

屯門區發展及規劃工作小組第一次會議記錄

日期：二零一二年四月十一日(星期三)

時間：下午二時十五分

地點：屯門區議會會議室

出席者：

劉皇發議員,GBM,GBS,JP (召集人)

梁健文先生,MH

蘇炤成先生

嚴天生先生

古漢強先生

陳雲生先生,MH

陶錫源先生,MH

吳觀鴻先生

陳樹英女士

蘇愛群女士

李洪森先生,MH

徐帆先生

龍瑞卿女士

陳文華先生

林德亮先生,MH

張恒輝先生

何君堯先生

何嘉雯女士 (秘書) 民政事務總署屯門民政事務處一級行政主任(區議會)1

缺席者：

程志紅女士

周錦祥先生,MH

羅煌楓教授,JP

應邀嘉賓：

陳永榮先生

規劃署署理屯門及元朗規劃專員

張曉嵐女士

規劃署城市規劃師／西部 2

李錦生先生

土木工程拓展署總工程師/海港工程

黃志斌先生

土木工程拓展署高級工程師/海港工程

彭偉傑先生

教育局項目主任(建校)31

關志剛先生

建築署高級工程策劃經理

列席者：

朱順雅女士
張國財先生
列浩然先生
劉振輝先生

劉子豐先生
劉長正先生
周嘉德先生

屯門區議員
民政事務總署屯門民政事務專員
民政事務總署屯門民政事務助理專員
民政事務總署屯門民政事務處高級行政主任（區議會）
土木工程拓展署高級工程師／2(新界西及北)
規劃署高級城市規劃師／西部
地政總署屯門地政處行政助理/(地政)

歡迎及介紹

召集人歡迎各小組成員、其他列席的屯門區議員及部門代表出席工作小組第一次會議。

I. 工作小組職權範圍

(屯門區發展及規劃工作小組文件 2012 年第 1 號)

2. 召集人表示，本屆屯門區發展及規劃工作小組的職權範圍已於本年 1 月 19 日獲屯門區議會通過，詳情可參閱屯門區議會文件 2012 年第 A10 號。小組成員沒有提出其他修訂的建議。

II. 討論事項

(a) 優化土地供應策略：在維港以外填海及發展岩洞

(屯門區發展及規劃工作小組文件 2012 年第 2 號)

3. 召集人歡迎土木工程拓展署(下稱拓展署)總工程師/海港工程李錦生先生及海港工程部高級工程師黃志斌先生出席是次會議。

4. 拓展署黃先生向小組成員及其他議員介紹上述文件內容，詳情請參閱附件一。

5. 接著，小組成員及其他議員就拓展署代表的介紹提出意見，綜述如下：

- a. 部分成員反對在四個屯門區內的可考慮填海地點進行填海，以免對現時屯門區優美的天然環境、蝴蝶灣及青山灣海灘及海岸線造成破壞。
- b. 反對為增加樓宇供應而於屯門第 27 區進行填海。早前，兩位區議員於屯門區深培中學舉行了一個公聽會，約有 160 名居民出席，當中包括了恆福花園、翠濤居、碧翠花園、容龍居、雅翠苑、青榕台、翠楓小築、海麗花園及南浪海灣的居民。及後，上述兩位區議員及 9 個屋苑的居民及海瑩花園的居民聯署去信拓展署，以表達反對意見。
- c. 關注在屯門 27 區進行填海對鄰近沙灘的影響及填海後所得土地的用途，希望能配合港珠澳大橋及屯門至赤鱗角連接路的發展，以迎合跨境的旅客對住宿及商業服務的需要。此外，由位於現時屯門仍有很多土地未被善用，而於屯門第 27 區填海的所得土地面積只有大約 7 公頃，故認為政府應先善用現時的土地儲備，再考慮填海。為改善該區的環境，小組成員建議政府應在此區進行美化海岸的工程，以延續美化屯門河的計劃。
- d. 政府除了大力推動「五灣之旅」，近年亦投放了不少資源以優化青山灣的水質，若政府堅持在屯門第 27 區進行填海，則不單可能會影響水流和水質，影響漁民生計，更可能會浪費公帑。
- e. 身兼地區設施管理委員會(下稱地委會)主席的小組成員表示，地委會將可能投資 2 千多萬元，於屯門第 27 區興建漁人碼頭，以推廣旅遊，故他希望署方能盡快為填海事宜提供詳細資料。
- f. 反對於屯門第 40 區進行填海，要求政府配合最新的人口政策，以發展區內未有善用的土地，例如利用沙倉、青山操炮區/練靶場的

用地、石岡的空置屋、大嶼山及錦田的鄉村土地及荒廢農田，甚至是搬遷屯門第 16 區的公眾貨物起卸區，以騰出更多土地儲備。此外，政府亦須同時增加相關的配套，並改善當區的環境及居民的生活質素。

