

《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1》

申述人名單

Draft Siu Ho Wan Outline Zoning Plan (OZP) No. S/I-SHW/1

List of Representers

附件 I

Annex I

申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1-)	申述人姓名 Name of 'Representer'	申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1-)	申述人姓名 Name of 'Representer'	申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1-)	申述人姓名 Name of 'Representer'	申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1-)	申述人姓名 Name of 'Representer'
R1	創建香港 Designing Hong Kong Limited	R2	守護大嶼聯盟 Save Lantau Alliance	R3	環保觸覺 Green Sense	R4	珀麗灣業主委員會 Park Island Owners' Committee
R5	土地正義聯盟 Land Justice League	R6	Daniel Tsui	R7	Jimmy Wai	R8	Law Kim Yi
R9	吳秀華	R10	Henry Mou	R11	Sa Sze	R12	Lee Man Wai
R13	黃明理	R14	Nang	R15	David Li	R16	伍靜茵
R17	Ke Chun Sam	R18	Yam Chun	R19	Leung Siu Wai	R20	Yip Fu Wing
R21	Raymond Lo	R22	Eric Kwok	R23	Ma Ka Yi	R24	Cally Yu
R25	Yeung King Tung	R26	一嚙雲	R27	Evelyn	R28	Li Ka Ming
R29	NHM	R30	Evelyn Fu	R31	Yeung Wai Hung	R32	Kevin Yip
R33	Cheung Man Sing	R34	Swing Siu	R35	Ho Wai Man	R36	Peter To
R37	Janet Mok	R38	Kch	R39	Rita Wong	R40	Kami Hui
R41	吳嘉濠	R42	Ashley Fung	R43	Peter Lo	R44	Singa Lo

城市規劃委員會文件
第10483號附件1

Annex I of
TPB Paper No. 10483

申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1-)	申述人姓名 Name of 'Representer'	申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1-)	申述人姓名 Name of 'Representer'	申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1-)	申述人姓名 Name of 'Representer'	申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1-)	申述人姓名 Name of 'Representer'
R45	Lo Shing Kai	R46	Alfred Kwok	R47	Claire Wong	R48	Little Things
R49	Phoebe	R50	Anny Ng	R51	Tomaz Wong	R52	葉偉文
R53	Li King Wai	R54	王俊傑	R55	Bing Chan	R56	Law Kin Chung
R57	Tong Pi Si	R58	Talye Chan	R59	Tak Cheng	R60	Chan Shu Leung
R61	Elly Wong	R62	Chu	R63	Tsoi Kam Yuen	R64	Cat Chau
R65	Lam Man Lok	R66	Ho Loy	R67	Haster	R68	Karen Sing
R69	Chu Yi Jun	R70	Q T	R71	Tsang Lok Yan	R72	Liz Lam
R73	Tse Wai Yue	R74	謝世傑	R75	Yoko	R76	Yeeki So
R77	Lui Wah Ying	R78	Tse Ka Wai	R79	Sunny Ng	R80	Eric Chan
R81	Carmen	R82	Fong Fong Yim	R83	Camille Ho	R84	Vera
R85	錢家和	R86	Edmond Chui	R87	E Lee	R88	Ng Lung
R89	Mandy Cheung	R90	Jenson Lee	R91	吳卓恆	R92	Choi Wing Kam
R93	Cheng Boki	R94	Alki Poon	R95	Jacqueline Liu	R96	Gien Hui
R97	Wan Ka Ki	R98	Barbara Liu	R99	Phoebe Wong	R100	Lucia Kwok
R101	Waiyan Wong	R102	Winnie Chan	R103	Michelle Wong	R104	Yuen Yiu Man
R105	Leung Hin Yan	R106	Zoe	R107	Taison Chang	R108	Dennis Lee
R109	Kelly Yeung	R110	Carman Wong	R111	Tse Kit Yue Candy	R112	Teresa Chen

申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1-)	申述人姓名 Name of 'Representer'	申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1-)	申述人姓名 Name of 'Representer'	申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1-)	申述人姓名 Name of 'Representer'	申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1-)	申述人姓名 Name of 'Representer'
R113	沒有提供姓名 Name not provided	R114	Ng Yee Man	R115	Wong	R116	Carson Wong
R117	陸先生	R118	袁碧霞	R119	Mary Mulvihill	R120	譚凱邦 (荃灣區議員) Roy Tam (Tsuen Wan District Councilor)
R121	Cheung Yuk Wah	R122	杜卓軒	R123	林凱鵬	R124	Kiki Wong
R125	Carol Tai	R126	Sanelord Chan	R127	張文祥	R128	Wong Hiu Hei
R129	李曜生	R130	SW Kwok	R131	陳夫人 Mrs Chan	R132	Daisy Lee
R133	Ada Ho	R134	Daniel Tam	R135	Harry Lin	R136	Iplongfai
R137	Kathryn Davies	R138	民間房屋聯席	R139	Fung Kam Lam	R140	鹿頸村原居民代表鍾新有 大青洲村原居民代表范樹明 花坪、草灣及大轉村原居民代表胡文輝 打棚埔村原居民代表胡有財 竹篙灣及扒頭鼓村原居民代表胡文彪

申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1-)	申述人姓名 Name of 'Representer'	申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1 -)	申述人姓名 Name of 'Representer'	申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1 -)	申述人姓名 Name of 'Representer'	申述編號 Rep. No. (TPB/R/ S/ I-SHW/1-)	申述人姓名 Name of 'Representer'
R141	馬灣鄉事委員會轄下" 大嶼山東北區"各村村 民	R142	李先生	R143	Victor Kwok	R144	Wong Chung Yau

提意見人名單
List of Commenters

意見編號 Comment No. (TPB/R/S /I-SHW/1 -)	提意見人姓名 Name of 'Commenter'	意見編號 Comment No. (TPB/R/S/I -SHW/1-)	提意見人姓名 Name of 'Commenter'	意見編號 Comment No. (TPB/R/ S/I-SH W/1-)	提意見人姓名 Name of 'Commenter'	意見編號 Comment No. (TPB/R/ S/I-SH W/1-)	提意見人姓名 Name of 'Commenter'
C1	香港鐵路有限公司 MTR Corporation Limited	C2	環保觸覺 Green Sense	C3	Winnie Chan	C4	Wright Fu
C5	Rita Wong	C6	Tony Lo	C7	Wong CW	C8	Edwin Li
C9	Mary Mulvihill	C10	Lee Lam Kong Jenson				

**關於《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1》的
申述理由／申述人的建議、就申述提出的意見及規劃署的回應摘要**

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
R1 創建香港	「其他指定用途」 註明「鐵路車廠及 公共交通交匯處暨 商業／住宅發展」 地帶	<u>申述理由</u> (a) 支持小蠔灣鐵路車廠的擬議上蓋發展項目所採用的城市設計措施 (b) 關注連接小蠔灣鐵路車廠與周邊地區的單車徑和行人道網絡 (c) 沿海岸線連接小蠔灣鐵路車廠、大蠔、東涌、竹篙灣和欣澳之間的擬議單車徑網絡，以便為北大嶼山提供覆蓋全面的單車徑網絡 (d) 闢建對內及對外覆蓋全面的行人道網絡，沿海岸線貫通小蠔灣鐵路車廠、大蠔、東涌、竹篙灣和欣澳 <u>申述人的建議</u> 無	(a) 備悉。 (b) 分區計劃大綱草圖的《說明書》至已訂明有關提交交通連接方案 (d) (作為美化環境及城市設計建議的一部分)的要求。提交交通連接方案，包括提供全天候行人道／連接路，以及建立單車徑網絡，以加強車廠用地內及該車廠用地與周邊地區的連繫。日後在第 16 條規劃申請階段提交發展藍圖時，項目倡議人須採取該分區計劃大綱草圖《說明書》載列的城市設計措施。政府亦會探討可否在相關的基建工程項目(例如 P1 道路)下擴展大嶼山現有的單車徑網絡。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
R2 守護大嶼聯盟	「其他指定用途」 註明「鐵路車廠及 公共交通交匯處暨 商業／住宅發展」 地帶	<u>申述理由</u> (a) 對小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項 目的房屋類型／組合表示關注； 興建私人豪宅不能解決嚴重的房 屋問題	(a) 確實的房屋類型／組合及發展 模式仍有待政府決定。在分區 計劃大綱圖上訂明公營房屋的 數量，或會局限房屋組合及布 局設計的彈性。政府的意向是 規劃不同類型的住宅發展，以 確保提供均衡的房屋組合，有 不同類型的房屋可供市民選 擇。2018 年的《施政報告》 指出，政府希望透過這車廠用 地建設一個包括公、私營房屋 及社區設施的小蠔灣社區，當 中需要周全考慮規劃、公私營 房屋比例、交通配套、發展時 間表及港鐵公司參與等因素。 房屋類型可在落實有關發展時 決定，當中會顧及當前政府的 政策、相關的規劃考慮因素， 以及配套設施的供應。分區計 劃大綱圖的用途地帶並無排除 公營或私營房屋發展。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(b) 有關港鐵公司小蠔灣鐵路車廠的擬議上蓋發展項目的公眾/參與諮詢不足	(b) 當局已妥為遵行制訂新分區計劃大綱圖的既定公眾諮詢程序，在城規會就分區計劃大綱草圖作出進一步審議前，已分別諮詢荃灣區議會和離島區議會。當局在公眾諮詢過程中已提供擬議上蓋發展項目的相關資料。此外，有關的法定圖則制訂程序還包括展示分區計劃大綱草圖兩個月供公眾查閱，以及聆聽收到的申述和意見，而這個程序本身已屬《城市規劃條例》下的公眾諮詢過程。公眾人士已有機會通過提交申述及／或意見，就有關分區計劃大綱草圖提出看法。所有申述人和提意見人已獲邀到城規會發表意見。城規會在決定把有關分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准前，會考慮有關申述和就申述提出意見。另外，項目倡議人須透過規劃申請提交發展建議，而有關建議須以發展藍圖的形式遞交，並須輔以技術

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(c) 沒有為新增的人口提供新的就業職位	文件，以供城規會批准。另一方面，公眾可就有關申請提交進一步意見。 (c) 當局在進行小蠔灣區的規劃時，已從宏觀角度考慮到大嶼山及其周邊地區其他已知和已規劃的發展項目。東涌新市鎮擴展區的區域辦公室樞紐和鐵路站四周的商業帶，除可提供約 877 000 平方米總樓面面積供發展商業用途(例如辦公室、零售設施和酒店)外，亦可創造約 40 000 個職位。東涌各項政府、機構或社區設施(例如大專院校)、機場三跑道系統的運作和機場北商業區約 668 000 平方米總樓面面積的商業發展亦會帶來新的職位。這些職位將為區內居民帶來就近的新就業機會。這些發展項目將能適度協調和配合，發揮協同效應。此外，擬議上蓋發

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(d) 關注北大嶼山及／或其周邊地區的交通網絡(包括北大嶼山公路及青嶼幹線)。考慮到區內各項大型基建工程和發展，交通網絡未必可以應付小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的新增人口需要。在北大嶼山的交通問題得以解決前，小蠔灣上蓋發展項目不應繼續。	展項目總樓面面積約 30 000 平方米的商業部分可為該區提供零售設施，從而帶來當地就業機會。 (d) 港鐵公司的技術研究已就擬議上蓋發展項目連一個新鐵路站進行交通及運輸影響評估。該項評估根據現有及計劃興建的道路及鐵路網絡，並充分考慮北大嶼山各項已落實的工程項目(包括東涌新市鎮擴展區、機場三跑道系統和北商業區、屯門至赤鱗角連接路，以及港珠澳大橋等)，評估擬議上蓋發展項目對交通的影響和對公共運輸設施的需求。港鐵公司已徵詢政府部門對交通及運輸影響評估的意見，各部門對該評估沒有負面意見／不表反對。 交通及運輸影響評估已考慮到

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			屯門至赤鱗角連接路及港珠澳大橋開通後的最新交通模式。評估結果顯示，在擬議上蓋發展項目全面落實發展後，預計主要連接道路(包括青馬大橋)的運作會在可應付的水平內。根據交通及運輸影響評估，十一號幹線和 P1 道路(大嶼至欣澳段)預計可於評估年份 2038 年前通車，屆時，道路容量將足以應付擬議上蓋發展。此外，屯門至赤鱗角連接路將於擬議上蓋發展項目的首批居民於 2026/27 年入伙前落成，屆時將會提供另一條路線，疏導北大嶼山公路的車流。進行擬議上蓋發展項目和落實已計劃的基建工程，預計不會出現無法克服的道路容量問題。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(e) 對鐵路交通(東涌線)的負荷能力表示關注	供城規會審批。運輸署署長表示，擬議上蓋發展項目的倡議人須進行進一步的交通及運輸影響評估，提出緩解方案，以確保運輸基建足以應付因新發展計劃而增加的交通流量。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。 (e) 港鐵公司已計劃提升若干鐵路線(包括東涌線)的信號系統，有關工程暫定於 2026 年完成。其他鐵路線的信號系統提升工程也全面完成後，整體的載客量可增加約 10%。根據交通及運輸影響評估，預計上蓋項目於 2038 年全面發展後，在欣澳站至青衣站的關鍵路段(即涵蓋青馬大橋)，東涌線的設計載客量(假設每平方米載乘 4 人)將可應付預計人口的交通需求。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(f) 關注小蠔灣鐵路車廠上蓋發展項目的屏風效應，以及建築物布局和設計	根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 表示，項目倡議人須在其交通及運輸影響評估中，評估擬議發展所帶來的新增人口會否對東涌線的負荷造成任何負面影響。項目倡議人須證明東涌線的載客量是否能應付交通需求，並提出能減輕對東涌線的影響的措施。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。 (f) 港鐵公司進行的技術研究包括為擬議上蓋發展項目進行視覺影響評估和空氣流通評估。小蠔灣鐵路車廠的擬議上蓋發展項目必定會影響現有的總體風環境和開揚海景，亦會影響該區與大蠔河口之間在視覺上的銜接。不過，擬議上蓋發展項目與毗鄰的東涌東

