

屯門區議會備忘錄

屯門區發展及規劃工作小組
第八次報告

會議

工作小組於 2014 年 1 月 27 日舉行第八次會議。

諮詢擬議修訂《屯門分區計劃大綱圖》

2. 召集人表示，在 1 月 7 日舉行的區議會會議上，區議會曾就此議題進行討論，並同意對個別修訂項目(即 A4、A5、C10、D1、D2、E 及 F)沒有其他意見/查詢，以及將 14 個修訂項目(即 A1、A2、A3、B、C1 至 C9 及 C11)轉交本工作小組跟進。他建議順次序就區議會轉交本工作小組跟進的項目進行討論，工作小組同意此安排。

3. 發展局馬副局長表示，政府接納了長遠房屋策略督導委員會的建議，計劃於未來十年內提供約 47 萬個住宅單位，當中資助及私人房屋的比例為六比四。要達致上述目標，政府須以多管齊下的土地供應策略，持續有效地採取一系列措施，增加土地供應。有關措施包括：盡量利用現有已開發土地、開拓可供發展用途的新增土地，以及繼續加強增加短、中、長期的土地供應等。此外，2014 年的施政報告亦提出了一些增加土地供應的措施，包括：檢討土地用途，以及在規劃許可的情況下，適度提高發展密度。為落實上述各項措施，當局經檢討大綱圖土地用途和密度後，建議作出相應的修訂。他指出，是次建議會對大綱圖作出 15 項有關房屋發展的修訂，包括：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，以及在規劃許可的情況下，適當地提高政府土地的地積比率。有關修訂共可供應約 10,800 個住宅單位，其中四幅用以興建約 2,800 個資助房屋單位的土地位於屯門北；位於屯門中的 16 區及 39 區，以及屯門東的 9 幅用地，則合共可提供約 8,000 個住宅單位。

4. 他續表示，鑑於屯門區議會強烈反對「修訂項目 C 5」，即有關於第 55 區掃管笏路與青山公路-掃管笏段交界用地進行房屋發展的建議，政府在詳細考慮後，決定保留此土地作「政府、機構或社區」用途，以正面回應屯門區議會的訴求。故此，屯門東的規劃用地將會由 9 幅變為 8 幅，而可提供的單位亦會由約 8,000 個變為約 7,900 個。有關休憩用地及社區設施方面，屯門區現時及擬議發展基本上符合《香港規劃標準與準則》的要求。與修訂項目相關的 14 幅土地落實作房屋用途後，估計只會為屯門區帶來約 26,000 人，而整個規劃區的規劃人口將約為 544,000 人，故現時區內的休憩用地及社區設施應可滿足有關的需求。另一方

面，各項修訂的發展密度與旁邊的環境並無不兼容性，當局已諮詢各相關的政府部門，以確定各項擬議的房屋發展不會對該地的通風、交通、景觀及環境產生重大影響。總而言之，香港的土地資源十分寶貴，為滿足社會對住宅的需求，區議會及各地區人士的支持均十分重要。故此，他希望各位屯門區議員可以支持政府的建議，早日增加房屋供應。

5. 接着，多位小組成員及列席的區議員就大綱圖各項擬議修訂項目提出意見/查詢，並獲政策局及政府部門代表的回應，有關內容綜述如下：

修訂項目 A1：第 54 區麒麟圍以西

6. 有小組成員要求當局釐清用此地將會用以興建資助房屋或是私人房屋，而擬建的學校、社區會堂及體育館是否將會建於此地旁邊的「政府、機構或社區」用地。她表示，由於修訂項目中的住宅(甲類)用地牽涉位於該區的新生農場之範圍，故擔心有關規劃會對新生農場造成影響，更有可能需要重置。

修訂項目 A2 及 A3：第 54 區興富街以北及第 29 區良景邨東北面

7. 多位小組成員就此修訂項目提出意見，包括：

- (a) 要求當局於該區增加相關的配套設施，例如健康中心、圖書館、婦女活動室，安老院及公立診所等，並就有關發展提供更多資料；
- (b) 指出規劃署及房屋署分別以「第 29 區」及「第 29 西北區」標示該地，令人感到混淆，故希望各政府部門統一有關名稱；
- (c) 建議政府考慮於該區增建停車設施及其他相關配套措施，以彌補早前將區內兩個臨時停車場改為建築樓宇地盤，而導致泊車位置不足的情況；
- (d) 由於在該區的新樓宇落成後，其人流增長可能會加重良景邨單程路的負荷，而此路段的維修及保養需由良景邨業主立案法團負責，令有關居民感到不公平，並就於該區增建樓宇的建議提出反對；
- (e) 要求政府考慮改善區內的交通配套，以配合「修訂項目 A1 至 A3」一帶的發展，並請運輸署澄清有關公共交通配套的細節，包括用以迎合該區發展的新增巴士路線之詳細資料。
- (f) 提議當局於兆康苑加設輕鐵站，並設置能疏導人流的措施。若政府不考慮於兆康苑增設輕鐵站，亦應考慮將 K58 巴士線轉為全日行走的路線，以方便居民；
- (g) 指出土木工程拓展署曾於 2012 年 11 月向環境、衛生及地區發展委員會提交文件，當中提及有關屯門第 4A(東)及第 4A(西)號地盤的發展。當時，有委員曾要求政府考慮將這兩個地盤擬建的設施對調，即建議當局於第 4A(東)號地盤興建社區會堂及體育館，並以第 4A(西)號地盤作為發展學校之用，現希望運輸署及房屋署可就有關

