

	屯門區議會文件 2018 年第 8 號 綜合意見	仁愛堂回覆
	(D) 討論事項 - 仁愛堂回應屯門區服務需求擴展計劃 (屯門區議會文件 2018 年第 8 號)	
	有關整體規劃/服務方案的意見	
1	有議員指出雖然仁愛堂表示大樓落成後會開放地面的空間予公眾使用，但附近居民或會因失去部分景觀而反對有關計劃，故必須慎重考慮。(Ref. 66)	因為部份地面空間會被新大樓所佔用，所以仁愛堂已於整體景觀設計方案中作多方面的考慮，以減少對現有景觀的影響。 以相同之計算方法,仁愛廣場現有之休憩空間為 2,360 平方米(見附件 1), 而擬議的方案之地面休憩空間為 2,062 平方米(見附件 2.1), 即原有廣場的 87.4%。另一方面, 仁愛廣場現有之綠化空間為 1,298.9 平方米, 而擬議的方案之地面綠化空間為 1,085 平方米(見附件 3.1),即原有廣場的 83.5%。故此, 大樓對現有景觀的影響並不太大。 至於樹木方面, 會對現場狀況良好的樹木進行移植, 並於其後回種於地面休憩空間中, 用以保留原有土地資源。而於項目中亦會種植比現在更多約 39.39%的樹木。基於以上的考慮, 希望對現有景觀有正面的改善。
2	有議員指出顧問公司或認為其設計方案完善, 然而計劃或需十年才完成, 屆時未必可迎合整體社區的需要, 另查詢是項計劃由仁愛堂或政府興建。(Ref. 67)	根據規劃署人口分佈推算, 至 2024 年, 屯門區 70 歲以上的老齡人口將由 2016 年的 38,700 人, 大幅增加 83.2%至 2024 年的

		70,900 人，預計未來 10 年、20 年、人口老化仍然會是屯門區面對最大的挑戰；仁愛堂擬議於新綜合大樓提供護養院的服務，旨在切實回應人口老化衍生的相關服務需求。至於青年宿舍的構思，亦是回應年青人渴望擁有自己居住空間的持續需求。仁愛堂在服務規劃的過程中，會緊貼政府政策並因應當時社會需要而適時回應。仁愛堂將與政府部門保持緊密溝通，務求大樓落成後所提供的服務能夠切實回應社區需要。 是項計劃是由仁愛堂構思規劃與興建，並將盡量爭取政府支持以落實項目，同時亦會向不同慈善基金申請贊助，以及向社會熱心人士、善心企業募捐以籌募興建經費。						
3	有議員指出屯門居民對泳池設施有需求，故查詢是項計劃會否拆卸原有的泳池。(Ref. 68)	是項改劃仁愛廣場用途申請，與拆卸泳池無關。						
4	有議員表示若政府批准改變仁愛廣場的土地用途，將如何補償居民原有空間。仁愛堂雖計劃於新大樓內另設一個公共空間，但實際上未能補償居民。(Ref. 76) 有鑑於年青人十分重視公共空間，議員質疑為何仁愛堂要剝奪其使用權利。再者，年青人關注該幅土地是否只供仁愛堂使用，並查詢其他機構是否可使用該地。(Ref. 77) 有議員表示仁愛廣場是供屯門居民自由出入及使用的休憩空間，計劃雖會於大樓的高層提供空中花園，但未知是否會收費，而市民亦需乘搭升降機到達，其性質已有所不同，故難以取代原	仁愛廣場佔地約 5,100 平方米，擬議興建的新綜合大樓在設計上盡量保留仁愛廣場的休憩空間，除大樓地下的中空設計外，大樓落成後，將預留： <table border="1"> <tr> <td></td><td>休憩空間 (平方米)</td><td>花園/綠化 空間(平方米)</td></tr> <tr> <td>地面</td><td>2,062</td><td>1,085</td></tr> </table>		休憩空間 (平方米)	花園/綠化 空間(平方米)	地面	2,062	1,085
	休憩空間 (平方米)	花園/綠化 空間(平方米)						
地面	2,062	1,085						

	有的公共休憩空間。(Ref. 68) 有議員認為此計劃將來會使屯門居民失去休憩空間，而新設計或會令附近居民感到壓迫，故欲知悉仁愛堂有否諮詢附近居民的意見。(Ref. 69 & 75)	<table border="1"> <tr> <td>7,10,13/F,頂樓</td><td>369</td><td>490.4</td></tr> <tr> <td>總面積約</td><td>2,431</td><td>1,575.4</td></tr> </table> (見附件 2.1 至 3.3) 項目的整體休憩空間及綠化比率比原有的仁愛廣場分別高約 3.01 及 2.89%。 屯門市民，包括年青人仍可於優化的廣場內自由穿梭，仁愛堂並沒有剝奪年青人使用廣場的權利；其他機構仍可申請於廣場舉辦團體活動。 新大樓所提供的空中花園旨在為市民提供更多綠化空間，並擬於大樓開放時間內供市民免費自由享用。 現階段，仁愛堂除透過向屯門區議員作諮詢以了解附近居民對此項目的意見，亦有收集仁愛堂轄下屯門區單位的服務使用者對此項目的意見，他們均表支持；而城市規劃委員會亦就是項計劃展開為期三個星期的公眾諮詢，由 4 月 13 日至 5 月 4 日，收集市民的意見。	7,10,13/F,頂樓	369	490.4	總面積約	2,431	1,575.4
7,10,13/F,頂樓	369	490.4						
總面積約	2,431	1,575.4						

