

諮詢擬議修訂《屯門分區計劃大綱圖》

1. 目的

本文件旨在向議員簡述有關《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/31》(大綱圖)的擬議修訂，並徵詢議員的意見。

2. 前言

- 2.1 住屋是市民最切身關注的民生問題，亦是穩定社會的基礎。政府必須增加土地供應，以興建房屋，滿足市民對房屋殷切的需求。政府正以多管齊下的土地供應策略，持續並有系統地採取一系列措施，包括盡量善用現有已開發土地，以及開拓可供發展用途的新增土地，增加短、中和長期的土地供應。
- 2.2 《二零一三年施政報告》提出增加土地供應措施包括檢討土地用途（例如檢討「綠化地帶」和「政府、機構或社區」用地），以及在規劃許可的情況下，適度提高發展密度，以增加住宅單位供應。

3. 擬議修訂項目

房屋發展修訂項目

- 3.1 為落實《二零一三年施政報告》提出的措施，當局經檢討大綱圖土地的用途和密度後，建議對大綱圖作出十五項修訂，主要是改劃未有指定用途的「政府、機構或社區」土地；將並無特殊生態價值、荒廢或已平整、毗鄰發展土地的一些「綠化地帶」納入發展；及在規劃許可的情況下，適度提高政府土地的地積比率，以增加房屋供應。修訂大綱圖後的住宅用地，可供應約 10 800 個單位，預計屯門規劃區的規劃人口將達至約 544 260 人。其他六項修訂則包括反映已獲城市規劃委員會(城規會)批准的規劃申請發展計劃及現有土地用途。各擬議修訂項目的位置及修訂內容，請參閱附件一及附件二。

- 3.2 房屋署曾就屯門區整體資助房屋發展計劃及屯門北的四個發展項目於 2012 年 11 月 23 日諮詢區議會轄下環境、衛生及地區發展委員會。是次大綱圖擬議修訂，包括該四個資助房屋發展計劃，分別兩個位於第 54 區(修訂項目 A1 及 A2)，第 2 區(修訂項目 A4)及第 29 區(修訂項目 A3)。該四個發展計劃，共可提供約 2 800 個資助房屋單位。
- 3.3 是次大綱圖的修訂，亦包括兩幅位於屯門中部第 16 區海榮路(修訂項目 B)及第 39 區行將空置的培愛學校校舍用地(修訂項目 C1)；及九幅位於屯門東的土地(修訂項目 C2 至 C9 及 C11)。在該九幅屯門東用地中，五幅在大綱圖上已劃作住宅用途，現擬議增加地盤地積比率(由 1.3 倍增至 3.6)以增加住宅單位供應；另外，四幅土地亦由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃作住宅用地。上述十一塊土地共提供約 8 000 個住宅單位。
- 3.4 上述第 3.2 及 3.3 段所述的共十五幅土地，共可提供約 10 800 個住宅單位，擬議修訂項目的發展參數列於**附件二**。

其他擬議修訂項目

- 3.5 位於第 54 區興富街地盤北面長滿豐富植被的斜坡(修訂項目 A5)，會由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，以保留茂盛的樹木。位於第 56 區鄭任安夫人千禧小學北面用地(修訂項目 C6)附近的路邊及護土牆等人工斜坡不宜發展，將由「休憩用地」改劃為「綠化地帶」(修訂項目 C10)。
- 3.6 為回應屯門區議會的意見，當局建議把屯門第 46 區過時的靈灰安置所擬議用地(修訂項目 E)改劃為「未決定用途」地帶。在該地的用途檢討及工程可行性顧問研究完成後，當局會進一步修訂該地的用途地帶。
- 3.7 其他三項修訂(修訂項目 D1、D2 及 F)旨在反映已獲城規會批准的改劃用途地帶及規劃申請。
- 3.8 上述共六項其他擬議修訂項目，簡述於**附件二**。

3.9 就以上擬議修訂項目，我們諮詢了各有關政府部門，確定有關發展不會對現有的基礎設施、社區及休憩用地需求構成負面影響。政府當局亦會提供相關的配套設施，確保建議不會對當區的交通、環境、通風及視覺等方面產生重大影響。