- g. 根據署方的推算，本港在未來二、三十年將增加約 190 萬人口，若平均分予全港 18 區，則每區只增多十餘萬人口而已。由此推算，屯門區現有的土地儲備(包括屯門第 54 區及屯門東部的住宅用地)已經足夠。
- h. 不贊成以填海的方式增加土地，建議政府靈活運用本港現有的土地，並以改變土地用途的方法增加土地供應。當中亦有小組成員希望得悉現時屯門區可用的土地儲備數量，並建議政府與各有關的土地持份者接洽。
- i. 支持政府於屯門龍鼓灘進行填海，但必須善用填海後所得的土地，例如用以連接港珠澳大橋。此外，填海的選址準則應顧及當地居民需要，署方亦須進行足夠的諮詢，並留意有關工程對附近交通的影響。
- j. 建議政府於屯門區興建酒店、度假屋、低密度中小型住宅及商業樓宇等，以配合發展的需要。

6. 召集人總結表示，現時屯門第 40 區的漁業已經式微，相關的漁船業、機器廠及木廠的營業額亦大受影響。如政府能提供足夠的賠償，他們是樂意離開該區的，故希望有關當局能予以考慮。

7. 拓展署李先生回應表示，文件中的 4 個位於屯門區可考慮的填海地點並不是已落實的填海選址清單，它們只是一些例子，以方便公眾明白有

關選址的準則。署方正就第一階段公眾參與活動所收集的意見進行分析並對潛在填海地點進行概括性技術評估，預期於本年的第三季選出約 8 至 10 個合適填海的地點。屆時，署方會到訪相關區議會，進行諮詢，並詳細介紹有關建議土地用途、環境影響、交通及相關配套措施。

8. 李先生續表示，填海後所得土地的用途並非全部與建屋有關，商業及其他用途亦在政府考慮之列。署方清楚區內居民對屯門第 27 區發展的關注，亦多謝小組成員對有關填海的方案抱開放的態度。將來，署方在考慮各地點是否適合填海時，是否能配合當區的發展需要，也是重要的考慮因素。此外，政府認為，土地供應模式需要「六管齊下」，填海並非主要用以開拓土地的方法。總括而言，除了會考慮填海之外，政府亦會繼續透過更改土地用途、重建及收地等的方法，以提供土地作發展之用。

9. 召集人多謝拓展署代表出席是次會議，並請署方考慮本區議會的意見。

土木工程
拓展署

(b) 諮詢修訂《屯門分區計劃大綱核准圖》
(屯門區發展及規劃工作小組文件 2012 年第 3 號)

10. 召集人歡迎規劃署署理屯門及元朗規劃專員陳永榮先生、高級城市規劃師/西部劉長正先生及城市規劃師／西部 2 張曉嵐女士出席是次會議。

11. 規劃署劉先生向小組成員及其他議員介紹上述文件內容，詳細請參閱附件二。

12. 接著，小組成員及其他議員就規劃署代表的介紹提出意見，綜述如下：

- a. 規劃署為增加土地供應以配合現時的房屋需求的動機良好，認為可改善屯門區生活環境及經濟發展。

- b. 反對巴士公司將停用的巴士廠改為「綜合發展區(1)」，以避免造成利益輸送。要求政府澄清現時批地的準則，以及補地價的情況，並認為巴士公司應將所得利益回饋市民。
- c. 巴士公司一直表示停泊巴士的用地不足，但卻同意將巴士廠租出，甚至將巴士暫時停泊於現時屯門第 16 區的民居及公共通道之中。故此，認為政府應加以監管，拒絕再提供土地予巴士公司停泊巴士，並要求署方將有關的條款列入批地的文件當中。
- d. 不同意港鐵公司以政府土地興建電力支站，以支援屯門輕鐵。
- e. 不支持政府將兩塊位於掃管笏路的政府土地修定作住宅發展，認為此舉會剝削居民的休憩用地。此外，政府建議用以改劃為住宅用途的掃管笏路近鄭任安夫人千禧小學以西及以北的地帶佔地不多，認為效益不大，亦可能會加重青山公路東南區一帶的交通負荷。
- f. 反對在「貨櫃存放場及修理站」地帶的《註釋》中加入「貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)」及加入地積比率限制及略為放寬闢設公眾停車位限制的條款，以免影響附近民居。
- g. 不同意將湖安街北面的土地改劃為住宅用途，並建議政府於該處興建圖書館，以迎合市民的需要。
- h. 建議政府將現時位於屯門工業區的消防局及警局搬遷，並於屯門區興建酒店，以配合區內的旅遊業發展。
- i. 提議政府將現時屯門市中心、錦華商場及屯門西鐵站的地底連