5	有議員表示若由仁愛堂發展此項目，其他非政府機構或會提出質疑，因他們或同樣有意利用該地提供不同的服務。(Ref. 71) 另有議員表示其他非政府機構或會質疑為何有關土地最終會撥予仁愛堂發展。(Ref. 72)	如其他非政府機構有意利用該地提供服務，同樣可向城規會申請土地使用改劃。 此外，城規會會在收到修訂圖則申請後三個月法定程序內作出考慮，而在該段期間的首三個星期內，任何人可就該申請向城規會提出意見。如果城規會同意有關建議，將會在正常圖則制訂程序中，把擬議修訂收納在草圖內，向公眾展示。
6	仁愛堂雖表示會還原仁愛廣場的空間予居民使用，但有議員認為此概念或會促使其他團體效法，政府屆時便會難以處理；且仁愛堂不應捨易取難，反而應先重建仁愛堂現有的大樓，以善用地積比率。(Ref. 71)	仁愛堂新、舊大樓所產生的協同效應，將令資源及人手分配發揮更大效益。新大樓全面、具前瞻性的規劃概念完全配合香港政府於本年度的財政預算案中提及的「一地多用」原則，令「仁愛廣場」可以達至地盡其用的效果。 根據過往經驗，政府會因應每個個案和當區需求的情況而處理，故是項改劃申請實難以促使其他團體效法。
7	關於交通、環境及人流的管理問題，有議員欲知悉仁愛堂與部門之間的協調安排。他亦認為仁愛堂須就建築物他日若涉及轉售的有關安排作出澄清。(Ref. 73)	仁愛堂已邀請顧問公司就交通、環境及人流作可行性研究報告，並在規劃申請時交予相關政府部門作檢視。

		現階段未有此地之批地條文。但根據政府一貫政策，所有以「私人協議」批出的土地均有嚴謹條文規定，未經地政總署署長批准，不能作私下轉讓或將整幢建築物作長期出租。
8	由於仁愛堂計劃於該處設置青年宿舍，政府若批准其申請，仁愛堂便可因免費使用該地而受益，此舉使議員們擔心官商勾結的情況會出現。然而，長者則歡迎有關服務，惟關心將來是否仍保留原來的健身設施。(Ref. 77)	此項申請將會通過城規會嚴格的政策審核，根據城規會 2018 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日的成員名單，評審團由 6 名官方及 32 名非官方成員組成，因此不會出現官商勾結的情況。 在提高仁愛廣場原有的綠化比率及休憩空間比率的同時，原來的健身設施亦會被保留及於休憩空間重置。
	有關對新大樓擬議提供的服務的意見	
9	有議員查詢仁愛堂在新大樓擬議提供的服務屬資助還是私營項目。(Ref. 66) 有議員指安老院舍及青年宿舍將佔新大樓約七成五的服務空間，擔心這是以政府土地資源發展私人業務，故查詢有關擬議服務的收費安排。(Ref. 68) 有議員查詢新大樓擬議提供的眾多服務中政府資助及非資助的比例，護老服務的資助及非資助對象比例，以及收費水平將如何釐訂。(Ref. 72)	仁愛堂會盡量爭取政府資助新大樓擬議提供的服務，包括護養院及青年宿舍。仁愛堂為非牟利機構，服務收費將以本堂一直沿用按照服務受眾能力可以負擔的水平而釐定，部分服務更會因應需求而推出補貼的措施。

10	有議員表示新大樓其中十層會用作青年宿舍，但提交文件未有提及可供住宿的人數。(Ref. 72)	擬議興建的新大樓其中十層會用作青年宿舍，預計可提供約 180 個床位。
	有關廣場管理，申請條款，行政安排的意見	
11	仁愛廣場現時開放予公眾使用，雖然仁愛堂指該地在發展後會繼續開放予公眾使用，但有議員認為須釐清如何確保公眾將來可繼續使用該空間。(Ref. 70)	擬議發展項目在落成後，地區團體仍然可以租用廣場空地舉行活動，至於租用安排，可考慮沿用康文署現時管理仁愛廣場的模式，並建議屯門地區團體及屯門居民享有優先使用之權利。
12	仁愛堂表示會管理地面空間，並開放予居民使用，但有議員擔心該處將來會出現類似屯門公園的問題，故查詢仁愛堂將如何管理該空間。(Ref. 75)	仁愛堂將參照政府部門管理公眾休憩場地的模式管理地面空間。
13	有議員查詢如仁愛堂優先讓屯門居民使用服務，其將如何安排及釐訂收費。(Ref. 68 & 69)	以租用場地為例，仁愛堂建議可以在租用條款上列明「屯門地區團體及屯門居民可以優先租用」，以保證優先讓屯門居民使用服務；至於收費方面，將參考其他由政府部門管理的場地以釐訂收費水平。
14	有議員欲知悉他日借用新大樓設施的行政安排。(Ref.73)	仁愛堂將會參考由政府部門管理的設施例如大會堂、文娛中心等租用安排，亦會參考其他非牟利機構的行政安排以擬訂租用方案。

	有關對附近交通影響的意見	
15	有議員表示新大樓的出入口設計存在問題，表示目前仁政街和鄉事會路一帶的交通流量已飽和，將來道路空間會不敷應用。建議仁愛堂與路政署或運輸署商討，將車流由杯渡橋開始引入，否則他擔心屯門鄉事會路及仁政街附近的交通擠塞問題會惡化，甚至影響附近一帶安老院舍使用救護車服務的安排。(Ref. 63)	目前仁愛堂四周被很多建築物包圍，可考慮設置新大樓車道出入口的道路只有仁政街及鹿苑街。若修建行車天橋連接新大樓和杯渡路，天橋需要跨越屯門鄉事會路再轉入鹿苑街。此方案將會為附近的居民及商戶帶來很大程度的視覺和環境影響。 至於鹿苑街的方案，連接鹿苑街及大樓地下停車場的斜坡車道的長度需約 40-50 米，另外，斜坡車道的出入口需與屯門鄉事會路相距約 15-20 米的安全距離，而鹿苑街的長度則只有約 35 米，因此，於鹿苑街設斜坡車道將會影響啟民徑的通行空間。此外，由於啟民徑是主要的行人通道和緊急車輛通道，若於該處設置斜坡車道出入口，認為方案並不可行。 再者，以上兩個方案皆需要刪去現有在鹿苑街的 20 個停車收費錶的車位及 8 個電單車停泊位。 由於新大樓產生的交通量不高（早上高峰小時的雙向車流只有 49 架次 – 21 架次進入和 28 架次離開；下午高峰小時的雙向車流只有 32 架次 – 17 架次進入和 15 架次離開），因此建議把新大樓的車道出入口設於仁政街，車輛通過仁政街轉入和平徑往地庫停車場。

