

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10828 號
供城市規劃委員會於 2022 年 8 月 1 日考慮

《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/11》

考慮申述編號 TPB/R/S/TM-LTY Y/11-R1 至 R421 和
意見編號 TPB/R/S/TM-LTY Y/11-C1 至 C11

《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY/11》
考慮申述編號 TPB/R/S/TM-LTY/11-R1 至 R421 和
意見編號 TPB/R/S/TM-LTY/11-C1 至 C11

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/ S/TM-LTY/11-)	提意見人 (編號 TPB/R/ S/TM-LTY/11-)
<p>項目A 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</p> <p>項目B 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</p> <p>對《註釋》作出的修訂 修訂「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的「備註」內有關河道改道／挖土／填土工程的豁免條款</p>	<p>總數：421</p> <p>反對(418) 項目A及／或B(417) R2：屯門區議員 R3：長春社 R4及R5：有關的土地擁有人 R6：地區關注團體 R7至R10：棕地作業經營者 R11至R14：桃園圍、稔灣村、紫田村及田心村的村代表 R15：茵翠豪庭業主委員會 R16至R418：個別人士</p> <p>對《註釋》作出的修訂(1) R419：個別人士</p> <p>提出意見(3) R1：屯門鄉事委員會 R420：香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」) R421(亦為 C11)：個別人士</p>	<p>總數：11</p> <p>支持 R5(5) C4 至 C8：公司</p> <p>支持 R2 至 R5、R8 及 R9、R13、R16 至 R18、R23、R26 至 R34、R44、R54、R63、R65 至 R68、R71 至 R76、R81、R83 及 R87(1) C3：個別人士</p> <p>支持 R219、R318 及 R420(1) C9：個別人士</p> <p>支持 R420 及 R421(1) C11(亦為 R421)：個別人士</p> <p>反對項目 A 及 B(2) C2 及 C10：個別人士</p> <p>提出意見(1) C1：屯門區議會</p>

1. 引言

- 1.1 2021年8月20日，《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號S/TM-LTY Y/11》(下稱「分區計劃大綱圖」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱。分區計劃大綱圖的修訂項目附表載於附件 II，而修訂項目所涉地點的位置則在圖 H-1 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到421份有效的申述¹。2021年11月26日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會共收到11份就申述提出的有效意見。
- 1.3 2022年2月9日，城規會同意把就分區計劃大綱圖提出的所有申述及意見合為一組，由城規會一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單分別載於附件 III 及 IV²。有關的申述和意見，以及政府的回應的摘要載於附件 V。城規會已根據條例第6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

擬議公營房屋發展及基礎配套設施(項目 A 及 B)

- 2.1 根據《2013年施政報告》，政府會多管齊下，建立土地儲備，以滿足房屋和其他發展需要。政府在《2014年施政報告》中公布物色了約150幅用地作房屋發展。在這批具發展潛力的用地當中，當局物色了三幅位於屯門新市鎮北面邊陲的用地(即新慶路用地、新慶路延伸用地和康寶路用地)，以作公營房屋發展和闢設相關政府、機構及社區設施。該三幅用地涵蓋在藍地及亦園分區計劃大綱圖和屯門分區計劃大綱

¹ 2022年2月9日，城規會備悉有11份申述沒有提供所需的個人資料，並應根據條例第6(2)條和第6(3)條把這些申述視為不曾作出。因此，城規會收到421份有效的申述。

² 所有申述人和提意見人的名單分別載於附件 III 和 IV。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_TM-LTY Y_11.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