接，以建成地下通道及商業街等。

13. 有小組成員表示，由於是次出席的政府部門不多，不足以清楚解釋有關情況，故要求將有關文件交予屯門區議會大會，並邀請運輸署代表出席，以繼續討論。

14. 另有小組成員建議邀請審計署出席屯門區議會大會，以查明有關利益輸送方面的問題。

15. 民政處張專員表示，審計署的職權範圍乃為各政府部門進行衡工量值的評估，故縱然審計署代表出席屯門區議會大會，亦未能協助解決各小組成員有關懷疑利益輸送的問題。此外，區議會對署方有關活化工廈的計劃表示歡迎，惟有關當局須釋除小組成員對有關利益輸送方面的懷疑，例如：澄清巴士公司是否須在轉售有關土地前先補地價、澄清巴士公司是否可以租出其巴士廠予其他公司、解釋有關巴士停泊於公眾地方是否違例，以及交代新的巴士停泊位置等。

16. 召集人總結表示，工作小組同意將有關文件交予屯門區議會大會繼續討論。

(c) 在管青路增設路旁停車處及修訂擬議垃圾收集站及未指定用途政府土地的界線

(屯門區發展及規劃工作小組文件 2012 年第 4 號)

17. 召集人歡迎教育局項目主任(建校)31 彭偉傑先生及建築署高級工程策劃經理關志剛先生出席是次會議。

18. 規劃署劉先生向小組成員及其他議員介紹上述文件內容。

19. 有議員表示，愛琴海岸業主立案法團認為該垃圾收集站早已空置，沒

有保留的需要，更不必加大該垃圾站的面積。此外，由於有關擬議停車處的位置有彎角位，愛琴海岸業主立案法團擔心日後車輛出入會對附近學童構成危險，故建議政府考慮將停車處改建於現時該處的餘下政府土地上。

20. 規劃署劉先生表示，有關改建垃圾收集站的建議由食物及環境衛生署(下稱食環署)提出，但至今仍未有興建的時間表。他會將上述意見向食環署反映。此外，雖然有關擬議停車處的位置設計已經運輸署檢核，並認為設計沒有問題，但署方仍然會將上述的安全關注向運輸署、路政署及有關的學校反映，以保障行人及學生的安全。

[會後補註：規劃署已將議員的關注向食物環境衛生署、教育局、運輸署、路政署及建築署反映。]

21. 有小組成員提出，政府在施工前應先作充分諮詢，避免因工程而影響附近的祖墳。

22. 有小組成員向教育局代表查詢有關擬議停車處的用途，並希望了解有關學校是否已經同意政府的改建設計。她建議將擬議停車處與垃圾收集站的位置對調，以使校巴能直接駛入學校，令學童的安全更有保障。

23. 教育局彭先生表示，馮李佩瑤小學於 2011 年 9 月落成啓用，學生大部分來自大興邨及湖景邨，他們需要乘校巴往返學校，現時學校只有 3 個校巴停車位，不足以應付現時 13 架校巴上落學童，故有增建停車處的需要。有關校巴停車處的興建，除學校及教育局外，建築署、運輸署、路政署及警方亦共同參與意見。

24. 接著，建築署關先生向各與會者簡介有關設計。

25. 有小組成員建議聯同教育局及運輸署代表一同前往該地點作實地視察。

26. 身兼環境、衛生及地區發展委員會(下稱環委會)主席的小組成員表示，規劃署可先將上述各項意見向食環署反映。若食環署不同意放棄改建垃圾收集站，則可以環委會的名義，安排一次實地視察。

規劃署

[會後補註：規劃署已將議員的關注向食物環境衛生署反映。]

27. 有議員表示，由於上述問題直接對愛琴海岸的居民造成影響，故要求部門日後就有關工程進行諮詢或實地視察時，亦通知其業主立案法團，並考慮他們的意見。身兼環委會主席的小組成員表示同意，並建議邀請相關的學校參與實地視察。

28. 召集人多謝規劃署、教育局及建築署的代表出席是次會議，並請有關部門考慮本區議會的意見。

規劃署、
教育局及
建築署

III. 其他事項

(a) 關注屯門發展聯絡小組

(屯門區發展及規劃工作小組第一次會議席上派發文件第 1 號)

29. 召集人表示，梁健文議員出任屯門區議會主席時，關注屯門發展聯絡小組於 2011 年 8 月 24 日召開第八次會議，秘書處已於本年 1 月 12 日，將環保署擬備的有關會議記錄，分發予各議員參閱。在上述的會議上，聯絡小組召集人環境局副局長表示，由於小組跟進的建議項目仍未完成，故區議會與跨部門代表的聯絡及跟進工作是有需要的。

30. 召集人續表示，他知悉有議員希望得悉「關注屯門發展聯絡小組」的最新進展。為此，他提議以屯門區議會的名義聯絡環境局，安排於本年 5 至 6 月期間召開另一次的小組會議，以跟進各個建議項目的情況。

[會後補註：有關信件已於 4 月 13 日發出。]

31. 召集人指出，有關現屆的區議會代表名單，他建議繼續沿用上屆的組合，詳情請參閱席上派發文件第 1 號。如小組成員沒有其他意見，上述名單將提交予屯門區議會，以供於第四次會議上考慮和通過。

