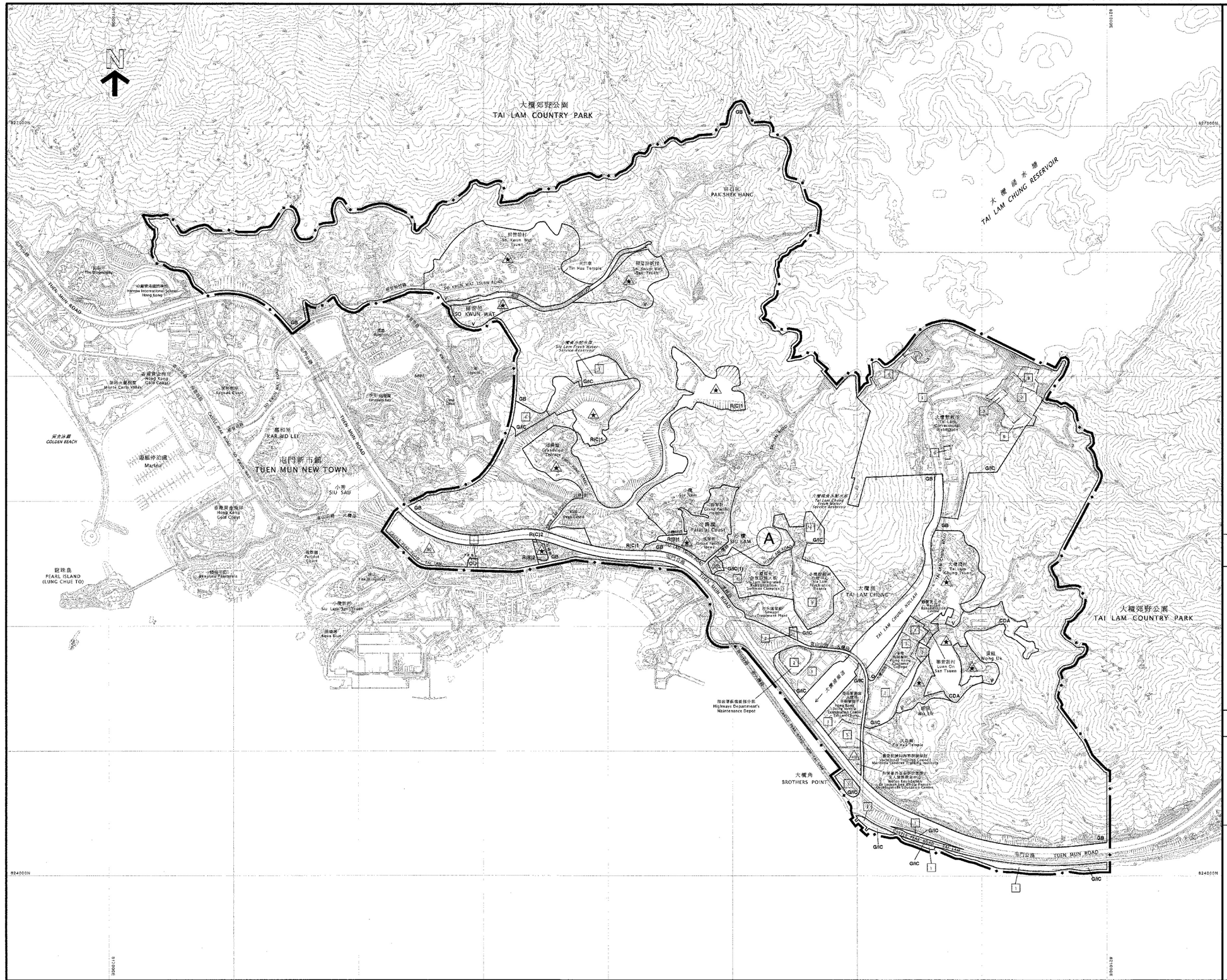

圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅（丙類）
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

COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	80	最高建築物高度（在主水平基準上若干米）
MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES	A	《註釋》內訂明最高建築物高度限制
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	3	最高建築物高度（樓層數目）
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	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & % 公頃 HECTARES	% 百分率	用途
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	6.45	1.36	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP B)	10.48	2.21	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	22.13	4.67	住宅（丙類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	32.33	6.83	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	65.82	13.90	政府、機構或社區
OPEN SPACE	0.78	0.16	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	0.14	0.03	其他指定用途
GREEN BELT	304.71	64.34	綠化地帶
NULLAH	9.07	1.92	明渠
MAJOR ROAD ETC.	21.69	4.58	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	473.58	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

核准圖編號 S/TM-SKW/13 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/TM-SKW/13

AMENDMENT 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

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2022年9月30日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/TM-SKW/13 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/TM-SKW/13 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 30 SEPTEMBER 2022

C K YIP 葉子季
SECRETARY, TOWN PLANNING BOARD 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掃管笏分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
SO KWUN WAT - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺
米 METRES 200 0 200 400 600 800 1,000 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-SKW/14**

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/13
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 – 把一幅位於康輝路的用地由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

(a) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「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)」，並在第二欄用途內把「分層住宅」修訂為「分層住宅(未另有列明者)」。

(b) 刪除「綜合發展區」地帶、「住宅(乙類)」地帶及「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) 在「其他指定用途」註明「加油站」地帶《註釋》的第二欄用途內，把「政府用途(未另有列明者)」修訂為「政府用途」。

(e) 修訂「綠化地帶」《註釋》的「備註」。

城市規劃委員會

2022年 9月 30 日

有關《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/14》的申述人及提意見人名單

I. 申述人名單

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述人名稱
R1	Leong Ming Sau
R2	Law Bryan
R3	Wong Chiu Hing
R4	Tang Kwai Chuen Alan
R5	Law Polly
R6	Tse Chun Pun Benny
R7	Chak Mo Ling 翟慕玲
R8	Ho Kin San
R9	Cho Yee Mui
R10	Tai Mei Yee
R11	Cerio RoMelyn
R12	Im Man Ieng
R13	Chan Tsz Kin
R14	Ng Siu Wai
R15	Chow Kam Hung Vesta
R16	Rajat Bal
R17	Coman Anca Loana
R18	Ying Wing Hong
R19	Leung Sau Han
R20	Kong Man Wai
R21	Wu Hon Cheung
R22	Wu Juan Manwun
R23	Wu Nadia Hoyut
R24	陳鶯玲
R25	Tsui Yat Kun
R26	Ng Chun Hoi
R27	Chau Wai Fong
R28	Chan Wing Tak
R29	謝雯婷
R30	謝國基
R31	Wong Ka Lok

R32	Tse May Man Man
R33	Chung Ching Hon Johnathan
R34	Chung Yee Ching Beatrice
R35	Kowk Chi Tuen Jasmine
R36	Chung Hoi Ching Sarah
R37	Florence Pun
R38	Chung Wai
R39	Lam Kit Fun Kid
R40	Leung Ka Wah
R41	Law Sau Nang
R42	Hui Chun Fung
R43	Lau Tsan Yee
R44	Lui Mo Chi Samuel
R45	Chan Tat Wai 陳達威
R46	Pui Lan Lee 李佩蘭
R47	Wong Shuk Wai
R48	Moe Fang
R49	Wong Ping Sum
R50	Tai Wing Shing
R51	Lau Kwok Wing
R52	Lau Chung Ho Kelvin
R53	Lau Chung Hin Andy
R54	Choi Siu Sum
R55	陳錦明
R56	陳進業
R57	林秀英
R58	Wong Pong Chun James
R59	Lam Po Chun Jane
R60	Chan Chun Wei Michael
R61	陳泳聰
R62	洪玉芝
R63	陳詩恩
R64	陳雋昕
R65	蘇婉葵
R66	陳世珠
R67	陳樂恩
R68	Cheng Sui Kit

R69	Wong Kwok Cheung Michael
R70	Lai Yuen Mei Judy
R71	Chan Kin Ho
R72	Zhu Ze Zhong
R73	Chi San Cheung
R74	Priscilla Mo Wah Chan
R75	Wong Yeung Ho
R76	Ho Wai Cheung
R77	劉碧娟
R78	Wong Yuk Fan Patky
R79	Wong Mei Mei
R80	Wong Ching Man Ruby
R81	Choi Mow Sang
R82	Tsoi Ngai Hong
R83	Lee Chi Ying
R84	Ka Liu Yeung
R85	Yau Wai Ming
R86	Tsoi Chun Hei
R87	岑志義
R88	Leung Mok Kwan
R89	蔣小平
R90	楊頓濂
R91	Lui Kwan Ho
R92	Lam Wai Yip
R93	Lam Tsz Shun
R94	Lam Yuk Cheung
R95	Lam Fai Yu
R96	Tong Chun 唐峻
R97	梁美娜
R98	廖英偉
R99	Kong Tommy Ming Fung
R100	Chung Wai Yin
R101	Kong Lily Tsz Lam
R102	Hui Kwok Wah
R103	Leung Ophelia Bik Fung
R104	梁美瑩
R105	梁美儀

R106	葉青
R107	陳重華
R108	廖英傑
R109	Kwok Che Man Simon
R110	Yu Doi Wah Eva
R111	Lee Foon
R112	Andrada Amalia Sibal
R113	林燕
R114	Man Lai Ying
R115	Kong Chun Yin Andy
R116	Kong Chun Ming Kevin
R117	Kong Choi
R118	Wu Fei
R119	Chan Po
R120	Wu Tin Tung
R121	Ying Siu Kang
R122	Chan Ching Yi
R123	Helly Jean Raymond Marie Roger
R124	Helly Joanne Francoise
R125	Chim Yuk Ming
R126	Anna Bogushevskaya
R127	Alexey Shumkov
R128	Chan Wing Yee
R129	Ng Moon Hui
R130	Kong Yuet Mui
R131	Ng Che Chung
R132	Ng Wei Lam
R133	Kwok Fat Cheong
R134	Kwok Lam Yin Ming
R135	Cheng Shu Ting
R136	Kwok Cheuk Shun
R137	Liu Shun Chee
R138	Liu Chi Yung
R139	Tam Ka Hei
R140	Chan Wai Man
R141	Chan Yuet Tung
R142	Wong Dawn

R143	Chan Kit Chung
R144	Wan May Sheung Tracy
R145	Law Wai Shing Wilson
R146	Lee Wen Hao
R147	Yung Ho Ching
R148	Cheung Man Wai Mawin
R149	Li Sze Kit
R150	Hui Yuen Yu
R151	Wong Kit Man
R152	Lee Wing Chung
R153	Lee Ka Leung
R154	Chan Yiu Chu
R155	Yip See Ying
R156	Yung Sau Kuen
R157	Ng Ka Tai
R158	Chung Kit Ki
R159	Chung Po Chun
R160	Fung Cho Wai
R161	Lau Esther
R162	Yung Sau Hung
R163	Chiu Pak
R164	Chiu Pak Kin
R165	Chiu Kwok Keung
R166	Chung Chi Hung
R167	Pang Yuk Ying
R168	Chuang Wai Sam
R169	Au Yeung Sin
R170	Kwok Shek Yeung Aaron
R171	Kwok Shek Hung Jerome
R172	Lolita Suyat Reyes
R173	Quino Crystal Kay Suyat
R174	Wang Wai Lai Grace
R175	Liu Chun Shing
R176	Kwan Koon Yu
R177	Lui Wan Kuen
R178	Kwan Pui Chi
R179	Leung Tin Po Sammy

R180	Lee Kan Ying
R181	Leung Chun Wah
R182	Tai Wai Kit 戴偉傑
R183	譚源深
R184	Ang Kee Jok Donny
R185	Man Lai Fong
R186	Yip Yuk Mui
R187	Cheung Hing Cheong
R188	Hui Hon Cheung
R189	Tang Yu Chun
R190	Hui Cheuk Ying
R191	Hui Ka Long
R192	Ng Siu Chung
R193	Lam Lok Wai
R194	Liang Jing
R195	Michael Sze
R196	Tang Wing Po Joyce
R197	Pai Hung Wen
R198	Peter Michael Cloete
R199	Tseng Hsin Ying
R200	Ho Suk Ming
R201	Shih Pei Li
R202	Tam Ka Wai
R203	Ng Wai Kit Patrick
R204	Ling Sze Ka
R205	Ho Pak Lok
R206	Yau Kin Ping
R207	Law Yuk Ying
R208	Lin Hsiao Yun
R209	Tam Tung Ho
R210	Tam Tung Yu
R211	Anuevo Cecile Flores
R212	Wah Cheung Hing
R213	Wah Tsun Ning
R214	Mo Yuk Mei
R215	Wong Chun On
R216	Wong Kwok Hing

R217	Ma Lai Bing
R218	Ho Ka Yee
R219	Wong Yan Lung
R220	Wong Mok Ying
R221	Tang Wai Chun
R222	Cheung Sui Chun
R223	Yeung Po Yee
R224	Lo Yuk Sheung
R225	Man Lai Ching
R226	Pastor Gigi Farro
R227	Matthew Twomey
R228	Lin Suet Yu
R229	香雋彥
R230	楊思彥
R231	Lam Wai Fun
R232	Lin LiFen
R233	Yim Yuet Kairis
R234	譚卓欣
R235	Lee Kwok Kuen
R236	張家錡
R237	Chu Kit Yee
R238	高秀鶯
R239	Timothy Chan
R240	Ho Ching Yat
R241	Johawnes Liu
R242	陳廷翰
R243	Tse Tse Hin
R244	Aldric Lam
R245	Y W Li
R246	楊文如
R247	Fan Shu Fung Sandy
R248	Yeung Kwok Ki
R249	Chan Wai Yi
R250	Lai Nar
R251	Chan Yin Cheuk
R252	Chan Sze Cheuk
R253	Chau Tak Lam

R254	Lai Pui
R255	Chau Tsz Ying
R256	Chau Pui Chi
R257	Chau Chun Hei
R258	Yeung Kwok Ching
R259	Luk Shuk Yee
R260	Pun Kim Tat
R261	Koh Soo Lee
R262	Tang Yue Him Nicholas
R263	Ting Kathleen
R264	Ting Alexander
R265	Yeung Wing Mei
R266	Chau Chi Man
R267	Tang Kit Ming Francis
R268	Cheng King Yin Esther
R269	Sze Ho Yin
R270	Zhu Yuan Hau
R271	Lau Man Ling
R272	Choi Yuk Ting
R273	Kwan Yan Beatrice
R274	Yeung King Chung Spencer
R275	Yu Chor Sin
R276	Dia Rosanti Supriyono
R277	Chiu Mi Yee 趙美兒
R278	Lau May Chi Stella
R279	Lo Wing Han
R280	Yeung Chun Fung Edwin
R281	Yeung Chun Kiu Gilbert
R282	楊志偉
R283	Leung Chung Yin 梁仲賢
R284	Law Siu Lan Sanry 羅笑蘭
R285	Kaushik Ritu
R286	Ho Ming Wai
R287	Tse Chung Leung
R288	Tong Koon Wah
R289	Chan Ping Chung
R290	Gary Tsang Cheuk Lung