圖³上劃為「住宅(戊類)」地帶、「住宅(戊類)1」地帶及「綠化地帶」的土地。

- 2.2 2014年9月，房屋署聯同規劃署及其他相關政府部門就位於新慶路用地⁴的擬議公營房屋發展項目諮詢屯門區議會。屯門區議員表達的關注，主要關於交通影響及補償，以及安置／重置受影響居民和棕地作業經營者。因應屯門區議員提出多項關注事宜，政府在考慮屯門區議員所提的意見後決定就發展計劃作出檢討。
- 2.3 鑑於市民對公營房屋需求殷切，政府已着力充分利用每幅公營房屋用地的發展潛力，以增加公營房屋供應。政府於2017年決定把新慶路用地、新慶路延伸用地和康寶路用地合併為一幅發展用地，成為一個面積約29公頃、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(包括擬興建的L7路和重訂走線的康寶路(圖H-5和圖H-6))，以充分利用該地的發展潛力及盡量增加建屋量(最高地積比率訂為6.5倍)。
- 2.4 為促進綜合的公營房屋發展項目，以及確定該項目的技術可行性，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)就擬議公營房屋發展項目、相關的政府、機構及社區設施和配套基礎設施進行了一項工程可行性研究⁵。該發展項目可提供約21 600個公營房屋單位和容納約61 000人。該項工程可行性研究的已於2021年上半年完成。

對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- 2.5 因應城規會於2018年通過經修訂的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)，當局亦藉此機會對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，以納入相關修訂，即刪除「街市」用途並把其歸類於「商店及服務行業」用途。另外，為簡化規劃申請程序／機制，當局亦對「自然保育區」地帶和「綠化地

³ 擬議發展項目有一部分位於屯門分區計劃大綱圖的範圍內，但並不涉及對是次分區計劃大綱圖提出的修訂。

⁴ 新慶路用地於2014年的發展面積較現時細小。

⁵ 由於該工程可行性研究的研究範圍超過20公頃，根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)附表3第1項，該研究為指定工程項目。因此，當局已根據環評條例進行環境影響評估。該環境影響評估報告於2020年12月30日獲環境保護署署長(下稱「環保署署長」)接納。

帶」《註釋》的「備註」作出技術修訂，由政府統籌或落實的公共工程或小型工程(即保養、修葺工程及翻建工程)而進行河道改道／挖土／填土工程可獲豁免，無須履行取得規劃許可的要求(下稱「豁免條款」)。

對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂

2.6 2021年7月23日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意各項對《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/10》作出的擬議修訂適宜根據條例第5條展示。相關的小組委員會文件第6/21號載於城規會網頁，並存放於城規會秘書處，以供委員查閱。上述小組委員會會議的會議記錄的摘錄則載於**附件 VII**。

3. 地區諮詢

3.1 在小組委員會考慮對分區計劃大綱圖的擬議修訂前(見上文第2.6段)，規劃署曾聯同土拓署及房屋署就擬議公營房屋發展而對分區計劃大綱圖作出擬議修訂一事，於2021年6月26日和2021年7月6日分別諮詢屯門鄉事委員會及屯門區議會。屯門鄉事委員會主要關注擬議發展所帶來的交通及排水影響、相關的緩解措施，以及當局對受影響的居民和棕地作業經營者所作的補償和安置安排。屯門區議員則關注屯門區人口增加可能會造成交通影響，以及導致區內社會福利設施和政府、機構及社區設施不足，並關注當局地區諮詢不足。屯門區議會要求當局提供進一步資料，當中主要涉及擬議發展項目內已計劃提供的政府、機構及社區設施和社會福利設施、交通方面的細節，以及當局對受影響的棕地作業所作的補償安排。2021年7月19日，當局向屯門區議會提供了進一步資料。2021年11月2日，規劃署、土拓署及房屋署再一次諮詢屯門區議會，而屯門區議員亦提出類似上文所述的關注事項。屯門鄉事委員會及屯門區議會的詳細觀點和意見，以及規劃署／土拓署／房屋署的回應已收錄在上述會議的會議記錄，並分別載於**附件 VIII、IX a 及 IX b**。

3.2 2021年8月18日，規劃署聯同土拓署及其他相關政府部門應一名屯門區議員的要求，在擬議的公營房屋用地進行了聯合實地視察，並出席了一個地區論壇。該論壇的其他出席者

包括該名屯門區議員、屯門鄉事委員會委員、一名時任立法會議員、相關的村代表、當區居民和棕地作業經營者。

4. 申述用地及附近地區

4.1 項目 A 及 B 的申述用地及附近地區

4.1.1 申述用地(約 22.05 公頃)坐落在屯門新市鎮北面邊陲，位於康寶路以北，藍地交匯處以西，青磚圍、屯子圍、新慶村及松山以南，青山練靶場以東的地方(圖 H-1 及 H-2)。申述用地目前有多個棕地作業(包括露天貯物場、貨倉、工場及停車場)、農地、鄉郊民居及灌木林(圖 H-2a 至 H-2b 及 H-4a 至 H-4e)。申述用地現時可經東北面的新慶路及南面的康寶路前往(圖 H-3a 及 H-3b)。

