級地政主任／契約執行及村屋重建 李耀權先生
屯門地政處高級地政主任／工程 趙國強先生
土木工程拓展署總工程師／土地工程 蔡榮興先生
土木工程拓展署高級工程師／1 土地工程 何雁玲女士
土木工程拓展署工程師／14 土地工程 李興智先生
土木工程拓展署公共關係主任 吳家寶女士
規劃署屯門及元朗西規劃專員 袁承業先生
規劃署署理高級城市規劃師／屯門 2 麥榮業先生
規劃署助理城市規劃師／元朗西 5 馮智禧先生
土木工程拓展署總工程師／房屋工程特別職務 陳偉杰先生
土木工程拓展署高級工程師／1 梁淑芳女士
土木工程拓展署工程師／5 羅駿軒先生
房屋署高級規劃師 4 林德強先生
房屋署建築師 21 蔣逸明女士
賓尼斯工程顧問有限公司項目經理 勞智行先生
賓尼斯工程顧問有限公司總環境科學顧問 唐思坪女士
弘達交通顧問有限公司技術董事 朱以聞先生
新界鄉議局顧問 古漢強先生
新慶村村代表 蕭春發先生
新慶村村代表 黃楚文先生
尹艷玲小姐 (記錄)

工程不單止為 54 區，未來交通看看如何調節，逢星期一及黃昏時間很多車輛經過必定塞車，這個迴旋處設計先天性不足，首先在九十年代設計時高壓線壓着，要改都很難，所以部門要留意留意未來方向必然是多車，加上新慶路工程，藍地交匯處改善工程必須要加速進行，不要等到 2023 年才完成，要早些完成，早些研究未來方向，因新慶路將會有 21,000 個單位共 61,000 人口，影響深遠。除了交匯處之外，邱子田的迴旋處亦會嚴重影響到五柳路行車，五柳路先天性不足，40 米長車駛過會很影響私家車行駛，運輸署亦知道問題所在，部門需要去看看如何理順，但部門得過且過又將工程斬件進行，所以為了未來的交通方向，部門真的要落力去看如何改善交通問題工程，而且必須要加快工程進度。

17. 土木工程拓展署總工程師蔡榮興先生表示，首先多謝陶副主席支持他們，他們希望改善工程對當地的交通有幫助，他們會努力盡快完成所有工程，工程主要將側邊的位置擴闊，他們會盡快完成合約，亦要求承建商分階段進行工程盡快完成。
18. 陶滿權特別議員表示，路面擴闊改善工程是沒有用的，土木工程拓展署是否知道每晚六點後由元朗公路落回藍地交匯處到青山公路，藍地交匯處塞車就會塞上元朗公路，由藍地出到青山公路嶺南大學那邊又塞死，每日放工時間都塞車，早幾年我們建議過，將高壓電纜取消，改用隧道，否則永遠都是塞車，因為每日都要經過，怎樣接駁也會塞車，土木工程拓展署所聘請的顧問公司也只是浪費金錢，所以一定要將電纜取消，建立一條隧道避免塞車。
19. 陶錫源副主席表示，都知道陶滿權特別議員心急，我們下一個議程就會討論，但這個工程沒法子，必須要先做，迴旋處的設計是先天性不足，及青山公路往元朗公路的燈位，即在迴旋處之前的燈位設計都會拖慢車速，所以要看看如何改善藍地交匯處。
20. 新界鄉議局顧問古漢強先生表示，雖然這項議程只是講藍地交匯處，但政府必須要有長遠的計劃。
21. 劉業強主席總結表示，本會支持上述項目，請土木工程拓展署盡快進行，因為交通是很重要的。
22. 與會者知悉有關事宜。

1.3 規劃署－擬議修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTYT/10》在屯門新慶路及康寶路用地作公營房屋發展(附件)

23. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生表示，現在介紹藍地及亦園分區大綱圖，公營房屋發展計劃，各委員可參考文件，文件藍色上面是整個綜合發展包括康寶路有綜合發展及社區基礎設施，包括的範圍也很大，約有 29 公頃，今次來到諮詢，因要配合這個房屋發展，我們首先第一個階段需要修正這個大綱圖，這個工程主要是在規劃大綱圖南邊，但有

少部份屬於屯門，南面提及有道路工程，下次處理後好後再來諮詢。擬議地方在藍地交匯處西邊、青山公路右手邊近新慶村附近，為配合擬議的公營房屋發展及所需的配套設施，現建議把大綱圖的「住宅(戊類)」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶。

24. 土木工程拓展署總工程師陳偉杰先生表示，我們會沿着發展南邊興建 L7 道路及重新定線的康寶路，將東西邊交通貫通，即是連接屯門公路形成一個環形道路網絡，舒緩新發展帶來的交通問題，除此之外，亦會興建公共交通運輸交匯處，現時有七個路口將會進行改善工程，房屋署亦會根據規劃標準準則提供適當及足夠車位，亦會興建一段新的行人天橋連接到鄰近的兆康西鐵站，若果實施這些交通措施，擬議發展不會為附近道路帶來不良影響。
25. 陳偉杰先生續表示，擬議發展的環評報告已 2020 年 12 月 30 日獲得環境保護署署長批准，而可行性研究亦於 2021 年上半年大致完成。簡單講解一下環境、排污、排水、供水、視覺、景觀及空氣流通等方面的潛在影響，並沒有無法克服的技術問題，改善現有工業與民居相鄰的情況，會提供一個新的污水收集系統，亦會處理一些受污染的土地，保留一些天然的溪澗盡量，亦都提供了足夠的通風流確暢順，另外排水方便，很多人關注會否有水浸的問題，圖一粉紅色位置就是新建的排水系統，網絡都覆蓋得很廣闊，渠務署亦接受了，所以這個發展都不會有水浸的問題。
26. 袁承業專員表示，總結今日主要講到工廠發展，因為他們要修改土地用途，所以到來諮詢本會的意見，今天收到大家的意見後會再作考慮，之後將意見交到城規會去考慮修改，之後會再作公眾諮詢，簡介到這裏，請問各位元有何意見？
27. 陶錫源副主席表示，今次這個新慶路的發展影響深遠，本會的扮演角色是前期功夫要做，至於收地後怎樣建設各方面我們不會擔心，回顧新慶路的發展，1986 年政府推出新慶村試驗計劃，因新慶村有很多廠房，所以這個計劃有大部份用地領走了，部份用來作鄉村式發展，而屯子圍及青磚圍列為永久居用地，這個計劃在九零年代推出來，開始準備收地建路，當 1993 年至 1995 年先後分兩個工程即現時五柳路、青磚圍及新慶路，但是新慶村這個試驗計劃的永久廠房是失敗了，因為工業北移，曾經近公廁邊有位業主已經申請及批出了永久廠房，地積比率為例如 10,000 呎可以興建 6,000 呎兩層或三層上蓋，但業主計算後認為不化算，所以放棄了興建永久廠房，既然工業不成功，政府計劃將申請新慶村改為 RE 用地，即低密度發展用地，兜兜轉轉到現時相繼有兩個地盤都會有發展商去買地申請，但因為規劃署偷步，都未曾上區議會及鄉事會，就已經貼出告示，所以當時政府官員一到新慶村諮詢時遭受到廠房及居民嚴厲抗議，最後規劃署及土木工程拓展署閃避，不過反而他們將新慶路居住工程擴大，你們經常說環評報告，政府當然支持自己的計劃，有幾何有反對意見呢？這是密切影響我們本身的居民，所以收地時前期功夫怎樣做呢？相信你們都聽到民怨，營運中的工廠的突然需要殺停，政府應有兩手準備，怎樣安撫受影響的短期租約？令到他們可以繼續運作，臨時屋的居民又怎樣安排？因為你們要拆人屋，並非居民去申請公屋或去買居屋。