R291	Leung Ching Kwan Grace
R292	Winocean Development Ltd
R293	Cheung Cho Kit 張祖傑
R294	李寶賢
R295	Chau Randy
R296	Natasha Christine Rodrigo
R297	Paau Fong
R298	Chan Suet Ha
R299	Chung Kwok Wa 鍾國華
R300	So Kit Ching
R301	Lee Kin Man Allan
R302	Ching Po Han Helen
R303	Tang Kin Pong
R304	Lau Siu Ying
R305	Tang Chor Shing
R306	Kwok King Yin Ruby
R307	Tang Kai Yeung Danie
R308	李子豪
R309	Chung Sik Hong 鍾錫康
R310	Chu Ngar Yee 朱雅儀
R311	李成新
R312	Chan Choi Wan Irene
R313	Hui Ling Dai Tiffany
R314	容玉華
R315	Ling Ching 凌靜
R316	Chau Mui 周梅
R317	Sri Lestari
R318	Wong Raymond Lea Wune
R319	Leung Tsz Ling
R320	Tsang Pui Ching Mona
R321	Chen Li You
R322	Kwan Chi Ha
R323	Leung Suk Yee Rebecca 梁淑儀
R324	Ma Lai Ching 馬禮禎
R325	Findlay John Arthur
R326	Fung Ka Lok
R327	Leung Yee Lam Ella

R328	Fung Hui Fai
R329	梁志強
R330	Chan Mee Kuen Shirley 陳美娟
R331	冼娟明
R332	Suresh Rodrigo
R333	Hui Dik Shun Achevy 許迪舜
R334	Chan Yuk Ming Tracy
R335	Hui Yuk Kei
R336	Leung Kwok Chun
R337	潘瑞欣
R338	Lau Po Shan Gwen
R339	周欽枝
R340	Leung Wai Man
R341	Ip Ping Hong Antony
R342	Lai Ham 黎晗
R343	Tung Suk Ching 董淑貞
R344	Tse Ming Chun 謝名真
R345	Chu Tak Ming 朱德明
R346	Tse Ka Hei Karen
R347	Tse Hon Piu
R348	李銓慶
R349	Chan Siu Chi 陳兆治
R350	Lin Shun Heung Ophelia
R351	Chow On 周安
R352	Yuen Yee Fan
R353	吳錦儀
R354	Chan Ching Yung 陳青蓉
R355	Kwok Chi Kwong Danny 郭志光
R356	Tsang Hoi Ki
R357	Tsang Wai Kwong
R358	Mak Pik Shan Nancy 麥碧珊
R359	李澤光
R360	趙文霞
R361	Chu Mei Ling
R362	Chou Puing
R363	Leung Ching Han 梁靜嫻
R364	Shum Yuen Ching Rita 岑婉菁

R365	梁菀棋
R366	Leung Yuen Chong
R367	Lo Choi Lin
R368	Lai Ngai Fung
R369	Lai Ming Kwai
R370	謝高鋒
R371	Choi Kit Hing
R372	Coman Anica
R373	Lau Hoi Yan Ada
R374	薛苗英
R375	區鍾云
R376	Cheng Kwok Leung 鄭國良
R377	Yeung Kau Mui 楊九妹
R378	Wong Mei Yin
R379	Chan Hoi Hung
R380	Kuk Yi Tan Glory 曲怡丹
R381	Chan Siu Kuen
R382	黎仲桁
R383	Ng Chuen Hau 伍存孝
R384	李詠
R385	Chung Pui Wah
R386	陳詠欣
R387	Chung Duncan Kwan Yin
R388	Cheung Cho Kit
R389	Cheung Yat Tung
R390	Chan Hang Sheung
R391	Cheung Ho Tung
R392	Yong Kit Yin
R393	Jenny Fung
R394	David Wong
R395	Li Oi Wah 李愛華
R396	Shum Wing Cheung Alex 沈榮昌
R397	Fung Yee Mei
R398	Wu Lit Chun
R399	Jane Wu
R400	Fung Yuk Ting Clarice
R401	Tang Yim Ling

R402	陳恩恩
R403	Poon Kim Fong
R404	Su Man Li
R405	Wong Kwok Ho 黃國豪
R406	Tse Chiu Yin 謝招燕
R407	Lee Koon Lam 李冠霖
R408	Mui Chi Keung 梅志強
R409	關教芳
R410	Sze Ai Lai
R411	Tseng Yishem
R412	Wong Yiu Shing 黃耀成
R413	So Shiu Yun Nap 蘇兆殷
R414	Wong Kar Yin
R415	Chow Jin 周靜
R416	Chan Ka Yee
R417	Lo Chun Yip
R418	Chan Choi Ching
R419	Hung Ngok Lui
R420	Chau Sau Fun
R421	趙文娜
R422	Tang Ha Chi
R423	Wong Wai Sum
R424	Chow Sin Ying
R425	Chiu Shiu Fang
R426	Chan Tze Kei
R427	Ng Chung Tung
R428	So Ching
R429	陳華
R430	Tseng Yishium
R431	Tseng Yuming
R432	Tse Chun Sang 謝俊生
R433	尹松波
R434	陳詠權
R435	黃潔瑩
R436	Tse Yuk Fung 謝玉鳳
R437	Chan Chun Fai 陳鎮輝
R438	桂美為

R439	叶恵芝
R440	馮麗冰
R441	林佩詩
R442	單耀承
R443	吳承泓
R444	Tse Tsz Hin
R445	郑冠雄
R446	Chung Mei Ngan Marina
R447	Tsui Fung Yee 徐鳳儀
R448	Hui Hiu Ping
R449	Chan Siu Fung Elton
R450	尹嘉儀
R451	單煜文
R452	Lau Kwok Wa 劉國華
R453	陳嘉熙
R454	倪受貴
R455	Lee Po Chun
R456	Cheung Wai Chuen Jimmy 張偉泉
R457	吳惠蓮
R458	Cheung Kasin
R459	鄧依晨
R460	Cheung Chin Ki
R461	Lam Tsz Ki Stephenie
R462	Ng Siu Ching Margaret
R463	Sheng Bun
R464	Yung Kin Tak 容健德
R465	Leung Yau On
R466	Fok Kwan Dip Albert
R467	曾麟江
R468	駱如岱
R469	Sutari
R470	陳嘉宇
R471	喻淑華
R472	陳中衡
R473	Chou Li Mei
R474	于存輝
R475	于立光

R476	葉敏浩
R477	鍾倩嫻
R478	Kwok Woon King
R479	Li Fai 李輝
R480	Kong Po 江波
R481	Mui Yen Ching
R482	楊玉香
R483	許智傑
R484	Lam Deborah 林詠堃
R485	Ip Kam Hing
R486	Lau Chi Leung Ricky
R487	Ip Siu Yan
R488	Chan Siu Ching
R489	Au Leung Chak
R490	邱朗維
R491	Poon Sze Yuen Leo
R492	Lau Kam Sing
R493	Hui Shing Kwok
R494	Ying Oi Man Samantha
R495	Ying Oi Ka
R496	Hui Ka Lam Kevin
R497	Ho Choi Hung
R498	Lai Christie 黎瑋瑤
R499	Lee Kung Min 李功敏
R500	Yip Wai Ying 葉慧英
R501	鄧富成
R502	Cheung Wai Yee Kelly
R503	Kuk Yi Kwan Spring 曲怡珺
R504	Kuk Pui David 曲渤
R505	Lau Jaimie
R506	Lau Bond
R507	陳祉縈
R508	關敏貞
R509	陳韻縈
R510	施世倫
R511	Chan Tze Shing
R512	Yeh Chi Hin

R513	Luk Tze Ping Rita
R514	Chan Wai Man
R515	Lee Yin Yi 李彥誼
R516	Man Fung Lin
R517	Chiu Ka Pik
R518	Chiu Yu Hong
R519	Chiu Sin Nang
R520	Cheung Wai Man Iris 張緯雯
R521	Lai Kwok Fai Geoffrey 黎國輝
R522	Yeung Cheuk Ip 楊卓燁
R523	梁賜健
R524	Emmanuel Yip
R525	李秀蓮
R526	To Wai Kuen
R527	Tati bt sukadi ratim
R528	Ho Siu Tong
R529	Lam Kam Chuen
R530	Li Tin Sung Peter 李天送
R531	張美蓮
R532	張志華
R533	Andrew Law Wing Nin
R534	Poppe Bernardus Jeannes Theodorus
R535	Ruan Yiuen
R536	Charles Jerome Broquard Jr
R537	Leung Wing Yee
R538	Lee Wai Chu Linda 李惠珠
R539	Chan Naveen
R540	Nori Chan
R541	Leung Kwan Hung
R542	楊玉君
R543	Lau Kwo
R544	Betty Simpson
R545	Ki Lai Kuen
R546	Hui Chi Ho
R547	張詠紅
R548	周笑霞
R549	Susita

R550	Yim Chung Ming
R551	Lee Pui Lin
R552	陳樂豐
R553	Wong Kit Man
R554	Lau Yan Yuen 劉仁元
R555	Wong Ki Kwan
R556	Liu Chloe Hoi Yee
R557	Chan Lai Kwan
R558	Liu Kwok Chuen
R559	陳健輝
R560	伍翠芬
R561	吳國民
R562	Wan Hon Chung
R563	Chan Yuen Ying
R564	吳彩月
R565	Fung Yin Ping Linda
R566	Tsui Tak Chi Chime
R567	Si Tou Iok Mei
R568	Wong Tak Yuen Sonny
R569	Li Ka Man 李嘉敏
R570	Wong Kwok Keung 黃國強
R571	Garcia Jorelyn Segui
R572	馮興
R573	Chan Tai Wai David
R574	Tung Sau Ling
R575	Wong Leng Kat
R576	Shea Kiu
R577	Kwok Siu Lan 郭兆蘭
R578	Lai Ming Chung 黎明頌
R579	Meng Qiang 蒙強
R580	梁銘修
R581	林翠英
R582	Wong Chun Sum Felix
R583	陳健明
R584	林堅
R585	翟清金
R586	Ying Jo Wing

R587	Kim Ji Hyun
R588	Wajntal Michael King Tse Georges
R589	Yu Yee Hung
R590	Guy Wajntal
R591	Tuniah
R592	Lam Shiu Kwong 林兆光
R593	Wong Ngai Man
R594	徐鳳玲
R595	Lee Leong Ting Jeffrey
R596	Chan Sai Hing 陳世興
R597	Hung Kam Chuen Jacky
R598	Chan Kit Ha 陳潔霞
R599	Wong Shung Yee Kitty
R600	Helenban Calasagsag
R601	Ho Sau Har Adeline 何秀霞
R602	Cheung Karin Ka Fung
R603	Ng Tsz Kin
R604	Chong Ka Cheung
R605	Alexey Shumkov
R606	Anna Bogushevskaya
R607	Leung Tin Yan Tony
R608	Yan Pui Kiu Frankie
R609	Chen Liqun
R610	Liu Yu Zhu
R611	Jeevandeep Singh
R612	Wong Yee Ling
R613	Chau Shao Yee
R614	Chung Kai Hei
R615	Luk Jessica Yee Ting
R616	Nick Dearman
R617	Leung Ho Yin
R618	Dorbelle Bayubay Suminal
R619	Ricky Leung
R620	Rico Leung
R621	Ariwi Beatrice Anyango
R622	Ariwi John Odhiambo
R623	Chan Sze Wing

R624	Wenny Cheong
R625	Ng Ewan Marcus
R626	Wong Yee Man
R627	Wat Wah
R628	Chung Kam Hing
R629	Tam Kwong Wah
R630	Jessica Green
R631	Harry Tam
R632	Kit Ying Elsa Mau
R633	Anna Green
R634	楊楚真
R635	Ian Green
R636	Chung Chi Keung
R637	Ng Siu Kwan
R638	Thomas Green
R639	Wong Chun Sum
R640	Wong Shek Kei
R641	Si Tou Lok Mei
R642	Lui Wai Hee
R643	Li Shuk Kuen
R644	Yu Hung Min
R645	Wong Chun Fai
R646	Chiu San Ngai
R647	Chau Chuen
R648	To Kok Yin
R649	Hsih Chun Yat
R650	Kan Man Wai Betty
R651	Cheng Pok Yan
R652	Lam Yu Yan
R653	Ng Siu Ping
R654	Chan Mee Fong
R655	Chow Tai Tai
R656	Wong Mei Veii
R657	Lau Wai Chi
R658	Li Wai Yue
R659	Lee Yuk Shuen
R660	Li Kan Yu

R661	Li Lok Yee
R662	Li Wing Yee
R663	Li Wai Kwong
R664	Lo Ying Chun
R665	Li Pik Yan
R666	Ng Lai Mei
R667	Lee Chi Lung Mervyn
R668	Chan Sze Lai
R669	Lam Kam Shuen Claudia
R670	Wong Wing Cheong
R671	Wong Tin Kwan Alfred
R672	Suminih
R673	Yuen Po Ning
R674	Ho Yuk Kwan
R675	Luk Wai Ching
R676	Wong Steffei
R677	Wong Steven
R678	Phoebe Judkins
R679	陳佩貞
R680	Wong Wai Chiu
R681	Lam Kwong Yim
R682	Lam Wing Yan
R683	Jason Mok
R684	Kwan Chui Ling
R685	徐秋玲
R686	Bernard Tam Kwok Kwong
R687	Lee Wai Chi
R688	Quan Ho
R689	Anthony Wong
R690	Hui Chi Kit
R691	Cheung Wing Hing
R692	吳國才
R693	戴曙清
R694	Ngan Ting Kei
R695	Ma Kwok Keung
R696	Lun Yuen Ting
R697	Wong Trinity

R698	彭志聰
R699	陳佩賢
R700	王岳
R701	王瑞岩
R702	岳秀芝
R703	于美鶯
R704	于美嘉
R705	于美懿
R706	Yuen Yiu Ming
R707	Ip Wei Ai Choo
R708	Ip Shue Fai
R709	Debby Archambaud Chao
R710	蔣小平
R711	Tam Man Po
R712	Tou Lok Mei
R713	Szeto Ho Karen
R714	Lam Ching Lei
R715	Chan Kwan Shing
R716	Ester Ng Ka Lai
R717	Au Kwok Kay
R718	Choi Matthew Chun Tung
R719	Pang Yuk Yin Irena
R720	Choi Hin Lok
R721	Ng Yuen Ting
R722	Ng Ka Shing
R723	Lau Lai Sim
R724	Lam Pik Kwan
R725	Yeung Kwok Fung
R726	Siu Leung Cheung
R727	Wong Shing Fook
R728	Wong Tak On
R729	Ho Lai Sim
R730	Wong Yin
R731	Yip King Wai
R732	Evans Peter
R733	Ho Wai Kuen Betty
R734	陳羅彪

R735	Lee Yuk Wah
R736	Lee Yin Ling Stevie 李燕玲
R737	Li Pui Sang 李培生
R738	Wu Ho Sing
R739	Yuen Yiu Keung
R740	Chan Wan Fai Susanna
R741	Choi Sik Nam
R742	Kwong Hing Yuk
R743	Yik Hiu Tung
R744	Tam Tin Po
R745	Yuen Sharon Kit Yee
R746	Ng Ka Ho
R747	Ng Wing Sum
R748	Lee Fung Ping Priscilla
R749	Chan Wai Kwong
R750	譚慧妍
R751	Tam Chun Hin 譚駿軒
R752	黃麗儀
R753	Kan Shui Fun Ivy
R754	Wong Sui Yee Catherine 黃瑞儀
R755	卓宝璞
R756	Tsang Mei Wa Tami
R757	Tsang Yat Sing
R758	Wong Lai Ha
R759	Almina V Deloso
R760	葉瑞平
R761	Mallillin Lina
R762	李志明
R763	林少女
R764	Wong Lap Mui
R765	李偉麟
R766	Winda Cinatur Siyamtini
R767	Pang Wei Veng 龐偉運
R768	Chung Yin Chau
R769	Lin Fu Wah
R770	Hung Wai Ting
R771	Chan Wai Ho