32. 有小組成員希望得悉各聯絡小組成員出席「關注屯門發展聯絡小組」會議次數的記錄。

[會後補註：「關注屯門發展聯絡小組」的出席記錄表已於 4 月 12 日經電郵發予各議員參考。]

33. 有小組成員要求加入「關注屯門發展聯絡小組」。

34. 另有小組成員表示，由於新舊政府於 7 月份進行交接，故建議待政府正式換屆後，才考慮聯絡小組的重組及去向。

35. 召集人同意有關建議，並提議於 5 至 6 月期間舉行的聯絡小組會議上，就本屆的各個關注項目作出總結。

36. 為更清楚表達現屆「關注屯門發展聯絡小組」的任期，有小組成員建議將席上派發文件第 1 號上標示的年期改為「2012 年」。召集人同意有關修訂，並要求秘書處作出修改。

37. 由於小組成員再沒有提出其他事項，召集人於下午 4 時 40 分宣布會議結束。

屯門區議會秘書處

日期：2012 年 4 月 25 日

HAD TM DC/13/35/DC/28 Pt.4

Enhancing Land Supply Strategy: Reclamation outside Victoria Harbour and Rock Cavern Development 優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞








Why do we need more land 為什麼需要更多土地？

Population Growth
人口增長

Economic Development
經濟發展

Quality of Life
生活質素

Public aspiration for lower development density 公眾對降低發展密度的期望：

Major Development Project (Tung Chung, TKO South, NDAs, etc.)
主要發展項目（東涌，將軍澳南，新發展區等）

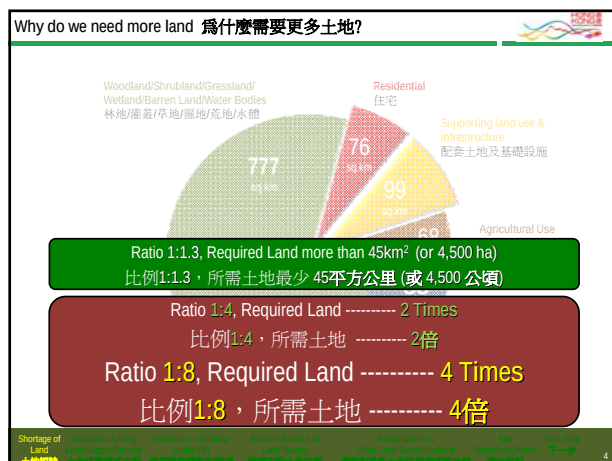
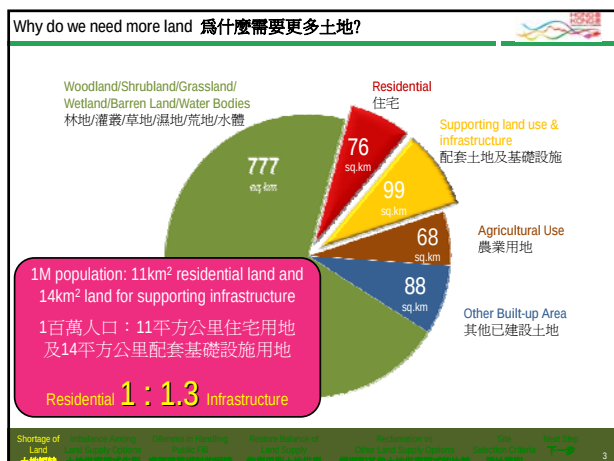
Originally Planned Population 原規劃人口：640 000
Currently Planned Population 現規劃人口：450 000











Recently Completed / Planned Land Supply 最近完成/規劃的土地供應

Site Area 發展面積 (latest est. 最近估計)	Land Supply Options 供地模式					
	Rezoning Land 更改土地用途	Redevelopment 重建	Resumption 收地	Reuse of Ex-quarry Sites 重用前石礦場	Reclamation 填海	Rock Cavern 發展岩洞
West Kowloon Cultural District 西九龍文化區	40 ha					
Kai Tak Development 啟德發展區	320 ha					
Tsung Kwan O South 將軍澳南	60 ha					
Tung Chung Remaining Area 東涌餘下發展區	250 ha	✓		✓		✓
New Development Areas in NT 新界新發展區	1050 ha	✓		✓		
Ex-quarry sites (4 nos.) 前石礦場 (4個地點)	160 ha	✓			✓	
Other Housing Projects 其他房屋發展項目	870 ha	✓		✓		
Rezoning part of I. GB, Agr land for non-industrial and housing use 改劃工業用地、綠化地帶和農業用地作非工業發展用途及房屋用地	260 ha	✓		✓		
West Rail Kam Sheung Road Station and Pat Heung Depot and adjacent rural area 西鐵路上路站和八鄉車廠及附近一帶	140 ha	✓		✓		
Known redevelopment projects under consideration 正被考慮重建項目	30 ha	✓		✓		

