

擬議修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》

1. 目的

本文件旨在向議員介紹有關《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂，並徵詢議員的意見。

2. 前言

2.1 屯門南延線是《鐵路發展策略 2014》中建議的 7 個鐵路方案之一。屯門南延線會將屯馬線從屯門站向南延伸 2.4 公里至一個設於屯門碼頭附近的新鐵路站。2016 年 2 月，運輸及房屋局(下稱「運房局」)邀請香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)就屯門南延線提交建議書。除了於屯門碼頭附近設置新的屯門南站，港鐵公司亦建議在屯門第 16 區增設一個鐵路車站，以及在車站上蓋及毗鄰土地發展商業、住宅及社區設施，從而釋放該地方的發展潛力。為落實發展計劃，政府須進行法定城市規劃程序，以更改土地用途。

2.2 另外，政府致力加強在政府用地落實「一地多用」的多層發展模式，藉以提供更多公共服務以滿足社區需求，同時善用有限土地資源。財政司司長於 2019 至 20 財政年度《政府財政預算案》中宣布預留約 220 億元推展首批「一地多用」項目。重建屯門診所是首批發展項目之一。在 2019 年 4 月及 9 月，發展局和政府產業署曾派員出席屯門區議會轄下的屯門區發展及規劃工作小組會議，聽取議員對發展項目的意見。小組成員普遍支持項目的初步發展建議。為落實計劃，政府須進行法定城市規劃程序，以放寬現時的建築物高度限制。

3. 擬議修訂項目

第 16 區鐵路物業發展 (圖 1 的修訂項目 A)

3.1 港鐵公司就屯門南延線所提交的建議書建議在現時屯門游泳池、海皇路花園(包括寵物公園)、「綠在屯門」社區回收環保

站¹和毗鄰的政府土地，發展商業及住宅用途，並提供公共交通交匯處、休憩用地及社區設施，以及重置和美化屯門河東岸的河畔長廊（部分）。為配合擬議發展，建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註釋「商業/住宅發展暨公共交通交匯處」地帶（圖 2）。擬議發展的初步發展參數²如下：

擬議改劃面積	約 6.86 公頃
擬議發展用地面積	約 6.11 公頃
擬議總樓面面積	約 366 700 平方米（屬住用）[地積比率約 6 倍] 約 31 100 平方米（屬非住用）[地積比率約 0.5 倍]
擬議樓宇高度	不高於主水平基準上 174 米
擬建住宅單位數目	約 8 100 個
預計人口	約 22 000 人
其他設施	社會福利設施、幼稚園、零售設施、休憩用地、公共交通交匯處

3.2 就擬議發展進行技術可行性研究已經完成。該研究評估了擬議發展對附近地區的交通及運輸、環境、排污、排水、供水、視覺、景觀及空氣流通等方面的潛在影響，並預期發展不會帶來無法克服的技術問題。交通及運輸影響評估結果亦顯示，在實施了建議的交通改善措施後，擬議發展對整體交通及運輸不會帶來不可接受的不良影響。在視覺及空氣流通方面，擬議發展的樓宇高度仍能大致保持區內的視覺通透性，建築物的位置及座向亦將會按周邊發展佈局適當分隔，以促進建築物之間的空氣流通以及減少噪音及視覺等影響。此外，透過適當的園林及建築設計，擬議發展將為居民提供環保及健康的生活環境。

重建屯門診所（圖 1 的修訂項目 B）

3.3 政府建議重建屯門診所為一座聯用綜合大樓。擬建大樓除會整合及改善原址和區內其他診所設施外，亦容納附近大興政府合署的設施，並加設其他社福設施。擬議改劃用地面積約 5 300 平方米（圖 3），根據初步構思，擬議樓宇高度不高於主水平

¹ 港鐵公司會在屯門南延綫鐵路發展項目內，跟進屯門游泳池、寵物公園及社區回收環保站的重置工作。

² 發展參數只供參考，細節尚待詳細規劃及設計。

基準上 113 米（樓高約 23 層），總樓面面積約 43 000 平方米，當中包括約 35 500 平方米作診所/醫療健康設施、約 4 800 平方米作安老院舍，以及約 2 700 平方米作社福設施/政府辦公室³，但發展項目的詳細設計有待進一步研究。

- 3.4 初步評估顯示擬議發展項目對附近地區的環境、排污、排水、供水、視覺及景觀等方面的潛在影響，預期沒有無法克服的技術問題。政府產業署亦已委託顧問，就區內交通及運輸情況進行審查。在進行詳細設計時，會再就項目進行所需的技術評估。

