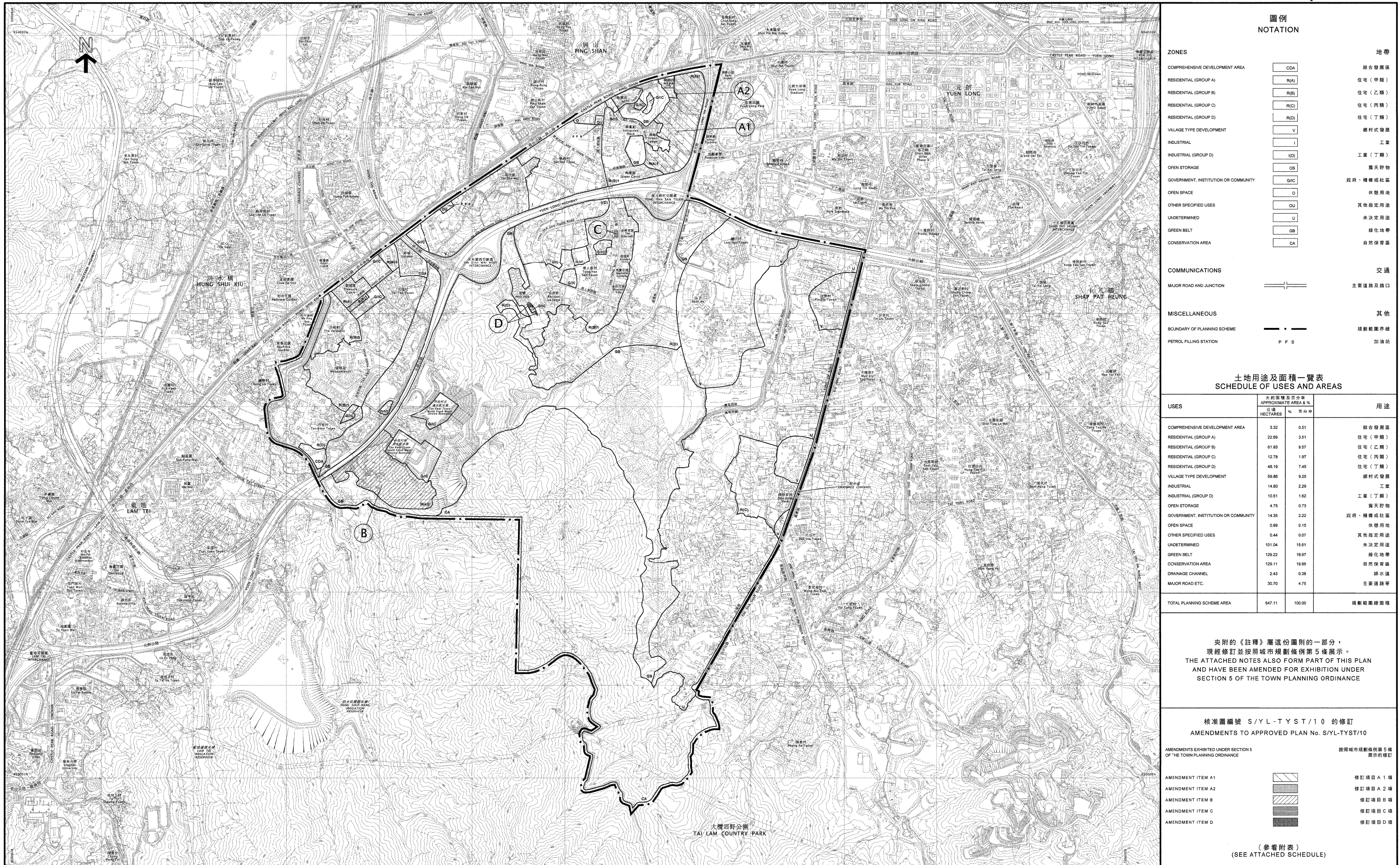




2017年9月29日 按照城市規劃條例第5條展示的
核准圖編號 S/YL-TYST/10 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/YL-TYST/10 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING CRDINANCE ON
29 SEPTEMBER 2017

Ms Jacinta K. C. Woo
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的唐人新村分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
TONG YAN SAN TSUEN - OUTLINE ZONING PLAN

規 劃 署 遵 照 城 市 規 劃 委 員 會 指 示 提 備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. **S/YL-TYST/11**

**城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10
所作修訂項目附表**

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A1 項 — 把位於朗天路西面和唐人新村交匯處北面的一塊土地由「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)1」地帶。
- A2 項 — 把位於朗逸豪園東面界線的一塊長形土地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶。
- B 項 — 把位於丹桂村南食水配水庫南面的一塊土地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶。
- C 項 — 把位於沙井路的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶。
- D 項 — 把位於柏巒南面的兩塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」(a)，以標明有關發展限制屬指定為「住宅(甲類)」的土地。
- (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以加入「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」支區的發展限制，及就「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」支區有關計算地盤面積加入新的條款。
- (c) 修訂「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶《註釋》的「備註」中有關計算總樓面面積/地積比率/上蓋面積的豁免條款。

- (d) 修訂「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」(a)(ix)，以提交交通和運輸影響評估報告替代交通影響評估報告。
- (e) 在「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」《註釋》的「備註」中，修訂「分層樓宇」為「分層住宅」的中文譯法，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (f) 在「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶及「工業(丁類)」地帶《註釋》的「備註」中，修訂「最高地積比率和上蓋面積」為「最高地積比率和最大上蓋面積」的中文譯法。
- (g) 修訂「住宅(丁類)」地帶《註釋》「備註」(b)的中文譯法，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2017年9月29日

**Lists of Representers and Commenters in respect of
the Draft Tong Yan San Tsuen Outline Zoning Plan No. S/YL-TYST/11
《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11》
申述人和提意見人名單**

Representers 申述人

Representation No. 申述個案編號	Name of ‘Representer’ 申述人名稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-R1	Johnson Cheung
TPB/R/S/YL-TYST/11-R2	Amy Liao
TPB/R/S/YL-TYST/11-R3	Lily Wong
TPB/R/S/YL-TYST/11-R4	Leung Kwong Choi
TPB/R/S/YL-TYST/11-R5	MTR Corporation Limited 香港鐵路有限公司
TPB/R/S/YL-TYST/11-R6	Lau Siu Mei
TPB/R/S/YL-TYST/11-R7	Lam Pui Tak
TPB/R/S/YL-TYST/11-R8	Tse Kwok Wai
TPB/R/S/YL-TYST/11-R9	Cheung Wai Sze
TPB/R/S/YL-TYST/11-R10	Lam Mei Ka Shirley
TPB/R/S/YL-TYST/11-R11	Chak Wai Ting
TPB/R/S/YL-TYST/11-R12	Johnson Koon Wan Cheung
TPB/R/S/YL-TYST/11-R13	Kwan Kin Kei
TPB/R/S/YL-TYST/11-R14	Lily Lai Lai Wong
TPB/R/S/YL-TYST/11-R15	Mak King Fai
TPB/R/S/YL-TYST/11-R16	Lau Yin Yi
TPB/R/S/YL-TYST/11-R17	Wong Tak Chun
TPB/R/S/YL-TYST/11-R18	Yuen Wing Yee Candy
TPB/R/S/YL-TYST/11-R19	Wong Tak Kin
TPB/R/S/YL-TYST/11-R20	Lee Andrea
TPB/R/S/YL-TYST/11-R21	Wong Kwai Ying
TPB/R/S/YL-TYST/11-R22	Wong Tak Yan
TPB/R/S/YL-TYST/11-R23	謝思明
TPB/R/S/YL-TYST/11-R24	Wong Kit Yung
TPB/R/S/YL-TYST/11-R25	Ho Chi Ho
TPB/R/S/YL-TYST/11-R26	Li Yanjie
TPB/R/S/YL-TYST/11-R27	Malla Robin Kumar
TPB/R/S/YL-TYST/11-R28	Wong Sze Man

Representation No. 申 述 個 案 編 號	Name of ‘Representer’ 申 述 人 名 稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-R29	王 天 也
TPB/R/S/YL-TYST/11-R30	鍾 佩 玲
TPB/R/S/YL-TYST/11-R31	梁 志 光
TPB/R/S/YL-TYST/11-R32	梁 志 強
TPB/R/S/YL-TYST/11-R33	梁 國 韜
TPB/R/S/YL-TYST/11-R34	梁 佩 晴
TPB/R/S/YL-TYST/11-R35	梁 志 明
TPB/R/S/YL-TYST/11-R36	Name Illegible 姓 名 不 詳
TPB/R/S/YL-TYST/11-R37	黃 瑞 鵬
TPB/R/S/YL-TYST/11-R38	David Phu
TPB/R/S/YL-TYST/11-R39	劉 潤 林
TPB/R/S/YL-TYST/11-R40	Fong Cham Kwan Eric
TPB/R/S/YL-TYST/11-R41	Leung Mui Mui
TPB/R/S/YL-TYST/11-R42	李 穎 然
TPB/R/S/YL-TYST/11-R43	Poon Kwok Ling
TPB/R/S/YL-TYST/11-R44	潘 九
TPB/R/S/YL-TYST/11-R45	Luk Po Chun
TPB/R/S/YL-TYST/11-R46	梁 家 泰
TPB/R/S/YL-TYST/11-R47	梁 瑞 宏
TPB/R/S/YL-TYST/11-R48	周 宇 婷
TPB/R/S/YL-TYST/11-R49	方 美 玲
TPB/R/S/YL-TYST/11-R50	張 沛 桑
TPB/R/S/YL-TYST/11-R51	何 美 琮
TPB/R/S/YL-TYST/11-R52	廖 小 紅
TPB/R/S/YL-TYST/11-R53	劉 燕 雲
TPB/R/S/YL-TYST/11-R54	Lai Po Chu
TPB/R/S/YL-TYST/11-R55	朱 俊 超
TPB/R/S/YL-TYST/11-R56	Chang Yu Wen
TPB/R/S/YL-TYST/11-R57	韓 桂 妹
TPB/R/S/YL-TYST/11-R58	黃 官 文
TPB/R/S/YL-TYST/11-R59	黃 斯 豪
TPB/R/S/YL-TYST/11-R60	蕭 鳳 英
TPB/R/S/YL-TYST/11-R61	Lai Mei Mei
TPB/R/S/YL-TYST/11-R62	Lau Ka Keung
TPB/R/S/YL-TYST/11-R63	Lai Shuk Ching

Representation No. 申 述 個 案 編 號	Name of ‘Representer’ 申 述 人 名 稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-R64	Tse Sheung Wan
TPB/R/S/YL-TYST/11-R65	Cheng Lai Wan
TPB/R/S/YL-TYST/11-R66	Lam Cheong Yim
TPB/R/S/YL-TYST/11-R67	Lam Yu Ting
TPB/R/S/YL-TYST/11-R68	Ku Shu Yat Susanna
TPB/R/S/YL-TYST/11-R69	Frankie Wong
TPB/R/S/YL-TYST/11-R70	傅 連 帶
TPB/R/S/YL-TYST/11-R71	傅 琮 帶
TPB/R/S/YL-TYST/11-R72	蔡 皓 政
TPB/R/S/YL-TYST/11-R73	張 利 國
TPB/R/S/YL-TYST/11-R74	賴 升 輝
TPB/R/S/YL-TYST/11-R75	Kwan Ka Ho Mike
TPB/R/S/YL-TYST/11-R76	姚 子 裕
TPB/R/S/YL-TYST/11-R77	Lau Ka Wai
TPB/R/S/YL-TYST/11-R78	So Po Yu Elsie
TPB/R/S/YL-TYST/11-R79	Wu Kin Sun Alex
TPB/R/S/YL-TYST/11-R80	Ma Chung Wai
TPB/R/S/YL-TYST/11-R81	Ho Hang Fung
TPB/R/S/YL-TYST/11-R82	吳 錫 祈
TPB/R/S/YL-TYST/11-R83	庾 偉 釗
TPB/R/S/YL-TYST/11-R84	周 嘉 兒
TPB/R/S/YL-TYST/11-R85	陳 美 好
TPB/R/S/YL-TYST/11-R86	Tang Ho Yin
TPB/R/S/YL-TYST/11-R87	Wong Lai Yin
TPB/R/S/YL-TYST/11-R88	Tse Hoi Yan
TPB/R/S/YL-TYST/11-R89	Wong Ka Ho
TPB/R/S/YL-TYST/11-R90	Lee Chi Wah
TPB/R/S/YL-TYST/11-R91	Wong Hoi Ki
TPB/R/S/YL-TYST/11-R92	Hui Ka Kit
TPB/R/S/YL-TYST/11-R93	吳 永 昌
TPB/R/S/YL-TYST/11-R94	Leung Tsz Yan Keiko
TPB/R/S/YL-TYST/11-R95	譚 婉 寧
TPB/R/S/YL-TYST/11-R96	Eric Yeung
TPB/R/S/YL-TYST/11-R97	Choi Kam Chi
TPB/R/S/YL-TYST/11-R98	Wong Hok Hin

Representation No. 申 述 個 案 編 號	Name of ‘Representer’ 申 述 人 名 稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-R99	杜 日 輝
TPB/R/S/YL-TYST/11-R100	朱 美 儀
TPB/R/S/YL-TYST/11-R101	Leung Lap Man
TPB/R/S/YL-TYST/11-R102	何 錫 洋
TPB/R/S/YL-TYST/11-R103	Chui Siu Tong
TPB/R/S/YL-TYST/11-R104	程 怡 信
TPB/R/S/YL-TYST/11-R105	Leung Ka Wai
TPB/R/S/YL-TYST/11-R106	Wong Cheuk Yin
TPB/R/S/YL-TYST/11-R107	Cheung Ko Chi
TPB/R/S/YL-TYST/11-R108	吳 嘉 桂
TPB/R/S/YL-TYST/11-R109	Lai Ching Mei
TPB/R/S/YL-TYST/11-R110	盧 嘉 媚
TPB/R/S/YL-TYST/11-R111	Fung Nga Kwan Sandra
TPB/R/S/YL-TYST/11-R112	陳 智 忠
TPB/R/S/YL-TYST/11-R113	洪 咏 彤
TPB/R/S/YL-TYST/11-R114	Fan Man Yuen
TPB/R/S/YL-TYST/11-R115	Yeung Ka Yan
TPB/R/S/YL-TYST/11-R116	余 麗 美
TPB/R/S/YL-TYST/11-R117	Wong Chun Kwok
TPB/R/S/YL-TYST/11-R118	Chau Kai Lun
TPB/R/S/YL-TYST/11-R119	Chan Hon Tim
TPB/R/S/YL-TYST/11-R120	湯 子 良
TPB/R/S/YL-TYST/11-R121	陳 明 燊
TPB/R/S/YL-TYST/11-R122	吳 小 明
TPB/R/S/YL-TYST/11-R123	趙 少 雲
TPB/R/S/YL-TYST/11-R124	陳 啟 宇
TPB/R/S/YL-TYST/11-R125	Heung Yee Kuk New Territories 新 界 鄉 議 局
TPB/R/S/YL-TYST/11-R126	Yuen Long District Council 元 朗 區 議 會
TPB/R/S/YL-TYST/11-R127	Mary Mulvihill
TPB/R/S/YL-TYST/11-R128	The Conservancy Association 長 春 社
TPB/R/S/YL-TYST/11-R129	丹桂村坑尾寮屋關注組
TPB/R/S/YL-TYST/11-R130	Wright Fu

Representation No. 申 述 個 案 編 號	Name of ‘Representer’ 申 述 人 名 稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-R131	林 秀 紅
TPB/R/S/YL-TYST/11-R132	馮 滔
TPB/R/S/YL-TYST/11-R133	林 儀 仔
TPB/R/S/YL-TYST/11-R134	李 惠 嫦
TPB/R/S/YL-TYST/11-R135	李 日 明
TPB/R/S/YL-TYST/11-R136	李 敏 賢
TPB/R/S/YL-TYST/11-R137	張 玲 儀
TPB/R/S/YL-TYST/11-R138	王 利 洪
TPB/R/S/YL-TYST/11-R139	石 燕 基
TPB/R/S/YL-TYST/11-R140	黃 杰 強
TPB/R/S/YL-TYST/11-R141	Name Illegible 姓 名 不 詳
TPB/R/S/YL-TYST/11-R142	蘇 志 標
TPB/R/S/YL-TYST/11-R143	王 靜 怡
TPB/R/S/YL-TYST/11-R144	林 彩 群
TPB/R/S/YL-TYST/11-R145	方 宇 文
TPB/R/S/YL-TYST/11-R146	王 成 會
TPB/R/S/YL-TYST/11-R147	曾 健 華
TPB/R/S/YL-TYST/11-R148	伍 艷 嫦
TPB/R/S/YL-TYST/11-R149	李 晶
TPB/R/S/YL-TYST/11-R150	Name Illegible 姓 名 不 詳
TPB/R/S/YL-TYST/11-R151	Yuen Siu Mee
TPB/R/S/YL-TYST/11-R152	劉 映 娣
TPB/R/S/YL-TYST/11-R153	黃 志 強
TPB/R/S/YL-TYST/11-R154	李 冠 南
TPB/R/S/YL-TYST/11-R155	麥 美 儀
TPB/R/S/YL-TYST/11-R156	何 麗 芬
TPB/R/S/YL-TYST/11-R157	易 明 慧
TPB/R/S/YL-TYST/11-R158	李 杏 英
TPB/R/S/YL-TYST/11-R159	龐 則 潔
TPB/R/S/YL-TYST/11-R160	Name Illegible 姓 名 不 詳
TPB/R/S/YL-TYST/11-R161	陳 寶 娟
TPB/R/S/YL-TYST/11-R162	蘇 伯 煊
TPB/R/S/YL-TYST/11-R163	葉 麗 儀
TPB/R/S/YL-TYST/11-R164	李 建 清
TPB/R/S/YL-TYST/11-R165	曾 國 卿

Representation No. 申 述 個 案 編 號	Name of ‘Representer’ 申 述 人 名 稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-R166	Nigel Lai Chong Lam
TPB/R/S/YL-TYST/11-R167	Mary Meng Di Lam
TPB/R/S/YL-TYST/11-R168	周 勝
TPB/R/S/YL-TYST/11-R169	周 興 仔
TPB/R/S/YL-TYST/11-R170	Name Illegible 姓 名 不 詳
TPB/R/S/YL-TYST/11-R171	許 啟 龍
TPB/R/S/YL-TYST/11-R172	梁 少 恒
TPB/R/S/YL-TYST/11-R173	蔡 燕 媚
TPB/R/S/YL-TYST/11-R174	張 珍 儀
TPB/R/S/YL-TYST/11-R175	許 艷 珍
TPB/R/S/YL-TYST/11-R176	鄭 娟 梅
TPB/R/S/YL-TYST/11-R177	Kung Hing Wan
TPB/R/S/YL-TYST/11-R178	李 朝 亨
TPB/R/S/YL-TYST/11-R179	馬 海 善
TPB/R/S/YL-TYST/11-R180	陳 金 娣
TPB/R/S/YL-TYST/11-R181	蔡 燕 青
TPB/R/S/YL-TYST/11-R182	蔡 仕 文
TPB/R/S/YL-TYST/11-R183	鍾 潤 財
TPB/R/S/YL-TYST/11-R184	鍾 乃 聰
TPB/R/S/YL-TYST/11-R185	鍾 天 棟
TPB/R/S/YL-TYST/11-R186	簡 立
TPB/R/S/YL-TYST/11-R187	Li Ah Wu、洪 玉 佩
TPB/R/S/YL-TYST/11-R188	洪 玉 佩
TPB/R/S/YL-TYST/11-R189	Li Ah Wu
TPB/R/S/YL-TYST/11-R190	彭 國 良
TPB/R/S/YL-TYST/11-R191	丘 德 安
TPB/R/S/YL-TYST/11-R192	黃 小 燕
TPB/R/S/YL-TYST/11-R193	羅 崇 傑
TPB/R/S/YL-TYST/11-R194	方 家 聲
TPB/R/S/YL-TYST/11-R195	顏 憲 坤
TPB/R/S/YL-TYST/11-R196	李 強
TPB/R/S/YL-TYST/11-R197	Chan Wai Sum
TPB/R/S/YL-TYST/11-R198	秦 詩 韻
TPB/R/S/YL-TYST/11-R199	黃 小 姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-R200	李 文 怡

Representation No. 申 述 個 案 編 號	Name of ‘Representer’ 申 述 人 名 稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-R201	李 先 生
TPB/R/S/YL-TYST/11-R202	劉 女 士
TPB/R/S/YL-TYST/11-R203	The Hong Kong and China Gas Company Limited 香 港 中 華 煤 氣 有 限 公 司