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(g) 預計小蠔灣填海工程會對小蠔灣鐵路車廠上蓋發展項目的居民造成嚴重的環境影響；須適當地調整上蓋發展項目的布局和設計，以處理有關影響。 <u>申述人的建議</u> 訂明小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的公私營房屋比例，或保留部分的用地作公營房屋發展	已規劃的城市景觀並非不協調。日後在第 16 條規劃申請階段提交發展藍圖時，項目倡議人須採取該分區計劃大綱草圖《說明書》載列的城市設計措施，探討設計概念，並詳細考慮如何進一步緩解興建住宅樓宇和平台造成的視覺及空氣流通影響，從而與四周地區的景觀特色達致和諧協調。 (g) 應留意在制訂分區計劃大綱草圖時，該圖並沒有涵蓋擬進行的小蠔灣填海工程，因擬議的小蠔灣填海工程仍屬初步階段，須進行進一步的可行性研究。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長表示，當局現正就小蠔灣填海的規劃及工程研究計劃進行檢討。不過，政府會按照既定程序，在進行可行性研究期間就小蠔灣填海諮詢相關持份者，包括相關的區議會。即使落實推展小蠔灣填海

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			工程，亦須進行法定的環評，以確保填海工程不會對環境和生態造成不良影響。 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。在分區計劃大綱圖上訂明公營房屋的數量，或會局限房屋組合及布局設計的彈性。政府的意向是規劃不同類型的住宅發展，以確保提供均衡的房屋組合，有不同類型的房屋可供市民選擇。2018 年的《施政報告》指出，政府希望透過這車廠用地建設一個包括公、私營房屋及社區設施的小蠔灣社區，當中需要周全考慮規劃、公私營房屋比例、交通配套、發展時間表及港鐵公司參與等因素。房屋類型可在落實有關發展時決定，當中會顧及當前政府的政策、相關的規劃考慮因素，以及配套設施的供應。分區計

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			劃大綱圖的用途地帶並無排除公營或私營房屋發展。 劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。
R3 環保觸覺	「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」	<u>申述理由</u> (a) 小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的規模應降低	(a) 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，對應付本港迫切的房屋需求十分重要。港鐵公司已就多方面進行技術評估，包括交通運輸、空氣流通、環境、排污、排水、供水和公用事業設

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(b) 應把小蠔灣鐵路車廠的部分用地發展作公營／資助房屋 (c) 關注北大嶼山及／或其周邊地區的交通網絡未必可以應付小蠔灣	施、定量風險、土力和結構可行性，以及景觀和視覺，以檢視發展建議的可行性及所需的配套基礎設施。評估結果確認，擬議發展在技術上可行，預期在該用地進行住宅及商業發展，不會有無法克服的技術問題。 (b) 劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。 (c) 港鐵公司的技術研究已就擬議上蓋發展項目連一個新鐵路站

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		鐵路車廠的上蓋發展項目的新增人口需要	進行交通及運輸影響評估。該項評估根據現有及計劃興建的道路及鐵路網絡，並充分考慮北大嶼山各項已落實的工程項目(包括東涌新市鎮擴展區、機場三跑道系統和北商業區、屯門至赤鱗角連接路，以及港珠澳大橋等)，評估擬議上蓋發展項目對交通的影響和對公共運輸設施的需求。港鐵公司已徵詢政府部門對交通及運輸影響評估的意見，各部門對該評估沒有負面意見／不表反對。 交通及運輸影響評估已考慮到屯門至赤鱗角連接路及港珠澳大橋開通後的最新交通模式。評估結果顯示，在擬議上蓋發展項目全面落實發展後，預計主要連接道路(包括青馬大橋)的運作會在可應付的水平內。根據交通及運輸影響評估，十

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			一號幹線和 P1 道路(大蠔至欣澳段)預計可於評估年份 2038 年前通車，屆時，道路容量將足以應付擬議上蓋發展。此外，屯門至赤鱗角連接路將於擬議上蓋發展項目的首批居民於 2026/27 年入伙前落成，屆時將會提供另一條路線，疏導北大嶼山公路的車流。進行擬議上蓋發展項目和落實已計劃的基建工程，預計不會出現無法克服的道路容量問題。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。運輸署署長表示，擬議上蓋發展項目的倡議人須進行進一步的交通及運輸影響評估，提出緩解方案，以確保運輸基建足以應付因新發展計劃而增加的交通流量。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(d) 對鐵路交通(東涌線)的負荷能力表示關注	目對交通帶來的影響。 (d) 港鐵公司已計劃提升若干鐵路線(包括東涌線)的信號系統，有關工程暫定於 2026 年完成。其他鐵路線的信號系統提升工程也全面完成後，整體的載客量可增加約 10%。根據交通及運輸影響評估，預計上蓋項目於 2038 年全面發展後，在欣澳站至青衣站的關鍵路段(即涵蓋青馬大橋)，東涌線的設計載客量(假設每平方米載乘 4 人)將可應付預計人口的交通需求。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 表示，項目倡議人須在其交通及運輸影響評估中，評估擬議發展所

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(e) 應把小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目設計為「無車」城市，以盡量減少對北大嶼山公路的負面交通影響。	帶來的新增人口會否對東涌線的負荷造成任何負面影響。項目倡議人須證明東涌線的載客量是否能應付交通需求，並提出能減輕對東涌線的影響的措施。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。 (e) 此建議所提倡減少使用私家車的概念，正與現時的規劃概念一致，即根據有關規劃，鐵路系統將會是該區的客運系統的主要部分，以盡量減少路面交通。無論日後上蓋發展項目是否採用「無車」概念，擬議發展在交通方面對主要道路和鐵路基建造成的潛在影響必須在交通及運輸影響評估報告中審視，並與擬議發展項目的發展藍圖一併呈交城規會考慮。運輸署署長表示，項目倡議者必須提出緩解措施，確保公共運輸基建可應付擬議上蓋發展項目帶來的交通需求。此外，完善

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(f) 應把毗鄰的填海計劃考慮在內 <u>申述人的建議</u> 無	的單車徑、單車停泊設施及行人道網絡，將可把區域內主要的地方連接起來，鼓勵市民以單車代步和方便單車和行人往來。這些措施可減少對車輛的需求，與「無車」概念不謀而合。 (f) 應留意在制訂分區計劃大綱草圖時，該圖並沒有涵蓋擬進行的小蠔灣填海工程，因擬議的小蠔灣填海工程仍屬初步階段，須進行進一步的可行性研究。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長表示，當局現正就小蠔灣填海的規劃及工程研究計劃進行檢討。目前的分區計劃大綱圖旨在就該區的現有用途提供法定規劃指引及管制，以及推動可能在小蠔灣鐵路車廠上蓋進行的發展項目。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
R4 珀麗灣業主委員會	「其他指定用途」 註明「鐵路車廠及 公共交通交匯處暨 商業／住宅發展」	<u>申述理由</u> (a) 關注北大嶼山及／或其周邊地區的交通網絡(包括青嶼幹線)未必可以應付小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的新增人口需要	(a) 港鐵公司的技術研究已就擬議上蓋發展項目連一個新鐵路站進行交通及運輸影響評估。該項評估根據現有及計劃興建的道路及鐵路網絡，並充分考慮北大嶼山各項已落實的工程項目(包括東涌新市鎮擴展區、機場三跑道系統和北商業區、屯門至赤鱗角連接路，以及港珠澳大橋等)，評估擬議上蓋發展項目對交通的影響和對公共運輸設施的需求。港鐵公司已徵詢政府部門對交通及運輸影響評估的意見，各部門對該評估沒有負面意見／不表反對。 交通及運輸影響評估已考慮到屯門至赤鱗角連接路及港珠澳大橋開通後的最新交通模式。評估結果顯示，在擬議上蓋發展項目全面落實發展後，預計

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			主要連接道路(包括青馬大橋)的運作會在可應付的水平內。根據交通及運輸影響評估,十一號幹線和 P1 道路(大嶼至欣澳段)預計可於評估年份 2038 年前通車,屆時,道路容量將足以應付擬議上蓋發展。此外,屯門至赤鱗角連接路將於擬議上蓋發展項目的首批居民於 2026/27 年入伙前落成,屆時將會提供另一條路線,疏導北大嶼山公路的車流。進行擬議上蓋發展項目和落實已計劃的基建工程,預計不會出現無法克服的道路容量問題。 根據分區計劃大綱草圖,上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估,以供城規會審批。運輸署署長表示,擬議上蓋發展項目的倡議人須進行進一步的交通及運輸影響評估,提出緩解方案,以確保運

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(b) 對鐵路交通(東涌線)的負荷能力表示關注 <u>申述人的建議</u> 無	輸基建足以應付因新發展計劃而增加的交通流量。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。 (b) 港鐵公司已計劃提升若干鐵路線(包括東涌線)的信號系統,有關工程暫定於 2026 年完成。其他鐵路線的信號系統提升工程也全面完成後,整體的載客量可增加約 10%。根據交通及運輸影響評估,預計上蓋項目於 2038 年全面發展後,在欣澳站至青衣站的關鍵路段(即涵蓋青馬大橋),東涌線的設計載客量(假設每平方米載乘 4 人)將可應付預計人口的交通需求。 根據分區計劃大綱草圖,上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估,以供城規會審批。路政署鐵路拓展

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			處總工程師／鐵路拓展 2-2 表示，項目倡議人須在其交通及運輸影響評估中，評估擬議發展所帶來的新增人口會否對東涌線的負荷造成任何負面影響。項目倡議人須證明東涌線的載客量是否能應付交通需求，並提出能減輕對東涌線的影響的措施。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。
R5 至 R108 土地正義聯盟 (R5) 及個別人士	「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」	<u>申述理由</u> (a) 小蠔灣鐵路車廠應用作發展公營／資助房屋	(a) 劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(b) 小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目應提供足夠的政府、機構或社區設施；應鼓勵當區就業；建立一個自給自足的社區	有關發展建議提出意見。 (b) 根據港鐵公司在技術研究報告內提交的概括發展計劃，會提供各項政府、機構或社區設施及零售設施。分區計劃大綱草圖的《說明書》已清楚訂明有關上述設施方面的規定。 2018 年的《施政報告》指出，政府希望透過這車廠用地建設一個包括公、私營房屋及社區設施的小蠔灣社區，當中需要周全考慮規劃、公私營房屋比例、交通配套、發展時間表及港鐵公司參與等因素。 當局會按照《香港規劃標準與準則》的規定，並根據相關政府決策局／部門的意見，以一應俱全的方式提供足夠的社區、社會福利、康樂及教育設施，為日後的

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			人口提供服務。 當局在進行小蠔灣區的規劃時，已從宏觀角度考慮到大嶼山及其周邊地區其他已知和已規劃的發展項目。東涌新市鎮擴展區的區域辦公室樞紐和鐵路站四周的商業帶，除可提供約 877 000 平方米總樓面面積供發展商業用途(例如辦公室、零售設施和酒店)外，亦可創造約 40 000 個職位。東涌各項政府、機構或社區設施(例如大專院校)、機場三跑道系統的運作和機場北商業區約 668 000 平方米總樓面面積的商業發展亦會帶來新的職位。這些職位將為區內居民帶來就近的新就業機會。這些發展項目將能適度協調和配合，發揮協同效應。此外，擬議上蓋發展項目總樓面面積約 30 000 平方米的商業部分可為該區提

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(c) 不應把小蠓灣鐵路車廠的上蓋發展權批予港鐵公司作私人房屋發展 (d) 有關港鐵公司小蠓灣鐵路車廠的擬議上蓋發展項目的公眾諮詢不足 <u>申述人的建議</u> 無	供零售設施，從而帶來當地就業機會。 (c) 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。小蠓灣鐵路車廠為現時的鐵路網絡提供重要的維修保養和支援服務，擬議發展不得干擾現時東涌線及機場快線的服務運作。由於港鐵公司是現時小蠓灣鐵路車廠用地的承批人和營運者，政府將會與港鐵公司跟進各項細節，包括港鐵公司就上蓋發展項目的參與。 (d) 當局已妥為遵行制訂新分區計劃大綱圖的既定公眾諮詢程序，在城規會就分區計劃大綱草圖作出進一步審議前，已分別諮詢荃灣區議會和離島區議會。當局在公眾諮詢過程中已提供擬議上蓋發展項目的相關資料。此外，有關的法定圖則制訂程序還包括