擬議公營房屋發展及配套基礎設施

4.1.2 擬議公營房屋發展的發展參數(圖 H-5 及 H-6)如下：

地盤總面積*	約 29.7 公頃 ⁶
總地積比率	最高為 6.5 倍 (假設住用地積比率為 6 倍， 非住用地積比率為 0.5 倍)
住用樓層數目	約 32 至 46 層
樓宇幢數	22 幢
單位數目	約 21 600 個
人口	約 61 000 人
目標落成日期	2030 至 2033 年
配套設施	<ul style="list-style-type: none">• 一間中學、四間小學、幼稚園和社會福利設施• 零售設施• 兩個公共運輸交匯處• 污水泵房、食水配水庫和海水配水庫

*包括申述用地、擬議的 L7 路和重訂走線的康寶路。

⁶ 發展計劃有一部分地方(面積約 7.65 公頃)位於屯門分區計劃大綱圖的範圍內。有關地方主要會用作興建擬議的 L7 路和重訂走線的康寶路、擬議的公共運輸交匯處，以及擬議的污水泵房(圖 H-5 及 H-6)。由於擬議的 L7 路和重訂走線的康寶路的走線會再作微調，當局會在稍後階段才就屯門分區計劃大綱圖提出修訂。

4.1.3 項目 A 所涉用地劃為「住宅(甲類)」地帶(約 21.52 公頃)。該用地的擬議公營房屋發展項目的最高地積比率限為 6.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 160 米(圖 H-1)。項目 A 的詳情如下：

	新慶路	新慶路 延伸用地	康寶路
改劃用途地帶的 總面積*	約 21.52 公頃		
用作房屋發展的地盤淨面積	約 6.87 公頃	約 1.43 公頃	約 7.08 公頃
總地積比率	最高為 6.5 倍		
建築物高度限制	最高為主水平基準上 160 米		
配套設施 ⁷	<ul style="list-style-type: none"> • 幼稚園 • 兩間小學 • 社會福利設施 • 零售設施 	<ul style="list-style-type: none"> • 兩間小學及一間中學 • 零售設施 	<ul style="list-style-type: none"> • 幼稚園 • 社會福利設施⁸ • 零售設施

*包括擬議學校和內部道路的面積

4.1.4 項目 B 所涉用地劃為「政府、機構或社區」地帶(約 0.53 公頃)，用作興建擬議的食水配水庫和海水配水庫，以配合擬議的公營房屋發展項目(圖 H-1)。

4.2 規劃意向

與上述申述用地相關的各個地帶的規劃意向如下：

- (a) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途；以及

⁷ 當局建議在公營房屋發展項目中關設多項政府、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(須視乎詳細設計及相關決策局／部門的要求而定)。根據《2020年施政報告》，香港房屋委員會會聯同發展局，在切實可行的範圍內研究於日後的公營房屋發展項目撥出約 5% 的樓面面積作社會福利設施用途。房屋署經諮詢社會福利署(下稱「社署」)後，會在擬議發展的詳細設計階段進一步考慮在該發展項目提供哪些類別的社會福利設施。