Commenters 提意見人

Comments on Representation No. 意見編號	Name of 'Committer' 提意見人名稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-C1	Miss Li
TPB/R/S/YL-TYST/11-C2	王女士
TPB/R/S/YL-TYST/11-C3	Mr. Yao
TPB/R/S/YL-TYST/11-C4	Mrs. Wang
TPB/R/S/YL-TYST/11-C5	李小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C6	Miss Mude
TPB/R/S/YL-TYST/11-C7	黃先生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C8	呂夢竹
TPB/R/S/YL-TYST/11-C9	呂小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C10	丹桂村坑尾寮屋關注組
TPB/R/S/YL-TYST/11-C11	余小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C12	呂小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C13	魏小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C14	于小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C15	李小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C16	Tara Wei
TPB/R/S/YL-TYST/11-C17	黃先生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C18	Wenny Li
TPB/R/S/YL-TYST/11-C19	莫富棋
TPB/R/S/YL-TYST/11-C20	李燁棋
TPB/R/S/YL-TYST/11-C21	Thomas
TPB/R/S/YL-TYST/11-C22	方宇文
TPB/R/S/YL-TYST/11-C23	伍艷嫦
TPB/R/S/YL-TYST/11-C24	張宗勇
TPB/R/S/YL-TYST/11-C25	易良紅
TPB/R/S/YL-TYST/11-C26	方英龍
TPB/R/S/YL-TYST/11-C27	江炎堯
TPB/R/S/YL-TYST/11-C28	譚偉明
TPB/R/S/YL-TYST/11-C29	朱鳳英
TPB/R/S/YL-TYST/11-C30	郭先生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C31	于美德
TPB/R/S/YL-TYST/11-C32	張錦文
TPB/R/S/YL-TYST/11-C33	黃麗君

Comments on Representation No. 意見編號	Name of ‘Committer’ 提意見人名稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-C34	彭淑婷
TPB/R/S/YL-TYST/11-C35	劉禮容
TPB/R/S/YL-TYST/11-C36	林雲
TPB/R/S/YL-TYST/11-C37	林煒
TPB/R/S/YL-TYST/11-C38	Name Illegible 姓名不詳
TPB/R/S/YL-TYST/11-C39	林博
TPB/R/S/YL-TYST/11-C40	王時思
TPB/R/S/YL-TYST/11-C41	李麗芳
TPB/R/S/YL-TYST/11-C42	黃創達
TPB/R/S/YL-TYST/11-C43	李奕昌
TPB/R/S/YL-TYST/11-C44	李健清
TPB/R/S/YL-TYST/11-C45	李忻琪
TPB/R/S/YL-TYST/11-C46	陳月珍
TPB/R/S/YL-TYST/11-C47	彭清梅
TPB/R/S/YL-TYST/11-C48	梁世傑
TPB/R/S/YL-TYST/11-C49	何桂珍
TPB/R/S/YL-TYST/11-C50	李先生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C51	鄒小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C52	張小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C53	王小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C54	羅女士
TPB/R/S/YL-TYST/11-C55	沈小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C56	陳先生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C57	沈小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C58	伍's
TPB/R/S/YL-TYST/11-C59	Name Illegible 姓名不詳
TPB/R/S/YL-TYST/11-C60	Name Illegible 姓名不詳
TPB/R/S/YL-TYST/11-C61	Name Illegible 姓名不詳
TPB/R/S/YL-TYST/11-C62	鍾先生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C63	方太
TPB/R/S/YL-TYST/11-C64	張國群
TPB/R/S/YL-TYST/11-C65	梁業清
TPB/R/S/YL-TYST/11-C66	吳超芬
TPB/R/S/YL-TYST/11-C67	關阿好
TPB/R/S/YL-TYST/11-C68	何珊娟

Comments on Representation No. 意見編號	Name of ‘Committer’ 提意見人名稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-C69	劉玉枝
TPB/R/S/YL-TYST/11-C70	Hilary
TPB/R/S/YL-TYST/11-C71	周興仔
TPB/R/S/YL-TYST/11-C72	蘇銓香
TPB/R/S/YL-TYST/11-C73	周子皓
TPB/R/S/YL-TYST/11-C74	鍾汶樂
TPB/R/S/YL-TYST/11-C75	湯彥珩
TPB/R/S/YL-TYST/11-C76	沒有提供姓名 No Name Provided
TPB/R/S/YL-TYST/11-C77	沒有提供姓名 No Name Provided
TPB/R/S/YL-TYST/11-C78	沒有提供姓名 No Name Provided
TPB/R/S/YL-TYST/11-C79	沒有提供姓名 No Name Provided
TPB/R/S/YL-TYST/11-C80	沒有提供姓名 No Name Provided
TPB/R/S/YL-TYST/11-C81	沒有提供姓名 No Name Provided
TPB/R/S/YL-TYST/11-C82	沒有提供姓名 No Name Provided
TPB/R/S/YL-TYST/11-C83	沒有提供姓名 No Name Provided
TPB/R/S/YL-TYST/11-C84	鄧震奎
TPB/R/S/YL-TYST/11-C85	鄭穎芯
TPB/R/S/YL-TYST/11-C86	楊金蘭
TPB/R/S/YL-TYST/11-C87	楊金蓮
TPB/R/S/YL-TYST/11-C88	姚偉強
TPB/R/S/YL-TYST/11-C89	姚安琪
TPB/R/S/YL-TYST/11-C90	章女士
TPB/R/S/YL-TYST/11-C91	Ralph
TPB/R/S/YL-TYST/11-C92	賀女士
TPB/R/S/YL-TYST/11-C93	Jenny
TPB/R/S/YL-TYST/11-C94	洪小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C95	黃瑞
TPB/R/S/YL-TYST/11-C96	陳鋒
TPB/R/S/YL-TYST/11-C97	李 sir
TPB/R/S/YL-TYST/11-C98	吳標
TPB/R/S/YL-TYST/11-C99	林存金
TPB/R/S/YL-TYST/11-C100	林文依
TPB/R/S/YL-TYST/11-C101	黃麗珍
TPB/R/S/YL-TYST/11-C102	陳友寧
TPB/R/S/YL-TYST/11-C103	李惠霞

Comments on Representation No. 意見編號	Name of ‘Committer’ 提意見人名稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-C104	鄭爾新
TPB/R/S/YL-TYST/11-C105	Eric
TPB/R/S/YL-TYST/11-C106	王女士
TPB/R/S/YL-TYST/11-C107	Peter
TPB/R/S/YL-TYST/11-C108	李光旭
TPB/R/S/YL-TYST/11-C109	余帆
TPB/R/S/YL-TYST/11-C110	偉
TPB/R/S/YL-TYST/11-C111	基
TPB/R/S/YL-TYST/11-C112	翁
TPB/R/S/YL-TYST/11-C113	梁群歡
TPB/R/S/YL-TYST/11-C114	文
TPB/R/S/YL-TYST/11-C115	郭女士
TPB/R/S/YL-TYST/11-C116	宜
TPB/R/S/YL-TYST/11-C117	方小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C118	梁
TPB/R/S/YL-TYST/11-C119	Name Illegible 姓名不詳
TPB/R/S/YL-TYST/11-C120	孫女士
TPB/R/S/YL-TYST/11-C121	Marone
TPB/R/S/YL-TYST/11-C122	朱女
TPB/R/S/YL-TYST/11-C123	阿樟
TPB/R/S/YL-TYST/11-C124	Prey Chan
TPB/R/S/YL-TYST/11-C125	丘留娣
TPB/R/S/YL-TYST/11-C126	陳利英
TPB/R/S/YL-TYST/11-C127	張莉芳
TPB/R/S/YL-TYST/11-C128	張利紅
TPB/R/S/YL-TYST/11-C129	張莉霞
TPB/R/S/YL-TYST/11-C130	溫鳳友
TPB/R/S/YL-TYST/11-C131	陳紅
TPB/R/S/YL-TYST/11-C132	張新明
TPB/R/S/YL-TYST/11-C133	Name Illegible 姓名不詳
TPB/R/S/YL-TYST/11-C134	江運平
TPB/R/S/YL-TYST/11-C135	丘駿友
TPB/R/S/YL-TYST/11-C136	丘駿豪
TPB/R/S/YL-TYST/11-C137	Name Illegible 姓名不詳
TPB/R/S/YL-TYST/11-C138	丘小梅

Comments on Representation No. 意見編號	Name of 'Commenter' 提意見人名稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-C139	丘如昌
TPB/R/S/YL-TYST/11-C140	梁小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C141	蔡先生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C142	楊先生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C143	王麗京
TPB/R/S/YL-TYST/11-C144	羅先生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C145	王先生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C146	胡先生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C147	胡小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C148	王子庭
TPB/R/S/YL-TYST/11-C149	許秀琴
TPB/R/S/YL-TYST/11-C150	Name Illegible 姓名不詳
TPB/R/S/YL-TYST/11-C151	Name Illegible 姓名不詳
TPB/R/S/YL-TYST/11-C152	蔡先生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C153	羅偉忠
TPB/R/S/YL-TYST/11-C154	蔡龍華
TPB/R/S/YL-TYST/11-C155	吳玉珍
TPB/R/S/YL-TYST/11-C156	郭麗珍
TPB/R/S/YL-TYST/11-C157	吳翠杰
TPB/R/S/YL-TYST/11-C158	方紅麗
TPB/R/S/YL-TYST/11-C159	陳虹
TPB/R/S/YL-TYST/11-C160	李雲
TPB/R/S/YL-TYST/11-C161	王曼浪
TPB/R/S/YL-TYST/11-C162	李太
TPB/R/S/YL-TYST/11-C163	阿順
TPB/R/S/YL-TYST/11-C164	阿康
TPB/R/S/YL-TYST/11-C165	阿文
TPB/R/S/YL-TYST/11-C166	桃女士
TPB/R/S/YL-TYST/11-C167	英姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C168	謝先生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C169	黃小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C170	羅旺好
TPB/R/S/YL-TYST/11-C171	詩敏
TPB/R/S/YL-TYST/11-C172	鳳女士
TPB/R/S/YL-TYST/11-C173	黃先生

Comments on Representation No. 意見編號	Name of 'Committer' 提意見人名稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-C174	芷妍
TPB/R/S/YL-TYST/11-C175	陳漢文
TPB/R/S/YL-TYST/11-C176	劉小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C177	Leung Ka Wai
TPB/R/S/YL-TYST/11-C178	強
TPB/R/S/YL-TYST/11-C179	黃小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C180	王兵
TPB/R/S/YL-TYST/11-C181	陳濟富
TPB/R/S/YL-TYST/11-C182	畢新龍
TPB/R/S/YL-TYST/11-C183	陳聖釧
TPB/R/S/YL-TYST/11-C184	梁子金
TPB/R/S/YL-TYST/11-C185	王飛
TPB/R/S/YL-TYST/11-C186	林道銘
TPB/R/S/YL-TYST/11-C187	張添明
TPB/R/S/YL-TYST/11-C188	江金德
TPB/R/S/YL-TYST/11-C189	吳作棟
TPB/R/S/YL-TYST/11-C190	游漢文
TPB/R/S/YL-TYST/11-C191	鄭富窮
TPB/R/S/YL-TYST/11-C192	廖文迪
TPB/R/S/YL-TYST/11-C193	楊自雲
TPB/R/S/YL-TYST/11-C194	薛風華
TPB/R/S/YL-TYST/11-C195	葉金星
TPB/R/S/YL-TYST/11-C196	劉連芝
TPB/R/S/YL-TYST/11-C197	俊宇
TPB/R/S/YL-TYST/11-C198	毛迪華
TPB/R/S/YL-TYST/11-C199	朱家恆
TPB/R/S/YL-TYST/11-C200	彭淑梅
TPB/R/S/YL-TYST/11-C201	Wong Kam Yuen
TPB/R/S/YL-TYST/11-C202	Lai Chun
TPB/R/S/YL-TYST/11-C203	彭國良
TPB/R/S/YL-TYST/11-C204	鄭昭明
TPB/R/S/YL-TYST/11-C205	鄭榮鎬
TPB/R/S/YL-TYST/11-C206	楊秀珍
TPB/R/S/YL-TYST/11-C207	陳穎彤
TPB/R/S/YL-TYST/11-C208	李朗風

Comments on Representation No. 意見編號	Name of ‘Committer’ 提意見人名稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-C209	Chelsea Cheung
TPB/R/S/YL-TYST/11-C210	張善怡
TPB/R/S/YL-TYST/11-C211	To Hiu Nam
TPB/R/S/YL-TYST/11-C212	Leung Chi Kong
TPB/R/S/YL-TYST/11-C213	吳偉彬
TPB/R/S/YL-TYST/11-C214	何先生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C215	楊繕而
TPB/R/S/YL-TYST/11-C216	Lee Man Ho
TPB/R/S/YL-TYST/11-C217	張錦江
TPB/R/S/YL-TYST/11-C218	蕭朗宜
TPB/R/S/YL-TYST/11-C219	Sue Yeung
TPB/R/S/YL-TYST/11-C220	Kelvin Wu
TPB/R/S/YL-TYST/11-C221	Au Yeung Wing Yi
TPB/R/S/YL-TYST/11-C222	Tsoi Hing
TPB/R/S/YL-TYST/11-C223	劉子賢
TPB/R/S/YL-TYST/11-C224	May Yip
TPB/R/S/YL-TYST/11-C225	黃穎嫻
TPB/R/S/YL-TYST/11-C226	Li Lok Yan
TPB/R/S/YL-TYST/11-C227	陳君行
TPB/R/S/YL-TYST/11-C228	陳綺茵
TPB/R/S/YL-TYST/11-C229	歐陽芷琳
TPB/R/S/YL-TYST/11-C230	方履慧
TPB/R/S/YL-TYST/11-C231	Fong Lok Man
TPB/R/S/YL-TYST/11-C232	杜倩怡
TPB/R/S/YL-TYST/11-C233	Franko Lam
TPB/R/S/YL-TYST/11-C234	Chan Nga Hin Jessie
TPB/R/S/YL-TYST/11-C235	Yip Wing Shan
TPB/R/S/YL-TYST/11-C236	陳楚天
TPB/R/S/YL-TYST/11-C237	梁維倩
TPB/R/S/YL-TYST/11-C238	Ingrid Jim
TPB/R/S/YL-TYST/11-C239	Wu Kwan Ho
TPB/R/S/YL-TYST/11-C240	李詠生
TPB/R/S/YL-TYST/11-C241	Miss Nie
TPB/R/S/YL-TYST/11-C242	Mario Chan
TPB/R/S/YL-TYST/11-C243	莫榮鍾

Comments on Representation No. 意見編號	Name of ‘Committer’ 提意見人名稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-C244	溫悅華
TPB/R/S/YL-TYST/11-C245	洪菲雅
TPB/R/S/YL-TYST/11-C246	Leanne Lo
TPB/R/S/YL-TYST/11-C247	Tsui Ka Man
TPB/R/S/YL-TYST/11-C248	徐霖
TPB/R/S/YL-TYST/11-C249	羅子鏢
TPB/R/S/YL-TYST/11-C250	Ip Tin Wai Jacqueline
TPB/R/S/YL-TYST/11-C251	Leung Shu Ting
TPB/R/S/YL-TYST/11-C252	Li Elim
TPB/R/S/YL-TYST/11-C253	一群關心丹桂村和綠化地帶的香港人
TPB/R/S/YL-TYST/11-C254	Mary Mulvihill
TPB/R/S/YL-TYST/11-C255	The Conservancy Association 長春社
TPB/R/S/YL-TYST/11-C256	土地正義聯盟
TPB/R/S/YL-TYST/11-C257	Simon
TPB/R/S/YL-TYST/11-C258	Mr. Cheng
TPB/R/S/YL-TYST/11-C259	s. Cheng
TPB/R/S/YL-TYST/11-C260	黃小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C261	黃小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C262	譚小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C263	胡小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C264	鄧小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C265	張小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C266	鄧小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C267	何小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C268	李小姐
TPB/R/S/YL-TYST/11-C269	Lam Wing-hong
TPB/R/S/YL-TYST/11-C270	Jerry Chan
TPB/R/S/YL-TYST/11-C271	Mr. Chan
TPB/R/S/YL-TYST/11-C272	沒有提供姓名 No Name Provided
TPB/R/S/YL-TYST/11-C273	Chun Sze Wan
TPB/R/S/YL-TYST/11-C274	沒有提供姓名 No Name Provided
TPB/R/S/YL-TYST/11-C275	Nancy Chun
TPB/R/S/YL-TYST/11-C276	沒有提供姓名 No Name Provided
TPB/R/S/YL-TYST/11-C277	Hannah Chu

Comments on Representation No. 意見編號	Name of ‘Commenter’ 提意見人名稱
TPB/R/S/YL-TYST/11-C278	吳巧程
TPB/R/S/YL-TYST/11-C279	Enoch Cheng
TPB/R/S/YL-TYST/11-C280	馮世權
TPB/R/S/YL-TYST/11-C281	Michelle Sher
TPB/R/S/YL-TYST/11-C282	高顯寧
TPB/R/S/YL-TYST/11-C283	林國棟
TPB/R/S/YL-TYST/11-C284	李瑞謙
TPB/R/S/YL-TYST/11-C285	何凱琳
TPB/R/S/YL-TYST/11-C286	梁雪華
TPB/R/S/YL-TYST/11-C287	Chantelle Suen
TPB/R/S/YL-TYST/11-C288	Gloria Chaung
TPB/R/S/YL-TYST/11-C289	廖嘉儀
TPB/R/S/YL-TYST/11-C290	Jane A Che
TPB/R/S/YL-TYST/11-C291	苗士
TPB/R/S/YL-TYST/11-C292	許文壕

與《唐人新村分區計劃大綱草圖編號S/YL TYST/11》相關的
申述和意見及規劃署回應的摘要

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
R1至 R3及 R11至 R28	R1 Johnson Cheung R2 Amy Liao R3 Lily Wong R11 Chak Wai Ting R12 Johnson Koon Wan Cheung R13 Kwan Kin Kei R14 Lily Lai Lai Wong R15 Mak King Fai R16 Lau Yin Yi R17 Wong Tak Chun R18 Yuen Wing Yee Candy R19	支持項目A1、A2及B但反對將所改劃的用地純粹用作公營房屋發展。 <u>主要申述理由</u> <u>房屋組合</u> (a) 通過改劃土地增加發展密度，從而有效地使用土地資源。藉着改善基礎設施，增加發展密度。 (b) 有關用地不應純粹用作公營房屋發展。當局應充分考慮現有的私人土地擁有權及擁有人的合理期望。若為了發展公營房屋而要求放棄私人擁有權，做法不公。社會需要可作私人住宅發展的土地。政府應在公私營房屋發展之間取得平衡，並提供合理且多元化的房屋類別。	(a) 備悉。 (b) 有關的住宅發展最終由公營或私人機構負責進行，乃屬落實層面的事情，與分區計劃大綱圖的土地用途建議無關。雖然如此，正如房屋署所指，公營房屋需求迫切。截至二零一八年三月底，約有153 300宗的租住公屋一般申請，以及約119 000宗配額及計分制下的非長者一人申請。一般公屋申請人的平均輪候時間為5.1年。根據《長遠房屋策略》二零一七年周年進度報告的最新預測，政府在二零一八／一九至二零二七／二八這10年的公營房屋建屋目標是280 000個單位，而公屋及資助出售房屋單位的分布則為200 000個及80 000個。截至二零一七年十二月，假設所有已物色的用地(包括朗邊及丹桂村這兩幅用地)均可依時

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
	Wong Tak Kin R20 Lee Andrea R21 Wong Kwai Ying R22 Wong Tak Yan R23 謝思明 R24 Wong Kit Yung R25 Ho Chi Ho R26 Li Yanjie R27 Malla Robin R28 Wong Sze Man	(c) 申述人認為私人發展可於較短時間內落實，並可於較短時間內惠及更多使用者。在提供社區設施(例如安老院舍、兒童日間護理中心、幼稚園及學校、「首置」單位及鄰舍康樂設施)方面，由私人界別發展亦較公營界別發展快。 (d) 只容許發展公營房屋的規劃意向有欠公平，不夠全面。《說明書》並非法定文件，只在這份不顯眼的文件中訂明此項重要的規劃意向，並不恰當(R3)。	順利地移交作房屋發展，這些用地將會在二零一八／一九至二零二七／二八這10年提供約237 000個公營房屋單位，但這個數字仍落後於10年內供應280 000個單位的目標。因此，房屋署仍急需物色足夠的土地作公營房屋發展，以達致《長遠房屋策略》訂下的公營房屋目標；亦確實有需要把朗邊和丹桂村這兩幅用地作公營房屋用途。有申述人建議把這兩幅用地的一部分或全部用作發展私人房屋，此舉會影響公營房屋的落成量，以及加劇房屋不足的問題。 (c) 請參閱上文對R1至R3及R11至R28有關「房屋組合」的主要申述理由(b)的回應。 (d) 《說明書》雖然並非法定圖則的一部分，但屬於城規會公布的文件，用以反映城規會就各土地用途地帶的規劃意向和目的，協助公眾了解該圖的土地用途建議。在《說明書》內訂明有關用地作公營房屋發展的意向，做法合適。

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
R4	R4 Leung Kwong Choi	支持項目 A1 及 B 但反對將所改劃的用地純粹用作公營房屋發展。 <u>主要申述理由</u> <u>房屋組合</u> (a) 申述人認為應進一步建議讓私人土地擁有人參與「住宅(甲類)」地帶內的房屋發展，並把公營房屋發展維持在 40% 左右。	(a) 請參閱上文對 R1 至 R3 及 R11 至 R28 有關「房屋組合」的主要申述理由 (b) 的回應。 (b) 隨着在朗邊和丹桂村用地進行公營房屋發展，在唐人新村分區計劃大綱圖上的公營和私人房屋單位比例約是 70% 比 30%。在唐人新村區內，元朗南發展的土地用途亦會被改劃。若計及元朗南，公私營房屋比例會變成 65% 比 35%。該區的整體擬議房屋組合合理。
R5	R5 香港鐵路有限公司 MTR Corporation Limited	就項目 A1 提供意見的申述。 <u>主要申述理由</u> <u>輕鐵的噪音</u> (a) 輕鐵運作所產生的噪音或會影響朗邊用地日後的住戶。香港房屋委員會(下稱「房委會」)應就輕鐵可能造成的噪音影響進行詳細的噪音評估，而有關評估必須符合環境保護署(下稱「環保署」)的要求。房委會亦須自費落實足夠的噪音緩解措施，而有關情況必須	(a) 朗邊研究的初步環境評審顯示，初步而言，如採取合適的緩解措施(例如設置隔音屏障、減音窗／露台及隔聲簷)，朗邊用地未來的住宅發展項目不會受到無法克服的環境影響，包括鐵路噪音。房屋署會於其後的詳細設計階段進行環境評估研究(包括鐵路噪音

