

諮詢擬議修訂《屯門分區計劃大綱核准圖》

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/33》(以下簡稱「大綱圖」)的擬議修訂，並徵詢議員的意見。

2. 前言

- 2.1 為了配合行政長官於施政報告中提出增加土地供應以回應市民對房屋的迫切需要，政府各相關部門一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地及「綠化地帶」用地檢討等，以物色更多合適用地改作住宅用途。就「綠化地帶」而言，雖然其中有些土地有植被覆蓋，但一些緩衝作用和保育價值相對較低，而且毗鄰交通基建和供水排污等配套的土地，均具潛質改作房屋用途。
- 2.2 發展局及規劃署於 2015 年 1 月 6 日向屯門區議會介紹短中期土地用途檢討，其中包括四幅位於屯門中的土地。該四幅土地均是本次的擬議修訂項目。此外，發展局於 2017 年 1 月 24 日向立法會發展事務委員會匯報土地供應概況，指出透過持續進行的土地用途檢討，政府進一步物色到額外約 25 幅具房屋發展潛力的用地。當中有兩幅土地是本次的擬議修訂項目。
- 2.3 是次大綱圖擬議的修訂，亦包括反映城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 12A 條已批准的改劃申請及其他技術修訂。

3. 擬議修訂項目 (圖 1)

公營房屋發展修訂項目

- 3.1. 當局建議對大綱圖作出修訂，主要是改劃五幅未有指定用途的「政府、機構或社區」土地、一幅「休憩用地」，以及將緩衝價值相對較低及毗鄰發展土地的一些「綠化地帶」土地納入發展，以增加房屋供應及

提供社區所需的社區設施。這五幅土地改劃後可供應約 10 700 個公營房屋單位。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. 修訂項目 A1 至 A5 的房屋發展的可行性已在土木工程拓展署於 2015 年 7 月開展的「屯門中房屋用地初步發展研究」(下稱「該研究」)內進行研究。研究範圍包括交通、基建、景觀、視覺和空氣流通等方面的潛在影響。初步研究結果顯示，該 5 幅土地作公營房屋發展預期沒有無法克服的技術問題，亦不會造成不可接受的影響。該 5 幅土地內並沒有古樹名木，而所有被影響的樹種都是在香港常見的，沒有特別需要保育的樹種。
- 3.3. 初步交通及運輸影響評估顯示，在採取該研究建議的道路改善措施後，包括於海皇路/海珠路路口、青山公路-青山灣段/顯發里路口及青山公路-青山灣段/屯興路路口進行改善工程，該 5 幅土地作公營房屋用途所帶來的額外交通流量，不會對區內交通帶來不可接受的影響。此外，研究亦建議建造或改善公共運輸設施及行人過路設施：包括巴士站、行人過路處及於行人天橋加設升降機，以方便居民使用。
- 3.4. 在景觀、視覺影響及空氣流通方面，擬議建築物的高度仍能大致保持區內的視覺通透性，而建築物的位置及座向亦將會按周邊發展佈局適當分隔，並且將會提供相關的建築物線後移地帶及非建築用地，從而保持建築物之間的空氣流通及減少視覺影響。在基礎設施方面，該 5 幅土地作房屋發展在排污、排水、供水等技術層面是可行的。
- 3.5. 在進行建屋計劃的詳細設計時，當局會因應社會福利署的建議及地盤布局，盡量在地盤內提供合適的社福/社區設施，以滿足居民的需要。
- 3.6. 修訂項目 A1 至 A5 的發展用地屬政府土地。當局會按既定程序適時清理相關土地以配合發展。
- 3.7. 修訂項目 A1 至 A5 的詳情如下：
 - A1** – 將一幅在屯門第 28 區湖山路以北的土地，由「綠化地帶」及小部分「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶。該處現時為一幅有植被覆蓋的政府土地。
 - A2** – 將一幅在屯門第 17 區天后路以南的土地，由「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、部分「其他指定用途」註明「綜合工業發展連附屬商業及社區設施」地帶及小部分顯示為道路的地方改劃為「住宅(甲類)26」地帶。該處是政府土地，現時用作地盤辦公室等臨時用途。

- A3** – 將一幅在屯門第 23 區屯興路以東的土地，由「綠化地帶」及部分「住宅(乙類)10」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶。該處是政府土地，現時有多所井頭上村南的住用構築物及零散植被覆蓋。
- A4** – 將一幅在屯門第 16 區恆富街以西的土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶。現時該處主要為一片已平整的空置政府土地。
- A5** – 將一幅在屯門第 39 區顯發里以南的土地，由「住宅(甲類)22」地帶、部分「政府、機構或社區」地帶及小部分「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)26」地帶。該幅土地是政府土地，現時小部分為扶康會「柔莊之家」¹，其餘部分則為前基督教服務處培愛學校的空置校舍及毗連的空置政府土地，部份有植被覆蓋。