16	地下停車場雖將提供 59 個停車位，但議員仍擔心該停車場不足以應付仁愛堂本身對停車位的需求，更遑論供應予其他訪客停泊車輛。(Ref. 63) 亦有議員指出屯門市中心現時經常出現交通擠塞的情況，而是項計劃擬議提供的停車位或只足夠供仁愛堂使用，卻沒有照顧區內的需要。因此，如能興建地下城以提供更多停車位及上落貨車位，並貫通 V City，議員才會支持是項計劃。(Ref. 67) 有議員認為新大樓的停車位不足以應付需求，故建議多建一層停車場。議員亦表示希望日後屯門區的居民可優先使用新大樓的服務，以回饋屯門居民，並建議發展局及規劃署考慮主動配合有關發展（如當考慮新墟街市的發展時），以善用空間。(Ref. 65)	仁愛堂曾透過多次諮詢活動收集屯門區議員意見，為回應部分議員要求，故建議建一層停車場希望有助紓緩區內對泊車位的需求。 就多建一層停車場的建議，申請人的回應如下： 停車場將提供 59 個停車位，而根據香港規劃標準與準則，新大樓規劃的醫療中心及辦公室服務只需使用當中 14 個停車位；另外也配合實際需要為青年宿舍提供當中 2 個停車位。 根據 2017 年施政報告，政府鼓勵市民「安步當車」，減少短途汽車運用，以改善交通擠塞和空氣質素。另外，2017 年六月出版的《公共交通策略研究》研究報告亦指出，由於香港地少人多，路面空間有限，市民亦關注路面交通對空氣質素的影響，因此香港會繼續施行以公共交通為主及以鐵路作為公共交通骨幹的政策。 因擬建新大樓鄰近鐵路，相信市民亦會響應政府呼籲，以鐵路及其他公共交通工具前往新大樓以使用服務。 申請人認為現時擬議項目中所提供的一層停車場，已盡量平衡不同人士的意見。
----	---	---

17	有議員關注擬建的青年宿舍會再增加人流，導致交通擠塞的問題更加嚴峻。(Ref. 72) 亦有議員表示仁政街現時單向行車，相信將來該處的交通會癱瘓，故擔心在仁愛廣場興建新大樓會帶來更多交通問題。(Ref. 69)	新大樓主要提供護養院及青年宿舍服務等產生較低交通流量的服務，因現時大部份服務使用者都是使用公共交通工具前往仁愛堂賽馬會社區及體育中心接受服務，預計新大樓的服務使用者情況亦一樣，故新大樓所產生的交通流量十分低。 預算新大樓產生的交通量於早上高峰小時的雙向車流只有 49 架次- 21 架次進入和 28 架次離開及於下午高峰小時的雙向車流只有 32 架次- 17 架次進入和 15 架次離開，對附近交通網絡的通行量不會產生不良影響。
18	目前屯門鄉事會路經常出現擠塞情況，故議員較在意該處的交通評估。(Ref. 70) 仁愛堂的計劃並未提及任何改善目前交通問題的方案，故有議員查詢仁愛堂有否與相關部門討論相關的交通安排。(Ref. 72) 有議員查詢仁愛堂有否考慮大樓附近的交通安排及諮詢運輸署的意見。(Ref. 75)	經初步諮詢運輸署的意見，詳細交通評估報告已交城規會及相關政府部門（包括運輸署）審核。

19	新大樓提供社會服務方向正確，但會帶來嚴重的交通問題。由於是項計劃會為市中心一帶居民的日常生活帶來重大影響，故議員認為仁愛堂應充分諮詢市民的意見。議員並希望仁愛堂交代大樓落實後的細節安排。(Ref. 74) 交通方面，有議員指出新墟一帶交通本已擠塞，若再加上是項計劃，恐怕應付不了將來的交通流量。(Ref. 78) 有議員對仁愛堂並沒有就其曾提出的交通問題而提出相應改善方案感到不滿。若在屯門鄉事會路增加停車場入口，或將令附近道路癱瘓。議員認為仁愛堂獨善其身，忽略了週遭的問題，並建議仁愛堂可考慮將其大樓接駁至 V City 的天橋，以疏導人流及便利附近居民。(Ref. 79)	請參閱第 15 和 18 項，新大樓所產生的交通流量十分低，對附近交通網絡的通行量不會產生不良影響，詳細交通評估報告已交予相關政府部門審核。
	有關對選址的意見	
20	有議員建議仁愛堂另行選擇區內新發展的位置（如第 54 區）興建新大樓。(Ref. 69)	申請人已就屯門分區計劃大綱圖內所涵蓋的多個地點進行考慮，結論是現時申請地點的位置較為理想，原因如下： (1) 屯門第 54 區可供考慮的發展用地面積、交通網絡及配套均未及現時申請地點的選址理想，用作發展綜合大樓的潛力相對較低，未能充分發揮綜合大樓的社區服務功能。 (2) 仁愛廣場擬議的發展項目將與現有的仁愛堂賽馬會社區及體育中心發揮協同效應。

		(3) 現時申請地點位於屯門區內的中心位置，地點十分便利，方便普羅大眾使用服務。擬議項目亦增加了現時社區服務的涵蓋範圍，令更多屯門居民受惠。
21	土地資源的運用十分關鍵，由於舊市中心一帶十分擠迫，交通十分繁忙，故規劃署將該處劃為休憩空間予居民使用實是有其意義。因此，他認為若仁愛堂有如此的發展計劃，便應考慮另覓土地。(Ref. 76)	新大樓的概念是配合政府財政預算案中提及的「一地多用」原則，選址仁愛廣場可以達至地盡其用的效果。

- LEGEND:
- APPLICATION SITE BOUNDARY
 - PUBLIC OPEN SPACE (AREA OF PUBLIC OPEN SPACE = 2,360 M.SQ.)
 - SEAT BENCHES (NOS. OF SEAT BENCHES = 27 NOS.)
 - 4.14 EXISTING LEVEL

Total Open Space = 2,360 sq.m.