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		符合環保署的要求。城規會應在規劃大綱、法定圖則及／或土地行政文件加入相關的發展規定。	評估)，以便根據最新發展方案訂定詳細的緩解措施，以取得環保署同意。如有需要，擬議公營房屋發展須採取噪音緩解措施，例如在非住用建築物設置隔音屏障、減音窗／露台、隔聲簾及空氣調節系統，以確保所有噪音感應強地方的情況均符合所有相關準則。 (b) 儘管朗邊研究及丹桂村研究的初步環境評審已確認擬議房屋發展不會受到不良的環境影響，在其後的勘查研究、設計及建造階段仍會進行進一步的環境評審，包括評估交通和鐵路的噪音，以便根據最新發展方案訂定適當的緩解措施，以取得環保署的同意。
R6至 R10	R6 Lau Siu Mei R7 Lam Pui Tak R8 Tse Kwok Wai R9 Cheung Wai Sze R10 Lam Mei Ka Shirley	就項目 A1、A2及 B提供意見的申述。 <u>主要申述理由</u> <u>房屋組合</u> (a) 社會需要可作私人住宅發展的土地。私人房屋土地供應穩定，有利物業市場可持續及健康地發展。	(a) 請參閱上文對 R1至 R3及 R11至 R28有關「房屋組合」的主要申述理由(b)及(d)的回應。

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
R29至 R124	96個個別人士 (申述人名稱載於 附件 III)	反對項目 A1、A2及 B，以及反對將所改劃的用地純粹用作公營房屋發展。 <u>主要申述理由</u> 房屋組合 (a) 請參閱上文對 R1至 R3及 R11至 R28有關「房屋組合」的主要申述理由(a)、(b)及(c)。 (b) 請參閱上文對 R6至 R10有關「房屋組合」的主要申述理由(a)。	(a) 請參閱上文對 R1至 R3及 R11至 R28有關「房屋組合」的主要申述理由(a)、(b)及(c)的回應。 (b) 請參閱上文對 R1至 R3及 R11至 R28有關「房屋組合」的主要申述理由(b)及(d)的回應。
R125	R125 新界鄉議局 Heung Yee Kuk New Territories	反對項目 A1及 B。 <u>主要申述理由</u> 運輸及交通 (a) 唐人新村交匯處是元朗南的主要通道，該處的交通流量已十分繁忙。區外的車輛亦須經由唐人新村才能前往元朗其他部分。新發展會令問題惡化，政府應妥為處理。	(a) 已進行的初步交通及運輸影響評估是朗邊研究和丹桂村研究的一部分。評估結果已獲運輸署同意，所得結論是，即使已計及其他主要已規劃的發展建議(包括洪水橋新發展區及元朗南發展)，該區的主要道路(包括申述人提及的青山公路、元朗公路、順達街、天水圍西交匯處及唐人新村交匯處)仍可容納新發展項目所產生的交通流量。實施擬議緩解措施後，擬議公營房屋發展不會帶來無法克服的技術問題。

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			(b) 此外，政府計劃展開以下的交通研究，以應付新界西北的長遠發展需要： • 因應新界西北的長遠發展，政府已於2018年5月開始就一條新幹線(十一號幹線)進行可行性研究，相關可行性研究預計於2020年完成，以應付新界西北日後人口增長所帶來的新增交通需求； • 政府將配合《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》研究，推展「跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究」，以檢視是否需要興建新的重型鐵路，直接連接新界西北地區與市區，以應付對鐵路服務需求；以及 • (c) 政府致力爭取資源於二零一八年就改善繁忙路口的設計開展可行性研究，以紓緩輕鐵與其他道路使用者共享道路的需要。在完成有關可行性研究後，政府會尋求措施長遠改善輕鐵在元朗大馬路的運作模式。

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		政府、機構及社區設施和休憩用地 (b) 規劃署建議在屏山鄉一帶(包括朗邊及丹桂村兩幅用地)興建大量公營房屋。預計該兩項擬議公營房屋發展的人口將超過5萬人，元朗區的人口會因而大幅增加，但政府卻沒有規劃足夠的配套設施。	(c) 至於地區層面，初步交通及運輸影響評估建議進行道路改善工程，以應付公營房屋發展所產生的交通量(圖H-5a)。 (d) 在敲定最終建議時，當局會就社會福利設施的提供諮詢社會福利署，以應付當區需要。根據房屋署的初步建議，可在朗邊用地和丹桂村用地各關設一些政府、機構或社區設施，包括一所幼稚園、一所小學及社會福利設施(例如安老院舍、幼兒或老人中心、及青少年服務中心、職業康復服務中心及院舍等)，並可於丹桂村用地關建一個社區會堂。房屋署會在詳細設計階段就該等設施的確切數量及位置與社會福利署及教育局進一步聯繫。 (e) 當局已評估分區計劃大綱圖的規劃區內的政府、機構或社區設施及有關數量。根據《香港規劃標準與準則》的規定及約72 000的規劃人口(包括朗邊用地和丹桂村用地的擬議公營房屋發展帶來的預計人口)，除中學(-29.59個課室)、病床(-396.27張)、體育中心(-1.1個)、康樂中心(-1.43個)及地區休憩用

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			地(-7.13公頃)外，政府、機構或社區設施和休憩用地大致足夠(附件IX)。 (f) 根據《香港規劃標準與準則》，當局應根據個別地區情況為興建中學預留用地。就此，元朗新市鎮亦有剩餘的中學(+167.84個課室)，而且與唐人新村位處同一區，有助應付唐人新村的需求。雖然教育局未有要求在唐人新村預留新的中學用地，但該局會不斷檢討該區對學位供求的最新推算，並密切監察有關情況。 (g) 在病床供應方面，醫院管理局(下稱「醫管局」)根據醫院聯網規劃服務。新界西聯網負責屯門及元朗區(包括唐人新村)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。醫管局會監察服務的使用情況，並根據最新的人口預測參數及政府的發展計劃定期更新服務需求預測。 (h) 二零一七年的新界西聯網臨床服務計劃指出，天水圍醫院已在二零一七年第一季起分階段投入服務。該醫院全

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			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，以進一步提升服務量。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2個「10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。 (i) 至於體育中心及康樂中心的短缺問題，可藉附近元朗新市鎮的剩餘供應(全面發展後+2.09公頃)去彌補(圖H-6)。 (j) 元朗新市鎮多出的地區休憩用地(全面發展後+9.57公頃)亦有助解決唐人新村體育中心及康樂中心的短缺問題。關於這一點，應留意的是，地區休憩用地有別於為附近區內居民提供康樂場所的鄰舍休憩用地，服務較廣闊的範圍。事實上，元朗公園有多種公共交通工具前往(圖H-6)。房屋署亦會根據《香港規劃標準與準則》的規定，在公營房屋發展內規劃鄰舍休憩用地，以服務區內居民。

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
R126	R126 元朗區議會 Yuen Long District Council	反對全部項目。 <u>主要申述理由</u> <u>運輸及交通</u> (a) 元朗區的交通已達飽和，而且越見擠塞，人口增加會令該區現時的交通情況惡化。洪水橋和元朗南的已規劃大型發展會令交通擠塞情況加劇。當洪水橋新發展區仍在發展之際，而展開另一發展項目，並不合理。該區要容納幾十萬人居住是不可能的。 (b) 輕鐵只有兩卡車廂，而西鐵線的載客量已達飽和，因此西鐵線／輕鐵的載客量未能配合丹桂村用地的發展。	(a) 請參閱上文對R125有關「運輸及交通」的主要申述理由(a)的回應。 (b) 關於公共運輸服務是否足夠，初步交通及運輸影響評估已確定，西鐵線可應付擬議發展所產生的額外需求。由二零一六年起，西鐵線列車已逐步由7卡車廂增加至8卡，與二零一五年相比，載客量至少增加14%。在二零一九年年中之後，西鐵的列車車隊數目可視乎實際的載客量進一步增加，直至達致8卡車廂、每小時每方向28個班次的最高載客量。在此基礎上，與二零一五年相比，西鐵線的載客量將可增加60%。把新界西北所有主要的已規劃的發展（包括朗邊及丹桂村兩個擬議公營房屋用地）納入計算後，西鐵線在二零三一年的早上繁忙時間的載客量達每小時每方向59 000人次。若以可

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		(c) 至於朗邊用地，車輛須經由唐人新村路及新起村街前往元朗市中心。這些道路達飽和，尤其是早上繁忙時間。	容納每平方米平均站立最多4人或6人及每小時每方向28個班次的最高載客量估算，西鐵線於二零三一年早上繁忙時間的最高載客量分別可達每小時約53 000或75 000人次。因應最新地積比率的變化，在二零三一年的繁忙時間，由朗邊和丹桂村用地而增加的載客量大約為每小時450人次，較上述二零三一年的估算載客量59 000人次上增加約0.7%，實屬微不足道。 (c) 至於巴士服務，根據交通及運輸影響評估，在兩項公營房屋發展內將設有公共交通交匯處，亦會有巴士及接駁巴士服務，日後的居民可直接乘搭巴士及接駁巴士或轉乘其他巴士或鐵路服務往返主要市區、元朗新市鎮的市中心及工業邨、洪水橋新發展區及屯門。政府會監察新發展帶來的需求，並及時制訂改善服務計劃，以滿足有關需求。整體而言，只要按建議增加服務，兩幅擬議房屋用地對現有公共運輸系統所造成的影響屬於可應付的範圍內。 (d) 朗邊用地的道路改善工程包括改善朗天路現有掉頭行車線；擬在唐人新村交匯處與孖峰嶺路，以及孖峰嶺路與

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		另一擬議路線是由朗邊用地經朗天路通過天橋轉入公路，再前往元朗及九龍。然而，這條路線迂迴，不能接受。 (d) 至於丹桂村用地，即使將會闢設一條擬議車輛通道連接青山公路，車輛將仍須駛經唐人新村路，造成交通擠塞。此外，丹桂村用地發展的擬議道路設計未能減輕現有丹桂村路的交通負荷。	朗天路之間分別闢設支路(圖 H-5b)。擬在青山公路-屏山段西行段的朗邊第一期發展闢設車輛出入口(圖 H-5b)，該處的安排與朗邊中轉房屋的現有安排相似；朗邊第二期的出入口則設於朗天路北行段。建議在朗天路的掉頭行車線進行改善工程(圖 H-5b)，以緩解擬議的公營房屋發展可能造成的交通影響。 (e) 就丹桂村用地而言，擬沿元朗公路東面興建一條新的雙線不分隔公共道路，以便把擬議公營房屋發展與現有道路網連接起來。擬建的道路將連接至現有新界西北廢物轉運站附近的順達街最南端，並向北伸延以連接天水圍西交匯處的現有連接路(圖 H-5a 及 H-5c)。 (f) 申述人關注擬議發展對現有丹桂村路及唐人新村路的交通影響。對進出丹桂村用地的道路使用者來說，經由丹桂村用地的擬議車輛通道前往青山公路更直接方便(圖 H-5a 及 H-5d)。相比之下，現有的丹桂村路及唐人新村路較不可取。根據初步交通及運輸影響評估，預料丹桂村用地的擬議公營房屋發展對丹桂村路帶來的額外交通流量微不足道。

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		(e) 政府應興建一些支路或行車天橋直接連接擬議公營房屋發展與主要幹線(例如元朗公路)，以疏導交通。 政府、機構及社區設施和休憩用地 (f) 朗邊用地的整體地積比率已由6倍增至6.5倍，擬建單位數目會增加2 000或3 000個。隨着單位數目和人口增加，項目A1(即朗邊用地)會令該區的發展由中密度變為高密度。然而，其他修訂項目(例如項目B、C及D)涉及改劃「政府、機構或社區」用地作住宅用途。 (g) 政府應增加休憩用地和政府、機構及社區設施，同時更善用「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶，以改善生活質素。 改劃「綠化地帶」作住宅發展 (h) 「綠化地帶」以往不能用作住宅發展，但如今政府似乎不再恪守這項原則。	(g) 應注意的是，朗邊用地已有直接通往青山公路及朗天路的道路，並設有一條支路連接元朗公路。而丹桂村研究亦曾探討連接元朗公路的方案，惟有關方案需要大幅度改建元朗公路及涉及大規模收地。現時配合丹桂村用地的擬議道路方案不但在技術上切實可行，亦對附近環境影響較少。朗邊及丹桂村發展不會對道路網造成不可接受的交通影響。 (h) 請參閱上文對R125有關「政府、機構及社區設施和休憩用地」的主要申述理由(b)的回應。 (i) 請參閱上文對R125有關「政府、機構及社區設施和休憩用地」的主要申述理由(b)的回應。 (j) 政府曾在二零一七年十月公布的《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

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			須增加土地供應。多年來，政府已提出不少增加土地供應的策略，包括在維多利亞港以外填海，並已積極推展涵蓋棕地的新發展區計劃，例如洪水橋新發展區。 (k) 《長遠房屋策略》載明，未來10年必須供應460 000個房屋單位，但至今物色到的用地僅可興建約417 000個單位。正如上文對R1至R3及R11至R28有關「房屋組合」的主要申述理由(b)的回應所闡釋，根據所物色的用地，並假設房屋能依時落成，到二零二七至二零二八年度仍欠至少43 000個公營房屋單位。因此，其間政府仍有需要繼續透過多管齊下的方式，增加土地供應。關於這方面，最直接有效增加短中期房屋土地供應的方法，就是盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地，以及周邊鄰近現有基建設施的土地。 (1) 因此，政府一直進行多項土地用途檢討，包括檢討「綠化地帶」用地，以物色適合的用地作住宅用途。丹桂村用地位於「綠化地帶」邊陲，鄰近丹桂村一帶已發展的地區，毗鄰元朗公路，亦將貼近日後的元朗南發展。該用地適合並具潛力進行房屋發展。丹

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		(i) 政府應保留元朗公路兩旁的「綠化地帶」，不應改劃作住宅用途。政府應考慮發展其他地區的其他「綠化地帶」。由於所有房屋項目均建議在元朗區發展，對該區居民不公平。 (j) 應先發展前朗邊中轉房屋用地，因為該用地不涉及收地問題，而且沒有爭議性；擱置發展朗邊用地的其他部分及丹桂村用地。 (k) 當局已應探討以其他方法，包括發展棕地、臨時或軍事用地、高爾夫球場	桂村研究確定在丹桂村用地發展公營房屋屬技術上可行。 (m) 關於保留元朗公路旁邊「綠化地帶」的建議和對失去「綠化地帶」的關注，應注意的是，丹桂村用地的面積約10.6公頃，僅佔唐人新村分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」約6.9%。改劃丹桂村用地不會影響「綠化地帶」整體上的完整性，亦不會妨礙其抑制市區範圍擴展的功能。 (n) 關於有申述人指稱集中在元朗進行房屋發展有欠公平，應注意的是，政府進行的土地用途檢討(包括「綠化地帶」檢討)涵蓋香港其他地區，不單是元朗區。事實上，在政府物色的210幅可於短中期改劃的用地中，有約24幅在元朗區，而餘下的則分布在香港其他17區。 (o) 前朗邊中轉房屋用地已納入朗邊用地第一期，並預計於2024/25年竣工。 (p) 至於建議的替代用地，發展棕地是增加土地供應的其中一個方法。事實

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		或在后海灣、流浮山、上白泥及下白泥一帶(圖 H-8)進行填海，而非發展未開墾土地／「綠化地帶」用地。該處附近一帶亦有其他用地可作住宅發展，包括丹桂村用地旁沒有植被、荒廢或已平整的土地。 生態及環境影響 (1) 朗邊用地日後的居民預計會受噪音影響。來自深港西部通道的車輛會駛經朗天路。現時，位於道路附近的屋苑，其噪音水平超過 80 分貝。雖然當局已承諾裝設隔音屏障，但至今尚未予以落實。此外，擬在朗邊用地闢設一條連接朗天路的支路，會令交通噪音問題惡化。	上，朗邊用地第二期主要由棕地作業佔用。在所述的 3 幅棕地(圖 H 7)中，有兩幅在丹桂村用地附近，屬於政府另外進行的藍地研究下的用地。另一幅在元朗公路對面，目前是政府部門的工地，面積約 3 309 平方米，實無法與丹桂村用地比擬。后海灣、流浮山、上白泥和下白泥主要是未受破壞的天然海岸線(H-8)，在這些地點填海或進行密集發展並不恰當。 (q) 路政署已聘請顧問，就在朗天路沿途設置隔音屏障的工程進行勘察研究、設計及建造工作。當局已於二零一八年三月十九日就擬議的工程諮詢元朗區議會。委員支持進行擬議的工程，並促請當局早日落實，以緩解居民所受到的交通噪音影響。連接唐人新村交匯處與孖峰嶺路，以及連接孖峰嶺路與朗天路的擬議連接路都會設置隔音屏障。 (r) 儘管朗邊研究及丹桂村研究的初步環境評審已確認擬議房屋發展不會受到不良的環境影響，在其後的勘察研究、設計及建造階段仍會進行進一步的環境評審，包括評估交通和鐵路的

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<i>諮詢工作及資料提供</i> (m) 元朗區議會在二零一七年二月二十一日及二零一七年六月二十七日的兩次會議上表達了意見，同時也反映地區人士對交通、配套設施、收地及安置問題的關注，並對改劃「綠化地帶」表示反對。政府非但沒有因應元朗區議會的關注修訂有關計劃，反而把分區計劃大綱圖的修訂提交城規會考慮。城規會亦批准把圖則展示給公眾查閱，漠視區議會的諮詢功能。 <i>賠償及安置</i> (n) 政府應就賠償及安置充分諮詢受影響的村民和持份者，並應直接與丹桂村受影響的村民會面，了解他們「不遷不拆」、原區安置等訴求。	噪音，以便根據最新發展方案訂定適當的緩解措施，以取得環保署的同意。 (s) 規劃署提交分區計劃大綱圖的擬議修訂時，已向小組委員會全面轉達了元朗區議會的看法和反對意見，並一併付上相關會議記錄草擬本。署方在小組委員會文件中載入該小組對元朗區議會(以及屏山鄉鄉事委員會和村民)提出關注問題所作出的回應。小組委員會完全察悉區內人士的看法及反對意見，並在會議上要求相關部門進一步回應他們的關注問題，特別是交通方面的問題(附件IX)。小組委員會考慮有關關注及回應後，同意根據《城市規劃條例》展示分區計劃大綱圖的擬議修訂，以進行法定公眾諮詢。 (t) 丹桂村用地完全位於政府土地上。據丹桂村研究估計，該用地西南部約有30幢構築物(受影響構築物的準確數目有待詳細調查確定)(圖H-2b)。鑑於該用地的位置，若避開該些構築物或應允「不遷不拆」的要求，會大大影響公營房屋的供應量。如無可避免要清拆現有的構築物，政府會按現行政策

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		其他 (o) 不宜把項目 A2 一幅 310 平方米的細小土地改劃為「住宅(乙類)1」地帶以興建高密度的建築物。	向合資格的受影響人士提供補償、特惠津貼及／或作出安置安排。 (u) 受影響的住戶的安排與旨在顯示該區概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關，政府會分開處理。政府已於二零一八年五月十日公布建議加強在發展清拆行動中，為合資格的受影響寮屋住戶和業務經營者所提供的特惠補償及安置安排。加強特惠補償及安置安排的措施旨在平衡公帑及房屋資源運用、公平原則、受影響人士和社會期望各項因素後，務實地照顧不同類別人士的需要。 (v) 項目 A2 是反映位於毗鄰「住宅(乙類)1」地帶(即朗逸豪園)內現有住宅發展項目的地段界線，以及合理調整有關用途地帶的界線。
R127	R127 Mary Mulvihill	反對全部項目。 <u>主要申述理由</u> 政府、機構及社區設施和休憩用地 (a) 擬議發展是按照目前的政府、機構或社區供應標準規劃。按照政府、機構及社區設施供應資料顯示，這些發展會成為另一個天水圍，一個缺乏基礎設施的社區。然而，《香港 2030+》研	(a) 現正進行的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)研究會檢討全港發展策略。《香港 2030+》所建議的願景性策略方向和措施有可能會在最終公布前微

