

屯門區議會討論文件 《齊建理想社區網絡：我們的屯門54區發展藍圖》

前言

屯門54區規劃一直備受屯門區內居民所關注。政府就屯門北部一帶土地規劃，最早可見於1999年就土地平整工程所作的環境評估報告。在過去20年，屯門北部一帶又鄉郊地區逐漸轉變成高密度住宅規劃，以應付不斷增長的人口及住屋需求。

有關54區的規劃及設計，過去數屆屯門區議會均有所提及。然而，本屆區議會上任後，從不同委員會的文件可見，54區的規劃絕稱不上完善。由文娛康樂、社福設施、交通規劃、基礎建設、生活配套、以及屋苑管理等，都可見目前規劃缺陷及不足之處。

為使54區居民未來可以享有一個完善規劃的社區，我們一眾議員現謹提出我們就54區的藍圖。

文娛康樂

1. 文娛康樂大樓

因應欣田邨入伙、未來54區兩個屋邨落成以及未來規劃，我們認為一座綜合文娛康樂大樓非常切合區內居民需要，以及應付未來新增人口。以下為建議文娛康樂大樓可新增的設施：

a. 室內游泳池

根據地圖，鄰近54區的公眾泳池為屯門西北游泳池，但是該泳池現已服務屯門西十萬多名居民，而且離屯門北及郊區有一段距離。根據《香港規劃標準與規劃》第4章，室內游泳池場館設施的供應標準為每287,000人一個。唯近年酷熱及暑熱指數甚高，游泳是普羅大眾消暑運動之一，多個泳池均出現使用率高企的情況，可見增設游泳池的急切需要。故此，我們希望能在康樂及文化設施綜合大樓加上一室內標準游泳池，從而為未來屯門北一帶數十萬計居民帶來便利及多一個選擇，使市民能在夏日炎炎下享用游泳設施。

b. 公共圖書館

屯門西北缺少一個大型公共圖書館，離54區最近的是大興公共圖書館，但大興公共圖書館只有一層且沒有自修室，根據2003年的文娛設施供應標準，每20萬人應設一間圖書館分館。54區將會再增加大約3萬人口，到2024年，屯門西北人口將會超越20萬。為應付需求，建立一個新的公共圖書館刻不容緩。54區亦會設立學校，將有大量小孩及家長進駐該區。故此，我們建議規劃署能在康樂及文化設施大樓設內建立一個2層的圖書館並設有自修室，給予兒童充足的閱讀及自修空間。

c. 兒童遊戲室

屯門兆麟體育館免費室內兒童遊戲室於2019年11月5日啟用，受屯門區內家長歡迎，不過因為該室內兒童遊戲室是免費，並且每時段只限46人入場，所以很多人不能享用。如果54區建設多一個室內兒童遊戲室，能夠方便屯門北的居民，及分擔兆麟體育館的負荷。故此，我們建議參照兆麟體育館，在綜合大樓加入一個兒童遊戲室供他們使用。

d. 室內足球場

根據主流康樂活動設施的供應標準，每三萬人便要建立一個五人足球場。54區將會供應大概4-5萬人居住，所以有理由在該區建立五人足球場。同時，因應香港獨特地理環境，發展五人足球為大勢所趨。興建合符規格之室內足球場，更可以為本港舉辦五人足球國際賽建立基礎。

e. 小食亭

參考屏山圖書館咖啡閣，可於大樓開設類似咖啡室的店舖，設計要貼近潮流，以吸引更多年輕人到訪。

2. 屋邨遊樂設施

房委會及康文署發展公營房屋項目及新發展區時應為每個年齡層提供遊樂及健體設施，因此在54區兩個公營房屋內應有相應設施。

a. 兒童遊樂場

因應54區發展有大量家庭遷入，我們建議加入兒童遊樂場，透過遊樂設施讓孩子學習不同技能以令身心得到均衡發展。除了一般滑梯及攀爬架遊樂設施外，亦可加入鞦韆等現時較少的設施，以讓訓練孩子前庭感。香港遊樂場設計一般被批評為缺乏趣味性，我們建議可參考外地遊樂場設計及設施以增加趣味及刺激性。同時建議遊樂場內設置酒精消毒器，讓使用者使用設施時可以保持個人衛生。

