

合約編號 CE47/2006 (TP)

屯門東可發展房屋用地的規劃及工程檢討 – 可行性研究

屯門東可發展房屋用地的規劃及工程檢討 – 可行性研究的第一階段諮詢文件

一. 引言

本文件旨在向屯門區議會介紹「屯門東可發展房屋用地的規劃及工程檢討-可行性研究」的目的和研究範圍，以及顧問公司初步的建議，並諮詢議員的意見。這個為時十二個月的顧問研究由土木工程拓展署聯同規劃署統籌進行，並已在二零零七年九月底展開。

二. 背景

政府一直以來積極在全港物色可發展房屋的用地，以保持足夠的土地儲備作長遠的房屋發展。在屯門東地區（研究範圍）內，已物色六塊額外的土地作住宅發展可行性研究（見附件一內土地編號 1 至 6 號），這些土地現劃作「政府、機構或社區」地帶，其中一些曾經預留作學校或醫院用途，但有關部門已表示無需預留作有關用途。除了這六塊「政府、機構或社區」用地之外，另外有七塊被劃作「住宅（乙類）」、「住宅（丙類）」或「綜合發展區」的用地也計劃用作私人住宅發展。此外，亦有一塊位於屯門 56 區已被劃作「住宅（甲類）」地帶的前預留公屋用地（第十四號土地）。為維持公屋平均輪候時間於大約三年的水平，房屋署認為有需要繼續保留該塊土地作公營房屋發展。雖然屯門東地區適宜作住宅發展，但仍有需要研究合適的發展密度、相關的基建設施和交通噪音對這些住宅發展的影響。因此政府遂開展這個綜合性的規劃和工程檢討研究。

三. 研究目的

這個研究的主要目的是對以上提及的十四塊土地的發展潛力和它們對周圍環境的影響作出評估。此外，研究也包括對第十四號土地是否仍繼續適合作公營房屋或私人住宅發展作出檢討。政府亦會同時從交通和基建設施、環境影響、以及政府、機構和社區設施等各方面作詳細研究，確保所建議的房屋發展的可持續性和可行性。我們亦會根據這些評估結果，檢討在研究範圍內的整體房屋發展密度。這個可行性研究也會為將來進一步的詳細工程研究、詳細設計和因應房屋發展先後次序而進行的基建改善工程提供設計藍本。

四. 研究範圍和土地

這個研究的範圍西至屯門河道和海皇路（即三聖邨附近），北至大欖郊野公園，東至大欖涌明渠，南至現有海岸線。研究範圍共包括十四塊土地。*附件一*和*附件二*分別說明了這些土地的位置和現時規劃的用途。

研究範圍內的西面和中部接近屯門市中心，現時主要用作中密度住宅發展，多位於青山公路兩旁，現時地積比率普遍在 1 至 3 之間，除部份屋苑外，樓高大多不超過二十層。研究範圍內的東面較遠離屯門市中心，主要被山林覆蓋，大部份土地被劃成「綠化地帶」，其中散佈着一些約三至五層高的低密度私人住宅和村屋，地積比率大多低於 1.0，樓高大多不超過三層。在研究範圍內，亦有兩幅土地被劃作「住宅（甲類）」用途，可用作較高密度住宅發展，其中一幅土地是現在的三聖邨，另一幅土地則是這次研究的第十四號土地。除此之外，研究範圍內亦有一些其他類型的發展如酒店、沙灘和政府機構等。

五. 初步研究建議

經初步研究及考慮規劃和基建設施方面的因素，我們傾向以中低密度的房屋發展方向來發展第一號至第十三號的土地，初步建議的地積比率為 0.4 至 1.3。第四、五、十二及十三號土地，位處研究範圍內東面的山坡地帶，遠離屯門市中心，建議作低密度發展，地積比率為 0.4，與蟠龍半島發展密度相似，樓高 3 層為主，以配合四週的自然環境。其餘的土地（除前軍營地點個別土地外）建議地積比率約為 1.3，與青山灣附近的翠濤居和黃金海岸等發展密度相似，樓高大約 10 層。至於前軍營地點的土地，即第一、二、三、七及八號土地，參考前軍事用地研究，第七及八號土地在一九九七年已於屯門分區計劃大綱圖上劃為「住宅（乙類）1」及「住宅（乙類）2」用地，發展參數換算為地積比率分別為 2 及 4。由於前軍營較接近市中心，經考慮其地理位置及附近交通情況，初步認為有關土地在研究範圍內可發展為樞紐區，其中個別土地的發展密度可稍高，建議地積比率約為 2.5，與愛琴海岸發展密度相似，樓高 20 層左右，以反映該地點的發展潛力。詳細建議有待進一步研究，至於第十四號土地是否適合公營房屋或私人土地發展，我們仍須進一步作多方面的考慮，才能得出具體的建議，如進行公營房屋發展，地積比率為 2.5。