Yan Oi Tong Community and Indoor Sports Centre



DRAWING TITLE: EXISTING OPEN SPACE (G/F)

DWG NO: C1737-E001

REV: -

DATE: DEC 2017

SCALE: 1:300

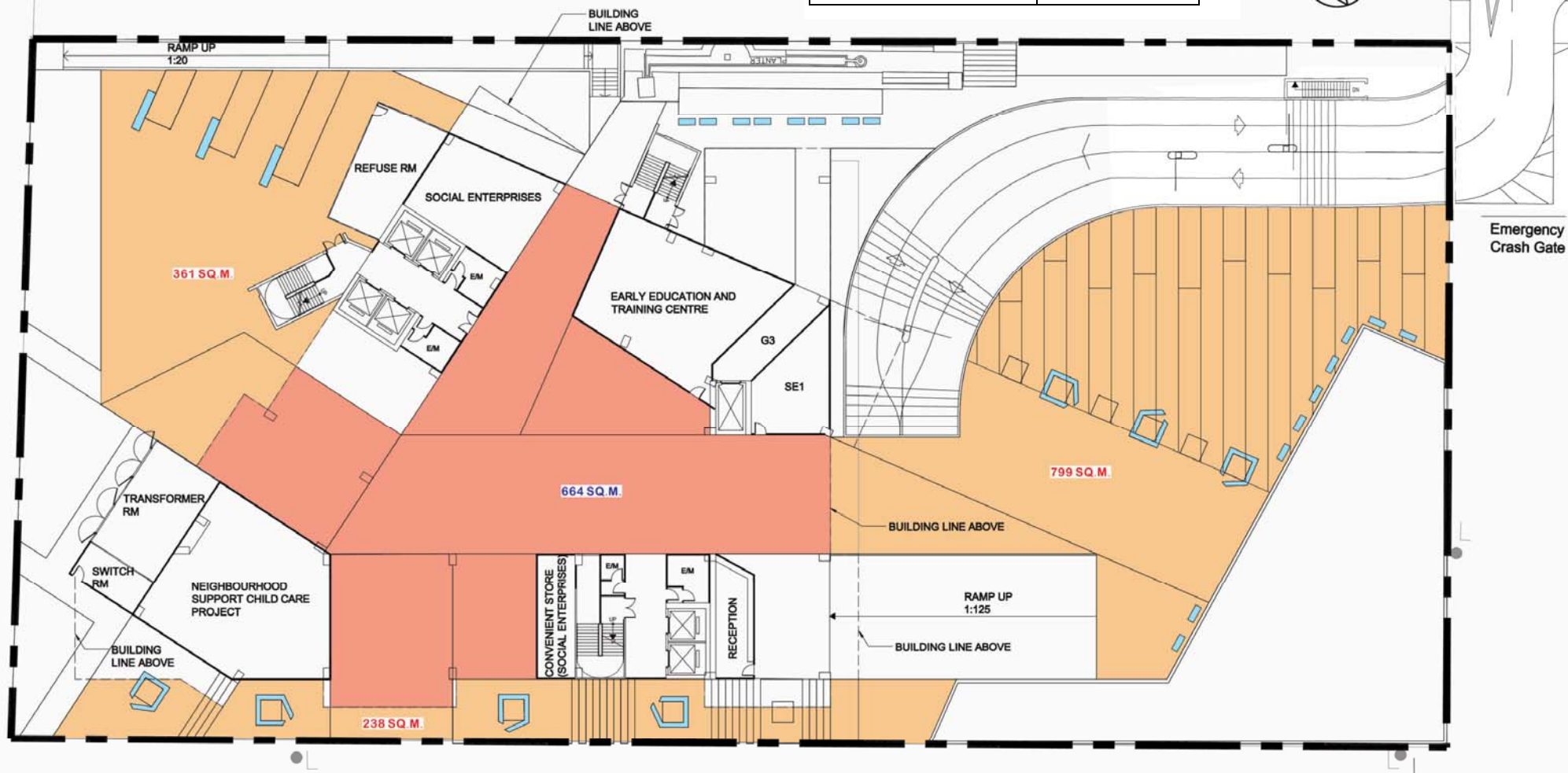
- LEGEND:
- APPLICATION SITE BOUNDARY
 - UNCOVERED COMMUNAL OPEN SPACE
 - COVERED COMMUNAL OPEN SPACE
 - SEAT BENCHES
 - PROPOSED FINISHED LEVEL

Uncovered Communal Open Space = 1,753 sq.m.

Covered Communal Open Space = 678 sq.m.

Total Communal Open Space = 2,431 sq.m.