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		究指出，應增加政府、機構及社區設施和休憩用地的供應。 (b) 朗邊用地原屬「休憩用地」地帶，但尚未有已落實的發展計劃。規劃署聲稱，修訂分區計劃大綱圖後，唐人新村區的地區休憩用地供應將有所不足，但附近元朗新市鎮則有剩餘的地區休憩用地，有助解決唐人新村休憩用地短缺的情況。不過，元朗公園並非鄰近唐人新村，也不能從唐人新村步行前往，因此不應把元朗公園視為一個方便的選擇。應修改建議，以降低密度並增加休憩用地、康樂和社區設施。 視覺影響及通風 (c) 擬議住宅大樓過高，會破壞山脊線。現有居民享有的大欖蒼翠景觀及綠化環境對健康帶來的多種好處將會被剝奪。朗邊用地擬議發展棕地的計劃會造成一個石屎森林，預計會造成視覺影響。	調，並須於稍後結合相關的標準與準則。實行上述策略方向和措施需平衡其他實際考慮及視乎個別地區的情況。 (b) 亦請參閱上文對 R125 有關「政府、機構及社區設施和休憩用地」的主要申述理由 (b) 的回應。 (c) 請參閱上文對 R125 有關「政府、機構及社區設施和休憩用地」的主要申述理由 (b) 的回應 (j)。 (d) 當局已在朗邊及丹桂村兩項研究分別進行初步景觀及視覺影響評估。概括而言，實施緩解措施後，兩項擬議公營房屋發展的整體視覺影響屬可接受。建議的緩解措施包括擬議發展的外觀設計、美化種植／補償種植、栽種植物以作屏障及緩衝、建築物間距

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			／景觀廊、建築物後移及梯級式高度輪廓。尤其是在丹桂村用地，所建議的建築物高度已儘量減少阻擋背後的山脊。從公眾觀景點拍攝的電腦合成照片摘錄於圖 H-9 及 H-10。
R128	R128 長春社 The Conservancy Association	反對項目 B。 <u>主要申述理由</u> 改劃「綠化地帶」作住宅發展 (a) 丹桂村用地包括山腳斜坡、林地、傳統墓地及在市區邊緣滿布植被的土地。該「綠化地帶」仍在發揮其抑制市區範圍擴張的功能。政府不應破壞未開墾用地／自然環境。批准丹桂村用地的發展會為日後同類修訂立下不良先例。 (b) 當局並未盡力探討以其他方法減少對「綠化地帶」的生態及社會影響。政府應優先發展附近沒有植被、荒廢或已平整的土地作住宅發展。 <u>生態及環境影響</u> (c) 丹桂村用地有 1 450 棵樹木，據估計當中約有 1 135 棵會被移除，有關估算不包括一些樹幹直徑少於 95 毫米的幼樹或植物。除了馬尾松、臺灣相思、紅膠木等外來品種，丹桂村用地亦有灌	(a) 請參閱上文對 R126 有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由 (h) 的回應。 (b) 請參閱上文對 R126 有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由 (h)、(j) 及 (k) 的回應。 (c) 雖然丹桂村研究中的概略樹木勘查建議，估計需在 1 450 棵樹木中砍掉大約 1 135 棵，但是政府會盡力確保不會不必要地砍樹，而且樹木在工程期間亦會得到妥善的保護。根據發展局技術通

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		木，例如豺皮樟、九節、黃瑞木。這些本土物種對自然再生十分重要。即使有樹木補償及遷移機制，亦只能保護個別樹木，而不是整個生境。	告(工務)第7/2015號，一棵植物的樹幹直徑需達95毫米或以上(在地面以上1.3米的位置量度)才可視為「樹木」。當局在估計丹桂村用地的樹木數量時，已完全遵從上述技術通告。如無可避免須砍樹，當局會按照發展局技術通告(工務)第7/2015號的規定，提交移除樹木申請及補種樹木建議。當局在實行補種樹木建議時，就數量及質素而言，會盡量以不少於1:1的比率補種樹木。 (d) 落實生態緩解措施後，除失去5.5公頃由混合林地和種植林組成、影響程度屬中等的棲息地外，工程所造成的生態影響會極微或不大。當局在其後的研究、設計及施工階段會進一步探討在其他地方補償所失去的林地，以緩解剩餘的影響。只要在補償林地種植本土品種，申述人提到會失去的外來樹木品種將由本土的樹木品種補償。 (e) 丹桂村研究中的初步景觀及視覺影響評估顯示，擬議工程對現有約1.96公頃的灌木叢會有直接影響，該處有墳墓，表示已受到一定程度的人為干擾。丹桂村研究初步建議在約1.44公頃的已平整斜坡範圍栽種灌木及攀緣植

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<i>諮詢工作及資料提供</i> (d) 丹桂村研究及各技術評估報告沒有公布或夾附於城規會文件。由於城規會委員在開會前沒有掌握足夠資料，他們無法作出適當決定，以致造成不可逆轉的生態及社會影響。諮詢期間，這種安排對於公眾及相關各方而言亦不公平。所有與丹桂村用地發展有關的資料應在城規會進行討論前公開給公眾查閱。	物。至於申述人士所提及的3種本土灌木品種在香港隨處可見。漁護署署長亦確定上述灌木品種均非受保護的品種或具保育價值的物種。此外，當局會於稍後階段考慮和建議栽種本土灌木品種。 (f) 當局分別在二零一七年五月、二零一七年二月／六月及二零一七年六月諮詢屏山鄉鄉事委員會、元朗區議會及村民。雖然當時丹桂村研究報告的內文尚在最後定稿中，但其他相關技術評估已告完成，而有關評估亦已確認在丹桂村用地發展公營房屋是可行的。當局已根據相關資料回答委員及村民在會上的提問。為方便小組委員會考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂，相關的小組委員會文件(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第7/2017號)已夾附朗邊及丹桂村這兩份研究的行政摘要，而相關技術評估報告亦已於二零一七年九月八日的小組委員會會議上提供，供委員查閱。

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		其他 (e) 在丹桂村用地現時鄉村範圍興建一所小學的建議，欠缺理據支持。	(g) 闢建擬議小學的目的，是按教育局的意見配合人口增加所帶來的額外需求。
R129	R129 丹桂村坑尾寮屋關注組	反對項目B。 <u>主要申述理由</u> <u>運輸及交通</u> (a) 請參閱上文對R126有關「運輸及交通」的主要申述理由(a)。 (b) 洪水橋新發展區實施後，洪水橋區將有大約21萬人居住。元朗公路及青山公路這兩條現有的道路已達飽和，尤其是在繁忙時間。申述人認為該兩條道路不能如丹桂村研究所指可容納額外的交通。擠塞的路口和路段包括十八鄉迴旋處、博愛迴旋處和洪天路。丹桂村研究已指出，有關的交通及運輸建議只是一個較佳的方案，不能完全解決交通問題。日後的多項發展會令區內交通擠塞問題加劇。 (c) 請參閱上文對R126有關「運輸及交通」的主要申述理由(b)。輕鐵和西鐵綫已負荷過重。擬議增加西鐵線容量(由7	(a) 請參閱上文對R125有關「運輸及交通」的主要申述理由(a)的回應。 (b) 請參閱上文對R125有關「運輸及交通」的主要申述理由(a)的回應。 (c) 請參閱上文對R126有關「運輸及交通」的主要申述理由(b)的回應。

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		卡車廂增加至8卡)不能解決問題。曾有電視節目指出輕鐵和西鐵線的載客量已達104%。即使西鐵線洪水橋站開通，亦無助解決有關問題。 (d) 政府擬闢設一條接駁丹桂村用地的道路，經新界西北廢物轉運站前往順達街，再連接青山公路，但建議並不可行。目前，垃圾車已經要排隊進入轉運站，加上來自鄰近住宅發展的车輛，順達街已經非常擠塞。由於目前順達街兩旁建有村屋，無法進行擴闊。對於擬議道路計劃能否分流車輛，實在值得商榷。 改劃「綠化地帶」作住宅發展 (e) 丹桂村用地是該區唯一的「綠化地帶」。「綠化地帶」土地及郊野公園是公共資產，不能用作房屋發展。該處附近一帶亦有其他用地可作住宅發展，包括丹桂村用地旁沒有植被、荒廢或已平整的土地或3幅已平整的棕地(圖H-6)。	(d) 初步交通及運輸影響評估已證實沿現有新界西北廢物轉運站西北面邊界的擬議通道可行。根據經運輸署同意的初步交通及運輸影響評估的結果，即使將新界西北廢物轉運站的運作納入評估，在落實擬議緩解措施後，預計並不會為順達街帶來不良的交通影響。至於順達街，應注意的是，根據初步交通及運輸影響評估的建議，只須重劃行車線和進行路口改善工程，無須擴闊道路。 (e) 請參閱上文對R126有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由(h)及(i)的回應。在所述的3幅棕地(圖H-7)中，有兩幅在丹桂村用地附近，屬於政府現正另外進行的藍地石礦場及其鄰近地區的用地研究。另一幅在元朗公路對面，目前是政府部門的工地，面積約3 309平方米，實無法與丹桂村用地比擬。

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		(f) 浪費金錢在未平整的山地建屋，既不環保又不合邏輯。 生態及環境影響 (g) 丹桂村用地具有生態價值，在該處動植物的繁衍已超過百年，並有稀有物種。	(f) 現時土地供應緊張，政府一直持續進行不同的土地用途檢討，包括檢討「綠化地帶」用地以作住宅用途。丹桂村用地位於「綠化地帶」邊陲，鄰近丹桂村一帶已發展的地區，毗鄰元朗公路，亦將貼近日後的元朗南發展，因此該用地適合並具潛力進行房屋發展。項目的建築成本與工程範圍相關，需視乎個別項目在地形、土力情況和擬議地盤平整水平及技術困難方面的限制，因此每個項目的建築成本均不盡相同。此外，項目的最終及更準確的建築成本估算只能在詳細設計完成後確立。基於上述考慮，個別項目的建築成本實不應與可提供的公營房屋單位數量比較。為應付公營房屋的迫切需求，在規劃、基建和環境各方面許可下，考慮現有居民和未來居民的需要，政府會本著「地盡其用」的原則去釋放土地的發展潛力以增加公營房屋供應。 (g) 丹桂村研究的初步環境評審亦已對生態影響進行評估。丹桂村用地大部分地方屬具中低生態價值的混合林地、種植林及灌木叢；亦有生態價值低的兩條細小半天然河溪、鄉村地區、農

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			地及荒地。 (h) 用地之內／用地附近只有4種被鑑定為具保育價值的植物品種，包括豬籠草、紅杜鵑、土沉香和羅浮買麻藤。該處並無發現古樹名木。豬籠草和紅杜鵑所在的地點位於工程範圍之外，不會受到影響，但是有3棵土沉香會受擬議發展直接影響，建議以移植的方式保留其中兩棵土沉香；其餘的一棵由於健康狀況欠佳，建議砍掉。移除這棵土沉香，影響不大。羅浮買麻藤是非常常見的品種，遍布全港各處。羅浮買麻藤難免會受到影響，但預料不會造成嚴重的不良影響，漁農自然護理署(下稱「漁農署」)對此沒有負面意見。 (i) 申述地點內有兩種被鑑定為具保育價值的動物品種，即鳳頭鷹和鎌刀束腰蟹。由於鳳頭鷹的活動範圍極廣，因此工程對這種雀鳥的影響微不足道。鎌刀束腰蟹這種淡水蟹會因為失去一段河溪而受到影響。建議以遷地保育的方式，把鎌刀束腰蟹遷往河溪南面較遠處以作保護，該段河溪不會受擬議公營房屋發展影響。漁農署和環保署對於以遷地保育的方式保護鎌刀束腰蟹這種淡水蟹沒有負面意見。

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<i>諮詢工作及資料提供</i> (h) 政府於諮詢村民、屏山鄉鄉事委員會及元朗區議會時，沒有向他們提供丹桂村研究的最後報告。政府在資料不足的情況下諮詢村民及委員，並不恰當。 (i) 土木工程拓展署不願向公眾披露有關資料，公眾必須支付費用才可影印有關報告。丹桂村研究的真確性及擬議發展的可行性亦令人存疑。 <i>不遷不拆</i> (j) 村民表達「不遷不拆」訴求及要求保留洪水橋唯一的「綠化地帶」 <i>其他</i> (k) 由於政府過往曾收回丹桂村的土地作私人住宅發展(即尚築)，不相信政府會把收回的丹桂村用地作公營房屋發展。	(j) 請參閱上文對 R128有關「諮詢工作及資料提供」的主要申述理由(d)的回應。 (k) 請參閱上文對 R128有關「諮詢工作及資料提供」的主要申述理由(d)的回應。 (l) 就需付款的關注，複印文件所涉及的行政程序和費用，屬政府現行慣常的做法。 (m) 請參閱上文對 R126有關「賠償及安置」的主要申述理由(n)的回應。 (n) 正如上文對 R1至R3及 R11至R28有關「房屋組合」的主要申述理由(b)的回應所闡釋，現時有迫切需要把丹桂村用地用作發展公營房屋。在此用地發展公營房屋的意向，亦已在相關公開文件(包括元朗區議會文件、鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件及大綱圖的《說明書》)中清楚說明。

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
R130至 R202	73個個別人士 (申述人名稱載於 附件 III)	反對項目B。 <u>主要申述理由</u> <u>運輸及交通</u> (a) 請參閱上文對R126有關「運輸及交通」的主要申述理由(a)(R130、R134、R135、R150、R169、R171、R174、R179、R183、R186、R187、R189、R194、R195、R198及R199)。 (b) 請參閱上文對R129有關「運輸及交通」的主要申述理由(b)(R197及R202)。丹桂村研究已指出，有關的交通及運輸建議只是一個較佳的方案，不能完全解決交通問題(R198)。該區缺乏就業機會，居民需要跨區工作(R202)。 (c) 只建議在丹桂村闢設一個公共交通交匯處，不足以應付約3萬的新增人口(R202)。 (d) 請參閱上文對R126下的「運輸及交通」主要申述理由(b)(R181及R202)。	(a) 請參閱上文對R125有關「運輸及交通」的主要申述理由(a)的回應。 (b) 請參閱上文對R125有關「運輸及交通」的主要申述理由(a)的回應。 (c) 應注意的是，初步交通及運輸影響評估已就兩個公營房屋發展項目所產生的公共運輸需求作出評估，並建議在朗邊用地及丹桂村用地各建一個設有巴士停車處和公共小型巴士／的士停車處的公共運輸交匯處，以應付日後居民對公共運輸服務的需求。 (d) 請參閱上文對R126有關「運輸及交通」的主要申述理由(b)的回應。

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		改劃「綠化地帶」作住宅發展 (e) 請參閱上文對R129下的「改劃『綠化地帶』作住宅發展」主要申述理由(e)(R133、R134、R138、R139、R144、R145、R147、R151至R154、R157至R169、R172、R175、R180、R185、R187至R189、R191至R200)。 (f) 發展該區內唯一的「綠化地帶」是城市設計上的倒退 (R188)。申述人認為丹桂村用地亦不適合作大型公營房屋發展，因為該處遠離主要交通及社區設施 (R130)。 (g) 政府應保留元朗公路兩旁的「綠化地帶」，不應改劃作住宅用途。政府應考慮發展其他地區的其他「綠化地帶」(R135、R138、R139、R141至R146、R149、R152、R153、R158、R159、R161、R162、R165、R166、R168、R169、R173、R179、R180、R185、R191、R192、R199及R200)。 生態及環境影響 (h) 請參閱上文對R129有關「生態及環境影響」的主要申述理由(g)(R156、R159、R197、R199及R200)。	(e) 請參閱上文對R129有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由(e)的回應。 (f) 請參閱上文對R126有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由(h)的回應及參閱上文對R129有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由(f)的回應。 (g) 請參閱上文對R126有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由(i)的回應(m)。 (h) 請參閱上文對R129有關「生態及環境影響」的主要申述理由(g)的回應。

申述個案編號 (TPB/R/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		(i) 請參閱上文對 R126有關「生態及環境影響」的主要申述理由(1)(R202)。 <i>視覺影響及通風</i> (j) 丹桂村用地擬建的40層公營房屋有礙附近屏山及洪水橋村屋的通風。 (k) 請參閱上文對 R127有關「視覺影響及通風」的主要申述理由(c)(R202)。 <i>諮詢工作及資料提供</i> (l) 與丹桂村村民及區內相關持份者的公眾諮詢不足。丹桂村用地接近屯門藍地，但當局沒有諮詢屯門區議會(R130、R179、R193及R201)。	(i) 請參閱上文對 R126有關「生態及環境影響」的主要申述理由(1)的回應。 (j) 當局已在丹桂村研究中進行了空氣流通專家評估。根據研究結果，建議加入一些設計元素，例如從元朗公路後移和加設建築物間距，以紓緩擬議公營房屋發展對通風可能造成的影響。關於申述人(R186)提及的屏山及洪水橋一帶的村屋，這些村屋離丹桂村用地(圖H-11)超過一公里。考慮到有關距離，加上該用地附近相對開揚，盛行風會經由丹桂村用地的擬議發展吹向行人道，然後再吹向青山公路。此外，屏山的村屋十分遙遠，不屬於擬議發展的送風範圍。預計丹桂村用地的擬議發展不會對這些鄉村造成通風影響。 (k) 請參閱上文對 R126有關「視覺影響及通風」的主要申述理由(c)的回應。 (l) 規劃署已按修訂分區計劃大綱圖的既定公眾諮詢程序就現在的個案諮詢公眾，並在小組委員會考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂前徵詢了區內持份者

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		(m) 請參閱上文對 R126「諮詢工作及資料提供」的主要申述理由(m)(R179、R187及R188)。 賠償及安置 (n) 政府應率先解決安置問題。公共租住房屋(下稱「公屋」)單位應編配給受丹桂村用地發展影響的村民。否則，在丹桂村寮屋清拆後，將會有更多人申請公屋(R146、R148及R154)。 (o) 丹桂村用地內或附近都有屯門／元朗原居民的墳墓和金塔，但在規劃署提	(即屏山鄉鄉事委員會及元朗區議會)的意見。至於諮詢村民方面，規劃署、土木工程拓展署和房屋署分別在小組委員會考慮大綱圖的擬議修訂之前及在分區計劃大綱圖展示期間，兩次應邀與丹桂村坑尾寮屋關注組及丹桂村附近地區的一些村民會面。規劃署在提交分區計劃大綱圖的擬議修訂時，亦已把屏山鄉鄉事委員會、元朗區議會及村民的意見轉告小組委員會。由於擬議的丹桂村公營房屋發展用地及有關的分區計劃大綱圖位於元朗區內，因此諮詢區議會的對象是元朗區議會，而非屯門區議會。 (m) 請參閱上文對 R126有關「諮詢工作及資料提供」的主要申述理由(m)的回應。 (n) 請參閱上文對 R126有關「賠償及安置」的主要申述理由(n)的回應。 (o) 丹桂村用地內或附近一些現存的墳墓和金塔將會受到影響。不過，有關地

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		交的文件中，沒有提及任何遷置或賠償安排。就洪水橋新發展區而言，政府則保證墳墓和金塔會受法律保障。若墳墓和金塔受新發展區的發展影響，便會獲遷置到附近地方，並會獲合理賠償 (R201)。 (p) 村民在丹桂村用地已居住了很長時間，不想有任何改變。鄰里關係和睦。在丹桂村用地進行擬議發展，會影響現有村民 (R131、R133、R135至137、R140、R149、R159、R163、R167、R169、R174、R176、R180、R182、R184及R190)。 (q) 要求「不遷不拆」丹桂村 (R137、R155、R156、R173、R174、R176、R178、R181及R182)。 其他 (r) 丹桂村用地應用作發展公屋而非「綠表置居計劃」，以解決基層市民的住屋問題 (R146、R150、R155、R156及R163)。	盤平整和基礎設施工程的確實範圍及邊界，以至該地盤平整和基礎設施工程對該些墳墓和金塔造成的確實影響，預計須待有關工程項目的詳細設計階段才可以確定。同樣，政府會在適當時候諮詢該些受影響的持份者，並按現行政策向合資格的受影響人士提供補償、特惠津貼及／或作出遷置安排。 (p) 請參閱上文對 R126有關「賠償及安置」的主要申述理由(n)的回應。 (q) 請參閱上文對 R126有關「賠償及安置」的主要申述理由(n)的回應。 (r) 當局將在詳細設計階段考慮在朗邊和丹桂村用地興建公營房屋的類型，並須視乎房屋署進一步研究的結果。

申述個案編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		(s) 不相信政府會把收回的丹桂村用地作公營房屋發展 (R136、R150、R155、R163、R170、R176、R177、R194及R200)。 (t) 政府或會以興建公共設施為由收回丹桂村的其他部分及和平新村 (R194)。	(s) 請參閱上文對 R129有關「其他」的主要申述理由(k)的回應。 (t) 政府目前並無計劃因發展公共設施的緣故而收回丹桂村及和平新村其他部分的土地。
R203	R203 香港中華煤氣有限公司 The Hong Kong and China Gas Company Limited	反對項目B及就項目A1提供意見 <u>主要申述理由</u> <u>其他</u> (a) 申述人反對丹桂村用地的擬議發展，並建議修改丹桂村用地的發展界線，以免發展界線影響丹桂村附近現有的高壓氣體喉管。他亦表示朗邊用地非常接近灰沙圍南路和元朗公路的現有高壓氣體喉管。這兩幅用地須進行風險評估，以評估潛在風險，並決定所需採取的緩解措施。項目倡議人應在設計階段諮詢煤氣公司，並在施工階段與該公司保持緊密聯繫，以及提出保護措施。	(a) 當局察悉現時沿灰沙圍南路及元朗公路敷設了高壓輸氣管。當局已為擬議的公營房屋發展項目進行初步定量風險評估，結果顯示有關高壓輸氣管的個人及羣體風險水平符合《香港風險指引》所訂的準則。項目倡議人／工程承辦商會在設計和施工階段，就發展項目內或附近現有或計劃敷設的輸氣管／氣體裝置的確實位置，與香港中華煤氣有限公司聯絡。