私營房屋發展修訂項目

- 3.8. 是次大綱圖的修訂，亦包括一幅位於屯門第 48 區青山公路 – 青山灣段(修訂項目 B)，現時主要劃作「綠化地帶」及有小部分劃作「住宅(乙類)」地帶的政府土地。當局建議將此幅土地改劃為「住宅(乙類)20」地帶(修訂項目 B)(擬議修訂項目的位置及修訂內容請參閱附件一及附件二)。有關土地的北邊及南邊分別是屯門公路及青山公路 – 青山灣段，是一片有植被覆蓋的山丘。該地盤主要的樹木包括常見的樟樹及馬尾松，並沒有古樹名木。當局會按既定程序適時清理相關土地以配合發展。
- 3.9. 在保育樹木方面，當局會按綠化指引及保育樹木機制，要求發展商保存或移植現有具保育價值的樹木，或重新種植樹木，務求盡量減低對環境的影響。在視覺影響方面，擬議住宅發展的規模和附近住宅發展並非不相容，預計不會帶來不可接受的負面視覺影響。
- 3.10. 在交通影響方面，當局的評估顯示擬議修訂的住宅發展所產生的交通流量對附近道路網不會造成不可接受的交通影響。然而，由於擬議修訂的住宅發展鄰近屯門公路及青山公路，會受到車輛排放及噪音影響。當局會按照《香港規劃標準與準則》，就不同類別的道路闢設相關的緩衝區，以減輕空氣方面的影響。此外，將來的發展商亦須提交噪音影響評估、排污影響評估及排水影響評估，以確保所建議的緩解措施符合相關的要求。環保署及渠務署對擬議修訂沒有負面意見。

¹政府會重置「柔莊之家」，在落實遷置後才進行有關部分的發展。

- 3.11. 規劃署已進行空氣流通專家評估，建議擬議發展需預留兩條南北向通風走廊，用以增加擬議發展的通風效果，解決對周邊住宅發展及學校的潛在通風問題。再加上提供相關的建築線後移地帶及實現可持續建築設計指引中建議的 20%樓宇透風度，評估顯示擬議的住宅發展不會對鄰近地方的空氣流通造成不良影響。

改劃「綠化地帶」作「政府、機構或社區」地帶的修訂項目

- 3.12. 是次修訂亦包括將一幅位於屯門第 48 區珠海學院以東，現時劃作「綠化地帶」的政府土地改劃作「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 C)，以預留作將來的政府、機構或社區發展。這幅土地北面是屯門公路，南面毗連一幅劃作「住宅(乙類)」的土地，現有多所低層房屋。由於該剩餘「綠化地帶」的土地的面積有限，其天然緩衝的作用不高，當局建議將該塊土地改劃為「政府、機構或社區」地帶，可作教育用途。
- 3.13. 該幅土地毗連修訂項目 B，亦有植被覆蓋。該幅土地內並沒有古樹名木。在保育樹木方面，當局會按綠化指引及保育樹木機制，要求項目倡議人保存或移植現有具保育價值的樹木，或重新種植樹木，務求盡量減低對環境的影響。

其他修訂項目

- 3.14. 修訂項目 D1 及 D2 旨在反映已獲城市規劃委員會(以下簡稱「城規會」)批准的改劃申請。為理順用地界線及技術修訂等的修訂項目包括 E 及 F。以下為修訂項目的詳情。

D1 – 此修訂項目是為反映城市規劃委員會在 2015 年 9 月 4 日批給許可的改劃申請(編號: Y/TM/16)，主要為放寬有關住宅用地的地積比率。

D2 – 此修訂項目是為反映城市規劃委員會在 2014 年 5 月 23 日部分批給許可的改劃申請(編號: Y/TM/14)，作教堂發展。

E – 該幅土地在湖山公園以西，主要包括一些設有由康樂及文化事務署管理的康樂設施的土地。為反映該幅土地的現有用途，是次修訂建議將該幅土地由「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶。

F – 此修訂項目牽涉現時劃為「住宅(乙類)15」地帶、「住宅(乙類)14」地帶、顯示為「道路」及「綠化地帶」的土地。根據運輸署及路政署的建議，有需要修訂在大綱圖上顯示作「道路」的走線。此修訂項目包括反映最新建議的「道路」走線；以及因應對「住宅