- (b) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會共收到 421 份申述，包括 418 份表示反對的申述(**R2 至 R419**)和 3 份提出意見的申述(**R1**、**R420** 及 **R421**)。
- 5.1.2 在 418 份表示反對的申述(**R2 至 R419**)中，417 份反對項目 A 及／或 B，以及一份(**R419**)反對修訂「自然保育區」地帶及「綠化地帶」《註釋》中的「豁免條款」。表示反對的申述由一名屯門區議員(**R2**)、桃園圍村代表(**R11**)、稔灣村村代表(**R12**)、紫田村村代表(**R13**)、田心村村代表(**R14**)、茵翠豪庭業主委員會(**R15**)、長春社(**R3**)、有關的土地擁有人(**R4** 及 **R5**)、棕地作業經營者(**R7 至 R10**)、地區關注團體(**R6**)，以及個別人士(**R16 至 R419**)提交。此外，**R13** 附有 374 個個別人士的簽署；**R15** 附連 53 封來自個別人士的信件(以兩套樣本信件的形式提交)，並附有 907 個簽署；**R61** 附有 159 個地區團體代表和個別人士的簽署；以及 **R192** 附有 40 個個別人士的簽署。除上述的申述外，有 34 份申述(即 **R16 至 R20**、**R25 至 R36**、**R47 至 R49**、**R65**、**R67**、**R79 至 R88**、**R417** 及 **R418**)以 6 套樣本信件的形式提交。
- 5.1.3 餘下由屯門鄉事委員會(**R1**)、港鐵公司(**R420**)和個別人士(**R421**)提交的 3 份申述，則就圖則的修訂項目提出意見／建議。
- 5.1.4 申述提出的主要理由及主要建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，載於附件 V，並概述於下文第 5.2 段。

5.2 主要的申述理由及意見

有關項目 A 及 B 作擬議公營房屋發展及配套基礎設施的申述

5.2.1 房屋土地供應

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	《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、R14、R177 及 R179
(2)	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。	R3、R47、R79 至 R88、R111、R114、R154、R176、R179、R180、R196、R296、R364、R406、R417 及 R418

回應	
(a)	關於(1)及(2) 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。

	回應
	<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，現時有道路可達，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>關於對交通容量、補償及安置／重置安排，以及闢設政府、機構及社區設施的關注，請參閱下文第 5.2.2 段、5.2.4 段及 5.2.6 段的回應。</p>

5.2.2 交通及運輸

	主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	<p>擬議公營房屋發展及闢設交通基礎設施應同時進行。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。應興建行天橋連接屯馬線兆康站、欣田邨和青麟路。</p>	<p>R1、R69、R276 及 R305</p>
(2)	<p>屯門區現時的交通情況欠佳，經常出現交通擠塞的情況。擬</p>	<p>R2、R9 至 R20、R47、R51、R54、R61、</p>

	主要理由／意見／建議	申述編號
	<p>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。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。</p>	<p>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</p>
(3)	<p>現有的泊車位將不足以應付增加的人口。建議在進行擬議公營房屋發展時闢設超過 2 000 個泊車位。</p>	<p>R1、R2、R74、R110、R185、R190、R250、R265、R295、R298、R300、R308、R310、R355、R356、R417及R418</p>
(4)	<p>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。</p>	<p>R1、R2、R13、R69、R276及R305</p>

	回應
(a)	<p>關於(1)至(4)</p> <p>當局已在工程可行性研究下進行初步交通及運輸影響</p>

	回應
	<p>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-3 a 及 H-3 b)。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-7 a)。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-7 b)，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附近的現有行人天橋連接起來(圖 H-7 a 及 H-7 c)。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-7 a)。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</p>

	回應
	<p>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> <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>

5.2.3 環境、生態及視覺和景觀問題

	主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	<p>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>R3、R9、R69、R136、R153、R214及R216</p>
(2)	<p>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，並會造成屏風效應。</p>	<p>R9、R69、R136、R153、R214及R216</p>
(3)	<p>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>R2</p>
(4)	<p>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</p>	<p>R420</p>

	主要理由／意見／建議	申述編號
	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。	
(5)	擬議發展會影響一羣荔枝樹，另外，約有 1 300 棵樹木會被砍伐，並由補種樹木替代。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。	R2、R3、R107、R152、R296 及 R421
(6)	有意見關注擬議發展對生態（即生態系統及生物多樣性）所造成的影響，舉例來說，有一個品種的蟹須遷移到別處。此外，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。	R421
(7)	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。	R1、R2 及 R76
(8)	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。	R421

	回應
(a)	關於(1) 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

	回應
	<p>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環境，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>
(b)	<p>關於(2)</p> <p>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。</p> <p>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氣流通造成影響。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>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</p>

	回應
	<p>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>
(c)	<p>關於(3)和(4)</p> <p>當局已進行環境影響評估，以證明根據環評條例，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，並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，同時使用低噪物料鋪路，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，預料項目不會有無法克服的噪音影響。</p>
(d)	<p>關於(5)</p> <p>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</p>