就申述提出的意見(意見)

意見編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	提意見人	意見摘要	對意見作出的回應
C1 to C9	9個個別人士 (提意見人名稱 載於附件III)	反對 R1至 R124。 <u>主要理由</u> (a) 反對改劃「綠化地帶」以興建私人房屋。 支持 R126(元朗區議會)及 R129(丹桂村坑尾寮屋關注組，亦為 C10)至 R165 <u>主要理由</u> (b) 避免清拆丹桂村。 (c) 考慮其他選址／優先發展空置土地或棕地。 (d) 保留「綠化地帶」。	(a) 請參閱上文對 R129有關「其他」的主要申述理由(k)的回應。 (b) 請參閱上文對 R126有關「賠償及安置」的主要申述理由(n)的回應。 (c) 請參閱上文對 R126有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由(k)的回應。 (d) 請參閱上文對 R126有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由(h)及(i)的回應。

意見編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	提意見人	意見摘要	對意見作出的回應
C10	C10 丹桂村坑尾寮屋 關注組 (亦為 R129)	反對 R1至 R4及 R6至 R124。 <u>主要理由</u> (a) 天水圍、元朗、屯門及洪水橋地區已有許多私人住宅發展。 (b) 有大量棕地可供發展。 (c) 私人住宅發展會對交通造成不良影響。 支持 R126(元朗區議會)及 R129(丹桂村坑尾寮屋關注組，亦為 C10)至 R202 <u>主要理由</u> (d) 欠缺公眾諮詢。 (e) 應先發展棕地 (f) 對交通造成不良影響。	(a) 請參閱上文對 R129有關「其他」的主要申述理由(k)的回應。 (b) 請參閱上文對 R126有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由(k)的回應。 (c) 請參閱上文對 R129有關「其他」的主要申述理由(k)的回應。 (d) 請參閱上文對 R130至 R202有關「諮詢工作及資料提供」的主要申述理由(l)的回應。 (e) 請參閱上文對 R126有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由(k)的回應。 (f) 請參閱上文對 R125有關「運輸及交通」的主要申述理由(a)的回應，並請參閱上文對 R126、R129及 R130至 R202有關「運輸及交通」的回應。

意見編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	提意見人	意見摘要	對意見作出的回應
C11至C253及 C277至C292	259個個別人士 (提意見人名稱 載於附件III)	<u>C11至C253</u> 支持R129(丹桂村坑尾寮屋關注組，亦為C10)。 <u>C277至C292</u> 支持R126(元朗區議會)、R128(長春社，亦為C255)及R129(丹桂村坑尾寮屋關注組，亦為C10)。 <u>主要理由</u> (a) 公眾諮詢不足(C11、C12、C14至C16、C19、C21、C26、C29至C32、C40、C42、C48、C50、C51、C54至C58、C60、C68、C71至C75、C84至C90、C95、C97、C109、C115、C117、C120、C121、C123、C124、C160、C175、C197、C204至C207、C211、C213、C215、C217、C218、C220、C224至C228、C230、C232、C236、C237、C241至C243、C245至C248、C250、C252、C278至C280、C283至C288及C290至C292)。 (b) 對景觀、生態、環境及交通有負面影響(C23、C25、C33、C36、C38、C44、C46、C49、C52、C59、C63、C71、C74至C90、C92、C94、C96、C98至C105、C107、C109至C114、C116、	(a) 請參閱上文對R130至R202有關「諮詢工作及資料提供」的主要申述理由(1)的回應。 (b) 請參閱上文對R129有關「生態及環境影響」的回應。 (c) 亦請參閱上文對R125有關「運輸及交通」的主要申述理由(a)的回應，R126

意見編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	提意見人	意見摘要	對意見作出的回應
		C118、C121、C123、C128至C130、C132、C147、C148、C151至C154、C159、C161、C165、C170、C175至C177、C180至C200、C204至C209、C212、C213、C215、C217、C219、C221、C224至C231、C233、C235至C237、C245、C250、C253、C277、C279至C282、C284、C285、C287、C288及C290至C292)。 (c) 考慮其他選址／優先發展空置土地或棕地(C14、C17、C18、C34、C61、C62、C67、C70、C84至C89、C106、C111、C166至C169、C171至C175、C177、C178、C201、C203至C207、C210、C211至C218、C220、C221、C223至C225、C229、C235、C237、C239、C240、C242、C245、C249、C252、C279、C280、C283、C284及C288)。 (d) 取消清拆丹桂村(C11、C17、C21、C27、C28、C39、C50、C65至C67、C70、C75、C91、C94、C124、C125、C127、C130至C135、C137、C139至C142、C146、C149至C152、C155至C164、C169、C171、C173、C174、C179、C201、C210、C211、C213、C217、C219、C220、C223、C224、	有關「運輸及交通」的主要申述理由(b)的回應和R129有關「運輸及交通」的回應。 (d) 請參閱上文對R126有關「改劃「綠化地帶」作住宅發展」的主要申述理由(h)、(i)及(j)的回應。 (e) 請參閱上文對R126有關「賠償及安置」的主要申述理由(n)的回應。

意見編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	提意見人	意見摘要	對意見作出的回應
		C225、C228、C234、C237至C239、C241、C243、C245、C247、C250、C252、C253、C280、C283及C288)。 (e) 收回土地及／或清拆現有構築物及墳墓(C84至C89、C128、C155、C175、C204至C207、C209、C220、C224、C226、C237、C240、C242、C245、C280、C290及C292)。 (f) 村民並沒有被充分諮詢，因政府於丹桂村研究尚未完成時諮詢村民(C26、C45、C215及C216)。 (g) 請參閱上文對R130至R202「其他」的主要申述理由(s) (C47、C51、C64、C84至C90、C108、C117、C119、C120、C124、C156至C158、C175、C204至C207、C209、C212、C213、C216、C218、C220、C223、C224、C226、C228、C236、C242、C245、C250、C251、C280及C288)。 (h) 請參閱上文對R126「賠償及安置」的主要申述理由(n) (C90、C92、C108、C109、C119及C284)。	(f) 請參閱上文對R130至R202有關「賠償及安置」的主要申述理由(o)的回應。 (g) 請參閱上文對R128有關「諮詢工作及資料提供」的主要申述理由(d)的回應。 (h) 請參閱上文對R129有關「其他」的主要申述理由(k)的回應。 (i) 請參閱上文對R126有關「賠償及安置」的主要申述理由(n)的回應。

意見編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	提意見人	意見摘要	對意見作出的回應
		(i) 請參閱上文對 R130至R202「賠償及安置」的主要申述理由(p)(C91、C93、C94、C108、C117、C128、C212、C216、C217、C236、C237、C281、C282、C284、C290及C292)。 (j) 請參閱上文對 R129「改劃「綠化地帶」作住宅發展」的主要申述理由(f)(C94及C203)。 (k) 丹桂村用地的地質狀況不能承受高密度的樓宇發展 (C53、C84 to C89、C113、C115、C128、C175、C204至C206、C224、C226、C236、C245、C250、C280及C288)。	(j) 請參閱上文對 R126有關「賠償及安置」的主要申述理由(n)的回應。 (k) 請參閱上文對 R129有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由(f)的回應。 (l) 丹桂村研究初步岩土評估研究的結果(包括現有土地勘查工程、地質情況及岩土限制)指出為平整用地及建設基礎設施的擬議岩土工程在工程上可行。在稍後進行的勘查／詳細研究階段，會進行詳細岩土評估研究，以釐定所需的岩土工程的範圍和計劃。擬議工程的設計會結合合宜的建築方法和措施措施以免影響現時附近的水務設施。樓宇的詳細設計及建造(包括公營房屋發展的地基)會由房屋署負責。
C254	C254 Mary Mulvihill (亦為 R127)	未有指明所涉及的申述。 <u>主要理由</u> (a) 社會福利服務和康樂及社區設施不足。	(a) 請參閱上文對 R125有關「政府、機構及社區設施和休憩用地」的主要申述理由(b)的回應。

意見編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	提意見人	意見摘要	對意見作出的回應
		(b) 應優先騰出棕地重新發展。	(b) 請參閱上文對 R126 有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由(k)的回應。
C255	C255 長春社 The Conservancy Association (亦為 R128)	反對 R1 至 R4 及 R6 至 R124 。 <u>主要理由</u> (a) R1 至 R4 未有考慮到即使須發展私人房屋以滿足所謂的公眾需求，亦可進一步研究其他土地。例如丹桂村用地附近的棕地設施可遷至岩洞，以騰出用地作住宅發展。	(a) 請參閱上文對 R126 有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由(k)的回應。
C256	C256 土地正義聯盟 Land Justice League	反對 R6 但支持 R129 (丹桂村坑尾寮屋關注組，亦為 C10)。 <u>主要理由</u> (a) 反對在丹桂村興建私人豪宅。 (b) 贊成 R129 的觀點。	(a) 請參閱上文對 R129 有關「其他」的主要申述理由(k)的回應。 (b) 請參閱上文對 R129 的回應。
C257至 C276	20個個別人士 (提意見人名稱載於附件 III)	支持 R126 (元朗區議會)。 <u>主要理由</u> (a) 交通和環境理由。	(a) 請參閱上文對 R125 有關「運輸及交通」的主要申述理由(a)的回應及 R126 有關

意見編號 (IPBR/SYL-TYST/11-)	提意見人	意見摘要	對意見作出的回應
		(b) 政府已就洪水橋新發展區的公私營房屋比例作出規劃。 (c) 改劃丹桂村用地的用途以發展公營房屋並不合理。 (d) 元朗、屯門及天水圍的交通設施不能應付未來新增人口的需要。 (e) 改劃土地用途對自然環境亦會有不良影響。	「運輸及交通」的主要申述理由(b)的回應。亦請參閱上文對R126有關「生態及環境影響」的回應。 (b) 請參閱上文對R4有關「房屋組合」的主要申述理由(b)的回應。 (c) 請參閱上文對R126有關「改劃『綠化地帶』作住宅發展」的主要申述理由(h)的回應。 (d) 請參閱上文對R125有關「運輸及交通」的主要申述理由(a)的回應及R126有關「運輸及交通」的主要申述理由(b)的回應。 (e) 請參閱上文對R126有關「生態及環境影響」的回應。

Tuen Mun and Yuen Long West District

Agenda Item 29

[Open Meeting]

Proposed Amendments to the Approved

Tong Yan San Tsuen Outline Zoning Plan No. S/YL-TYST/10

(RNTPC Paper No. 7/17)

86. The Secretary reported that two of the proposed amendment items to the Approved Tong Yan San Tsuen Outline Zoning Plan (OZP) were to facilitate two proposed public housing developments by the Housing Department (HD), which was the executive arm of the Hong Kong Housing Authority (HKHA). The following Members had declared interests on the item:

Mr Raymond K.W. Lee - being a member of the Strategic Planning
(Chairman) Committee (SPC) and the Building Committee
as the Director of Planning (BC) of HKHA

Mr Martin W.C. Kwan, - being an alternate member of the Director of
as the Chief Engineer Home Affairs who was a member of SPC and
(Works) of the Home the Subsidised Housing Committee of HKHA
Affairs Department

Ms Janice W.M. Lai]
] having current business dealings with HKHA

Dr C.H. Hau]

Mr H.F. Leung - being a member of the Tender Committee of
HKHA

Mr Alex T.H. Lai - his firm having current business dealings with
MVA

Mr Ivan C.S. Fu	]	
	]	having past business dealings with HKHA
Mr Stephen L.H. Liu	]	

87. The Committee noted that Messrs Ivan C.S. Fu and Alex T.H. Lai and Dr C.H. Hau had tendered apologies for being unable to attend the meeting.

88. The Secretary reported that according to the procedure and practice adopted by the Town Planning Board (the Board), as the proposed public housing development was the subject of amendments to the OZP proposed by the Planning Department (PlanD), the interests of the Chairman and Members mentioned above on the item only needed to be recorded and they could stay in the meeting.

Presentation and Question Session

89. The following representatives from PlanD, the Civil Engineering and Development Department (CEDD) and the consultants were invited to the meeting:

Mr David C.M. Lam	-	District Planning Officer/Tuen Mun and Yuen Long West (DPO/TMYLW), PlanD
Mr Alan Y.L. Au	-	Senior Town Planners/Tuen Mun and Yuen Long West (STP/TMYLW), PlanD
Mr Edward C.W. Chan	-	Chief Engineer (CE)/Housing Projects 2, CEDD
Mr Clarence K.L. Chan	]	
	]	Senior Engineer (SE), CEDD
Mr Vincent S.H. Chow	]	
Mr Ray S.W. Tang	]	
	]	Ove Arup & Partners Hong Kong Limited (Arup)
Miss Winnie Lee	]	

- Mr Lee Pui Hung - MVA Hong Kong Limited (MVA)
- Mr Tony C.M. Cheng - Ramboll Environ Hong Kong Limited (Environ)
- Mr Edwin C.H. Lo - Black & Veatch Hong Kong Limited

90. Mr David C.M. Lam, DPO/TMYLW, drew Members' attention that a replacement page of the Paper and the extract of minutes for meeting with Yuen Long District Council (YLDC) on 27.6.2017 were tabled at the meeting for Members' information. With the aid of a PowerPoint presentation, Mr Lam then presented the proposed amendments as detailed in the Paper and covered the following main points:

Background of the Proposed Amendments

- (a) the Government had continued reviewing various land uses and rezoning appropriate sites, where the original intended use was no longer required, for housing development. A site to the west of Long Tin Road and to the north of the Tong Yan San Tsuen Interchange (Long Bin Site) and another site to the south of Tan Kwai Tsuen South Fresh Water Service Reservoir (Tan Kwai Tsuen Site) had been identified for public housing developments;

Proposed Amendments to Matters shown on the Plan

- (b) Amendment Item A1 – to rezone the Long Bin Site (about 10 ha) from mainly “Open Space” (“O”) and “Residential (Group B)1” (“R(B)1”) to “R(A)1” to facilitate a proposed public housing development with a maximum plot ratio (PR) of 6.5 and a maximum building height (BH) of 155 mPD. The proposed public housing development could provide about 11,700 residential units for an estimated population of about 32,900. Phases 1 and 2 would be completed in 2024/25 and 2028/29 respectively;
- (c) Amendment Item A2 – to rezone a small area of about 310 sq.m from “O” to “R(B)1” for minor boundary adjustment to reflect the existing residential development (Villa Sunshine);

- (d) Amendment Item B – to rezone Tan Kwai Tsuen Site (about 10.6 ha) from “Green Belt” (“GB”) and “Government, Institution or Community” (“G/IC”) to “R(A)2” to facilitate a proposed public housing development with a maximum PR of 6.5 and a maximum BH of 205mPD. The proposed public housing development could provide about 7,400 residential units for an estimated population of about 20,600. It would be completed in 2028/29;
- (e) Amendment Items C and D – opportunities were taken to rezone two sites, which were the subject of two s.12A planning applications (No. Y/YL-TYST/5 and Y/YL-TYST/6) previously agreed by the Committee (i.e. one site at Sha Tseng Road and one site comprising two portions to the south of Park Villa) from “G/IC” to “R(B)1”;

Technical Assessments

- (f) CEDD had undertaken two feasibility studies to ascertain the technical feasibility, namely Site Formation and Infrastructural Works for the Development at Long Bin, Yuen Long-Feasibility Study (LB Study) and Site Formation and Infrastructural Works for the Development near Tan Kwai Tsuen, Yuen Long-Feasibility Study (TKT Study). The proposed public housing developments, with suitable improvement and mitigation measures, would not have insurmountable traffic, environmental, infrastructural, geotechnical, landscape and visual, and air ventilation impacts on the surrounding areas;

Proposed Amendments to the Notes of the OZP

- (g) the Notes of the “R(A)” zone was amended to include remarks for sub-zones “R(A)1” and “R(A)2”, to reflect the PR restriction of 6.5 and BH restrictions of 155mPD and 205mPD respectively for the proposed public housing developments respectively;

- (h) the Remarks of the Notes of the “Comprehensive Development Area”, “R(A)”, “R(B)”, “R(C)” and “R(D)” zones were amended for the exemption clause for PR or site coverage calculation in relation to caretaker’s quarters to tally with the Master Schedule of Notes;

Departmental Consultation

- (i) relevant bureaux and departments consulted had no objection to or no adverse comment on the proposed amendments;

Public Consultation

- (j) the Ping Shan Rural Committee (PSRC) was consulted on the proposed amendments on 24.5.2017. PSRC members generally objected to the proposed public housing developments from the traffic and transport point of view. The affected villagers of Tan Kwai Tsuen requested to exclude the existing village dwellings located at the northwestern part of the Tan Kwai Tsuen Site from the proposed public housing development;
- (k) YLDC was consulted on 21.2.2017 and 27.6.2017 regarding the proposed amendments. YLDC members generally objected to the proposed public housing developments of Long Bin Site and Tan Kwai Tsuen Site mainly on the grounds that the increase in population would aggravate the existing traffic congestion problem, “GB” zone was not suitable for housing development, and no rehousing/compensation package was provided for discussion; and
- (l) PlanD, CEDD, HD and the Lands Department (LandsD) participated in a consultation meeting with villagers of Tan Kawi Tsuen on 23.6.2017. The villagers had no objection to increase the supply of public housing to relieve the housing shortage in Hong Kong on condition that it would not affect the grassroots and there would be “no removal no clearance”. The affected villagers requested to exclude the existing village dwellings located at the northwestern part of the Tan Kwai Tsuen Site from the proposed housing

development.

[Mr H.F. Leung left the meeting at this point.]

91. With the aid of a PowerPoint presentation, Mr Edward C.W. Chan, CE/CEDD and Mr Clarence K.L. Chan, SE/CEDD, made the following main points on the traffic aspect:

Long Bin Site

- (a) to cater for the public housing development, a number of improvement works to the existing infrastructure were proposed, including two new slip roads, i.e. one from Tong Yan San Tsuen Interchange to Ma Fung Ling Road and the other one from Ma Fung Ling Road to Long Tin Road; conversion from give-way line to merging lane for U-turning under the flyover of Long Tin Road; and a Public Transport Interchange (PTI) with a capacity for parking of eight taxi and nine buses;
- (b) ingress and egress routes for heading to Yuen Long Town Centre, Tuen Mun, Kowloon through Long Tin Road, Castle Peak Road, Yuen Long Highway (Tong Yan San Tsuen Interchange and Pok Oi Interchange) for Phases 1 and 2 of the Long Bin public housing development were introduced;

Tan Kwai Tsuen Site

- (c) to cater for the public housing development, a new PTI at the Tan Kwai Tsuen Site was proposed;
- (d) a new vehicular access running along the south side of Yuen Long Highway was proposed to connect the public housing development to the existing road network at Shun Tat Street to the west and Tin Shui Wai West Interchange to the east and pedestrian accesses would be provided between the public housing development and the surrounding areas; and

- (e) improvement works at the junction of Shun Tat Street and Castle Peak Road – Hung Shui Kiu Section were proposed, in which a right turning movement would be allowed for the vehicles from Shun Tat Street (northbound) to Castle Peak Road;

Both Public Housing Development Sites

- (f) volume to capacity ratio (v/c ratio) for major roads on the road network in future with both public housing developments were shown to indicate that the full capacity of most of these major roads had not been reached;
- (g) walking time and travelling time by feeder bus from the proposed public housing developments to the Light Rail and West Rail stations were summarized to demonstrate the accessibility to the railway station.

92. The Chairman and some Members raised the following questions:

- (a) existing conditions of the sites, existing uses around the sites and the compatibility of the proposed public housing developments with the surrounding developments;
- (b) planning considerations/implications of the proposed public housing developments, in particular the environmental, noise and visual impacts on the surrounding areas;
- (c) whether there would be provision of market facilities in the proposed public housing developments;
- (d) whether the cumulative traffic impacts of other planned and committed developments in Yuen Long South had been taken into account in the Traffic and Transport Impact Assessment (TTIA) conducted by the consultant; and
- (e) the proposed traffic arrangement including improvement to the existing road network and enhancement of the public transport services and capacity to

meet the additional demand generated by the new population of the proposed public housing developments.

93. Mr David C.M. Lam, DPO/TMYLW made the following responses:

- (a) Phase 1 of the proposed Long Bin public housing development was situated on the site currently occupied by the Long Bin Interim Housing while Phase 2 was largely situated on a brownfield site currently occupied by temporary structures mainly for workshop purposes with scattered residential dwellings. As regards the scattered dwellings found within the site, LandsD advised that there was no record of a recognised village in the site;
- (b) it was stated in the 2014 Policy Address that the maximum domestic PR currently permitted for the residential developments could be increased by around 20% as appropriate to meet the pressing housing demand and the maximum domestic PR in density zone 1 of new towns could be up to 6. As the site was located adjacent to the new town and it was important to make efficient use of the limited land resources, the proposed domestic PR of 6 for the proposed public housing developments were considered appropriate;
- (c) the existing developments in the “R(B)” zone near Yuen Long town centre was mainly occupied by residential buildings subject to BH restriction of 25 storeys while the area to the immediate west of the Long Bin Site was zoned “R(B)1” occupied by low-density residential developments of four to five storeys. The proposed BHs of the public housing development at the Long Bin Site which ranged from 40 to 49 storeys were higher than those in the surrounding areas. Nevertheless, by adopting suitable mitigation measures, visual impact of the proposed Long Bin public housing development was slightly adverse but considered acceptable;
- (d) as for the proposed public housing development at Tan Kwai Tsuen Site, there was a high mountain acting as a natural backdrop for the proposed development. Although the proposed BH was higher than the surrounding

developments, photomontages viewing from various public vantage points demonstrated that the visual impact of the proposed Tan Kwai Tsuen public housing development was slightly adverse but considered acceptable with mitigation measures;

- (e) the technical assessments were conducted based on the indicative layouts for the proposed public housing developments prepared by HD. According to the Preliminary Environmental Review, there would be no insurmountable environmental impact with suitable mitigation measures. Regarding the noise impact, HD would carry out the Environmental Assessment Study (EAS) for planning of building layout and adopt appropriate building design to ensure compliance with relevant requirements of the Environmental Protection Department; and
- (f) shopping facilities including markets would be provided in the proposed public housing developments as appropriate and the level of provision would be subject to the detailed design by HD. Besides, there were existing markets in other nearby areas, e.g. Hung Fuk Estate and Yuen Long New Town, that served the local residents.