**Approx. 3180 ha
約 3180 公頃**









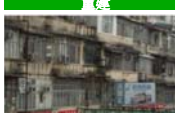
Existing Land Supply Options 現有土地供應模式

Rezoning Land
更改土地用途

Redevelopment
重建

Land Resumption
收地







Reclamation
填海

Rock Cavern Development
發展岩洞

Reuse of Ex-quarry Sites
利用前石礦場















Existing Land Supply Options 現有土地供應模式

Rezoning Land
更改土地用途

Redevelopment
重建

Land Resumption
收地

Rezoning, Redevelopment & Resumption cannot supply land on their own because they:

- Require decanting site / solution space for resettlement
- Create public fill

更改土地用途、重建、及收地不能獨立運作去提供土地，因為它們

- 需要土地安置受影響的居民 / 經濟活動
- 產生建築填料

Shortage of Land 土地短缺

Imbalance Among Land Supply Options 土地供應模式失衡

Dilemma in Handling Public Fill 填海及填土之兩難

Restore Balance of Land Supply 恢復填土及收地之平衡

Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與收地及其他土地供應之比較

Site Selection Criteria 選址準則

Next Step 下一步

Reuse of Ex-quarry Sites 利用前石礦場

Shortage of Land 土地短缺

Imbalance Among Land Supply Options 土地供應模式失衡

Dilemma in Handling Public Fill 填海及填土之兩難

Restore Balance of Land Supply 恢復填土及收地之平衡

Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與收地及其他土地供應之比較

Site Selection Criteria 選址準則

Next Step 下一步

Rock Cavern Development 發展岩洞

Shortage of Land 土地短缺

Imbalance Among Land Supply Options 土地供應模式失衡

Dilemma in Handling Public Fill 填海及填土之兩難

Restore Balance of Land Supply 恢復填土及收地之平衡

Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與收地及其他土地供應之比較

Site Selection Criteria 選址準則

Next Step 下一步

Reclamation 填海

Legend 說明

Approx. extent of previous reclamation 過去填海大概範圍

Total reclaimed area 6824ha
香港填海面積 - 6824 公頃

- 27% of population 27%的人口
- 70% of office floor area 70%的總辦公室樓面面積
- New towns, e.g. Shatin, TKO 新市鎮例如沙田、將軍澳

Shortage of Land 土地短缺

Imbalance Among Land Supply Options 土地供應模式失衡

Dilemma in Handling Public Fill 填海及填土之兩難

Restore Balance of Land Supply 恢復填土及收地之平衡

Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與收地及其他土地供應之比較

Site Selection Criteria 選址準則

Next Step 下一步

Imbalance Among Land Supply Options 土地供應模式失衡

Reclamation from 1985 to 2009 從1985至2009年間的填海面積

Period	Reclamation Area (Hectares)
1985-89	~750
1990-94	~450
1995-99	~550
2000-04	~550
2005-09	~100

Shortage of Land 土地短缺

Imbalance Among Land Supply Options 土地供應模式失衡

Dilemma in Handling Public Fill 填海及填土之兩難

Restore Balance of Land Supply 恢復填土及收地之平衡

Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與收地及其他土地供應之比較

Site Selection Criteria 選址準則

Next Step 下一步

Imbalance Among Land Supply Options 土地供應模式失衡

Land supplied by different options in the past decade 不同供地模式在過去10年所提供的土地

Option	2001-2005 (Hectares)	2006-2010 (Hectares)
Reclamation 填海	~500	~50
Rezoning Land 更改土地用途	~300	~50
Land Resumption 收地	~150	~50
Redevelopment by URA 市區重建局重建項目	~10	~10

Shortage of Land 土地短缺

Imbalance Among Land Supply Options 土地供應模式失衡

Dilemma in Handling Public Fill 填海及填土之兩難

Restore Balance of Land Supply 恢復填土及收地之平衡

Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與收地及其他土地供應之比較

Site Selection Criteria 選址準則

Next Step 下一步

Public Fill 建築填料

Urgency to Handle Surplus Public Fill: 處理建築填料的迫切性：

- Land development (from rezoning, resumption and redevelopment) also generates Public Fill
- 土地發展(從更改用途、收地及重建)也會產生建築填料
- Despite successful implementation of "Reduce, Reuse and Recycle" in the past few years, construction activities still generate about 6 to 7 million tonnes surplus public fill each year
- 儘管在過去幾年成功實施「減少、重用和回收」建築填料，每年建造業仍然產生剩餘建築填料約600萬至700萬公噸