以下是將第十四號土地在作公營房屋或私人住宅在發展參數上作出一個初步比較：

第十四號土地	總土地面積 (平方米)	地積比率 (以總土地面積計算)	樓高
公營房屋方案	80,198	2.5	15 層
私人住宅方案	80,198	1	10 層

我們會收集更多的研究數據，然後從規劃、城市設計與景觀、交通運輸、環境和基建設施各方面就兩個方案作出比較，然後建議一個較合適的方案向公眾諮詢。

在交通方面，基於地理環境，並鑑於屯門路的設計是一條連接新市鎮的高速公路，對車輛進出有一定限制，因此青山公路將成為該十四幅土地的主要行車通道。部份土地位於屯門公路以北，須要利用現有屯門公路底的行車隧道連接至青山公路，因此我們會研究擴闊那些行車隧道的可行性。根據初步的交通評估，現時青山公路介乎掃管笏與海榮路之間的路段，部份交匯處已接近飽和，須要作出改善如加設交通燈和加建行車線等，以配合計劃中土地發展的需要。

除了交通以外，這個研究亦會考慮行人的接駁途徑和公共交通設施是否足以應付將來的發展。

其他基建設施方面如供水和排污等，初步的研究結果顯示，部份現有的設施亦須要作出改善來配合房屋土地的增加，我們會詳細研究改善這些設施的可行性。

由於增加交通流量和改善其他基建設施都會有一定的限制，我們估計不可能將屯門東的發展密度顯著地提高。

六. 公眾諮詢

政府希望儘早就顧問公司的初步建議向區議會作出諮詢，以便收集議員和公眾對這個研究的意見，盡早在研究內作出適當的配合。

在研究進行期間，政府和他的研究團隊會和地區人士保持緊密聯繫。政府會舉行兩次公眾諮詢，以公眾論壇或其他形式來收集議員和公眾對發展概念和研究結果的意見。在這次第一階段公眾諮詢後，我們會充分考慮公眾的意見，以訂立詳細的發展方案，預計會在二零零八年中進行第二次的公眾諮詢。