b. 長者健體設施

香港人口老化問題持續，因此在發展54區時應配合長者需要。長者健體設施應包括：太極揉推器、臂肩協調活動器、扭腰踏步機、上身伸展架及單車踏架等等。健體設施附近亦可提供足夠的座位設施，以供使用者休息。

c. 乒乓球桌

乒乓球為佔用公共空間相對較少的球類活動，因此我們建議於屋邨有蓋範圍增設乒乓球桌，以提供區內居民使用。

3. 邨外休憩設施

因應54區人口增加，康文署應於邨外位置增加公園等休憩用地。除了一般設施如涼亭、座椅及綠化帶外，如公園面積許可，亦可設有小型跑步徑，為跑步愛好者提供一條較舒適的徑道。

社會福利

1. 青少年服務

現時於屯門西北只有五個公共屋邨設有綜合青少年服務中心（田景邨、良景邨、寶田邨、兆康苑、兆軒苑及大興邨）。面對日益增加的人口數目及市鎮人口規劃，如欣田邨及日後於54區新增的屋邨等，現時中心數目難以應付。地理位置方面，由於54區第3及4(東)地盤位置相對偏遠，跨區學童接受服務時或添交通費壓力，從而對服務中心卻步，令有需要人士未能受惠。故此，應增加青少年服務中心或分處提供服務予屯門西北未來新增居民人口以作分流之用。

2. 綜合家庭服務

現時鄰近54區的綜合家庭服務中心為西屯門綜合家庭服務中心及明愛屯門綜合家庭服務中心。主要為山景邨及良景邨提供服務的明愛屯門綜合家庭服務中心早已飽和。但若然把現時54區、龍逸邨、欣田邨居民毅然擠往鄰區西屯門綜合家庭服務中心跨區領取服務乃杯水車薪，本末倒置之做法。

短期建議為增加資源如人手予現有綜合家庭服務中心紓緩人口壓力。但長遠應盡快計劃增設至少一所綜合家庭服務中心以應付54區及未來屯門各區新增人口。

3.綜合家居照顧服務

屯門區主要由仁愛堂和鄰舍輔導會提供送飯服務。社會福利署卻未有因應新建屋邨數目而增加綜合家居照顧服務隊的人手比例，而且服務範圍分配極度不均。送飯距離愈變愈遠，使服務提供者百上加斤。有見及此，社會福利署應新增綜合家居照顧服務隊的人手比例，同時在新增編配人手時將兩個機構的服務範圍平均分配，減少出現資源及地理位置錯配的情況，送飯員亦不需要「行遠路」另增運輸成本。

4.新公共屋邨社工隊

我們建議仿效安達邨和安泰邨推行新屋邨支援計劃，包括增設社工隊以應付54區兩個新屋邨居民的需要和協助居民建立互助社區網絡，令新入住居民更容易適應。

5.新增復康巴士路線

54區未來會最少新增數以萬計的居民，為本來人口半飽和的屯門區增添龐大的壓力。屯門西北區復康巴士服務的使用者也會相應上升，我們建議新增或更改現有復康巴士路線以服務54區新增人口。

交通及運輸

據立法會CB(1)328/19-20(06)號文件附件一可見，54區現時已規劃4個公共租住房屋及1個資助出售房屋地盤，連同附近可以預期的私營房屋發展，54區一帶將由現時低密度鄉村變成高密度住宅群，成為數以萬計居民的家園。原有鄉村行車路、小巴等配套將不可能應付到大增的人口及交通需求。