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			展示分區計劃大綱草圖兩個月供公眾查閱，以及聆聽收到的申述和意見，而這個程序本身已屬《城市規劃條例》下的公眾諮詢過程。公眾人士已有機會通過提交申述及／或意見，就有關分區計劃大綱草圖提出看法。所有申述人和提意見人已獲邀到城規會發表意見。城規會在決定把有關分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准前，會考慮有關申述和就申述提出意見。另外，項目倡議人須透過規劃申請提交發展建議，而有關建議須以發展藍圖的形式遞交，並須輔以技術文件，以供城規會批准。另一方面，公眾可就有關申請提交進一步意見。
R109 至 R110 個別人士	「其他指定用途」 註明「鐵路車廠及 公共交通交匯處暨	<u>申述理由</u> (a) 小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的規模／單位數目應降低	(a) 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，對應付本港迫切的房屋需求十分重要。關於在小蠔

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
	商業／住宅發展」	(b) 對小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的房屋類型／組合表示關注	灣車廠上蓋進行住宅及商業發展的建議，港鐵公司已就多方面進行技術評估，包括交通運輸、空氣流通、環境、排污、排水、供水和公用事業設施、定量風險、土力和結構可行性，以及景觀和視覺，以檢視發展建議的可行性及所需的配套基礎設施。評估結果確認，擬議發展在技術上可行，預期在該用地進行住宅及商業發展，不會有無法克服的技術問題。 (b) 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。在分區計劃大綱圖上訂明公營房屋的數量，或會局限房屋組合及布局設計的彈性。政府的意向是規劃不同類型的住宅發展，以確保提供均衡的房屋組合，有不同類型的房屋可供市民選擇。2018 年的《施政報告》指出，政府希望透過這車廠用地建設一個包括

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(c) 關注北大嶼山及／或其周邊地區的交通網絡未必可以應付小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的新增人口需要	公、私營房屋及社區設施的小蠔灣社區，當中需要周全考慮規劃、公私營房屋比例、交通配套、發展時間表及港鐵公司參與等因素。房屋類型可在落實有關發展時決定，當中會顧及當前政府的政策、相關的規劃考慮因素，以及配套設施的供應。分區計劃大綱圖的用途地帶並無排除公營或私營房屋發展。 (c) 港鐵公司的技術研究已就擬議上蓋發展項目連一個新鐵路站進行交通及運輸影響評估。該項評估根據現有及計劃興建的道路及鐵路網絡，並充分考慮北大嶼山各項已落實的工程項目(包括東涌新市鎮擴展區、機場三跑道系統和北商業區、屯門至赤鱗角連接路，以及港珠澳大橋等)，評估擬議上蓋發展項目對交通的影響和對公

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			共運輸設施的需求。港鐵公司已徵詢政府部門對交通及運輸影響評估的意見，各部門對該評估沒有負面意見／不表反對。 交通及運輸影響評估已考慮到屯門至赤鱗角連接路及港珠澳大橋開通後的最新交通模式。評估結果顯示，在擬議上蓋發展項目全面落實發展後，預計主要連接道路(包括青馬大橋)的運作會在可應付的水平內。根據交通及運輸影響評估，十一號幹線和 P1 道路(大嶼至欣澳段)預計可於評估年份 2038 年前通車，屆時，道路容量將足以應付擬議上蓋發展。此外，屯門至赤鱗角連接路將於擬議上蓋發展項目的首批居民於 2026/27 年入伙前落成，屆時將會提供另一條路線，疏導北大嶼山公路的車流。進行

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(d) 對鐵路交通(東涌線)的負荷能力表示關注	擬議上蓋發展項目和落實已計劃的基建工程，預計不會出現無法克服的道路容量問題。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。運輸署署長表示，擬議上蓋發展項目的倡議人須進行進一步的交通及運輸影響評估，提出緩解方案，以確保運輸基建足以應付因新發展計劃而增加的交通流量。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。 (d) 港鐵公司已計劃提升若干鐵路線(包括東涌線)的信號系統，有關工程暫定於 2026 年完成。其他鐵路線的信號系統提升工程也全面完成後，整體的載客量可增加約 10%。根據交通及運輸影響評估，預計上

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			蓋項目於 2038 年全面發展後，在欣澳站至青衣站的關鍵路段(即涵蓋青馬大橋)，東涌線的設計載客量(假設每平方米載乘 4 人)將可應付預計人口的交通需求。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 表示，項目倡議人須在其交通及運輸影響評估中，評估擬議發展所帶來的新增人口會否對東涌線的負荷造成任何負面影響。項目倡議人須證明東涌線的載客量是否能應付交通需求，並提出能減輕對東涌線的影響的措施。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(e) 私家車不能駛入小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目範圍，以盡量減低對交通造成的負面影響 <u>申述人的建議</u> 無	(e) 此建議所提倡減少使用私家車的概念，正與現時的規劃概念一致，即根據有關規劃，鐵路系統將會是該區的客運系統的主要部分，以盡量減少路面交通。無論日後上蓋發展項目是否採用「無車」概念，擬議發展在交通方面對主要道路和鐵路基建造成的潛在影響必須在交通及運輸影響評估報告中審視，並與擬議發展項目的發展藍圖一併呈交城規會考慮。運輸署署長表示，項目倡議者必須提出緩解措施，確保公共運輸基建可應付擬議上蓋發展項目帶來的交通需求。此外，完善的單車徑、單車停泊設施及行人道網絡，將可把區域內主要的地方連接起來，鼓勵市民以單車代步和方便單車和行人往來。這些措施可減少對車輛的需求，與「無車」概念不謀而合。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
R111 至 R113 個別人士	「其他指定用途」 註明「鐵路車站及 公共交通交匯處暨 商業／住宅發展」	<u>申述的理由</u> (a) 小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的規模／單位數目應降低 (b) 關注北大嶼山及／或其周邊地區的交通網絡未必可以應付小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的新增人口需要	(a) 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，對應付本港迫切的房屋需求十分重要。關於在小蠔灣車廠上蓋進行住宅及商業發展的建議，港鐵公司已就多方面進行技術評估，包括交通運輸、空氣流通、環境、排污、排水、供水和公用事業設施、定量風險、土力和結構可行性，以及景觀和視覺，以檢視發展建議的可行性及所需的配套基礎設施。評估結果確認，擬議發展在技術上可行，預期在該用地進行住宅及商業發展，不會有無法克服的技術問題。 (b) 港鐵公司的技術研究已就擬議上蓋發展項目連一個新鐵路站進行交通及運輸影響評估。該項評估根據現有及計劃興建的道路及鐵路網絡，並充分考慮北大嶼山各項已落實的工程項

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			目(包括東涌新市鎮擴展區、機場三跑道系統和北商業區、屯門至赤鱗角連接路,以及港珠澳大橋等),評估擬議上蓋發展項目對交通的影響和對公共運輸設施的需求。港鐵公司已徵詢政府部門對交通及運輸影響評估的意見,各部門對該評估沒有負面意見/不表反對。 交通及運輸影響評估已考慮到屯門至赤鱗角連接路及港珠澳大橋開通後的最新交通模式。評估結果顯示,在擬議上蓋發展項目全面落實發展後,預計主要連接道路(包括青馬大橋)的運作會在可應付的水平內。根據交通及運輸影響評估,十一號幹線和 P1 道路(大嶼至欣澳段)預計可於評估年份 2038 年前通車,屆時,道路容量將足以應付擬議上蓋發展。此

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			外，屯門至赤鱸角連接路將於擬議上蓋發展項目的首批居民於 2026/27 年入伙前落成，屆時將會提供另一條路線，疏導北大嶼山公路的車流。進行擬議上蓋發展項目和落實已計劃的基建工程，預計不會出現無法克服的道路容量問題。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。運輸署署長表示，擬議上蓋發展項目的倡議人須進行進一步的交通及運輸影響評估，提出緩解方案，以確保運輸基建足以應付因新發展計劃而增加的交通流量。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(c) 對鐵路交通(東涌線)的負荷能力表示關注	(c) 港鐵公司已計劃提升若干鐵路線(包括東涌線)的信號系統，有關工程暫定於 2026 年完成。其他鐵路線的信號系統提升工程也全面完成後，整體的載客量可增加約 10%。根據交通及運輸影響評估，預計上蓋項目於 2038 年全面發展後，在欣澳站至青衣站的關鍵路段(即涵蓋青馬大橋)，東涌線的設計載客量(假設每平方米載乘 4 人)將可應付預計人口的交通需求。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 表示，項目倡議人須在其交通及運輸影響評估中，評估擬議發展所帶來的新增人口會否對東涌線的負荷造成任何負面影響。項目倡

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(d) 私家車不能駛入小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目範圍，以盡量減低對交通造成的負面影響 <u>申述人的建議</u> 無	議人須證明東涌線的載客量是否能應付交通需求，並提出能減輕對東涌線的影響的措施。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。 (d) 此建議所提倡減少使用私家車的概念，正與現時的規劃概念一致，即根據有關規劃，鐵路系統將會是該區的客運系統的主要部分，以盡量減少路面交通。至於日後上蓋發展項目是否採用「無車」概念，擬議發展在交通方面對主要道路和鐵路基建造成的潛在影響必須在交通及運輸影響評估報告中審視，並與擬議發展項目的發展藍圖一併呈交城規會考慮。運輸署署長表示，項目倡議者必須提出緩解措施，確保公共運輸基建可應付擬議上蓋發展項目帶來的交通需求。此外，完善的單車徑、單車停泊設施及行人道網絡，將可把區域內主要的地

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			方連接起來，鼓勵市民以單車代步和方便單車和行人往來。這些措施可減少對車輛的需求，與「無車」概念不謀而合。
R114 至 R115 個別人士	「其他指定用途」 註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」	<u>申述的理由</u> (a) 關注北大嶼山及／或其周邊地區的交通網絡未必可以應付小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的新增人口需要	(a) 港鐵公司的技術研究已就擬議上蓋發展項目連一個新鐵路站進行交通及運輸影響評估。該項評估根據現有及計劃興建的道路及鐵路網絡，並充分考慮北大嶼山各項已落實的工程項目(包括東涌新市鎮擴展區、機場三跑道系統和北商業區、屯門至赤鱗角連接路，以及港珠澳大橋等)，評估擬議上蓋發展項目對交通的影響和對公共運輸設施的需求。港鐵公司已徵詢政府部門對交通及運輸影響評估的意見，各部門對該評估沒有負面意見／不表反對。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			交通及運輸影響評估已考慮到屯門至赤鱸角連接路及港珠澳大橋開通後的最新交通模式。評估結果顯示，在擬議上蓋發展項目全面落實發展後，預計主要連接道路(包括青馬大橋)的運作會在可應付的水平內。根據交通及運輸影響評估，十一號幹線和 P1 道路(大嶼至欣澳段)預計可於評估年份 2038 年前通車，屆時，道路容量將足以應付擬議上蓋發展。此外，屯門至赤鱸角連接路將於擬議上蓋發展項目的首批居民於 2026/27 年入伙前落成，屆時將會提供另一條路線，疏導北大嶼山公路的車流。進行擬議上蓋發展項目和落實已計劃的基建工程，預計不會出現無法克服的道路容量問題。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(b) 對鐵路交通(東涌線)的負荷能力表示關注	及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。運輸署署長表示，擬議上蓋發展項目的倡議人須進行進一步的交通及運輸影響評估，提出緩解方案，以確保運輸基建足以應付因新發展計劃而增加的交通流量。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。 (b) 港鐵公司已計劃提升若干鐵路線(包括東涌線)的信號系統，有關工程暫定於 2026 年完成。其他鐵路線的信號系統提升工程也全面完成後，整體的載客量可增加約 10%。根據交通及運輸影響評估，預計上蓋項目於 2038 年全面發展後，在欣澳站至青衣站的關鍵路段(即涵蓋青馬大橋)，東涌線的設計載客量(假設每平方米載乘 4 人)將可應付預計人

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(c) 私家車不能駛入小蠓灣鐵路車廠的上蓋發展項目範圍，以盡量減低對交通造成的負面影響	口的交通需求。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 表示，項目倡議人須在其交通及運輸影響評估中，評估擬議發展所帶來的新增人口會否對東涌線的負荷造成任何負面影響。項目倡議人須證明東涌線的載客量是否能應付交通需求，並提出能減輕對東涌線的影響的措施。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。 (c) 此建議所提倡減少使用私家車的概念，正與現時的規劃概念一致，即根據有關規劃，鐵路系統將會是該區的客運系統的主要部分，以盡量減少路面交通。無論日後上蓋發展項目是否採用「無

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		<u>申述人的建議</u> 無	車」概念，擬議發展在交通方面對主要道路和鐵路基建造成的潛在影響必須在交通及運輸影響評估報告中審視，並與擬議發展項目的發展藍圖一併呈交城規會考慮。運輸署署長表示，項目倡議者必須提出緩解措施，確保公共運輸基建可應付擬議上蓋發展項目帶來的交通需求。此外，完善的單車徑、單車停泊設施及行人道網絡，將可把區域內主要的地方連接起來，鼓勵市民以單車代步和方便單車和行人往來。這些措施可減少對車輛的需求，與「無車」概念不謀而合。
R116 個別人士	在「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	<u>申述理由</u> (a) 小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的規模／單位數目應降低	(a) 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，對應付本港迫切的房屋需求十分重要。關於在小蠔灣車廠上蓋進行住宅及商業發展的建議，港鐵公司已就多方面進行技術評估，包括交通運輸、空