	回應
	<p>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>
(e)	<p>關於(6)</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發現兩種具保育價值的蟹品種，即鰓刺溪蟹和鐮刀束腰蟹。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(圖 H-9)。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>

	回應
	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。
(f)	關於(7) 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。
(g)	關於(8) 項目 A 的中間部分落入新慶村具考古價值地點範圍(圖 H-2a)。經核准的環境影響評估建議，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。

5.2.4 收回土地、補償及安置

	主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	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。	R1、R2、R47 至 R60、R62 至 R77、R79 至 R99、R101 至 R104、R106、R107、R111、R113、R115、R116、R130、R181 至 R184、R193 至 R196、R260、R266 至 R270、R299、R362 至 R366、R390
(2)	申述用地內的棕地作業會因擬議發展而受影響。有意見關注對受影響棕地作業所作的補償	R1、R2、R47 至 R60、R62 至 R77、R79 至 R99、R101 至 R104、

	主要理由／意見／建議	申述編號
	及安置安排。	R106、R107、R111、R113、R115、R116、R130、R181至R184、R193至R196、R260、R266至R270、R299、R362至R366、R390
(3)	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、R61、R62、R69、R70、R73、R78、R107、R141、R152、R256、R328、R408至R418
(4)	建議應在即將關閉的藍地石礦場或元朗工業邨批出約100 000平方呎(約9 290平方米)的地方予位於新慶路用地東南端的製冰廠於原區重置廠房(圖 H-2 a)。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。	R21
(5)	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。	R1、R12、R47至R53、R55至R61、R72、R73、R79至R88、R362、R363及R365

	回應
(a)	<p>關於(1)</p> <p>對受影響居民及棕地作業經營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，便會按現有政策⁸及既定機制與受影響人士跟進他們的補償及安置安排。</p>
(b)	<p>關於(2)至(4)</p> <p>棕地作業屬於商業經營。雖然政府不會為受發展項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> <ul style="list-style-type: none">(i) 按現有的補償及安置安排向業務經營者提供特惠津貼；及(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>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</p>

⁸ 政府於 2022 年 5 月 3 日公布土地業權人及業務經營者特惠補償安排的優化措施，並於 5 月 27 日獲財務委員會通過。在優化措施下，土地業權人的「特惠分區補償制度」由四個級別合併為兩個級別。合併後，因應新發展區外的公營房屋項目與新發展區項目及其他發展用途所收回的土地同屬「第一級別」，其補償率訂於舊有制度甲區水平，相對於合併前可獲的乙區補償，補償金額增加 60%。

	回應
	<p>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>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>
(c)	<p>關於(5)</p> <p>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>

5.2.5 區內就業

主要理由／意見／建議	申述編號
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。	R2

回應
<p>洪水橋／厦村新發展區和元朗南發展會為新界西北(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>

5.2.6 關設政府、機構及社區設施

	主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	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，建議關設各類社區及社會福利設施，以滿足不同年齡組別的需要。	R1、R15至R20
(2)	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正反映有關情況。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。	R1、R2、R9及R10、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及

	主要理由／意見／建議	申述編號
		R421
(3)	由於屯門區有剩餘學額，無需在擬議發展內興建學校。	R4、R49、R75、R79 至 R88

	回應
(a)	<p>關於(1)及(2)：</p> <p>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</p>

	回應
	<p>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>
(b)	<p>關於(3)</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。《香港規劃標準與準則》第三章提到，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>

5.2.7 公眾諮詢

主要理由／意見／建議	申述編號
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	R5、R6、R47至R49、R65、R67、R74、R300、R417及R418

主要理由／意見／建議	申述編號
<p>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>	

回應
<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。正如上文第 3 段所詳述，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 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>

5.2.8 就特定用地提出的方案

R4 及 **R5** 由有關的土地擁有人提交，他們各自就特定用地提出關注及方案(請分別參閱圖 **H-13a** 至 **H-13f** 及圖 **H-14a** 至 **H-14e**)。

	主要理由／意見／建議／方案	申述編號
(1)	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
(2)	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而出現延誤。他們的私人住宅發展計劃已因擬議公營房屋發展有所延誤。	R4 及 R5
(3)	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
(4)	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，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	R4