R772	Wong Nancy
R773	Ting Margaret Zhi Wen 章誌文
R774	Yung Mei Sze Maisy
R775	Ting Po Paul 丁堡
R776	陳李建
R777	Maduro Maria Martina
R778	邵燕凌
R779	Chiu Lai Yuen
R780	賴麗菊
R781	Lam Kwai Fong
R782	齊道庸
R783	Lai Ting Chuk
R784	張巧仙
R785	韋少玲
R786	林華中
R787	Lam Man Chun
R788	Cheng Rachael Bui Yee
R789	Law Yat Sing Mongan
R790	Cheng Jia Fu Jeffrey
R791	Kwok Yau Wah 郭幼華
R792	Chow Yau Tak 周有德
R793	Li Yuk Fung
R794	Carine Ligaspi Lozada
R795	Maria Ervy Genciagan
R796	Juloya Gina Navarro
R797	Yau Tsz Mei
R798	Mak Ka Ping 麥家平
R799	Ko Peck Hoon 高伯壎
R800	張冬菇
R801	成億麟
R802	張馬騰
R803	Tsang Pui Lan 曾標蘭
R804	張衡鈞
R805	張皓鈞
R806	蘇美馨
R807	Fung Tak Hoi
R808	Yau Kwok Chiu

R809	劉來興
R810	陳轉好
R811	陳健文
R812	Lau Susan Ann
R813	Lau Queenly 劉鈞怡
R814	Tang Alex Ting Hin
R815	劉黃月英
R816	黃樹強
R817	劉學勤
R818	陳錦鳳
R819	劉寶賢
R820	陳美蓮
R821	刘天送
R822	Mui Roger 梅頌豪
R823	Yik Kam Keung
R824	Chan Siu Ha
R825	袁捷生
R826	李雪馨
R827	Liu Lai Kuen
R828	Wan Wai Kam
R829	Lam Chi Sum
R830	Lam Yip Ching Jaydon
R831	Li Tsz Fung Albert
R832	Mary Mulvihill
R833	陳洲
R834	Wong Lung Nui
R835	Chan Tim Lam
R836	Kwong Ling
R837	Chiu Hiu Fung Jennifer
R838	Cheng Ching Fu
R839	Yick Wai Yee
R840	Tse Sau Yu Fiona
R841	東華三院小欖綜合康復服務大樓胡日敬

II. 提意見人名單

意見編號 **(TPB/R/S/TM-SKW/14-)**	提意見人名稱
C1	Mary Mulvihill
C2	Lee Pui Lan
C3	Kong Man Wai

《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/14》的申述及意見和規劃署回應的摘要

(1) 申述的理由和意見(**TPB/R/S/TM-SKW/14-R1** 至 **R841**)，以及規劃署的回應摘錄如下。有效的申述共有 841 份(包括 840 份就擬議修訂項目 A 提出反對／負面意見的申述(**R1** 至 **R840**)，以及一份就項目 A 提出意見的申述(**R841**))。

(a) 提出反對的申述(840)

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
A. 部門宿舍需求		
R1、R3、R4、R7、R9 至 R20、R22、R24、R25、R28、R30、R31、R35、R45、R47、R49、R55、R65、R67 至 R72、R75、R78、R79、R85、R88、R91、R92、R94 至 R96、R103、R112、R114至 R116、R119、R124、R126、R127、R136、R141、R149、R162、R166、R167、R169、R171、	(A1)*不合適的用地* 項目A用地(下稱「用地」)不適合重建為高密度部門宿舍，因為用地面積細小，地面傾斜不平。用地在施工和運作階段亦將受唯一通道(即康輝路)陡斜狹窄及交通容量所限。大欖或屯門有其他更適合和恰當的用地，可供興建部門宿舍。然而，當局未有評估有否其他地點可供選擇，此舉違	該項改劃土地用途地帶建議並不涉及更改用地的土地用途，而僅是為方便重建幾幢現有的低矮懲教署已婚職員宿舍大樓，以應付該署已婚人員對部門宿舍單位的需求，以及更善用該用地。鑑於附近高層住宅發展項目(即帝濤灣)的建築物高度限制為主水平基準上102米**(圖H-5)**，因此就土地用途及建築物高度的協調性而言，該用地適宜用作高層部門宿舍重建項目。相關技

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R182、R186至 R188、R190至 R192、R196至 R197、R200、R211、R215、R216、R219至 R222、R226、R228、R229、R231、R233至 R237、R240、R243、R247、R253、R256、R264至 R267、R276、R282至 R285、R296、R298、R300至 R304、R308、R314至 R316、R318、R323、R324、R326、R332、R334、R340、R343、R345至 R348、R350、R352至 R353、R356、R359、R365至 R366、R368、R372、R376、R377、R382、R385至 R386、R388至 R391、R393、R394、R396、R405、R411至 R413、R419、R423、R432、R435至 R437、R443、R447、R448、R450、R454至 R457、R461、R463、R465、R467、R473至 R476、R480至 R482、R484、R494、R496、R502、R507、	反有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《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(下稱「城規會規劃指引編號10」)。	術評估(包括交通影響評估和岩土規劃檢討)所得結論是，擬議重建項目在技術上可行，而相關政府部門對擬議重建項目不表反對或沒有負面意見。 城規會規劃指引編號10載列有關在「綠化地帶」內進行發展的第16條規劃申請的評審準則，並不適用於分區計劃大綱圖的修訂。該用地內只有一小部分是先前劃為「綠化地帶」的地方(約730平方米或佔用地面積的26%)。該小部分地方大部分已予平整，現時用作車輛通道、停車場及與小欖路相連的削土坡**(圖H-2)**。 在挑選合適地點興建部門宿舍時，懲教署已諮詢相關政府部門，並考慮了多項因素，包括保安問題、有關地點是否四通八達及便於前往、能否盡用現時使用率偏低的懲教署用地、土地用途及建築物高度的協調，以及在技術上是否可行。如上文所作解釋，在考慮上述因素後，確定用地適宜重建為高層部門宿舍。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R509、R513、R515至 R521、R523、R532、R538、R544至 R547、R549至 R551、R554至 R558、R560、R562、R566至 R567、R569至 R571、R580、R582、R584、R586、R592至 R596、R602、R604、R607、R608、R610至 R614、R616至 R623、R625、R629至 R635、R638 至 R640 、 R643 至 R645、R648、R649、R651、R659、R661、R667至 R669、R674、R675、R679、R683至 R686、R688至 R693、R696至 R702、R706至 R708、R711至 R735、R737、R739至 R742、R750、R751、R754、R758、R762、R770、R774至 R779、R788、R793至 R795、R798、R799、R827至 R830、R833及 R840		請參閱下文對A2有關另覓地點所作回應、對B1有關發展密度和建築物高度的協調所作回應、對C1有關交通容量所作回應、對C3有關公共交通的方便程度所作回應，以及對F4有關岩土工程可行性所作回應。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R3、R9至R18、R20、R22、R24、R25、R28、R33、R35、R36、R40、R41、R43至R46、R49、R55、R65、R68、R87、R91、R95、R103、R112、R114至R116、R124、R126、R127、R143、R149、R162、R166、R167、R169、R188、R190至R192、R196、R215至R216、R219至R222、R226、R228、R231、R235至R237、R240、R243、R265、R267、R276、R283至R284、R290、R296、R300至R302、R308、R314至R316、R318、R326、R328、R332、R348、R350、R352、R353、R359、R365、R366、R368、R372、R382、R388至R393、	(A2)***<u>其他選址</u>*** 懲教署應另覓地點進行部門宿舍發展(包括鄰近水警大欖涌基地、大欖懲教所、大欖女懲教所和小欖精神病治療中心現有部門宿舍用地、小欖村／聯安新村，以及其他遠離現有住宅發展的用地)。懲教署應選擇位於大欖附近的地點作為部門宿舍，因為居於這些地點的員工可在大欖的懲教服務設施發生緊急狀況時，提供更快捷和更具效率的支援。此舉亦令員工更為方便，並可加強這些懲教設施的保安。此外，這些用地面積亦較大，在進行重建時亦不會影響四周的天然環境**(圖H-3a及3b)**。 重建樓齡僅為40年的現有員工宿舍實為浪費公帑，應改為重建樓齡逾60年的建築物。	至於建議的替代選址，現正用作／已規劃作其他用途，因為該等替代選址受到不同的發展限制，不宜用作發展高層的部門宿舍。更重要的是，不論現時是否有其他合適用地，該用地仍是適宜作重建部門宿舍用途。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R396、R405、R439、R443、R457、R461、R465、R467、R473、R474、R476、R480至R482、R496、R502、R509、R513、R516至R521、R523、R532、R538、R544、R549至R551、R554至R558、R560、R569至R571、R580、R582、R584、R592至R595、R598、R602、R604、R607、R608、R618至R623、R625、R629、R630、R632、R633、R638至R640、R674、R698、R700、R701、R711至R733、R735、R737、R741、R742、R750、R751、R754、R762、R765、R766、R769、R774、R776至R779、R785至R787、R793至	有些意見建議利用位於大欖涌「綜合發展區」地帶內的空置用地**(圖H-3b)**作興建部門宿舍，因為員工宿舍用途可視為其中一種住宅發展，可列入「綜合發展區」地帶的發展。	

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R795、R798、R835及R840		
R18、R46、R77、R91、R104、R107、R110、R116、R118、R283、R284、R474、R475、R482、R545、R551及R832	(A3)<u>*以其他方式代替部門宿舍*</u> 懲教署不應單靠提供部門宿舍來維持士氣。興建部門宿舍亦有違政府逐漸取締為公務員提供住宿的承諾。公務員現時享有多種房屋福利，可代替部門宿舍來維持士氣。舉例而言，自2000年6月起，政府實行「非實報實銷(現金津貼)計劃」，鼓勵合資格的新入職公務員自置居所。其他鼓勵士氣的方式還包括加薪、給予晉升機會，以及改善工作環境。 隨着現時物業價格下跌，住宅單位空置率上升，懲教署大可在私人市場購置住宅單位，代替興建部門宿舍。有意見建議懲教署興建新的部門宿舍，而非重建現有部門宿舍，以免出現重建費用高昂，製造建築廢料，以及施工期	保安局確定，政府的既定政策，是在資源許可的情況下為已婚紀律部隊人員提供宿舍。懲教署表示，為職員提供部門宿舍，是該署的員工福利之一，亦是其中一項有助維持員工士氣的政策。由於在提供其他類別的公務員房屋福利時，須視乎有關人員的聘用條款，以及《公務員事務規例》所訂明的相關房屋福利計劃的條款及條件，因此並非所有隸屬懲教署的紀律部隊人員都能享有該等其他類別的公務員房屋福利。懲教署亦表示，部門宿舍單位每年的空置率和輪候時間浮動，能為合資格人員提供的部門宿舍單位亦持續出現短缺。截至2023年3月1日，懲教署共有274名合資格人員正在等待分配宿舍單位。因此，懲教署現時有持續需要提供更多部門宿舍單位。 有關用地大部分範圍已予平整，用地大小

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
	冗長這些問題。	適中，而且基建配套完備，是重建部門宿舍的合適地點。由於該用地內的已婚人員宿舍早於 1977 年已開始運作，因此有需要持續為該等不斷老化的宿舍大樓進行修葺和保養，令當中所涉的開支亦不斷上升。因此，善用現有用地，重建該等舊有宿舍大樓以增加宿舍單位的數量，會是更具效益的做法。
R9、R11、R27、R29、R34、R37、R41、R49、R51、R55、R58、R59、R63、R95、R104、R106至R109、R114、R123、R124、R126、R127、R134、R145、R154、R155、R162、R165、R172、R187、R189、R190、R193、R196、R201、R224、R248、R251、R265、R268、R276、R286、R290、R300至R303、R314、R316、R323、R324、R326至R329、R331、R334、R340、R343、R344、R346、R347、R352、R376、R377、R380、R390、R392、R394、	(A4)***興建部門宿舍的費用昂貴*** 根據建築署先前就一名立法會議員質詢該部門在香港仔田灣部門宿舍發展項目費用龐大所作的回應，重建項目用地面積細小會使項目的建造成本增加，因為承建商必須租用附近的用地設置用地辦公室和儲存建材。因此，鑑於用地面積小，增建的宿舍單位數量有限(少於100個單位)，擬議重建項目不具成本效益。至於興建設備豪華的部門宿舍，亦與現時經濟低迷和預期有財赤的狀況背道而馳。 不值得動用巨額公帑在有關用地重建僅136個員工宿舍單位，並損害帝濤灣850個單位居民的福祉。擬議重建項目為社會帶來的	擬議部門宿舍重建項目所涉設計和建造工程的預算費用會於詳細設計階段擬訂。建築署是該項目的工程代理，署方表示，他們會在設計和建造工程方面採納「目的為本，設計實而不華」的原則，亦會研究不同方案，從而提升擬議發展項目的成本效益。 2014年施政報告宣布(見報告第191段)，政府會加快興建紀律部隊的8個部門宿舍項目。其中6個項目已竣工，餘下兩個工程正在進行中。雖然這些單位有部分會分配給懲教署員工，以縮短員工輪候宿舍的時間，但懲教署有需要繼續物色合適的用地

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R405、R412、R419、R430、R434、R435、R437、R439、R441、R448、R451、R457、R463、R465至R467、R474、R484、R485、R494、R504、R508、R514、R523、R552、R566、R569至R571、R579、R580、R586、R590、R592、R594、R596、R597、R607、R619、R621、R622、R624、R625、R632、R646、R647、R666、R736、R752、R753、R762、R765、R766、R769、R770、R773、R774、R776至R779、R789、R790、R793、R794、R827至R830、R835及R836	利益有限。	以興建員工宿舍，並積極推展其他部門宿舍發展項目，以配合該署的需求。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R27、R34、R42、R44、R46、R51、R56、R64、R88、R99、R110、R120、R134、R155、R157、R161、R162、R164、R165、R176、R189、R196、R218、R226、R228、R231、R235、R236、R248、R250至R252、R256、R263至R269、R290、R328、R352、R356、R380、R405、R418、R480、R496、R504、R521、R552、R555至R557、R569、R570、R582、R593、R603、R604、R607、R610、R612、R618、R619、R623至R625、R629、R631、R632、R639、R640、R644、R646至R648、R651、R655、R656、	(A5)<u>*部門宿舍需求*</u> 懲教署職員宿舍的空置率偏高(2019年為1.4%，2020年為6.0%，2021年為1.6%)，懲教署職員輪候宿舍的時間在2021年亦屬所有紀律部隊之中最短(2.2年)，而且懲教署職員輪候宿舍的時間遠較輪候公屋的時間短。因此，基於這些近期公布的數字，有需要興建部門宿舍的說法並不成立。在考慮發展用地之前，懲教署首先應善用轄下空置的職員宿舍，例如在赤柱及喜靈洲的宿舍，或重建更為老舊的部門宿舍樓宇，以免浪費公帑。此外，一些申述人要求懲教署披露合資格入住宿舍的人員數目及部門宿舍空置率。 此外，有申述人聲稱，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)文件第7/22號所載	