(乙類)14」及「住宅(乙類)15」地帶的地盤界線及最高住用樓面面積的修訂。修訂後該兩用途地帶的總住用樓面面積將維持不變。

4. 徵詢意見

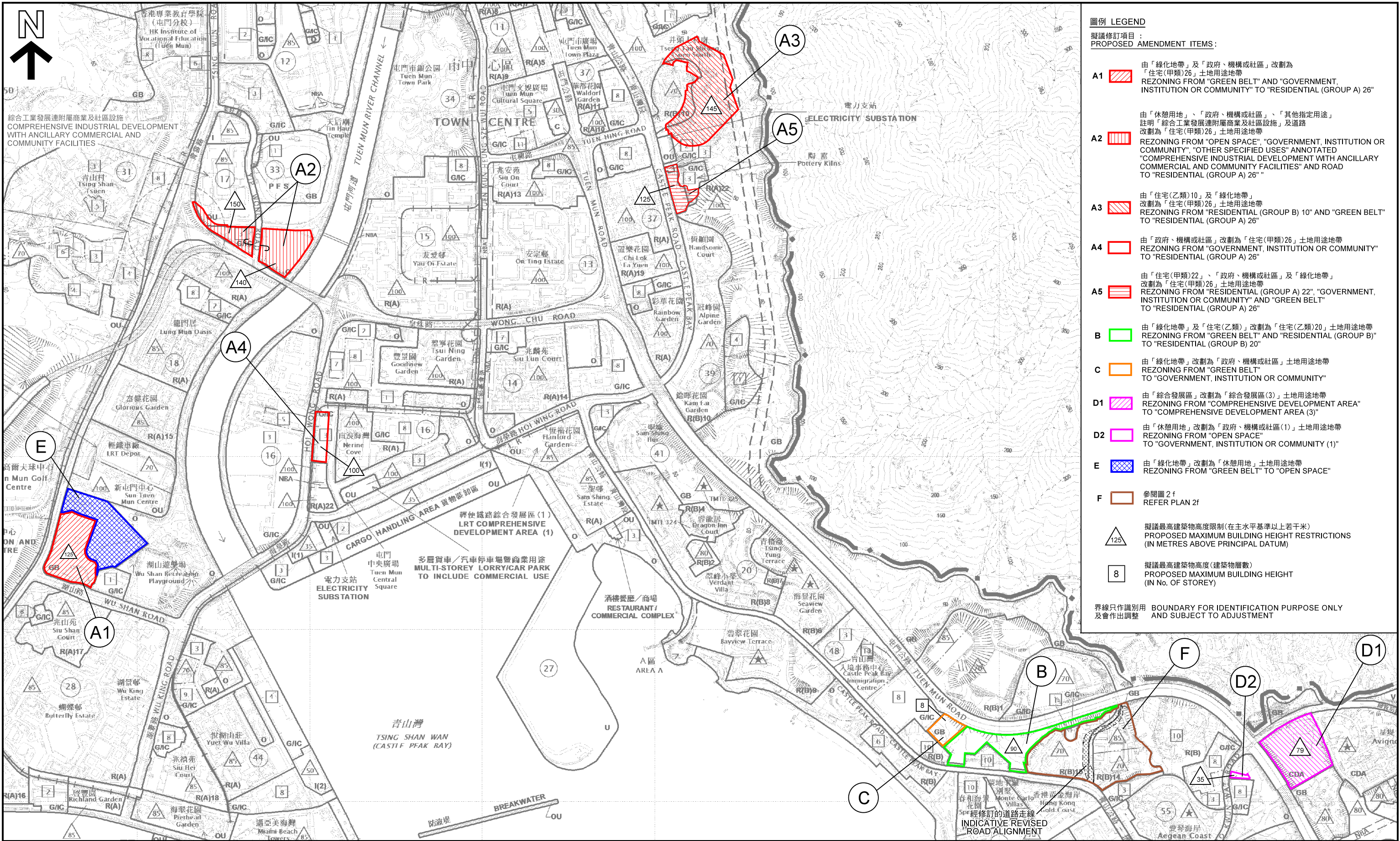
歡迎各議員對上述建議修訂項目提出意見。有關修訂項目、議員的意見，以及政府部門的意見，將一併提交城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(以下簡稱「小組委員會」)考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第5條展示收納有關修訂項目的分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，公眾人士可對修訂項目提出申述。

5. 附件

附件一 《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》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
2017年8月



位置圖 LOCATION PLAN

擬議修訂屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
TUEN MUN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM/33