	主要理由／意見／建議／方案	申述編號
	<p>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。</p>	
(5)	<p>建議把 R4 的申述用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，其規劃意向為進行私營房屋發展。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。</p>	R4
(6)	<p>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陲，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</p>	R5

	主要理由／意見／建議／方案	申述編號
	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。	

	回應
(a)	<p>關於(1)</p> <p>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>
(b)	<p>關於(2)及(3)</p> <p>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</p>

回應	
	<p>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>
(c)	<p>關於(4)</p> <p>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>有關學校用地的提供，請參閱第 5.2.6 段的回應(b)。</p>
(d)	<p>關於(5)和(6)</p> <p>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>

5.2.9 其他

	主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	擬議發展並不全面，並被低層	R13、R14、R47、R79

	主要理由／意見／建議	申述編號
	發展(即茵翠豪庭(圖 H-2))在中間一分為二。	至 R88、R111、R114、R154、R176、R179、R180、R196、R296、R364、R406、R417 及 R418
(2)	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。	R2、R68、R238、R239、R243 至 R247、R271 至 R273、R392 至 R397
(3)	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

	回應
(a)	<p>關於(1)及(2)</p> <p>政府於 2017 年決定把新慶路用地、新慶路延伸用地和康寶路用地合併為一幅發展用地，成為一個綜合全面的公營房屋發展項目，當中包含政府、機構及社區設施、零售設施、公共運輸交匯處和基礎配套設施。現時的發展布局已顧及毗鄰發展和周邊地區。</p> <p>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。</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>

	回應
(b)	關於(3) 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 ⁹ 。

就因應「豁免條款」而修訂「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的《註釋》所涉及的申述

5.2.10 該份表示反對的申述(R419)提出的主要理由及意見撮述如下：

主要理由	申述編號
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。	R419

回應
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。 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

⁹ 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。

回應

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。

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。

6. 就申述提出的意見

6.1 載於意見內而申述未有提及的主要關注事項撮述如下：

	主要意見	意見編號
(1)	有意見指該區的交通狀況已經不甚理想，關注擬議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。	C2
(2)	有意見關注擬議發展在施工階段對附近的地區(特別是欣田邨、紫田村、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。	C2

	回應
--	----

	回應
(a)	<p>關於(1)</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>
(b)	<p>關於(2)</p> <p>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>

7. 諮詢政府部門

規劃署已諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段及附件 V：

- (a) 發展局局長；
- (b) 房屋局局長；
- (c) 醫務衛生局局長；
- (d) 教育局局長；
- (e) 地政總署屯門地政專員；
- (f) 地政總署總產業測量師(土地徵用組)；
- (g) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (h) 環保署署長
- (i) 漁護署署長；
- (j) 運輸署署長；
- (k) 路政署總工程師／新界西；

- (l) 土拓署土力工程處處長；
- (m) 土拓署西拓展處處長；
- (n) 土拓署總工程師／房屋工程 2；
- (o) 渠務署總工程師／新界北；
- (p) 水務署總工程師／建設；
- (q) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (r) 機電工程署署長；
- (s) 民政事務總署屯門民政事務專員；
- (t) 社會福利署署長；
- (u) 食物環境衛生署署長；
- (v) 消防處處長；
- (w) 康樂及文化事務署署長；
- (x) 古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
- (y) 房屋署署長；
- (z) 衛生署署長；
- (a a) 警務處處長；
- (b b) 規劃署總工程師／跨界基建發展；
- (c c) 規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應；以及
- (d d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8. 規劃署的意見

根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 R1 至 R421 的申述，並認為不應順應有關申述而修訂該分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A 及 B

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續進行多項土地用途檢討工作。所涉的申述用地位於屯門新市鎮的邊陲，已建有公共道路和配套基礎設施。由於擬議公營房屋發展項目並無任何無法克服的技術問題，因此，改劃申述用地作住宅用途以便增加房屋土地供應，做法恰當(**R1 至 R418、R420 及 R421**)；
- (b) 當局已進行《環境影響評估條例》訂明的工程可行性研究和環境影響評估，並就不同方面(包括交通、環境、景觀、視覺、通風和排水)的潛在影響進行技術評估，確定發展申述地點以興建公營房屋和提供配套基礎設施並無任何無法克服的