4. 徵詢意見

歡迎各議員對上述土地用途修訂建議提出意見。城規會在審視大綱圖擬議修訂項目時，會考慮收集到的意見。如城規會同意有關修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示該修訂大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。

5. 附件

附件一 《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/31》的擬議修訂項目

附件二 擬議修訂項目的發展參數

規劃署
屯門及元朗西規劃處
2014 年 1 月

圖例 NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	住宅(戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
INDUSTRIAL	I	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
RECREATION	REC	康樂
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
UNDETERMINED	U	未定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	SSSI	具特殊科學價值地點

COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)		鐵路及車站(地下)
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)		鐵路及車站(高架)
LIGHT RAIL		輕鐵
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃區界線
PLANNING AREA NUMBER	1	規劃區編號
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	100	最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES	3	《註釋》內訂明最高建築物高度限制(樓層數目)
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

核准圖編號 S/TM/31 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TM/31

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按照城市規劃條例第5條顯示的修訂
AMENDMENT ITEMS A1, A2, A3, A4, A5	修訂項目 A 1, A 2, A 3, A 4, A 5 項
AMENDMENT ITEM B	修訂項目 B 項
AMENDMENT ITEMS C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11	修訂項目 C 1, C 2, C 3, C 4, C 5, C 6, C 7, C 8, C 9, C 10, C 11 項
AMENDMENT ITEMS D1, D2	修訂項目 D 1, D 2 項
AMENDMENT ITEM E	修訂項目 E 項
AMENDMENT ITEM F	修訂項目 F 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)



本圖業於 2013 年 12 月 27 日擬備。
所載的資料為於 2013 年 3 月 12 日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM/31
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.12.2013
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/TM/31 APPROVED ON 12.3.2013

位置圖 LOCATION PLAN
屯門分區計劃大綱圖編號 S/TM/31 的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO TUEN MUN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM/31

SCALE 1:10 000 比例尺
0 500 1000 1500 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No. M/TM/13/235

《屯門分區計劃大綱圖》擬議修訂項目

1. 房屋發展項目

修訂項目	位置	面積*	現時用途地帶	擬議用途地帶	現時住用/非住用地積比率	擬議住用/非住用地積比率	擬議高度限制	備註
A1	第 54 區麒麟圍以西	約 1 公頃	政府、機構或社區	住宅(甲類)	無	5.0/9.5 倍	主水平基準上 120 米	• 租住公共房屋
A2	第 54 區興富街以北	約 0.76 公頃	主要是政府、機構或社區，小部分綠化地帶及道路	綜合發展區(1)	無	5.0/9.5 倍	主水平基準上 120 米	• 居者有其屋 • 由於地盤外形不規則，改劃為「綜合發展區(1)」，以確保適當的發展設計和布局
A3	第 29 區良景邨東北面	約 0.67 公頃	政府、機構或社區	住宅(甲類) 21	無	6.0/9.5 倍及 13700 平方米社區設施樓面面積	主水平基準上 140 米	• 租住公共房屋 • 加入相關社區設施
A4	第 2 區石排頭路及鳴琴路交界處	約 0.23 公頃	政府、機構或社區	住宅(甲類) 22	無	6.0/9.5 倍	主水平基準上 110 米	• 居者有其屋 • 擬議社區健康中心將會在區內適當地方興建