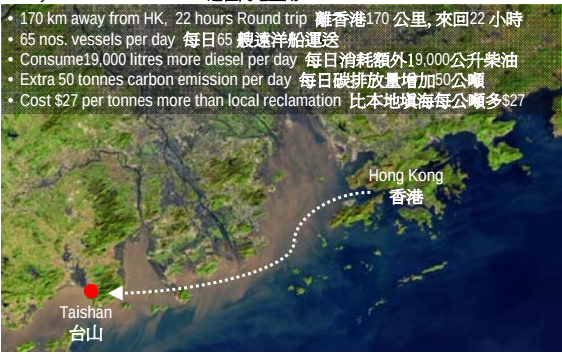



Shortage of Land 土地短缺 Imbalance Among Land Supply Options 土地供應方案不平衡 Dilemma in Handling Public Fill 處理建築填料的困境 Restore Balance of Land Supply 恢復平衡土地供應 Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與其它土地供應方案比較 Site Selection Criteria 選址準則 Next Step 下一步

Public Fill 建築填料

Delivery to the Mainland for Reuse 運往內地重用

- 170 km away from HK, 22 hours Round trip 離香港170公里，來回22小時
- 65 nos. vessels per day 每日65艘遠洋船運送
- Consume 19,000 litres more diesel per day 每日消耗額外19,000公升柴油
- Extra 50 tonnes carbon emission per day 每日碳排放量增加50公噸
- Cost \$27 per tonnes more than local reclamation 比本地填海每公噸多\$27



Shortage of Land 土地短缺 Imbalance Among Land Supply Options 土地供應方案不平衡 Dilemma in Handling Public Fill 處理建築填料的困境 Restore Balance of Land Supply 恢復平衡土地供應 Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與其它土地供應方案比較 Site Selection Criteria 選址準則 Next Step 下一步

Balanced Approach 六管齊下



Shortage of Land 土地短缺 Imbalance Among Land Supply Options 土地供應方案不平衡 Dilemma in Handling Public Fill 處理建築填料的困境 Restore Balance of Land Supply 恢復平衡土地供應 Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與其它土地供應方案比較 Site Selection Criteria 選址準則 Next Step 下一步

Site Selection Criteria 選址準則

Shortage of Land 土地短缺 Imbalance Among Land Supply Options 土地供應方案不平衡 Dilemma in Handling Public Fill 處理建築填料的困境 Restore Balance of Land Supply 恢復平衡土地供應 Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與其它土地供應方案比較 Site Selection Criteria 選址準則 Next Step 下一步

Site Selection Criteria 選址準則

Reclamation 填海

Social Harmony & Benefits 社會和諧與效益	Impact on local community 對當地社區的影響 Site location and accessibility 新填海區選址及交通便捷程度 Meeting local needs 能否滿足當地居民需要
Enhanced Environmental Performance 提高環境效益	Environmental impacts 對環境的影響 Environmental benefits 對環境的好處
Economic Efficiency & Practicality 經濟效率與實用性	Planning flexibility 規劃的靈活性 Engineering feasibility 工程的可行性 Cost effectiveness 成本效益

Shortage of Land 土地短缺 Imbalance Among Land Supply Options 土地供應方案不平衡 Dilemma in Handling Public Fill 處理建築填料的困境 Restore Balance of Land Supply 恢復平衡土地供應 Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與其它土地供應方案比較 Site Selection Criteria 選址準則 Next Step 下一步

Site Selection Criteria 選址準則

Rock Cavern Development 發展岩洞

Social Harmony & Benefits 社會和諧與效益	Social benefits at the releasing site upon relocation of existing facilities 當現有設施遷出後，騰出的土地所產生的社區效益 Social impacts at the cavern development site 發展岩洞地點對社區的影響
Enhanced Environmental Performance 提高環境效益	Environmental benefits in the vicinity of the releasing site upon relocation of existing facilities 當現有設施遷出後，對附近環境的好處 Environmental impacts at the cavern development site 發展岩洞地點對附近環境的影響
Economic Efficiency & Practicality 經濟效率與實用性	Engineering feasibility 工程的可行性 Cost effectiveness 成本效益 Specific requirements of facility 設施的具體要求 Suitability of relocation based on existing facility status 現有設施的狀況是否適合搬遷

Shortage of Land 土地短缺 Imbalance Among Land Supply Options 土地供應方案不平衡 Dilemma in Handling Public Fill 處理建築填料的困境 Restore Balance of Land Supply 恢復平衡土地供應 Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與其它土地供應方案比較 Site Selection Criteria 選址準則 Next Step 下一步

Stage 1 Public Engagement Highlights 第一階段公眾參與活動回顧

Views collection through different channels 從不同渠道收集市民意見

3 Focus Group Meetings 三場焦點小組討論	4 Topical Discussions 四場專題討論	3 Public Forums 三場公眾論壇	Telephone Poll 電話調查
Collecting questionnaires at more than 10 Roving Exhibitions 超過十場巡迴展覽進行問卷調查	Online questionnaire and discussion forum 網上問卷及網上討論區	Comment Forms collected at PE activities 於各種活動收集意見表	Direct submission through Fax/ Email/ Post 以傳真、電郵、郵遞方式提交意見