技術問題。當局會在詳細設計階段進一步考慮建築物的布局設計詳情、鄰舍休憩用地和政府、機構及社區設施的設計和供應，以及補種樹木的地點(**R1 至 R3、R9 至 R20、R47、R51、R54、R61、R62、R66、R69 至 R71、R74、R76、R77、R79 至 R89、R97 至 R100、R105、R107 至 R110 至 R112、R114 至 R127、R129、R132 至 R137、R140 至 R169、R172 至 R180、R185 至 R190、R192、R196 至 R203、R205 至 R242、R245、R248 至 R255、R257 至 R262、R264 至 R270、R274 至 R294、R295 至 R314、R316 至 R361、R364、R367 至 R385、R387 至 R405 至 R407、R417、R418、R420 及 R421**)；

- (c) 收回土地、補償及安置安排等事宜不屬分區計劃大綱圖的範疇。分區計劃大綱圖旨在展示該區的概括土地用途大綱和規劃意向，以及城規會的職權範圍。政府會在敲定施工安排時另行處理受影響持份者所關注的問題 (**R1、R2、R7、R8、R12 至 R14、R21 至 R23、R47 至 R99、R101 至 R104、R106、R107、R111、R113、R115、R116、R130、R141、R152、R177、R179、R181 至 R184、R193 至 R196、R256、R260、R266 至 R270、R299、R328、R362 至 R366、R390 及 R408 至 R418**)；
- (d) 劃設「住宅(甲類)」地帶是為了促進綜合公營房屋發展項目，以回應社會對公營房屋的迫切需求。此舉與政府現時的房屋政策一致。申述人建議改劃部分申述用地供興建私人住宅發展項目，須大幅檢討整體發展的布局設計及相關的技術評估，導致擬議公營房屋發展項目的施工時間表有所延誤。並無有力的規劃理據支持應順應申述人的建議而改劃「住宅(甲類)」地帶的相關部分(**R4 及 R5**)；
- (e) 根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府決策局／部門所作的評估，已規劃的政府、機構及社區設施大致足以應付區內規劃人口的需求，除醫院病牀及若干社福設施外。當局會在擬議公營房屋發展項目內闢設適切的政府、機構及社區設施，以服務居民及區內人士。相關的決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的供應(**R1、R2、R4、R9 及 R10、R15 至 R20、R47、R49、R61 至 R64、R66、R68、R70、R71、R74 至 R88、R107、R108、R112、R114 至 R116、R118、R123、R131、R135、R141、R145、R147、**

	S/TM-LTYY/11》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	提意見人名單
附件 V	申述及意見摘要及政府回應的摘要
附件 VI	R4及R5 的建議所涉及的主要發展參數
附件 VII	2021年7月23日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄
附件 VIII	2021年6月26日屯門鄉事委員會會議記錄的摘錄
附件 IX a 及 IX b	2021年7月6日及2021年11月2日屯門區議會會議記錄的摘錄
附件 X	藍地及亦園一帶主要政府、機構及社區設施和休憩用地的供應
附件 XI	屯門區主要政府、機構及社區設施和休憩用地的供應
繪圖 H-1	申述用地的位置圖
繪圖 H-2 至 H-2 b	地盤平面圖
繪圖 H-3 至 H-3 b	航攝照片
繪圖 H-4 a 至 H-4 e	實地照片
圖 H-5	發展概念圖
圖 H-6	初步地盤布局設計圖
圖 H-7 a 至 H-7 d	車輛通道和行人路徑圖、道路連接圖、擬建行人天橋及交通噪音緩減計劃
圖 H-8	園景大綱圖
圖 H-9	生態緩解及改善計劃
圖 H-10	擬議公營房屋發展項目附近的住宅用地的建築物高度輪廓
圖 H-11 a 至 H-11 f	擬議公營房屋的電腦合成照片
圖 H-12	通風廊
圖 H-13 a 至 13 f	R4 的申述用地的圖則及方案
圖 H-14 a 至 14 f	R5 的申述用地的圖則及方案

規劃署

2022年7月