	休憩空間 (平方米)
地面	2,062
7,10,13/F,頂樓	369
總面積約	2,431



KAI MAN PATH

DRAWING TITLE: COMMUNAL OPEN SPACE PROVISION (G/F) DWG NO: C1737-OS01 REV: - DATE: DEC 2017 SCALE: 1:300

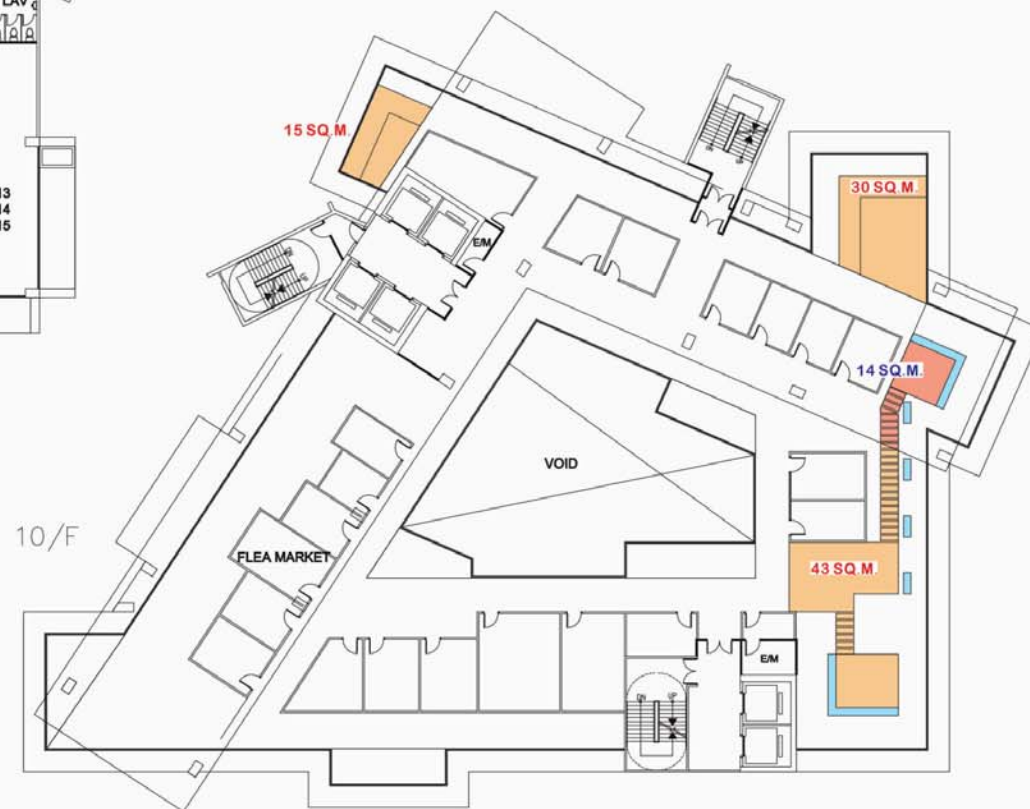
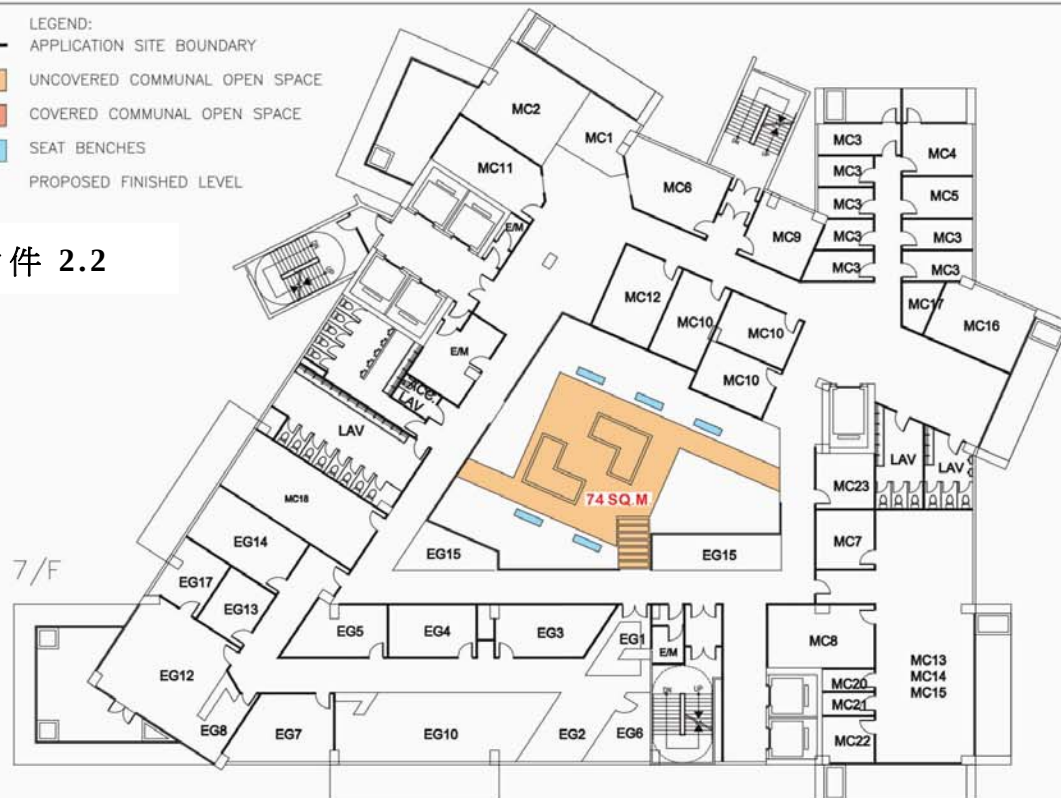


S12A Planning Application under
Town Planning Ordinance (Cap.131) for the
Yan Oi Tong Community Services Complex
at Yan Oi Town Square, Kai Man Path, Tuen Mun



- LEGEND:
- APPLICATION SITE BOUNDARY
 - UNCOVERED COMMUNAL OPEN SPACE
 - COVERED COMMUNAL OPEN SPACE
 - SEAT BENCHES
 - +4.52 PROPOSED FINISHED LEVEL