28. 陶錫源副主席續表示，至於交通安排，就很大問題了，今次的發展如果真的成功，千萬不要「斬件」上，例如 54 區發展，本身 T7 路已經不能落成，現在轉了 L7 路，希望可以一氣呵成，更加要在藍地交匯處大刀闊斧，如何計劃如何疏導交通，他較早前在區議會上建議，要將藍地的輕鐵路軌轉為高空，才能將青山公路擴闊，將五柳路理順，或者建造一條斜路落去，及如何將藍地輕鐵站建為一個新穎的輕鐵站，擴闊月台，輾轉講了多年，現在每日在繁忙時間例如學生上學時間，月台必定站滿了人群，慶幸暫時沒有人跌落路軌，現在還有三年時間，你們必須立即研究高壓路線由地底行，才有機會去設計天橋去疏散，如果沒有兩條高壓線，由 L7 路左轉上元朗公路，右轉落屯門公路的車輛就不用經藍地交匯處，因為藍地交匯處是先天性不足，若果道路使用者不是經常行駛就會很大機會發生交通意外，因交匯處是一個橢圓形，而且迴旋處前有一個燈位，青山公路下行的車元朗公路上來的車，由藍地過來的車到燈位前疏散不到，青山公路近富泰的路口的車塞到上元朗公路，所以如果有發展，政府必須大膽一些，否則很難得到本會支持，今天既然你們將這個規劃改變，為何不將收地補償率劃一用甲級補償率，用高壓政策以 C 或 B 級補償率收回上面的綠化地，即是強搶土地。如果這樣強搶土地的話就有問題了，到底何時會刊憲，我們都知道政府刊憲是硬闖的，若理順得不好，反對聲音只會阻慢你們的時間。還有交通問題，五柳路是先天性不足，是一條很狹窄的道路，所以各部門要留意，不要那麼保守，沒有將附件圖一紅色虛線下面照顧到，由於這個是非常大型的發展，他建議會後成立一個小組要跟土木工程拓展署溝通，以免讓人有一個錯覺，認為是本會反對而導致不興建公屋，這需要嚴正處理，所以今天新慶村有村代表旁聽這個計劃，是關乎切身問題，如果反對聲音強烈的話亦都會受到阻擊，希望在座各位委員可以發表意見。
29. 古漢強先生表示，他想跟大家分享，政府現時所有計劃及各部門都有自己思維，但不要忘記我們新界人已經犧牲太多，而且所有圖都有「擬議」字眼，並不是「確定」，是你們只是諮詢，我們都經常說道路是居民必須的，你們看看 54 區的發展，現時所有行駛車輛都迫在藍地交匯處，包括鳴琴路這邊，日後該如何解決？剛才我所說 L7 路已在區議會上講了很多次，第二在城市規劃方面必須大膽一些、眼界要放遠一些，起碼要將西繞道和 11 號幹線打通才能解決整體問題，現時政府部門逐部分去講解，必須要整體去看整個城市規劃，剛才有關藍地交匯處事宜又只講一部份，剛才所講的交通是要東西打通才能解決整體的規劃，新界人的犧牲包括官地上的寮屋，你們提及有第二部分，但完全沒有提及安置問題，看回新慶村、康寶路一帶、紫田村尾也有很多寮屋，怎樣解決呢？尤其紫田村西坑尾有很多由其他遷拆的村落搬過來的，政府會否有計劃讓他們重建，新慶村的寮屋又怎樣解決呢？他們不是全都是原居民，但有很多已居住了幾十年甚至過百年，你們如何解決他們的居住問題。正如陶副主席所講，香港市民說本會霸道，只有維護自己不看別人，政府的確很需要覓地去興建公營房屋，但不要忘記這樣需要抹殺原來本土正在居住的非原居民，政府官員要明白，他們有三四代人正在居住，真的不想離鄉別井，村民想原區安置，而且屯門區並不是沒有先例，包括散石灣一期二期，井頭村的頌皇台，但政府部門完全不提，只懂回應說不關他們事，到底如何規範土地興建房屋，即是除了交通問題如何安置也很重要。他表示 54 區及藍地分區計劃大綱圖必須整體去計劃，大家要明白現時居於上述地方的居民非常淒慘，幾代人都在耕種發展才有今天的人口。

30. 黃楚文村代表表示，2014 年已有這個公營房屋發展計劃，那時的規模只有九公頃，他們當初並不是反對，而是要求必須先改善交通，2014 年到現在 2021 年，交通問題完全沒有改善，但卻提出一個更加大的工程，29 公頃比 2014 年的計劃大了三倍，但政府甚麼都沒有做過，對外的交通問題是完全沒有改善，T7 路只是對內行駛而不是對外的，如果這裏將增加六萬人居住，假若六萬人每日行兩次，新慶村的道路即是每日有 120,000 人次經過，村的道路怎樣負荷到呢？最主要必須解決交通問題，因為輕鐵及西鐵亦都負荷不到，欣田村已經入夥伙，54 區已經有幾萬人口，若果加上新慶村就有十多萬人口，交通真的負荷不到。
31. 黃楚文村代表續表示，另外一個問題環境評估報告，是否真的一是一個初步的評估報告？但已經有齊日子及期限，說明 2030 年要入伙，若真的話前期工程一定要做，這樣村民及廠房亦都需要有心理準備，政府是否要趕他們走？但政府部門在 2014 年至 2021 年間完全沒有做過任何事情，導致村民十分大壓力。
32. 劉業強主席表示，麻煩請專員簡單解答一下，然後本會成立一個小組再作討論，他明白公營房屋是有迫切的需求，但亦不能不聆聽本會及村民的意見，因為村民受到很大的影響，而且大家都很關注未來的發展例如學校、就業等，除了居住之外，大家都要上班，這是生活需要，他希望市民可以樂業安居，而且交通是最受影響，希望政府部門真的聆聽本會的意見。
33. 袁承業專員表示，多謝各委員的意見，這個發展計劃簡單來說，剛才聽到最主要的是交通、補償、收地等問題，就跟其他大型發展工程一樣，他們必定會處理。至於技術問題，剛才同事都有簡單介紹過，他們正在做的是可行性研究，第一步先到技術是可行的，當然繼續進行的話有很多細節需要與大家一起商討，正如劉主席剛才所講安居樂業，他們不單止會兼顧新居住人口，亦都會關注現有的居民，他們亦歡迎劉主席剛才的意見，成立一個小組再作討論，因為的確需要大家一齊再去溝通。
34. 黃楚文村代表表示，初步的環境評估報告，卻只有預計入伙日期，而且是 2030 年，好像很矛盾，相信是落實去做才有 2030 年這個入伙日子，若果真的是在 2030 年興建好，村民就必須有準備要走，所以這到底是一個初步的環境評估報告還是已經落實了的報告？第二個問題是，在 2014 年已有發展計劃，但拖了七年到現在 2021 年又再展開，為何拖了七年？若果真的可行的話為什麼這七年間不去做，因為可能已經有市民入夥受惠了，為何當年發展計劃只有九公頃都不去做？到底有什麼問題發生了而不去做呢？
35. 陶錫源首副主席表示，黃楚文村代表真的懂得開玩笑，為何拖了七年，當初就是遭受你們的嚴厲強烈反對，因為當初他們偷步面縮一縮，都未曾上區議會就張貼通告，後來報章也有報道，因為本會反對，所以由原本興建 8,000 個單位改為興建 1,500 個單位，就連政府部門房屋署沒有人夠膽說一句話，當時我們並沒有反對興建公營房屋，只是他們還未開始前期工作及交通安排，例如本會建議興建 2,000 個車位，他們亦都不夠膽去做，亦建議在邱子田那邊興建一個扇形的天橋去疏導交通都沒有聆聽我們的意見，現時這麼大型的發展，現在新慶路計劃不要以為在 2030 年，其實於 2024 至 25 年就開始了，加上洪水橋發展亦都是 2024 至 25 年期間進行，所以政府部門真的必須大刀闊斧，改劃藍地輕鐵路

軌就有機會擴闊青山公路，否則必定影響將來這一帶的交通，加上兩地高壓是非常鄰近住宅，對健康有影響。政府必須聆聽藍地、新慶村、小坑村、紫田村、青磚圍居民切身的意見，從 2014 年之後直至現在才到本會討論，若果政府想成功，本會將成立一個小組，希望政府加強溝通。正如村長所說，非常擔心前期工作，因為政府用高壓政察，住屋亦要個人資產審查，短期租約話走就走，完全沒有賠償，這是非常不人道，既然政府現時將這個規劃大綱圖改變將 CL 及 GB 用地亦都改變，故此必須與新界鄉議局溝通，將收地賠償級數或劃一改為甲級，否則對業主及持份者不公平，收地後他們的前景就不太理想，若業主及持份者拒絕收地，政府也很難解決問題，本會亦都需要為村民解決切身問題，爭取合理的權益，希望政府收到本會的意見後再作商討與本會再度溝通。

36. 袁承業專員表示，環評報告並沒有分初步不初步，環評技術是要根據環評條例去做，另外當年九公頃計劃只是包括新慶路，康寶路亦有提及興建公營房屋，這七年我們並不是沒有工作研究，是因為附近有幾個房屋發展，他們研究可否合併做得更好，亦都看到環評的要求，所以需要更多時間去做前期研究，今天完成了研究及符合環評條例要求便展開上述計劃；至於年期方面，因為做這些技術都需要有預期的入伙年期、人口數量、交通等，及附近對社區設施的需求，令到他們可以及早規劃。至於賠償方面，他們都聆聽到很多意見，並於 2018 年做了前期工作，一個加強版賠償即是資產審查方面都改善及寬限了，若本會有小組他們可以再詳細傾談。
37. 劉業強主席表示，2014 年至今已很多年了，希望政府可以盡快展開及處理到受影響居民的問題。
38. 與會者同意有關安排。