七. 徵詢意見

請議員就是項研究特別是十四幅土地的發展密度及高度提出意見。

土木工程拓展署新界西及北拓展處/規劃署

二零零八年一月

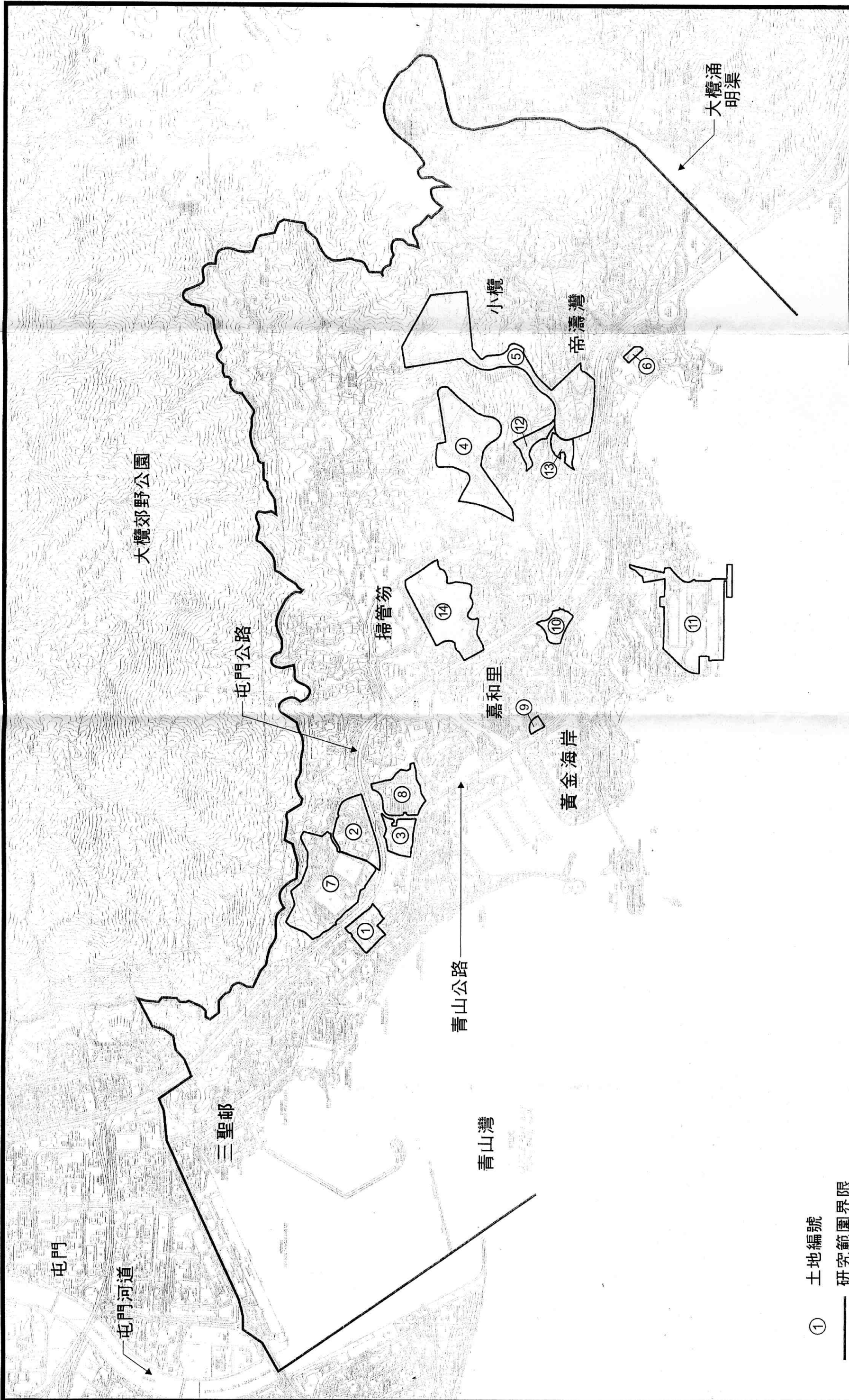
附件二 – 研究範圍內各土地資料

土地編號	土地面積 (公頃) *	發展參數基線# (供是項研究參考)	分區計劃大綱圖內的規劃用途	現有用途
1	1.93	最大地積比率 1.3	政府、機構或社區	空置 (前軍營)
2	4.17	最大地積比率 1.3	政府、機構或社區	(前軍營) 國際十字路會 (臨時用途)
3	1.85	最大地積比率 1.3	政府、機構或社區	(前軍營) 國際十字路會 (臨時用途)
4	8.94	最大地積比率 0.4	政府、機構或社區	空地
5	14.63	最大地積比率 0.4	政府、機構或社區	空地及未平整土地
6	0.28	最大地積比率 1.3	政府、機構或社區	前警察宿舍 (清拆中)
7	10.17	最大樓面面積 195,000 平方米 (相等於地積比率大約 1.9) 最高 24 層 (停車場上)	住宅 (乙類) 1	空置 (前軍營)
8	3.26	最大樓面面積 132,340 平方米 (相等於地積比率大約 4) 最高主水平基準上 140 米	住宅 (乙類) 2	(前軍營) 國際十字路會 (臨時用途)
9	0.31	最大地積比率 1.3 最高 5 層	住宅 (乙類)	空地
10	1.31	最大地積比率 1.3 最高主水平基準上 78 米	住宅 (乙類)	空地

土地編號	土地面積 (公頃) *	發展參數基線# (供是項研究參考)	分區計劃大綱圖內的規劃用途	現有用途
11	10.73	最大地積比率 1.3 最高 10 層加一層停車場	綜合發展區	(前樂安排海水化淡廠) 北面部份現為香港石油化廠和億寶片場用地，南面部份現作跳蚤市場和戶外茶座用地。 (臨時用途)
12	1.12	最大地積比率 0.4 最高 3 層 (包括停車場)	住宅 (丙類) 1	未平整土地
13	0.87	最大地積比率 0.4 最高 3 層 (包括停車場)	住宅 (丙類) 1	未平整土地
14	8.02	最大地積比率 4.5 作 公營房屋用途或 最大地積比率 1.3 作 私人住宅用途	住宅 (甲類)	空地

* 土地面積並不代表可作住宅發展用地的面積。
顧問公司會研究可作發展的土地面積。

發展參數基線是參照分區計劃大綱圖上的地積比率限制 (土地編號 7、8、12 及 13 適用)，或有關的發展藍圖 (土地編號 9、10、11 及 14 適用)，為檢討發展密度及高度的始點。



① 土地編號
 —— 研究範圍界限

比例 N.T.S.

日期 10/07

Scott Wilson Ltd
 偉信顧問集團有限公司

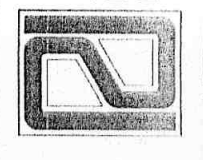


合約編號: CE47/2006(TP)

屯門東可發展房屋用地的
 規劃及工程檢討 - 可行性研究

圖則名稱

附件一
 研究範圍



規劃署
 Planning Department



CEDD 土木工程拓展署
 Civil Engineering and Development Department

Rev. 修訂	Date 日期	Description 內容摘要	Drawn 繪圖	Checked 審核