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(b) 關注北大嶼山及／或其周邊地區的交通網絡未必可以應付小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的新增人口需要	氣流通、環境、排污、排水、供水和公用事業設施、定量風險、土力和結構可行性，以及景觀和視覺，以檢視發展建議的可行性及所需的配套基礎設施。評估結果確認，擬議發展在技術上可行，預期在該用地進行住宅及商業發展，不會有無法克服的技術問題。 (b) 港鐵公司的技術研究已就擬議上蓋發展項目連一個新鐵路站進行交通及運輸影響評估。該項評估根據現有及計劃興建的道路及鐵路網絡，並充分考慮北大嶼山各項已落實的工程項目(包括東涌新市鎮擴展區、機場三跑道系統和北商業區、屯門至赤鱗角連接路，以及港珠澳大橋等)，評估擬議上蓋發展項目對交通的影響和對公共運輸設施的需求。港鐵公司已徵詢政府部門對交通及運輸

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			影響評估的意見，各部門對該評估沒有負面意見／不表反對。 交通及運輸影響評估已考慮到屯門至赤鱗角連接路及港珠澳大橋開通後的最新交通模式。評估結果顯示，在擬議上蓋發展項目全面落實發展後，預計主要連接道路(包括青馬大橋)的運作會在可應付的水平內。根據交通及運輸影響評估，十一號幹線和 P1 道路(大嶼至欣澳段)預計可於評估年份 2038 年前通車，屆時，道路容量將足以應付擬議上蓋發展。此外，屯門至赤鱗角連接路將於擬議上蓋發展項目的首批居民於 2026/27 年入伙前落成，屆時將會提供另一條路線，疏導北大嶼山公路的車流。進行擬議上蓋發展項目和落實已計劃的基建工程，預計不會出現

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(c) 對鐵路交通(東涌線)的負荷能力表示關注 <u>申述人的建議</u> 沒有	無法克服的道路容量問題。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。運輸署署長表示，擬議上蓋發展項目的倡議人須進行進一步的交通及運輸影響評估，提出緩解方案，以確保運輸基建足以應付因新發展計劃而增加的交通流量。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。 (c) 港鐵公司已計劃提升若干鐵路線(包括東涌線)的信號系統，有關工程暫定於 2026 年完成。其他鐵路線的信號系統提升工程也全面完成後，整體的載客量可增加約 10%。根據交通及運輸影響評估，預計上蓋項目於 2038 年全面發展後，在欣澳站至青衣站的關鍵

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			路段(即涵蓋青馬大橋)，東涌線的設計載客量(假設每平方米載乘 4 人)將可應付預計人口的交通需求。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 表示，項目倡議人須在其交通及運輸影響評估中，評估擬議發展所帶來的新增人口會否對東涌線的負荷造成任何負面影響。項目倡議人須證明東涌線的載客量是否能應付交通需求，並提出能減輕對東涌線的影響的措施。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
R117 至 R118 個別人士	在「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	<u>申述理由</u> (a) 小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的規模／單位數目應降低 (b) 關注北大嶼山及／或其周邊地區的交通網絡未必可以應付小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的新增人口需要	(a) 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，對應付本港迫切的房屋需求十分重要。關於在小蠔灣車廠上蓋進行住宅及商業發展的建議，港鐵公司已就多方面進行技術評估，包括交通運輸、空氣流通、環境、排污、排水、供水和公用事業設施、定量風險、土力和結構可行性，以及景觀和視覺，以檢視發展建議的可行性及所需的配套基礎設施。評估結果確認，擬議發展在技術上可行，預期在該用地進行住宅及商業發展，不會有無法克服的技術問題。 (b) 港鐵公司的技術研究已就擬議上蓋發展項目連一個新鐵路站進行交通及運輸影響評估。該項評估根據現有及計劃興建的道路及鐵路網絡，並充分考慮北大嶼山各項已落實的工程項

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		<u>申述人的建議</u> 沒有	目(包括東涌新市鎮擴展區、機場三跑道系統和北商業區、屯門至赤鱗角連接路,以及港珠澳大橋等),評估擬議上蓋發展項目對交通的影響和對公共運輸設施的需求。港鐵公司已徵詢政府部門對交通及運輸影響評估的意見,各部門對該評估沒有負面意見/不表反對。 交通及運輸影響評估已考慮到屯門至赤鱗角連接路及港珠澳大橋開通後的最新交通模式。評估結果顯示,在擬議上蓋發展項目全面落實發展後,預計主要連接道路(包括青馬大橋)的運作會在可應付的水平內。根據交通及運輸影響評估,十一號幹線和 P1 道路(大嶼至欣澳段)預計可於評估年份 2038 年前通車,屆時,道路容量將足以應付擬議上蓋發展。此

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			外，屯門至赤鱸角連接路將於擬議上蓋發展項目的首批居民於 2026/27 年入伙前落成，屆時將會提供另一條路線，疏導北大嶼山公路的車流。進行擬議上蓋發展項目和落實已計劃的基建工程，預計不會出現無法克服的道路容量問題。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。運輸署署長表示，擬議上蓋發展項目的倡議人須進行進一步的交通及運輸影響評估，提出緩解方案，以確保運輸基建足以應付因新發展計劃而增加的交通流量。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
R119 Mary Mulvihill	在「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	<u>申述理由</u> (a) 對小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的房屋類型／組合表示關注 (b) 對擬議上蓋發展項目是否接駁任	(a) 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。在分區計劃大綱圖上訂明公營房屋的數量，或會局限房屋組合及布局設計的彈性。政府的意向是規劃不同類型的住宅發展，以確保提供均衡的房屋組合，有不同類型的房屋可供市民選擇。2018年的《施政報告》指出，政府希望透過這車廠用地建設一個包括公、私營房屋及社區設施的小蠔灣社區，當中需要周全考慮規劃、公私營房屋比例、交通配套、發展時間表及港鐵公司參與等因素。房屋類型可在落實有關發展時決定，當中會顧及當前政府的政策、相關的規劃考慮因素，以及配套設施的供應。分區計劃大綱圖的用途地帶並無公營或私營房屋發展。 (b) 港鐵公司已探討可否在小蠔灣設

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		何港鐵站表示關注 (c) 對小蠔灣鐵路車廠用地的發展模式表示關注	立鐵路站，為擬議上蓋發展項目的居民提供列車服務。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 表示，項目倡議人須在其交通及運輸影響評估中，評估擬議發展所帶來的新增人口會否對東涌線的負荷造成任何負面影響。項目倡議人須證明東涌線的載客量是否能應付交通需求，並提出能減輕對東涌線的影響的措施。 (c) 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。小蠔灣鐵路車廠為現時的鐵路網絡提供重要的維修保養和支援服務，擬議發展不得干擾現時東涌線及機場快線的服務運作。由於港鐵公司是現時小蠔灣鐵路車廠用地的承批人和營運者，政府將會與港鐵公司跟進各項細節，包括港鐵公司就上蓋發展

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(d) 所有設施均設於平台上，並無真正的公眾休憩用地	項目的參與。 (d) 根據港鐵公司在技術研究報告內提交的概括發展計劃，會提供各項政府、機構或社區設施及零售設施，包括公共交通交匯處、三間設有 30 個課室的學校、合共 24 個幼稚園課室、面積最少為 75 600 平方米的休憩用地及總樓面面積最少為 4 000 平方米的社會福利設施，以便為新增人口及社區提供服務。分區計劃大綱草圖的《說明書》已清楚訂明有關上述設施方面的規定。當局會審慎規劃該等政府、機構或社區用途，並確保把該等設施設於區內居民及／或更廣泛的社區人士方便易達的地方。規劃署將在落實發展的階段，與相關政府決策局／部門聯絡，檢討區內政府、機構或社區設施和休憩設施的實際供應情況及位置。項目倡議人亦須提交交通連接

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(e) 對上蓋發展可能會受飛機噪音影響表示關注 (f) 關注周邊的發展(包括一幢大型靈灰安置所和厭惡性公用設施)會在環境方面對上蓋發展項目造	方案，包括提供全天候行人道／連接路，以及建立單車徑網絡，以加強車廠用地內及該車廠用地與周邊地區的連繫。 (e) 關於飛機噪音的問題，《香港規劃標準與準則》和《環境影響評估條例》訂有準則，噪音感應強的地方不得位處飛機噪音預測 25 等量線的覆蓋範圍內。環評報告確定，擬議上蓋發展項目不會位於飛機噪音預測 25 等量線的覆蓋範圍內。環保署署長表示，預料不會有負面的飛機噪音影響。項目倡議人亦會根據獲批准的環評所建議的緩解措施，研究可否採用連密封墊的窗戶這項隔音措施，並進行檢討，以改善室內家居生活環境。 (f) 根據《環境影響評估條例》提交的相關環評報告，已妥為評估和處理擬議上蓋發展項目的環境及

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		成影響。	生態問題，以確定有關發展符合《環境影響評估條例》的規定。2017 年 11 月 29 日，「小蠔灣鐵路站及小蠔灣車廠重新規劃工程」及「擬建小蠔灣車廠上蓋住宅及商業綜合發展項目」的環評報告根據《環境影響評估條例》(第 499 章)的規定，獲有條件批准。在採取適當的緩解措施後，預計在施工和營運階段不會造成無法接受的環境影響。 土木工程拓展署已於 2014 年完成荃灣區可供發展靈灰安置所的用地的可行性研究。在該研究下，土木工程拓展署已進行涵蓋交通、空氣質素、景觀和視覺方面的初步技術評估。根據評估結果，深水角用地可以發展靈灰安置所。經諮詢的政府部門對有關建議沒有負面意見／不表反對。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(g) 把小蠓灣鐵路車廠用作物流園或龐大的政府、機構或社區及墳場綜合設施 <u>申述人的建議</u> 沒有	(g) 小蠓灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，其單位建屋量對應付本港迫切的房屋需求十分重要。該區的整體規劃意向合適，而相關的政府部門對劃設有關土地用途地帶沒有負面意見，劃設有關用途地帶旨在預留土地興建政府、機構或社區設施和配套基建、促進可持續的住宅／商業發展，以及在合適的土地上充分發揮發展潛力。關於一名申述人提出把鐵路車廠用作物流園或龐大的政府、機構或社區及墳場綜合設施的建議，當局會在需要時物色合適的用地／土地作有關用途。
R120 譚凱邦(荃灣區議員)	「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	<u>申述的理由</u> (a) 反對把土地劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	(a) 小蠓灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，其單位建屋量對應付本港迫切的房屋需求十分重要。該區的整體規劃意向合適，即預留土地興建政府、機構或社

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(b) 對港鐵公司會獲批給小蠔灣鐵路車廠用地的發展權以發展私人房屋一事表示關注 (c) 關注北大嶼山及／或其周邊地區的交通網絡未必可以應付小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的新增人口需要；運輸影響評估不應以青馬大橋的 100%負載量作為參	區設施和配套基建、促進可持續的住宅／商業發展，以及在合適的土地上充分發揮發展潛力。相關的政府部門對劃設有關土地用途地帶沒有負面意見。 (b) 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。小蠔灣鐵路車廠為現時的鐵路網絡提供重要的維修保養和支援服務，擬議發展不得干擾現時東涌線及機場快線的服務運作。由於港鐵公司是現時小蠔灣鐵路車廠用地的承批人和營運者，政府將會與港鐵公司跟進各項細節，包括港鐵公司就上蓋發展項目的參與。 (c) 港鐵公司的技術研究已就擬議上蓋發展項目連一個新鐵路站進行交通及運輸影響評估。該項評估根據現有及計劃興建的道路及鐵路網絡，並充分考慮北大嶼山

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		數	各項已落實的工程項目(包括東涌新市鎮擴展區、機場三跑道系統和北商業區、屯門至赤鱸角連接路，以及港珠澳大橋等)，評估擬議上蓋發展項目對交通的影響和對公共運輸設施的需求。港鐵公司已徵詢政府部門對交通及運輸影響評估的意見，各部門對該評估沒有負面意見／不表反對。 交通及運輸影響評估已考慮到屯門至赤鱸角連接路及港珠澳大橋開通後的最新交通模式。評估結果顯示，在擬議上蓋發展項目全面落實發展後，預計主要連接道路(包括青馬大橋)的運作會在可應付的水平內。根據交通及運輸影響評估，十一號幹線和 P1 道路(大嶧至欣澳段)預計可於評估年份 2038 年前通車，屆時，道路容量將足以應付擬議上蓋發展。此外，屯門至赤鱸角連接路

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(d) 對鐵路交通(東涌線)的負荷能力表示關注	將於擬議上蓋發展項目的首批居民於 2026/27 年入伙前落成，屆時將會提供另一條路線，疏導北大嶼山公路的車流。進行擬議上蓋發展項目和落實已計劃的基建工程，預計不會出現無法克服的道路容量問題。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。運輸署署長表示，擬議上蓋發展項目的倡議人須進行進一步的交通及運輸影響評估，提出緩解方案，以確保運輸基建足以應付因新發展計劃而增加的交通流量。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。 (d) 港鐵公司已計劃提升若干鐵路線(包括東涌線)的信號系統，有關工程暫定於 2026 年完成。其他