94. Mr Edward C.W. Chan, CE/CEDD, Mr Vincent S.H. Chow and Mr Clarence K.L. Chan, SEs/CEDD, also made the following responses:

- (a) regarding the existing conditions of the sites, based on site survey, there were about 100 structures within the Long Bin Site and most of them were temporary in nature with existing uses characterised by industrial operations. On the other hand, the Tan Kwai Tsuen Site fell entirely within the government land and was partially occupied by some structures for residential uses of the existing Tan Kwai Tsuen. There were about 20 dwellings as claimed by the villagers of Tan Kwai Tsuen at the PSRC meeting on 24.5.2017;
- (b) an Air Ventilation Assessment (Expert Evaluation) was conducted, air ventilation mitigation measures including setback from Yuen Long Highway,

as a major wind corridor, for the Tan Kwai Tsuen Site and appropriate building separations were recommended to be incorporated into the detailed design of the proposed public housing developments;

- (c) the TTIA had already taken into consideration all the planned and committed public developments as well as the committed private developments in the district;
- (d) the carrying capacity of the West Rail would be gradually increased by 60% by increasing the number of train compartments from seven to eight, upgrading the railway signal system, increasing the frequency of trains from 21 to 28 per hour during peaking hours, and better crowd control and management. It was estimated that the additional demand generated by the new population of the two public housing developments only accounted for 3% of the increased carrying capacity of the West Rail. Therefore, the West Rail would have sufficient capacity to meet the future demand generated from the proposed public housing developments and other planned/committed developments in the North West New Territories. As for the Light Rail, the Transport and Housing Bureau had been liaising with relevant departments to consider the proposal for diverting one bound of the existing light rail tracks in Yuen Long town centre with a view to free up more space for road-based traffic; and
- (e) people living in the New Territories generally preferred point-to-point road-based transport. Upon completion of the proposed Tuen Mun West Bypass and Route 11 tentatively in 2026 and 2031 respectively, it was expected that more bus services to the urban areas would be provided for the Yuen Long South area. Besides, the Transport Department would continue to liaise with the public transport operators in order to enhance the future public transport services.

Long Bin Site

95. A Member raised the following questions:

- (a) the pedestrian and vehicular connectivity between the site and the Yuen Long town centre;
- (b) whether the proposed PTI and Phase 2 of the proposed development would share the same ingress and egress, making the PTI more congested; and
- (c) whether there would be grade separation for the proposed cycle track and road traffic.

96. Mr Clarence K.L. Chan, SE/CEDD, made the following responses:

- (a) to enhance vehicular connectivity between the site and the Yuen Long town centre, separated ingress and egress points were proposed for Phases 1 and 2 of the proposed public housing development in Long Bin. The ingress and egress of Phase 1 would be located at Castle Peak Road – Ping Shan Section, linking up with Castle Peak Road – Yuen Long Section to the Yuen Long town centre. On the other hand, vehicles from Phase 2 could use the ingress and egress at Long Tin Road to reach Yuen Long town centre via Castle Peak Road – Yuen Long Section; and
- (b) as for pedestrian connectivity, two elevated footbridges, i.e. across Castle Peak Road – Ping Shan Section and across Long Tin Road, and an at-grade footbridge from Long Tin Road to Shan Ha Road (across Yuen Long West Nullah) were proposed. A continuous cycle track network would also be provided.

97. Mr Ray S.W. Tang, Arup, also made the following responses:

- (a) despite the fact that the proposed ingress and egress points of the PTI and Phase 2 would be co-located at Long Tin Road, separated lanes would be provided for the PTI and the proposed public housing development; and

- (b) the proposed cycle track would not be grade-separated and cyclists would be required to get off their bikes when crossing the ingress and egress of the PTI.

Tan Kwai Tsuen Site

98. Some Members raised the following questions:

- (a) the level differences between the various platforms of the proposed public housing development and whether escalators/lifts would be provided;
- (b) construction cost of the vehicular access roads; and
- (c) whether the site formation and construction costs would be much higher than those of other public housing projects given the site was situated on slope and extensive site formation work would be required.

99. Mr Edward C.W. Chan, CE/CEDD made the following responses:

- (a) the proposed development would have three platforms at different levels which ranged from about 40mPD to 80mPD. Provision of escalators/lifts within the housing development would be considered in the detailed design stage by HD;
- (b) the new vehicular access would mainly be an at-grade road with only a small portion to be built on elevated structures. The construction cost for the vehicular access roads would be similar to that of other public works projects. While it would be connected with Shun Tat Street at its western end, it would also be connected to the Tin Shui Wai West Interchange at its eastern end such that the traffic from/to the public housing development would not be interrupted in cases of any blockage of the vehicular access; and
- (c) the site formation cost comprised mainly the slope cutting and was considered essential given the specific site condition. It was estimated that

the construction cost for each residential unit would be similar to that of other public housing projects.

[Dr F.C. Chan left the meeting at this point.]

100. The Chairman drew Members' attention that YLDC had raised objection to the proposed amendments due to concerns on the traffic congestion problem arising from the proposed public housing developments. Similar concerns on the traffic impacts generated by the proposed public housing developments were raised by some Members during the discussion, Members' concerns on the compatibility of the developments, planning implications as well as the various impacts on environmental, traffic and visual aspects had been addressed.

101. In view of YLDC's objection, some Members further made the following responses/suggestions:

- (a) meeting the pressing housing demand was of utmost importance while the traffic concerns could be addressed through better transport planning and various mitigation measures;
- (b) new ideals/technologies should be explored to help resolving the traffic problem; and
- (c) non-franchised buses (邨巴) and public transport services should be enhanced to better serve the future residents.

102. The Chairman said that Members' suggestions above should be referred to PlanD and CEDD for further consideration.

Other Amendment Items

103. In response to the Chairman's queries, Mr David C.M. Lam, said that Amendment Item C was to rezone a site at Sha Tseng Road, which was the subject of a s.12A application No. Y/YL-TYST/5 approved by the Committee in 2015, from "G/IC" to "R(B)1" to facilitate a residential development; while Amendment Item D was to rezone a site

comprising two portions to the south of Park Villa, which was the subject of a s.12A application No. Y/YL-TYST/6 approved by the Committee in 2016, from “G/IC” to “R(B)1”. Members generally had no particular comment on the two proposed amendment items.

104. After deliberation, the Committee decided to :

- “(a) agree to the proposed amendments to the approved Tong Yan San Tsuen Outline Zoning Plan (OZP) No. S/YL-TYST/10 and that the draft Tong Yan San Tsuen OZP No. S/YL-TYST/10A (to be renumbered as S/YL/TYST/11) and its Notes are suitable for exhibition for public inspection under section 5 of the Ordinance; and
- (b) adopt the revised Explanatory Statement (ES) for the draft Tong Yan San Tsuen OZP No. S/YL-TYST/10A (to be renumbered as S/YL/TYST/11) as an expression of the planning intention and objectives of the Town Planning Board for various land use zonings of the OZP and the revised ES will be published together with the draft OZP.”

~~—[The meeting adjourned for a 5-minute break.]—~~

[Ms Janice W.M. Lai and Mr Edwin W.K. Chan left the meeting and Mr Martin W.C. Kwan left the meeting temporarily at this point.]

[Ms Stella Y. Ng, Senior Town Planners/Tuen Mun and Yuen Long West (STP/TMYLW),
~~—was invited to the meeting at this point.]—~~

屏山鄉鄉事委員會

第二十屆執行委員會

第二十四次會議記錄

日期：二零一七年十月十三日(星期五)

時間：下午二時三十分

地點：本會會議廳

會議主持：曾樹和

記錄：鄧淑貞

出席者

執行委員：曾樹和主席 莫永堅副主席

黃永生 鄧胤楚 蔡建新 盛曉鋒

鄧子光 黃連成 梁卓榮 吳燦輝

林權 文流芳 鄧鈞銘 楊大有

陳錫儔 梁金祥 麥炳祥

顧問：張木林 鄧慶業 楊桂消 黃桂棠

列席：黃偉明 鄧森福 鄭森祺 林如棟

政府部門代表

<u>姓名</u>	<u>所屬部門</u>	<u>職位</u>
余翠碧警長	天水圍分區警署	尖鼻咀鄉村巡邏隊
黃瑞豐警員	元朗分區警署	元朗鄉村巡邏隊
陳漢鈞先生	元朗民政事務處	高級聯絡主任
謝慧慧女士	元朗民政事務處	聯絡主任 (鄉郊二)

區裕倫先生	規劃署	高級城市規劃師
李倩儀女士	房屋署	高級規劃師
陳國樑先生	土木工程拓展署	高級工程師
周少康先生	土木工程拓展署	高級工程師

請假：

執行委員：鄧達善副主席 鄧建國 黃志孝 陳文輝
梁寶 鄧則鳴 鄧志強
顧問：楊家安 李軍樑 沈豪傑 吳永麒

會議內容：

一.主席致歡迎詞及介紹與會嘉賓

嘉賓如下：

天水圍分區警署尖鼻咀鄉村巡邏隊余翠碧警長

元朗分區警署元朗鄉村巡邏隊黃瑞豐警員

元朗民政事務處高級聯絡主任陳漢鈞先生

元朗民政事務處聯絡主任（鄉郊二）謝慧慧女士

二.通過本會第二十屆執行委員會第二十三次會議記錄(文件已於早前寄出)，秘書處無收到修訂，與會者同意通過上次會議記錄。

提議：黃永生

和議：吳燦輝

決議：一致通過

討論事項 1 - 《唐人新村分區計劃大綱草圖》所載的修訂：

曾主席歡迎規劃署高級城市規劃師區裕倫先生；房屋署高級規劃師李倩儀女士；土木工程拓展署高級工程師陳國樑先生及高級工程師周少康先生。

規劃署高級城市規劃師區裕倫先生表示，規劃署曾於 2017 年 5 月 24 日徵詢屏山鄉鄉事委員會對擬議修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖》的意見，並於 2017 年 9 月 8 日得到城市規劃委員會同意該修訂項目建議。該修訂項目於 9 月 29 日刊憲，公開展示給公眾發表意見。區先生介紹擬議修訂，主要涉及四組修訂項目，包括朗邊用地、丹桂村用地及兩項根據《城市規劃條例》第 12A 條已獲批准的改劃：

(1) 朗邊用地及相關改劃

1.1 修訂項目 A1

- 由「休憩用地」及「住宅（乙類）1」地帶改劃為「住宅（甲類）1」
- 總地積比率調高為 6.5
- 預計座數共約 11 座
- 建築物高度為最高 155 米(主水平基準以上)
- 預計單位數目共約 11,700 個單位
- 預計人口共約 32,900 人
- 將提供相關政府、機構或社區設施
- 用地及其周邊的現時用途
 - 第一期為朗邊中轉房屋
 - 第二期主要為用作露天貯物/貯物用途的構築物/臨時構築物、分散的住宅構築物和一個農場
- 展示相關圖片

1.2 初步交通及公共運輸影響評估

- 擬議發展對附近道路、路口及交通設施－構成可應付增長的交通影響
- 建議於朗天路增設用以掉頭的支路及於孖峰嶺路增設通道，以改善車輛的可達性及舒緩潛在的交通影響
- 提供足夠的泊車位及公共交通交匯處
- 已規劃的行人天橋及單車徑，以提升連接性

1.3 初步景觀及視覺影響評估

- 擬議發展用地內共有約 858 棵樹，主要是常見的物種
- 沒有發現罕見、受保護或瀕危樹種、康樂及文化事務署冠軍樹、或記錄在冊的古樹名木
- 建議保留 172 棵樹(包括 5 棵重要樹木)，移植 80 棵樹，砍伐 606 棵樹
- 及不少於 1:1(質量及數目)的補償性植樹建議
- 建議緩解措施－包括：
 - 美化設計
 - 綠化/補償性植樹
 - 屏障植物
 - 建築物距離/觀景廊
 - 建築物後移
 - 階梯式建築物高度
- 配合緩解措施，整體的視覺影響是輕微負面但可以接受
- 展示相關視覺合成圖

1.4 初步空氣流通評估

- 為了盡量減少對周邊地區的通風影響，擬議發展項目採用下列設計方案：
 - i) 寬度為 15 米的通風走廊
 - ii) 所有的房屋建築將會遠離朗天路 20 米以上及遠離山丘 10 米以上
- 為改善行人通道風環境，進一步的緩解措施包括：
 - i) 於住用樓宇地下採用不少於一層樓高的挑空設計
 - ii) 於沿著通風走廊的非住用建築，設計不少於一層樓高的架空平台，此等設計可同時用作緊急車輛通道或行人通道

1.5 初步環境評估

- 初步環境評估顯示擬議發展對環境包括空氣質素、噪音、水質、廢物管理、生態及文化遺產沒有負面/重大的影響

1.6 初步生態評估

- 預期擬議發展對犬面果蝠的潛在影響為低

1.7 初步土力評估

- 擬議發展的地盤平整及基礎建設的土力工程為技術上可行

1.8 基礎建設方面

- 根據初步排水影響評估、初步排污影響評估及初步供水影響評估，現有/已

規劃的排水、排污及水務設施足以應付擬議的公營房屋發展

1.9 修訂項目 A2

- 由「休憩用地」改劃為「住宅（乙類）1」地帶
- 輕微改變邊界以反映現有的住宅發展（朗逸豪園）

(2) 丹桂村用地

2.1 修訂項目

- 由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）2」地帶作公營房屋發展
- 總地積比率最大為 6.5
- 建築物高度為最高 205 米(主水平基準以上)
- 預計座數共 7 座
- 預計層數約 41 層
- 預計單位數目約 7,400 個單位
- 預計人口約 20,600 人
- 將提供相關政府、機構或社區設施

2.2 初步交通及公共運輸影響評估

- 初步交通及公共運輸影響評估顯示擬議發展不會有未能克服的交通影響
- 建議沿元朗公路的雙線不分隔道路，接駁天水圍交匯處
- 建議改善順達街與青山公路-洪水橋段道路交匯處
- 提供足夠的泊車位及公共交通交匯處

2.3 初步景觀及視覺影響評估

- 擬議發展用地內共有約 1,450 棵樹木，主要是常見的物種
- 沒有發現古樹名木冊內的樹木
- 建議保留 215 棵樹，移植 100 棵樹，砍伐 1,135 棵樹木
- 及不少於 1:1(質量及數目) 的補償性植樹
- 建議緩解措施，包括
 - i) 控制建築物高度提供緩衝區以保留關鍵視覺資源之一的山脊線
 - ii) 於建築物之間提供視覺走廊
 - iii) 適當設計以確保建築物與周圍環境的視覺兼容性
 - iv) 補償種植和緩衝種植

- 配合緩解措施，整體的視覺影響是輕微負面但可以接受
- 展示相關視覺合成圖

2.4 初步空氣流通評估

- 為了盡量減少對周邊地區的通風影響，擬議發展項目採用下列設計方案：
 - i) 建築物將會遠離元朗公路 21 米以上
 - ii) 寬度為 15 米的建築物分隔帶
 - iii) 最低和中間平台的樓宇採用最少 30 米寬度的建築物分隔帶
 - iv) 非住用建築物採用不同寬度的建築物分隔距離

2.5 初步環境評估

- 初步環境評估顯示擬議發展對環境包括空氣質素、噪音、水質、廢物管理、生態及文化遺產沒有負面/重大的影響

2.6 初步生態評估

- 擬議發展附近有四種受保護具有保育價值的植物物種，包括土沉香、羅浮買麻藤、豬籠草和杜鵑花
- 豬籠草和杜鵑花位於該發展用地之外不會受發展影響
- 三棵土沉香其中兩棵通過移植保存，其餘一棵因健康狀況不佳，建議砍伐
- 羅浮買麻藤是一種非常普遍的物種，不可避免而要移除
- 兩動物物種具有保育價值：鳳頭蒼鷹和鐮刀束腰蟹
- 鳥類具高流動性，預計對鳳頭蒼鷹的影響可以忽略
- 由於損失部分丹桂村溪流，鐮刀束腰蟹（淡水蟹）將遷移保育

2.7 初步土力評估

- 擬議發展的地盤平整及基礎建設的土力工程為技術上可行

2.8 基礎建設方面

- 根據初步排水影響評估、初步排污影響評估及初步供水影響評估，現有/已規劃的排水、排污及水務設施足以應付擬議的公營房屋發展

(3) 小型項目修訂 - 沙井路用地

- 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶

(4) 小型項目修訂 - 柏巒以南的用地(金蘭觀附近)

- 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶

《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11》的諮詢期由 2017 年 9 月 29 日至 2017 年 11 月 29 日，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於 2017 年 11 月 29 日送交香港北角渣華道 333 號北角政

府合署 15 樓城市規劃委員會秘書。

唐人新村村代表林如棟先生表示，身為一個村代表，理應支持政府所推行的政策，尤其是興建公營房屋計劃。然而朗邊中轉房屋發展計劃影響唐人新村交通問題，車輛轉入唐人新村再駛往元朗，未知修訂大綱圖是否改善/減少影響該區的交通。另外，政府改劃唐人新村一幅「政府、機構或社區」地帶用地為住宅用途，鄰近一座樓宇（原先是別墅），這座新建樓宇是否骨灰安置所，未知上述發展計劃是否包括興建陰宅工程。

曾主席認為規劃署著重介紹評估方面對村民輕微影響，未有重點提及民生事項，如丹桂村十多戶受影響的寮屋居民，地政處有否妥善安排居民上樓及其他交通配套措施等問題。希望規劃署清楚講解各項目工程，如唐人新村新建的樓宇是否陰宅等等，讓政府推行之發展計劃得以順利進行。

張木林議員表示，規劃署於早前會議已詳細介紹朗邊中轉發展計劃，林如棟村代亦表示憂慮日後會影響該區交通問題。張議員有以下意見：

- (1) 朗邊村兩期合共總住人口超過五萬人，評估方面未有提及交通配套設施；未有提供實質數據，包括單位/車位比例，洪福邨的比例合理是 33：1。
- (2) 至於交通方面，車輛轉入唐人新村駛往元朗，影響該區交通；馬坑路的設計完全與今個發展計劃脫節；孖峰嶺路轉入朗天路可否改善該區塞車問題等等。
- (3) 另外，丹桂村配水庫受影響的村民對上述發展計劃之安排非常不滿，甚至衝進特首發表施政報告現場表達訴求。根據丹桂村配水庫大綱圖顯示，興建公營房屋約 7,400 個單位，容納二萬多人，未知該計劃有否涉及其他私人發展項目參與。修訂項目附表的第一及第二欄內容設計非常豐富，包括教育機構、圖書館、街市、場外投注站、私人會所等。規劃署只講解公營房屋發展，沒有公布私人發展公司參與其中，有隱瞞之嫌。由於土地用途牽涉利益，村民和鄉事會有知情權，希望規劃署提供真實資料。
- (4) 還有丹桂村交通，該區有兩條道路通往元朗公路－順達路和丹桂村路。至於洪德路轉右駛往元朗，現時早上交通頗為繁忙，要求運輸署闢建道路由丹桂村路轉右往元朗，希望規劃署得悉以上訊息後與運輸署配合，完成基建設施後，才發展興建公屋。

張議員希望政府明白，規劃完善基建配套的必要性和提供實質數據的重要性，方可得到市民的支持，否則地區將會產生災難性矛盾。

鄧慶業議員認為政府部門立場強硬，沒有接受市民所反映的意見而作出規劃修改。又認為發展計劃內容毫無創意，興建一堆私營/公營房屋，周邊輕輕提供一些設施，其他大型設施/入屋配套一切欠奉。顧問公司所規劃的洪水橋發展及元朗南發展離不開以元朗區為核心，真正的新時代城市規劃設計應該考慮將上述兩個發展區自給自足，配合大型交通運輸網絡，從而疏導元朗區交通，才是正確方針。著重依賴現有道路－青山公路、元朗公路、丹桂村路、洪德路，難以改善塞車問題。還有輕鐵搭客擠迫問題，也是元朗區居民非常擔心的事情，懇切希望規劃署重新研究完善基建設施，否則所有元朗居民均不會支持此等發展計劃。

曾主席表示，今次會議是相關政府部門的程序向屏山鄉鄉事委員會諮詢意見，其後再到區議會徵詢意見。現階段各方包括屏山鄉表示反對，因為現時元朗最嚴峻的問題就是交通的問題，熱切希望多個政府相關部門作出協調一併研究解決元朗區交通問題。最後，再次感謝政府部門出席今次會議。