屯門區議會第十一次會議
會議記錄

日期：2021年7月6日（星期二）

時間：下午2時31分

地點：屯門區議會會議室

出席者：

陳樹英女士（主席）

黃丹晴先生（副主席）

江鳳儀女士

陳有海先生，BBS, MH, JP

黃麗嫦女士

何杏梅女士

林頌鎧先生

劉業強先生，BBS, MH, JP

朱順雅女士

蘇嘉雯女士

楊智恒先生

甄紹南先生

王德源先生

巫堃泰先生

何國豪先生

林明恩先生

林健翔先生

周啟廉先生

張錦雄先生

梁灝文先生

黃虹銘先生

曾振興先生

曾錦榮先生

甄霈霖先生

潘智鍵先生

黎駿穎先生

盧俊宇先生

賴嘉汶女士

羅佩麗女士

劉振輝先生(秘書)

出席時間

下午 2:30

下午 2:45

下午 2:30

下午 2:30

下午 2:30

下午 2:30

下午 2:30

下午 2:30

下午 2:46

下午 2:30

下午 2:30

下午 2:30

下午 2:30

下午 2:30

下午 2:30

下午 2:38

下午 2:50

下午 2:33

離席時間

會議結束

會議結束

會議結束

下午 5:30

會議結束

會議結束

下午 5:04

下午 2:55

會議結束

下午 6:00

會議結束

民政事務總署屯門民政事務處高級行政主任(區議會)

缺席者：

李家偉先生

屯門區議員

應邀嘉賓：

葉楚琪女士	香港警務處屯門區情報組主管(屯門區)
麥榮業先生	規劃署署理高級城市規劃師/屯門 2
馮智禧先生	規劃署助理城市規劃師/元朗西 5
陳偉杰先生	土木工程拓展署總工程師/房屋工程 2
梁淑芳女士	土木工程拓展署高級工程師/1
羅駿軒先生	土木工程拓展署工程師/5
林德強先生	房屋署高級規劃師(4)
蔣逸明女士	房屋署建築師(21)
勞智行先生	賓尼斯工程顧問有限公司項目經理
唐思坪女士	賓尼斯工程顧問有限公司總環境科學顧問
朱以聞先生	弘達交通顧問有限公司技術董事
李雯心女士	弘達交通顧問有關限公司首席交通工程師
謝世傑先生	關注骨灰龕大聯盟代表

列席者：

馮雅慧女士	民政事務總署屯門民政事務專員
梁竄琦女士	民政事務總署屯門民政事務助理專員(一)
鄭詠欣女士	民政事務總署屯門民政事務助理專員(二)
甄月嫻女士	民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(一)
余美瑜女士	民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(二)
陳燕玲女士	民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(三)
關森康先生	土木工程拓展署高級工程師/1 (西)
韓憲茵女士	教育局總學校發展主任(屯門)
余偉業先生	社會福利署屯門區福利專員
梁書欣女士	食物環境衛生署署理屯門區環境衛生總監
黃沛津先生	房屋署物業管理總經理(屯門及元朗)
勞麗芳女士	康樂及文化事務署總康樂事務經理(新界北)
麥安基先生	康樂及文化事務署屯門區康樂事務經理
江敏強先生	香港警務處屯門警區指揮官
李凝姿女士	香港警務處總督察(屯門區)
吳雪兒女士	地政總署屯門地政專員
黃逸強先生	地政總署屯門地政處署理行政助理(地政)
袁承業先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
袁妙珍女士	運輸署總運輸主任/新界西北
陳美庭女士(助理秘書)	民政事務總署屯門民政事務處一級行政主任(區議會)(一)

~~邀請哈羅香港國際學校派員出席下次會議。~~

V. 討論事項

(A) 擬議修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 STM-LTY10》 (屯門區議會文件 2021 年第 29 號)

43. 主席歡迎規劃署署理高級城市規劃師/屯門 2 麥榮業先生、助理城市規劃師/元朗西 5 馮智禧先生、土木工程拓展署總工程師/房屋工程 2 陳偉杰先生、高級工程師/1 梁淑芳女士、工程師/5 羅駿軒先生、房屋署高級規劃師(4)林德強先生、建築師(21)蔣逸明女士、賓尼斯工程顧問有限公司項目經理勞智行先生、總環境科學顧問唐思坪女士及弘達交通顧問有限公司技術董事朱以聞先生出席是次會議。

44. 屯門及元朗西規劃專員及土木工程拓展署陳先生透過投影片(見附件二)向議員簡介題述事宜。

45. 潘智鍵議員表示，經規劃署提出修訂後，題述項目與 54 區兩個興建中的公營房屋項目位置相當接近。他曾在以往的區議會會議及其於 2020 年 11 月 3 日提交的文件中，就屯門北房屋發展項目的社區及交通配套提出意見，以應付未來區內公營房屋及私人樓宇帶來的人口增長。他續表示，上述人口增長和屯門其他區域(例如掃管笏)的發展，將對社區構成重大影響，然而署方提出的修訂似乎只着重住屋發展，未有兼顧社區配套。他詢問規劃署相關房屋落成後，具體會如何改善社區設施及交通配套。

46. 盧俊宇議員表示，規劃署只以文字簡介擬議修訂，缺乏數據支持。他認為區內配套(例如交通、休憩及零售設施)與人口的比例十分重要，故希望署方詳細交代上述資料，並提供相關設計圖則，否則難以就題述修訂發表意見。此外，他表示屯門區的公營醫療服務已經飽和，故希望有關部門規劃時考慮區內醫療設施的整體發展。

47. 何國豪議員表示，當區居民向其反映政府未有就修訂計劃進行地區諮詢，故詢問規劃署提出題述修訂的相關程序。此外，署方預計是項計劃能容納 61,000 人，加上屯門各區域的發展項目，區內人口將增加逾十萬人，故詢問署方有否就交通及教育配套進行評估，以確保能應付區內需求。

48. 張錦雄議員表示，政府部門經常誇大住屋需求，淡化相關發展帶來的負面影響，而且往往不會交代發展住屋及興建配套的時序。他續表示，由於近年出現移民潮、政府推廣大灣區發展，以及生育率下降，香港人口未必上升，房屋需求有待確實，故他認為上述計劃須從長計議。此外，他質疑屯門區內交通配套能否承受題述計劃帶來的人口增長。

49. 何杏梅議員表示，署方提交的文件較粗疏，未有交代新增的教育設施數目及休憩用地面積等資料。她關注題述區域的交通狀況，並指文件只提及 L7 路及重新規劃走線的康寶路，沒有提及其他主要幹線。居民現時主要利用兆康或藍地輕鐵站轉乘交通工具，然而上述輕鐵站使用量高企，若未來人口增加逾十萬，交通配套將不勝負荷，青山公路亦可能會更加擠塞。雖然房屋需求龐大，但亦不能忽略其他配套設施。因此，她呼籲議員不要讓題述修訂輕易通過。

50. 主席綜合議員發言表示，規劃署不應將所有土地撥作房屋用途，而不預留足夠空間提供教育、休憩及交通等設施，並建議署方多利用「政府、機構或社區」用地（下稱「GIC 用地」）。此外，她向土木工程拓展署查詢可行性研究的進度，特別是環境影響評估、交通影響評估及相關改善建議，並向屯門地政處（下稱「地政處」）查詢改劃棕地（包括鄰近新慶村的鄉郊工業用地）的安置措施。

51. 屯門及元朗西規劃專員就議員的意見及查詢作出以下綜合回應：

- (i) 題述地區的公營房屋規劃工作早於 2014 年的屯門區議會會議提出。早期的規劃發展主要分為新慶路及康寶路兩個部分，在聽取不同意見後，現將這兩個公營房屋發展計劃作綜合規劃。因發展範圍面積超過 20 公頃，屬《環境影響評估條例》的指定工程項目，須根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估。擬議發展的環境影響評估報告已於 2020 年年底獲環保署署長批准；
- (ii) 社區配套方面，擬議發展已按照《香港規劃標準與準則》（下稱《準則》）的標準及參考相關政府部門意見提供相關配套設施以滿足新增人口。擬議發展落成後，區內尚餘 27 公頃地區休憩用地及 53 公頃鄰舍休憩用地，擬議發展亦有預留充足空間興建校舍。雖然