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			鐵路線的信號系統提升工程也全面完成後，整體的載客量可增加約 10%。根據交通及運輸影響評估，預計上蓋項目於 2038 年全面發展後，在欣澳站至青衣站的關鍵路段(即涵蓋青馬大橋)，東涌線的設計載客量(假設每平方米載乘 4 人)將可應付預計人口的交通需求。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 表示，項目倡議人須在其交通及運輸影響評估中，評估擬議發展所帶來的新增人口會否對東涌線的負荷造成任何負面影響。項目倡議人須證明東涌線的載客量是否能應付交通需求，並提出能減輕對東涌線的影響的措施。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(e) 私家車不能駛入小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目範圍，以盡量減低對交通造成的負面影響	發展項目對交通帶來的影響。 (e) 此建議所提倡減少使用私家車的概念，正與現時的規劃概念一致，即根據有關規劃，鐵路系統將會是該區的客運系統的主要部分，以盡量減少路面交通。無論日後上蓋發展項目是否採用「無車」概念，擬議發展在交通方面對主要道路和鐵路基建造成的潛在影響必須在交通及運輸影響評估報告中審視，並與擬議發展項目的發展藍圖一併呈交城規會考慮。運輸署署長表示，項目倡議者必須提出緩解措施，確保公共運輸基建可應付擬議上蓋發展項目帶來的交通需求。此外，完善的單車徑、單車停泊設施及行人道網絡，將可把區域內主要的地方連接起來，鼓勵市民以單車代步和方便單車和行人往來。這些措施可減少對車輛的需求，與

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(f) 把上蓋住宅發展項目的規模減半，提供 7 000 個主要是居者有其屋計劃的單位 <u>申述人的建議</u> 沒有	「無車」概念不謀而合。 (f) 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，對應付本港迫切的房屋需求十分重要。關於在小蠔灣車廠上蓋進行住宅及商業發展的建議，港鐵公司已就多方面進行技術評估，包括交通運輸、空氣流通、環境、排污、排水、供水和公用事業設施、定量風險、土力和結構可行性，以及景觀和視覺，以檢視發展建議的可行性及所需的配套基礎設施。評估結果確認，擬議發展在技術上可行，預期在該用地進行住宅及商業發展，不會有無法克服的技術問題。 劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。
R121 個別人士	「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	<u>申述的理由</u> (a) 反對《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1》／反對把土地劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶 (b) 對小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項	(a) 目前的分區計劃大綱圖旨在就該區的現有用途提供法定規劃指引及管制，以及推動可能在小蠔灣鐵路車廠上蓋進行的發展項目。 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，其單位建屋量對應付本港迫切的房屋需求十分重要。該區的整體規劃意向合適，而相關的政府部門對劃設有關土地用途地帶沒有負面意見。 (b) 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。在分區計劃

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		目的房屋類型／組合表示關注 (c) 小蠔灣鐵路車廠應用作發展公營／資助房屋	大綱圖上訂明公營房屋的數量，或會局限房屋組合及布局設計的彈性。政府的意向是規劃不同類型的住宅發展，以確保提供均衡的房屋組合，有不同類型的房屋可供市民選擇。2018 年的《施政報告》指出，政府希望透過這車廠用地建設一個包括公、私營房屋及社區設施的小蠔灣社區，當中需要周全考慮規劃、公私營房屋比例、交通配套、發展時間表及港鐵公司參與等因素。房屋類型可在落實有關發展時決定，當中會顧及當前政府的政策、相關的規劃考慮因素，以及配套設施的供應。分區計劃大綱圖的用途地帶並無排除公營或私營房屋發展。 (c) 劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(d) 對鐵路交通(東涌線)的負荷能力表示關注	是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。 (d) 港鐵公司已計劃提升若干鐵路線(包括東涌線)的信號系統，有關工程暫定於 2026 年完成。其他鐵路線的信號系統提升工程也全面完成後，整體的載客量可增加約 10%。根據交通及運輸影響評估，預計上蓋項目於 2038 年全面發展後，在欣澳站至青衣站的關鍵路段(即涵蓋青馬大橋)，東涌線的設計載客量(假設每平方米載乘 4 人)將可應付預計人口的交通需求。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(e) 小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目應提供足夠的政府、機構或社區設施；應鼓勵當區就業；建立一個自給自足的社區	根據分區計劃大綱草圖，上蓋發展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 表示，項目倡議人須在其交通及運輸影響評估中，評估擬議發展所帶來的新增人口會否對東涌線的負荷造成任何負面影響。項目倡議人須證明東涌線的載客量是否能應付交通需求，並提出能減輕對東涌線的影響的措施。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。 (e) 根據港鐵公司在技術研究報告內提交的概括發展計劃，會提供各項政府、機構或社區設施及零售設施，以便為新增人口及社區提供服務。分區計劃大綱草圖的《說明書》已清楚訂明有關上述設施方面的規定。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			2018 年的《施政報告》指出，政府希望透過這車廠用地建設一個包括公、私營房屋及社區設施的小蠔灣社區，當中需要周全考慮規劃、公私營房屋比例、交通配套、發展時間表及港鐵公司參與等因素。 當局會按照《香港規劃標準與準則》的規定，並根據相關政府決策局／部門的意見，以一應俱全的方式提供足夠的社區、社會福利、康樂及教育設施，為日後的人口提供服務。 當局在進行小蠔灣區的規劃時，已從宏觀角度考慮到大嶼山及其周邊地區其他已知和已規劃的發展項目。東涌新市鎮擴展區的區域辦公室樞紐和鐵路站四周的商業帶，除可提供約 877 000 平方米總樓面面積供發展商業用途(例如辦公

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(f) 不應把小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展權批予港鐵公司作私人房屋發展	室、零售設施和酒店)外，亦可創造約 40 000 個職位。東涌各項政府、機構或社區設施(例如大專院校)、機場三跑道系統的運作和機場北商業區約 668 000 平方米總樓面面積的商業發展亦會帶來新的職位。這些職位將為區內居民帶來就近的新就業機會。這些發展項目將能適度協調和配合，發揮協同效應。此外，擬議上蓋發展項目總樓面面積約 30 000 平方米的商業部分可為該區提供零售設施，從而帶來當地就業機會。 (f) 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。小蠔灣鐵路車廠為現時的鐵路網絡提供重要的維修保養和支援服務，擬議發展不得干擾現時東涌線及機場快線的服務運作。由於港鐵公司是現時小蠔灣鐵路車廠用地的

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(g) 有關港鐵公司小蠔灣鐵路車廠的擬議上蓋發展項目的公眾諮詢不足	承批人和營運者，政府將會與港鐵公司跟進各項細節，包括港鐵公司就上蓋發展項目的參與。 (g) 當局已妥為遵行制訂新分區計劃大綱圖的既定公眾諮詢程序，在城規會就分區計劃大綱草圖作出進一步審議前，已分別諮詢荃灣區議會和離島區議會。當局在公眾諮詢過程中已提供擬議上蓋發展項目的相關資料。此外，有關的法定圖則制訂程序還包括展示分區計劃大綱草圖兩個月供公眾查閱，以及聆聽收到的申述和意見，而這個程序本身已屬《城市規劃條例》下的公眾諮詢過程。公眾人士已有機會通過提交申述及／或意見，就有關分區計劃大綱草圖提出看法。所有申述人和提意見人已獲邀到城規會發表意見。城規會在決定把有關分區計劃大綱圖呈交行政長官會

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(h) 闢建公營房屋、公眾濕貨街市、公共商場和職業訓練局轄下的專業教育學院校舍。上述的公共商場亦應採用「智慧城市」設備	同行政會議核准前，會考慮有關申述和就申述提出意見。另外，項目倡議人須透過規劃申請提交發展建議，而有關建議須以發展藍圖的形式遞交，並須輔以技術文件，以供城規會批准。另一方面，公眾可就有關申請提交進一步意見。 (h) 劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。 當局會按照《香港規劃標準與準

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(i) 興建一條新鐵路線，經馬灣、欣澳、東涌東、東涌市中心、東涌西及東大嶼都會，接駁南港島線	則》的規定，並根據相關政府決策局／部門的意見，以一應俱全的方式提供足夠的社區、社會福利、康樂及教育設施，為日後的人口提供服務。 關於闢設職業訓練局轄下專業教育學院的建議，當局已在東涌東第 137 區預留一幅用地興建專上院校。政府會視乎教育局對專上院校需求的意見，繼續物色及分配合適用地供興建該類設施。 至於有關採用「智慧城市」設備的要求，可納入小蠔灣鐵路車廠的擬議上蓋發展項目，成為計劃的一部分。 (i) 政府計劃推展《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》。該研究將按本港最新的規劃數據，整體檢視全港在

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		西段。 <u>申述人的建議</u> 沒有	2031 年以後的交通需求，並研究所需的策略性運輸基建網絡，以期滿足《香港 2030+》建議的兩個策略增長區的交通需求，同時改善現時主要交通走廊的交通狀況。
R122 至 R127 個別人士	「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	<u>申述的理由</u> (a) 反對把土地劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶 (b) 小蠔灣鐵路車廠應用作發展公營／資助房屋	(a) 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，其單位建屋量對應付本港迫切的房屋需求十分重要。該區的整體規劃意向合適，而相關的政府部門對劃設有關土地用途地帶沒有負面意見。 (b) 劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(c) 小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目應提供足夠的政府、機構或社區設施；應鼓勵當區就業；建立一個自給自足的社區	提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。 (c) 根據港鐵公司在技術研究報告內提交的概括發展計劃，會提供各項政府、機構或社區設施及零售設施，以便為新增人口及社區提供服務。分區計劃大綱草圖的《說明書》已清楚訂明有關上述設施方面的規定。 2018 年的《施政報告》指出，政府希望透過這車廠用地建設一個包括公、私營房屋及社區設施的小蠔灣社區，當中需要周全考慮規劃、公私營房屋比例、交通配套、發展時間表及港鐵公司參與等因素。 當局會按照《香港規劃標準與準則》的規定，並根據相關政府決

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			策局／部門的意見，以一應俱全的方式提供足夠的社區、社會福利、康樂及教育設施，為日後的人口提供服務。 當局在進行小蠔灣區的規劃時，已從宏觀角度考慮到大嶼山及其周邊地區其他已知和已規劃的發展項目。東涌新市鎮擴展區的區域辦公室樞紐和鐵路站四周的商業帶，除可提供約 877 000 平方米總樓面面積供發展商業用途(例如辦公室、零售設施和酒店)外，亦可創造約 40 000 個職位。東涌各項政府、機構或社區設施(例如大專院校)、機場三跑道系統的運作和機場北商業區約 668 000 平方米總樓面面積的商業發展亦會帶來新的職位。這些職位將為區內居民帶來就近的新就業機會。這些發展項目將能適度協調和配合，發揮

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(d) 不應把小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展權批予港鐵公司作私人房屋發展 (e) 有關港鐵公司小蠔灣鐵路車廠的擬議上蓋發展項目的公眾諮詢不足	協同效應。此外，擬議上蓋發展項目總樓面面積約 30 000 平方米的商業部分可為該區提供零售設施，從而帶來當地就業機會。 (d) 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。小蠔灣鐵路車廠為現時的鐵路網絡提供重要的維修保養和支援服務，擬議發展不得干擾現時東涌線及機場快線的服務運作。由於港鐵公司是現時小蠔灣鐵路車廠用地的承批人和營運者，政府將會與港鐵公司跟進各項細節，包括港鐵公司就上蓋發展項目的參與。 (e) 當局已妥為遵行制訂新分區計劃大綱圖的既定公眾諮詢程序，在城規會就分區計劃大綱草圖作出進一步審議前，已分別諮詢荃灣區議會和離島區議會。當局在公

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		<u>申述人的建議</u> 沒有	眾諮詢過程中已提供擬議上蓋發展項目的相關資料。此外，有關的法定圖則制訂程序還包括展示分區計劃大綱草圖兩個月供公眾查閱，以及聆聽收到的申述和意見，而這個程序本身已屬《城市規劃條例》下的公眾諮詢過程。公眾人士已有機會通過提交申述及／或意見，就有關分區計劃大綱草圖提出看法。所有申述人和提意見人已獲邀到城規會發表意見。城規會在決定把有關分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准前，會考慮有關申述和就申述提出意見。另外，項目倡議人須透過規劃申請提交發展建議，而有關建議須以發展藍圖的形式遞交，並須輔以技術文件，以供城規會批准。另一方面，公眾可就有關申請提交進一步意見。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
R128 個別人士	「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	<u>申述的理由</u> (a) 反對把土地劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶 (b) 應在小蠔灣鐵路車廠上蓋發展項目預留土地興建公營／資助房屋 (c) 應在區內提供零售設施和政府、機構或社區設施，包括社區會	(a) 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，其單位建屋量對應付本港迫切的房屋需求十分重要。該區的整體規劃意向合適，而相關的政府部門對劃設有關土地用途地帶沒有負面意見。 (b) 劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。 (c) 根據港鐵公司在技術研究報告內提交的概括發展計劃，會提供各

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		堂、圖書館、學校、運動場及濕貨街市；應鼓勵當區就業 <u>申述人的建議</u> 無	項政府、機構或社區設施及零售設施，以便為新增人口及社區提供服務。分區計劃大綱草圖的《說明書》已清楚訂明有關上述設施方面的規定。 當局會按照《香港規劃標準與準則》的規定，並根據相關政府決策局／部門的意見，以一應俱全的方式提供足夠的社區、社會福利、康樂及教育設施，為日後的人口提供服務。 當局在進行小蠔灣區的規劃時，已從宏觀角度考慮到大嶼山及其周邊地區其他已知和已規劃的發展項目。東涌新市鎮擴展區的區域辦公室樞紐和鐵路站四周的商業帶，除可提供約 877 000 平方米總樓面面積供發展商業用途(例如辦公室、零售設施和酒店)外，亦可創造約 40 000 個職位。東

