

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第10449號

考慮日期：2018年8月2日

《屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/34》
考慮申述編號R1至R921、R923至R4409及R4412和
意見編號C1至C1636及C1638至C2860

《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》
考慮申述編號 R1 至 R921、R923 至 R4409 及 R4412
及意見編號 C1 至 C1636 及 C1638 至 C2860

申述事項／ 申述用地	申述人	提意見人
<u>修訂項目 A1：</u> 把屯門第 28 區位於湖山路以北的一幅土地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 A2：</u> 把屯門第 17 區連接皇珠路及毗連業旺路的一幅土地由「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合工業發展連附屬商業及社區設施」地帶及顯示為道路的地方改劃為「住宅(甲類)26」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 A3：</u> 把屯門第 23 區位於屯興路以東的一幅土地由「綠化地帶」及「住宅(乙類)10」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶，並訂明建築物高度限制。	<u>總數：4 409</u> <u>支持個別項目(100)：</u> R1 至 R69、R71 至 R100 及 R1897：個別人士 <u>反對全部或個別項目(4 260)：</u> <u>立法會議員(4)</u> R265：朱凱迪 R1147：何君堯 R1153：周浩鼎 R1154：梁志祥 <u>屯門區議會及區議員(8)</u> R122：屯門區議會 R1138：楊智恒 R1139：江鳳儀 R1140：歐志遠	<u>總數：2 859</u> <u>支持項目 D2(1)</u> C1：個別人士 <u>反對：全部或個別項目(2 858)</u> <u>立法會議員(3)</u> C788：朱凱迪 C1022：鄺俊宇 C1026：張超雄 <u>屯門區議員(6)</u> C793：譚駿賢 C794：葉文斌 C798：陶錫源 C799：歐志遠 C1021：由梁健文、龍瑞卿、陳文華、程志紅、張恒輝、曾憲康、葉文斌、巫成鋒聯署提交

申述事項／ 申述用地	申述人	提意見人
項目 A4： 把屯門第 16 區位於南浪海灣以西的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶，並訂明建築物高度限制。	R1143：甘文鋒 R1148：古漢強、李維苑(屯門鄉井頭上村村代表) (附 236 個簽署) R1155：葉文斌 (附 1 378 個簽署)	C2239：由甄紹南、楊智恒、江鳳儀和嚴天生(前屯門區議員)聯署提交 <u>灣仔區議員(1)</u> C1121：楊雪盈
項目 A5： 把屯門第 39 區位於恒順園以北的一幅土地由「住宅(甲類)22」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)26」地帶，並訂明建築物高度限制。	R4362：朱順雅 <u>鄉事委員會、村代表／居民代表(3)</u> R1146：屯門鄉事委員會 R4366：程木仁(掃管笏村居民代表) R4367：李苑林(掃管笏村原居民代表) <u>環保團體(1)</u>	<u>業主立案法團(1)</u> C795：南浪海灣業主立案法團 <u>井頭上村居民代表(1)</u> C895：李維苑 <u>環保團體(1)</u> C2：環保觸覺
項目 A6： 把位於恒順園以北的一小塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」。	R543：環保觸覺 <u>業主立案法團／業主委員會和居民協會(7)</u>	<u>政黨(1)</u> C1020：民主黨(由立法會議員尹兆堅、區議員朱順雅、何杏梅、黃麗嫦、林頌鎧和社區主任潘凱恩、陳樹英、馬旗、馮卓奇、盧俊宇、盧民漢、陳嘯軒聯署提交)
項目 B： 把屯門第 48 區位於哈羅香港國際學校以南的一幅土地由「綠化地帶」及「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)20」地帶，並訂明建築物高度限制。	R264：悅湖山莊業主立案法團 R1144：新屯門中心業主立案法團 R1150：屯門華都花園業主立案法團	<u>關注團體(7)</u> C3：屯門社區網絡 C797：南浪之聲 C1025：柔莊之家遷拆關注組 C1120：香港龍窯關注組
項目 C： 把屯門第 48 區位於珠海學院東南面的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。		

申述事項／ 申述用地	申述人	提意見人
項目 D1： 把屯門第 56 區位於掃管笏路以南近屯門公路的一幅土地由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 D2： 把屯門第 55 區位於掃管笏路以東近屯門公路的一幅土地由「休憩用地」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。 項目 E1： 把屯門第 28 區位於湖山遊樂場西面部分及新屯門中心以南現有道路的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶。 項目 E2： 把屯門第 23 區位於屯興路以南的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「電力支站」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 F1： 把屯門第 48 區位於哈羅香港國際學校以南屯門公路對面的一幅狹長土地由顯示為	R1156：海典軒業主委員會 R4197：胡超賢(海典軒業主委員會主席) R4351：海景花園業主立案法團 R4368：陳啓成(屯門嘉禾里居民協會) <u>政黨(3)</u> R1141：民主建港協進聯盟屯門支部(由立法會議員梁志祥和周浩鼎、屯門區議員梁健文、龍瑞卿、陳文華、程志紅、張恒輝、曾憲康、葉文斌、巫成鋒和社區主任賴嘉汶、陳遲恆、蔡承憲、葉俊遠、方淳恩聯署提交) R1142：香港民主民生協進會和工黨(由屯門區議員江鳳儀、楊智恒、甄紹南、譚駿賢和社區主任周啟廉、黃泳希、黃虹銘、羅厚璟聯署提交) R1152：民主黨(由立法會議員尹兆堅、區議員朱順雅和社區主任潘凱恩聯署提交) <u>關注團體(2)</u> R267：土地正義聯盟	C1269：中西區關注組 C1618：關注西貢規劃陣線 C2836：柔莊之家舍友 <u>非政府組織(1)</u> C1023：扶康會 <u>個別人士／公司(2 836)</u> C4 至 C787、C789 至 C792、C796、C800 至 C894、C896 至 C1019、C1024、C1027 至 C1119、C1122 至 C1268、C1270 至 C1617、C1619 至 C1636、C1638 至 C2238、C2240 至 C2835、C2837 至 C2860

申述事項／ 申述用地	申述人	提意見人
道路的地方改劃為「住宅(乙類)15」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 F2： 把屯門第 48 區位於哈羅香港國際學校以南屯門公路對面的一幅狹長土地由「住宅(乙類)15」地帶改劃為顯示為道路的地方。 項目 F3： 把屯門第 48 區位於哈羅香港國際學校以南屯門公路對面的一幅狹長土地由顯示為道路的地方改劃為「住宅(乙類)14」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 F4： 把屯門第 48 區位於哈羅香港國際學校以南屯門公路對面的一幅狹長土地由「住宅(乙類)14」地帶改劃為顯示為道路的地方。 項目 F5： 把屯門第 48 區位於哈羅香港國際學校東南面屯門公路對面的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂明建築物高度限制。	R1145：屯門康樂休閒會 <u>個別人士(4 232)</u> R70 、 R123 至 R263 、 R266 、 R268 至 R542 、 R544 至 R921 、 R923 至 R1137 、 R1149 、 R1151 、 R1157 至 R1896 、 R1898 至 R4196 、 R4198 至 R4350 、 R4352 至 R4361 、 R4363 至 R4365 、 R4369 至 R4372 、 R4375 至 R4378 、 R4405 至 R4409 及 R4412 <u>有反對亦有支持個別項目(21)</u> R120：民主黨(由立法會議員尹兆堅、區議員朱順雅、何杏梅、黃麗嫦、林頌鎧和社區主任潘凱恩、陳樹英、馬旗、馮卓奇、盧俊宇聯署提交) R101 至 R119 、 R121： 個別人士 <u>提供意見(2)</u> R4373：香港中華煤氣有限公司 R4374：香港鐵路有限公司 <u>沒有意見(26)</u> R4379 至 R4404：個別人士	

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 IIIa** 及**附件 IIIb**。申述和意見的電子複本(**附件 IV**)已以電子方式／光碟送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員(只提供予城規會委員)，並已上載至城規會網站https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_TM_34_CHI.html。整套申述和意見的印本存放於城規會秘書處，以供委員查閱；另備存於規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。

1. 引言

1.1 2017 年 11 月 3 日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》(**附件 I**)，以供公眾查閱。該草圖內的各項修訂載於**附件 II** 的修訂項目附表。有關修訂主要涉及改劃 6 幅用地(全屬政府土地)作房屋發展用途，包括 5 幅屯門中的用地作公營房屋發展(即項目 A1 至 A5)，以及一幅屯門東的用地作私人房屋發展(項目 B)(**圖 H-1a 至圖 H-1f**)。其他修訂包括把屯門第 48 區的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶(項目 C)(**圖 H-1f**)；把屯門第 56 區和第 55 區的兩幅用地分別由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶和由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以反映獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意／局部同意的兩宗第 12A 條申請(項目 D1 及 D2)(**圖 H-1g 及圖 H-1h**)；把湖山遊樂場的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶，以反映其主要用途(項目 E1)(**圖 H-1a**)；把屯門第 39 區的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」(項目 A6)(**圖 H-1e**)，以及把屯門第 23 區的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「電力支站」地帶(項目 E2)(**圖 H-1c**)，以理順有關土地用途地帶的界線；修改屯門第 48 區兩幅房屋用地之間的擬議道路走線，以及對用途地帶界線和發展限制作出相應的調整(項目 F1 至 F4)(**圖 H-1f**)；以及把屯門第 48 區一幅剩餘「綠化地帶」用地改劃為「住宅(乙類)」地帶(項目 F5)(**圖 H-1f**)。

1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 4 409 份有效的申述。2018 年 2 月 13 日，城規會公布申述的內容，為期 3 個

星期，讓公眾提出意見。為期 3 個星期的展示期屆滿時，城規會共接獲 2 859 份就申述提出的有效意見¹。

1.3 2018 年 6 月 22 日，城規會同意所有申述及意見一併由城規會以集體形式考慮。

1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮相關申述和意見。有關申述、意見和回應的摘要載於附件 **Va** 及附件 **Vb**。申述用地的位置在圖 **H-1a** 至圖 **H-1h** 顯示。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

2.1 住屋是最重要的民生問題之一，政府必須予以解決。施政報告述明，政府會透過多管齊下的策略，物色適合土地以配合住屋及其他需要。為盡量善用土地，政府已持續檢討和適當改劃各種土地用途，並且將原來用途未能落實的土地改作房屋發展。在這措施下，政府在屯門中物色了項目 **A1** 至 **A5** 用地，讓房屋署興建公營房屋，而位於屯門東的項目 **B** 用地則物色作私人房屋發展。