以上討論事項於 3 時 29 分結束。

主 席：

記 錄：

日 期：二零一七年十月十三日

元朗區議會二零一七年度第五次會議記錄

日 期：二零一七年十月二十四日(星期二)

時 間：上午九時三十分至下午二時五十分

地 點：元朗橋樂坊二號元朗政府合署十三樓元朗區議會會議廳

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
主 席：沈豪傑議員	(會議開始)	(會議結束)
副主席：王威信議員, MH	(會議開始)	(下午 02:00)
議 員：湛家雄議員, BBS, MH, JP	(會議開始)	(會議結束)
陳美蓮議員	(會議開始)	(會議結束)
陳思靜議員	(會議開始)	(會議結束)
張木林議員	(會議開始)	(會議結束)
程振明議員	(會議開始)	(會議結束)
趙秀嫻議員, MH	(會議開始)	(下午 02:15)
周永勤議員	(會議開始)	(會議結束)
郭慶平議員	(會議開始)	(下午 01:15)
郭 強議員, MH	(會議開始)	(會議結束)
鄭俊宇議員	(會議開始)	(下午 01:10)
黎偉雄議員	(會議開始)	(會議結束)
劉桂容議員	(上午 09:40)	(會議結束)
李月民議員, MH	(會議開始)	(會議結束)
梁志祥議員, SBS, MH, JP	(會議開始)	(下午 12:30)
梁福元議員	(會議開始)	(會議結束)
梁明堅議員	(會議開始)	(會議結束)
呂 堅議員, MH	(下午 12:45)	(會議結束)
陸頌雄議員	(上午 10:45)	(下午 12:25)
馬淑燕議員	(上午 09:55)	(會議結束)
麥業成議員	(會議開始)	(會議結束)
文光明議員	(會議開始)	(會議結束)
文炳南議員, MH	(上午 10:10)	(會議結束)
鄧焯謙議員	(會議開始)	(會議結束)
鄧卓然議員	(會議開始)	(會議結束)
鄧慶業議員, BBS	(會議開始)	(會議結束)
鄧賀年議員	(會議開始)	(上午 10:50)
鄧家良議員	(會議開始)	(下午 02:25)

鄧勵東議員	(會議開始)	(上午 10:50)
鄧鎔耀議員	(會議開始)	(會議結束)
杜嘉倫議員	(會議開始)	(會議結束)
曾樹和議員	(會議開始)	(下午 12:50)
黃卓健議員	(會議開始)	(下午 01:00)
黃煒鈴議員	(上午 10:30)	(會議結束)
黃偉賢議員	(會議開始)	(會議結束)
姚國威議員	(會議開始)	(會議結束)
楊家安議員	(會議開始)	(會議結束)
袁敏兒議員	(會議開始)	(會議結束)

秘 書：江國彪先生
 助理秘書：黃敏婷女士

元朗民政事務處高級行政主任(區議會)
 元朗民政事務處一級行政主任(區議會)

列席者 麥震宇先生, JP

陳漢鈞先生
 林智文先生
 劉永錦先生
 鄺英偉先生
 張培仲先生
 黃健義先生
 李伯豪先生
 詹玉娟女士
 趙莉莉女士
 吳炳棠先生
 黃樹恩先生
 朱詠賢女士
 許家耀先生
 梁加諾先生

元朗民政事務專員
 元朗民政事務處高級聯絡主任(鄉郊)
 規劃署屯門及元朗西規劃專員
 土木工程拓展署總工程師/新界西 1(新界西)
 教育局總學校發展主任(元朗)
 食物環境衛生署元朗區環境衛生總監
 香港警務處署理元朗警區指揮官
 香港警務處元朗警區警民關係主任
 房屋署物業管理總經理(屯門及元朗)
 地政總署地政專員(元朗地政處)
 地政總署行政助理/地政(元朗地政處)
 康樂及文化事務署總康樂事務經理(新界北)
 社會福利署元朗區福利專員
 運輸署總運輸主任(新界西北)
 運輸署高級運輸主任/元朗 2

議程第二項

林智文先生
 區裕倫先生
 李倩儀女士
 陳卓榮先生
 周少康先生

規劃署屯門及元朗西規劃專員
 規劃署高級城市規劃師/元朗西 1
 房屋署高級規劃師(1)
 土木工程拓展署總工程師/房屋工程 2
 土木工程拓展署高級工程師/5

鄧思威先生

奧雅納工程顧問主任(交通)

議程第三項

Mr Raphael Cohen

Gobee.bike (行政總裁)

蔡誠先生

Gobee.bike (公共事務經理)

宋賢邦先生

Hobabike (行政總裁及創辦人)

鄒健宏先生

Ketch' Up Bike (創辦人及行政總裁)

歐陽冠仁先生

Ketch' Up Bike (首席營運總監)

缺席者

蕭浪鳴議員

(因事請假)

鄧瑞民議員

(因事請假)

* * * *

~~交運輸署。~~

(會後補註：秘書處已於 2017 年 10 月 24 日將議員的意見轉交運輸署考慮。)

8. 議員對議程沒有異議。

第一項：通過元朗區議會二零一七年度第四次會議記錄

~~9. 議員通過二零一七年度第四次會議記錄。~~

第二項：諮詢《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11》所載的修訂

(區議會文件 2017／第 63 號)

10. 主席請議員參閱第 63 號文件，內容是規劃署、土木工程拓展署以及房屋署諮詢議員對《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11》所載修訂的意見。

11. 主席歡迎以下部門代表出席會議：

規劃署

屯門及元朗西規劃專員
高級城市規劃師/元朗西 1

林智文先生
區裕倫先生

房屋署

高級規劃師(1)

李倩儀女士

土木工程拓展署

房屋工程 2 部 總工程師
房屋工程 2 部 高級工程師/5

陳卓榮先生
周少康先生

奧雅納工程顧問

主任(交通)

鄧思威先生

12. 林智文先生表示，規劃署聯同土木工程拓展署和房屋署就《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》的擬議修訂，在 2017 年 6 月 27 日諮詢元朗區議會。其後規劃署將有關分區計劃大綱圖的擬議修訂連同元朗區議會的意見和關注呈交城市規劃委員會(城規會)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮。該委員會在詳細考慮後，同意根據《城市規劃條例》(第 131 章)將有關的分區計劃大綱草圖作公開展示，作為法定公眾諮詢程序。議員或公眾人士如有意見，可以根據條例的規定，在 2017 年 11 月 29 日或之前直接向

城規會提交書面申述；城規會會根據條例處理申述。在這段期間，規劃署聯同相關部門再次向元朗區議會介紹有關的分區計劃大綱圖及其修訂。

13. 區裕倫先生表示，在 2017 年 9 月 29 日城規會公開展示載有修訂項目的《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11》後，規劃署聯同相關部門在 2017 年 10 月 13 日諮詢屏山鄉鄉事委員會。他繼而簡介有關分區計劃大綱圖的四組修訂項目和發展參數等。

14. 主席表示，在進入討論前，他先代表元朗區議會歡迎元朗商會小學及樂善堂梁銑琚學校的老師和學生旁聽會議。

15. 黃偉賢議員表示，從程序來看，在 2017 年 6 月 27 日有關部門向元朗區議會提交關於擬議修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》的文件，當時議員不贊成有關的公營房屋發展項目，因為當局沒有聽取議員的意見特別是關於增設道路的訴求。另外，以往政府若不獲區議會同意，便不會將分區計劃大綱圖刊憲以啟動法定程序。他質疑有關的分區計劃大綱圖既已不獲區議會同意，然而當局亦繼續將之刊憲，部門再次諮詢區議會的意義何在。他認為當局沒有理會區議會已在 6 月的會議所表達的意見，強行推展有關的公屋發展項目，是不尊重區議會的角色，希望主席作出裁決。

16. 鄧慶業議員, BBS認為今天不應再討論有關文件，以示不助長政府部門以這種態度諮詢區議會。政府部門不理區議會贊成與否，都向城規會呈交有關的分區計劃大綱圖。他相信即使有關的公營房屋發展項目的道路規劃不完善，城規會也會審批該分區計劃大綱圖。他希望主席考慮中止討論。

17. 曾樹和議員表示，早前部門亦向屏山鄉鄉事委員會提交有關的分區計劃大綱圖，在討論後遭到鄉事委員會委員一致反對，認為當局不應不斷建屋，繼續增加人口密度，但由始至終沒有妥善規劃元朗區的交通。

18. 林智文先生回應如下：

- (1) 就程序的處理，一般而言，除非某些分區計劃大綱草圖的修訂有特別的機密性，否則規劃署會在向城規會提交建議修訂前諮詢區議會，目的是讓城規會考慮有關的土地改劃時，可以初步了解區議會的看法；

- (2) 關於本分區計劃大綱圖的修訂，在 6 月諮詢元朗區議會時，確有很多議員表達反對有關房屋發展項目的意見。規劃署已將區議會的反對意見包括區議會的會議記錄一併呈交城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮。該委員會在考慮修訂建議時，已就着這些關注特別是交通方面的問題作出詳細討論；有關的會議記錄可在城規會的網頁查閱；
- (3) 城規會已根據《城市規劃條例》公開展示載有修訂項目的《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11》，為期兩個月，進入法定諮詢程序。在這期間，議員或公眾人士可以直接將意見以書面申述的形式提交城規會。城規會會安排聆訊聽取申述人士的意見；及
- (4) 部門的代表出席是次會議的原因，是由於有關分區計劃大綱圖已進入公開展示期，希望可以藉此機會向議員講解有關的圖則和解答議員的查詢。

19. 張木林議員表示，屏山鄉鄉事委員會討論丹桂村及朗邊公營房屋發展項目時，鄉事委員會主席和委員以及村代表都對該項目持反對意見。議員和地區人士就交通問題提出很多意見，例如現在唐人新村交匯處的交通非常擠塞，而有關的公屋發展項目亦依靠現有道路如孖峰嶺路、朗天路等。可是，有關部門並沒有因應意見修改交通的規劃，似乎將整個責任推上城規會。他認為繼續提出反對也沒有意義，亦不希望區議會在今天再次討論有關事項。

20. 郭慶平議員表示，他理解某事項若在諮詢鄉事委員會時不獲該會同意，便不應在區議會討論。因為現在鄉事委員會表明不同意有關的唐人新村分區計劃大綱圖，為何有關文件會在區議會討論。他認為區議會和鄉事委員會都不同意該分區計劃大綱圖，但有關部門卻強行將之呈交城規會，大部分議員都會反對部門的建議。

21. 鄧家良議員表示，地區人士包括區議員、鄉事委員會委員和村代表往往十分支持政府發展地區以滿足人口的需要。政府在進行發展前諮詢地區人士，但經常不接受他們的合理意見。無論地區人士的意見是支持或反對，政府亦都照樣將規劃建議提交城規會。他認為城規會的委員由政府委任，必定會批准政府的建議。在這情況下，部門再次諮詢區議會意義何在。若政府不尊重地區人士的意見，例如受影響的居民希望不遷不拆、原區安置的意見，便難以獲得他們對政府的地區發展項目的支持。他認為政府應在諮詢時向地區人士交代是否接受他們的意見，適當地修訂計劃的內容才向城規會提交。

22. 黃偉賢議員表示，規劃署的代表回應說已經將區議會的意見以會議記錄的形式呈交城規會，但會議文件第 2.4 段指出在「2017 年 9 月 8 日，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意分別於前朗邊中轉房屋及周邊土地和丹桂村南食水配水庫南面部分土地改劃作擬議公營房屋發展，及反映根據《城市規劃條例》第 12A 條已批准的改劃申請的擬議修訂。」即是說小組委員會看到區議會的意見時，完全不當一回事，然後同意將規劃署建議的有關分區計劃大綱圖的修訂，原原本本地呈交城規會。城規會已經同意有關的修訂，現在規劃署諮詢區議會完全沒有意義。若小組委員會在充分考慮區議會的意見後會修改規劃署的建議，這種審議過程才有意義。他同意鄧家良議員的說法，城規會必定會批准政府的建議。

23. 湛家雄議員, BBS, MH, JP 表示，規劃署聯同相關部門出席 6 月 27 日的元朗區議會會議，就《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》的擬議修訂諮詢議員，當天議員已反對有關的修訂。他見到文件中表示規劃署建議將前朗邊中轉房屋及周邊土地的最高總地積比率由 6 倍提高至 6.5 倍，與上次諮詢區議會時的建議不同。地積比率增加 0.5 倍，住宅單位或會增加二三千個，令人口增加幾千，其實是有關分區計劃大綱圖的重要修訂，應先諮詢區議會的意見才向城規會呈交。今天議員面對兩難的處境，若議員決定不繼續討論這項議程，但是因為有關的分區計劃大綱圖經已刊憲，根據法定程序，會有兩個月的公眾諮詢期。即使議員不作討論，有關部門可視作已諮詢區議會，並向城規會匯報。若議員只在議會表達反對意見而不在諮詢期內提交書面意見給城規會，當諮詢期完結後，城規會亦不會考慮個別議員意見的詳細內容。當局處理洪水橋新發展區的規劃大綱圖的做法亦是一樣，洪水橋新發展區工作小組與相關部門的討論仍在進行時，城規會已將有關的規劃大綱圖刊憲。他認為政府上述做法令議員十分氣餒，議員並不反對政府興建公屋，只是希望反映對交通配套不足和人口急速增長的憂慮及討論解決方法。他認為當局在未釋除議員的憂慮前，又建議增加地積比率，同時匆匆地向城規會呈交改劃建議，程序實在很有問題。

24. 李月民議員, MH 表示，剛才不少議員所說的程序問題，正是區議會一向的關注。就地區發展和地區事務，政府應先吸納區議會的意見並獲其支持後，才進行下一步的工作。他支持湛家雄議員所說，議員面對兩難的處境。若今天議員不阻止 6.5 倍的地積比率，該地積比率最終會被呈交予城規會通過。此外，若議員不繼續討論這項議程，他便無法反映丹桂村坑尾寮屋關注組的意見，因為他在會前承諾該關注組會代他們反映意見，否則會令他們失望。他亦希望該關注組的意見在城規會得以反映。

25. 鄭俊宇議員表示，政府部門沒有理由繞過區議會，不聽取區

議會的意見。現時部門有時間收集公眾的意見和諮詢區議會，而區議會也很樂意提供意見。但是，政府部門只是形式上諮詢區議會，實際上強行發展地區，帶頭造成社會撕裂。今屆政府的施政理念是「與民共議」，但這次部門諮詢區議會根本不尊重適當的程序。因比，他對部門的諮詢工作有所保留。

26. 主席表示，就着議員關於程序的意見，一向的慣例是部門先諮詢鄉事委員會然後諮詢元朗區議會；但鄉事委員會反對的事項，並不代表不可以在區議會討論。事實上，他將這事項編入議程前，亦有諮詢屏山鄉鄉事委員會的意見。至於議員提議中止討論，議員在今年2月21日的元朗區議會會議討論相關的規劃建議時，議員根據《會議常規》第24(1)條提出中止討論的動議並獲通過。因此，作為主席，他不會違反先例以決定繼續討論這項議程與否。若收到議員提出中止討論的動議，區議會須按常規即場處理。另一方面，正如湛家雄議員所說，部門的文件除了顯示已進入公眾諮詢期之外，亦載有一些新的修訂例如增加地積比率、丹桂村南食水配水庫附近土地的改劃等，與部門在上次區議會會議提交的文件不同，因此不可純以程序的角度處理今天的文件，議員亦要考慮是否需要討論其內容。

27. 麥業成議員表示，由於有關的土地改劃涉及政府土地，所以部門才諮詢區議會。但他擔心若十位發言議員當中有九位反對一位贊成有關的土地改劃建議，部門亦可能將諮詢結果寫成得到區議會支持。所以，既然屏山鄉鄉事委員會已表示反對，他建議不需要在區議會討論部門的建議。議員非常不滿這個公營房屋發展項目和關注交通的問題，議員或可考慮提出否決整個公屋發展項目的動議。若議員一致通過動議，便可向城規會傳達更明確的信息，並記錄在案。

28. 鄧慶業議員, BBS表示，相關部門處理洪水橋新發展區的規劃事宜時，做法與今天一模一樣。洪水橋新發展區工作小組與部門未討論完各項規劃環節時，規劃署已經將規劃刊憲，完全是「霸王硬上弓」。議員也很清楚，規劃建議在城規會審批後如同判決。所以，他希望區議會作出一些有制約性、懲罰性的決議，否則日後元朗區的問題不堪設想。

29. 湛家雄議員, BBS, MH, JP同意鄧慶業議員的意見，並表示議員非常不滿部門處理洪水橋新發展區規劃的程序。洪水橋新發展區工作小組與部門討論各項專題時，城規會已將有關的規劃大綱圖刊憲。他提醒議員，就着今天的議題，當局已啟動唐人新村分區計劃大綱圖的兩個月法定諮詢程序。若今天區議會中止討論但個別議員想表達意見的話，一定要在兩個月內以書面直接向城規會表達意見，否則城規會便會視作沒有意見和不會邀請議員出席聆訊。

30. 李月民議員, MH 贊成湛家雄議員的看法，有關的法定程序已展開，若區議會中止討論，規劃署便會視作區議會不予討論，續將有關的規劃建議呈交城規會審批。正如他在剛才的發言中所說，他無法協助丹桂村坑尾寮屋關注組反映意見。他相信該關注組都希望向城規會表達意見，包括他們不反對政府興建公屋，但希望有關的公屋發展項目不擾民、可保育「綠化地帶」、要求規劃署與村民直接會面等。他認為若他們沒有機會反映意見，對他們並不公平。

31. 郭強議員, MH 贊成湛家雄議員和李月民議員的看法。正如主席所說，部門的文件顯示不少土地改劃的修訂，而部門在未回應區議會和鄉事委員會的要求前已向城規會呈交規劃建議，過程已不能逆轉。他建議區議會繼續討論這項議程，最少可以收集議員的反對意見，並以區議會的名義轉達城規會，似乎較個別議員致函城規會為好。

32. 周永勤議員表示，區議會很不滿政府的處理手法，好像當區議會不是一回事。中止討論固然是區議會強烈表示不滿的方法，但以事論事，議員可以在公開的場合就這個公營房屋發展項目表達不同意見也是必須的。所以，他建議讓議員發表意見後，區議會才作出決定，這種處理會更好。

33. 鄧家良議員表示，他理解議員正在草擬動議，反對這項公營房屋發展項目。他相信旁聽會議的村民希望不遷不拆。若動議獲得通過，議員不需要再討論部門的文件的内容。

34. 程振明議員表示，在上次元朗區議會會議，議員已反對有關唐人新村分區計劃大綱圖的擬議修訂，現在部門再次向區議會提出有關建議，相信大部分議員的立場仍然是一樣。城規會沒有考慮議會的反對意見，將有關的分區計劃大綱圖刊憲，而部分用地的地積比率由 6 倍增加至 6.5 倍。若今天議員繼續討論而城規會仍然不考慮議會的意見，相信城規會也會照樣批准部門的建議。他認為應中止討論這項議程。

35. 就不少議員認為規劃署沒有如實反映議會的意見，林智文先生解釋，規劃署在呈交城規會的文件內已寫明區議會的反對意見，城規會亦有討論有關的意見。至於今天的文件中提及增加地積比率的情況，已在上次區議會會議中提及，他希望主席稍後讓他講解。

36. 黃偉賢議員希望林專員解釋，區議會在上一次會議反對規劃署的文件後，規劃署仍然將之呈交城規會。以後政府部門向區議會提交規劃建議的文件，無論區議會贊成與否，部門是否也會向城規會呈

交。

37. 林智文先生回應，正如他在上次區議會會議時提到，公營房屋發展項目有急切性和興建的時間表。一般而言，規劃署將改劃建議呈交城規會考慮前，會先諮詢區議會，以收集區議會的意見，一併呈交城規會作較完整的考慮。規劃署出席上次元朗區議會會議，完成這個步驟。現在進入《城市規劃條例》下的法定公眾諮詢程序，公眾人士可親自向城規會遞交書面申述。城規會會安排聆訊，邀請遞交書面申述的人士出席聆訊，闡釋其關注事項。以上是處理分區計劃大綱圖的修訂時的一貫程序。

38. 梁福元議員表示，部門今次的諮詢明顯「偷步」，繞過區議會和不聽鄉事委員會的意見。所以，若中止討論這項議程，個別議員應向城規會表達意見，始終最大的持份者是當區的議員。部門諮詢鄉事委員會時，鄉事委員會都有提出反對意見。部門沒有如實反映所有反對的意見，實在很有問題。

39. 主席建議休會十分鐘，讓議員有時間擬備動議。

40. 議員對此並無異議。

（休會十分鐘）

41. 主席表示，收到鄧慶業議員, BBS 及曾樹和議員在席上提出動議，並獲王威信副主席, MH、陳美蓮議員、陳思靜議員、張木林議員、程振明議員、周永勤議員、郭慶平議員、黎偉雄議員、劉桂容議員、梁福元議員、梁明堅議員、麥業成議員、文光明議員、文炳南議員, MH、鄧焯謙議員、鄧卓然議員、鄧賀年議員、鄧家良議員、鄧勵東議員、鄧鎔耀議員、杜嘉倫議員、姚國威議員、楊家安議員及袁敏兒議員和議。動議的全文如下：