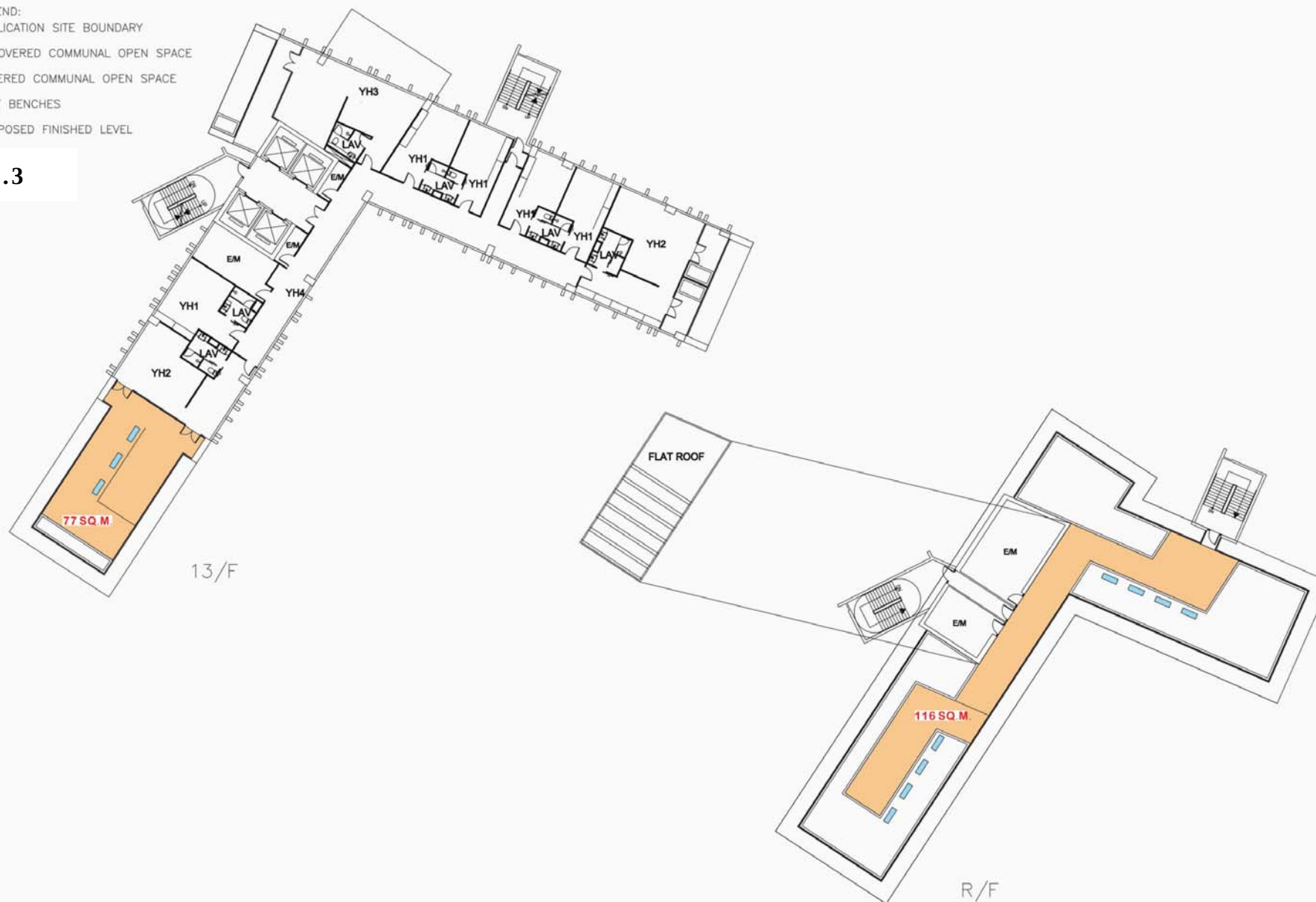
附件 2.2



DRAWING TITLE: COMMUNAL OPEN SPACE PROVISION (7/F & 10/F) DWG NO: C1737-OS02 REV: - DATE: DEC 2017 SCALE: 1:300

- LEGEND:
- APPLICATION SITE BOUNDARY
 - UNCOVERED COMMUNAL OPEN SPACE
 - COVERED COMMUNAL OPEN SPACE
 - SEAT BENCHES
 - +4.52 PROPOSED FINISHED LEVEL

附件 2.3



DRAWING TITLE: COMMUNAL OPEN SPACE PROVISION (13/F & R/F) DWG NO: C1737-OS03 REV: - DATE: DEC 2017 SCALE: 1:300



S12A Planning Application under
Town Planning Ordinance (Cap.131) for the
Yan Oi Tong Community Services Complex
at Yan Oi Town Square, Kai Man Path, Tuen Mun