修訂項目	位置	面積*	現時用途地帶	擬議用途地帶	現時住用/非住用地積比率	擬議住用/非住用地積比率	擬議高度限制	備註
B	第 16 區 恆富街及海榮路交界處	約 0.49 公頃	政府、機構或社區	住宅(甲類) 22	無	6.0/9.5 倍	主水平基準上 100 米	• 改劃未有指定用途的「政府、機構或社區」用地
C1	第 39 區 行將空置的培愛學校校舍用地	約 0.4 公頃	主要是政府、機構或社區及小部分綠化地帶	住宅(甲類) 22	無	6.0/9.5 倍	主水平基準上 100 米	• 培愛學校將重置於第 16 區新校舍
C2	第 20 區 青霞里	約 0.6 公頃	住宅(乙類) 8	住宅(乙類) 2	1.3 倍	3.6 倍	主水平基準上 80 米	• 提高住宅用地地積比率
C3	第 48 區 青山公路-青山灣段前下掃管軍營用地	約 0.29 公頃	住宅(乙類)	住宅(乙類) 2	1.3 倍	3.6 倍	主水平基準上 70 米	• 提高住宅用地地積比率
C4	第 48 區 前掃管軍營(近管青路)用地	約 4.8 公頃	政府、機構或社區	住宅(乙類) 14	無	4.0 倍	主水平基準上 70 米	• 現址的國際十字路會將會另覓地方重置
C5	第 55 區 掃管笏路與青山公路-掃管笏段交界用地	約 0.6 公頃	政府、機構或社區	住宅(乙類) 13	無	1.0 倍	7 層	• 改劃未有指定用途的「政府、機構或社區」用地 • 發展面積不包括擬議單車徑及牌樓

修訂項目	位置	面積*	現時用途地帶	擬議用途地帶	現時住用/非住用地積比率	擬議住用/非住用地積比率	擬議高度限制	備註
C6	第 56 區 鄭任安夫人千禧小學北面用地	約 2.6 公頃	住宅(乙類)、休憩用地及小部分綠化地帶	住宅(乙類) 15	1.3 倍	3.6 倍	主水平基準上 90 米	<ul style="list-style-type: none"> • 提高住宅用地地積比率 • 改劃未發展並過剩休憩用地為住宅用途
C7	第 56 區 鄭任安夫人千禧小學對面用地	約 0.6 頃	主要是住宅(乙類)及綠化地帶	住宅(乙類) 2	1.3 倍	3.6 倍	主水平基準上 90 米	<ul style="list-style-type: none"> • 提高住宅用地地積比率 • 現在已有臨時建築物及並無特殊生態價值
C8	第 56 區 管翠路南面用地	約 1 公頃	綠化地帶	住宅(乙類) 2	無	3.6 倍	主水平基準上 80 米	<ul style="list-style-type: none"> • 現在已有臨時建築物及並無特殊生態價值
C9	第 56 區 管翠路用地	約 2.4 公頃	主要是住宅(乙類)及小部分綠化地帶及綜合發展區	住宅(乙類) 2	1.3 倍	3.6 倍	主水平基準上 80 米	<ul style="list-style-type: none"> • 提高住宅用地地積比率 • 修訂地帶界線
C11	第 48 區 前哥頓軍營用地	約 1.3 公頃	政府、機構或社區及小部分休憩用地	住宅(乙類)	無	1.3 倍	6 層	<ul style="list-style-type: none"> • 改劃未有指定用途的「政府、機構或社區」用地

* 可發展面積

2. 其他擬議修訂項目

項目編號	位置	面積	現時用途地帶	擬議用途地帶	備註
A5	第 54 區興富街地盤北面	約 0.27 公頃	政府、機構或社區	綠化地帶	• 保留豐富植被的斜坡
C10	第 56 區鄭任安夫人千禧小學北面數塊用地	約 0.8 公頃	休憩用地	綠化地帶	• 附近的路邊及護土牆等人工斜坡不宜發展
D1	第 12 區新安街 2 號	約 693 平方米*	工業	商業(1)	• 已核准的規劃申請
D2	第 45 區龍富路以東	約 0.37 公頃*	主要是綠化地帶及小部分其他指定用途註明公眾康樂體育中心	康樂	• 主要包括已核准的規劃申請地盤及小部分剩餘「綠化地帶」
E	第 46 區	約 16 公頃	其他指定用途註明火葬場、靈灰安置所、殯儀服務中心及休憩用地	未決定用途	• 有關土地納入「屯門 40 區及 46 區和毗連地區規劃及工程研究 - 可行性研究」中
F	第 52 區虎地聚康山莊及屯貴路用地	約 1.67 公頃	綜合發展區	住宅(乙類)16	• 已核准的規劃申請

* 可發展面積