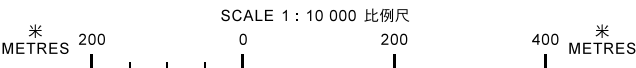
規劃署
PLANNING DEPARTMENT

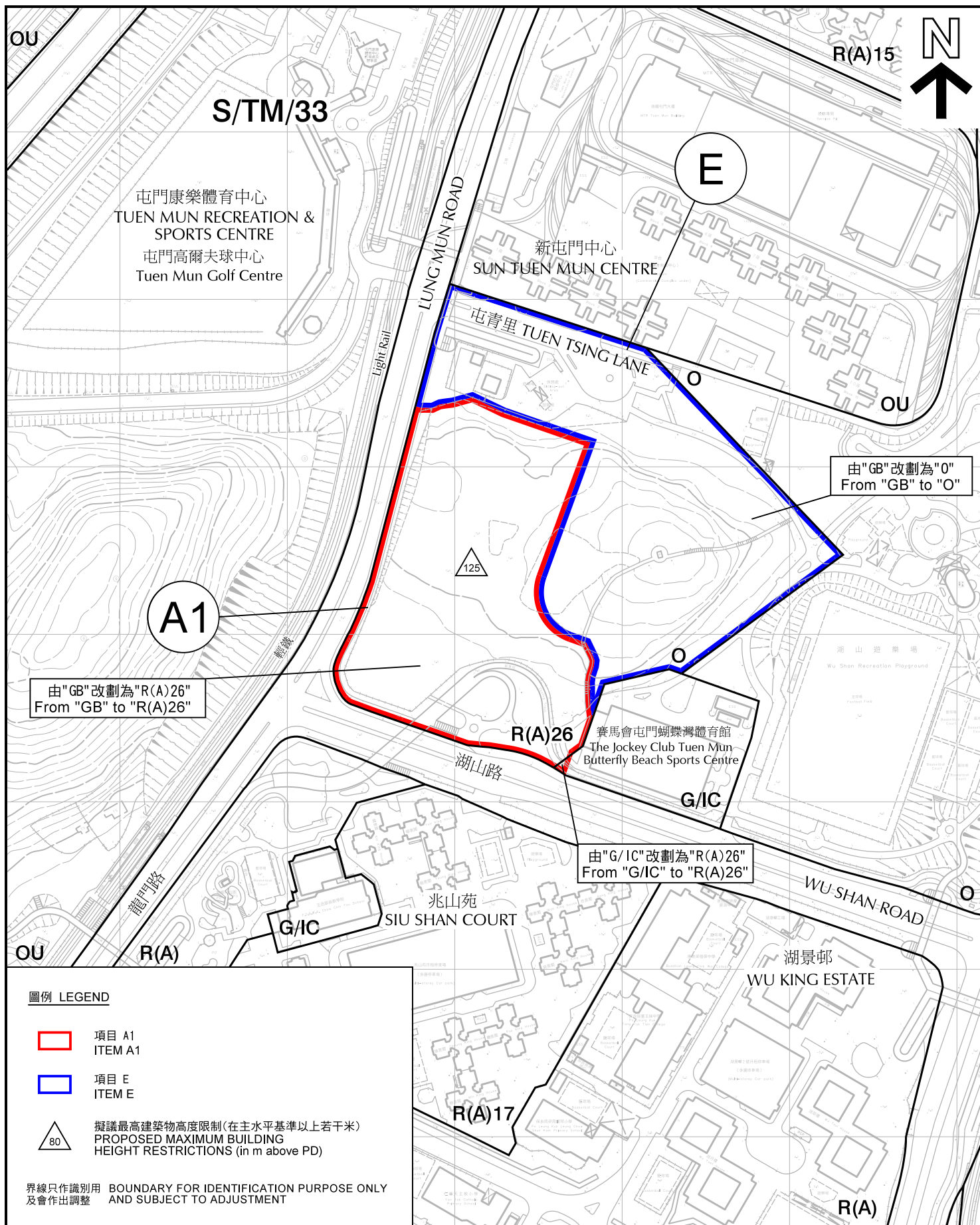


參考編號
REFERENCE No.
M/TM/17/123

圖 PLAN
1

本摘要圖於2017年8月30日擬備，
所根據的資料為於2015年2月10日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM/33
EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.8.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/TM/33 APPROVED ON 10.2.2015





平面圖 SITE PLAN

本摘要圖於2017年8月30日擬備，所根據的資料為測量圖編號 5-SE-15A、5-SE-15B、5-SE-15C、5-SE-15D 及 5-SE-20B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.8.2017
SURVEY SHEETS No. 5-SE-15A, 5-SE-15B, 5-SE-15C, 5-SE-15D & 5-SE-20B

擬議修訂屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33
修訂項目 A1及 E
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
TUEN MUN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM/33
AMENDMENT ITEMS A1 & E