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R666、R674、R679、R683、R685、R687、R697、R699至R702、R704、R706至R708、R711至R733、R739、R741、R765、R766、R769、R785至R787、R832、R835及R836	資料並不準確，因為《2014年施政報告》沒有提及加快為紀律部隊興建部門宿舍項目的政策。	
B. 發展密度的協調和全面規劃		
R21、R28、R46、R81、R104、R105、R107、R113、R120、R122、R135、R139至R141、R145、R168、R175、R195、R198、R208、R219、R226、R228、R231、R235至R237、R239、R240、R243、R247至R249、R253、R257、R263、R264、R266、R268、R271、R273、R278、R280、R294、	(B1) ***<u>發展密度並不協調</u>*** 高發展密度(即地積比率為3.6倍，建築物高度為21層)與周邊地區的半鄉郊特色並不相協調。增加發展密度亦會使附近大欖郊野公園的吸引力減低。此外，沒有足夠理據證明擬議發展項目應採納如此高的地積比率，此地積比率相當於城規會規劃指引編號10所載在「綠化地帶」內作政府、機構或社區用途的地積比率(即0.4倍)的9倍，比附近住宅	擬議部門宿舍重建項目所坐落的地區建有多項政府、機構及社區設施和中至低密度住宅發展。擬議部門宿舍重建項目的發展密度，相等於約 3.6 倍的地積比率，最高建築物高度為主水平基準上 90 米，與毗連中密度住宅發展項目(即帝濤灣)並非不相協調。帝濤灣緊鄰申述用地的北面和西面，地積比率約為 2.2 倍，最高建築物高度為主水平基準上 102 米**(圖 H-5)**。請參閱上文對 A1 有關城規會規劃指引編號 10 的回應。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R391、R408、R410、R413、R474、R482、R515、R555、R558、R578、R582、R590、R593、R603、R604、R607、R609、R610、R612至R614、R618、R623、R624、R627、R629、R632、R634、R637、R639、R640、R642、R643、R645、R648、R650、R651、R657、R659、R660、R668、R672至R675、R679、R680、R683、R685至R687、R690、R693、R697至R702、R707、R711至R735、R737至R739、R741、R742、R824、R836及R837	發展項目的地積比率(即2.2倍)高60%。 擬議重建項目與掃管笏規劃區的建築物高度輪廓(載於分區計劃大綱圖《說明書》)並不相符或有所牴觸。根據分區計劃大綱圖《說明書》第7.1段，*「為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更佳的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，並為配合公眾對改善生活環境的訴求日益增多，當局於二零一零年對掃管笏分區計劃大綱圖作出了檢討，以便在多個發展地帶加入適當的建築物高度限制，為未來的發展／重建計劃提供指引」*。《說明書》第7.3段亦指，*「在劃為『政府、機構或社區』地帶的土地上闢設的設施大部分屬低矮設施，建築物高度由一層至六層不等。為保持該區*	如分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.1 段所述，在分區計劃大綱圖上就各發展地帶訂定建築物高度限制，是為免該區出現不相協調的建築物，以及保留一些城市設計要素。擬議部門宿舍重建項目與附近的中等密度住宅發展項目並非不相協調。《說明書》第 7.3 段亦說明，把用作重建部門宿舍用地的最高建築物高度限為主水平基準上 90 米，是已*「考慮到已規劃用途的性質及西北鄰的高層住宅發展項目」*。《說明書》第 7.5 段旨在列明有關略為放寬建築物高度的第 16 條規劃申請的相關準則。該等準則並不適用於對分區計劃大綱圖所作的修訂。 至於有建議指應透過興建更多幢樓宇以減少建築物的層數，由於須確保從道路起計有足夠的地方把建築物後移，以緩解可能造成的空氣質素和噪音影響，加上考慮到重建用地的面積細小，因此將樓高 21 層的大樓分拆成幾幢低矮樓宇並不可行。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
	的低矮建築物高度輪廓及半鄉郊特色，有關的『政府、機構或社區』用地的最高建築物高度限制已訂為介乎一層至六層，以反映其現有建築物的高度或相關政府部門協議訂定的高度」。《說明書》第7.5段亦訂明，在考慮略為放寬建築物高度限制時應顧及規劃優點，例如進行較佳的城市設計、改善區內城市景致、提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間、建築物之間保持距離，以加強空氣和視覺方面的滲透度，以及其他因素。因此，有關增加項目A用地的建築物高度的擬議修訂，會立下不良先例，可能會對該區造成累積的負面影響。 有些申述人提出，重建項目的擬議建築物高度不應高於現有的部門宿舍樓宇。擬議的重建項目屬政府項目，故其高度應符合分區	關於用地使用效益的意見，在妥為考慮交通及基礎設施容量、區內土地用途及特色、周邊地區的發展密度及擬議重建項目對該區可能造成的各項影響等因素後，相信已盡量發揮申述用地的發展潛力。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
	計劃大綱圖所訂明的建築物高度。此外，亦有申述人提出，擬議重建項目可分拆為兩至三幢樓宇，以降低建築物高度。 然而，一名申述人認為擬議重建項目並未盡用申述用地，只導致地積比率輕微增加，不但導致效益低下，而且浪費土地資源。	
R145、R226、R228、R231、R235至R237、R256、R264、R266、R267、R555、R582、R593、R603、R604、R610、R612、R618、R623、R629、R631、R639、R640、R644、R648、R651、R656、R674、R679、R683、R685、R687、R697、R699至R702、R706至R708、R711至R733及R741	(B2) ***<u>零碎發展</u>*** 擬議的單幢式高層建築是一項零碎發展，實難以與毗鄰具潛力發展的地區相融。當局應就該區進行更全面／大規模的規劃工作。 一些申述人認為，當局應確認有需要興建部門宿舍，並在一些大規模發展計劃(例如新發展區)內物色合適用地，以作更全面的規劃工作，而不是使用面積細小並只能提供數目有限的部門宿舍單	申述用地屬一幅面積較大的「政府、機構或社區」用地的一部分，該用地大部分範圍已予發展，建有各項政府、機構及社區設施(**圖 H-5**)。當局並無計劃在該「政府、機構或社區」用地進行全面的重建工作。若當局認為有需要就較大範圍的地區進行大型的重新規劃，可另外進行土地用途檢討。 懲教署指出，署方會視乎部門宿舍的供求情況，日後在提供新的懲教署部門宿舍

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
	位的申述用地。	時，新發展用地和重建用地均會考慮。
C. 交通及運輸		
R1 至 R7、R9、R12、R13、R15 至 R19、R21 至 R24、R26 至 R28、R30、R31、R33、R35 至 R37、R39 至 R45、R47 至 R50、R52、R54、R57 至 R59、R62、R63、R65 至 R80、R82 至 R90、R92 至 R99、R101、R102、R110、R111、R114、R117、R122 至 R138、R140 至 R142、R144、R146 至 R162、R164 至 R175、R177、R179 至 R197、R199 至 R202、R205 至 R207、R210 至 R225、R227、R229、R230、R232 至 R234、R237 至 R242、R244、R246、R249、R251、R254、R255、R258 至	(C1) ***交通容量不足*** 該區現時的道路網絡(小欖路／小欖村路和康輝路經康輝路／青山公路—大欖段交界處和大欖迴旋處連接青山公路和屯門公路)容量有限，考慮到擬議重建項目會增加交通量，加上位於附近的綜合康復服務大樓(約1 700個宿位及1 000名職員)即將啟用，計及在掃管笏和黃金海岸地區多個高層住宅發展項目，這些因素所產生的額外交通量將令該區的道路網絡不勝負荷。 康輝路是通往該區住宅發展項目和政府、機構及社區設施的主要通道，但路面狹窄，是交通意外黑點，而且經常有道路工程持續	用地可經由小欖路和康輝路通往青山公路—大欖段和屯門公路(**圖 H-3a**)。懲教署已進行交通影響評估，以評估擬議的部門宿舍重建項目可能會造成的交通影響。在評估交通影響時，已顧及預計由綜合康復服務大樓所產生的車流。根據交通影響評估，由於因擬議重建項目(約 97 個額外單位)而增加的交通量並不嚴重，所有在用地附近的主要路口和連接路於設計年(即2032 年)上下午繁忙時間，將在可應付的範圍內運作。總而言之，擬議重建項目不會對附近的道路網絡造成重大的交通影響。 有申述關注到擬議重建項目會阻擋道路的視線，從而導致發生交通意外的可能性增加。關於這方面，由於部門宿舍大樓將建

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R263、R265至R267、R270、R271、R273至R276、R278、R279、R282至R285、R288、R291至R295、R297至R307、R309至R325、R327、R330、R332至R335、R337至R342、R344至R353、R356至R369、R371至R388、R390、R393至R405、R407、R409至R418、R420、R422至R427、R429至R438、R440至R443、R445至R461、R463至R473、R475至R481、R483至R491、R493至R509、R511、R513、R515至R524、R526至R539、R541至R550、R552至R557、R559至R571、R573至R581、R583至R586、R590至R598、R601、R602、R605至R609、R611、R615至	進行。預計擬議重建項目會令現時交通擠塞的情況增加，將影響附近民居(即帝濤灣和小欖村)的私家車和穿梭巴士、附近懲教服務和康復設施的囚車及／或職員車輛、校巴、送餐車、垃圾車及救護車／緊急服務車輛出入，繼而為附近居民帶來不便，並影響此等政府、機構及社區設施的運作／安全。有意見提出應擴闊康輝路。 擬議重建項目有可能會阻礙道路視線，令交通意外發生得更頻密。 在規劃興建康輝路和小欖路時，並沒有打算供重型車輛使用。擬議重建項目施工期間難免有重型車輛進出，因此有意見關注到交通安全(可能容易引致交通意外)和道路容量(可能造成阻塞和交通擠塞)問題。有意見建議應禁	於用地的東北部，與位於用地南面的小欖路／康輝路路口距離較遠，加上已建議把建築物從道路後移，因此擬議重建項目不大可能阻擋望向此路口的視線。 由於通往用地的擬議車輛通道將設於小欖路，與現有的進出安排類似，因此與擬議重建項目相關的建築工程車輛將不會駛經用地南面邊界旁的康輝路斜坡部分。就擬議重建項目進行交通影響評估時，已對經由車輛通道進出擬議重建項目的重型貨車進行交通行車線分析，並進行建築工程車輛交通評估。交通影響評估的結論指出，由於建築地盤面積細小，建築工程所帶來的交通流量只屬輕微(每小時貨車和職員車各分別約兩架次)，而且在施工期間不會對附近的道路網絡造成重大的交通影響。亦會採取適當的交通安全措施，提醒駕駛人士注意施工期間的交通情況。 有鑑於此，從交通工程和公路維修的角度而言，運輸署和路政署原則上不反對擬議重建項目。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R617、R619至R639、R641、R642、R645至R650、R652、R654至R657、R659至R672、R676至R678、R680至R684、R686、R688、R689、R691至R696、R703、R704、R706、R709、R710、R732至R734、R737、R738、R740、R742、R746至R750、R752至R756、R758至R760、R763、R764、R767、R770至R773、R775、R782、R784至R791、R793至R799、R803至R822、R824、R825、R827至R830、R833至R836及R839	止重型車輛使用小欖路。	
R4至R7、R11、R15、R19、R26、R27、R29至R33、R35、R36、R39、R42、R44至R46、R50、R52、R54、R56、R58、R60至R62、R64	(C2) *<u>行人安全及行人路容量</u>* 有意見關注康輝路和小欖路的行人安全及行人路容量。現時已有很多遠足人士使用康輝路的狹窄	在交通影響評估中進行的行人影響評估顯示，在進行擬議重建項目後，所有相關的行人路和過路處的情況符合相關要求，有

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
至 R71、R73 至 R78、R80、R85 、 R89 、 R90 、 R92 、 R93、R102、R105、R106、R114、R118、R123 至 R128、R136、R137、R149、R152 至 R155、R159、R161、R162、R166 、 R167 、 R171 至 R173、R179、R182、R183、R187 至 R195 、 R197 、 R199、R201、R202、R205、R206、R209 至 R212、R214 至 R216 、 R221 、 R222 、 R224、R230、R232、R234、R239 、 R244 至 R246 、 R251、R255、R259、R261、R271 、 R282 至 R285 、 R291、R294、R295、R297、R299、R304、R305、R309 至 R311 、 R316 、 R320 至 R325、R327、R330、R334、R335、R337、R341、R345 至 R347 、 R350 至 R352 、 R356 、 R357 、 R359 至	行人路前往大欖郊野公園。擬議重建項目所增加的行人流量會令附近的行人路不勝負荷。另外，康輝路沿路沒有恰當的行人過路設施，而且小欖路和康輝路路口附近有一個急彎，對使用康輝路的行人造成最少兩個「盲點」。建議擴闊和改善該區一帶的行人設施。 重建用地面積細小、街道狹窄，以及在施工期間行人路須長時間封閉，均會對行人造成危險。	足夠承載力應付需求。儘管如此，懲教署願意在詳細設計階段與相關各方研究是否可改善擬議重建項目附近行人過路處的狀況。亦會採取適當的交通安全措施，提醒行人注意施工期間的交通情況。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R362、R373、R374、R380、R383 至 R388、R390、R396 至 R399、R401 至 R404、R406 至 R414、R417、R418、R424、R426、R427、R430、R431、R442、R445、R446、R450、R453 至 R456、R459、R460、R462、R464 至 R467、R469 至 R473、R476 至 R477、R479、R481、R483、R485 至 R492、R494 至 R506、R508、R509、R511、R513、R515 至 R520、R522、R526 至 R533、R535 至 R537、R542 至 R547、R549、R550、R552 至 R555、R559、R561、R562、R565 至 R568、R570、R574、R576 至 R578、R580、R584 至 R586、R590、R591、R593、R594、R596 至 R598、R601、R602、R605、R606、		

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R609、R615、R617、R620、R623 至 R629、R631 至 R633、R635、R637 至 R639、R641、R642、R645、R648 至 R650、R652、R657、R659 至 R661、R665 至 R667、R670 至 R672、R676 至 R678、R680 至 R684、R686、R688、R689、R691 至 R696、R703、R709、R710、R732、R734、R747、R748、R750、R752、R754 至 R756、R758、R764、R767、R771、R772、R782、R784、R788 至 R791、R796 至 R799、R804 至 R810、R812 至 R816、R819 至 R822、R824、R827 至 R830、R833、R835、R836 及 R839		
R84、R135、R145、R146、R179、R282、R313、R365、R366、R368、R369、R382、	(C3) ***<u>公共交通</u>*** 該區的公共交通服務不足，只有	運輸署表示，綠色專線小巴路線 43B(河傍