附件 3.1

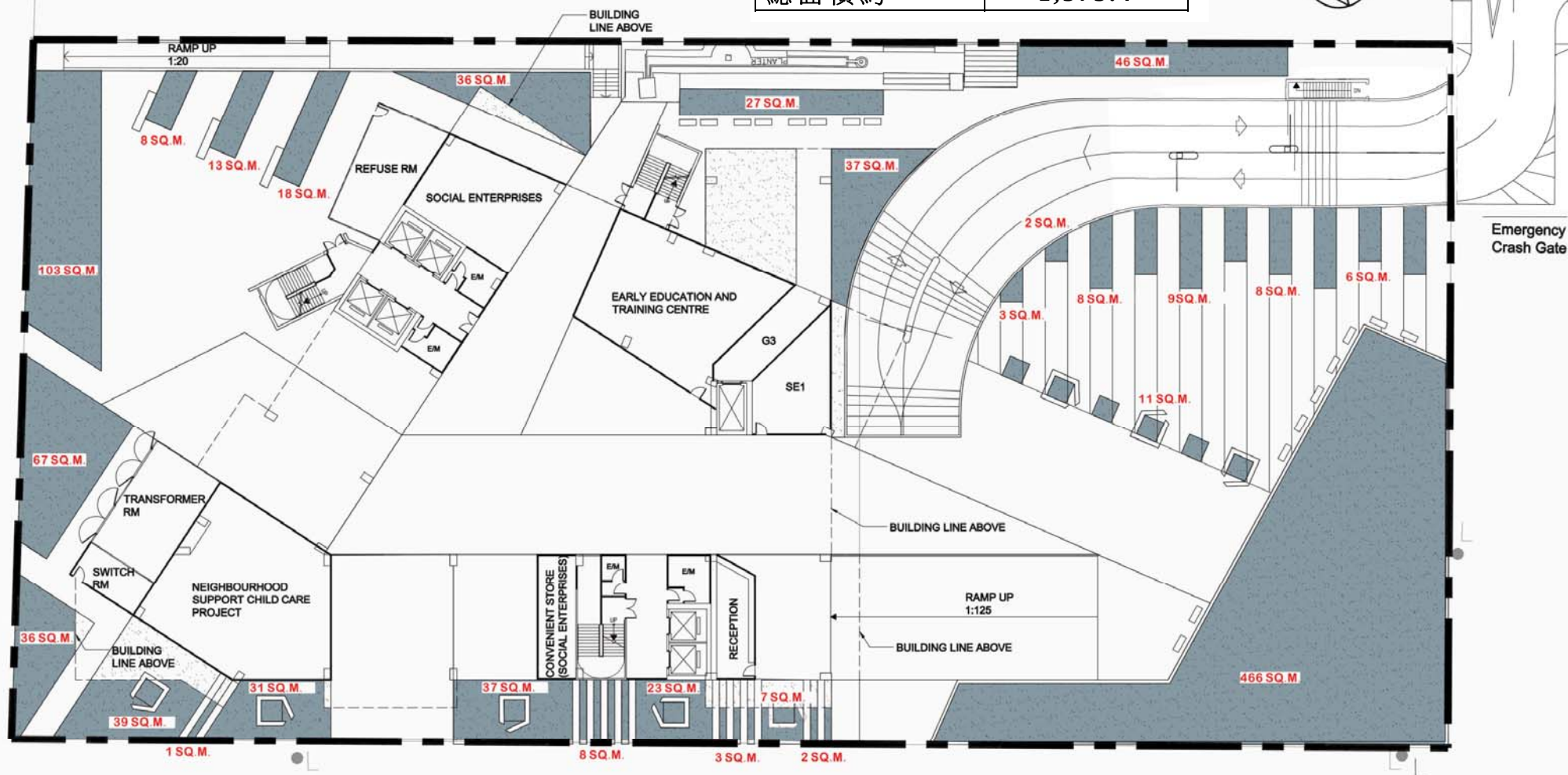
LEGEND:
APPLICATION SITE BOUNDARY
UNCOVERED GREENERY AREA
PROPOSED FINISHED LEVEL

Site Area: 5,100 sq.m.

Uncovered Horizontal Planting Area: 1,575.4 sq.m.

Greenery Ratio: $1,575.4/5,100 \times 100\%$
= 30.89%

	花園/綠化 空間(平方米)
地面	1,085
7,10,13/F,頂樓	490.4
總面積約	1,575.4

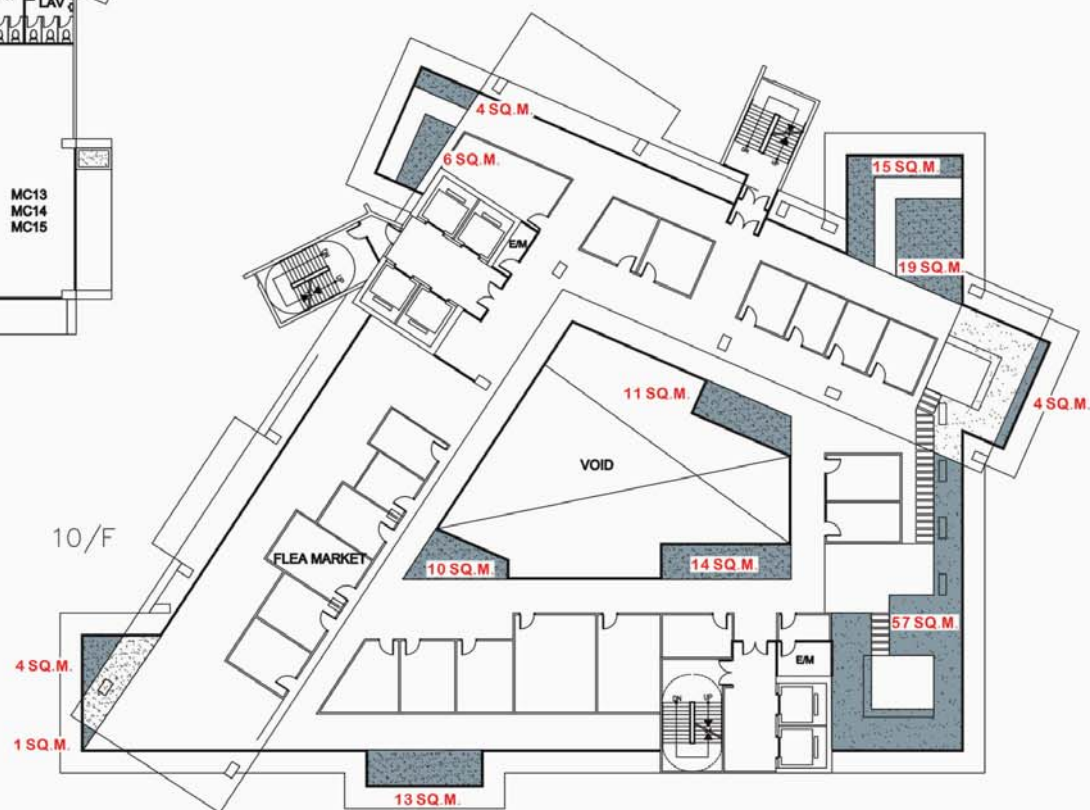


KAI MAN PATH

DRAWING TITLE: COMMON GREENERY CALCULATION (G/F)	DWG NO: C1737-GC01	REV: -	DATE: DEC 2017	SCALE: 1:300
---	---------------------------	---------------	-----------------------	---------------------