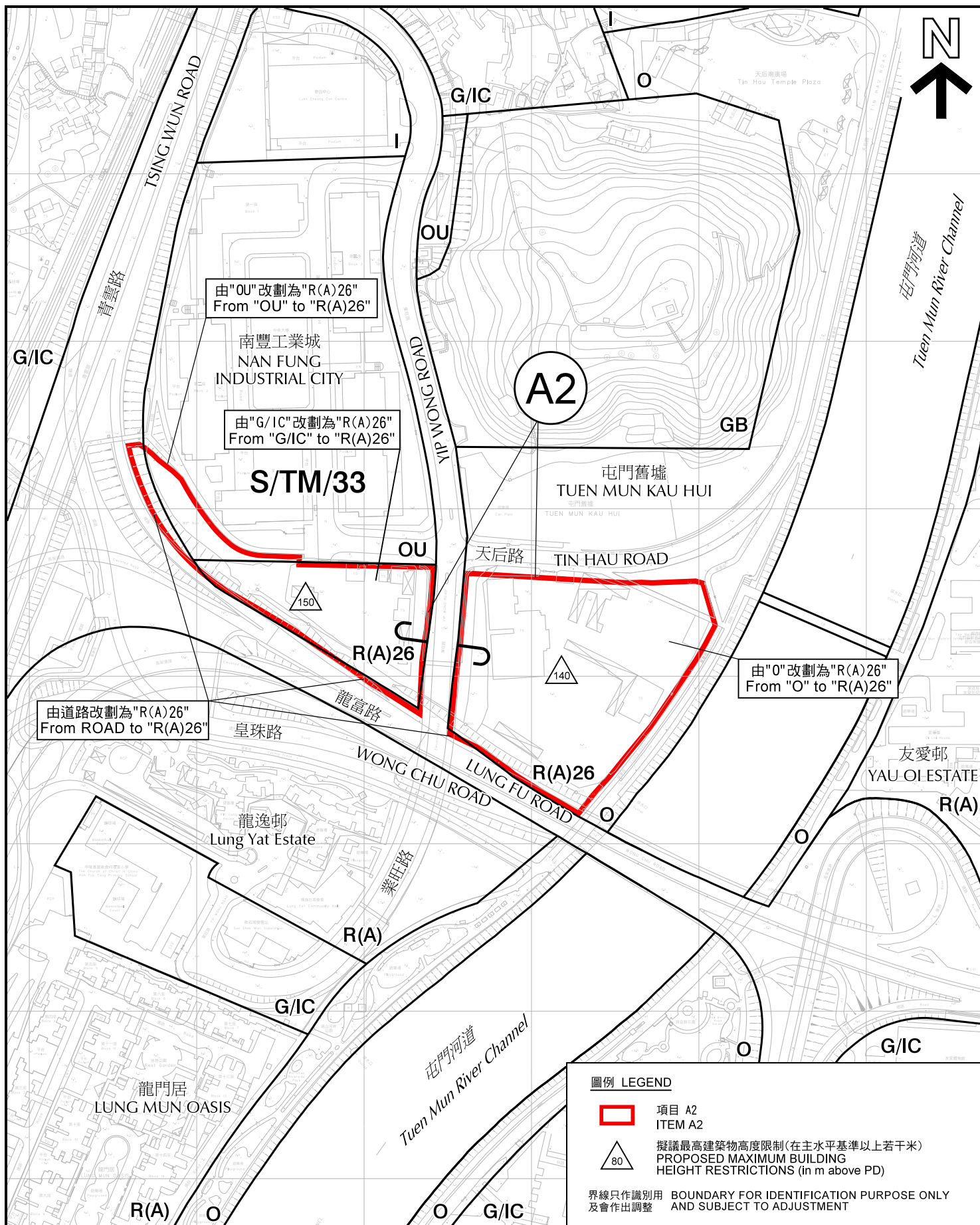
SCALE 1 : 3 000 比例尺
米 50 0 50 100 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/17/123

圖 PLAN
2a



平面圖 SITE PLAN

擬議修訂屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33
修訂項目 A2
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
TUEN MUN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM/33
AMENDMENT ITEM A2

SCALE 1:3 000 比例尺
米 50 0 50 100 米
METRES

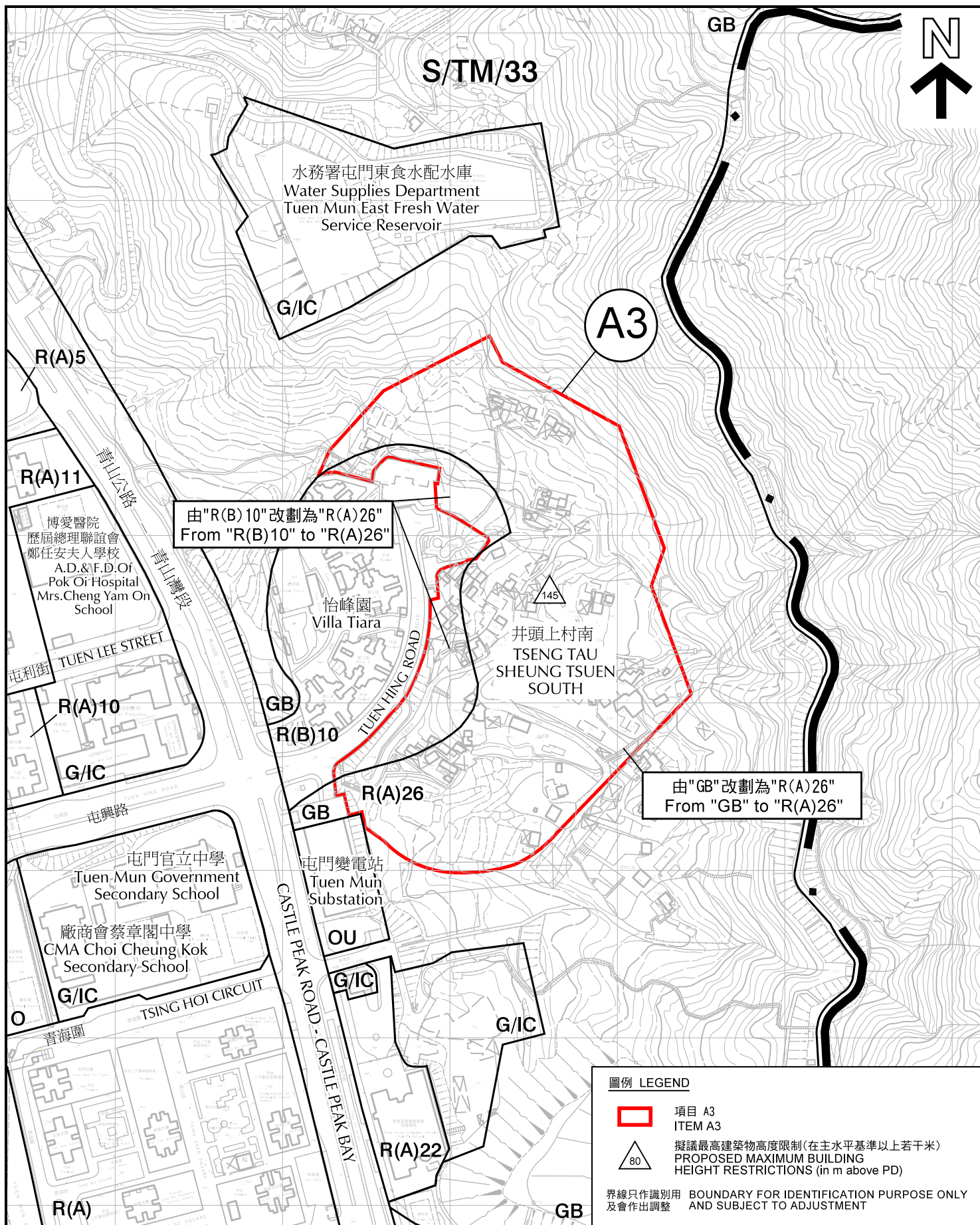
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/17/123