- 屯門區內的醫療配套尚未足夠，但署方一直與食物及衛生局保持聯絡，並建議區內合適用地供局方考慮；
- (iii) 現時屯門區尚欠一所體育中心，而計算總人口增長後，將需要提供多一所體育中心。署方正尋找合適用地（例如黃金海岸附近），並與康樂及文化事務署保持緊密聯絡；
- (iv) 社會福利設施方面，《準則》近年經過修改，因此長遠而言，須在區內興建更多相關設施。然而，上述設施不一定要建於獨立的用地，故用地需求較為彈性，署方會繼續配合社署在區內建議合適地方作社福設施；
- (v) 整體而言，由於擬議發展尚在規劃階段，而房屋最快於 2030 年才開始入伙，在此之前，擬議發展的細節仍會繼續修改及優化，故暫時未能提供詳細圖則。署方已在擬議發展計劃內預留用地興建四所小學及一所中學，而大部分土地將改劃為「住宅(甲類)」地帶，確保計劃有充足彈性去提供政府、機構及社區設施；以及
- (vi) 擬議發展分別於新慶路及康寶路設置公共運輸交匯處，詳細資料將由土木工程拓展署補充。此外，亦預計會興建幼兒中心、老人院、青年服務中心及零售設施等。

52. 土木工程拓展署陳先生就議員的意見及查詢作出以下綜合回應

- (i) 署方已就擬議公營房屋發展進行了交通及運輸影響評估，當中除了建議相關路口改善措施外，還建議興建 L7 路及重新定線的康寶路以連接康寶路迴旋處及興貴街，形成完整的環形道路網，以紓緩藍地交匯處及屯門公路(虎地段)一帶的交通壓力。交通及運輸影響評估顯示上述交通配套措施落實後，能應付新增人口的交通需求，而屯門區內主要相關路段的交通情況仍能維持在可控制的水平；
- (ii) 政府有長遠規劃交通配套，例如已獲立法會批准進行研究的十一號幹線，以及擬建的屯門繞道。中期規劃方面，政府建議在龍富路、皇珠路及海榮路進行道路改善工程，以改善屯門區內道路網絡中期的交通情況；
- (iii) 政府亦已於 2020 年年底展開「跨越 2030 年的主要幹

道策略性研究」及「跨越 2030 年的鐵路策略性研究」，當中包括探討鐵路及主要道路基建的布局，以確保大型運輸基建的規劃能配合香港整體長遠土地發展的需要。屯馬綫方面，港鐵公司正進行改善工程，待屯馬綫的訊號系統和月台設施全面提升後，載客量會較 2015 年的水平提升 37%；以及

- (iv) 公共運輸方面，政府將會在擬議公營房屋發展興建兩個公共運輸交匯處，以應付將來的交通運輸需求，並會適時與運輸署聯絡，規劃連接市區道路的路線。

53. 屯門及元朗西規劃專員補充指，就受影響的棕地作業者，立法會財務委員會已於 2018 年 7 月通過相關的安置及補償方案，以往業務津貼未有涵蓋的露天業務經營者亦可受惠。上述方案並非「一換一」的安排，而是發放特惠津貼或於業務重置安排方面提供協助。此外，城市規劃委員會（下稱「城規會」）於 2020 年 3 月修訂了露天貯物及港口後勤用途的規劃指引，以便將棕地作業設置於合適地方。

54. 黃丹晴議員表示，規劃署曾於數年前就屯門區提交另一規劃大綱，並預計帶來五萬人口增幅，若把題述方案計算在內，總增幅將超過十一萬人。然而，近年屯門的交通配套沒有太大改善，新建的屯赤隧道也吸引了洪水橋一帶的車輛駛經屯門。他續表示，土木工程拓展署的評估範圍只覆蓋屯門北一帶，雖然擬進行的交通改善工程能紓緩該區交通，然而屯門公路的負擔亦會增加，甚至影響屯門南的交通狀況。雖然題述規劃方案能提供更多住宅，然而有關交通影響評估有欠全面，他質疑署方規劃時只考慮新增單位住戶的需要，忽略了其他屯門居民。體育設施方面，他建議署方不應只興建一座體育中心，而要興建一個運動場。十一號幹線方面，他表示此路預計於 2036 年才通車，然而規劃方案中的房屋將於 2033 年入伙，有關居民要等候三年才能使用完善的交通系統，故他反對有關修訂方案。

55. 賴嘉汶議員表示，雖然興建公營房屋有助解決香港的房屋短缺問題，然而題述規劃方案欠缺諮詢。屯門西北地區及新慶村的發展方案預計令人口增加逾十萬，而他們前往市區須經過藍地交匯處，故即使屯門繞道落成，亦未能紓緩區內交通。她續表示，上述交通問題早於 2014 年的屯門區議會會議上提及，並曾建議興建架空天橋及隧道等，但交通配套至今仍未見完善。即使沒有發生交通意外，藍地交匯處在

早上繁忙時段都經常擠塞，落實題述規劃方案只會加劇交通擠塞。她指出，署方未有進行諮詢便公布環境影響評估報告，而且至今仍未聯絡新慶村及紫田村的村長及廠房管理者。現時，當區棕地多數用作貨櫃場，而且有不少貨櫃車輛違例停泊，故她詢問署方如何安置有關車輛。醫療服務方面，政府曾承諾會覓地興建醫療設施，故她查詢有關工作進度。

56. 曾錦榮議員表示，是次討論與上次區議會會議討論有關第 54 區規劃的內容相似，他批評有關部門敷衍了事，並指自己尤其關注社會福利及教育設施。他續表示，署方提交的文件似乎為興建更多房屋增加彈性，令其憂慮署方未來會犧牲社區配套的空間，用作興建房屋。此外，他對署方尚未決定社福設施的規劃詳情感到擔心，希望署方興建更多主流服務設施，以免重蹈第 54 區的覆轍。交通配套方面，他認為若署方計劃讓數萬人遷入屯門，而區內交通配套未有改善，擠塞問題將更趨嚴重。他認同賴嘉汶議員指署方未有妥善進行諮詢，並希望賴議員協助轉達意見予其擔任立法會議員的黨友。

57. 王德源議員表示，雖然題述方案承諾興建不同配套設施，但相關設施的規劃詳情並不清晰。他續表示，現時屯門區內部分區域（例如欣田邨）違例泊車問題嚴重，並詢問署方規劃時有否評估屯門區能否容納更多人，以及《港區國安法》法實施後對人口的影響。此外，他指政府部門曾表示，輕鐵班次及載客量已達頂點，並認為輕鐵阻礙屯門部分道路，故他建議署方拆卸輕鐵，以完善道路規劃，紓緩區內的交通問題。

58. 甄霈霖議員批評署方馬虎處理文件，其中部分文字及圖案不清晰，令議員難以給予意見。他續表示，當屯門南延線及沙中線通車，沿線會興建更多房屋，令載客量進一步上升，所帶來的負荷亦會超出署方現時的預算。此外，他指文件沒有交代貨櫃場經營者的重置安排，以及對郊野公園面積的影響，故希望署方盡快提供更詳細的資料。

59. 主席表示，議員主要認為署方準備工作粗疏、評估結果不符現實及缺乏諮詢，她希望屯門民政事務專員就人口密度及對綠化帶的影響作出回應。她指出，規劃修訂帶來的人口增長會引起附近居民反對，故亦希望屯門民政事務專員就諮詢工作作出解釋。

60. 屯門民政事務專員表示，據她了解，規劃署進行規劃時，除了諮詢區議會外，亦會諮詢屯門鄉事委員會等團體。

61. 屯門及元朗西規劃專員表示，新慶路公營房屋計劃在 2014 年公布時，預計興建八千個單位，地積比率為五倍。由於近年政策容許住用地積比率提升至六倍，故單位數量調整至一萬一千多個。他續表示，當時政府亦就康寶路一帶的規劃進行可行性研究，後來為了令發展更加完善，便把這兩個發展計畫作整體綜合規劃。諮詢工作方面，署方將按照一般程序及《城市規劃條例》的要求，諮詢區議會及相關的鄉事委員會，並提交計劃予城規會審批。設施方面，他表示是次擬議發展與其他公營房屋發展規劃一樣，均會先構思配套設施的種類，待法定規劃圖則落實後，房屋署會和有關部門就相關設施詳細討論。