4. 徵詢意見

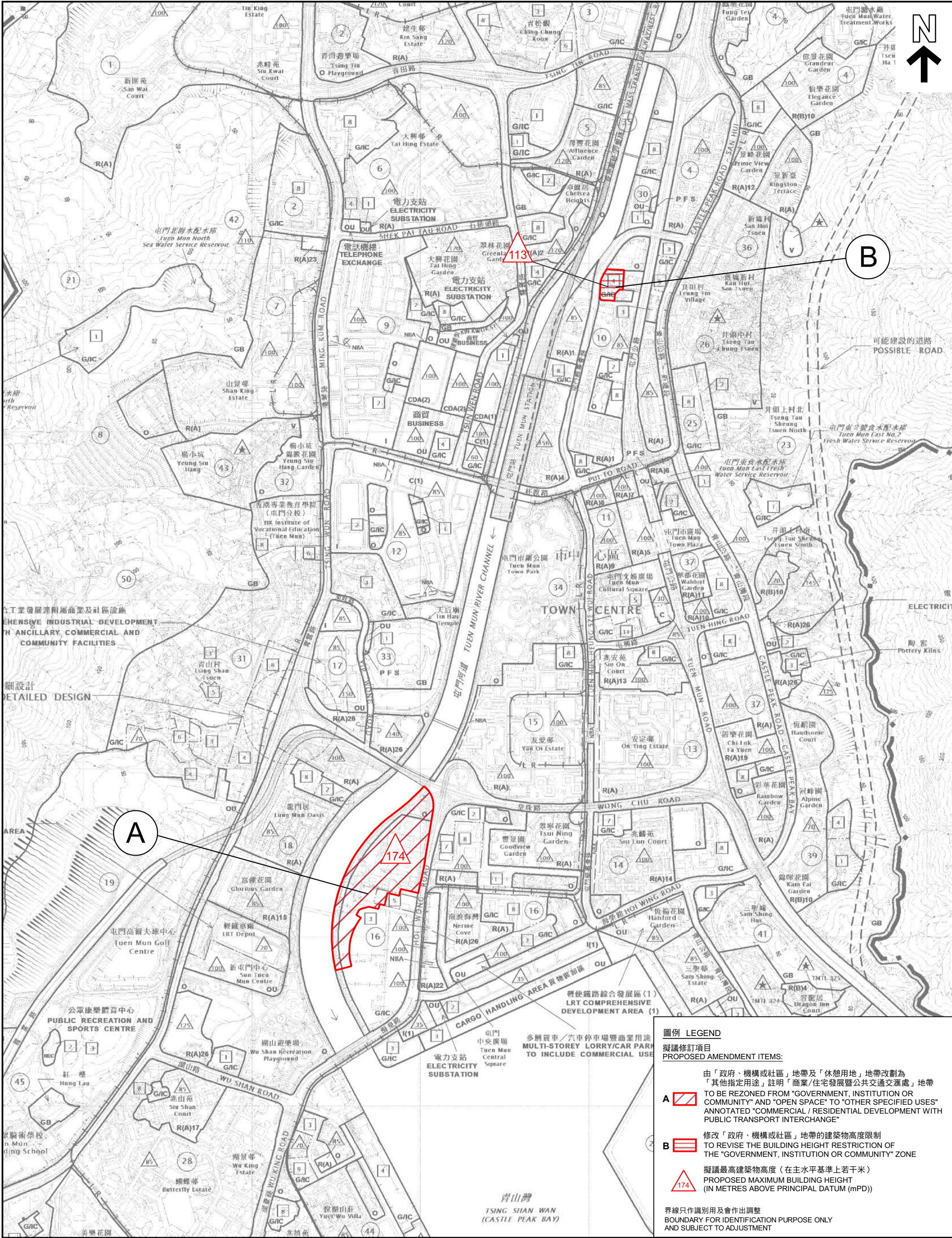
歡迎各位議員對上述建議修訂項目提出意見。有關修訂項目、議員的意見，以及政府部門的意見，將一併提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示收納有關修訂項目的分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，公眾人士可對修訂項目提出申述。

5. 附件

圖 1	修訂項目的位置圖
圖 2	修訂項目 A 的平面圖
圖 3	修訂項目 B 的平面圖

規劃署
2022 年 5 月

³ 建議的設施分佈皆為初步構思，細節尚待詳細規劃及設計。



本摘要圖於2022年4月8日擬備，
所根據的資料為於2018年12月11日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM/35
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.4.2022
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN NO.
S/TM/35 APPROVED ON 22.12.2018

位置圖 LOCATION PLAN

擬就屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35 作出的修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED TUEN MUN
OUTLINE ZONING PLAN NO. S/TM/35