LEGEND:
 --- APPLICATION SITE BOUNDARY
 UNCOVERED GREENERY AREA
 +4.52 PROPOSED FINISHED LEVEL

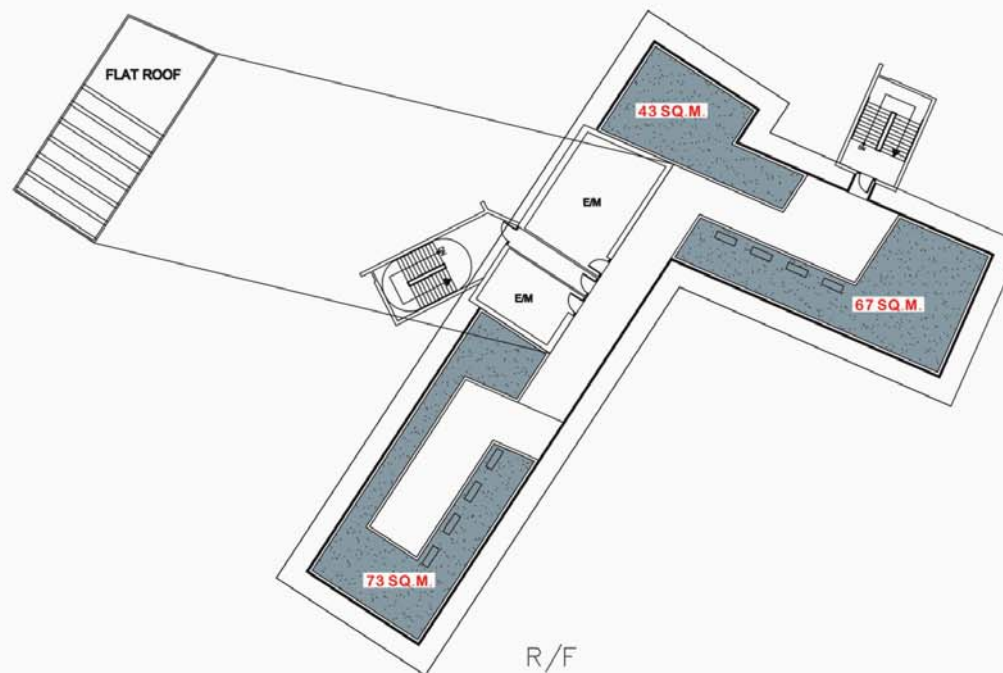
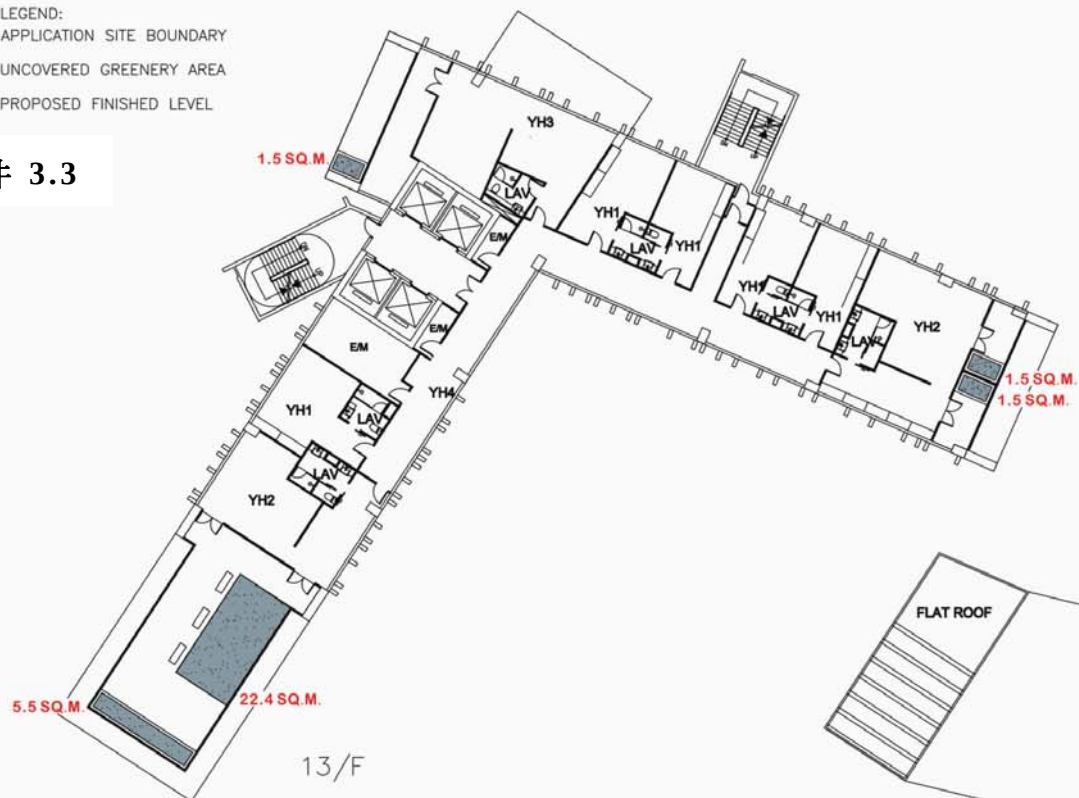
附件 3.2



DRAWING TITLE: COMMON GREENERY CALCULATION (7/F & 10/F) DWG NO: C1737-GC02 REV: - DATE: DEC 2017 SCALE: 1:300

LEGEND:
 --- APPLICATION SITE BOUNDARY
 UNCOVERED GREENERY AREA
 +4.52
 PROPOSED FINISHED LEVEL

附件 3.3



DRAWING TITLE: COMMON GREENERY CALCULATION (13/F & R/F) DWG NO: C1737-GC03 REV: - DATE: DEC 2017 SCALE: 1:300