62. 房屋署林先生補充表示，當法定規劃圖則落實後，房屋署會適時就公營房屋設施及配套諮詢區議會，並根據設施的種類與相關部門協調。

63. 黃麗嫦議員表示，題述文件的討論空間小，加上準備粗疏，難以獲得其認同。她續表示，署方應更早規劃交通及其他配套設施，以免計劃落成後配套仍未完善，並希望署方妥善安排日後的工程次序，以便新入住的居民享用完善配套。她擔心題述區域的房屋落成後，居民不只未能使用完善配套，還要面對交通擠塞，故希望相關部門於下次會議提交更詳細的計劃。

64. 巫堃泰議員詢問規劃署，規劃房屋時有否考慮屯門繞道並不連接青山公路及藍地交匯處。根據路政署的文件，新發展區域的居民須經藍地交匯處駛至元朗公路，再經藍地東交匯處才到達十一號幹線或屯門繞道。上述路線途經兩個交匯處，而藍地交匯處現已非常繁忙，但題述方案未有包含相關評估及解決方法。此外，他指出新發展區域沒有鐵路服務，最近的鐵路站位於洪水橋，而洪水橋的發展計劃亦預計帶來逾十七萬的人口增幅，並且未有規劃新道路連接屯門區。他續表示，署方未有就上述問題提供改善建議，故希望署方提供相關數據以釋除疑慮，或提供建議以舒緩多個發展計劃所引致的交通問題。

65. 蘇嘉雯議員表示，規劃署未有汲取教訓，經常以原有計劃進行諮

詢，令市民對政府進行收地感到憂慮。她續表示，署方於 2014 年公布原有計劃時，時任區議員提供了不少意見，但署方一直未有就此改善，諮詢工作甚至每況愈下。即使修訂方案提出興建更多房屋單位，卻沿用原有諮詢結果，令相關村長、廠主及居民感到不滿。她表示，雖然諮詢鄉事委員會及區議會屬必須，然而最受影響的持份者為相關居民及廠主，故促請署方盡快諮詢上述人士。此外，她表示新慶村一帶有不少工業設施及大型機械，收地將令部分作業者無法繼續營運，故希望署方諮詢有關持份者，並改善重置方案。此外，她回應部分議員表示，雖然近期不少香港人選擇移民，但市民的住屋需求仍然殷切，故興建房屋實屬迫切。政府部門應多配合市民需要，例如在規劃中加入公營街市及多層停車場。

66. 盧俊宇議員表示，規劃署未有正面回應其就新增公營醫療服務提出的問題，故希望署方盡快回覆，並提供數量以外的詳細資料，例如設施面積。另外，他建議署方參考葵青區的規劃，因為該區人口與屯門區相若，但康樂設施等配套足以應付居民需要。

67. 張錦雄議員指，棕地補償方案方面，政府部門暫時僅表示在重置程序提供協助，然而部分棕地作業者的工作難以重置，故收地將逼使他們結束營運，影響生計。此外，題述文件指擬建公屋不影響附近房屋的景觀，他對此表示質疑，促請署方修改文件，再行提交區議會作諮詢。

68. 何國豪議員指，署方未有正面回應他就評估程序提出的問題。她續表示，根據現時的方案，部分社區設施將建於青山靶場附近，希望署方提供更多詳情。此外，他批評署方提交的文件及圖則粗疏，促請署方解釋。

69. 主席總結指，議員主要要求就新發展區域增設街市重新進行更全面的諮詢、解釋規劃程序，以及豐富文件內容後再提交區議會討論，現先請政府部門回應。

70. 屯門及元朗西規劃專員就議員的意見及查詢作出以下綜合回應：

- (i) 在八十年代，藍地及新慶路一帶尚未有分區計劃大綱圖覆蓋時，不少鄉郊工業進駐新慶路一帶。直至 1996

年，政府公布首份藍地及亦園分區計劃大綱圖，當中涵蓋藍地及新慶路一帶，並把該範圍劃作「工業（丁類）」地帶。然而後來受當時西鐵發展影響，政府重新檢視上述土地用途。考慮到香港工業的發展情況及藍地一帶興建了不少民居，署方於 2000 年公布的藍地及亦園分區計劃大綱圖把上述地區改劃為「住宅（戊類）」用途；

- (ii) 署方理解該區至今尚有不少鄉郊工業活動，而政府近年亦計劃於洪水橋一帶覓地興建多層式工業大廈，以安置受影響的棕地作業者。上述安排的研究工作正在進行，而洪水橋至元朗南地區總共能提供逾 70 公頃土地作相關用途；
- (iii) 諮詢及規劃程序方面，署方已就題述擬議公營房屋發展計劃進行可行性研究，研究結果顯示項目在技術上可行。按照既定程序，現時先改劃大綱圖，其後將進行詳細設計，政府會於詳細設計階段再次諮詢區議會及其他持份者；
- (iv) 是次修訂《藍地及亦園分區計劃大綱圖》，署方主要將土地由綠化地帶及「住宅（戊類）」改劃為「住宅（甲類）」及「政府、機構或社區」地帶，並沒有涉及任何「鄉村式發展」地帶；
- (v) 毗鄰青山靶場的土地會改劃作「政府、機構或社區」地帶，該處擬建的公共設施為配水庫，以供應擬議發展的用水，其餘的公共設施則不會建於該邊陲地帶；
- (vi) 政府用途及社會福利設施在「住宅（甲類）」地帶內屬經常准許的用途。雖然為了提供足夠彈性而未有在大綱圖上的「住宅（甲類）」地帶內列明特定用途，然而可行性研究的圖則已經顯示初步設計，包括交通出入口、學校及公營房屋的位置等；以及
- (vii) 就議員表示文件有欠詳細，由於現時屬改劃分區計劃大綱圖階段，故現階段並未就擬議發展開展詳細規劃及設計。政府會按既定程序，就落實擬議發展適時諮詢立法會及區議會等持份者。

71. 曾錦榮議員不認同題述文件所指「沒有無法克服的技術問題」以及「對整體交通及運輸不會帶來不可接受的不良影響」。根據署方預計的人口增長及相關的交通規劃，他預期未來交通狀況很大機會未如

理想，居民將面對交通噪音問題。

72. 張錦雄議員表示，題述方案預計帶來的人口增幅從 2014 年的約八千人上升至現在約六萬人，並批評政府解決問題時經常衍生新的問題。他續表示，早前議員到 54 區進行實地考察時，建議政府興建道路作分流用途，以及於屯赤隧道通車後，避免安排北區及元朗的機場巴士路線駛經屯門。然而，政府沒有採納上述意見，令交通擠塞的問題越趨嚴重。雖然運輸署提出興建屯門繞道，然而繞道在新慶村公營房屋入伙後才落成，未能有效解決交通問題。

73. 蘇嘉雯議員表示支持署方的房屋興建計劃，然而相關配套有待改善。例如，屯門區嚴重欠缺大型公營街市，署方須覓地興建一個公營街市；新發展區域附近違例泊車問題嚴重，署方須興建一個多層停車場，供市民停泊大型車輛及私家車輛。

74. 主席感謝議員提出意見及地區人士列席會議，並總結指議員普遍認為政府部門提交的文件內容粗疏，要求相關部門就內容作出補充及改善，包括明確訂立 GIC 用地，以及興建現時尚欠的社區設施（例如體育館、醫療設施、公營街市及多層停車場）。此外，她認為題述規劃影響綠化帶，加上屯門區內只有數個大型公園，故促請署方於新發展區域增設大型公園，供逾十萬新增人口使用。她續表示，即使此類設施屬經常獲准許用途，署方不應因而不予規劃，反而應製作清單，列出擬建的社福設施（例如安老院及託兒所）。交通配套方面，普遍意見認為 L7 道路無助疏導交通。她亦促請土木工程拓展署盡快提交有關於區內興建行車天橋及行人天橋網絡的方案，以便居民前往兆康鐵路站。棕地重置方面，現時規劃署有關覓地興建工業大廈的計劃有欠清晰，未有交代工業區的規模及相關安排，故促請署方盡快提供完善方案，並諮詢相關居民及鄉郊工業營運者。據她了解，一名鄉郊工業營運者響應政府呼籲，花費數百萬元安裝太陽能系統，然而安裝不久，政府便收回土地發展。此外，她要求擬建房屋在十一號幹線及屯赤連接路開通後才入伙。她希望在下次屯門區議會會議前收到各政府部門的補充資料，否則屯門區議會難以同意題述事宜。她宣布是項議題將交由屯門區發展及規劃工作小組跟進，並會邀請不同區內代表出席小組會議發表意見。至於邀請名單，她會於會後與相關議員商討，亦歡迎有興趣的議員列席會議。

[會後補註:規劃署及土木工程拓展署已於 2021 年 7 月 23 日透過區議會秘書處向各位議員提供進一步資料。]

[主席於此時離席，會議暫時由副主席主持。]