2.2 為確定屯門中擬議公營房屋發展和增加相關地積比率的技術可行性，土木工程拓展署已展開「發展屯門中房屋用地的初步檢討－可行性研究」(下稱「該研究」)。有關的技術評估報告及行政摘要存放於土木工程拓展署的辦事處，以供公眾查閱。該研究的結果顯示，在屯門中發展擬議公營房屋並不涉及無法克服的技術問題。至於項目 **B** 用地，當局已諮詢相關政府部門，他們確定擬議發展不會在交通、排污、排水及供水方面構成無法克服的問題。估計這 6 幅用地上的擬議房屋發展將可興建約共 11 670 個單位，包括在屯門中約 10 730 個的公營房屋單位，以及在屯門東約 940 個的私人房屋單位，以容納約 32 100 名居民。

¹ 城規會共接獲 4 412 份申述和 2 860 份就申述提出的意見。2018 年 6 月 22 日，城規會同意無須理會 3 份申述(**R922**、**R4410**及**R4411**)和一份意見(**C1637**)。因此，有效的申述和就申述提出的有效意見總數分別為 4 409 份和 2 859 份。

2.3 2017 年 10 月 13 日，小組委員會考慮了《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》的擬議修訂，並同意擬議修訂適合根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的鄉郊及新市鎮小組委員會文件編號 9/17(只備有英文版本)已上載至城規會網站 http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/RNTPC/589-rntpc_9-17.pdf，而上述的小組委員會會議記錄亦已載於附件 VI。

3. 地區諮詢

3.1 規劃署把建議對《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》作出的修訂提交小組委員會考慮前，已聯同土木工程拓展署於 2017 年 9 月 5 日就建議的分區計劃大綱圖修訂，包括 5 幅公營房屋用地和一幅私人房屋用地，以及其他擬議修訂，徵詢屯門區議會的意見。區議會對擬議修訂提出強烈反對，並通過兩項動議，分別對 3 幅房屋用地(即湖山(A1 項，圖 H-1a)、舊墟(A2 項，圖 H-1b)及恆富(A4 項，圖 H-1d)以及全部 6 幅房屋用地表示反對。屯門區議員提出的主要關注事項包括：(a)現有的交通基建／設施和社區設施不足以支持新增的房屋發展，尤其是西鐵線載客量和屯門公路擠塞情況應先作出改善，(b)醫療和衛生設施不足以支援額外的房屋發展，以及(c)政府違反承諾，沒有落實已規劃在湖山、舊墟及恆富 3 幅用地提供的政府、機構或社區設施及休憩用地，反而在未有充分諮詢的情況下，建議發展房屋。屯門區議員提出的意見及關注已納入有關《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》擬議修訂的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/17 號。此外，規劃署於 2017 年 8 月 30 日亦就分區計劃大綱圖的擬議修訂致函屯門鄉事委員會。

3.2 在《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》刊憲後，規劃署於 2017 年 11 月 7 日向屯門區議會闡述有關修訂。屯門區議會維持他們對房屋用地的反對意見，所持的理由是交通基建／設施和政府、機構或社區設施供應不足。此外，區議會不滿規劃署漠視他們於 2017 年 9 月 5 日在區議會會議上提出的反對意見，儘管他們強烈反對，規劃署仍然繼續把有關分區計劃大綱圖刊憲。區議會 2017 年 11 月 7 日會議記錄的相關摘要載於附件 VII。其後，屯門區議會(R122)提交一份關於所有修訂項目的申述。此外，部分屯門區議員於為期兩

個月的分區計劃大綱圖展示期內提交申述，該等申述摘錄於下文第 4.2.5 至 4.2.41 段。

3.3 2017 年 12 月 9 日，規劃署出席屯門鄉事委員會的會議，向委員簡介修訂詳情和法定程序。此外，規劃署、土木工程拓展署及房屋署獲邀出席由屯門區議員於 2017 年 11 月 28 日、2017 年 12 月 5 日、2017 年 12 月 15 日、2018 年 1 月 7 日和 2018 年 1 月 27 日舉辦的 5 場居民會議／論壇。出席人士提出多項意見，表達他們極度關注和反對有關公營房屋用地，尤其是湖山用地(項目 A1，圖 H-1a)、井頭上村南用地(項目 A3，圖 H-1c)、恆富用地(項目 A4，圖 H-1d)和屯門東的發展。該等意見與先前根據條例所提交的多份申述相似，包括公共交通工具和多項政府、機構或社區設施不足；遷拆井頭上村南；關注對交通、環境、生態、土力、空氣流通和視覺造成不良影響；對現時的鄉村環境和村民生活造成干擾；阻擋景觀和日照；喪失私隱和諮詢不足等。申述提出的主要關注事項和政府部門的回應詳載於下文第 4.2.5 至 4.2.41 段及第 6.3.2 至 6.3.57 段。

3.4 關於培愛用地的擬議發展將會影響現時的輔助宿舍柔莊之家(項目 A5)(圖 H-2e)一事，屯門區議會於 2018 年 3 月 6 日致函規劃署，並夾附柔莊之家遷拆關注組就申述提出的意見書(C1025)。區議會的關注包括：(i)政府未有就《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》所作的修訂諮詢柔莊之家的院友；(ii)柔莊之家的院友為智障人士。若把柔莊之家遷至其他地區，院友在適應新環境方面會面對極大困難，削弱與家人的聯繫；(iii)柔莊之家是屯門僅有的智障人士輔助宿舍，若遷離屯門，區內將欠缺這類設施；(iv)建議把柔莊之家剔出發展計劃；以及(v)重申他們反對就《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》所作的修訂。(附件 VIII)

3.5 政府已就培愛用地的建議發展計劃，探討不同方案，以回應柔莊之家院友及其家人，以及對申述提出意見的提意見人所關注的問題。考慮到柔莊之家的院舍狀況良好，再者搬遷宿舍可能對院友及其家人有所影響，尤其是院友適應新環境並不容易，政府同意把柔莊之家剔出建議公營房屋發展的發展範圍，讓柔莊之家可以原址保留。因此，公營房屋單位供應量會有所調整，確切數目會在詳細設計階段決定。

3.6 2018 年 3 月 20 日，香港龍窯關注組向屯門民政事務處提交由 1 925 人聯署的信函，就培愛用地的擬議發展可能對附近古窯(名為「青山陶窯」或「龍窯」)造成影響表達關注(附件 IX)(圖 H-2e)。關注組所表達的看法與對申述提出意見的提意見人(與陶窯相關)提出的意見相似，有關意見詳載於以下第 5.4 至 5.5 段。此外，關注組在對申述提出意見時亦提交了類似的意見(C1120)。總括而言，關注組提出的主要關注是擬議房屋發展對保育和活化陶窯帶來的影響。

4. 申述

4.1 申述事項

城規會共收到 4 409 份有效申述，當中有 100 份屬支持性質，有 4 281 份表示反對(包括 21 份對個別項目提出反對但同時又支持其他項目)，有兩份提供意見，另有 26 份表示對某些項目沒有意見。申述人名單載於附件 IIIa。整套申述書已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_TM_34_CHI.html，並存放在規劃署位於北角及沙田的資料查詢處，而載有整套申述書的光碟則夾附於附件 IV(只提供予委員)。申述的理由和政府部門對申述的回應摘要載於附件 Va。申述人的意見撮錄如下：

申述人	申述編號
支持個別項目(100)	
個別人士(100)	R1 至 R69、R71 至 R100 及 R1897
反對全部修訂項目／圖則(150)	
屯門區議會(1)	R122
個別人士(149)	R123 至 R133、R135 至 R182、R184 至 R263 及 R4375 至 R4378、R4405 至 R4409 及 R4412
反對個別不同項目(4 110)	
立法會議員(4)	R265、R1147、R1153 及 R1154

申述人	申述編號
屯門區議員(7) 包括一份與井頭上村南居民代表聯署提交的申述	R1138 至 R1140 、 R1143 、 R1148 、 R1155 及 R4362
屯門鄉事委員會(1)	R1146
業主委員會和居民協會(7)	R264 、 R1144 、 R1150 、 R1156 、 R4197 、 R4351 及 R4368
環保團體(1)	R543
掃管笏村的村代表和居民代表(2)	R4366 及 R4367
政黨或關注團體(5)	R267 、 R1141 、 R1142 、 R1145 及 R1152
個別人士(4 083)	R70 、 R134 、 R183 、 R266 、 R268 至 R542 、 R544 至 R921 、 R923 至 R1137 、 R1149 、 R1151 、 R1157 至 R1896 、 R1898 至 R4196 、 R4198 至 R4350 、 R4352 至 R4361 、 R4363 至 R4365 及 R4369 至 R4372
有反對亦有支持個別項目(21)	
政黨(1)	R120
個別人士(20)	R101 至 R119 、 R121
提供意見(2)	
香港中華煤氣有限公司	R4373
香港鐵路有限公司	R4374
沒有意見(26)	
個別人士(26)	R4379 至 R4404

4.2 申述的主要理由、建議及意見

表示支持的申述

4.2.1 表示支持的申述所提出的主要理由及意見撮述如下：

4.2.2 一名申述人支持在舊墟用地(項目 A2)興建公營房屋，隨着人口增加，附近一帶的商店和食肆會增加。(R90)。另一名申述人支持在湖山用地(項目 A1)興建公營房屋，並建議湖山用地可用作發展資助房屋(R1897)。

4.2.3 其餘表示支持的申述沒有提出具體的支持理由。

表示反對及提出意見的申述

4.2.4 主要的反對理由及意見撮述如下：

全面的規劃和房屋供應/類別

4.2.5 自 2014 年以來，政府已改劃多幅「綠化地帶」用地，但沒有就有關改劃對香港的整體影響進行任何環境或生態評估。在這次改劃中，沒有就「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶作出補償。屯門的道路網、基建、「政府、機構或社區」設施、休憩用地及其他配套設施等已經超出負荷。支持改劃的技術評估沒有就區內的改劃及其他已規劃發展所帶來的新增人口，全面檢視對屯門造成的整體影響。

4.2.6 《長遠房屋策略》(下稱《長策》)並無就未來 10 年約 460 000 個單位的房屋供應目標提供資料。至於公私營房屋的比例是如何得出，亦值得商榷。增加房屋土地供應及住宅單位數目對緩解房屋短缺的問題成效不彰。屯門已有太多公共屋邨。屯門市中心的規劃意向是用作私人發展，市中心附近一帶應發展為私營房屋。當局未有提供資料說明申述用地為何適合用作發展公營房屋。

4.2.7 政府應考慮以開發其他土地資源／其他方法發展房屋，例如棕地、粉嶺高爾夫球場、閒置的軍營、目前的私人會所用地、港島區的用地、郊野公園邊陲用地、空置學校用地、由私人發展商持有的農地、位於啟德的用地、進行填海、或應停止賣地，以回應公營