圖 PLAN
2b

本摘要圖於2017年8月29日擬備，所根據的資料為測量圖編號 5-SE-10D、5-SE-15B、6-SW-6C 及 6-SW-11A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.8.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
5-SE-10D, 5-SE-15B, 6-SW-6C AND 6-SW-11A



平面圖 SITE PLAN

擬議修訂屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33
修訂項目 A3

PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
TUEN MUN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM/33
AMENDMENT ITEM A3

SCALE 1 : 3 000 比例尺
米 50 0 50 100 米
METRES

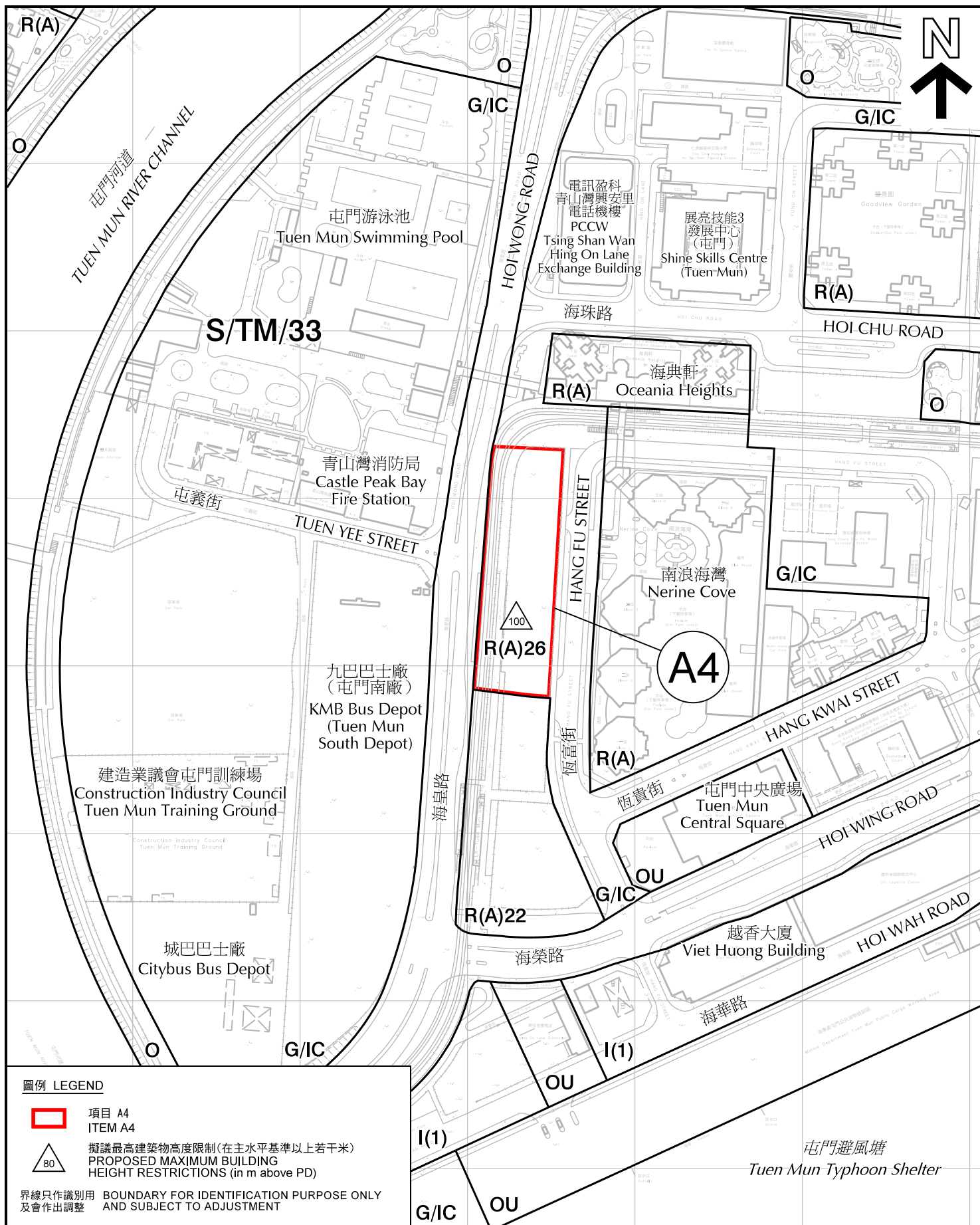
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/17/123