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R420、R422、R425、R431、R432、R447、R456、R527、R550、R586、R789 及 R790	一條每半小時一班的小巴路線營運，而最接近的巴士站位於擬議重建用地700米至1.4公里之外。因此，需要加強公共交通服務，並應在區內提供更多公共交通服務的選擇。	街—大欖涌(循環線))目前的載客量足以應付需求，接載康輝路沿路的乘客前往屯門市中心。 除了綠色專線小巴服務外，用地附近亦有多條巴士路線來往香港島和九龍各區，最接近的巴士站位於相隔約 350 米步程(步行時間約 4 分鐘)的青山公路—大欖段西行(往屯門方向的小欖站)、相隔約 450 米步程(步行時間約 7 分鐘)的青山公路—大欖段東行(往九龍方向的澄麗路站)，以及相隔約 650 米步程(步行時間約 10 分鐘)的屯門公路巴士轉乘站(往九龍方向) **(圖 H-6h)**。參照於 2022 年及 2023 年進行的調查，運輸署認為，駛經上述巴士站的巴士路線可應付用地所帶來的新增乘客需求。
R5 至 R7、R10、R26、R38、R46、R62、R77、R99、R115、R117、R126、R127、R129、R131、R134、R136、R138、R143、R151、R153、R163、R203 至 R204、	(C4) ***<u>違例泊車</u>*** 該區設計人口為544人，擬議重建項目只提供59個泊車位，不足以應付居民的泊車需要。這或會使用地附近的現有違例泊車問題	擬議重建項目會根據闢設部門宿舍和《香港規劃標準與準則》所訂的相關要求，提供合共 54 個住宅泊車位、5 個訪客泊車位和 10 個電單車泊車位，以應付泊車需要。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R234、R245、R250、R252、R262、R263、R283、R284、R286、R326、R346、R352、R364、R370、R381、R392、R394、R400、R415、R421、R432、R447、R456、R504、R539、R548、R561、R576、R595、R600、R623、R629、R631、R632、R634、R635、R655、R705、R709、R733、R738、R760、R762至R764、R770、R774、R776至R779、R795、R812、R835及R836	惡化，並會增加發生交通意外和出現交通擠塞的機會。 相反，有意見指出大量增加私家車泊車位不符合環保效益，因此應減少泊車位的數目，並提供點對點的巴士服務。	一般而言，由於須全面顧及紀律部隊的獨特運作需要，因此紀律部隊宿舍的泊車位比例會比一般住宅發展項目的為高。運輸署對建議在擬議部門宿舍重建項目闢設的泊車位數目不表反對。
R3、R13、R25、R27、R32、R42、R45、R68、R70、R74、R76、R77、R125、R130、R135、R137、R138、R140、R141、R143、R148、R150、R151、R159、R162、R165至R169、R173、R177、R179、R189、R194、R199、R200、R206、R207、	(C5) ***交通影響評估*** 交通影響評估並不全面，未有評估下列交通狀況： • 紀律部隊職員的家庭成員並非輪班工作，而且其行程模式與附近的其他居民相似。因此，康輝路的交	運輸署對懲教署就擬議部門宿舍重建項目所提交的交通影響評估並無意見： • 在估算擬議重建項目所產生的車輛流量時，已參考多個紀律部隊職員宿舍所錄得的行程數量。由於紀律部隊人員須輪班工作，在現有部門宿舍用地

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R212、R216、R217、R220、R225、R237至R239、R241、R246、R249、R254、R255、R258、R265、R271、R273、R283、R284、R287、R289、R309、R379、R404、R449、R467、R514、R515、R570、R593、R607、R609、R615、R624、R625、R627、R628、R631、R632、R636、R641、R642、R645、R647、R648、R652、R654、R657、R659至R661、R663、R665、R667、R670、R672、R677、R680、R683、R686、R688、R689、R691至R693、R696、R703、R710、R734、R740、R761、R768、R770、R800至R802、R817、R831及R834至R837	通流量會因為相似的行程模式而大幅增加。 • 以葵涌醫院的交通流量作為參考並不恰當，因為葵涌醫院的病床數目(920張)比綜合康復服務大樓的病床數目(1 150張)少25%。 • 在評估所採用的行人路闊度數字並不正確。康輝路最窄路段(長度不少於5米)的行人路有效闊度只有70至80厘米。在評估中，沒有考慮到施工期間的情況，以及康輝路作為唯一連接巴士站、擬議重建項	所錄得的行程數量大致上比在私人住宅的為低。為作出較保守的估算，就擬議重建項目進行有關的交通影響評估時，已採用就私人住宅而訂較高的行程數量。 • 應留意的是，交通影響評估採用了葵涌醫院每張病床每小時產生的行程數量，而不是據觀察所得的車輛流量(即每小時的車輛數目)，來估算綜合康復服務大樓在繁忙時段所產生的行程數量(把每張病床每小時產生的行程數量乘以綜合康復服務大樓已計劃提供的病床數目而計算出來)。 • 懲教署的顧問已檢討和核實沿行人路線的行人路闊度。備悉沿康輝路排水井有狹窄位置(各長度約1米)，足以讓行人通過。請參閱上文對C1關於建築工程車輛和C2關於行人影響評估的回應。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
	目用地、小欖的住宅發展項目及日後建成的綜合康復服務大樓的行人通道所擔當的角色。	
	• 在評估中，忽略了屯門公路(小欖段及深井段)的交通情況。	• 鑑於擬議重建項目的規模相對較小，而且預計擬議重建項目在其施工階段和運作期間產生的額外交通流量也不多，就擬議重建項目所建議的交通影響評估研究範圍已包括附近所有相關主要路口和連接道路，有關範圍已獲運輸署同意。
	• 進行交通調查的日期及時間的代表性不足以用作推算交通流量，因為進行調查的時間是在2019冠狀病毒疫情期間，以及農曆新年假期後僅10天，當時部分商店及學校可能仍未完全恢復運作。此外，由於有規定禁止車輛在平日早上7時30分至9時由小欖駛	• 有關的交通調查是在2021年2月進行。為處理2019冠狀病毒病可能造成的影響，顧問把2021年調查所記錄的流量，與歷年(在2019冠狀病毒病疫情尚未爆發前)在相應的連接道路記錄的交通流量進行比較，並在有關的調查數據加入調整因素(+3%)，以計算出交通影響評估的基線情況。雖然有規定禁止車輛在平日早上7時30分至9時由小欖駛入屯門公路，但有關的交

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
	入屯門公路，因此上午較後時間的交通流量會較上午7時至10時為多。	通調查確定早上的繁忙時間為7時15分至8時15分。
	• 交通影響評估假定每年的增長率為+1.74%，遠低於使用康輝路的人口增長百分率(即544／2535=21.5%)。由於掃管笏及屯門東屬增長迅速的地區，在預測新界西北部的人口增長情況時應參考「人口分布推算2021-2029」的小規劃統計區426(年度平均增長率為11.4%)，而並非參考以2016年為基礎年期的全港人口及就業數據矩陣的規劃數據(+1.53%)。	• 不宜把個別用地的人口增長，與區內長遠的交通增長進行直接比較。應留意的是，列入交通影響評估的研究範圍內的屯門公路和青山公路路段均為主要道路，供新界西北地區(屯門、元朗及天水圍)的人口使用，並應付商業樞紐的需求。小規劃統計區426(即青山灣區和掃管笏部分範圍)亦在其範圍內。因此，在計算車輛交通流量的增長率時，參考新界西北人口增長情況的做法較為合適，因為有關的人口增長會對屯門公路和青山公路有關路段造成影響。如下表所示，在2019年至2029年期間，預計屯門和元朗的每年平均人口增長率分別為1.39%和0.86%。因此，交通影響評估報告所採用的每年人口增長率+1.74%(參考歷年交通統計年報數據)和+1.53%(參考全港人口及就業數據矩陣的規劃數

<table>
<tr><th>申述編號
(TPB/R/S/TM-SKW/14-)</th><th>申述的理由和意見</th><th>規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>據)是較為保守。為假設最壞的情況，交通影響評估報告採用了較高的增長率(+1.74%)。此外，在進行交通評估時，除基本的交通流量(即在加入所採用的增長率後)外，亦考慮到綜合康復服務大樓和擬議重建項目所帶來的額外交通流量。

<table>
<tr><th rowspan="2">人口</th><th rowspan="2">2019 年</th><th rowspan="2">2029 年</th><th colspan="2">2019 至 2029 年</th></tr>
<tr><th>差距</th><th>每年增長率</th></tr>
<tr><td>屯門</td><td>503 100 人</td><td>577 400 人</td><td>74 300 人</td><td>+1.39%</td></tr>
<tr><td>元朗</td><td>650 100 人</td><td>708 200 人</td><td>58 100 人</td><td>+0.86%</td></tr>
</table>
資料來源：人口分布推算 2021-2029</td></tr>
<tr><td></td><td>• 行人影響評估採用的年增長率為3%，並因應綜合康復服務大樓增加1%，但仍欠缺說服力，因為該區的道路使用者和綜合康復服務大樓的職員將增加20%以上。</td><td>• 為估算擬議重建項目所帶來的行人數量，顧問參考了在多個紀律部隊宿舍所錄得的步程量。與估算車輛流量的做法相似，顧問在調查所得的行人流量加入調整因素(+3%)，以處理因2019冠狀病毒病而可能造成的影響。由於綜合康復服務大樓位處較高的地</td></tr>
</table>

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
		方，預期使用者／訪客／職員會乘搭交通工具前往該大樓，因此使用康輝路的行人應會為數不多。然而，在進行交通影響評估時，已就綜合康復服務大樓的交通流量採用了+1%的每年平均行人增長率，以作出保守估算。請參閱上文對C2關於行人影響評估的回應。
	• 交通影響評估於5年前進行，沒有考慮由綜合康復服務大樓等一些近期的項目和「屯門東及毗鄰綠化地帶發展研究—可行性研究」下可能進行的發展所造成的大幅度交通增長。鑑於在掃管笏和屯門東有數項可能進行的房屋發展項目，現時下結論指交通增長有限並不合理。	• 將於評估年份2032年前完工的已規劃發展項目(即綜合康復服務大樓)，已納入有關的交通影響評估範圍內。「屯門東及毗鄰綠化地帶發展研究—可行性研究」剛於2023年5月展開，當局會於這項研究中評估有關發展對區內交通造成的影響。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
D. 環境、生態及景觀		
R1、R21、R125、R203、R205、R304、R325、R332、R339、R340、R348、R378、R385、R401、R402、R566 及 R631	(D1)*<u>環境評估</u>* 擬議重建項目會對環境帶來負面影響。然而，申請人並無為擬議重建項目進行全面的環境評估。	懲教署已進行初步環境評審，評估擬議重建項目對空氣質素、噪音、水質、廢物管理和土地污染的影響。初步環境評審結果顯示，擬議重建項目對環境而言尚可接受並且可行。環境保護署(下稱「環保署」)原則上不反對擬議重建項目。
R7、R12、R23、R24、R26、R31、R33、R34、R38、R40、R42、R45、R50、R54、R55、R57、R60、R66、R68、R77、R79、R80、R85、R87、R88、R92、R94、R96、R104、R108 至 R110、R112、R118、R123、R126 至 R128、R131 至 R133、R135、R152、R154、R158 至 R162、R164、R165、R167、R170、R184 至 R186、R203、	(D2)*<u>建造工程對環境的影響</u>* 過去數年，興建綜合康復服務大樓已對附近居民(小欖村及帝濤灣)在空氣方面造成負面影響，並帶來噪音污染。擬議重建項目在施工階段會進一步在空氣質素、塵土及噪音等方面造成多數年的負面影響，並會帶來土地及水質污染，造成累積影響。這些負面的環境影響會影響懲教服務設施的職員和相關人士，以及需要寧靜環境養病的復康中心病	根據初步環境評審，擬議重建項目的工程項目倡議人會透過推行良好工地作業模式，例如在嘈吵的建造工程使用隔音板及屏障、在地盤內頻密清潔及灑水、提供車輪清洗設施等，以控制工程噪音及塵土滋擾至符合《噪音管制條例》及《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》下已建立的標準及指引的水平。工程項目倡議人亦會嚴格恪守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 1/94 號》訂明有關建築工地排水渠的緩解措施。環保署沒有就這方面提出反

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R205、R211、R242、R274、R276、R299、R300、R306 至 R308、R313、R314、R318、R323、R325、R329、R335、R336、R385、R387 至 R389、R391、R393、R400、R411、R417、R418、R421、R423、R427、R429、R432、R447、R448、R457、R467、R479、R483、R485、R489、R491、R495、R497、R502、R505、R506、R508、R512、R525、R527、R529、R531、R537、R538、R542、R543、R545、R546、R555、R556、R558 至 R560、R571、R580、R582、R585、R587、R588、R593、R601、R619、R623、R625、R629、R631 至 R633、R637、R639、R649、R664、R677、R694、R711 至 R731、R733、R741、R743、R744、R748、R750、R751、	人。帝濤灣的居民(尤其是長者和長期病患者)亦會受到影響。此外，建造工程所引致的噪音和空氣質素影響，亦會令到訪大欖郊野公園的外國遊客留下不良印象，有損香港聲譽。	對。 由於綜合康復服務大樓的主要建造工程已經竣工，因此預計不會另有建造工程同時進行，而工程亦不會帶來累積環境影響。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R755、R757、R760、R763、R764、R767、R782、R784、R792、R796至R798、R805、R807、R808、R815、R818、R823、R826至R830、R834及R836		
R8、R14、R28、R31、R42、R47、R57、R60、R72、R77、R81、R93、R95、R101、R104、R105、R108、R125至R127、R132、R135、R142、R144、R145、R163、R183、R187、R202、R209、R230、R232、R275、R283、R284、R286、R289、R296、R300、R304、R309、R312、R315、R317至R322、R326、R327、R331、R333、R336至R339、R342、R349、R358、R361、R363、R371、R381、R387、R392至R394、R396、R401至R403、R407、R413、	(D3)<u>*對環境的影響*</u> <u>*交通噪音*</u> 擬議重建項目所帶來的新增人口和額外車輛流量，對周邊住宅發展項目及康復服務大樓會造成嚴重的噪音影響，並會剝奪該區寧靜的環境。擬議重建項目的屏風效應亦會把青山公路和屯門公路的交通噪音反射至鄰近的住宅發展項目，影響居民的福祉。 擬議重建項目並無在用地內劃設與屯門公路之間足夠的噪音緩衝區(根據《香港規劃標準與準則》分類為快速公路，須最少有50米的噪音緩衝區)。屯門公路	交通影響評估顯示擬議重建項目產生的交通流量並不嚴重，因此擬議重建項目引致的道路交通噪音該對周邊地區影響不大。擬議部門宿舍重建項目將採用單幢式及十字形建築設計，實際上不大可能形成回音結構，故預計擬議重建項目不會向附近住宅發展項目反射來自青山公路和屯門公路的交通噪音。 當局已根據初步環境評審就擬議重建項目進行交通噪音影響評估。在推行建議的噪音緩解措施(如裝設建築鰭片和隔音窗戶)後，擬議重建項目中易受噪音影響地方的預計噪音水平須符合《香港規劃標準與準

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R417、R419、R429、R439、R440、R445、R458、R468、R469、R478、R483、R484、R487、R499、R500、R508、R509、R515、R521、R522、R524、R530、R533至R535、R538、R539、R543、R551、R553、R555至R557、R563、R565、R569、R573、R575、R582、R589、R593、R596、R599、R623、R629、R632、R639至R640、R673、R674、R698、R701、R702、R711至R726、R728至R733、R735、R757、R762、R770、R774、R776至R779、R785至R788、R791、R823、R825、R826、R831及R837	的交通所產生的噪音水平不可接受，而且可能無法藉由安裝減音窗／連密封墊的窗戶緩減噪音。 *<u>飛機噪音</u>* 日後的居民會受到飛機噪音的影響，但有關影響沒有在評估內提及。因此，應就飛機噪音進行研究，尤其是在吹西南風(即三跑道系統較常使用的風向)的日子進行有關研究。三跑道系統及屯門公路的交通所產生的累積噪音影響並未妥為評估。 *<u>空氣質素</u>* 擬議重建項目所造成的屏風效應會加劇該區的空氣污染，理由是因小欖村民燒毀樹木碎屑而產生	則》建議的交通噪音準則，即70分貝(A)。此外，工程項目倡議人會於詳細設計階段提交噪音影響評估報告，證明其在擬議重建項目內百分百遵行噪音緩解措施，符合環保署的噪音準則。 《擴建香港國際機場成為三跑道系統環境影響評估報告》結果顯示，就三跑道系統不同運作情況預計的飛機噪音預測等量線25距離擬議重建項目約1公里，因此無須為擬議重建項目實施直接或間接的緩解措施。然而，初步環境評審建議工程項目倡議人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。飛機噪音和道路交通噪音屬不同類型噪音，兩者的噪音準則亦有別。此兩類噪音的影響須分開評估。 擬議部門宿舍將為單幢式發展項目，最接近的高樓大廈(即帝濤灣1座)亦與擬議重建項目之間的分隔距離充裕(約60米)，擬