(B) 屯門區內未興建之綜合發展區未來狀況

(屯門區議會文件 2021 年第 30 號)

(規劃署的書面回應)

(民航處的書面回應)

(環境保護署的書面回應)

75. 副主席表示，秘書處就上述文件分別收到規劃署、民航處及環境保護署（下稱「環保署」）的書面回應，並已於會前將有關文件以電郵分發予各議員參閱。

76. 文件提交人巫堃泰議員表示，於大欖涌的綜合發展區，有地產發展商的建築圖則早獲屋宇署審批，但相關土地空置逾十年，未有申請發展延期。他批評政府未有跟進上述情況，令房屋短缺問題更為嚴重，希望有關部門作出解釋。他續表示，根據近日報道，屯門區內不少綜合發展區雖獲規劃署許可，但仍未展開發展，他查詢署方的實際跟進工作。他另指出，樂安排前海水化淡廠「綜合發展區」的部分用地坐落於機場第三條跑道的噪音預測等量線 25（NEF 25）範圍內，即使涉及的範圍屬不大，仍會受噪音影響，因此不適合興建房屋，希望署方檢討上述地區的規劃。

77. 屯門及元朗西規劃專員表示，在大欖涌的綜合發展區方面，城規會批出的規劃許可一般給予四年期限展開發展，之後發展商可以對發展方案進行修改，以及申請延長期限，然而申請規劃許可只屬規劃階段，發展商仍須處理其他工作，包括向屋宇署申請圖則批准、進行換地等，才能正式展開發展。《城市規劃委員會規劃指引編號 35C》亦提及，在規劃許可的發展期限內，展開發展的定義為已獲取屋宇署批出的圖則批准或獲得更換地契的批准，由於大欖涌的綜合發展計劃已獲取建築圖則批准，故不再受發展期限限制。相關發展商多年未有實際發展，或因為發展過程出現限制或其他考慮。在樂安排的綜合發展區方面，有關規劃於 1994 年落實，並在 2002 年就該發展區的範圍作出修訂，及後在 2009 年將發展的地積比率提高至 1.3 倍。由於上述地區尚未進行發展，署方亦正研究能否提升其發展潛力，然而該區面

擬議修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY/10》

2021年7月6日
屯門區議會大會第十一次會議

前言

為善用新慶路及康寶路兩幅土地的發展潛力，政府決定一併為這兩幅相鄰的土地作綜合規劃發展並進行工地平整和基礎設施工程的可行性研究。研究已於2021年上半年大致完成。

建議發展公營房屋、社區設施及基礎配套設施，主要分為新慶路、新慶路延伸及康寶路三部份。



擬議發展的發展概念圖

新慶路及康寶路公營房屋發展

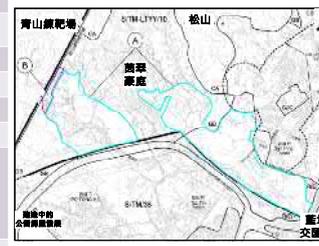
- 位於屯門新市鎮北面邊陲，藍地交匯處以西、新慶村及松山以南及青山線範圍以東，因翠豪庭則在周邊。
- 現時主要用作棕地用途（包括露天貨倉、鄉郊工場、製冰和漂染廠及倉庫）並夾雜零散的住用構築物、農地、墳墓及墳墓。
- 擬議發展涉及29.7公頃土地，預計可興建約21,600個公營房屋單位和社區及基礎配套設施。
- 坐落在現時大綱圖的「住宅（戊類）」地帶和「綠化地帶」。



初步發展參數

擬議發展用地面積	約29.7公頃*
擬議用途地帶	「住宅（甲類）」和「政府、機構或社區」地帶
擬議總地積比率	不超過6.5倍
擬議樓宇高度	不高於主水平基準上160米
擬建單位數目	約21,600伙
預計人口	約61,000
配套設施	社會福利設施、幼稚園、學校、零售設施、休憩用地、兒童遊樂場、公共運輸交匯處及其他基礎配套設施
預計入伙年份	2030-2033年

*註：有小部份落入屯門分區計劃大綱圖的範圍內，有關修訂會適時進行。



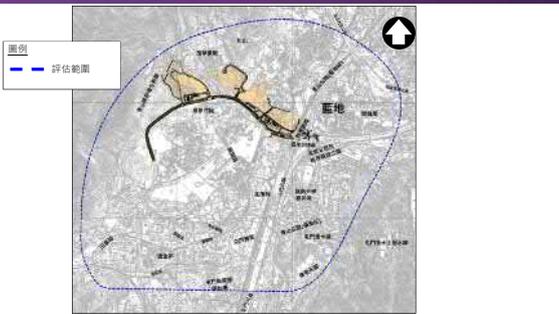
技術評估

- 可行性研究結果顯示擬議發展項目對附近地區的交通及運輸、環境、排水、供水、視覺、景觀及空氣流通等方面的潛在影響，並沒有無法克服的技術問題。
- 交通運輸及行人暢通方面，為配合項目發展，有以下建議：
 - 興建擬議L7路
 - 興建重新定線的康寶路
 - 於新慶路用地和康寶路用地興建公共運輸交匯處
 - 進行擬議路口改善工程
 - 將參照《香港規劃標準與準則》提供相關停車位
 - 興建新行人天橋接駁擬議房屋用地至現有鄰近五柳路的行人天橋以提升行人暢通性
 - 盡量提供有蓋行人路以改善步行環境及推廣綠色出行
- 在實施改善措施後，擬議項目對附近的道路交通不會帶來不可接受的不良影響。



技術評估

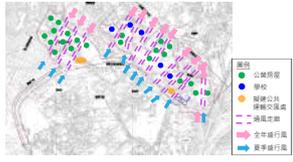
初步交通及運輸影響評估 - 評估範圍



技術評估

7

- 環評報告顯示在實施避免或緩解措施後，擬議發展項目在環境方面是可接受的，不會對人口及環境敏感資源帶來不可接受的不良影響
- 擬議發展項目同時會：
 - 改善現有工業活動與民居相鄰的情況
 - 提供適當的污水收集系統
 - 推廣綠色出行
 - 提供機會處理現時潛在受污染的土地
 - 提供可持續發展及綠化機會
 - 優化和保留部份的天然溪流的生態價值
 - 保護具保育價值的品種
- 擬議發展的環境影響評估報告已於2020年12月30日獲得環境保護署署長批准
- 就視覺及空氣流通方面，擬議建築物的高度仍能大致保持區內的視覺通透性及空氣的流通
- 擬議發展項目在其他基礎設施方面包括供水、排污及排水等方面，技術上均可行



未來路向 / 徵詢意見

8

- 請各議員就上述土地用途修訂建議提出意見
- 我們會把今天諮詢收集到的意見與擬議修訂一併提交城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮
- 如城規會同意有關修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第5條展示該修訂分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，公眾人士可對修訂項目提出申述

謝謝

2021 年 11 月 2 日屯門區議會會議紀錄的摘錄

屯門區議會第十三次會議
會議記錄

日期：2021 年 11 月 2 日（星期二）

時間：下午 2 時 31 分

地點：屯門區議會會議室

<u>出席者：</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
陳有海先生, BBS, MH, JP (主席)	下午 2:30	會議結束
黃丹晴先生 (副主席)	下午 2:30	會議結束
林頌鎧先生	下午 2:30	會議結束
劉業強先生, BBS, MH, JP	下午 2:30	下午 4:22
蘇嘉雯女士	下午 2:30	會議結束
甄紹南先生	下午 2:30	會議結束
周啟廉先生	下午 2:30	會議結束
梁灝文先生	下午 2:30	會議結束
黃虹銘先生	下午 2:30	會議結束
賴嘉汶女士	下午 2:30	會議結束
劉振輝先生(秘書)	民政事務總署屯門民政事務處高級行政主任(區議會)	

缺席者：

江鳳儀女士 屯門區議員

應邀嘉賓：

冼梓晴女士	香港警務處屯門區情報組主管(屯門區)
麥榮業先生	規劃署高級城市規劃師/屯門 2
馮智禧先生	規劃署城市規劃師/元朗西 5
陳偉杰先生	土木工程拓展署總工程師/房屋工程 2
梁淑芳女士	土木工程拓展署高級工程師/1
林德強先生	房屋署高級規劃師(4)
蔣逸明女士	房屋署建築師(21)
黎國忠先生	路政署鐵路拓展處總工程師/鐵路拓展 1-3
甘家元先生	路政署鐵路拓展處高級工程師/鐵路計劃(2)
袁嘉敏女士	路政署鐵路拓展處工程師/沙中線(19)
楊健華先生	香港鐵路有限公司項目經理—屯門南延綫
馮偉聰先生	香港鐵路有限公司高級統籌經理
梁瑞初先生	香港鐵路有限公司高級企業傳訊經理—項目及工程拓展