房屋單位嚴重短缺的問題。此外，屯門有其他替代用地可作房屋發展，包括第 16 區的巴士車廠、青山公路華都花園對面的用地、屯門高爾夫球場和射箭場、豐景園對面的用地、近景豐花園的空置街市、柳園、近天后廟的小山丘及目前屬短期租約的多幅政府土地，以及可作綠化／社區用途等的臨時空置政府用地(圖 H-6 a、H-6 b 及 H-7)。

4.2.8 屯門的就業機會不多，應預留土地作商業用途。

發展計劃規模及設計

4.2.9 申述人質疑為何一些申述用地的地積比率訂為 6.5 倍，而有關地積比率已超出《香港規劃標準與準則》所規定的新市鎮的最高地積比率(6 倍)。此外，《香港規劃標準與準則》訂明在新市鎮最高的發展應位於中心地帶，然後向市鎮邊緣遞減至中至低層的發展。擬議建築物高度與此並不相符。

交通及運輸

4.2.10 屯門的道路網已不勝負荷。主要道路和路口的交通擠塞問題嚴重。待擬議房屋發展完工及港珠澳大橋通車後，交通擠塞的情況會更趨嚴重。屯門東的交通狀況亦會轉差。

4.2.11 公共交通服務(包括巴士、輕鐵及西鐵)嚴重不足。新增人口會使交通問題變差。申述人亦有其他關注，包括擬議發展項目在施工和運作期間的交通安全及車位不足等問題。

4.2.12 交通影響評估不全面。評估忽略了對現有道路網造成的交通影響，以及來自港珠澳大橋和其他地方／地區的交通。對於交通影響評估建議的交通改善措施和基建的成效存疑。

休憩用地、「政府、機構或社區」設施、商業及配套設施

- 4.2.13 屯門區的政府、機構或社區設施(包括醫院病床、診療所、體育設施、公共街市、幼稚園等)不足。擬議的房屋發展會損害現有居民的利益及影響他們的生活，因為人口增加會對現有設施造成壓力。當局應在推展任何房屋發展建議前，先根據《香港規劃標準與準則》提供足夠的政府、機構或社區設施。
- 4.2.14 屯門東／掃管笏村的政府、機構或社區設施不足。此外，過去幾年屯門東有數幅用地改劃作住宅發展，卻沒有相應增加政府、機構或社區設施及休憩用地。

環境、空氣流通及生態方面

- 4.2.15 屯門的空氣及噪音污染會因區內人口和交通量增加而加劇。申述人關注現有基建的容量(例如排水及排污系統)能否應付新增人口的需求。
- 4.2.16 申述人關注現有用途對環境造成的負面影響，以及輕鐵運作產生的路軌噪音。建議房屋署評估及衡量輕鐵系統可能造成的噪音影響。
- 4.2.17 擬議發展屬屏風樓的建築，因此會阻礙區內空氣流通，影響氣流，令更多污染物積聚，產生熱島效應。當局應評估擬議發展對鄰近住宅的空氣流通造成的影響。
- 4.2.18 一些申述人關注在擬議發展項目施工及運作期間會對附近環境和生態造成的直接和間接影響。他們指出當局應進行生態影響評估及環境影響評估，亦應諮詢相關政府部門。

景觀及視覺方面

- 4.2.19 很多樹木會因為擬議發展而被砍伐。一些申述人關注樹木處理方案及會否補種樹木。
- 4.2.20 申述用地的景觀會由草木茂密的環境變成「石屎」構築物，該區的天然環境會受到破壞。此外，擬議發展

會阻擋毗鄰發展項目的景觀。視覺影響評估並沒有評估對毗鄰發展項目的視覺影響，尤其是從毗鄰發展項目望向申述用地的景觀。

諮詢程序

- 4.2.21 政府漠視屯門區議會於 2017 年 9 月 5 日及 11 月 7 日會議上對有關修訂項目提出的反對意見。雖然屯門區議會表示強烈反對，但規劃署繼續就分區計劃大綱圖進行刊憲。
- 4.2.22 當局並沒有就改劃土地用途諮詢村民、區內居民和持份者，並且漠視區內居民／村民的反對和意見。當局應在研究期間進行諮詢，以便把地區人士的意見加入報告內。當局應就改劃土地用途作進一步諮詢。
- 4.2.23 改劃申述用地的土地用途有欠妥善，居民可能申請司法覆核。

就個別用地提出的具體理由

湖山用地(項目 A1，圖 H-1a)

- 4.2.24 湖山遊樂場是該區重要的休憩用地及「綠化地帶」，提供各種的康樂設施供居民享用，亦為屯門厭惡性設施所產生的污染提供緩衝。由於將有大量樹木會被砍伐，該區的空氣質素會受到影響。該遊樂場應予以保留。

舊墟用地(項目 A2，圖 H-1b)

- 4.2.25 用地原先擬用作闢設休憩用地及康樂設施，包括足球場、籃球場、滑板場、太極廣場及公園。屯門區議會已通過有關建議。政府把已承諾的康樂用途改為房屋用途，做法不能接受。

井頭上村南用地(項目 A3，圖 H-1c)

- 4.2.26 許多申述人十分關注及極力反對遷拆該用地現有的鄉村。井頭上村南已建村逾百年。許多村民在該村居住多年，有些更是幾代人了。擬議發展會破壞傳統生活方式。居民(包括長者)將失去家園，並且不能繼續以務農為生。當局仍未向現居於該用地的村民提供遷置及補償詳情。
- 4.2.27 擬議的房屋發展屬高密度發展項目，不符合沿青山公路一帶原本規劃作低密度發展的規劃意向。此外，把建築物高度上限訂為主水平基準上 145 米，較毗鄰「住宅(乙類)10」地帶的建築物高度上限(主水平基準上 70 米)高出一倍以上，並不合理。該用地的發展項目會阻擋麥理浩徑的景觀，對環境所造成的不良影響會影響大欖郊野公園的郊遊人士。
- 4.2.28 該用地植物種類繁多，亦有多種昆蟲、雀鳥(包括本土雀鳥和候鳥)和野生動物在該處棲息。擬議發展會對生境造成不良影響。
- 4.2.29 大規模的地盤平整及砍伐樹木涉及高昂建築成本，建造期亦長。在該用地建屋並不符合成本效益，而且會影響斜坡穩定性，對附近住宅發展的安全構成風險。
- 4.2.30 有申述人關注現有的一條 132 千伏架空電纜與日後的發展項目之間是否已設有足夠的緩衝空間。一些申述人擔心該架空電纜會危害日後居民的健康。

恆富用地(項目 A4，圖 H-1d)

- 4.2.31 該用地不宜用作發展，在該用地發展公營房屋亦不符合成本效益，因為該用地受到各種限制，例如毗連輕鐵路軌、地形狹長和面積細小等。該用地不符合《香港規劃標準與準則》的規定，包括提供優質建築環境以配合天然地貌；降低建築物高度以免遮擋山脊線景觀；避免呈長形的地盤布局；保護私隱；以及盡量減少對視覺、噪音和空氣質素造成的影響。擬議發展會令毗鄰發展(尤其是南浪海灣)的日照受阻。

- 4.2.32 政府應尊重當初把該用地劃為「政府、機構或社區」用地的原意，把該用地用作闢設政府、機構或社區設施，以及配套設施。

項目 B (圖 H-1f)

- 4.2.33 申述用地在 2009 年由「住宅(乙類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」。有關修訂反映了城規會保護該用地的成齡植物和控制市區範圍進一步擴展的決心。把申述用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)20」地帶並不符合「綠化地帶」檢討的政策指令，因為該用地並非沒有植被、荒廢或已平整。該用地位於草木茂盛的斜坡上，具有良好的緩衝價值。在發展完成後，該用地的景觀價值將永久大幅下降。
- 4.2.34 該用地的擬議地積比率訂為 4 倍，是屯門東地區內住宅用地當中最高的。主水平基準上 90 米的擬議建築物高度限制，破壞了梯級式建築物高度輪廓。
- 4.2.35 車流增加會令屯門東區公共道路的交通擠塞問題加劇。當局應規定用地日後的倡議人根據契約進行交通影響評估。

項目 D1 (圖 H-1g)

- 4.2.36 擬議發展會破壞掃管笏村的寧靜環境。

項目 F1 至 F4 (圖 H-1f)

- 4.2.37 縱使相關用地已在《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》內改劃為「住宅(乙類)14」地帶及「住宅(乙類)15」地帶，那些用地應留予國際十字路會使用。

項目 A6、~~D2~~→E 及 F5 (圖 H-1a、H-1c、H-1e 及 H-1f 及 ~~H-1h~~)

4.2.38 反對上述項目申述人並沒有提出具體理由。

其他申述

4.2.39 **R120** 反對項目 A1 至 A5 及項目 B，反對理由與上文第 4.2.5 至 4.2.35 段的內容相若。與此同時，**R120** 支持把項目 C 用地劃作教育用途，並建議在契約內加入一項批地條件，規定該用地日後的學校必須開放其校內設施，供公眾使用。

4.2.40 至於餘下的申述，當中 7 份(**R101 至 R107**)支持在湖山用地發展房屋，但反對在舊墟用地發展房屋；另有 12 份(**R108 至 R119**)支持在舊墟用地發展房屋，但反對在湖山用地發展房屋；一份申述(**R121**)支持項目 C 作政府、機構或社區用途，但反對項目 B 作「住宅(乙類)20」用途。這些申述全都沒有提供具體的支持及／或反對理由。

申述人的建議

4.2.41 申述人就項目 A1 至 A5 提出以下建議：

- (a) 保留申述用地作為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶；
- (b) 把湖山用地改劃為「政府、機構或社區」用途或商業用途；以及把恆富用地改劃為「綠化地帶」；以及
- (c) 把井頭上村南用地改劃為「住宅(乙類)」地帶或作低密度的住宅發展，而最高建築物高度應由主水平基準上 145 米降至主水平基準上 100 米。

5. 對申述的意見

5.1 在城規會所收到的 2 859 份意見中，有一份意見(**C1**)與支持項目 D2 用地的申述 **R4366 至 R4368** 有關，其餘 2 858 份意見(**C2 至 C1636 及 C1638 至 C2860**)則表示反對全部或

個別不同項目。提意見人名單載於附件 **IIIb**。整套意見書已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_TM_34_CHI.html 及存放於規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處供公眾查閱，並載於附件 **IV** 的光碟內(只提供予委員)。對申述的意見和政府部門回應的摘要載於附件 **Vb**。