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
	的煙霧和由屯門公路山谷範圍內排放的車輛廢氣會因屏風效應而積聚，導致附近住宅發展的空氣質素惡化。擬議重建項目所引致的額外交通流量會進一步加劇空氣污染。空氣質素影響評估應把綜合康復服務大樓的煙囪納入考慮範圍。	議重建項目應不會造成屏風效應。根據懲教署就擬議重建項目進行的初步環境評審，社會福利署表示綜合康復服務大樓不設鍋爐和相關煙囪。
	碳排放 在興建多層住宅單位的同時縮減「綠化地帶」的面積，與政府推動碳中和或減少碳排放的措施背道而馳。由於氣候變化和極端天氣情況加劇，應保留「綠化地帶」，並種植更多樹木。	該用地只有一小部分是先前劃為「綠化地帶」的地方(約 730 平方米或佔用地面積的 26%)。該小部分地方已予平整，現時用作車輛通道及停車場(**圖 H-2**)。將該部分劃為「綠化地帶」的地方納入擬議重建項目對該地區的綠化環境造成的影響不大。就擬議重建項目所訂的樹木補償種植比率建議會遵照相關通告的規定，數量不會少於 1:1 的比率。
	光污染及天然光 擬議重建項目不但會造成光污染，同時也會阻礙光線照射入附	附近的現有發展項目(包括帝濤灣住宅發展項目及小欖多項政府、機構及社區設施)，

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
	近的住宅發展項目。	以及屯門公路、青山公路、小欖路和康輝路的車輛及燈光，均釋放環境光線。擬議重建項目會額外產生光線，但不代表鄰近地區的環境光線會顯著增加。透過建議把部門宿舍樓宇後移，該部門宿舍樓宇與最接近的建築物將會相距約 60 米，預計擬議重建項目不會阻擋天然光。
R3、R10、R20、R28、R36、R39、R43、R46、R53、R61、R67、R69、R71、R79、R84、R88、R89、R101、R104 至 R106、R108 至 R110、R113、R114、R119、R121、R125 至 R127、R131 至 R133、R137、R147、R149、R156、R157、R163、R176、R178、R183、R187、R198、R204、R213、R220、R250、R252、R254、R269、R276、R277、R281、R286、R287、R289、R292、R296、R303、R306、	(D4) *<u>生態及景觀的影響</u>* 擬議重建項目會對該區的生態造成負面影響。對於到訪大欖郊野公園的遠足人士和市民大眾而言，失去「綠化地帶」是天然資源的重大損失。此外，為興建僅僅136個職員宿舍單位而犧牲自然環境，亦非明智之舉。 建議把有關用地及其周邊地方改劃為「綠化地帶」，以供該區的現有居民享用。 *<u>雀鳥及野生生物</u>*	由於用地已予平整及已受到干擾，而且擬議重建項目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。項目只興建單幢建築物，並為建築物與附近的住宅樓宇之間預留足夠的後移距離，不大可能會對夜行鳥和候鳥的飛行路線造成影響。初步環境評審亦顯示，擬議重建項目不會對周邊地區的環境造成負面影響。 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限。由於用地內大部分範圍已予平整／已

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R307、R310、R312、R315、R318、R326、R327、R329、R331、R332、R336、R354、R355、R363、R370、R381、R385、R392、R393、R396、R404、R412、R414、R415、R417、R419、R427、R429 至 R431、R433、R434、R438、R441、R445、R451、R452、R459、R460、R462、R463、R465、R468、R469、R473、R480、R487、R492、R495、R502、R503、R505、R506、R508、R514、R522、R525、R526、R531、R533、R538 至 R540、R543、R548、R554、R555、R558、R560、R566、R568 至 R571、R573、R574、R579、R582、R587 至 R589、R592 至 R594、R596、R599、R600、R623、R625、R629、R634、R635、R639、R640、R658、R662、	擬議重建項目會令不少動植物失去不可或缺的生境。目前小欖有超過60個品種的雀鳥出沒。在擬議用地附近的地方亦發現箭豬、小靈貓及赤麂。有關用地現有的低矮宿舍大樓及植被組成野生生物天然廊道。不過，在興建多層宿舍大樓後，會對鳥類(例如白腹海鵰、鳳頭鷹、蛇鵰及白肩鵰等受保護鳥類)能否繼續在大欖涌水塘棲息／築巢構成威脅，以及影響夜行鳥及候鳥的飛行路線。此外，日後居民所造成的污染亦會令鳥類難以存活。因此，當局應只容許極少量的施工活動在小欖進行。 *<u>樹木</u>* 最少將有40棵古樹被砍伐，會令不少雀鳥、蝴蝶及野生動物失去家園。砍伐樹木會令行人／遠足人士失去天然的遮蔭處及噪音緩衝、影響該區的空氣質素，以及	受到干擾，而且用地／帝濤灣與大欖郊野公園之間的一大片地方已劃為「綠化地帶」，因此沒有有力的理據支持把該用地及已劃為「政府、機構或社區」地帶並已發展為多項政府、機構及社區設施的周邊地方改劃為「綠化地帶」。 關於樹木保育，即將受到擬議重建項目影響的樹木共有 40 棵，均為常見品種，觀賞價值屬低至中，而且未有發現已登記的古樹名木或可能屬於古樹名木的樹、受關注樹木，以及罕見或受保護的樹木品種。根據擬議重建項目的園境建議，將重新種植 40 棵標準大小的新樹，作為美化植樹的一部分。此外，亦建議混合種植合適的本地和外來品種，以提升用地的可持續性、生物多樣性及視覺上的吸引力，繼而把發展項目融入周邊環境。 從自然保育的角度來說，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對擬議重建項目沒有負面意見。另一方面，從景觀規劃的角度而言，規劃署城市設計及園境組亦對擬議重

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R674、R698、R701、R702、R705、R711至R733、R735、R736、R740、R742、R743、R745、R751至R753、R755、R759、R761、R767、R768、R770、R771、R774、R776至R779、R781、R783、R792、R796、R798至R802、R812、R816、R823至R826、R835及R836	破壞有關用地及其周邊環境的天然特色。在擬議重建項目範圍內補種樹木並未能保存現有林地的景觀。補種樹木時不應只着眼於數量，亦須評估樹木的大小及樹齡。	建項目沒有負面意見。
E. 視覺及空氣流通		
R14、R17、R22、R23、R28、R31、R39、R43、R44、R46、R48、R52、R56、R57、R60、R72、R75、R81、R87、R90、R91、R95、R96、R98、R100、R112、R116、R121、R135、R139、R145至R147、R168、R175、R183至R185、R193至R195、	(E1) ***<u>視覺影響</u>*** 擬議重建項目的樓宇與附近的住宅發展項目之間沒有足夠的後移空間，令鄰近居民的視野受阻，亦會產生空間壓迫感。此外，視覺影響評估不夠全面，因為並沒有考慮到從附近的住宅發展項目(帝濤灣)所看到的景觀，將之列作其中一個觀景點及景觀易受影	就擬議重建項目進行的視覺影響評估在視覺方面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，整體而言，擬議重建項目會在視覺方面造成一些負面影響**(圖 H-6c 至 H-6f)**。不過，擬議重建項目普遍與小欖的現有景觀相協調，情況可以接受。建議採取合適的視覺緩解措施，例如按周邊地區的情況考慮擬

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R199、R200、R202、R208 至 R210、R214、R217 至 R219、R223 至 R225、R239、R240、R243、R245、R248、R268 至 R272、R274、R276、R278、R280、R288、R290、R294、R297、R298、R300 至 R302、R304、R305、R308、R317、R318、R328、R330、R331、R351、R353 至 R355、R362、R364、R378、R387、R389、R391、R393 至 R396、R412、R413、R416、R419、R425、R433、R438、R454、R458、R467、R469、R475、R477、R479、R482、R484、R507 至 R510、R524、R530、R534、R535、R552、R555、R556、R561、R563、R573、R574、R582、R587 至 R589、R593、R608、R615、R623、R627、	響的地點。 鑑於鄰近綜合康復服務大樓的設計與四周環境格格不入，因此有意見關注到擬議重建項目的設計亦可能出現類似情況，令四周的景觀遭受破壞。從麥理浩徑／大欖涌水塘所看到的景觀，或望向麥理浩徑／大欖涌水塘的景觀、從康輝路所看到附近的海景和景貌、從海港對岸(例如欣澳和小蠔灣)所看到的景觀，以及望向附近山脊線／海岸線／天際線的景觀都會受到影響。擬議重建項目亦會影響日後在該用地北面及東北面所作發展項目的視野。 擬議重建項目在視覺影響程度被評為中度的負面影響，以致對大部分在視覺影響評估中所選定的公眾觀景點造成一些視覺方面的負面影響，這樣有違城規會規劃指引編號10的規定。城規會規劃	議重建項目的樓宇排列及編排方式；為建成的建築物採用適當的美化外觀建築設計及進行色彩美化處理；在地面及沿平台建築物邊緣栽種植物；以及把受影響的斜坡範圍審慎地恢復原狀，以助減輕對視覺造成的影響**(圖 H-6g)**。規劃署城市設計及園境組對擬議重建項目沒有負面意見。關於私人享有的景觀，根據有關「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 41」)，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。請參閱上文對 A1 有關城規會規劃指引編號 10 的回應。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R629、R631、R637、R639、R640、R650、R653、R674、R698、R701、R703、R704、R711 至 R737、R739、R741、R742、R765、R766、R769、R773、R775、R793、R794、R796、R803、R836 及 R838	指引編號10訂明，「*有關發展不得……破壞周圍環境的景觀*」。視覺影響評估所建議的視覺緩解措施不能減輕對視覺方面造成的重大影響。	
R105、R125、R184、R185、R295 及 R785 至 R787	(E2) ***空氣流通*** 擬議重建項目會對空氣流通方面造成負面影響，因為有關項目會阻擋海風吹進。此外，當局沒有就擬議重建項目進行空氣流通評估。	根據在 2015 年 2 月就掃管笏進行的空氣流通專家評估的最終報告，擬議重建項目並非坐落於該項評估所界定的任何主要通風廊的範圍內。此外，根據由前房屋及規劃地政局與環境運輸及工務局聯合發出有關空氣流通評估的技術通告第 1/06 號，擬議重建項目亦未達進行空氣流通評估的基準。因此，懲教署無須就分區計劃大綱圖的這項擬議修訂進行空氣流通評估。考慮到擬議重建項目的規模和所在位置與周邊建築物之間的距離，預計擬議重建項目不會在空氣流通方面對周邊的行人環境造成重大的負面影響。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
F. *其他技術方面*		
R43、R77、R130、R138、R151、R167、R273、R283、R284、R287、R289、R344、R345、R374、R555、R740、R761、R768、R800 至 R802 及 R831	(F1) *技術評估* 現有基礎設施的容量不足以應付擬議重建項目。所進行的技術評估(即交通及運輸、環境、排水、排污、視覺和景觀)並無考慮綜合康復服務大樓全面運作後的情況。綜合康復服務大樓和擬議重建項目會對附近居民造成嚴重干擾。附近的居民須承受有關項目所產生的累積影響困擾，對他們並不公平。	懲教署已就擬議部門宿舍重建項目在交通、環境、土力、視覺、景觀和基礎設施方面進行技術評估，包括交通影響評估、初步環境評審、排污影響評估、排水影響評估、視覺影響評估、岩土工程規劃檢討，以及提出景觀和樹木保育建議。為評估相關項目可能在交通、環境、排污和排水方面造成的累積影響，所有現有、已規劃和已落實進行的發展(包括綜合康復服務大樓)已在相應的評估予以考慮。有關的技術評估已經由相關政府部門審視，沒有發現無法克服的技術問題。
R17、R26、R27、R46、R52、R53、R77、R100、R121、R127、R135、R169、R183、R195、R200、R207、R208、R218、R227、R230、R237、R240、R250、R251、R259、R260、R266、R267、	(F2) *排水* 未有就擬議重建項目擬備全面的排水建議。擬議重建項目將導致區內的水浸問題加劇，尤其是在雨季或颱風季節。區內的水浸問題亦可能會影響附近懲教設施的	根據排水影響評估，現有的雨水系統將有足夠的容量接收來自擬議重建項目和周邊集水區的雨水徑流。建議在周邊設置附有隔沙井的排水管，以收集來自用地的徑流，以及盡量減少流入現有排水系統的沙

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R270 至 R272、R276、R279、R282、R312、R319 至 R322、R365、R366、R368、R369、R372、R382、R401 至 R403、R414、R420、R422、R426、R428、R456、R459、R478、R484、R498、R510、R512、R528、R560、R572、R593、R600、R605、R608、R611、R616、R630、R631、R636、R646、R654、R655、R662、R676、R678、R681、R704、R710、R745、R759、R780、R792、R799、R804、R806、R811、R822 及 R836	運作。	泥。預計擬議重建項目不會對排水造成不能接受的影響。項目倡議人會在詳細設計階段制訂符合渠務署要求的詳細排水建議。從公共排水角度而言，渠務署對擬議重建項目沒有負面意見。
R739	(F3) *<u>排污</u>* 排污影響評估並不全面，因為未有就現有人口、擬議重建項目日後所帶來的人口，以及即將啟用的綜合康復服務大樓所帶來的新增人口所產生的累積排污影響進行評估。	關於排污影響評估，就綜合康復服務大樓所作的顧問研究中曾進行排污影響評估，有關報告就有關項目所產生的污水量作出估算。就擬議重建項目所進行的排污影響評估已計及這項估算，亦已計及帝濤灣的污水量，以評估對排污可能造成的影響。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
		有關評估的結論是，擬議重建項目預計不會對排污系統造成不能接受的影響。有見及此，環保署和渠務署對擬議重建項目沒有負面意見。
R7、R38、R43、R97、R111、R119、R122、R148、R150、R157、R163、R191、R192、R197、R215、R221、R250、R269、R273、R280、R281、R287、R289、R296、R312、R327、R329、R331、R332、R336、R370、R372、R374、R379、R419、R421、R460、R462、R537、R560、R595、R596、R636、R658、R705、R735 至 R737、R743 至 R746、R761、R768、R771、R783、R791、R798 至 R802、R808、R825、R826 及 R839	(F4) ***地質*** 當局未有就擬議重建項目進行全面的地質調查。擬議重建項目的建造工程會改變附近地區的地質結構和地基，亦會影響附近公路和住宅發展項目的護土牆穩定性。永久失去大量樹木會使水土流失情況惡化，並增加地陷風險，從而影響該區的結構安全。因此須設置護土牆。 擬議重建項目的地基工程亦可能會導致鄰近項目A用地的帝濤灣內兩個游泳池出現漏水情況，產生不合理的維修保養費用，並剝奪居民使用游泳池的權利。	懲教署已進行岩土工程規劃檢討，以評估受影響斜坡和護土牆是否穩固，根據該項檢討，擬議重建項目預計不會在岩土工程方面造成重大危險／限制。在用地進行的擬議重建項目在土力方面實屬可行。從土力角度而言，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)轄下的土力工程處不反對擬議重建項目，並備悉政府稍後將進行詳細的地盤勘測和天然山坡災害研究，以制訂擬議重建項目所需的山坡災害緩減工程的詳情。 在地基工程的詳細設計階段，項目倡議人將充分考慮有關工程可能對毗鄰構築物造成的影響(例如震盪和地層移動)。擬議地基將會採用適當的設計，亦會小心揀選建築方法，確保即使建造工程造成任何影響，