按較早時間各方消息，包括房屋委員會就工商業及房屋委員會（工委會）文件書面回應、地區設施管理委員會（地委會）所安排的視察、房屋事務工作小組會上政府部門代表所述、以及交通及運輸委員會（交委會）上運輸署就54區交通服務所作的預計，可以得知第一批54區新居民將於最快2022年入伙。如果當局未能於這兩年間就54區交通作出完善規劃，不但該批入伙居民會在日常出行上遇上相當不便，更會影響到原先居住於兆康、欣田、寶田、以至整個屯門北部的交通負擔。

現時，以屯門區議會所知，當局就54區的交通配套安排包括：

1. 《2019 - 2020年度屯門區巴士路線計劃》，與54區直接相關的6條巴士路線（當中只有一條來往54區及兆康西鐵站的路線計劃全日行駛）；
2. 同樣於《2019 - 2020年度屯門區巴士路線計劃》中，計劃全日行走而途經54區及屯門公路巴士轉乘站、來往寶田及葵芳的67A線；
3. 交委會文件2020年第73號《屯門(第54區)巴士服務建議》中，一條計劃全日行走、途經屯門西部往返54區及屯門西鐵站的區內循環線；
4. 目前仍無資訊、但在硬件上有所預備的小巴路線（見於屯門第54區第1及1A號地盤對出有預留位置作小巴士）；
5. 興建中，預期連接54區到兆康西鐵站單車徑。

我們認為，以上規劃對54區入伙後的交通需求可謂杯水車薪，無法有效應付當時及日後不斷增加的需求。大程度上依賴兆康站作為到外區的轉乘站，將會大大增加西鐵沿線的壓力；現時西鐵在繁忙時間的載客率已經長期超過100%（見2019年5月8日運輸及房屋局局長書面答覆立法會）；而在非繁忙時間缺乏選擇，或到西鐵站轉車，或到屯門公路巴士轉乘站轉車，令54區居民無法如其他屯門居民一樣，在非繁忙時間可以直達九龍或港島的路線。一但港鐵因事故停駛，54區居民一如坐困愁城。

而區內運輸方面，54區入伙初期嚴重缺乏生活配套設施（詳見本文件相關內容），居民將要到屯門各區滿足生活所需，如新墟及仁愛街市買餸、良景及市中心購物、置樂及碼頭區用膳、校網內各中小學上課等，可預見54區居民對屯門區內運輸需求將會非常殷切。相比屯門各區，54區沒有輕鐵網絡覆蓋，所以完善路面區內交通網絡實為必不可少。此外，因應未來洪水橋新發展區規劃，以及屯門、元朗、天水圍「大西北」地區人口不斷增加，「大西北」生活圈對包括54區居民在內過百萬居民而言極其重要。發展除重型鐵路以外的大西北跨區路面交通網絡亦應該在當局規劃之內。

另外，按早前房屋委員會書面回應顯示，兩個預期於2022年入伙的公共房屋屋邨，各自僅有121及144個私家車泊位；兩者合計私家車泊位僅為265個，卻要應付合共接近三萬人的泊車需求。雖然此數目尚算符合《香港規劃標準與準則》所訂明，有關公共房屋泊車位的要求，但觀乎屯門區內、以至全港違例泊車問題之嚴重，上述車位數量根本不可能滿足到廣大駕駛者對泊車服務的需求。可以預見，在兩個公共屋村入伙後，附近路段將會淪為露天停車場，將嚴重影響附近路面交通的情況。