- 5.2 收到的意見書主要與培愛用地(項目 A5)的兩項事宜有關(即柔莊之家及陶窰)。柔莊之家舍友、柔莊之家遷拆關注組、扶康會、立法會議員、政黨等和其他個別人士等，均關注擬議房屋發展對柔莊之家的影響並提出意見。另外，香港龍窯關注組、中西區關注組、屯門區及灣仔區區議員、立法會議員、政黨和其他個別人士等，均關注擬議房屋發展對陶窰的影響並提出意見。他們的意見概述如下：

遷置柔莊之家

- 5.3 培愛用地內現有的福利設施(即柔莊之家)應予以重建或保留，以繼續服務院友。應把柔莊之家剔出房屋用地範圍。倘搬遷柔莊之家，其院友(智障人士)在適應新環境方面會面對極大困難，他們的日常生活、地區及家庭連繫亦會受到干擾。有關柔莊之家的其他詳細意見，可參閱上文第 3.4 段。

對龍窰可能造成的影響

- 5.4 土木工程拓展署進行的研究未有處理培愛用地上的擬議房屋發展對龍窰造成的影響。當局沒有進行文物影響評估，亦沒有諮詢古蹟辦。古諮會在 2014 年提出有需要保存該陶窰，並建議將之活化，連結社區。建議把周邊約五分之一的政府、機構或社區用地改劃作興建擬議高密度發展項目，將大大減少該陶窰日後保育活化的空間。培愛用地內靠近陶窰的地方並沒有指定作任何用途，因此並無需要將有關地方劃入發展地盤之中。為進行擬議房屋發展，大量圍繞陶窰的樹木將會被砍伐，而陶窰附近及沿青山公路一帶的天然環境亦將會因高層發展而受到嚴重破壞。這些意見與香港龍窯關注組(C1120)提交的意見類似。政府部門的回應詳列於以下第 6.4.2 段。

- 5.5 政府在該用地興建公營房屋前，應先進行詳細的土力評估及陶窰狀況調查。該陶窰應原址保留及予以活化，以作教育和旅遊用途，並加設各種設施。一些提意見人建議把該陶窰列為法定古蹟。

其他意見

- 5.6 意見書所提出的其他關注問題主要關乎全面的規劃和房屋供應/類別，申述用地是否適合作有關發展，交通及運輸事宜，休憩用地及政府、機構或社區設施供應，以及環境、空氣流通、生態、景觀及視覺方面的影響和諮詢程序事宜等，與上文第 4.2.5 至 4.2.38 段有關的反對理由相若。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述用地及其周邊地區

項目 A1：湖山用地(圖 H-1a、H-2a、H-3a 及 H-4a1)

- 6.1.1 該用地(約 2.33 公頃)位於湖山遊樂場的西部，南面是湖山路，西面為龍門路(圖 H-2a 及 H-3a)。其北面和南面分別是名為新屯門中心(約為主水平基準上 150 米)和兆山苑(約為主水平基準上 60 米)的高層住宅發展(圖 H-2a)。其西面是龍門路及輕鐵路軌，西面較遠處則為屯門高爾夫球場及植物茂生的土地。該用地大部分地方長有植物(圖 H-3a 及 H-4a1)。擬議發展不會影響湖山遊樂場的現有康樂設施。

項目 A2：舊墟用地(圖 H-1b、H-2b、H-3b、H-4b1、H-4b2 及 H-4b3)

- 6.1.2 該用地(約 2.56 公頃)位於天后路南面屯門河道西岸。雖然業旺路的高架路段把該用地一分為二(圖 H-2b 及 H-3b)，但兩個部分的地方由業旺路高架路段之下龍富路附近的土地連接起來。該用地的東部有部分土地現時空置，以臨時政府撥地形成批撥給路政署使用，部分則是未撥用的政府土地。西部是渠務署以臨時政府撥地形式獲批的土地以作臨時地盤辦公室用途，以

及未撥用的政府土地。用地四周有劃為「休憩用地」地帶的臨時露天停車場，劃為「綠化地帶」植物茂生的山丘，北面則劃為「其他指定用途」註明「綜合工業發展連附屬商業及社區設施」地帶，主要由作貨倉、物流及輕工業用途的南豐工業城佔用。南面皇珠路對面則是高層及高密度的公營房屋龍逸邨(約為主水平基準上 100 米)(圖 H-2b 及 H-3b)。

項目 A3：井頭上村南用地(圖 H-1c、H-2c、H-3c、H-4c1 至 H-4c4)

6.1.3 該用地(約 4.24 公頃)位於井頭上村南，在屯興路和中密度的私人屋苑怡峰園(建築物高度約為主水平基準上 65 米)東面，以及在大欖郊野公園西面(圖 H-2c 及 H-3c)。井頭上村並非認可鄉村。該用地位處山邊，有多幅斜坡和多個護土構築物，由現時地面高度約主水平基準上 7 米增至用地東北面約主水平基準上 68 米地勢較高的地方。用地大部分地方都有零星的細小地台，其上建有井頭上村的鄉村民居及臨時構築物，這些民居及構築物是村民根據政府土地牌照／租用許可證或以臨時政府撥地形式搭建，以作住用或工場用途(圖 H-4c1 及 H-4c3)。該研究顯示，初步估算井頭上村南約有 89 個構築物可能會受擬議的房屋發展和相關工程影響。受影響構築物和住戶數目有待詳細調查。

項目 A4：恆富用地(圖 H-1d、H-2d、H-3d、H-4d1 及 H-4d2)

6.1.4 該用地(約 0.67 公頃)是一塊已平整的土地，沒有指定用途。其西面是海皇路，東面是恆富街，位於屯門市中心南部，附近有避風塘和公眾貨物裝卸區，鄰近若干私人屋苑及政府、機構或社區設施(圖 H-2d 及 H-3d)。用地東面恆富街對面是住宅發展項目南浪海灣(約為主水平基準上 114 米)，南鄰一塊房屋用地(屯門市地段第 539 號)，該用地在 2015 年已招標作高層及高密度私人住宅發展(最高住用地積比率訂為 6 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米)(圖 H-2d)。用地北面是住宅發展項目海典軒(約為主水平

基準上 129 米)，而西北面輕鐵路軌和海皇路對面則為屯門游泳池及青山灣消防局(圖 H-2d 及 H-3d)。

項目 A5：培愛用地(圖 H-1e、H-2e、H-3e、H-4e1 至 H-4e3)

6.1.5 該用地(約 0.67 公頃)毗連青山公路－青山灣段，位於現有住宅發展項目恒順園以北(主水平基準上約 62 米)(圖 H-2e 及 H-3e)。用地西面部分為一塊平地，北面為顯發里。東面部分為滿布天然植物的山坡，當中搭建了一些臨時構築物。該用地有部分地方為香港基督教服務處培愛學校(下稱「培愛學校」)的空置校舍佔用，部分地方建有一條公用道路及迴旋處，部分地方則由柔莊之家佔用。柔莊之家是一間為智障人士而設的輔助宿舍(圖 H-2e、H-3e、H-4e2 及 H-4e3)，由扶康會以政府租約形式營運。位於顯發里的陶窯是三級歷史建築，位於用地外的東北面(圖 H-2e)。

6.1.6 項目 A1 至 A5 用地上擬議公營房屋發展的主要發展參數載列如下，而擬議房屋發展的概念設計圖載於圖 H-5a 至 H-5f。

	湖山用地 (項目 A1)	舊墟用地 (項目 A2)	井頭上村南 用地 (項目 A3)	恒富用地 (項目 A4)	培愛用地 (項目 A5)
用地面積 (公頃)	約 2.33	約 2.56	約 4.24	約 0.67	約 0.67
最高地積 比率	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5
最高建築物 高度 (以主水平 基準上的 高度標示)	125	140 (東面部分) 150 (西面部分)	145	100	125
估計的單位	2 940	3 550	2 700	520	1 020 ²

² 柔莊之家將會原址保留，並從擬議公營房屋發展的用地中剔除。當局會在詳細設

數目					
----	--	--	--	--	--

項目 A6：恒順園以北的一幅土地(圖 H-1c、H-2c 及 H-3c)

- 6.1.7 該用地(約 240 平方米)位於恒順園以北，毗鄰西面作擬議公營房屋發展的培愛用地(項目 A5)(圖 H-2c 及 H-3c)。該用地現時滿布植被。

項目 B－哈羅香港國際學校以南的一幅土地(圖 H-1f、H-2f、H-3f、H-4f1 及 H-4f2)

- 6.1.8 該用地(約 2.46 公頃)是一塊空置的政府土地，位於滿布植被的山坡上(圖 H-3f、H-4f1 及 H-4f2)。用地介乎北面的屯門公路與南面的青山公路－青山灣段之間，呈蝴蝶形，分東、西兩部分(圖 H-1f、H-2f 及 H-3f)。該用地南接中層住宅發展項目棕月灣(地積比率為 1.3 倍，建築物高度為主水平基準上 63 米)(圖 H-2f 及 H-3f)；東臨一塊劃為「住宅(乙類)15」地帶的房屋用地(最高建築物高度為主水平基準上 70 米)，以作中密度房屋發展(該用地在 2016 年 8 月以招標方式發售)。其西面較遠處為珠海學院，南面較遠處現建有一些私人住宅和酒店發展項目，建築物高度介乎主水平基準上 54 米(春和海景花園)至主水平基準上 76 米(香港黃金海岸第一期)(圖 H-2f 及 H-3f)。
- 6.1.9 擬議私人房屋發展的主要發展參數載列如下，而概念設計圖則載於圖 H-5f。

用地面積	約 2.46 公頃
最高地積比率	4 倍
最高建築物高度	主水平基準上 90 米
估計的單位數目	940 個

項目 C：珠海學院東南面的一幅土地(圖 H-1f、H-2f、H-3f 及 H-4f3)

- 6.1.10 該用地(約 0.58 公頃)是屯門第 48 區內一塊長滿植被的空置政府土地，位於珠海學院的東南面，屯門公路的南面。該用地毗連東面的項目 B(圖 H-1f、H-2f 及 H-3f)。

項目 D1：屯門第 56 區位於掃管笏路以南的一幅土地(圖 H-1g、H-2g、H-3g 及 H-4g1)

- 6.1.11 該用地(約 2.75 公頃)先前在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」，最高地積比率為 1.3 倍，最大上蓋面積為 25%，最高建築物高度為停車場上加 10 層。用地位於屯門第 56 區，西南面為屯門公路，北面為掃管笏路，東面為管翠路(圖 H-2g 及 H-3g)。其東面位於管翠路對面是住宅發展項目星堤。用地涉及多個私人地段及一些政府土地。小組委員會在 2015 年 9 月 4 日的會議上同意一宗要求把用地的地積比率由 1.3 倍增至 2.6 倍的改劃申請(編號 Y/TM/16)。