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
		也會被嚴格控制在鄰近易受影響的地方所容許的範圍內。此外，項目倡議人會實施全面的儀器測量和監察工作，密切監察施工期間對附近構築物造成的影響，並將採取適當的預防措施。
R555、R582、R593、R623、R629、R639、R640、R673、R711 至 R726、R728 至 R733、R809、R810、R813 及 R821	(F5) *<u>風險評估</u>* 雖然用地位於大欖涌加氯站兩公里的諮詢區範圍內(**圖 H-3b**)，但未有就潛在危險進行風險評估。用地所帶來的新增人口可能會引起安全問題。	水務署表示，由於大欖涌加氯站將不再設置現場氯氣生產裝置，液態氯將由其他濾水廠或本地供應商生產的次氯酸鈉溶液所取代，因此大欖涌加氯站暫定由 2024 年第 3 季度起不再列為「具有潛在危險的裝置」。由於擬議重建項目的首批單位將於 2029 年入伙，因此無須就此進行風險評估。項目倡議人會不時檢討大欖涌加氯站的除名時間表和擬議重建項目的落實時間表，以確定是否必須進行風險評估。
G. 政府、機構及社區設施、休憩用地及其他配套設施的供應		
R20、R51、R53、R61、R64、R103、R112、R135、R146、R147、R159、R189、R225、R238、R243、R258、	(G1) *<u>配套設施</u>* 掃管笏地區欠缺政府、機構及社區設施，包括幼稚園、幼兒園、	根據《香港規劃標準與準則》的要求，掃管笏規劃區的幼稚園／幼兒園及小學的學

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R265、R341、R432、R447、R583、R615、R672、R706 及 R836	幼兒中心、學前兒童康復服務及長者社區照顧設施和配套設施(包括食肆、街市、餐廳及零售設施)，令居民需前往其他地區使用這些所需的設施，不但浪費交通時間，也使交通量增加。幼稚園、幼兒園及幼兒中心不足，有違「就近入學」的學位分配原則。 由於該區的政府、機構及社區設施短缺，有關用地應預留予其他配套設施，例如餐廳、食肆、街市及零售設施。	額不足，但屯門區的幼稚園／幼兒園及小學仍有剩餘學額，因此掃管笏地區的需求可透過較廣闊地區的供應得以配合。根據現行機制，政府會在規劃公營房屋發展時預留空間闢設幼稚園，而私人房屋發展居民的相關需求則由市場主導。 社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。 有關用地現時建有部門宿舍大樓，懲教署打算重建現有的部門宿舍大樓，以配合員工對部門宿舍的需求，並善用有關用地。規劃署將與相關政府部門緊密合作，探討在該區提供政府、機構及社區或其他配套設施的需要，以及是否可行。
R145、R484、R575 及 R596	(G2) ***休憩用地*** 該區的休憩用地有限，而且質素	儘管掃管笏規劃區欠缺地區及鄰舍休憩用

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
	欠佳。由於擬議重建項目的地面休憩用地主要被車輛通道及泊車設施佔用，在平台的實際休憩用地面積有限(每人少於一平方米)。闢設休憩用地是為懲教署職員家庭成員的身心健康設想，但用地面積細小，使提供休憩用地的可能性受到限制。	地，但整體來說屯門區的地區休憩用地較標準多出約 23.29 公頃，而鄰舍休憩用地則多出 59.74 公頃。至於用地範圍內的休憩用地供應方面，懲教署已參考《香港規劃標準與準則》，在擬議重建項目內提供合適的鄰舍休憩用地。根據懲教署提交的模擬園景美化計劃**(圖 H-6g)**，擬議部門宿舍重建項目內的地面及平台／閣樓樓層將提供不少於 544 平方米的休憩空間(即每人一平方米)。兩處休憩用地將可透過兩部住客升降機連接，而且在視覺上互相連繫，高度差距少於 15 米。此外，休憩用地內設有顧及不同年齡和能力人士需要的康樂設施。
H. 諮詢		
R50、R51、R56、R60、R70、R90、R95、R100、R103、R117、R121、R129、R133、R156、R183、R220、R254、R274、R276、R279、R280、R282、R292、R305、R327、R354、R355、R367、	(H1) 擬議修訂缺乏諮詢。懲教署沒有諮詢小欖村及帝濤灣的居民。由於擬議重建項目會侵擾帝濤灣居民的利益和權利，並影響他們的日常生活，懲教署應與帝濤灣的居民商討並徵求他們的同意。	當局已切實依照法定程序，就製訂圖則諮詢公眾，並根據條例第 5 條，於 2022 年 9 月 30 日公布分區計劃大綱草圖內有關用地的建議修訂，為期兩個月。在法定公布期內，當局收到就修訂項目提交的申述和意見。所有申述和意見均會交由城規會在此

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R373、R375、R390、R395、R400、R428、R467、R473、R477、R507、R510、R528、R529、R536、R561、R565、R572、R600、R626、R634、R658、R705、R727至R733、R741、R742、R744、R746、R760、R763、R773、R780至R783、R806、R811、R817至R820及R822	由於項目A用地附近有很多祖墳和金塔，小欖原居民的風水會受到影響。倘有需要搬遷祖墳和金塔，當局應諮詢相關家族世系、鄉事委員會主席、村長和村代表。	會議上考慮，而曾作出申述和提出意見的人士亦已獲邀出席會議，就其意見向城規會作出陳述。 除法定公眾諮詢程序外，規劃署於2022年6月21日致函屯門鄉事委員會，邀請其對項目A修訂提出意見，結果沒有收到屯門鄉事委員會的意見。規劃署其後於2022年7月4日向屯門區議會介紹分區計劃大綱圖的修訂。屯門區議會議員的意見及規劃署和懲教署的回應已在相關鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件撮述，並由小組委員會於2022年9月9日作出考慮。 當局備悉用地的東北面現時有若干墳墓**(圖H–2)**，但在用地進行的擬議重建項目不會影響現有墳墓。
I. 其他		
R29、R102、R115、R183、R274至R276、R342、R373、R449、R488、R493、R568、R673、R698、R699、	(I1) 通往擬議重建項目的通道(即小欖路)由帝濤灣負責維修保養。擬議重建項目施工期間會增加交通流量，並有重	懲教署表示用地自1977年起已建有該部門的員工宿舍，比帝濤灣發展項目還要早。根據屯門市地段第400號(即帝濤灣座落地

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R724、R725、R728、R736、R737、R747 及 R781	型車輛出入，因而增加該通道的維修保養費用，損害居民的利益。有關道路一般供帝濤灣及小欖村的居民使用。一些申述人建議與地政總署協商修改契約，將小欖路的維修保養責任交回政府，並建議拆除員工宿舍外的隔音屏障，因為此屏障已不再供帝濤灣居民使用。	段)的契約，屯門市地段第 400 號的承批人須負責維持、保養及維修用以進出該地段(現稱小欖路)的車輛通道。該車輛通道位於政府土地上，政府保留向其他使用者包括公眾批給通行權的權利。承批人亦須沿屯門公路裝設隔音屏障作緩解交通噪音的措施。不過，保養維修事宜屬土地行政問題，日後有關該道路和隔音屏障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。
R16、R32、R107、R119、R120、R122、R126、R127、R163、R191、R198、R204、R234、R280、R350、R408、R410、R442、R513、R538、R558、R567、R591、R599、R620、R621、R635、R637、R638、R758、R815 及 R835	(I2) 現有員工宿舍建築物具歷史價值，應予保育，並可發展為旅遊景點。申述用地亦可用作設立大欖涌水塘資訊站、涼亭和遠足設施。	現有小欖精神病治療中心初級職員已婚宿舍既不是法定古蹟，也非已評級建築，亦非有待古物諮詢委員會評級的新項目，故在古蹟保育角度而言沒有理由保留該建築物。請參閱上文對 A1 有關用地是否適合作擬議發展的回應，以及對 A5 有關部門宿舍發展需求的回應。

申述編號 (TPB/R/S/TM-SKW/14-)	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
R98、R218、R223、R290、R328、R354、R355、R395、R412、R482、R552、R637、R765、R766、R769、R773 及 R775	(I3) 擬議重建項目將導致附近住宅發展項目的物業價格下跌，因而影響長者的安老按揭計劃，以及對現有居民和他們下一代造成經濟損失。	物業價格並非相關規劃考慮因素，亦並非屬於分區計劃大綱圖的權力範圍。
R832	(I4) 部門宿舍類型的居所會助長「小眾社羣」思維，政府部門人員居於社區中會較為理想，可以對一般市民生活更為了解。	當局認為擬議部門宿舍重建項目在土地使用方面與周邊環境相協調。請參閱上文對 A5 有關部門宿舍發展需求的回應。

(b) 提供意見的申述(1)

申述編號 **(TPB/R/S/TM-SKW/14-)**	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關決策局／部門後 所作的回應
R841	(J1) 建議擴闊康輝路行人路的路面，並加強該區的公共運輸服務，以紓緩擬議重建項目對交通所造成的壓力。此外，擬議重建項目應採用降噪工程技術，以緩減建築噪音，避免對附近的居民／病人造成滋擾。	請參閱上文對 C2 有關行人路容量，以及對 C3 有關公共運輸服務供應的回應。 為盡量減低施工期內產生的噪音影響，建築署建議採用低噪音的施工方法，例如使用靜壓植樁法，而非進行撞擊式打樁。此外，亦會在建築合約加入建築合約的污染控制條款建議所提出的噪音管制要求，並按此加以執行。請參閱上文對 D2 有關建築噪音的回應。

(2) 3 份意見(**TPB/R/S/TM-SKW/14-C1** 至 **C3**)所提出的理由和意見摘錄如下。

意見編號 (TPB/R/S/ TM-SKW/14-)	相關申述	意見的理由和意見	規劃署經諮詢相關決策局／部門後的回應
C1 (C1 亦為 R832)	不適用	**反對項目 A** 城規會應考慮附近的住宅發展項目的居民所提出的意見。擬議重建項目會導致樓價下跌，並會影響居民的生活質素。	請參閱上文對 **H1** 及 **I3** 關於諮詢和樓價回應。
C2	R841	**反對項目 A，亦反對 R841 的建議** **R841** 建議加強公共運輸服務。不過，擬議重建項目及附近即將啟用的綜合康復服務大樓所產生的額外交通量，會令該區的現有道路網絡不勝負荷。加強公共運輸服務會令交通擠塞情況進一步惡化，不但會影響救護車／緊急服務車輛通行，也會影響康復設施的運作。	請參閱上文對 **C1** 有關交通容量的回應。

意見編號 (TPB/R/S/ TM-SKW/14-)	相關申述	意見的理由和意見	規劃署經諮詢相關決策局／部門後的回應
C3 (C3 亦為 R20)	R841	**反對項目 A，亦反對 R841 的建議** **R841** 建議採用降噪工程技術，以緩減建築噪音。不過，現時尚未有技術能夠完全緩減噪音影響，而噪音會使康復設施病人無法享有適切的治療環境。	請參閱上文對 **D2** 有關施工對環境的影響，以及對 **J1** 有關相關噪音緩解措施的回應。

applicant that two months were allowed for preparation of the submission of further information, and no further deferment would be granted unless under very special circumstances.

[The Chairman thanked Mr Wallace W.K. Tang and Ms Christine C.M. Cheung, STPs/FSYLE, for their attendance to answer Members' enquiries. They left the meeting at this point.]

Tuen Mun and Yuen Long West District

[Mr Kepler S.Y. Yuen, District Planning Officer/Tuen Mun and Yuen Long West (DPO/TMYLW), Ms Janet K.K. Cheung, Mr Eric C.Y. Chiu and Mr Steven Y.H. Siu, Senior Town Planners/Tuen Mun and Yuen Long West (STPs/TMYLW), were invited to the meeting at this point.]

Agenda Item 50

[Open Meeting]
Proposed Amendments to the Approved So Kwun Wat Outline Zoning Plan No. S/TM-SKW/13
(RNTPC Paper No. 7/22)

Presentation and Question Sessions

135. With the aid of a PowerPoint presentation, Ms Janet K.K. Cheung, STP/TMYLW, briefed Members on the background of the proposed amendments to the Outline Zoning Plan (OZP), the technical considerations, consultations conducted and departmental comments as detailed in the Paper. The proposed amendments were mainly to rezone a site at Hong Fai Road (the Site) from "Government, Institution or Community" ("G/IC") and "Green Belt" to "G/IC(1)" with a maximum building height (BH) of 90mPD (Amendment Item A) to facilitate a 21-storey departmental quarters development proposed by the Correctional Services Department.

136. As the presentation by PlanD's representative had been completed, the Chairman invited questions and views from Members.

137. In response to the Chairman's enquiry, Mr Kepler S.Y. Yuen, DPO/TMYLW said that the BH restriction of 90mPD for the Site would be stipulated on the OZP whereas other proposed building design measures, for example setbacks, are subject to review in the detailed design stage and could be dealt with through the future land allocation exercise under the land administration regime as appropriate.

138. Members had no questions regarding other proposed amendments to the OZP.

139. After deliberation, the Committee decided to :

"(a) agree to the proposed amendments to the approved So Kwun Wat Outline Zoning Plan (OZP) No. S/TM-SKW/13 and that the draft So Kwun Wat OZP No. S/TM-SKW/13A at Attachment II (to be renumbered as S/TM-SKW/14 upon exhibition) and its Notes at Attachment III of the RNTPC Paper No. 7/22 were suitable for exhibition for public inspection under section 5 of the Town Planning Ordinance; and

(b) adopt the revised Explanatory Statement (ES) at Attachment IV of the RNTPC Paper No. 7/22 for the draft So Kwun Wat OZP No. S/TM-SKW/13A (to be renumbered as S/TM-SKW/14) as an expression of the planning intentions and objectives of the Board for the various land use zones on the OZP and agree that the revised ES was suitable for exhibition together with the OZP."

140. Members noted that, as a general practice, the Secretariat of the Board would undertake detailed checking and refinement of the draft OZP including the Notes and ES, if appropriate, before their publication under the Town Planning Ordinance. Any major revision would be submitted for the Board's consideration.