Shortage of Land 土地短缺 Imbalance Among Land Supply Options 土地供應選項不平衡 Criteria in Handling Public PE 處理公眾參與的準則 Restore Balance of Land Supply 恢復土地供應平衡 Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與其他土地供應選項的比較 Site Selection Criteria 選址準則 Next Step 下一步

Sustainable Site Selection Criteria evolve with Public Participation 通過公眾參與建立可持續的選址準則

Shortage of Land 土地短缺 Imbalance Among Land Supply Options 土地供應選項不平衡 Criteria in Handling Public PE 處理公眾參與的準則 Restore Balance of Land Supply 恢復土地供應平衡 Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與其他土地供應選項的比較 Site Selection Criteria 選址準則 Next Step 下一步

Further Study 下一階段研究

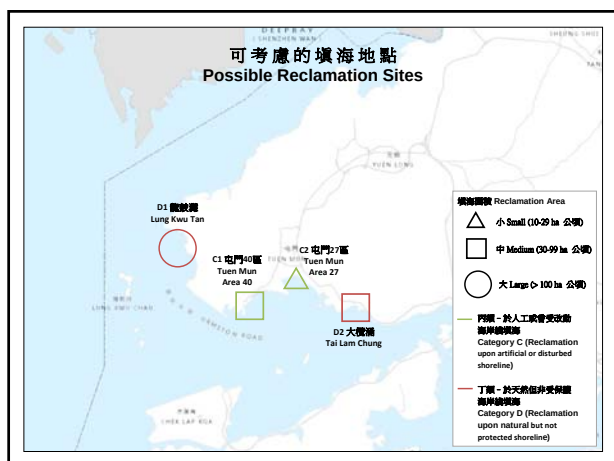
- Public Engagement 1 – Site Selection Criteria
第一階段公眾參與活動 – 確立選址準則
- Public Engagement 2 – Identify potential sites for further study
第二階段公眾參與活動 – 選定潛在選址作進一步研究
- Thorough impacts assessment (environmental, social, etc.) – Propose conservation, mitigation and / or compensatory measures
全面影響評估 (環境, 社會等) – 擬定保育、影響緩解, 或 / 及補償方案
- Various Statutory Procedures (EIAO, TPO, FSRO) and public participation
法定程序 (環境影響評估條例, 城市規劃條例, 前濱及海床 (填海工程) 條例) 和公眾參與
- Consultation of local community on identified sites
對選址諮詢當地社區
- Construction
工程展開

Public participation 公眾參與
Public participation 公眾參與
Public participation (Statutory Procedures) 公眾參與 (法定程序)
Public participation 公眾參與

Shortage of Land 土地短缺 Imbalance Among Land Supply Options 土地供應選項不平衡 Criteria in Handling Public PE 處理公眾參與的準則 Restore Balance of Land Supply 恢復土地供應平衡 Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與其他土地供應選項的比較 Site Selection Criteria 選址準則 Next Step 下一步

Possible Reclamation Sites in Tuen Mun 屯門區內可考慮的填海地點

Shortage of Land 土地短缺 Imbalance Among Land Supply Options 土地供應選項不平衡 Criteria in Handling Public PE 處理公眾參與的準則 Restore Balance of Land Supply 恢復土地供應平衡 Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與其他土地供應選項的比較 Site Selection Criteria 選址準則 Next Step 下一步



Thank You 謝謝

Shortage of Land 土地短缺 Imbalance Among Land Supply Options 土地供應選項不平衡 Criteria in Handling Public PE 處理公眾參與的準則 Restore Balance of Land Supply 恢復土地供應平衡 Reclamation vs. Other Land Supply Options 填海與其他土地供應選項的比較 Site Selection Criteria 選址準則 Next Step 下一步