項目 D2：屯門第 55 區掃管笏路以東的一幅用地(圖 H-1h、H-2h、H-3h 及 H-4h1)

- 6.1.12 該用地(約 1 093 平方米)先前劃為「休憩用地」地帶。用地位於屯門第 55 區，其西面為掃管笏路，北面為加油站。屯門公路位於其北面較遠處(圖 H-2h 及 H-3h)。小組委員會於 2013 年 9 月 6 日首次在有附帶條件下就申請編號 A/TM/440 批給規劃許可，以作教堂發展用途。小組委員會其後於 2014 年 5 月 23 日局部同意進行該教堂發展的改劃申請(申請編號 Y/TM/14)，將有關用地由「休憩用地」地帶改劃為合適的「政府、機構或社區」地帶支區，以限制該用地只准作教堂用途，並在分區計劃大綱圖的《註釋》加入建築物高度、地積比率／總樓面面積、上蓋面積及所提供的公眾休憩用地面積。

項目 E1：湖山遊樂場西面部分的一幅用地(圖 H-1a、H-2a、H-3a 及 H-4a1 及 H-4a2)

6.1.13 該用地(約 2.76 公頃)位於新屯門中心以南，其西面毗連龍門路(圖 H-2a 及 H-3a)。用地主要是長有植被的山丘，其西北面設有一些靜態康樂用地設施，屬於康樂及文化事務署根據政府撥地獲批的湖山遊樂場的一部分。用地西北面有小部分地方建有屬於中華電力的地面豎井構築物及地下電纜公用設施。其北面有一條連接用地至龍門路的現有道路(即屯青里)(圖 H-2a、H-3a、H-4a1 及 H-4a2)。

項目 E2：屯門變電站以北的一幅用地(圖 H-1c、H-2c、H-3c 及 H-4c4)

6.1.14 該用地(約 574 平方米)毗連位於屯門第 23 區的屯門變電站北面。用地部分位於青山地段第 59 號，並建有變電站的構築物。餘下部分為政府地段，並已鋪築地面(圖 H-2c、H-3c 及 H-4c4)。

項目 F1 至 F4：屯門第 48 區的用地(圖 H-1f、H-2f 及 H-3f)

6.1.15 項目 F1 至 F4 用地劃為「住宅(乙類)14」地帶(項目 F3)、「住宅(乙類)15」地帶(項目 F1)及顯示為道路的地方(項目 F2 及 F4)。用地包括屯門第 48 區的前寶龍軍營，並以屯門公路及青山道－青山灣段為界。用地部分地方長有植被，部分地方建有構築物(圖 H-3f)。

6.1.16 「住宅(乙類)14」用地的最大總樓面面積不得超過 95 180 平方米，最大非住用樓面面積不得超過 2 000 平方米，並設有兩個建築物高度級別限制，分別為水平基準上 70 米(南面部分)及水平基準上 85 米(北面部分)。「住宅(乙類)15」用地的最大總樓面面積不得超過 61 600 平方米，最高建築物高度不得超過水平基準上 70 米。

項目 F5：屯門第 48 區的一幅用地(圖 H-1f、H-2f 及 H-3f)

6.1.17 該用地位於屯門第 48 區屯門公路以南，是一幅細小的政府土地。用地屬於其東面屯門公路沿路的路堤的一部分(圖 H-2f)。

6.2 規劃意向

6.2.1 與修訂項目有關的地帶的規劃意向如下：

- (a) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低 3 層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- (b) 「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- (c) 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並設置商業設施、休憩用地和其他配套設施(如有的話)，為住宅區提供服務。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- (d) 「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，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。
- (e) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

- (f) 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- (g) 「其他指定用途」註明「電力支站」地帶的規劃意向，是提供電力支站。
- (h) 「其他指定用途」註明「綜合工業發展連附屬商業及社區設施」地帶的規劃意向，是提供綜合工業發展連附屬商業及社區設施。

6.3 對申述理由、意見和建議的回應

表示支持的申述

- 6.3.1 備悉 R1 至 R100、R101(部分)至 R121(部分)和 R1897 的支持意見。對湖山用地的房屋發展類型的意見／建議，房屋類別會在詳細設計階段決定。

表示反對的申述和提供意見的申述

全面的規劃和房屋供應/類別

- 6.3.2 住屋是最重要的民生問題之一，政府必須予以解決。2017 年 10 月公布的施政報告承諾，無論是要解決市民置業難，還是居住環境差的問題，都必須增加土地供應。多年來，政府一直採取多管齊下的策略，以期增加土地供應，包括在維多利亞港以外填海，改劃「綠化地帶」和「政府、機構或社區」地帶用地，加強市區用地的發展潛力，積極推展涵蓋棕地的新發展區項目，例如洪水橋新發展區。即使政府致力推行上述工作，仍需繼續推展其他土地供應措施，以應付房屋及其他發展需要。最直接而有效增加短中期房屋土地供應的方法，是盡量善用現有市區和新市鎮的已發展土地，以及周邊鄰近現有基建的土地。
- 6.3.3 規劃署在 2013 年完成第二階段「綠化地帶」檢討，檢視位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區及新市鎮的

「綠化地帶」用地。這些用地多位於整個「綠化地帶」的外圍或接近現有已發展土地或公共道路旁邊，當中的土地雖然有植被但緩衝作用和保育價值相對較低，而且毗鄰交通基建和供水排污等配套，具優勢改作房屋用途，是都市擴展的一個必然考慮的空間。這些申述用地(即項目 A1 至 A5 及 B)沒有侵進任何已確認為具重要保育價值的用地或具重要生態價值的河道。

6.3.4 房屋署表示，市民對公營房屋需求殷切。在 2018 年 3 月底，約有 153 300 宗一般租住公屋(下稱「公屋」)的申請，以及約 119 000 宗配額計分制下的非長者一人申請。一般申請者的平均輪候時間為 5.1 年。根據《長策》2017 年周年進度報告的最新推算，政府 2018-19 至 2027-28 年度 10 年期的公營房屋供應目標為 280 000 個單位，而公屋與資助出售單位的比例分別為 200 000 個及 80 000 個。截至 2017 年 12 月，假設所有覓得的土地能如期順利推出作建屋之用，政府已物色到可在 2018-19 至 2027-28 年度 10 年期興建約 247 000 個公營房屋單位的用地，但仍落後於 280 000 個單位的 10 年供應目標。因此，房屋署急需物色足夠的土地作公營房屋發展，以達致《長策》訂下的公營房屋目標，因此確實有需要把該 5 幅公營房屋用地用作發展公營房屋。

6.3.5 根據《長策》，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的 10 年房屋供應目標。就 2018-19 年度至 2027-28 年度的 10 年期而言，政府採用 60：40 的公私營房屋新供應比例(即公營及私人房屋供應目標分別為 280 000 個單位及 180 000 個單位)，主要是為了表明政府在增加公營房屋供應方面的承擔，同時確保私人市場穩健發展。

6.3.6 對於有關表示屯門有太多公營房屋發展項目，政府的土地用途檢討涵蓋全港各區，並非局限於屯門區。在政府物色的 210 幅可於短中期改劃的用地中，約有 ~~30~~ 20 幅(包括項目 A1 至 A5 和項目 B 的 6 幅房屋用地)位於屯門區，而其餘的則分布在香港其他 17 區。連同

在項目 A1 至項目 A5 用地上的公營房屋發展，屯門區的公私營房屋比例約為 56% 比 44%。該區的整體擬議房屋組合合理。此外，屯門新市鎮(包括屯門市中心)亦有公營及私營房屋發展。

- 6.3.7 關於一些申述人所建議的以其他土地資源／其他方法發展房屋，例如棕地、高爾夫球場、目前的私人會所用地等，第 6.3.2 段的回應適用。至於一些申述人提出的替代用地(圖 H-6a、H-6b 及 H-7)，有關用地不宜／不能用作發展，因為這些用地目前由現有政府設施佔用、已承諾作其他用途、受發展限制或屬私人擁有。此外，社會對公私營房屋有迫切需要。賣地計劃內的用地旨在滿足私營房屋的需求。該 6 幅劃作住宅發展的申述用地位於市區邊緣或屯門新市鎮的已發展地區內，附近主要是住宅、休憩用地及政府、機構或社區設施，適合用作住宅發展。當局已進行相關技術評估，該評估確定把該等用地用作房屋發展不會產生無法克服的技術問題。

- 6.3.8 與擬議公營房屋發展相關的商業及社區配套設施將會帶來新的就業機會。改劃土地用途不會影響商業或工業用地。此外，屯門北面的洪水橋新發展區也會創造約 150 000 個就業職位。

發展規模及建築物設計

- 6.3.9 鑑於市民對公營房屋需求殷切。為應付房屋需求，有必要把發展密度訂在建議水平。該研究假設擬議發展的住用地積比率為 6 倍(這是《香港規劃標準與準則》就新市鎮所訂的最高住用地積比率)，而餘下的 0.5 倍則會用作提供商業及福利設施。有關房屋用地位於屯門新市鎮內，該研究內進行的視覺影響評估結論指，屯門中主要是中至高層的住宅發展，當中夾雜政府、機構或社區用途，擬議房屋發展與現時屯門中的市容並非不相協調。

交通及運輸

交通影響評估

- 6.3.10 當局已進行交通影響評估，作為該研究的一部分。交通影響評估已考慮到屯門至赤鱗角連接路及港珠澳大橋香港接線開通後對交通模式帶來的轉變。評估所得結論指，即使把上述的道路基建及洪水橋新發展區計算在內，主要道路網所受的影響仍屬可控範圍之內。當局落實擬議交通安排和路口改善工程(圖 H-9a 至 H-9g)後，擬議公營房屋發展將不會產生無法克服的技術問題。
- 6.3.11 至於屯門東，根據《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》擬議修訂的技術檢討(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/17 號附件 VI)，青山公路－青山灣段的擬議路口改善工程和道路擴闊工程可容納分區計劃大綱圖修訂項目之下在屯門東的私營房屋發展項目所產生的交通量，以及其他潛在的房屋發展和屯門東交通需求的自然增長。當局會進行詳細設計，以確定擬議的路口改善安排，並在較後階段按需要作出所需的輕微調整。運輸署表示，該署正密切監察屯門的整體發展情況，並會在需要時考慮交通事宜。