「有關唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11 諮詢文件，早前已被區議會否決，但規劃署漠視區議會的意見，一意孤行遞上城規會，我們堅決反對，並在維護區議會尊嚴下，拒絕繼續討論有關文件。」

42. 主席表示，在就着動議進行表決前，會按《會議常規》讓議員進行討論。

43. 張木林議員表示，議員非常支持特區政府建屋以解決市民住屋的問題，但見到政府部門就兩項公營房屋發展項目諮詢區議會多次，聽到議員和鄉事委員會的意見特別是有關交通問題的意見後，對計劃沒有任何修改，他感到十分遺憾。在不同的場合包括鄉事委員會的會議，村代表都關注當局在前朗邊中轉房屋的地盤大量建屋，如何解決交通問題。然而他在部門的文件中只看到增加地積比率和建屋量。如提高建屋量是為了滿足基層市民的需要，議員十分贊成。但往往有關部門是為了建屋而建屋，沒有考慮其他問題尤其是交通問題。所以議員提出中止討論的動議，也是迫不得已的。他希望規劃署和土木工程拓展署看到動議的內容後，修訂有關的建屋計劃，以回應區議會、鄉事委員會和居民的訴求。另外，他亦希望部門認真考慮改劃「綠化地帶」的需要。總括而言，他希望當局能夠在社區和諧和令居民安居樂業的基礎上解決房屋問題，並希望規劃署認真研究議員的意見。

44. 周永勤議員表示，他有兩個意見希望記錄在案：首先，政府建議的四項修訂完全是為私人發展商辦事。A 項修訂把「休憩用地」地帶和「住宅（乙類）1」地帶改劃為「住宅（甲類）1」地帶，令樓宇密度由中密度變高密度，明顯為發展商提供用地。B 項修訂把「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）2」地帶，只有部分是公屋。C 項和 D 項修訂把「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶。上述「政府、機構或社區」地帶本來是公眾用地，全部會變成中密度住宅發展，當中少量是公屋，明顯是剝削市民的公共服務的供應，並為發展商開路，實在不可以接受。另外，公屋的興建達四、五十層樓高，涉及過千個單位，即每層有 21 至 26 個單位，相較現在天水圍的和諧式公屋每層有 18 至 20 個單位，環境更為擠迫，公屋「納米化」的趨勢更不可以接受。他希望上述兩個意見記錄在案，公諸於世，而不是默默地反對。為了表示不滿，他決定暫時離席。

45. 麥業成議員強烈反對政府的這項諮詢和城規會的做法，所以會支持動議。他表示這個規劃建議中最重要的改動是將丹桂村南食水配水庫的附近土地的最高總地積比率定為 6.5 倍。該處是「綠化地帶」和山邊，是接近邊緣的部分。若將該處的地積比率定為 6.5 倍，相信其他接近道路的用以發展私人屋苑的土地的地積比率也會被提高。此外，會受發展影響的丹桂村村民一直要求與規劃署商討，但政府完全漠視他們的要求。他希望會後該署與丹桂村村民見面。

46. 姚國威議員表示，他支持政府建屋，但並非盲目支持。他在過去多次會議上都表示政府在建屋時需要解決交通和社區配套設施的問題，但當然遷拆的安排也要處理得當，令建屋計劃能暢順地進行。他表示部門早前向區議會提交類似的文件時，他已表達上述意見，今天部門再次提交有關的文件，其實無甚意義。因此，隸屬工聯會的議員包括他在內，都會支持動議的內容。然而，他擔心議員中止討論後，

會被部門視作沒有意見，曲解動議的意義。所以，他建議除了動議之外，會後或需以元朗區議會的名義向城規會表達意見。

47. 鄧慶業議員, BBS 表示，交通問題實在困擾元朗區多年。元朗是一個舊區，經歷數十年的發展和農業的式微，政府徵收農地以作發展。政府在元朗區展開不少發展計劃，將來區內人口會超過 100 萬，可是基建設施沒有很大的改善，政府對區內的交通問題置若罔聞。就丹桂村及朗邊公營房屋發展項目，政府也沒有提出有效的交通改善方案。而賠償方面的安排亦未落實，種種問題令人難以接受。他認同周永勤議員的說法，政府跟着發展商的腳步，失去應有的專業判斷。政府在元朗區不停覓地建屋，對區內居民的生活質素和保留元朗區的特色沒有好處。在這情況下，議員實在無法遏止忿怒。

48. 陳美蓮議員表示，居民追求安居樂業，希望政府切實解決居民的居住問題。此外，她反對政府改劃丹桂村以南的「綠化地帶」以建屋，現在香港有 700 多萬人口，若再使用「綠化地帶」建屋，會影響環境和空氣流通，對居民的健康沒有益處。另外，上次部門諮詢區議會時，她已強調政府在建屋時必須提供完善的交通配套設施。但部門就有關的公屋發展項目提出的交通改善方案，是建議車輛繞道以進入現有道路，不能長遠解決交通問題。此外，政府建屋的目的是讓市民有安定的居所和讓更多的市民受惠，而不是遷走原有居民以安置新遷入的居民。原有居民都需要政府協助他們解決居住的問題，所以政府要與村民會面，聽取他們的意見。政府必須致力令市民安居樂業，在過程中要尊重和回應議員的意見，但議員在上次會議提出有關改善交通的意見，部門在今天的文件中並沒有提到任何回應。她認為政府既然沒有回應議員的意見，繼續討論只會浪費時間。

49. 黃偉賢議員表示，興建公屋相信不會有議員反對，但問題是政府不應拆卸現有居民的房屋以建屋讓其他人居住，而政府在橫洲興建公屋，也沒有與橫洲的村民商討補償和安置的事宜。其次，他對政府規劃作住宅發展的用地最終是否用於興建公屋存有疑問，例如新元朗中心的現址和元朗第 13 區，本來的構思是興建公屋，相信因為發展商持有的土地較多，所以政府以地下有溶洞為由不興建公屋。他擔憂部門建議興建公屋的用地的地積比率提升後，政府又重施故技。另外，朗邊公營房屋發展可提供約 11 700 個單位，以容納約 32 900 人口。假設 10% 的家庭擁有汽車，車量數目便有 1 000 多部。他沒有信心在不增設道路的情況下可以應付增加車輛流量，所以政府一定要藉着房屋發展改善區內的道路。關於「綠化地帶」，他在早前區議會討論橫洲公營房屋發展時，堅決要求政府停止改劃「綠化地帶」以興建公屋，所以他強烈反對部門再次建議改劃該類土地。最令他不滿的是規劃署的代表說已將議員的所有意見向城規會反映，現在議員可向城規會直接表達意見。他認為若規劃署不接受議員的意見，難以期望

城規會接納議員的意見。城規會的委員公務繁忙，相信會依足規劃署的建議作出決定。既然當局一意孤行，繼續討論也沒有意義，所以他支持這項動議。

50. 袁敏兒議員表示，她支持興建公屋，但對部門提交的文件感到無奈，因為政府漠視民意。她在上次會議已經表達很多意見，包括朗天路的交通噪音問題擾攘該路附近的民居十多年，但當局還沒有設置隔音屏障。朗邊公營房屋發展項目會帶來三萬多新增人口，居民出入主要也會依靠朗天路，到時交通噪音的問題會更加嚴重。元朗區的交通擠塞問題十分嚴重，居民常因此批評議員辦事不力。若政府不解決元朗區的交通問題，議員難以支持政府的建屋計劃。另外，她希望政府與原有居民商討安置和補償安排，關注民生。

51. 林智文先生回應如下：

- (1) 有關今次《唐人新村分區計劃大綱草圖》所載的修訂，主要涉及改劃土地以發展公營房屋。只有兩個較細面積的地點涉及私人發展項目，而所作的修訂只是反映較早前已獲城規會同意的土地改劃；
- (2) 社會對房屋特別是公營房屋有急切需求，所以當局希望在朗邊及丹桂村南兩個地點可以有較大數量的公營房屋供應，而規劃署為配合有關公營房屋的發展時間表，須適時向城規會呈交建議。當局明白進行地區發展不免帶來影響，所以希望區議會理解和包容，而當局非常尊重區議會的意見；
- (3) 當局進行土地改劃前已進行詳細的評估特別是交通影響。在上次會議未有機會詳細解釋。稍後土木工程拓展署的代表可作講解；
- (4) 至於地積比率方面，規劃署與相關部門在 6 月 27 日諮詢區議會時，提及當局因應房屋的需求增加，檢視輕微增加前朗邊中轉房屋及周邊土地的總地積比率至不超過 6.5 的可行性，所以在今次的文件中建議有關土地的總地積比率由不超過 6 增加至不超過 6.5。其實增加的數字並非全是為了發展房屋，更包括提供非住用的設施如街市、商場等。由此增加的房屋單位約有 600 個，約佔總房屋單位供應量的 5%。部門在上次會議已提及有關的建議修訂，不過當時顧問公司未完成評估，未在文件中交代。顧問公司完成評估後，當局認為有關輕微增加地積比率可以接受，所以納入修訂當中；及

- (5) 當局明白議員對交通和拆遷方面的關注，城規會在審議改劃建議時留意到議員就這兩方面的意見，並有詳細討論。至於當局會否與受影響的居民商討，其實丹桂村坑尾寮屋關注組也有邀請規劃署會面。規劃署和其他相關部門樂意與該關注組會面，討論有關的公屋發展和土地改劃事宜。

52. 陳卓榮先生回應，土木工程拓展署在進行交通及公共運輸影響評估時運用運輸署認可的交通運輸計算模型。署方以未來整體人口的發展類別及其他數據計算交通需求，參數包括學生、家庭主婦和在職人士的數目分佈以及交通費用等資料。顧問公司運用以上的數據及交通計算模型估算未來的交通需求。結果顯示，丹桂村及朗邊公營房屋發展項目對附近交通的影響可以接受。署方會在下一階段，進行詳細設計時，顧問公司會就優化整個計劃提出建議。而在落實工程時，署方亦會再委聘新的顧問公司審視有關的公屋發展項目對交通的影響。

53. 就陳先生的回應，黃偉賢議員表示顧問公司的估算的準確度不可盡信，例如當年運輸署和其顧問公司估算擬建的博愛交匯處的交通流量時，都表示沒有問題。但博愛交匯處由啟用至今經常出現交通擠塞，足以證明有關的估算並不準確。

54. 梁福元議員認為政府繞過鄉事委員會和區議會，強行推出建屋計劃，完全沒有理會地區人士就交通問題的意見。元朗區的交通擠塞情況每天都出現，例如私人屋苑原築和溱柏附近的公庵路路口經常擠塞，然而政府卻沒有設置新的道路以疏導交通。再者，正如袁敏兒議員所說，朗天路的交通噪音嚴重，但當局並無在該路設置隔音屏障，反觀其他區甚至有隔音的道路。他續表示橫洲、元朗南、錦田南、洪水橋等不停發展，未來人口會增加數十萬，但政府並無聆聽地區人士的意見以改善交通配套設施。

55. 鄺俊宇議員認為政府部門繞過區議會的程序的做法，成功地令區議會更團結。他認為部門的諮詢工作原本可以做得更好，更有效地聽取議員以及關心有關發展的市民和村民的聲音。現在部門只在形式上諮詢區議會，繼續討論也沒有意義。即使部門將今天的討論視作已獲得區議會的同意，將來向立法會提交計劃時，身兼立法會議員的元朗區議會議員一定會如實反映區議會的意見。

56. 郭慶平議員表示，就剛才陳先生有關交通評估的資料，他認為部門可參考港鐵公司對鐵路乘客量的評估方法。現時元朗市和天水

圍的停車場經常爆滿，若如黃偉賢議員所說車輛數目會增加 1 000 多輛，一定沒有地方停泊。他查詢土木工程拓展署會否興建停車場及其選址以容納預計 1 000 多輛新增汽車。他並反映博愛交匯處每天都塞車，而港深西部通道的車流更較預計暢順。總而言之，顧問公司的評估不可盡信。

57. 程振明議員表示，元朗區的居民深受交通問題之苦，近十數年來整個元朗區沒有新的道路網絡，難怪多位議員強烈要求政府在進行地區發展前必須完善交通的規劃。然而，政府每每個別地推行發展項目，只集中改善個別項目範圍內的交通問題，忽略與周邊地區的交通配合。因此，他希望政府審慎考慮整個元朗區的交通規劃和配套，重新檢視開設新的道路網絡的需要，以疏導整區的交通為目標。現在部門建議的公屋發展項目，再加上橫洲、元朗南、錦田南、八鄉和洪水橋等地點的發展，人口的增長非常可觀。所以，政府在元朗區推行各項發展的前提是完善交通。

58. 杜嘉倫議員表示，他希望部門真正聽到議員的意見，否則議員不會信任政府的任何規劃數據。議員提出動議是由於部門的做法不合區議會的程序。政府應致力建立誠信。

59. 曾樹和議員表示，議員的動議是表達議會拒絕繼續討論有關事項，希望盡快進行表決。

60. 副主席表示，他不支持部門建議的規劃修訂，當然這並非表示他不支持政府發展公屋，而社會上確實有很多需要政府協助的市民。整個丹桂村南及朗邊公營房屋發展有兩個階段，第一個階段涉及前朗邊中轉房屋的用地。他建議政府考慮先發展這個階段，並調低總地積比率至不超過 6.0。他相信這部分的公屋發展的爭議較少，亦可配合政府增加房屋的政策。但是，另一階段即丹桂村南房屋發展涉及交通的問題以及環保的關注，亦會涉及補償和安置的問題，相信政府需要更詳細的諮詢和考慮，亦要改善交通配套設施和就補償和安置作出更大承擔，才可獲得區議會的支持。

61. 李月民議員, MH 表示他支持動議，因為所有繞過和架空區議會的做法都是侮辱民意。動議的信息十分清楚，指出在區議會的反對下，部門照樣向城規會呈交改劃建議，而部門在議會表達反對後仍然一意孤行的情況屢有發生。若居民不知實情，會以為議員辦事不力。因此，區議會一定要表達忿慨和不支持這種做法。他希望主席盡快進行表決。

62. 主席請議員就動議進行表決。

63. 議員以舉手及記名方式就動議進行表決。王威信副主席, MH、陳美蓮議員、張木林議員、程振明議員、周永勤議員、郭慶平議員、鄭俊宇議員、黎偉雄議員、劉桂容議員、李月民議員, MH、梁福元議員、梁明堅議員、麥業成議員、文光明議員、文炳南議員, MH、鄧焯謙議員、鄧卓然議員、鄧慶業議員, BBS、鄧家良議員、鄧鎔耀議員、杜嘉倫議員、曾樹和議員、黃卓健議員、黃偉賢議員、姚國威議員、楊家安議員及袁敏兒議員表示贊成。

64. 主席宣布, 議員以 27 票贊成、0 票反對及 0 票棄權的絕對多數票通過動議。

65. 主席總結, 在今年內政府部門三度向區議會提交丹桂村南及朗邊公營房屋發展項目及有關《唐人新村分區計劃大綱圖》的修訂的諮詢文件, 而一直以來議員非常擔心當一個高密度的公屋發展項目落成後, 是否有充足的交通和社區配套設施的配合。但今次部門提交的文件並沒有作出交代, 反而更進一步增加總地積比率。同時, 議員對部門沒有聽取議會的意見而繼續進行其他法定程序感到憤慨。此外, 亦有議員不滿政府繼續改劃「綠化地帶」以建屋。因此議員通過動議中止討論, 以表達強烈不滿。作為元朗區議會主席, 他希望部門真正聆聽地區的意見, 向當局如實反映議員的意見和不滿。

66. 姚國威議員查詢部門如何跟進區議會的意見。

67. 林智文先生回應, 若議員有意見, 可直接地向城規會作出書面申請, 截止日期是 2017 年 11 月 29 日。同時, 規劃署會向城規會如實反映議員的意見, 並將意見記錄在署方向城規會提交的文件內, 讓城規會了解區議會就有關修訂的看法。

68. 陳美蓮議員表示, 她擔心「下情不能上達」。為確保元朗區議會的意見到達城規會, 她建議以元朗區議會的名義致函城規會, 直接反映議員的意見和今天的動議結果。

69. 主席同意會後由秘書處準備致城規會的信件。

Provision of Open Space and Major Government, institution and community facilities in the Tong Yan San Tsuen Outline Zoning Plan (as at 23.5.2018)
在唐人新村分區計劃大綱圖中提供的休憩用地及主要政府、機構或社區設施（截至二零一八年五月二十三日）

Type of Facilities 設施種類	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》	HKPSG Requirement (based on existing population) 《香港規劃標準與準則》 (按現有人口)	HKPSG Requirement (based on planned population) 《香港規劃標準與準則》 (按規劃人口)	Provision 供應		Surplus/ Shortfall (against existing provision) 過剩／短缺 (與現有供應比較)	Surplus/ Shortfall (against planned provision) 過剩／短缺 (與已規劃供應比較)
				Existing Provision 現有	Planned Provision 已規劃		
District Open Space 地區休憩用地	10 ha per 100,000 persons 每 100 000 人 10 公頃	1.32 ha 公頃	7.13 ha 公頃	0	0	-1.32 ha 公頃	-7.13 ha 公頃
Local Open Space 鄰舍休憩用地	10 ha per 100,000 persons 每 100 000 人 10 公頃	1.32 ha 公頃	7.13 ha 公頃	3.26	11.19	+1.94 ha 公頃	+4.06 ha 公頃
Secondary School 中學	1 whole-day classroom for 40 persons aged 12-17 每 40 名 12 至 17 歲青少年 設一個全日制課室	21.74 classrooms 課室	89.59 classrooms 課室	60	60	+38.26 classrooms 課室	-29.59 classrooms 課室
Primary School 小學	1 whole-day classroom for 25.5 persons aged 6-11 每 25.5 名 6 至 11 歲兒童 設一個全日制課室	24.60 classrooms 課室	98.13 classrooms 課室	14	86	-10.60 classrooms 課室	-12.13 classrooms 課室
Kindergarten/ Nursery 幼稚園／幼兒班	26 classrooms for 1,000 children aged 3 to 6 每 1 000 名 3 至 6 歲以下幼童 設 26 個課室	7.53 classrooms 課室	43.74 classrooms 課室	11	61	+3.47 classrooms 課室	+17.26 classrooms 課室
District Police Station 警區警署	1 per 200,000 to 500,000 persons 每 200 000 至 500 000 人設一間	0.03	0.14	0	0	-0.03	-0.14
Divisional Police Station 分區警署	1 per 100,000 to 200,000 persons 每 100 000 至 200 000 人設一間	0.07	0.36	0	0	-0.07	-0.36
Hospital 醫院	5.5 beds per 1,000 persons 每 1 000 人設 5.5 張病床	72.6 beds 病床	396.27 beds 病床	0	0	-72.6 beds 病床*	-396.27 beds 病床*

* Hospital bed and magistracy provision are determined on a regional basis. 醫院病床及裁判法院數目是按區域計算。
The regional deficit of hospital bed would be served by Pok Oi Hospital. 區域性醫院病床短缺會由博愛醫院處理。

Type of Facilities 設施種類	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》	HKPSG Requirement (based on existing population) 《香港規劃標準 與準則》 (按現有人口)	HKPSG Requirement (based on planned population) 《香港規劃標準 與準則》 (按規劃人口)	Provision 供應		Surplus/ Shortfall (against existing provision) 過剩／短缺 (與現有供應 比較)	Surplus/ Shortfall (against planned provision) 過剩／短缺 (與已規劃供應 比較)
				Existing Provision 現有	Planned Provision 已規劃		
Clinic/Health Centre 診療所／健康中心	1 per 100,000 persons 每 100 000 人設一間	0.13	0.72	0	0	-0.13	-0.72
Magistracy (with 8 courtrooms) 裁判法院 (8 個法庭)	1 per 660,000 persons 每 660 000 人設一間	0.02	0.11	0	0	-0.02*	-0.11*
Integrated Children and Youth Services Centre 綜合青少年服務中心	1 for 12,000 persons aged 6-24 每 12 000 名 6 至 24 歲的 兒童／青年設一間	0.21	0.81	0	1.00	-0.21 [#]	+0.19
Integrated Family Services Centre 綜合家庭服務中心	1 for 100,000 to 150,000 persons 每 100 000 至 150 000 人設一間	0.09	0.48	0	0	-0.09	-0.48
Library 圖書館	1 district library for every 200,000 persons 每 200 000 人設一間分區圖書館	0.07	0.36	0	0	-0.07	-0.36
Sports Centre 體育中心	1 per 50,000 to 65,000 persons 每 50 000 至 65 000 人設一個	0.20	1.10	0	0	-0.20	-1.10
Leisure Centre 康樂中心	1 per 50,000 persons 每 50 000 人設一個	0.26	1.43	0	0	-0.26	-1.43
Sports Ground/ Sport Complex 運動場／運動場館	1 per 200,000 to 250,000 persons 每 200 000 至 250 000 人設一個	0.05	0.29	0	0	-0.05	-0.29
Swimming Pool Complex - standard 游泳池－標準池	1 complex per 287,000 persons 每 287 000 人設一間場館	0.05	0.25	0	0	-0.05	-0.25

* Hospital bed and magistracy provision are determined on a regional basis. 醫院病床及裁判法院數目是按區域計算。

The regional deficit of hospital bed would be served by Pok Oi Hospital. 區域性醫院病床短缺會由博愛醫院處理。

Premises based. Subject to DSW's requirements. 處所為本。按社會福利署要求而提供。