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			涌各項政府、機構或社區設施(例如大專院校)、機場三跑道系統的運作和機場北商業區約 668 000 平方米總樓面面積的商業發展亦會帶來新的職位。這些職位將為區內居民帶來就近的新就業機會。這些發展項目將能適度協調和配合，發揮協同效應。此外，擬議上蓋發展項目總樓面面積約 30 000 平方米的商業部分可為該區提供零售設施，從而帶來當地就業機會。
R129 個別人士	「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	<u>申述的理由</u> (a) 反對把土地劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶 (b) 小蠔灣鐵路車廠上蓋發展會影響	(a) 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，其單位建屋量對應付本港迫切的房屋需求十分重要。該區的整體規劃意向合適，而相關的政府部門對劃設有關土地用途地帶沒有負面意見。 (b) 根據「可持續大嶼藍圖」，

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		東涌新市鎮擴展計劃，不利北大嶼山的長遠發展 (c) 興建低至中層住宅無助解決房屋需求問題	「北大嶼山走廊」涵蓋東涌新市鎮擴展區、香港口岸人工島的上蓋發展項目和小蠔灣發展項目，建議主要作經濟及房屋發展。 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，其單位建屋量對應付本港迫切的房屋需求十分重要。該區的整體規劃意向合適，而相關的政府部門對劃設有關土地用途地帶沒有負面意見。 當局在進行小蠔灣區的規劃時，已從宏觀角度考慮到大嶼山及其周邊地區其他已知和已規劃的發展項目。 (c) 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。在分區計劃大綱圖上訂明公營房屋的數量，或會局限房屋組合及布局設計的彈性。政府的意向是規劃不同類型的住宅發展，以確保提供均衡

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(d) 小蠔灣鐵路車廠上蓋發展或會增加東涌及北大嶼山基礎設施及公共設施的負荷	的房屋組合，有不同類型的房屋可供市民選擇。2018 年的《施政報告》指出，政府希望透過這車廠用地建設一個包括公、私營房屋及社區設施的小蠔灣社區，當中需要周全考慮規劃、公私營房屋比例、交通配套、發展時間表及港鐵公司參與等因素。房屋類型可在落實有關發展時決定，當中會顧及當前政府的政策、相關的規劃考慮因素，以及配套設施的供應。分區計劃大綱圖的用途地帶並無排除公營或私營房屋發展。 (d) 關於在小蠔灣車廠上蓋進行住宅及商業發展的建議，港鐵公司已就多方面進行技術評估，包括交通運輸、空氣流通、環境、排污、排水、供水和公用事業設施、定量風險、土力和結構可行性，以及景觀和視覺，以檢視發

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(e) 關注北大嶼山及／或其周邊地區的交通網絡未必可以應付小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展項目的新增人口需要	展建議的可行性及所需的配套基礎設施。評估結果確認，擬議發展在技術上可行，預期在該用地進行住宅及商業發展，不會有無法克服的技術問題。 (e) 港鐵公司的技術研究已就擬議上蓋發展項目連一個新鐵路站進行交通及運輸影響評估。該項評估根據現有及計劃興建的道路及鐵路網絡，並充分考慮北大嶼山各項已落實的工程項目(包括東涌新市鎮擴展區、機場三跑道系統和北商業區、屯門至赤鱗角連接路，以及港珠澳大橋等)，評估擬議上蓋發展項目對交通的影響和對公共運輸設施的需求。港鐵公司已徵詢政府部門對交通及運輸影響評估的意見，各部門對該評估沒有負面意見／不表反對。 交通及運輸影響評估已考慮到屯

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			門至赤鱸角連接路及港珠澳大橋 開通後的最新交通模式。評估結 果顯示，在擬議上蓋發展項目全 面落實發展後，預計主要連接道 路(包括青馬大橋)的運作會在可 應付的水平內。根據交通及運輸 影響評估，十一號幹線和 P1 道 路(大嶼至欣澳段)預計可於評估 年份 2038 年前通車，屆時，道 路容量將足以應付擬議上蓋發 展。此外，此外，屯門至赤鱸 角連接路將於擬議上蓋發展項 目的首批居民於 2026/27 年 入伙前落成，屆時將會提供另 一條路線，疏導北大嶼山公路 的車流。進行擬議上蓋發展項 目和落實已計劃的基建工程， 預計不會出現無法克服的道路 容量問題。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發 展項目的倡議人須提交規劃申請 及支持有關申請的技術評估，以

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(f) 對鐵路交通(東涌線)的負荷能力表示關注 <u>申述人的建議</u> 無	供城規會審批。運輸署署長表示，擬議上蓋發展項目的倡議人須進行進一步的交通及運輸影響評估，提出緩解方案，以確保運輸基建足以應付因新發展計劃而增加的交通流量。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。 (f) 港鐵公司已計劃提升若干鐵路線(包括東涌線)的信號系統，有關工程暫定於 2026 年完成。其他鐵路線的信號系統提升工程也全面完成後，整體的載客量可增加約 10%。根據交通及運輸影響評估，預計上蓋項目於 2038 年全面發展後，在欣澳站至青衣站的關鍵路段(即涵蓋青馬大橋)，東涌線的設計載客量(假設每平方米載乘 4 人)將可應付預計人口的交通需求。 根據分區計劃大綱草圖，上蓋發

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			展項目的倡議人須提交規劃申請及支持有關申請的技術評估，以供城規會審批。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 表示，項目倡議人須在其交通及運輸影響評估中，評估擬議發展所帶來的新增人口會否對東涌線的負荷造成任何負面影響。項目倡議人須證明東涌線的載客量是否能應付交通需求，並提出能減輕對東涌線的影響的措施。政府部門會有進一步機會檢討擬議上蓋發展項目對交通帶來的影響。
R130 至 R131 個別人士	「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	<u>申述理由</u> (a) 反對把土地劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶 (b) 反對港鐵公司在小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展豪宅	(a) 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，其單位建屋量對應付本港迫切的房屋需求十分重要。該區的整體規劃意向合適，而相關的政府部門對劃設有關土地用途地帶沒有負面意見。 確實的房屋類型／組合及發展模

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(c) 對小蠔灣鐵路車廠用地的發展模式表示關注 <u>申述人建議</u> 無	式仍有待政府決定。政府的意向是規劃不同類型的住宅發展，以確保提供均衡的房屋組合，有不同類型的房屋可供市民選擇。2018 年的《施政報告》指出，政府希望透過這車廠用地建設一個包括公、私營房屋及社區設施的小蠔灣社區，當中需要周全考慮規劃、公私營房屋比例、交通配套、發展時間表及港鐵公司參與等因素。房屋類型可在落實有關發展時決定，當中會顧及當前政府的政策、相關的規劃考慮因素，以及配套設施的供應。分區計劃大綱圖的用途地帶並無排除公營或私營房屋發展。 (c) 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。小蠔灣鐵路車廠為現時的鐵路網絡提供重要的維修保養和支援服務，擬議發展不得干擾現時東涌

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			線及機場快線的服務運作。由於港鐵公司是現時小蠔灣鐵路車廠用地的承批人和營運者，政府將會與港鐵公司跟進各項細節，包括港鐵公司就上蓋發展項目的參與。
R132 個別人士	「其他指定用途」 註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	<u>申述理由</u> (a) 反對《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1》 (b) 反對港鐵公司在小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展豪宅	(a) 目前的分區計劃大綱圖旨在就該至區的現有用途提供法定規劃指引及管制，以及推動可能在小蠔灣鐵路車廠上蓋進行的發展項目。 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，其單位建屋量對應付本港迫切的房屋需求十分重要。該區的整體規劃意向合適，而相關的政府部門對劃設有關土地用途地帶沒有負面意見。 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。政府的意向是規劃不同類型的住宅發展，以

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(c) 關注小蠔灣填海工程的未來發展 <u>申述人建議</u> 無	確保提供均衡的房屋組合，有不同類型的房屋可供市民選擇。2018 年的《施政報告》指出，政府希望透過這車廠用地建設一個包括公、私營房屋及社區設施的小蠔灣社區，當中需要周全考慮規劃、公私營房屋比例、交通配套、發展時間表及港鐵公司參與等因素。房屋類型可在落實有關發展時決定，當中會顧及當前政府的政策、相關的規劃考慮因素，以及配套設施的供應。分區計劃大綱圖的用途地帶並無排除公營或私營房屋發展。 (c) 在制訂分區計劃大綱草圖時，該圖並沒有涵蓋擬進行的小蠔灣填海工程，因擬議的小蠔灣填海工程仍屬初步階段，須進行進一步的可行性研究。目前的分區計劃大綱圖旨在就該區的現有用途提供法定規劃指引及管制，以及推

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			動可能在小蠓灣鐵路車廠上蓋進行的發展項目。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長表示，當局現正就小蠓灣填海的規劃及工程研究計劃進行檢討。不過，政府會按照既定程序，在進行可行性研究期間就小蠓灣填海諮詢相關持份者，包括相關的區議會。即使落實推展小蠓灣填海工程，亦須進行法定的環評，以確保填海工程不會對環境和生態造成不良影響。
R133 個別人士	「其他指定用途」 註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	<u>申述理由</u> (a) 反對《小蠓灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1》 (b) 反對港鐵公司在小蠓灣鐵路車廠的上蓋發展豪宅	(a) 目前的分區計劃大綱圖旨在就該至區的現有用途提供法定規劃指引及管制，以及推動可能在小蠓灣鐵路車廠上蓋進行的發展項目。 (b) 小蠓灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，其單位建屋量對應付本港迫切的房屋需求十分重要。該區的整體規劃意向合適，

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(c) 關注小蠔灣填海工程的未來發展	而相關的政府部門對劃設有關土地用途地帶沒有負面意見。 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。政府的意向是規劃不同類型的住宅發展，以確保提供均衡的房屋組合，有不同類型的房屋可供市民選擇。2018 年的《施政報告》指出，政府希望透過這車廠用地建設一個包括公、私營房屋及社區設施的小蠔灣社區，當中需要周全考慮規劃、公私營房屋比例、交通配套、發展時間表及港鐵公司參與等因素。房屋類型可在落實有關發展時決定，當中會顧及當前政府的政策、相關的規劃考慮因素，以及配套設施的供應。分區計劃大綱圖的用途地帶並無排除公營或私營房屋發展。 (c) 在制訂分區計劃大綱草圖時，該

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(d) 關注小蠓灣人口增加 <u>申述人建議</u> 無	圖並沒有涵蓋擬進行的小蠓灣填海工程，因擬議的小蠓灣填海工程仍屬初步階段，須進行進一步的可行性研究。目前的分區計劃大綱圖旨在就該區的現有用途提供法定規劃指引及管制，以及推動可能在小蠓灣鐵路車廠上蓋進行的發展項目。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長表示，當局現正就小蠓灣填海的規劃及工程研究計劃進行檢討。不過，政府會按照既定程序，在進行可行性研究期間就小蠓灣填海諮詢相關持份者，包括相關的區議會。即使落實推展小蠓灣填海工程，亦須進行法定的環評，以確保填海工程不會對環境和生態造成不良影響。 (d) 關於在小蠓灣車廠上蓋進行住宅及商業發展的建議，港鐵公司已就多方面進行技術評估，包括交通運輸、空氣流通、環境、排

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			污、排水、供水和公用事業設施、定量風險、土力和結構可行性，以及景觀和視覺，以檢視發展建議的可行性及所需的配套基礎設施。評估結果確認，擬議發展在技術上可行，預期在該用地進行住宅及商業發展，不會有無法克服的技術問題。
R134 至 R135 個別人士	「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	<u>申述理由</u> (a) 反對《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1》 (b) 小蠔灣鐵路車廠的上蓋發展，或	(a) 目前的分區計劃大綱圖旨在就該區的現有用途提供法定規劃指引及管制，以及推動可能在小蠔灣鐵路車廠上蓋進行的發展項目。 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，其單位建屋量對應付本港迫切的房屋需求十分重要。該區的整體規劃意向合適，而相關的政府部門對劃設有關土地用途地帶沒有負面意見。 (b) 劃設有關的「其他指定用途」註

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		車廠的一部分，應預留作發展公營／資助房屋 <u>申述人建議</u> 無	明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。
R136 個別人士	「其他指定用途」 註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	<u>申述理由</u> (a) 反對《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1》	(a) 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，其單位建屋量對應付本港迫切的房屋需求十分重要。該區的整體規劃意向合適，而相關的政府部門對劃設有關土地用途地帶沒有負面意見。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(b) 有關分區計劃大綱草圖的公眾諮詢不足 (c) 應向公眾提供資料 <u>申述人建議</u> 無	(b) 當局已妥為遵行制訂新分區計劃至大綱圖的既定公眾諮詢程序。在 (c) 城規會就分區計劃大綱草圖作出進一步審議前，當局已分別諮詢荃灣區議會和離島區議會。當局在公眾諮詢過程中已提供擬議上蓋發展項目的相關資料。此外，有關的法定圖則制訂程序還包括展示分區計劃大綱草圖兩個月供公眾查閱，以及聆聽收到的申述和意見，而這個程序本身已屬《城市規劃條例》下的公眾諮詢過程。公眾人士已有機會通過提交申述及／或意見，就有關分區計劃大綱草圖提出看法。所有申述人和提意見人已獲邀到城規會發表意見。城規會在決定把有關分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准前，會考慮有關申述和就申述提出意見。另外，項目倡議人須透過規劃申請提交發展建議，而有關建議須以發展藍圖的形式遞交，並須輔以