而在沒有其他充份交通選擇的情況下，如當局繼續持有「先安置後規劃」的思維，要在見到有充足需求下才考慮增加交通服務，居民將在入伙後一段時間苦不堪言。

就此，我們提出以下建議，請當局正面回應：

1. 與54區直接相關的6條巴士路線均在2022年入伙之時開始全日行走；班次可逐步增加，但必需在入伙之初即為居民提供全日行走而可以直達新界東、九龍西、九龍東、及香港島的巴士選擇。
2. 在前述《屯門(第54區)巴士服務建議》的基礎上，開設更多來往54區及屯門各區的巴士及小巴路線，如屯門醫院、置樂、碼頭區等，以滿足屯門區內交通需求。
3. 鑑於目前屯門區內各小巴路線服務水平參差，只容許在過去有良好表現的小巴營辦商參與54區新小巴路線的營運；如有招標，必須將過去服務表現的佔分比重加大。
4. 將巴士雙向分段收費優惠擴展到54區及屯門各區。
5. 為滿足54區老弱需求，以巴士或小巴接駁54區及屯門醫院、天水圍醫院、及博愛醫院等鄰近醫療設施。
6. 完善54區單車徑，以連接屯門單車徑網絡，鼓勵居民以單車出行。
7. 開辦經54區往天水圍、朗屏、及元朗市的巴士路線。
8. 在《香港規劃標準與準則》之上為區內居民提供更多泊車位置，以及覓地興建多層停車場，及在其他社區設施大樓設立地下多層停車場。

基礎建設

1.L7路

按土木工程拓展署於2015年公佈之“屯門第54區的土地平整、道路及渠務工程 - 總平面圖”顯示，一條連接L54d區路至康寶路之主幹道(L7路)已包含在54區地盤發展計劃之內，但至今該道路仍未興建。因該路走線涉及綠化帶及鄉郊土地，而此路對整個54區包括已發展的欣田邨及附近鄉郊皆有深遠影響；因此，各政府部門應盡快展開工程，並向區議會匯報各階段之最新發展、評估及影響。

2.行人上蓋

由房屋署所提供之有關54區公營房屋發展計劃報告平面圖所示，邨內之行人上蓋網絡尚可有效為邨內居民提供足夠便利。惟兩條屋邨之間之連接，即L54a路，及連接至區外之道路皆無任何興建上蓋設計劃。根據過去屯門區的經驗，由於地大物博，公共設施分散，各屋邨之間之

連接及屋邨至公共設施連接道路皆遠較市區長。與其重蹈現時區內行人路加建上蓋工程曠日持久之覆轍，現時更應摒棄拘泥於研究數字、無用調查之陋習，運用常識超前部署，就整個54區各屋邨至公共設施設間之道路，以及54區連接附近區域之主要行人通道，興建上蓋，以便利整個屯門區居民。

3. 出入口佈局

此外，由該發展計劃圖所示，兩條屋邨皆會由綠化帶所包圍，故此屋邨出入口應考慮與附近區域連接是否便利居民使用道路之習慣及可達致性。例如3/4東號地盤第五座往4a西號地盤之通道只有北面一個出口，而該出口將會是邨民往區內主要巴士站之唯一出口，可以預見該處人流將非常繁忙；然而該出口並無就此特別設計(例如無障礙通道配套)。故此，以常理推測，非常大機會出現居民直過通過綠化帶前往日後位於4a地盤之公共設施。以上例子兩邨佈局設計問題之一隅，藉以演示，合適之出入口佈局絕對可以令居民出行更加便利；若果在道路設計上出現問題，則非常容易出現綠化帶被破壞，行人路使用率偏低之情況。

4. 綠化帶

綠化帶管理亦對居民影響深遠。眾所周知，屯門區內充斥綠化帶，但各部門對綠化帶管理並不積極，甚至出現互相推卸情況。屯門區內屋邨按現時經驗，並無足夠人手妥協管理邨內環境。綠化帶一旦涉及不同部門之地界，更會出現四不管狀況。因此房署應慎重考慮地處鄉郊，鄰近山林之位於54區屋邨，在如今安排下是否應合理需要撥出部分綠化用地作康樂用途；同時考慮以上蓋形式補充足夠符合法律標準比例。