公共交通設施

- 6.3.12 根據該研究所進行的交通影響評估，現有的巴士服務應有容客餘量，應付新增人口所產生的公共交通需求。當局已計劃在部分申述用地闢建巴士停車處，以應付擬議房屋發展所帶來的公共交通需求(圖 H-9a、H-9b 及 H-9c)。運輸署會密切監察 5 個擬議公營房屋發展項目的施工進度及落成日期，並會因應人口變動、區內發展、公共交通服務的現況、客流量及乘客需要等，考慮適度增加公共交通服務。待興建擬議的公共運輸基建(例如提供／擴建巴士停車處及的士站)，以及方便行人前往附近公共運輸設施的改善工程完成後，市民對公共交通的需求可望得到滿足。
- 6.3.13 由 2016 年起，西鐵線列車已由 7 卡車廂逐步改為 8 卡，與 2015 年相比，載客量至少增加 14%。在 2019 年年中之後，西鐵的列車數目可按實際的載客量再進一步增加，直至西鐵線最終達致 8 卡車廂、每小時每

方向 28 個班次的最高載客量。以此計算，西鐵線的載客量將較 2015 年增加 60%。

6.3.14 至於輕鐵方面，運房及房屋局(下稱「運房局」)在 2017 年 6 月發表的《公共交通策略研究》提出多項措施，以便在短、中及長期改善輕鐵的載客量，滿足新界西北地區的公共交通需要。政府現正與港鐵公司跟進相關措施。

6.3.15 關於西鐵屯門南延線，運房局考慮《鐵路發展策略》初步建議的落實時間後，邀請香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)就落實該延線提交建議書(圖 H-8)。港鐵已於 2016 年 12 月底提交該鐵路項目的建議書。運房局、路政署和相關的政府決策局／部門現正評估該建議書內容，並要求港鐵就建議提供額外資料及補充資料，以確保其建議切實可行，並能為社會帶來最大的裨益。運房局計劃在 2018 年年內，就屯門南延線的具體走線、車站位置、推展方式、成本估算、融資模式，以及實際發展時間表諮詢公眾。

長遠計劃

6.3.16 此外，政府計劃開展以下交通研究，以應付新界西北的較長遠的發展需求：

(a) 屯門將有若干主要交通基建項目，包括擬議的屯門西繞道及十一號幹線(圖 H-8)。關於屯門西繞道，政府已就落實該計劃開始進行勘測研究及初步設計。至於十一號幹線，路政署已於 2018 年 5 月展開可行性研究。

(b) 政府會根據《香港 2030+：跨越 2030 年規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》研究」)，推展《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》(下稱「《2030+ 策略性運輸基建研究》」)，研究是否有需要興建新的重鐵系統，把新界西北直接接駁至市區。待取得撥款後，便會盡快展開《2030+ 策略性運輸基建研究》。

交通安全

- 6.3.17 政府會實施臨時交通安排，並按照國際標準設計和建造道路，改善交通設施和交通管理，以進一步加強道路安全。

泊車設施

- 6.3.18 私人發展商和房屋委員會需要在旗下的項目內闢設車位。至於項目 A1 至 A5 的擬議公營房屋發展，房屋署將參照《香港規劃標準與準則》，並在諮詢相關政府部門後，闢設足夠的泊車設施。

休憩用地、「政府、機構或社區」設施、商業及配套設施

- 6.3.19 當局已評估屯門分區計劃大綱圖規劃區及屯門區³(服務屯門東地區)內的政府、機構或社區設施的供應。除診療所／健康中心(-0.7)外(附件 X)，屯門分區計劃大綱圖規劃區內已規劃的政府、機構或社區設施和休憩用地大致足夠。至於屯門區，小學(-16 個課室)、診療所／健康中心(-1.2)及運動中心(-1.2)則有所不足(附件 XI)。有關診療所／健康中心、醫院病床和小學的不足，第 6.3.20 段至 6.3.23 段的回應適用。運動中心方面，屯門有 8 個現有／已規劃的室內康樂中心。規劃署將會聯繫相關的政府決策局／部門，以不時檢討區內政府、機構或社區設施和休憩用地的供應。倘相關的政府決策局／部門要求撥地闢建政府、機構或社區設施，規劃署會採取跟進行動。在已規劃的休憩空間方面，屯門分區計劃大綱圖規劃區內分別有 58.9 公頃及 36.88 公頃的過剩鄰舍休憩用地及地區休憩用地(附件 X)。在屯門區則分別有 60.06 公頃及 33.84 公頃的過剩鄰舍休憩用地及地區休憩用地(附件 XI)。

- 6.3.20 對於關注小學不足的問題，一般而言，教育局根據有相關政府部門(包括政府統計處、規劃署和房屋署)所提供的人口增長及遷移預測數據、《香港規劃標準與準則》的相關規定，以及現行的教育政策，推算各類

³ 屯門區的規劃人口約為619 600人，當中包括《屯門分區計劃大綱圖》、《藍地及亦園分區計劃大綱圖》和《掃管笏分區計劃大綱圖》內的規劃人口。

學額的供求情況。倘若某些地區持續出現學額短缺或過剩的情況，教育局在預留建校用地時會作出適當的調整。

6.3.21 關於診療所／健康中心的供應，食物及衛生局(下稱「食衛局」)和醫院管理局(下稱「醫管局」)正計劃在屯門第 29 區西在房屋署負責推展的公營房屋發展項目內闢建大型的診療所／健康中心。與此同時，相關的政府部門正研究重新發展屯門診所用地(即醫管局轄下屯門診所所在地點)的建議，並正就有關土地用途進行初步評估。長遠而言，為配合該區的長遠醫療需要，政府已在屯門第 3 區預留一幅用地，供興建診療所之用。計及人口增幅及 5 間現有／已規劃闢建的診療所後，預計在屯門分區計劃大綱圖規劃區及屯門區分別將欠缺 0.7 及 2 間診療所。醫管局會繼續增加普通科門診診所的服務量，但須視乎可運用的資源和人手而定。

6.3.22 至於對醫院服務的關注，醫管局是根據醫院聯網規劃服務。新界西聯網負責屯門及元朗區居民對醫療服務的要求。醫管局在規劃服務時會考慮多項因素，包括人口增長和人口結構變化令服務需求增加、醫學科技的發展、人手供應，以及各聯網和醫院的服務安排。人口只是考慮因素之一。醫管局會監察服務的使用情況，並根據最新的人口推算參數及政府的發展計劃定期更新服務需求預測。

6.3.23 2017 年的新界西聯網臨床服務計劃指出，天水圍醫院已在 2017 年第一季起分階段投入服務。該醫院全面投入運作後，將可提供 300 張病床。長遠而言，醫管局會考慮利用天水圍醫院毗鄰的土地作該院日後擴建之用，以進一步增加服務量。屯門醫院屬聯網內的大型急症醫院，該院正進行手術室大樓擴建。同時，由於醫療服務的需求日增，政府已請醫管局開始規劃第二個「十年醫院發展計劃」。政府亦已在洪水橋新發展區預留了一幅用地興建新醫院，以應付新界西人口對醫療服務不斷增加的需求。

- 6.3.24 房屋署會與相關政府部門合作，為居民提供合適的配套設施，包括在擬議房屋發展項目內闢設康樂、休憩用地、社區、福利、教育及零售設施。

環境、空氣流通及生態方面

- 6.3.25 土木工程拓展署進行研究，以評估該 5 幅公營房屋用地對屯門的影響，包括對環境、基建、生態及空氣流通等方面造成的影響，所得結論是在屯門中用地發展擬議公營房屋不會出現無法克服的技術問題。該研究證實，擬議公營房屋發展不會受到不可接受的環境影響。當局會根據最新的發展建議，在詳細設計階段進行進一步的環境檢討，包括交通和鐵路噪音評估，有關的檢討須取得環保署的同意。至於屯門東的房屋用地(項目 B)，政府亦已就擬議發展進行排污、排水、供水及空氣流通方面的評估。當局已諮詢相關政府部門，並確定屯門東的擬議房屋發展不存在無法克服的技術問題。
- 6.3.26 對於輕鐵可能造成鐵路噪音影響的關注，輕鐵發出的噪音受《噪音管制條例》(第 400 章)所管制，亦可透過妥善管理及良好作業進行規管。
- 6.3.27 該研究及「2014 年屯門新市鎮的空氣流通專家評估」已就發展該 5 幅公營房屋用地可能對行人風環境造成的影響作出評估。項目 B 用地的擬議私人房屋發展項目亦進行了空氣流通專家評估。在加入建議緩解措施(如提供建築物間距及非建築用地)後，擬議房屋發展應不會對附近地方的空氣流通造成重大影響。
- 6.3.28 該 5 幅位於屯門中的公營房屋用地的房屋概念規劃圖大致遵從《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-152 號(可持續建築設計指引)(下稱「認可人士作業備考」)的建議⁴。為優化方案，房屋署表示會於詳細設計階段進行定質空氣流通

⁴ 這些建議包括建築物間距、將樓宇向後移和提供綠化覆蓋，以在環境方面優化生活空間的可持續性及減緩熱島效應。

評估，證明未來方案的風表現不會比現有方案的遜色。

6.3.29 關於屯門東的私人房屋用地(項目 B)，空氣流通專家評估建議採取緩解措施，包括將樓宇向後移、劃設非建築用地及採取認可人士作業備考第 APP-152 號所訂明的設計原則。在加入建議緩解措施後，擬議發展應不會對附近地方的空氣流通造成重大影響。

6.3.30 擬議房屋發展並非《環境影響評估條例》下的指定項目。但是，該研究進行生態評估時沿用一般環境影響評估研究的方針和方法。根據該研究，短吻果蝠和赤腹松鼠等哺乳類動物在井頭上村南用地(項目 A3)出沒。雖然這些哺乳類動物受《野生動物保護條例》(第 170 章)保護，但牠們都屬於常見的物種，廣泛分布於香港各處。此外，研究亦顯示，沒有在有關用地的林地錄得具保育價值植物物種的記錄。該研究的結論指出，只要能妥善實施建議的緩解措施⁵，預計擬議發展造成的剩餘生態影響輕微並可接受。

景觀及視覺方面

6.3.31 根據該研究，約有 1 072 棵樹可能會受到公營房屋發展及其相關基建的影響。在擬議公營房屋用地內，當局未有發現古樹名木，而所有可能受影響的樹木均屬香港常見品種，並無特殊保育價值。雖然擬議處理樹木方案的詳情(即須砍伐、保留或移植的樹木數量)仍有待擬議房屋發展的詳細設計，但該研究已建議採取景觀緩解措施，例如移植具高度美化市容價值的樹木；根據《發展局技術通告(工務)第 7/2015 號—樹木保育》，以不少於 1：1 的比例(就數量而言)進行補償種植；以及在發展用地內提供 20%至 30%的綠化面積。當局須為相關公營房屋用地提交並落實保護及砍伐樹木建議，而處理樹木的方法則須遵從相關的政府技術通告；