修訂屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/28



屯門區議會發展及規劃工作小組
會議日期2012年4月11日



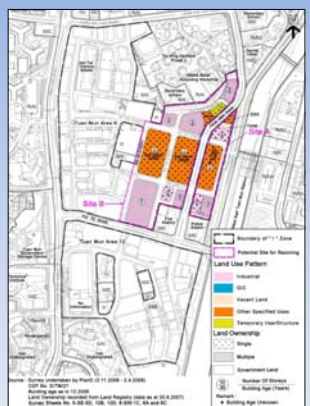
修訂範圍

1. 改劃屯門第9區工業土地
2. 改劃土地作房屋及政府、機構或社區發展
3. 輕微修訂地帶界線及更新大綱圖的《註釋》

2

改劃第9區工業土地

- 規劃署於2010年完成「2009年全港工業用地分區研究」
- 研究建議西鐵屯門站以西的巴士廠及鄰近工廈，改劃作住宅及商貿用途



改劃地帶 - 「綜合發展區 (1)」



- 面積: 約1.56公頃
- 住用或非住用地積比率: 5/9.5
- 建築物高度: 100主水平基準以上

- 主要作住宅及可包括購物商場、公眾停車場、重慶公園及幼稚園等。
- 將會結合地盤的發展，鄰近河對岸的發展及屯門站及設置環境舒緩設施。
- 將擬備規劃大綱。

改劃地帶 - 「綜合發展區 (2)」



- 面積: 約3.44公頃
- 地積比率: 9.5
- 建築物高度: 100主水平基準以上
- 商業用途

- 調控設計以創造有功能、有趣及美觀的市中心
- 透過申請規劃許可機制，以應對交通及基礎設施的關注
- 將擬備規劃大綱。

5

改劃地帶 - 「其他指定用途 (商貿)」



- 面積: 約3.64公頃
- 非住用地積比率: 9.5
- 建築物高度: 100主水平基準以上

- 9.5 非住用地積比率 (包括不多於地積比率1作商店及服務行業及食肆) 以紓緩交通

6

-
- Yau Shing Industrial Building
- Yau Shing Industrial Building
- Yau Shing Industrial Building
- Yau Shing Industrial Building
- Yau Shing Industrial Building
- Yau Shing Industrial Building
- Bus Depot
- PROPOSED AMENDMENT ITEM A4 - TO BE REZONED FROM 'INDUSTRIAL' TO 'COMMERCIAL I1'

- 8

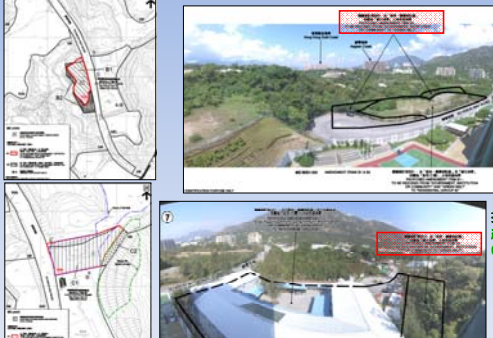
10

-

Figure 1: Aerial view of the study area showing the location of the study site (yellow box) and the surrounding area. The study site is located in the center of the image, surrounded by greenery and buildings. The surrounding area includes a large body of water (blue) and a road (black line). The image is labeled 'Figure 1' in the bottom right corner.

- 掃管街路東面
面積：0.39公頃
- 

改劃地帶 - 「綠化地帶」
第56區掃管笏路西面及東面



掃管笏路西面
綠化地帶面積
0.17公頃

掃管笏路東面
綠化地帶面積：
0.04公頃

13

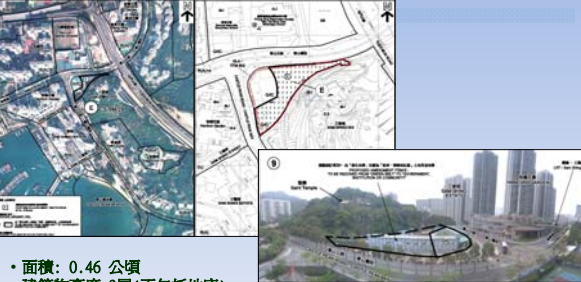
改劃地帶 - 「住宅（甲類）」地帶
第44區湖安街



- 面積：0.23 公頃
- 住宅/非住宅地積比率:5/9.5
- 建築物高度:85主水平基準以上

14

改劃地帶 - 「政府、機構或社區」地帶
第41區



- 面積: 0.46 公頃
- 建築物高度:3層(不包括地庫)
- 自 1990 年用作工地

15

改劃地帶 - 第54區的擬議道路

• 擬議道路有待詳細設計



地帶	公頃 (約)	改劃為
「住宅（甲類）」	1.73	道路 約2.83公頃
「政府、機構或社區」	0.92	
「鄉村式發展」	0.18	「鄉村式發展」 約0.94公頃
「住宅（甲類）」	0.39	
「政府、機構或社區」	0.55	

16

修訂分區計劃大綱圖的《註釋》

• 「其他指定用途」註明「貨箱貯存及維修廠房」地帶



- 為配合物流業運作模式的轉變，在《註釋》第二欄加入「貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)」
- 地積比率: 2.5

17

修訂分區計劃大綱圖的《註釋》

• 「商業」及「其他指定用途」註明「多層貨車／汽車停車場暨商業用途」地帶



• 容許根據第 16 條提出的申請考慮略為放寬最低公眾停車位限制

18

修訂分區計劃大綱圖的《註釋》

- 「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」、「其他指定用途」註明「商 貿」、「商業(1)」、及「工業」地帶



- 加入新地帶的新註釋，及修訂「工業」地帶的註釋同法定圖則註釋總表相符合

19

公眾諮詢

- 修訂項目現正公開展示，至2012年5月23日止，以諮詢公眾意見
- 於公開展示期間，任何人士均可就有關修訂向城規會提交書面申述
- 請議員就修訂項目發表意見，我們會將區議會的意見向城規會反映

多謝

21