公共服務

1. 幼稚園、學校及幼兒中心

根據香港房屋委員會對工商業及房屋委員會文件2020年第30號的回應，54區1及1A地盤、3及4（東）地盤設有幼稚園、幼兒中心、特殊幼兒中心及早期教育及訓練中心，惟文件只簡述規劃上概括計劃，未有提供該等設施之預期服務人數、佔地面積，及在個別大廈預留之單位圖則，令區議會遲遲未知曉相關規劃能否確切滿足預期需要。

按屯門區議會環委會文件2012年第50號，教育局已於屯門54區預留用地作興建校舍之用，惟區議會未有相關文件詳細解說及匯報相關進度，現時所處之程序等。若然進度欠佳，恐怕將重現沙田水泉澳邨入伙5年，但尚未有小學落成的規劃亂象，有違「就近入學」原則。情況之差，有機會導致區內其他學校需臨時加位。有見及此，政府當局有必要加快步伐，追趕建校進度，確保盡快建成學校，開始收生。

2. 郵政服務

此外，隨新公屋落成，人口急增，派遞及郵政服務的需求將大大提升。就地理位置而言，由上址前往良景郵政局亦需花上一定時間，為居民構成不便。過往，東涌居民需花上十分鐘方抵達郵局，處理郵政事務，我等文件提交人絕不願意讓居民承擔規劃失當的責任。有見及此，我們建議於屯門第54區增設郵政局，及相關配套設施，包括郵箱及「智郵櫃」等，便利居民所需。

生活配套

店舖及街市

據房屋署代表於工商業及房屋委員會房屋事務工作小組的回應，1及1A、3及4（東）地盤分別將設有18間商舖，店舖種類將由房署決定。就人口急速增長約三萬人而言，該處的店舖數量絕對不足，未能應付居民所需，更遑論提供多元選擇予2022年入伙的居民。設有濕貨攤的超市及果菜店絕對未能取代街市，所提供的購物選擇亦未及街市之多。考慮到領展街市商舖單一，未能滿足居民購物所需，而屯門食環署旗下街市分別於新墟、置樂、藍地；屯門西北部則缺乏政府街市。就此，我們希望相關部門建議：

1. 於54區覓地興建政府街市，滿足居民日常食、住之需求。
2. 就房署商場店舖種類於區議會進行諮詢，積極考慮議員提出的建議。
3. 交待房署在擬定店舖種類時考慮的因素，並提供其他房署商場店舖總類供議會參考及比較，以便妥善規劃。
4. 商舖入伙時間需配合入伙時間，以避免過往新發展區的「鬼城」情況。

屋邨管理

根據相關部門提供之文件，部門預計能提供近一萬個單位以供住宅用途。然而，房委會未就各單位預期入住人數、每梯戶數等詳細交待，希望房委會能盡快提供上述資料予區議會，並附各座商場、住宅、機構之單位平面設計圖供議會參考。

1. 垃圾處理

大部分公營房屋均以垃圾槽處理屋苑樓層垃圾，但近年有部分屋邨因噪音、堵塞或安全問題而停用。請問署方於54區兩個屋邨否使用垃圾槽處理垃圾，並於入伙期間會否就處理裝修建築廢料有特別安排？

2. 屋邨邊界管理

現場視察所見，於第3及4(東)號地盤中央有一個墓穴，與正在興建的公共房屋距離相當接近；而另外第1及1A號地盤旁邊也有墓地。我們要求房屋署交待邊界會如何設計，例如會否以綠化帶或圍欄分隔，令到居民較易接受，並且減低環境的違和感，避免衝突。

結語

受限於政府現時規劃思維，我們不難見到54區規劃不足之處。我們作為新一屆當選的民選代表，有責任及決心要為屯門的居民帶來一個更理想的居住環境。所以，我們現正提出屯門54區的藍圖建議，請各部門積極回應，齊建理想社區網絡。

文件提交人：

王德源（交通及運輸委員會副主席）

黃丹晴（區議會副主席）

潘智鍵（交通及運輸委員會主席）

曾振興（工商業及房屋委員會主席）

張可森（環境衛生、氣候變化及可持續發展委員會副主席）