SCALE 1: 10 000 比例尺

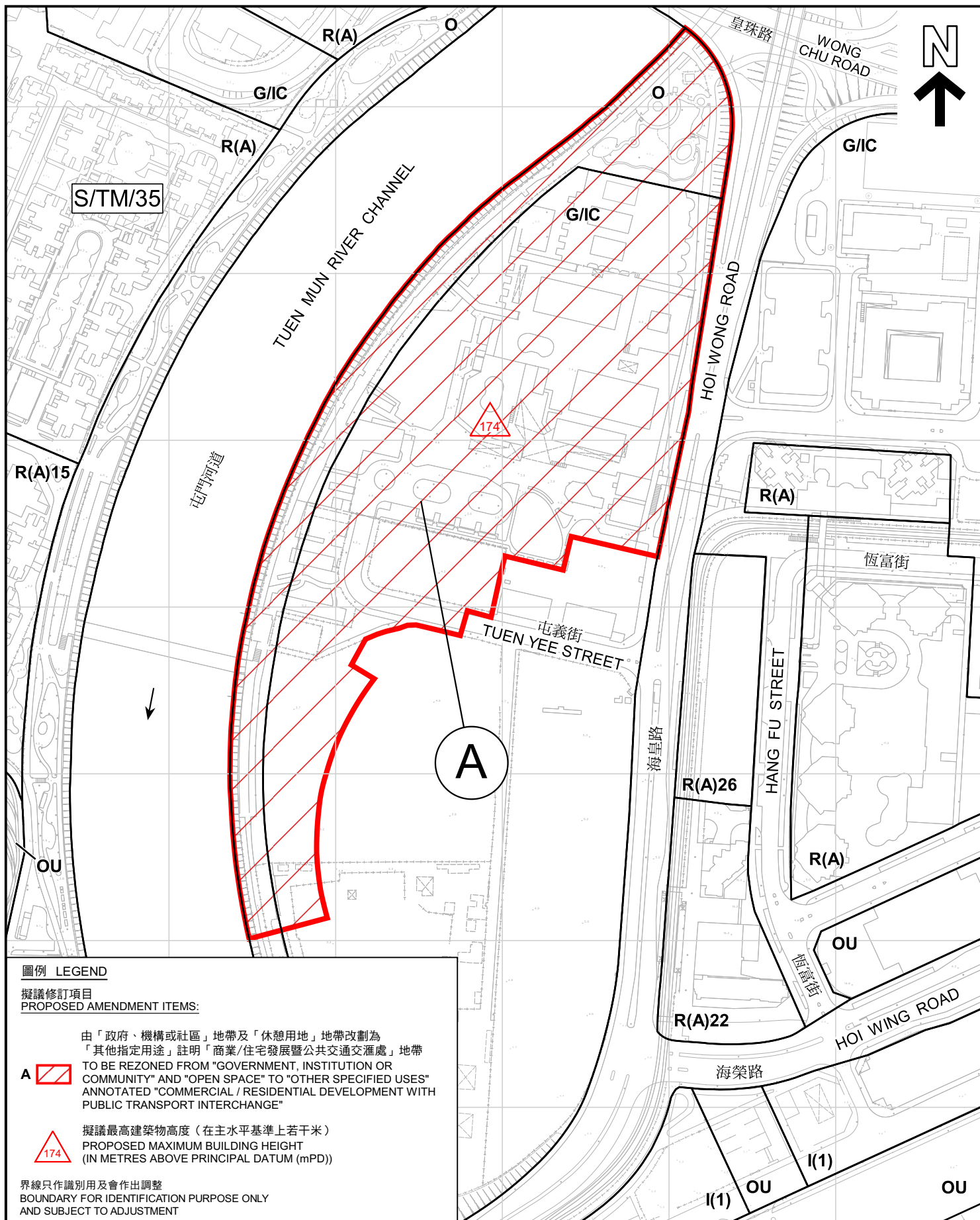
米 100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 米

METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/TM/22/22

圖 PLAN
1



平面圖 SITE PLAN

擬就屯門分區計劃大綱核准圖
編號 S/TM/35 作出的修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO
THE APPROVED TUEN MUN
OUTLINE ZONING PLAN NO. S/TM/35

本摘要圖於2022年4月8日擬備，所根據的
資料為測量圖編號 5-SE-15B、15D、
6-SW-11A和11C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.4.2022
BASED ON SURVEY SHEETS No.
5-SE-15B, 15D, 6-SW-11A AND 11C

SCALE 1 : 3 000 比例尺
米 60 0 60 120 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/22/22

圖 PLAN
2

