

諮詢修訂《屯門分區計劃大綱核准圖》

(補充資料)

1. 前言

屯門區議會發展及規劃工作小組於 2012 年 4 月 11 日討論修訂《屯門分區計劃大綱核准圖》(大綱圖)，決定將該項目交於 2012 年 5 月 8 日屯門區議會上再討論，相關諮詢文件請參考**附件 I**。本文件旨在向議員提交補充資料，回應議員於工作小組上提出的關注重點。

2. 議員關注重點

議員特別關注屯門西鐵站以西屯門第 9 區的工業用途改劃作綜合發展及商貿用途可能引致的相關問題。

3. 規劃程序

- 3.1 屯門西鐵站以西的巴士廠由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶主要作住宅用途；及其鄰近的兩間巴士廠由「工業」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶作商業用途(**附件 I 的圖 1**)。地帶的改劃顯示對該土地的長遠規劃意向，及開展重建的規劃程序。雖然長遠的規劃意向是要遷移巴士廠以便把有關用地重新發展作商業用途，但「巴士廠」用途亦已列為「綜合發展區(2)」地帶的第二欄用途，以配合現有巴士廠遷移前的改動工程。
- 3.2 根據《城市規劃條例》，在「綜合發展區」地帶內的發展或重建，必須向城市規劃委員會(城規會)提交規劃許可申請。發展須要符合發展大綱的要求。申請人亦須提交各項技術評估包括環境、交通、排水及排污等，及發展時間表(包括遷移原有設施及到何處)等。規劃許可申請，亦必須根據《城市規劃條例》諮詢公眾。申請人提交的資料、公眾及部門意見，將一併提交城規會考慮。
- 3.3 規劃署將會為上述「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區(2)」地帶制定發展大綱。發展大綱是闡述發展的規劃意向、指引、要求、及限制。在制定發展大綱時，規劃署會諮詢屯門區議會的意見。

#### 4. 地政程序

- 4.1 屯門地政處指出現時位處屯門第 9 區的巴士廠的地契條款，並不容許住宅或商業發展。若土地業權人取得住宅或商業發展的規劃許可，他們必須申請修訂現行的地契條款。如獲准修訂契約，土地業權人須按十足市值繳付補價，補價款額相等於有關土地根據原有契約條件發展，相對於新契約條款發展的在地價方面的差額。
- 4.2 據運輸署理解，位處於屯門第 9 區的巴士廠對專營巴士服務有其實際需要，巴士公司現時也沒有計劃重建或搬遷屯門第 9 區的該兩間巴士廠。運輸署同時指出，由於購買土地屬於巴士公司專營權以外的投資項目，相關的財務風險應該由公司承擔。事實上，巴士專營權訂明專營巴士公司的收入不包括公司在變賣公司持有的土地時帶來的利潤或虧損。換言之，若巴士公司在這些投資項目有任何虧損，不會影響其專營巴士帳目，亦不會帶來加價的壓力。而巴士公司賣地帶來的利潤也不會用作補貼票價。

#### 5. 現時位於屯門第 9 區的巴士廠的用途

- 5.1 現時屯門第 9 區的用地，除位於屯門市地段第 80 號的前巴士廠已自 2010 年年底停用並改作貨倉外，其餘位於屯門市地段第 81 及 82 號的巴士廠現時均用作提供在屯門巴士網絡(約有 300 部巴士)運作上不可或缺的日常維修保養、加油及小量通宵停泊服務。
- 5.2 第 16 區的擬議運動場地盤，現為露天巴士廠以短期租約方式租用。康樂文化事務署表示現正積極跟進「屯門第 16 區運動場」工程計劃的前期工作，建築署就上述工程計劃已完成技術可行性研究，並獲審批。如工程計劃可於 2012 的基本工程的資源分配工作中爭取預留撥款，便會展開制定概念設計的工作。屯門地政處待收到康樂及文化事務署有關運動場的用地申請，會適時終止有關的短期租約及收回土地，以便配合康樂及文化事務署的發展計劃。
- 5.3 現時分別有兩間巴士公司以短期租約方式租用屯門第 16 區用地作巴士補給及停泊用途。其中一幅介乎海皇路以北、屯門河道以東約 11,000 平方米土地(STT 1092) 租用給城巴用作巴士補給及停泊之用，以支援城巴新界西的專營巴士運作。另一幅介乎海皇路以北、屯義街以南約 20,000 平方米土地(STT 981) 租用給九巴用作提供巴士停

泊場以支援其屯門巴士網絡在第 9 區的巴士廠完成日常維修保養及加油後通宵停泊。由於第 9 區巴士廠根本沒有足夠用地取替上述第 16 區巴士補給及停泊場。為避免影响九巴及城巴現時的專營巴士服務，巴士公司須確保在遷出 STT 1092 及 STT 981 地段前，能找到並提供類似的替代巴士廠設施。

## 6. 提出意見

請委員備悉屯門地政處，運輸署，康樂文化事務署，及規劃署綜合提供以上資料；及請議員就**附件 I** 大綱圖的修訂項目發表意見。

## 7. 附件

附件 I 諮詢修訂《屯門分區計劃大綱核准圖》屯門區議會發展及規劃工作小組文件 2012 年第 3 號

規劃署

屯門及元朗規劃處

2012 年 5 月