⁵ 緩解措施包括沿地盤邊界提供植物作緩衝，將噪音及眩光等間接影響減至最低。

- 6.3.32 該研究已進行視覺影響評估。該項評估根據城市規劃委員會規劃指引編號 41—《就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引》(下稱「《規劃指引編號 41》」)進行。一如該指引所載，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。
- 6.3.33 該視覺影響評估已審視有關發展對公眾人士經常到訪的觀景點(包括麥理浩徑、青山灣泳灘、屯門河道的河畔長廊及屯門市中心(圖 H-10a 至 H-10e)造成的視覺影響。視覺影響評估所得結論指，由於從某些觀景點望去的開闊景觀會被遮擋，並會失去開揚的景致和阻擋視野，因此擬議發展難免會對市容帶來重大的視覺變化。儘管如此，擬議發展從視覺構圖而言，與屯門市中心的現有和已規劃的市容並非不相協調，屯門市中心主要是中至高層的住宅發展，當中夾雜政府、機構或社區用途。倘落實擬議緩解措施(例如闢設建築物間距、採用不同的建築物高度等)，預計這些房屋用地會對整體視覺造成中度的負面影響。
- 6.3.34 至於項目 B，視覺評估結論指出，擬議發展難免會減低其緊鄰地區的景觀開揚度。建議的非建築用地(15 米闊)有助增加擬議發展的視覺通透度。由於該區的整體城市景觀已變成中等密度的住宅區，因此擬議房屋發展從視覺上而言與改變後的市容不會格格不入，預計亦不會因擬議改劃對視覺產生重大影響

諮詢程序

- 6.3.35 在這次修訂中，當局已遵行修訂分區計劃大綱圖的既定公眾諮詢程序，在小組委員會就擬議的修訂作出審議前已分別諮詢屯門區議會和屯門鄉事委員會⁶。在

⁶ 屯門區議員提出的意見及關注、有關會議的會議記錄擬稿，連同區議會主席2017年9月12日的信件內容(包括屯門區議會2017年9月5日通過兩項修訂動議及要求城規會考慮屯門區議會對擬議修訂的意見)，已納入有關《屯門分區計劃大綱核准

2017 年 10 月 13 日的小組委員會會議上，委員備悉屯門區議會對擬議修訂提出強烈反對。由於當局會在有關分區計劃大綱草圖刊憲後再次諮詢屯門區議會，而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仍會考慮屯門區議會提出的進一步意見(如有)，委員普遍認為適宜公布有關分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以便收集公眾對擬議修訂的意見(附件 VI)。

6.3.36 當局已根據條例就屯門分區計劃大綱圖進行法定公眾諮詢程序。擬議修訂已納入分區計劃大綱草圖，並根據條例的規定發布和展示兩個月，讓公眾有機會就有關修訂提出意見。所有提出有效申述和意見的申述人和提意見人均已獲邀到城規會發表意見。

6.3.37 在《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》刊憲後，規劃署在 2017 年 11 月 7 日屯門區議會會議上，闡述屯門分區計劃大綱圖的擬議修訂。屯門區議會維持他們的反對立場，並就該分區計劃大綱圖作出申述(附件 IV 及 VII)。此外，相關部門已諮詢村民和區內居民⁷。

就個別用地提出的具體理由

湖山用地(項目 A1，圖 H-1a)

6.3.38 湖山遊樂場的現有康樂設施不會受擬議公營房屋發展影響。根據該研究，用地內約有 372 棵現有樹木可能受到影響。受影響的樹木屬香港常見品種，用地內沒有古樹名木或具有特殊保育價值的樹木。若無可避免要砍伐樹木，當局會根據《發展局技術通告(工務)第 7/2015 號－樹木保育》，提交移除樹木申請和補償種

圖編號 S/TM/33》擬議修訂的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/17 號，供委員考慮。

⁷ 規劃署、土木工程拓展署和房屋署代表曾於 2017 年 12 月 9 日出席屯門鄉事委員會會議，並在分區計劃大綱草圖刊憲後，出席由屯門區議員舉辦的 5 個地區論壇／居民會議。

植建議，並在可行的情況下，盡量落實補償種植建議，以不少於 1：1 的比例(就數量而言)補種樹木，亦會在其後的勘測、設計和建造階段，再就補償種植進行探討，以緩解剩餘的影響。

舊墟用地(項目 A2，圖 H-1b)

- 6.3.39 政府計劃在用地北鄰的「休憩用地」闢設一個足球場和相關的配套設施。擬建設施是 2017 年施政報告公布在香港興建的 25 個體育及康樂設施之一。政府會進一步研究是否有機會在附近一帶提供其他康體設施。

井頭上村南用地(項目 A3，圖 H-1c)

- 6.3.40 由於這幅用地鄰近屯門新市鎮，靠近現有的道路和基建，故適合作房屋發展。該幅用地全是政府土地。該研究估計用地內約有 89 幢構築物(確實受影響的數目仍有待詳細調查)。鑑於位置的問題，若要避免影響這些構築物或答允不遷不拆的要求，公營房屋落成量將大受影響。如無可避免要清拆現有構築物，政府會按照現行政策，向合資格的受影響人士提供特惠津貼及／或重置安排。該研究確認，把該用地的住用地積比率訂為 6 倍，建築物高度訂為主水平基準上 145 米，在技術上可行。
- 6.3.41 關於申述人對該用地生態價值的關注，第 6.3.30 段的回應亦適用。此外，大欖郊野公園距離用地界線約 57 米(圖 H-2c)。擬議發展不會侵進大欖郊野公園，亦不會影響麥理浩徑的用途。
- 6.3.42 為回應社會對公營房屋的殷切需求，在規劃、基建和環境因素許可的情況下，政府會考慮現有居民和未來居民的需要，本着「地盡其用」的原則，充分釋放土地的發展潛力，以增加公營房屋供應。當局已就影響井頭上村南用地內的擬議發展，或受有關擬議發展影響的所有現有斜坡及護土牆進行初步岩土評估。該評估亦已檢視擬議發展的潛在天然山坡災害。當局會在詳細設計階段確

定所需的山坡工程，以及需要進行的天然山坡災害緩解措施。

- 6.3.43 該研究已顧及電纜和電塔。擬建的公屋大廈位於 36 米闊的工作廊以外(圖 H-5c)。該項發展會按照規定設計，確保電纜的最短垂直對地距離為 6.7 米。機電署對擬議房屋發展項目沒有負面意見。

恆富用地(項目 A4，圖 H-1d)

- 6.3.44 關於對阻擋日照的關注，不論何種情況，發展建議都必須符合《建築物(規劃)規例》，以確保符合提供天然光及通風的規例要求。樓宇分隔及日光滲透度，則受《建築物條例》規管。《香港規劃標準與準則》並無訂明有關日照時數的規定。

- 6.3.45 房屋署會在詳細設計階段就擬議房屋發展制定詳細建築物布局及設計，以盡量減低擬議公營房屋發展對附近現有住宅發展可能造成的負面影響，包括對望、可能產生的噪音及空氣影響和通風方面。

- 6.3.46 有關用地是一塊空置的政府土地，未有指定作任何政府、機構或社區用途。至於在該處闢設政府、機構或社區設施的建議，第 6.3.19 段已作回應。

項目 B 用地(圖 H-1f)

- 6.3.47 有關把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)20」地帶作住宅用途的理由，第 6.3.2、6.3.3 及 6.3.7 段的内容適用。該用地的擬議地積比率訂為 4 倍，與毗連「住宅(乙類)14」和「住宅(乙類)15」地帶的發展密度一致。當局擬備的概略發展計劃設計圖，證明該用地適合採用擬議地積比率。相關的政府部門已獲諮詢，並確認在該用地進行擬議房屋發展不會產生無法克服的交通、排污、排水及供水技術問題。

6.3.48 就改劃用地進行的景觀評估已確認，該用地的景觀特色會因擬議發展由鄉郊邊緣景貌改為市區住宅景觀，並會引致顯著的負面景觀影響。景觀評估顯示⁸，該用地內林木茂密，主要是常見品種，並沒有古樹名木。另一方面，當局會注入新的景觀資源(例如廣植樹木的園景美化空間及美化斜坡工程)，以全面融入擬議發展的日後建築設計。若須砍伐樹木，發展商便須進行樹木調查，並根據現行指引和保護樹木機制，採取適當的緩解措施和落實補種樹木建議。若採取可能的緩解措施或設計方式，產生的景觀影響可相對減少。

6.3.49 關於擬議房屋發展對屯門東道路網所產生的交通影響的關注，上文第 6.3.11 段已作回應。

項目 D1 (圖 H-1g)

6.3.50 有關修訂是技術修訂，旨在反映已獲批准的規劃申請。

項目 F1 至 F4 (圖 H-1f)

6.3.51 有關修訂是技術修訂，旨在調整用途地帶的界線。

項目 A6、D2、E 及 F5 (圖 H-1a、H-1c、H-1e、H-1f 及 H-1h)

6.3.52 有關修訂是技術修訂，旨在反映已獲批准的規劃申請、現時的主要土地用途或用途地帶界線的調整。

其他申述

6.3.53 備悉 **R120** 對項目 C 的支持意見。有關 **R120** 開放設施供公眾使用的建議，教育局表示會向日後的辦學人轉達有關建議，讓辦學人根據學校的運作需要決定是否開放設施和開放哪些設施(如開放的話)以供公眾使用。至於該申述人對恒富用地及項目 B 的關注，第 6.3.44 段至 6.3.49 段的回應亦適用。

⁸ 根據項目B的樹木調查，約396棵樹可能受擬議發展影響。

- 6.3.54 備悉第 4.2.40 段對湖山和舊墟用地的支持和反對意見，但沒有提出具體的理由。

對申述人建議的回應

保留申述用地作為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶

- 6.3.55 6 幅劃作住宅發展的申述用地(包括井頭上村南用地)，位於市區邊緣或在屯門新市鎮的已發展地區內。該等用地附近主要是住宅、休憩用地及政府、機構或社區發展設施，適宜作住宅發展。當局已進行技術評估，該評估確認把有關用地用作房屋發展不存在無法克服的技術問題。正如上文第 6.3.19 段所述，當局所提供的政府、機構或社區設施及休憩用地大致足夠，但個別設施則有短缺情況。至於「綠化地帶」，第 6.3.3 段載述政府進行「綠化地帶」檢討的準則。