發展情況提供資料；

- (h) 建議於寶田邨興建社區會堂及圖書館，並希望政府增加區內整體的配套設施，特別是於屯門第 29 區增加停車位；
- (i) 促請當局於受規劃影響的地區預留路面，改善交通；
- (j) 提議政府善用規劃範圍內的政府農場及青山醫院宿舍等土地進行發展；
- (k) 要求有關部門代表出席屯門西北分區委員會的會議，解釋有關發展對該區的影響；
- (l) 希望發展局重新考慮於屯門第 54 區興建「D7 路」，並於紫田路通往兆康苑的十字路口興建天橋，以確保行人的安全；以及
- (m) 要求當局能考慮區議會的意見，並以一籃子形式改善各項規劃工作。

修訂項目 B：第 16 區恆富街及海榮路交界處

8. 工作小組對此修訂項目沒有其他意見/查詢。

修訂項目 C1：第 39 區行將空置的培愛學校校舍用地

9. 有小組成員反對政府於改變該用地用途，並建議當局考慮將第 39 區行將空置的培愛學校校舍用地改為長者日間護理中心，為該區內 5 間安老院的長者提供活動空間。此外，他亦提議日後當局就此項目進行諮詢時，邀請社會福利署的代表出席會議。另一方面，他亦對有關改劃擬議高度限制至主水平基準上 100 米的建議表示反對。

10. 有小組成員表示，該區為屯門區內主要的商業區之一。由於屯門公路擴闊工程的影響，該區的一些泊車位已被移除。故此，他希望當局能考慮於此區添置泊車設施。

11. 有小組成員指出，由於該區的培愛學校校舍出現結構安全問題，故認為此校舍必須拆卸。此外，他認同當局有關將該地用作住宅(甲類)用途的發展，亦同意上述小組成員有關長者日間護理中心的建議。故此，他提議當局考慮將該地用作興建住宅樓宇，並於樓宇下層設立長者日間護理中心，或其他社區設施作綜合發展。

修訂項目 C2 至 C9 和 C11

12. 多位小組成員就此修訂項目提出意見，包括：

- (a) 要求各相關政府部門在進行改劃計劃時，特別有關改劃未有指定用途的「政府、機構或社區」土地及增加地積比率，進行諮詢，讓相關居民清楚有關改動，並有機會就各項擬議改劃發表意見；

- (b) 認為政府有需要考慮興建屯荃鐵路，若然未能成事，亦應考慮將現有的輕鐵延伸至此區，以疏導人流；
- (c) 反對「修訂項目 C5」，並建議政府考慮搬遷屯門診所的美沙酮中心，將擬議在「修訂項目 C5」發展的住宅單位改於屯門第 10 區的政府用地進行；
- (d) 由於「修訂項目 C 項」的土地當中包括了區議會早前已同意改劃為住宅用地的土地，故建議將有關項目交由屯門東南分區委員會跟進；
- (e) 提議政府在發展屯門東及掃管笏一帶的同時，在該區加設一些工商或社區設施，以方便居民的生活需要；
- (f) 建議政府連接掃管笏路與屯門公路，令將來的新增人口可沿掃管笏路通往屯門公路，以紓緩青山公路的擠塞情況；以及
- (g) 提議政府保留現時「修訂項目 C4」的「政府、機構或社區」用途，並就將來規劃諮詢地區持分者的意見。

13. 應小組成員的要求，馬副局長就有關「修訂項目 C5」的發展作出補充時表示，發展局及其他相關的政府部門一直以來均有聆聽屯門區議會和當區居民的意見，並就有關建議進行研究。現時，政府已決定將「修訂項目 C5」的計劃收回，並將會把此土地從賣地計劃中剔除。由於每屆政府均有任期，故在本屆政府任期內不會改變「修訂項目 C5」的土地用途。此外，規劃署及運輸署的代表亦有就上述意見及查詢作出綜合回應。

14. 召集人邀請政府考慮再諮詢居民，才將建議提交城規會。

15. 有小組成員要求政府在相關屯荃鐵路及連接掃管笏路與屯門公路的研究未有結果之前，不要就「修訂項目 C 項」此十幅土地向城規會提交改劃建議。

16. 規劃署劉專員回應時表示，擬議修訂項目並非建基於鐵路運輸及連接掃管笏路與屯門公路。相關的研究尚未完成，署方不可能將現時所有工作暫停。雖然如此，署方已經清楚議員的意見，並會就各項建議作出詳細考慮。

17. 召集人表示，工作小組是次討論已有十多位小組成員及列席的區議員表達了意見及提問，他提議政府於短期內向區議會作出書面回應，並獲規劃署劉專員答允。

屯門區重點項目計劃

18. 應小組成員就屯門區重點項目計劃中有關「推動青少年發展」項目進度的查詢，屯門民政事務專員表示，自工作小組於2013年11月舉行會議之後，秘書處已經電郵將由屯門民政處擬備的「邀請夥拍團體簡介」修訂稿及「報章廣告」擬稿送予各工作小組成員參考。截至指定日期，秘書處並沒有收到工作小組成員提出任何意見。現時，屯門民政處正與民政事務總署就一些內部程序進行跟進工作，待有關工作完成後，處方便會安排發出相關的「邀請夥拍團體簡介」及「報章廣告」，並會通知各小組成員。

屯門區議會秘書處

日期：2014年1月29日

檔號：HAD TM DC13/35/DC 28