圖 PLAN
2c

本摘要圖於2017年8月29日擬備，所根據的
資料為測量圖編號 6-SW-6B 及 6-SW-6D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.8.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
6-SW-6B AND 6-SW-6D



平面圖 SITE PLAN

本摘要圖於2017年8月30日擬備，所根據的資料為測量圖編號 5-SE-15B、5-SE-15D、6-SW-11A 及 6-SW-11C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.8.2017 BASED ON SURVEY SHEETS No. 5-SE-15B, 5-SE-15D, 6-SW-11A AND 6-SW-11C

擬議修訂屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33
修訂項目 A4
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED TUEN MUN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM/33 AMENDMENT ITEM A4

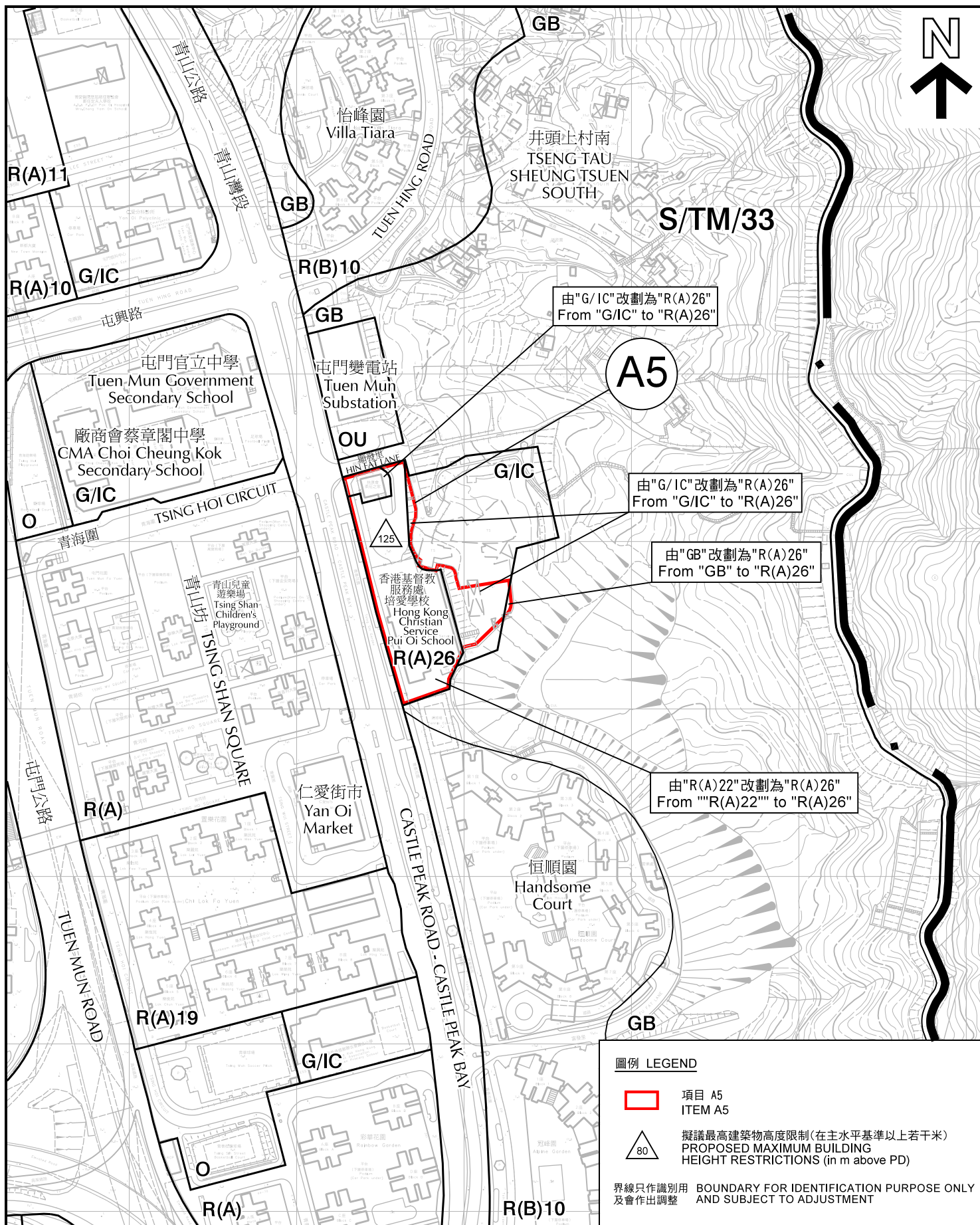
SCALE 1 : 3 000 比例尺
米 50 0 50 100 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/17/123