把湖山用地改劃為「政府、機構或社區」用途或商業用途；或把恆富用地改劃為「綠化地帶」

- 6.3.56 鑑於社會對公營房屋的殷切需求，有關用地建議用作發展公營房屋。至於恆富用地，由於該用地位於屯門新市鎮的已發展地區內，不具「綠化地帶」的特色。

把井頭上村南用地改劃為「住宅(乙類)」地帶或作低密度的住宅發展

- 6.3.57 6 幅劃作住宅發展的申述用地(包括井頭上村用地)位於市區邊緣或在屯門新市鎮的已發展地區內。該等用地附近主要是住宅、休憩用地及政府、機構或社區發展設施，適宜作住宅發展。當局已進行技術評估，該評估確認把有關用地用作房屋發展不存在無法克服的技術問題。最高建築物高度訂為主水平基準上 145 米可以接受。

6.4 對意見所持理由和觀點的回應

- 6.4.1 為回應柔莊之家院友和其家人，以及就申述提出意見的人士所提出的關注，當局曾就培愛用地的擬議發展計劃探討不同方案，但考慮到柔莊之家的院舍狀況仍然良好，加上搬遷對院友及其家人造成的影響，柔莊之家將會原址保留，並會從擬議公營房屋項目的發展範圍中剔出。由於「社會福利設施」用途屬該「住宅(甲類)26」地帶所經常准許的用途，故無須就此修訂有關的用途地帶。至於擬議公營房屋發展在施工期間可能會對柔莊之家造成一些滋擾和不便，相關政府部門會繼續與扶康會和柔莊之家院友及其家人保持聯繫，以期盡量減低擬議發展在施工期內對柔莊之家造成的影響。
- 6.4.2 關於對陶窰的關注，培愛用地的擬議公營房屋發展並不屬於陶窰評級界線範圍內(圖 H-2e)。培愛用地的邊界是根據該研究的結果而劃定的。當局在劃設擬議房屋用地界線時已考慮陶窰的環境，包括目前陶窰附近一帶清幽蒼翠的景致。陶窰周邊的樹木及天然景貌會予以保育，以繼續作為陶窰的緩衝。政府會根據發展局技術通告(工務)第 6/2009 號《就基本工程項目進行文物影響評估的機制》，以及既定程序和規定，評估落實擬議房屋發展對文物造成的影響。根據該通告第 9 段，項目倡議人在擬備技術可行性說明書時，會就是否需要進行文物影響評估諮詢古蹟辦。
- 6.4.3 其他意見所持的理由與申述所提出的理由大致相似。上文第 6.3.2 至 6.3.52 段對有關申述的回應亦適用。意見所持的主要理由及相關回應載於附件 Vb。

7. 諮詢

7.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 發展局局長；
- (b) 運輸及房屋局局長；

- (c) 食物及衛生局局長；
- (d) 教育局局長；
- (e) 發展局文物保育專員辦事處；
- (f) 地政總署地政專員／屯門；
- (g) 房屋署署長；
- (h) 土木工程拓展署總工程師／西拓展處；
- (i) 環保署署長；
- (j) 運輸署署長；
- (k) 康樂及文化事務署署長；
- (l) 衛生署署長；
- (m) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (n) 漁農自然護理署署長；
- (o) 路政署總工程師／新界西；
- (p) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (q) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展；
- (r) 機電工程署署長；
- (s) 社會福利署署長；
- (t) 食物環境衛生署署長；
- (u) 消防處處長；
- (v) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處；
- (w) 民政事務總署屯門民政事務專員；以及
- (x) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 以下政府決策局／部門對各項申述／意見沒有主要意見：

- (a) 警務處處長；
- (b) 土木工程拓展署首席工程項目統籌／房屋工程；
- (c) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (d) 渠務署總工程師／新界北；
- (e) 水務署總工程師／建設；
- (f) 民航處處長；以及
- (g) 政府產業署署長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 至 **R69**、**R71** 至 **R100**、**R101**(部分)至 **R121**(部分)及 **R1897** 表示支持的意見，**R4373** 和 **R4374** 所提供的意見，以及 **R4379** 至 **R4404** 表示沒有意見。

8.2 根據上文第 6 段的評估，規劃署不支持 **R101(部分)** 至 **R121(部分)**、**R122** 至 **R921**、**R923** 至 **R1896**、**R1898** 至 **R4372**、**R4375** 至 **R4378**、**R4405** 至 **R4409** 及 **R4412**，並認為不應修訂分區計劃大綱圖以順應申述，理由如下：

- (a) 政府已採取多管齊下的方法增加土地供應，包括改劃「綠化地帶」用地和「政府、機構或社區」用地。規劃署認為申述用地適宜作住宅發展，以應付短中期的迫切房屋需求。擬議發展與四周環境互相協調。當局已進行相關的技術評估，包括交通、運輸、環境、生態、景觀、視覺、空氣流通及土力方面的評估，並確定在申述用地進行房屋發展不存在無法克服的技術問題；
- (b) 擬議房屋發展的發展密度和建築物高度實屬恰當，並已確定在技術上可行。規劃署認為把有關用地改劃作住宅用途以配合迫切的房屋需求是適當的做法，而且沒有理據支持降低房屋用地的發展密度；
- (c) 為盡量減少房屋發展對周邊地區／發展可能產生的影響，當局會在詳細設計／落實階段制定緩解措施；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》，地區休憩用地、鄰舍休憩用地和各項政府、機構或社區設施大致上足夠應付規劃人口的需求。相關政府決策局／部門會監察醫院病床／診療所／學校／體育館的供應情況；
- (e) 當局會在擬議房屋發展項目內為居民提供合適的配套設施，包括康樂、休憩用地、社區、社會福利、教育及零售設施；
- (f) 交通影響評估所得結論是，區內的道路網能夠應付日後的交通需求。在落實擬議交通安排和路口改善工程後，擬議房屋發展不會對附近的道路網構成不可接受的交通影響；
- (g) 關於公共交通設施／服務，運輸署會密切監察 5 個擬議公營房屋發展項目的施工進度及落成日期，並會考

慮適度增加公共交通服務。房屋署會在公營房屋發展項目內闢設泊車設施；

- (h) 該研究證實，擬議公營房屋發展不會受到不可接受的環境影響。當局會根據最新的發展建議，在詳細設計階段進行進一步的環境檢討，包括交通和鐵路噪音評估，有關的檢討須取得環保署的同意；
- (i) 擬議發展項目在施工期間對附近居民和學校所造成的負面影響(尤其是噪音和空氣的影響)，可通過落實《噪音管制條例》和《空氣污染管制條例》所訂定的適當污染管制措施和良好地盤作業加以緩解。如有需要，當局會在有關發展項目的詳細設計階段考慮及建議相關緩解措施；
- (j) 實地生態調查亦已指出，申述用地的生態價值不高。該研究亦確認申述用地的擬議房屋發展不會造成不可接受的生態影響；
- (k) 當局已進行初步樹木調查，未有在申述用地內發現罕有的樹木品種或古樹名木。當局須為相關公營房屋用地提交並落實保護及砍伐樹木建議，而處理樹木的方法則須遵從相關的政府技術通告；
- (l) 根據視覺影響評估及空氣流通評估，只要採取緩解措施，擬議房屋發展不會在視覺及空氣流通方面造成重大的負面影響。當局會在詳細設計階段考慮採取進一步的緩解措施，以盡量減低所造成的影響；
- (m) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就改劃土地用途的修訂諮詢公眾，相關的政府決策局／部門在過程中亦已充分考慮所收到的意見並作出回應。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許公眾提出申述及意見的規定，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分，而有關申述用地技術可行性方面的相關資料在公眾諮詢時已可供公眾參閱；

- (n) 政府會遵循既定的程序，諮詢受影響的持份者，並會按現行政策向合資格受影響人士(即其構築物因發展而將被清拆的人士)提供特惠津貼及／或作出重置安排；

項目 B 用地

- (o) 該用地的擬議地積比率訂為 4 倍，與毗連「住宅(乙類)14」和「住宅(乙類)15」地帶的發展密度一致。當局已就有關交通、空氣流通和視覺方面的技術可行性諮詢相關的政府部門，並確認在該用地進行擬議房屋發展不會產生無法克服的技術問題。當局會根據現行指引和保護樹木機制，注入新的景觀資源或落實補種樹木建議，以融入擬議發展的日後設計；以及

項目 A6、D1、D2、E、F1 至 F5

- (p) 項目 A6、D1、D2、E、F1 至 F5 用地均屬技術方面的修訂，以反映城規會就規劃申請所作出的決定、現時的主要土地用途或用途地帶界線的調整。

9. 請求作出決定

請城規會審議各項申述和意見，並決定建議／不建議順應／局部順應申述的內容而修訂該圖則。

10. 附件

- | | |
|---------|------------------------------------|
| 附件 I | 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》
(縮圖) |
| 附件 II | 《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》
的修訂項目附表 |
| 附件 IIIa | 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》的
申述人一覽表 |

附件 IIIb	《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》的提意見人一覽表
附件 IV	輯錄所有申述及意見的光碟[只提供予委員]
附件 Va	申述及政府部門回應的摘要
附件 Vb	就申述提出的意見及政府部門回應的摘要
附件 VI	2017 年 10 月 13 日城市規劃委員會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘要
附件 VII	2017 年 11 月 7 日屯門區議會會議記錄摘要
附件 VIII	2018 年 3 月 6 日屯門區議會有關重置柔莊之家的信件
附件 IX	2018 年 3 月 20 日香港龍窯關注組就龍窯向屯門民政事務處提交一封由 1 925 人聯署的信件
附件 X	屯門分區計劃大綱圖中提供的休憩用地和主要的政府、機構或社區設施
附件 XI	在屯門區提供的休憩用地及主要政府、機構或社區設施
圖 H-1a 至 H-1h	申述用地的位置圖
圖 H-2a 至 H-2h	申述用地的平面圖
圖 H-3a 至 H-3h	航攝照片
圖 H-4a1 至 H-4h1	實地照片
圖 H-5a 至 H-5f	項目 A1 至 A5 及項目 B 的擬議房屋發展的概念設計圖

- 圖 H-6a 至 H-6b** 申述人提出屯門替代用地的建議
- 圖 H-7** 屯門分區計劃大綱圖地區內可供申請作臨時綠化地區或政府、機構或社區設施用途的空置政府用地
- 圖 H-8** 擬議的主要道路基建及西鐵屯門南延線
- 圖 H-9a 至 H-9g** 擬議的交通改善措施及安排
- 圖 H-10a 至 H-10f** 項目 A1 至 A5 及項目 B 的擬議房屋發展的電腦合成照片

規劃署

2018 年 8 月