列席者：

馮雅慧女士	民政事務總署屯門民政事務專員
梁竚琦女士	民政事務總署屯門民政事務助理專員(一)
鄭詠欣女士	民政事務總署屯門民政事務助理專員(二)
甄月嫻女士	民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(一)
余美瑜女士	民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(二)
陳燕玲女士	民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(三)
鍾樂展先生	土木工程拓展署總工程師/西 3
韓憲茵女士	教育局總學校發展主任(屯門)
何婉明女士	社會福利署屯門區福利專員
梁書欣女士	食物環境衛生署屯門區環境衛生總監
李何美華女士	房屋署屯門區高級房屋事務經理
麥安基先生	康樂及文化事務署屯門區康樂事務經理
江敏強先生	香港警務處屯門警區指揮官
胡振豪先生	香港警務處總督察(屯門區)
吳雪兒女士	地政總署屯門地政專員
黃逸強先生	地政總署屯門地政處署理行政助理(地政)
袁承業先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
楊俊榮先生	運輸署總運輸主任/新界西北
陳美庭女士(助理秘書)	民政事務總署屯門民政事務處一級行政主任(區議會)(一)

題述文件收到哈羅國際學校的書面回應，並已於會前將有關文件以電郵分發予各議員參閱。主席請教育局韓女士先交代事情的最新發展。

22. 教育局韓女士表示，局方已按相關機制檢視學校在合約期內的表現，並正跟進有關續約事宜。於擬訂合約的過程中，局方已就交通影響評估結果及交通改善建議訂定可行的條款。

23. 主席請運輸署代表就交通方面作出補充。

24. 運輸署楊先生表示，署方對於新合約中加入有關校巴的條款表示歡迎，並會持續監察附近道路的使用情況。

25. 議員沒有進一步意見及查詢，主席表示題述議題的討論暫告一段落。

**(C) 擬議修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 STM-LTY10》
(屯門區議會文件 2021 年第 29 號)**

26. 主席表示，屯門區議會曾於 2021 年 7 月 6 日舉行的第十一次會議討論是項議題，並議決把是項議題交由轄下屯門區發展及規劃工作小組跟進。由於現時規劃小組召集人席位已告懸空，並有待於是次會議進行補選，故暫未能召開會議。鑑於議題的迫切性，屯門區議會早前已透過傳閱文件方式，通過更改上述第十一次會議的決定，把有關議題改於屯門區議會會議討論，秘書處亦已於席上派發規劃署及土木工程拓展署於 2021 年 7 月 23 日提供的補充資料，供議員參閱。

27. 劉業強議員表示，屯門鄉事會原則上不反對題述修訂，但希望政府能一次性進行相關發展及工程，而非分開數次進行。此外，他希望相關部門先完成地區配套的工程，以免房屋落成後欠缺配套。交通配套方面，現時屯門區的交通系統已不勝負荷，故他向相關部門作出以下建議：(i)盡快興建十一號幹線及屯門繞道；(ii)將順達街改建為右轉至青山公路往元朗方向路段；(iii)將五柳路至東華三院邱子田紀念中學的迴旋處接駁至路面；(iv)於康寶路興建設有扶手電梯及升降機的天橋，以連接欣田邨、兆康港鐵站及青麟路等地方；(v)擴闊青磚圍與加德士油站的路口；(vi)將藍地至洪水橋輕鐵路段改建為架空形式；以及(vii)建設天橋疏導交通並增設二千個車位，以紓緩藍地迴旋處的交通擠塞問題。民生配套方面，由於現時屯門區的醫療設施不勝負荷，故規劃時應增加相關設施，包括興建醫院、社區健康中心及擴建屯門醫院。此外，他建議政府增設社區設施，滿足不同年齡層的需求。他接着表示，擬發展的區域鄰近紫田村、寶塘下村及小坑村原居民的殯葬區，故希望政府修改邊陲土地的界線，讓相關居民及其子孫於新達里第 211 及 213 號地段繼續生活，或免入息審查搬遷至公共屋邨，並妥善安置受影響的廠房，以甲級補償標準向相關居民作出賠

償。

28. 副主席表示，題述事宜原訂於上次屯門區議會會議跟進，但因流會而未能如期討論，而現時相關修訂的諮詢期已經完結。他詢問規劃署就安置受影響區域的工廠及居民的工作進度。

29. 賴嘉汶議員表示，早前已協助受影響居民向城市規劃委員會（下稱「城規會」）遞交意見書，並指規劃署已進一步修訂題述圖則，希望署方更新圖則。她續指她認同屯門區內房屋短缺，惟希望政府進行新發展時，不要忘記相關配套。就此，她指出擬議 L7 路並不足以應付新增的交通需求，反而會加重現時的交通負荷。她另表示近日有市民因遭到業主逼遷而向她求助，故希望政府向相關市民解釋現時情況，並為受影響的持份者提供支援。

30. 屯門及元朗西規劃專員表示，署方曾於 2021 年 7 月 6 日舉行的屯門區議會會議就題述事宜作出介紹，並於會後提供補充資料，進一步介紹了題述事宜的背景、技術、交通及環境評估、對受影響持份者的跟進工作等。及後，署方向城規會轄下的小組委員會提交修訂建議，並於 8 月 18 日聯同土木工程拓展署、房屋署及地政總署到有關地區會見居民及棕地作業營運者，以回應其關注和進行實地視察等。署方其後於 8 月 20 日把相關修訂建議刊憲，及後亦有因應情況或居民要求前往部分區域視察交通情況。此外，就城規會程序而言，雖然供公眾人士提交申述的諮詢期於 2021 年 10 月 20 日完結，但城規會秘書處仍在整理相關申述，其後會向公眾展示，並展開為期三星期的諮詢，市民仍可就有關修訂建議的申述提出意見，屆時城規會秘書處亦會通知各區議員。預計於明年上半年，即完成上述諮詢工作並整理結果後，城規會將會舉行聽證會，讓已作出申述及提交意見的人士出席，而確實的舉行時間，則視乎諮詢期間收到的意見數量而定。因此，各持份者在整個諮詢程序中提出的申述及意見均會獲考慮和處理。

31. 主席請規劃署就議員提出有關交通配套及補償安排的疑問作出解釋。

32. 土木工程拓展署陳偉杰先生表示理解議員提出的關注。雖然署方曾於可行性研究階段進行交通及運輸影響評估並就緩解措施提出建議，但未來亦會繼續進行勘察研究及詳細設計。因此，署方將會重新檢視該區的交通及運輸影響，包括檢視最新的交通配套發展及發展參數等因素，以檢討現時的方案。署方會適時再諮詢屯門區議會。

33. 房屋署林德強先生表示，題述項目現正處於改劃階段，房屋署會於設計階段考慮議員就公營房屋泊車設施意見。

34. 副主席表示，題述計劃大綱預計令屯門區增加六萬人口，加重屯門公路的負擔；然而屯門繞道因改劃而無助紓緩未來的交通，再加上規劃內容及配套的詳細資料仍未清楚，故他難以支持是項規劃方案。就此，他建議主席去信城規會，附上是次及上次屯門區議會會議記錄，轉達議員的意見。

35. 主席認同副主席的意見，表示由於城規會的諮詢程序尚未完結，屯門區議會將於會後去信城規會，附上是次及上次會議記錄，以反映屯門區議會的意見，並希望相關部門適時前來屯門區議會匯報題述規劃的進度。

[會後補註：上述信件已於 2021 年 11 月 26 日發出。]

VI. 討論事項

(A) 屯門南延綫

(屯門區議會文件 2021 年第 37 號)

36. 主席歡迎路政署鐵路拓展處總工程師/鐵路拓展 1-3 黎國忠先生、高級工程師/鐵路計劃(2)甘家元先生、工程師/沙中線(19)袁嘉敏女士、香港鐵路有限公司（下稱「港鐵」）項目經理—屯門南延綫楊健華先生、高級統籌經理馮偉聰先生及高級企業傳訊經理—項目及工程拓展梁瑞初先生出席是次會議。主席先請路政署鐵路拓展處及港鐵代表就文件作出介紹。

37. 路政署黎先生表示，自去年 5 月，政府邀請港鐵就屯門南延綫項目進行詳細規劃及設計，港鐵及其顧問工程團隊全力推展相關工作，屯門南延綫的初步設計接近完成。路政署致力協調、促進和監察港鐵的設計工作，而港鐵的公關團隊亦在過去一年馬不停蹄地進行社區聯絡工作，接獲不同的社區意見。接着，他邀請港鐵代表介紹題述項目的最新進展。