圖 PLAN
2d



平面圖 SITE PLAN

本摘要圖於2017年8月30日擬備，所根據的資料為測量圖編號 6-SW-6D 及 6-SW-11B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.8.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No. 6-SW-6D AND 6-SW-11B

擬議修訂屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33
修訂項目 A5
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
TUEN MUN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM/33
AMENDMENT ITEM A5

SCALE 1 : 3 000 比例尺
米 50 0 50 100 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/17/123

圖 PLAN
2e

《屯門分區計劃大綱圖》擬議修訂項目

1. 公營房屋發展項目(資料只供參考，建屋計劃的細節尚待詳細設計)

修訂項目	位置	面積*	現時用途地帶	擬議用途地帶	擬議總地積比率	擬議高度限制	備註
A1	第 28 區 湖山路以北	約 2.33 公頃	「綠化地帶」	「住宅(甲類)26」	6.5 倍	主水平基準上 125 米	• 提供約 2,940 個單位
A2	第 17 區 天后路以南	約 2.56 公頃	「休憩用地」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「綜合工業發展連附屬商業及社區設施」及顯示為「道路」的地方	「住宅(甲類)26」	6.5 倍	主水平基準上 150 米 (西面地盤) 及主水平基準上 140 米(東面地盤)	• 提供約 3,550 個單位
A3	第 23 區 屯興路以東井頭上村南	約 4.24 公頃	「綠化地帶」及「住宅(乙類)10」	「住宅(甲類)26」	6.5 倍	主水平基準上 145 米	• 提供約 2,700 個單位 • 初步建議設置一所小學(30 個課室)
A4	第 16 區 恆富街以西	約 0.67 公頃	「政府、機構或社區」	「住宅(甲類)26」	6.5 倍	主水平基準上 100 米	• 提供約 520 個單位
A5	第 39 區 顯發里以南空置的培愛學校	約 0.67 公頃	「住宅(甲類)22」(現時高	「住宅(甲類)26」	6.5 倍	主水平基準上 125 米	• 提供約 1,020 個單位

修訂項目	位置	面積*	現時用途地帶	擬議用途地帶	擬議總地積比率	擬議高度限制	備註
	校舍用地及毗連政府土地		度限制為主水平基準上 100 米)				
			「政府、機構或社區」(現時高度限制為 3 層)				
			「綠化地帶」				

* 發展地盤面積將不包括不能用作發展的土地，如輕鐵路軌及道路等。

2. 私營房屋發展項目

修訂項目	位置	面積*	現時用途地帶	擬議用途地帶	擬議地積比率	擬議高度限制	備註
B	第 48 區 青山公路 - 青山灣段	約 2.46 公頃	「綠化地帶」及「住宅(乙類)」	「住宅(乙類)20」	4 倍	主水平基準上 90 米	• 提供約 940 個單位

3. 預留土地作政府、機構或社區發展項目

修訂項目	位置	面積*	現時用途地帶	擬議用途地帶	擬議高度限制	備註
C	第 48 區 珠海學院以東	約 0.58 公頃	「綠化地帶」	「政府、機構或社區」	8 層(地庫層不計算在內)	• 預留作教育用途

4. 其他擬議修訂項目

修訂項目	位置	面積*	現時用途地帶	擬議用途地帶	備註
D1	第 56 區掃管笏路以東	約 2.75 公頃	「綜合發展區」	「綜合發展區(3)」	• 已核准的規劃申請 • 作住宅發展用途 • 地積比率由 1.3 增加至 2.6
D2	第 55 區掃管笏路以東	約 0.11 公頃	「休憩用地」	「政府、機構或社區(1)」	• 已核准的規劃申請 • 只限作教堂發展用途
E	第 28 區湖山公園以西	約 2.76 公頃	「綠化地帶」	「休憩用地」	• 反映現時用途
F	第 48 區前掃管軍營(近管	約 5.51 公頃	「住宅(乙類)15」(現時	「住宅(乙類)14」、「住宅(乙	• 反映已批出的發展用地的範

修訂項目	位置	面積*	現時用途地帶	擬議用途地帶	備註
	青路)用地		最高住用樓面面積為69,780平方米)、「住宅(乙類)14」(現時最高住用樓面面積為87,000平方米)、顯示為「道路」的地方及「綠化地帶」	類)15」及顯示為「道路」的地方	圍，修訂「住宅(乙類)15」地盤的界線及訂明最高住用樓面面積為61,600平方米 • 修訂擬議通過該住宅用地的道路走線 • 修訂「住宅(乙類)14」地帶的可發展住用樓面面積為95,180平方米 • 該兩用途地帶的總住用樓面面積維持不變。

* 發展地盤面積將不包括不能用作發展的土地，如輕鐵路軌及道路等。