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			技術文件，以供城規會批准。另一方面，公眾可就有關申請提交進一步意見。
R137 個別人士	「其他指定用途」 註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶	<u>申述理由</u> (a) 反對《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1》 (b) 關注北大嶼山及／或其周邊的基建或無法應付該區的發展	(a) 目前的分區計劃大綱圖旨在就該區的現有用途提供法定規劃指引及管制，以及推動可能在小蠔灣鐵路車廠上蓋進行的發展項目。 小蠔灣鐵路車廠是重要的土地供應來源之一，其單位建屋量對應付本港迫切的房屋需求十分重要。該區的整體規劃意向合適，而相關的政府部門對劃設有關土地用途地帶沒有負面意見。 (b) 關於在小蠔灣車廠上蓋進行住宅及商業發展的建議，港鐵公司已就多方面進行技術評估，包括交通運輸、空氣流通、環境、排污、排水、供水和公用事業設施、定量風險、土力和

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(c) 有關分區計劃大綱草圖的公眾諮詢不足	結構可行性，以及景觀和視覺，以檢視發展建議的可行性及所需的配套基礎設施。評估結果確認，擬議發展在技術上可行，預期在該用地進行住宅及商業發展，不會有無法克服的技術問題。 (c) 當局已妥為遵行制訂新分區計劃大綱圖的既定公眾諮詢程序，在城規會就分區計劃大綱草圖作出進一步審議前，已分別諮詢荃灣區議會和離島區議會。當局在公眾諮詢過程中已提供擬議上蓋發展項目的相關資料。此外，有關的法定圖則制訂程序還包括展示分區計劃大綱草圖兩個月供公眾查閱，以及聆聽收到的申述和意見，而這個程序本身已屬《城市規劃條例》下的公眾諮詢過程。公眾人士已有機會通過提交申述及／或意見，就有關分區計劃大綱草圖提出看法。所有申

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(d) 關注大嶼山擬議發展／基建發展造成的環境及生態影響 <u>申述人建議</u> 撤回有關分區計劃大綱草圖及加強大嶼山的保育	述人和提意見人已獲邀到城規會發表意見。城規會在決定把有關分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准前，會考慮有關申述和就申述提出意見。另外，項目倡議人須透過規劃申請提交發展建議，而有關建議須以發展藍圖的形式遞交，並須輔以技術文件，以供城規會批准。另一方面，公眾可就有關申請提交進一步意見。 (d) 該區位於大嶼山北岸和東涌新市鎮擴展區東面，一直是大嶼山發展的重要部分。根據 2017 年 6 月政府發表的「可持續大嶼藍圖」，「北大嶼山走廊」涵蓋東涌新市鎮擴展區、香港口岸人工島的上蓋發展項目和小嶼灣發展項目，建議主要作經濟及房屋發展。東涌線和北大嶼山公路為通往市區提供方便的交通接駁，改

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			善走廊的交通。 分區計劃大綱草圖旨在顯示該區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。環保署署長已根據《環境影響評估條例》，有條件批准擬議上蓋發展項目的環評報告。大型的基建工程亦須遵行法定的環評程序。 《城市規劃條例》並無條文訂明可撤回分區計劃大綱圖。
R138 民間房屋聯席	小蠔灣車廠用地東南面的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶	<u>申述的理由</u> (a) 反對《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1》 (b) 檢討所劃的土地用途地帶／應從整體角度把「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶的發展與毗鄰的土地用途一併規劃	(a) 根據「可持續大嶼藍圖」，「北至大嶼山走廊」涵蓋東涌新市鎮擴展區、香港口岸人工島的上蓋發展項目和小蠔灣發展項目，建議主要作經濟及房屋發展。 (b) 該區主要設有多項基礎設施及政府用途，以配合東涌新市鎮、香

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(c) 檢討分區計劃大綱草圖所訂的發展密度／小蠔灣鐵路車廠擬議上蓋發展項目的發展密度太低	港國際機場及大嶼山東北發展項目。小蠔灣鐵路車廠亦是重要的土地供應來源之一，其單位建屋量對應付本港迫切的房屋需求十分重要。目前的分區計劃大綱圖旨在就該區的現有用途提供法定規劃指引及管制，以及推動可能在小蠔灣鐵路車廠上蓋進行的發展項目。該區的整體規劃意向合適，即預留土地興建政府、機構或社區設施和配套基建、促進可持續的住宅／商業發展，以及在合適的土地上充分發揮發展潛力。相關的政府部門對劃設有關土地用途地帶沒有負面意見。 (c) 關於在小蠔灣車廠上蓋進行住宅及商業發展的建議，港鐵公司已就多方面進行技術評估，包括交通運輸、空氣流通、環境、排污、排水、供水和公用事業設施、定量風險、土力和結構可行性，以及景觀和視覺，以檢視發

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			展建議的可行性及所需的配套基礎設施。評估結果確認，擬議發展在技術上可行；預期在該用地進行住宅及商業發展，不會有無法克服的技術問題。 由於機場日後將使用三跑道系統，當局現正就目前雙跑道系統運作所採用的現有機場高度限制進行檢討。只要能確定技術可行性及基建容量，仍有空間可進一步發揮該用地的發展潛力。正如《說明書》所載，一旦放寬機場高度限制後，為盡量靈活發揮用地的發展潛力，並採用能配合用地的特點及規劃情況的具創意設計，「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶的《註釋》訂明，城規會可透過規劃申請制度，考慮放寬相關的發展限制，例如總樓面面積的限制。城規會會按個別規劃優點，考慮每項建

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(d) 關注《說明書》所述的城市設計措施能否有效保護天然山脊線的景觀，相關措施不合適地限制了發展密度 (e) 在切實可行的情況下檢討及推展小蠔灣區的發展 (f) 該項上蓋發展項目的擬議政府、機構或社區設施應設於車廠用地對面的「政府、機構或社區」地	議。 (d) 由於有關地點地形狹長，坐山面海，因此應考慮採取多項城市設計措施，以優化日後上蓋發展項目的設計方案。日後在第 16 條規劃申請階段提交發展藍圖時，項目倡議人須採取該分區計劃大綱草圖《說明書》載列的城市設計措施，探討設計概念，並詳細考慮如何進一步緩解興建住宅樓宇和平台造成的視覺及空氣流通影響，從而與四周地區的景觀特色達致和諧協調。 (e) 目前的分區計劃大綱圖旨在就該區的現有用途提供法定規劃指引及管制，以及推動可能在小蠔灣鐵路車廠上蓋進行的發展項目。 (f) 關於北大嶼山公路對面的政府、機構或社區用地，該用地東面面積較大的地方現時為小蠔灣政府

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		帶內，並以天橋／園景平台連接，以騰出更多地方在小蠔灣鐵路車廠上蓋興建住宅 <u>申述人的建議</u> 沒有	維修廠，而西面餘下的部分是未指定用途的「政府、機構或社區」地帶。由於東涌線及北大嶼山公路將該用地從鐵路車廠分隔開，而且該用地地點不便，實不適宜於該處闢設服務擬議上蓋發展項目內居民的政府、機構或社區配套設施。
R139 個別人士	「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」	<u>申述的理由</u> (a) 反對在「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」《註釋》的第二欄加入「動物園」用途 (b) 關於動物管理用途，已在分區計劃大綱草圖一些特定地帶《註釋》的第一欄或第二欄加入「動物寄養所」及「動物檢疫中心」用途 (c) 關於「保育」用途，已在分區計劃大綱草圖「綠化地帶」《註釋》的第一欄加入「野生動物保	(a) 應留意的是根據城規會公布的《詞彙釋義》，「動物園」是指用作飼養動物和雀鳥以達到保育目的或公開展覽的地方；因而與「野生動物保護區」、「動物寄養所」、「動物檢疫中心」有所不同。「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」的《註釋》主要遵照經城規會同意的《法定圖則註釋總表》擬訂，該註釋總表包括城規會根據規劃申請制度可能會考慮的各項用途，包括如「動物園」的用途，旨在讓申請

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		護區」用途 (d) 關於涵蓋大嶼山的各分區計劃大綱圖，已有足夠可申請發展「動物園」用途的土地用途地帶 (e) 反對劃設「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，因為不能保證當局會在相關用地提供公共房屋	人能彈性提出可能與周邊地區互相協調的建議。把「動物園」用途納入《註釋》第二欄，並不代表該用途實際於該區出現。城規會在考慮每項建議時，會顧及當時的規劃情況和相關指引，並會諮詢包括漁護署在內的相關政府部門。因此，「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」目前的《註釋》均屬適當。 (e) 劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾亦可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		<u>申述人的建議</u> (1) 刪除分區計劃大綱草圖上的「動物園」用途	(1) 應留意的是根據城規會公布的《詞彙釋義》，「動物園」是指用作飼養動物和雀鳥以達到保育目的或公開展覽的地方；因而與「野生動物保護區」、「動物寄養所」、「動物檢疫中心」有所不同。「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」的《註釋》主要遵照經城規會同意的《法定圖則註釋總表》擬訂，該註釋總表包括城規會根據規劃申請制度可能會考慮的各項用途，包括如「動物園」的用途，旨在讓申請人能彈性提出可能與周邊地區互相協調的建議。把「動物園」用途納入《註釋》第二欄，並不代表該用途實際於該區出現。城規會在考慮每項建議時，會顧及當時的規劃情況和相關指引，並會諮詢包括漁護署在內的相關政府部門。因此，「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」目前的

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(2) 修訂「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶《註釋》所載的規劃意向，在「住宅發展」後加上「(包括公營房屋)」 (3) 修訂「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶《註釋》的備註(b)，加上「(其中不少於百分之四十的整體總樓面面積須用作提供公共房屋)」 (4) 應把《說明書》第 8.1.2 段所述的「早日落實車廠上蓋住宅發展，有助應付殷切的房屋需求」修訂為「早日落實車廠上蓋住宅發展(包括公共房屋發展)，有助應付殷切的房屋需求」 (5) 應把《說明書》第 15.2 段所述	《註釋》均屬適當。 (2) 劃設該「其他指定用途」註明至「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是對發展的組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，以供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。該「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶的現有《註釋》、《備註》及《說明書》實屬恰當。

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		的「公共房屋(如有的話)連同配套設施會由香港房屋委員會或其他相關代理人興建」修訂為「公共房屋連同配套設施會由香港房屋委員會或其他相關代理人興建」	
R140 鹿頸村原居民代表鍾新有 大青洲村原居民代表范樹明 花坪、草灣及大轉村原居民代表胡文輝 打棚埔村原居民代表胡有財 竹篙灣及扒頭鼓村原居民代表胡文彪	「其他指定用途」註明「靈灰安置所」	<u>申述理由</u> (a) 反對把土地劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶 (b) 關注到興建靈灰安置所或令運輸系統不勝負荷 (c) 關注到擬議靈灰安置所對本地居民／訪客造成的心理影響 (d) 刪除靈灰安置所用地	(a) 土木工程拓展署已於 2014 年完成荃灣區可供發展靈灰安置所的用地的可行性研究。在該研究下，土木工程拓展署已進行涵蓋交通、空氣質素、景觀和視覺方面的初步技術評估。根據評估結果，深水角用地可以發展靈灰安置所。經諮詢的政府部門對有關建議沒有負面意見／不表反對。 考慮到區內人士對有關靈灰安置所發展的關注後，政府稍後會進行進一步技術研究。土木工程拓展署暫定在 2019 年委託顧

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(e) 關注到擬議靈灰安置所及其運作對周邊造成的環境影響 <u>申述人建議</u> 無	問進行工程可行性研究檢討。當局會在工程可行性研究檢討和擬議靈灰安置所發展的詳細設計階段，把相關的規劃考慮因素(包括通道安排、基建設施的容量、環境評估和視覺影響等)加入考慮之列。不過，須注意的是心理方面的事宜並非城規會主要的規劃考慮因素。 (e) 食環署強調，擬議靈灰安置所發展的設計目標，是透過採用不同的景觀設計策略以加強建築物的整體綠化效應，使有關發展「與周圍環境融為一體」。當局會在擬議靈灰安置所內合適的地方闢設共用香燭承載座，而非在每幅獨立的龕牆闢設香燭承載槽，從而鼓勵市民在該處拜祭時減少香火。至於燃燒紙錢的設施方面，會採用環境保護署(下稱「環保署」)的《殯儀館及其他祭祀場所燃燒紙紮祭品的空氣污染控制