38. 港鐵楊先生、馮先生及梁先生分別透過投影片（見附件一），向議員介紹題述工程的工作項目及進展。

39. 甄紹南議員表示，港鐵是次的簡介內容與上次屯門區議會會議所匯報的無異，令他感到失望。就此，屯門區議會曾就題述事宜提供多項意見，包括部分設施的重置和紓緩噪音的方案等，然而港鐵剛才的匯報並未有回應相關意見。他指出，屯門碼頭的居民對屯門南延綫施工期間及通車後的噪音問題感到憂慮，而港鐵卻未有提供實質紓緩的方案，希望港鐵代表就此作出補充。此外，工程方案包括拆卸湖景路花園及鄰近啟豐商場的公共廁所等設施，以作上落客及新車站的出入口等用途，故他詢問港鐵會否就拆卸上述設施作出補償。他另希望港鐵在公布南延綫的初步設計前，先行諮詢屯門區議會，並建議屯門

藍地及亦園分區計劃大綱圖的主要社區設施及休憩用地

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 #	8.84 公頃	0.71 公頃	0.71 公頃	-8.13 公頃
鄰舍休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 #	8.84 公頃	2.16 公頃	10.30 公頃	+1.46 公頃
中學	每 40 人屬於 12-17 歲年齡組 別 1 間全日制 課室	99 課室	25 課室	55 課室	-44 課室
小學	每 25.5 人屬於 6-11 歲年齡組 別 1 間全日制 課室	121 課室	0 課室	144 課室	+23 課室
幼稚園／幼兒園	每 1 000 人屬於 3-6 歲年齡組別 34 間全日制課 室	50 課室	8 課室	38 課室	-12 課室
警區警署	每 200 000 至 500 000 人 1 間	0	0	0	0
分區警署	每 100 000 至 200 000 人 1 間	0	0	0	0
醫院	每 1 000 人 5.5 張病床 ^	490 張病床	0	0	-490 張病床
診所／健康中心	每 100 000 人 1 間	0	0	0	0
裁判法院 (8 個法庭)	每 660 000 人 1 間	0	0	0	0
幼兒中心	每 25 000 人設 100 個資助服務 名額 #@	353 個名額	0 個名額	160 個名額	-193 個名額

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
綜合青少年服務中心	每 12 000 人屬於 6-24 歲年齡組別 1 間 #	1	0	1	0
綜合家庭服務中心	每 100 000 至 150 000 人 1 間 #	0	0	0	0
長者地區中心	每個人口約 170 000 人或以上的新發展區設 1 間 #	不適用	0	0	不適用
長者鄰舍中心	每個人口 15 000 至 20 000 人的新建及重建房屋區羣設 1 間 (包括公營及私營房屋) #	不適用	0	2	不適用
社區照顧服務設施	每 1 000 名年滿 65 歲或以上的長者設 17.2 個資助服務名額 #**@	378 個名額	21 個名額	51 個名額	-327 個名額
安老院舍	每 1 000 名 65 歲或以上的長者設 21.3 個資助床位 #@Ω	468 個床位	63 個床位	1618 個床位	+1150 個床位
學前康復服務 Ω	每 1 000 名 0-6 歲兒童設 23 個服務名額 Ω	140 個名額	0	0	-140 個名額
日間康復服務 Ω	每 10 000 名 15 歲或以上人士設 23 個服務名額 Ω	173 個名額	0	0	-173 個名額
住宿照顧服務 Ω	每 10 000 名 15 歲或以上人士設 36 個服務名額 Ω	271 個名額	28 個名額	28 個名額	-243 個名額

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
日間社區康復中心 ^Ω	每 420 000 人設 1 間 ^Ω	0	0	0	0
殘疾人士地區支援中心 ^Ω	每 280 000 人設 1 間 ^Ω	0	0	0	0
精神健康綜合社區中心 ^Ω	每 310 000 人設 1 間標準規模中心 ^Ω	0	0	0	0
圖書館	每 200 000 人設 1 間 ^π	0	0	0	0
體育中心	每 50 000 至 65 000 人設 1 間 [#]	1	0	0	-1
運動場／運動場館	每 200 000 至 250 000 人設 1 間 [#]	0	0	0	0
游泳池場館一標準池	每 287 000 人設 1 間 [#]	0	0	0	0

註：
藍地及亦園的規劃居住人口約為 88 400 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 89 000 人。

有關要求不包括規劃流動人口。

^ 醫院病牀的供應由醫院管理局按區域評估。

* 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

@ 此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際提供的服務作出適當考慮。

Ω 長者住宿照顧服務及康復服務是按五個區域規劃。

π 已計及小型圖書館，逐漸符合《香港規劃標準與準則》的要求。

2022年6月

屯門區的主要社區設施及休憩用地

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 #	68.67 公頃	61.91 公頃	92.00 公頃	+23.33 公頃
鄰舍休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 #	68.67 公頃	104.23 公頃	128.45 公頃	+59.78 公頃
中學	每 40 人屬於 12-17 歲年齡組 別 1 間全日制 課室	845 課室	978 課室	1068 課室	+223 課室
小學	每 25.5 人屬於 6-11 歲年齡組 別 1 間全日制 課室	1133 課室	956 課室	1166 課室	+33 課室
幼稚園／幼兒園	每 1 000 人屬於 3-6 歲年齡組別 34 間全日制課 室	421 課室	453 課室	518 課室	+97 課室
警區警署	每 200 000 至 500 000 人 1 間	1	1	1	0
分區警署	每 100 000 至 200 000 人 1 間	3	2	3	0
醫院	每 1 000 人 5.5 張病床 ^	3886 張病床	3712 張病床	3712 張病床	-174 張病床
診所／健康中心	每 100 000 人 1 間	7	3	5	-2
裁判法院 (8 個法庭)	每 660 000 人 1 間	1	1	1	0
幼兒中心	每 25 000 人設 100 個資助服務 名額 #@	2746 個名額	586 個名額	1046 個名額	-1700 個名額

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
綜合青少年服務中心	每 12 000 人屬於 6-24 歲年齡組別 1 間 #	8	13	15	+7
綜合家庭服務中心	每 100 000 至 150 000 人 1 間 #	4	4	4	0
長者地區中心	每個人口約 170 000 人或以上的新發展區設 1 間 #	不適用	2	2	不適用
長者鄰舍中心	每個人口 15 000 至 20 000 人的新建及重建房屋區羣設 1 間 (包括公營及私營房屋) #	不適用	8	15	不適用
社區照顧服務設施	每 1 000 名年滿 65 歲或以上的長者設 17.2 個資助服務名額 #**@	3525 個名額	874 個名額	1224 個名額	-2301 個名額
安老院舍	每 1 000 名 65 歲或以上的長者設 21.3 個資助床位 #@Ω	4366 個床位	1972 個床位	4087 個床位	-279 個床位
學前康復服務 Ω	每 1 000 名 0-6 歲兒童設 23 個服務名額 Ω	687 個名額	373 個名額	583 個名額	-104 個名額
日間康復服務 Ω	每 10 000 名 15 歲或以上人士設 23 個服務名額 Ω	1347 個名額	1240 個名額	1680 個名額	+333 個名額
住宿照顧服務 Ω	每 10 000 名 15 歲或以上人士設 36 個服務名額 Ω	2109 個名額	2110 個名額	3470 個名額	+1361 個名額

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
日間社區康復中心 ^Ω	每 420 000 人設 1 間 ^Ω	1	1	1	0
殘疾人士地區支援中心 ^Ω	每 280 000 人設 1 間 ^Ω	2	1	1	-1
精神健康綜合社區中心 ^Ω	每 310 000 人設 1 間標準規模中心 ^Ω	2	1	1	-1
圖書館	每 200 000 人設 1 間 ^π	3	3	3	0
體育中心	每 50 000 至 65 000 人設 1 間 [#]	10	6	8	-2
運動場／運動場館	每 200 000 至 250 000 人設 1 間 [#]	2	1	2	0
游泳池場館一標準池	每 287 000 人設 1 間 [#]	2	2	2	0

註：
屯門區的規劃居住人口約為 686 700 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 706 600 人。

有關要求不包括規劃流動人口。

^ 醫院病牀的供應由醫院管理局按區域評估。

* 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

@ 此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際提供的服務作出適當考慮。

Ω 長者住宿照顧服務及康復服務是按五個區域規劃。

π 已計及小型圖書館，逐漸符合《香港規劃標準與準則》的要求。

2022年6月