[The Chairman thanked Mr Kepler S.Y. Yuen, DPO/TMYLW and Ms Janet K.K. Cheung,

I. **歡迎詞**

主席歡迎各位議員出席屯門區議會第十七次會議，並歡迎各政府部門代表列席會議。

2. 主席表示，由於會議過程的錄音將會上載至屯門區議會網頁，他請各位發言前先舉手，待他指示後才發言。會議將會依議程的次序進行，如一切順利，估計可於中午 12 時左右完結。他會盡量控制時間，請議員發言盡量精簡，避免重複已提過的觀點。

3. 主席續表示，為降低病毒在社區傳播的風險，屯門民政事務處（下稱「民政處」）會在區議會及其轄下委員會或工作小組會議進行期間實施以下措施：(i) 與會者、新聞界人士及公眾人士（限額十名）進入會議室前，必須佩戴其自備的外科口罩，並由秘書處職員協助量度體溫，公眾人士名額先到先得；(ii) 與會者、新聞界人士及公眾人士（限額十名）進入會議室前，必須填寫健康申報表；(iii) 與會者、新聞界人士及公眾人士（限額十名）的個人資料（如姓名、所屬傳媒機構及職員編號等）會被妥善記錄，以便衞生部門有需要時可追蹤所有曾進入會議室的人士；以及 (iv) 會議的茶水服務暫停供應，請與會者自備食水和飲用器皿。

4. 主席接着表示，如議員發現會議討論的事項涉及其個人利益，應在討論該事項前申報。他會根據《屯門區議會會議常規》第 38(11) 條，決定曾就某事項申報利益關係的議員可否就該事項發言或參與表決，可否留在席上旁聽，或應否避席。所有申報利益的個案均會記錄在會議記錄內。

II. **區議員請假事宜**

5. 秘書表示，秘書處沒有收到議員的缺席申請。

III. **通過 2022 年 5 月 16 日舉行的第十五及第十六次合併會議的會議記錄**

6. 主席表示，秘書處於 2022 年 6 月 28 日把題述會議的會議記錄初稿發送予各與會者參閱，其後並沒有收到任何修訂建議。沒有議員於席上對會議記錄提出修改建議，主席遂宣布通過有關會議記錄。

IV. **討論事項**

(A) **擬議修訂《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/13》(屯門區議會文件 2022 年第 14 號)**

7. 主席歡迎規劃署高級城市規劃師/屯門 1 張嘉琪女士、懲教署高級監督(人力資源)周俊傑先生、高級懲教主任(監獄發展)廖敬德先生、雅邦規劃設計有限公司副董事葉倩雯女士、交通顧問公司董事張麗容女士及瑞峰工程顧問有限公司副總監吳國強先生出席是次會議。主席

先請規劃署張女士就文件作出介紹。

8. 規劃署張女士透過投影片(見附件一)向屯門區議會介紹題述文件內容。

9. 劉業強議員表示，政府的政策是在資源許可情況下為紀律部隊已婚人員提供部門宿舍，藉此維持紀律部隊士氣及挽留紀律部隊人手。隨着新入職及在職的已婚人員的人數持續增加，預計合資格入住部門宿舍的人員也會增加，因此懲教署建議將小欖現時三幢樓高三至四層的懲教署初級職員已婚宿舍及其毗連土地，重建為一幢 21 層高的部門宿舍。劉議員對此建議表示不反對，但指出在發展及興建工程期間，周邊地方在交通運輸、環境、排污排水及視覺景觀等方面可能受影響，而該址附近現時有不少市民居住，希望城市規劃委員會（下稱「城規會」）就這些方面謹慎考慮。

10. 林頌鎧議員表示支持有關計劃，認為現有宿舍的地積比率或發展規模未能盡用土地，重新規劃發展是一件好事，也可為紀律部隊人員提供安樂的居所。他認同劉議員提出的問題，認為署方在設計上應協調交通及配合整體環境，避免對周邊居民造成影響。

11. 屯門及元朗西規劃專員就議員提出的意見作出以下回應：

(i) 已就重建計劃進行一系列的技術可行性研究，評估了擬議發展對附近地區的交通、環境、排水、排污及視覺景觀等方面的潛在影響，評估結果顯示發展不會帶來無法克服的技術問題；

(ii) 交通方面，擬建宿舍伙數不多，只有約 136 戶，而懲教署人員與一般上班族的出行時間不同，因此對交通影響不大,即使以最壞情況評估(即假設出行時間與一般私人住宅出行時間相同)，亦無負面交通影響；

(iii) 視覺方面，署方曾參考附近帝濤灣的發展高度，大綱圖顯示其高度限制為主水平基準上 102 米，而擬建宿舍的主水平基準只有 90 米，比帝濤灣矮，與附近環境並非不協調，而在設計、布局方面，已盡量配合間距等各種因素，因此不會對景觀造成無法接受的影響。署方亦有考慮如何地盡其用,因應環境設定地積比,在平衡各方面後提出本方案；以及

(iv) 署方會將議員對修訂項目的意見提交城規會考慮。

12. 主席表示整體上支持有關建議，但希望就設計提出一些意見作為參考。他指出，宿舍位置臨海，估計將來小欖一帶會再建樓宇，如

重建的宿舍太高，可能會遮擋後期落成的樓宇，因此提議增加宿舍座數並減低高度。此外，有關位置有非常陡斜的斜坡，建議稍微剷平一部分斜坡，以興建宿舍。他另表示，青山公路的公共交通以巴士為主，雖然巴士數量逐漸增多，但整體而言，該區仍較為僻靜，附近居民有駕車代步的需要，希望設計方案能提供足夠車位。

13. 屯門及元朗西規劃專員就主席提出的意見作出以下回應：

(i) 由於地盤本身的面積不大，只有約 2 700 平方米，而周邊主要為綠化地帶，希望盡量利用原有宿舍位置，並計劃使用路邊的綠化地帶，將影響減至最低，因此一棟樓宇已經基本用盡地盤可以發展的面積；

(ii) 有關景觀、視覺及通透性方面的元素，會於詳細設計階段由設計團隊詳細考慮；以及

(iii) 車位方面，重建計劃會為懲教署員工提供充足車位，並根據《香港規劃標準與準則》及相關指引與運輸署等相關部門商討後，於詳細設計階段落實數目。

(B) <u>有關屯門區內地下水管情況的幾項查詢及相關建議</u>
(屯門區議會文件 2022 年第 15 號)
(水務署的書面回應)

14. 主席表示，秘書處就上述文件收到水務署的書面回應，並已於會前將有關文件以電郵分發予各議員參閱。主席歡迎水務署工程師/新界西區(分配 2)姚嘉立先生出席是次會議。

15. 文件提交人梁灝文議員表示，在署方提供的書面回覆中，部分資料摘取自審計署的審計報告，包括水管滲漏個案。然而，大部分相關個案未有納入更換及維修水管計劃當中，導致觀感不佳，故希望署方解釋未有將相關個案納入更換及維修水管計劃的原因，並建議署方全面檢視屯門區內的水管狀況，以找出損壞風險高的水管，及時處理。此外，他希望署方交代風險水平的評估準則。

16. 水務署姚先生表示，更換及維修水管計劃於 2015 年完成後，出現滲漏的水管數量大幅下降，不過仍有部分個案因水管腐蝕而出現滲漏，令議員擔心是否該計劃覆蓋不全所致。事實上，上述計劃歷時逾 15 年，因此部分原先運作正常的水管或於計劃進行期間出現腐蝕情況。此外，水管修復屬長期工作，故署方的水管管理策略是以風險為本，透過水管年齡、滲漏記錄及爆裂情況等因素評估風險，從而檢視需要修復的水管範圍。署方會根據上述風險評估分配修復工作的優次，並適時與顧問公司檢討各水管的實際情況，再調整修復工作。

17. 江鳳儀議員表示，安定邨的車輛入口位置每隔數年便發生水管

掃管笏分區計劃大綱圖上的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每100 000人10公頃#	2.01公頃	0.00公頃	0.78公頃	-1.23公頃
鄰舍休憩用地	每100 000人10公頃#	2.01公頃	0.34公頃	1.52公頃	-0.50公頃
體育中心	每50 000至65 000人設1個# (按地區估算)	0	0	0	0
運動場／運動場館	每200 000至250 000人設1個# (按地區估算)	0	0	0	0
游泳池－標準池	每287 000人設1個場館# (按地區估算)	0	0	0	0
警區警署	每200 000至500 000人設1間 (按區域估算)	0	0	0	0
分區警署	每100 000至200 000人設1間 (按區域估算)	0	0	0	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺(與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應(包括現有供應)	
裁判法院(8個法庭)	每660 000人設1間 (按區域估算)	0	0	0	0
社區會堂	沒有既定標準	不適用	0	0	不適用
圖書館	每200 000人設1間分區圖書館 (按地區估算)	0	0	0	0
幼稚園／幼兒園	每1 000名3至6歲幼童設34個課室#	23個課室	0個課室	0個課室	-23個課室
小學	每25.5名6至11歲兒童設1個全日制課室# (由教育局按地區／學校網估算)	36個課室	0個課室	0個課室	-36個課室 (在地區上供應充足)
中學	每40名12至17歲青少年設1個全日制課室# (由教育局按全港估算)	17個課室	0個課室	30個課室	+13個課室

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺(與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應(包括現有供應)	
醫院	每1 000人設5.5張病床 (由醫院管理局按區域／聯網估算)	113張病床	0張病床	0張病床	-113張病床^ (由醫院管理局按區域／聯網估算，將由第二個十年醫院發展計劃提供^)
診所／健康中心	每100 000人設1間 (按地區估算)	0	0	0	0
幼兒中心	每25 000人設100個資助服務名額# (由社署按社區估算)	80個名額	0個名額	0個名額	-80個名額~ (由社署按較大的範圍估算所訂的長遠目標~)
綜合青少年服務中心	每12 000名6至24歲的人士設1間# (由社署按社區估算)	0	0	0	0
綜合家庭服務中心	每100 000至150 000人設1間# (由社署按服務範圍估算)	0	0	0	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺(與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應(包括現有供應)	
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# (由社署估算)	不適用	0	0	不適用
長者鄰舍中心	每個人口為15 000至20 000人的新建和重建的住宅區(包括公營及私營房屋)設1間# (由社署估算)	不適用	0	0	不適用
社區照顧服務設施	每1 000名65歲或以上的長者設17.2個資助服務名額# (由社署按地區估算)	28個名額	8個名額	8個名額	-20個名額~ (由社署按較大的範圍估算所訂的長遠目標~)
安老院舍	每1 000名65歲或以上的長者設21.3個資助床位# (由社署按聯網估算)	35個床位	0個床位	0個床位	-35個床位~ (由社署按較大的範圍估算所訂的長遠目標~)

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺(與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應(包括現有供應)	
學前康復服務	每1 000名0至6歲幼童設23個資助服務名額# (由社署按地區估算)	35個名額	0個名額	0個名額	-35個名額~ (由社署按較大的範圍估算所訂的長遠目標~)
日間康復服務	每10 000名15歲或以上人士設23個資助服務名額# (由社署按地區估算)	33個名額	0個名額	160個名額	+127個名額~
院舍照顧服務	每10 000名15歲或以上人士設36個資助服務名額# (由社署按聯網估算)	51個名額	0個名額	1 150個名額	+1 099個名額~
日間社區康復中心	每420 000人設1間# (由社署按地區估算)	0	0	0	0
殘疾人士地區支援中心	每280 000人設1間# (由社署按地區估算)	0	0	0	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺(與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應(包括現有供應)	
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準中心[#] (由社署按地區估算)	0	0	0	0

註：

掃管笏分區計劃大綱圖上的規劃居住人口約為 20 137 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 20 585 人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

備註：

有關要求不包括規劃流動人口。

^ 欠缺的病床數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而醫院管理局是根據醫院聯網規劃其服務，並會在規劃及發展各項公營醫療服務時考慮多項因素。新界西聯網為屯門及元朗區的居民提供服務。第二個十年醫院發展計劃已籌劃進行多項醫院重建項目，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應付預計的服務需求。

~ 欠缺的設施數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而社會福利署(下稱「社署」)在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。

2023 年 6 月

屯門區的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》	按規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每100 000人10公頃#	68.71公頃	61.91公頃	92公頃	+23.29公頃
鄰舍休憩用地	每100 000人10公頃#	68.71公頃	104.23公頃	128.45公頃	+59.74公頃
體育中心	每50 000至65 000人設1個# (按地區估算)	10	6	8	-2
運動場／運動場館	每200 000至250 000人設1個# (按地區估算)	2	1	2	0
游泳池－標準池	每287 000人設1個場館# (按地區估算)	2	2	2	0
警區警署	每200 000至500 000人設1間 (按區域估算)	1	1	1	0
分區警署	每100 000至200 000人設1間 (按區域估算)	3	2	3	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》	按規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺(與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應(包括現有供應)	
裁判法院(8個法庭)	每660 000人設1間 (按區域估算)	1	1	1	0
社區會堂	沒有既定標準	不適用	11	12	不適用
圖書館	每200 000人設1間分區圖書館#π (按地區估算)	3	3	3	0
幼稚園／幼兒園	每1 000名3至6歲幼童設34個課室#	422個課室	451個課室	516個課室	+94個課室
小學	每25.5名6至11歲兒童設1個全日制課室# (由教育局按地區／學校網估算)	1 134個課室	956個課室	1 166個課室	+32個課室
中學	每40名12至17歲青少年設1個全日制課室# (由教育局按全港估算)	845個課室	978個課室	1 068個課室	+223個課室

設施種類	《香港規劃標準與準則》	按規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺(與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應(包括現有供應)	
醫院	每1 000人設5.5張病床^ (由醫院管理局按區域／聯網估算)	3 889張病床	3 712張病床	3 712張病床	-177張病床
診所／健康中心	每100 000人設1間 (按地區估算)	7	3	5	-2
幼兒中心	每25 000人設100個資助服務名額# (由社署按社區估算)	2 748個名額	586個名額	1 046個名額	-1 702個名額~ (按較大的範圍估算所訂的長遠目標)
綜合青少年服務中心	每12 000名6至24歲的人士設1間# (由社署按社區估算)	8	13	15	+7
綜合家庭服務中心	每100 000至150 000人設1間# (由社署按服務範圍估算)	4	4	4	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》	按規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺(與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應(包括現有供應)	
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# (由社署估算)	不適用	2	2	不適用˜
長者鄰舍中心	每個人口為15 000至20 000人的新建和重建的住宅區(包括公營及私營房屋)設1間# (由社署估算)	不適用	8	15	不適用˜
社區照顧服務設施	每1 000名65歲或以上的長者設17.2個資助服務名額#* (由社署按地區估算)	3 527個名額	874個名額	1 224個名額	-2 303個名額˜ (由社署按較大的範圍估算所訂的長遠目標)
安老院舍	每1 000名65歲或以上的長者設21.3個資助床位# (由社署按聯網估算)	4 386個床位	2 072個床位	4 187個床位	-181個床位˜ (由社署按較大的範圍估算所訂的長遠目標)

設施種類	《香港規劃標準與準則》	按規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺(與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應(包括現有供應)	
學前康復服務	每1 000名0至6歲幼童設23個資助服務名額# (由社署按地區估算)	687個名額	373個名額	583個名額	-104個名額
日間康復服務	每10 000名15歲或以上人士設23個資助服務名額# (由社署按地區估算)	1 348個名額	1 240個名額	1 680個名額	+332個名額~
院舍照顧服務	每10 000名15歲或以上人士設36個資助服務名額# (由社署按聯網估算)	2 110個名額	2 110個名額	3 470個名額	+1 360個名額~
日間社區康復中心	每420 000人設1間# (由社署按地區估算)	1	1	1	0
殘疾人士地區支援中心	每280 000人設1間# (由社署按地區估算)	2	1	1	-1

設施種類	《香港規劃標準與準則》	按規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺(與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應(包括現有供應)	
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準中心# (由社署按地區估算)	2	1	1	-1

註：

屯門區的規劃居住人口約為 687 100 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 707 100 人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

備註：

有關要求不包括規劃流動人口。

~ 欠缺的設施數目是根據屯門區的規劃人口計算得出，而社會福利署(下稱「社署」)在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。

π 小型圖書館亦計算在內，以符合《香港規劃標準與準則》的要求。

* 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。

^ 欠缺的病床數目是根據屯門區的規劃人口計算得出，而醫院管理局是根據醫院聯網規劃其服務，並會在規劃及發展各項公營醫療服務時考慮多項因素。新界西聯網為屯門及元朗區的居民提供服務。第二個十年醫院發展計劃已籌劃進行多項醫院重建項目，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應付預計的服務需求。

2023 年 6 月