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			指引》所提及的最佳可行技術(包括使用靜電除塵器和空氣洗滌器以處理煙氣)，藉以清除因燃燒紙錢而產生的煙霧和灰燼。環保署署長表示，有關的靈灰安置所位置遠離附近的鄉村。倘配合適當的緩解措施，潛在的環境影響可進一步減至最低。
R141 馬灣鄉事委員會轄下「大嶼山東北區」各村村民	「其他指定用途」註明「靈灰安置所」	<u>申述理由</u> (a) 反對把土地劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶 (b) 關注到興建靈灰安置所或令運輸系統不勝負荷	(a) 土木工程拓展署已於 2014 年完成荃灣區可供發展靈灰安置所的用地的可行性研究。在該研究下，土木工程拓展署已進行涵蓋交通、空氣質素、景觀和視覺方面的初步技術評估。根據評估結果，深水角用地可以發展靈灰安置所。經諮詢的政府部門對有關建議沒有負面意見／不表反對。 考慮到區內人士對有關靈灰安置所發展的關注後，政府稍後會進行進一步技術研究。土木工程

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(c) 關注到擬議靈灰安置所及其運作對周邊造成的環境影響 <u>申述人建議</u> 無	拓展署暫定在 2019 年委託顧問進行工程可行性研究檢討。當局會在工程可行性研究檢討和擬議靈灰安置所發展的詳細設計階段，把相關的規劃考慮因素(包括通道安排、基建設施的容量、環境評估和視覺影響等)加入考慮之列。 (c) 食環署強調，擬議靈灰安置所發展的設計目標，是透過採用不同的景觀設計策略以加強建築物的整體綠化效應，使有關發展「與周圍環境融為一體」。當局會在擬議靈灰安置所內合適的地方關設共用香燭承載座，而非在每幅獨立的龕牆關設香燭承載槽，從而鼓勵市民在該處拜祭時減少香火。至於燃燒紙錢的設施方面，會採用環境保護署(下稱「環保署」)的《殯儀館及其他祭祀場所燃燒紙紮祭品的空氣污染控制指引》所提及的最佳可行技術(包括使用靜電除塵器和空氣洗

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
			滌器以處理煙氣)，藉以清除因燃燒紙錢而產生的煙霧和灰燼。環保署署長表示，有關的靈灰安置所位置遠離附近的鄉村。倘配合適當的緩解措施，潛在的環境影響可進一步減至最低。
R142 個別人士	沒有指明用地	<u>申述理由</u> 公營和私營房屋的比例與分區計劃大綱草圖無關 <u>申述人建議</u> 無	劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。
R143 個別人士	沒有指明用地	<u>申述理由</u> (a) 反對填海以興建私人豪宅	(a) 在制訂分區計劃大綱草圖時，該圖並沒有涵蓋擬進行的小蠔灣填海工程，因擬議的小蠔灣填海工

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		(b) 土地應留作興建公營／資助房屋 <u>申述人建議</u> 無	程仍屬初步階段，須進行進一步的可行性研究。目前的分區計劃大綱圖旨在就該區的現有用途提供法定規劃指引及管制，以及推動可能在小蠔灣鐵路車廠上蓋進行的發展項目。 (b) 劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。
R144 個別人士	沒有指明用地	<u>申述理由</u> 反對填海以興建私人豪宅	在制訂分區計劃大綱草圖時，該圖並沒有涵蓋擬進行的小蠔灣填海工程，因擬議的小蠔灣填海工程仍屬初步階

申述編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	申述用地(圖 P-1)	申述摘要	回應
		<u>申述人建議</u> 無	段，須進行進一步的可行性研究。目前的分區計劃大綱圖旨在就該區的現有用途提供法定規劃指引及管制，以及推動可能在小蠓灣鐵路車廠上蓋進行的發展項目。

意見編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	相關的申述	意見摘要	回應
C1 香港鐵路有限公司	R2 至 R138	(a) 對 R2 至 R137 就小蠔灣鐵路車廠的擬議上蓋發展的關注的回應： i. 在評估發展潛力時，已適當地考慮用地的限制，包括現行的機場高度限制、基建容量和周邊的發展環境 ii. 所進行的技術評估證明，交通和基建容量足以應付小蠔灣鐵路車廠上蓋的擬議住宅及商業綜合發展項目。只要實施經批准的環評報告所訂明的緩解措施，發展項目對環境和視覺可能造成的影響屬可接受 iii. 港鐵公司會與相關政府部門保持緊密聯繫和協調，	(a) 備悉。 i. 備悉。 ii. 備悉。 iii. 備悉。

意見編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	相關的申述	意見摘要	回應
		以確保擬議上蓋發展項目與可能於小蠔灣進行的填海工程互相配合 (b) 對 R138 的關注的回應： i. 視乎香港國際機場日後三跑道系統的機場高度限制的檢討結果，小蠔灣鐵路車廠用地的發展潛力或有進一步提升的空間。如有任何變動，港鐵公司須提交設計圖和補充資料供城市規劃委員會審批	(b) 備悉。 i. 備悉。
C2 環保觸覺	R3、R139	(a) 支持 R139 從分區計劃大綱草圖的《註釋》刪除「動物園」用途的建議	(a) 根據城規會公布的《詞彙釋義》，「動物園」是指用作飼養動物和雀鳥以達到保育目的或公開展覽的地方；因而與「野生動物保護區」、「動物寄養所」、「動物檢疫中心」有所不同。「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」的《註釋》主要遵

意見編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	相關的申述	意見摘要	回應
		(b) 小蠔灣鐵路車廠的擬議上蓋發展項目的發展規模應降低，以顧及北大嶼山運輸系統和基礎設施的負荷能力	照經城規會同意的《法定圖則註釋總表》擬訂，該註釋總表包括城規會根據規劃申請制度可能會考慮的各項用途，包括如「動物園」的用途，旨在讓申請人能彈性提出可能與周邊地區互相協調的建議。把「動物園」用途納入《註釋》第二欄，並不代表該用途實際於該區出現。城規會在考慮每項建議時，會顧及當時的規劃情況和相關指引，並會諮詢包括漁護署在內的相關政府部門。因此，「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」目前的《註釋》均屬適當。 (b) 關於在小蠔灣車廠上蓋進行住宅及商業發展的建議，港鐵公司已就多方面進行技術評估，包括交通運輸、空氣流通、環境、排污、排水、供水和公用事業設施、定量風險、土力和結構可行性，以及景觀和視覺，以檢視發

意見編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	相關的申述	意見摘要	回應
			展建議的可行性及所需的配套基礎設施。評估結果確認，擬議發展在技術上可行，預期在該用地進行住宅及商業發展，不會有無法克服的技術問題。
C3 個別人士	—	(a) 支持預留土地興建公營房屋 (b) 反對「動物園」用途	(a) 劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。 (b) 根據城規會公布的《詞彙釋義》，「動物園」是指用作飼養動物和雀鳥以達到保育目的或公開展覽的地方；因而與「野生動

意見編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	相關的申述	意見摘要	回應
			物保護區」、「動物寄養所」、「動物檢疫中心」有所不同。「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」的《註釋》主要遵照經城規會同意的《法定圖則註釋總表》擬訂，該註釋總表包括城規會根據規劃申請制度可能會考慮的各項用途，包括如「動物園」的用途，旨在讓申請人能彈性提出可能與周邊地區互相協調的建議。把「動物園」用途納入《註釋》第二欄，並不代表該用途實際於該區出現。城規會在考慮每項建議時，會顧及當時的規劃情況和相關指引，並會諮詢包括漁農自然護理署(下稱「漁護署」)在內的相關政府部門。因此，「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」目前的《註釋》均屬適當。
C4	R138、R139 及	(a) 支持 R138 建議在小蠔灣提供更多公營房屋，但須適當地顧及運	(a) 劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處

意見編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	相關的申述	意見摘要	回應
個別人士	R142	輸系統的負荷能力和環境影響 (例如空氣流通問題) (b) 支持 R139 有關反對分區計劃大綱草圖《註釋》中「動物園」用途的申述	暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。 (b) 根據城規會公布的《詞彙釋義》，「動物園」是指用作飼養動物和雀鳥以達到保育目的或公開展覽的地方；因而與「野生動物保護區」、「動物寄養所」、「動物檢疫中心」有所不同。「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」的《註釋》主要遵照經城規會同意的《法定圖則註釋總表》擬訂，該註釋總表包括城規會根據規劃申請制度可能會考慮的各項用途，包括如「動物園」的用途，旨在讓申請人能彈

意見編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	相關的申述	意見摘要	回應
		(c) 反對 R142 的申述，理由是公營／私營房屋應分別劃設於不同的用途地帶，其分配與制訂圖則的工作有關。此外，關注小蠔灣鐵路車廠用地的發展權會批給港鐵公司	性提出可能與周邊地區互相協調的建議。把「動物園」用途納入《註釋》第二欄，並不代表該用途實際於該區出現。城規會在考慮每項建議時，會顧及當時的規劃情況和相關指引，並會諮詢包括漁農自然護理署(下稱「漁護署」)在內的相關政府部門。因此，「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」目前的《註釋》均屬適當。 (c) 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。小蠔灣鐵路車廠為現時的鐵路網絡提供重要的維修保養和支援服務，擬議發展不得干擾現時東涌線及機場快線的服務運作。由於港鐵公司是現時小蠔灣鐵路車廠用地的承批人和營運者，政府將會與港鐵公司跟進各項細節，包括港鐵公司就上蓋發展項目的參與。

意見編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	相關的申述	意見摘要	回應
C5 至 C6 個別人士	—	小蠔灣鐵路車廠用地應預留作發展公營／資助房屋或香港市民可負擔的房屋，但須適當地顧及運輸系統的負荷能力	劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。
C7 個別人士	—	小蠔灣鐵路車廠用地應預留作發展公營房屋及社區／康樂設施	劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展

意見編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	相關的申述	意見摘要	回應
			建議提出意見。 根據港鐵公司在技術研究報告內提交的概括發展計劃，會提供各項政府、機構或社區設施及零售設施，以便為新增人口及社區提供服務。分區計劃大綱草圖的說明書已清楚訂明有關上述設施方面的規定。 當局會按照《香港規劃標準與準則》的規定，並根據相關政府決策局／部門的意見，全面提供足夠的社區、社會福利、康樂及教育設施，為日後的人口提供服務。
C8 個別人士	—	反對在小蠔灣鐵路車廠上蓋興建私人豪宅，該處應預留作發展公營房屋。	確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。在分區計劃大綱圖上訂明公營房屋的數量，或會局限房屋組合及布局設計的彈性。政府的意向是規劃不同類型的住宅發展，以確保提供均衡的房屋組合，有不同類型的房屋可供市民選擇。2018 年的《施政報告》指出，政

意見編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	相關的申述	意見摘要	回應
			府希望透過這車廠用地建設一個包括公、私營房屋及社區設施的小蠓灣社區，當中需要周全考慮規劃、公私營房屋比例、交通配套、發展時間表及港鐵公司參與等因素。房屋類型可在落實有關發展時決定，當中會顧及當前政府的政策、相關的規劃考慮因素，以及配套設施的供應。分區計劃大綱圖的用途地帶並無排除公營或私營房屋發展。 劃設有關的「其他指定用途」註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，主要是為了對發展項目的發展組合、規模、設計和布局，實施適當的規劃管制。該分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，必須以發展藍圖的形式連同相關技術評估報告提交規劃申請，當中或可包含公營／資助房屋，供城規會考慮。公眾可在規劃申請公布期內，對有關發展建議提出意見。

意見編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	相關的申述	意見摘要	回應
C9 Mary Mulvihill	R119	應撤回分區計劃大綱草圖。此外，根據現行的安排，港鐵公司可取得利潤可觀的物業發展權和長期資產，包括商場、泊車設施和相關的管理收入，而這個發展模式應予檢討。	《城市規劃條例》並無條文訂明可撤回分區計劃大綱圖。分區計劃大綱草圖旨在顯示該區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。 確實的房屋類型／組合及發展模式仍有待政府決定。小蠔灣鐵路車廠為現時的鐵路網絡提供重要的維修保養和支援服務，擬議發展不得干擾現時東涌線及機場快線的服務運作。由於港鐵公司是現時小蠔灣鐵路車廠用地的承批人和營運者，政府將會與港鐵公司跟進各項細節，包括港鐵公司就上蓋發展項目的參與。
C10 個別人士	—	反對有關發展，理由是 (a) 填海工程會對生態造成影響 (b) 市區有很多空置／未盡其用的土地，無須填海。	(a) 在制訂分區計劃大綱草圖時，該至圖並沒有涵蓋擬進行的小蠔灣填海工程，因擬議的小蠔灣填海工程仍屬初步階段，須進行進一步的可行性研究。土木工程拓展署

意見編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	相關的申述	意見摘要	回應
		(c) 應檢討現行的基建／人口政策	可持續大嶼辦事處處長表示，當局現正就小蠔灣填海的規劃及工程研究計劃進行檢討。不過，政府會按照既定程序，在進行可行性研究期間就小蠔灣填海諮詢相關持份者，包括相關的區議會。即使落實推展小蠔灣填海工程，亦須進行法定的環評，以確保填海工程不會對環境和生態造成不良影響。 (c) 分區計劃大綱草圖旨在顯示該區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。關於在小蠔灣車廠上蓋進行住宅及商業發展的建議，港鐵公司已就多方面進行技術評估，包括交通運輸、空氣流通、環境、排污、排水、供水和公用事業設施、定量風險、土力和結構可行性，以及景觀和視覺，以檢視發展建議的可行性及所需的配套基礎設施。評估結

意見編號 (TPB/R/S/I-SHW/1-)	相關的申述	意見摘要	回應
			果確認，擬議發展在技術上可行，預期在該用地進行住宅及商業發展，不會有無法克服的技術問題。