

擬議修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTYYY/10》

1. 目的

本文件旨在向議員介紹有關《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTYYY/10》(下稱「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，政府一直進行各項土地用途檢討工作，以物色更多合適用地改作住宅用途。政府為善用新慶路¹及康寶路兩幅土地的發展潛力，決定一併為這兩幅相鄰的土地作綜合規劃發展並進行工地平整和基礎設施工程的可行性研究，以探討擬議公營房屋發展、相關政府、機構及社區設施及基礎設施工程的技術可行性和對環境的影響。土木工程拓展署委託的顧問已就擬議在新慶路及康寶路這兩幅土地發展公營房屋的相關工地平整及基礎設施工程進行了一系列技術評估，包括交通及運輸影響評估及環境影響評估²，以確定擬議的公營房屋發展不會帶來不可接受的不良的影響。擬議發展的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)已於2020年12月30日獲得環境保護署署長批准，而可行性研究亦於2021年上半年大致完成。擬議發展的發展概念圖見圖1。

2.2 新慶路及康寶路的公營房屋發展計劃(包括相關政府、機構及社區設施，及主要道路工程)總共涉及用地面積約為29.7公頃，預計可興建約21,600個公營房屋單位，容納約61,000名人口。發展位於屯門新市鎮邊陲以北(圖2)，現時該土地主要用作棕地用途(包括露天貨倉、鄉郊工場、製冰和漂染廠及倉庫)並夾雜零散的臨時住用構築物、農地、墳墓及骨灰龕。此用地絕大部分坐落在現時大綱圖的「住宅(戊類)」地帶和

¹ 包括新慶路用地及新慶路延伸用地。

² 因擬議公營房屋發展的可行性研究範圍面積超過20公頃，屬《環境影響評估條例》附表3第1項所指的指定工程項目，須根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估。

「綠化地帶」，建議把用地改劃以發展公營房屋、學校、社區設施及其他基礎配套設施。

- 2.3 為配合擬議的公營房屋發展，擬建的 L7 路及重新定線的康寶路將為擬議發展及週邊地方，提供替代路線以接駁到附近的道路網絡，改善現有交通。同時，為推廣綠色出行，擬議 L7 路及重新定線的康寶路路旁將設有行人路和單車徑。擬議的單車徑將盡可能連接到鄰近的住宅區（例如屯門新市鎮）和公共運輸設施（例如藍地輕鐵站及兆康輕鐵/西鐵交匯站）。擬議發展同時建議優化現有鄰近五柳路的行人天橋，並盡量提供有蓋行人路以改善步行環境及推廣綠色出行。

3. 擬議修訂項目

- 3.1 新慶路及康寶路公營房屋發展計劃的初步發展參數³如下：

擬議發展用地面積	約 29.7 公頃
擬議總地積比率	不超過 6.5 倍
擬議樓宇高度	不高於主水平基準上 160 米
擬建單位數目	約 21,600 伙
預計人口	約 61,000
配套設施	社會福利設施、幼稚園、學校、零售設施、休憩用地、兒童遊樂場、公共運輸交匯處及其他基礎配套設施
預計入伙年份	2030-2033 年

- 3.2 為配合擬議的公營房屋發展及所需的配套設施，現建議把大綱圖的「住宅（戊類）」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）」地帶和「政府、機構或社區」地帶（圖 3）（修訂項目 A 項及 B 項）⁴。
- 3.3 可行性研究結果顯示擬議發展項目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，並沒有無法克服的技術問題。根據交通及運輸影響評估結果顯示，在實施了建議的交通改善措施（包括擬議 L7 路、重新定線的康寶路及相關路口改善措施）後，擬議項目對

³ 發展參數只供參考。建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

⁴ 擬議的公營房屋發展亦有小部份落入《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》（下稱「屯門大綱圖」）的範圍，主要涉及擬建的 L7 路、公共運輸交匯處及其他基礎配套設施等工程。屯門大綱圖的相關修訂會適時進行。

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，擬議建築物的高度仍能大致保持區內的視覺通透性。

- 3.4 就環境影響方面，環評報告顯示在實施避免或緩解措施後，擬議發展項目在環境方面是可接受的，而且對人口及環境敏感資源亦不會有不良的剩餘影響。擬議發展項目同時會帶來環境效益，包括改善現有工業/民居為鄰的情況、於擬議發展範圍內提供適當的污水收集系統、於擬議發展範圍內外推廣綠色出行、提供機會處理現時潛在受污染的土地、提供可持續發展及綠化機會及優化和保留部份的半天然溪流的生態價值，以保護具保育價值的品種。如上文 2.1 段所述，環評報告已獲得環境保護署署長批准。

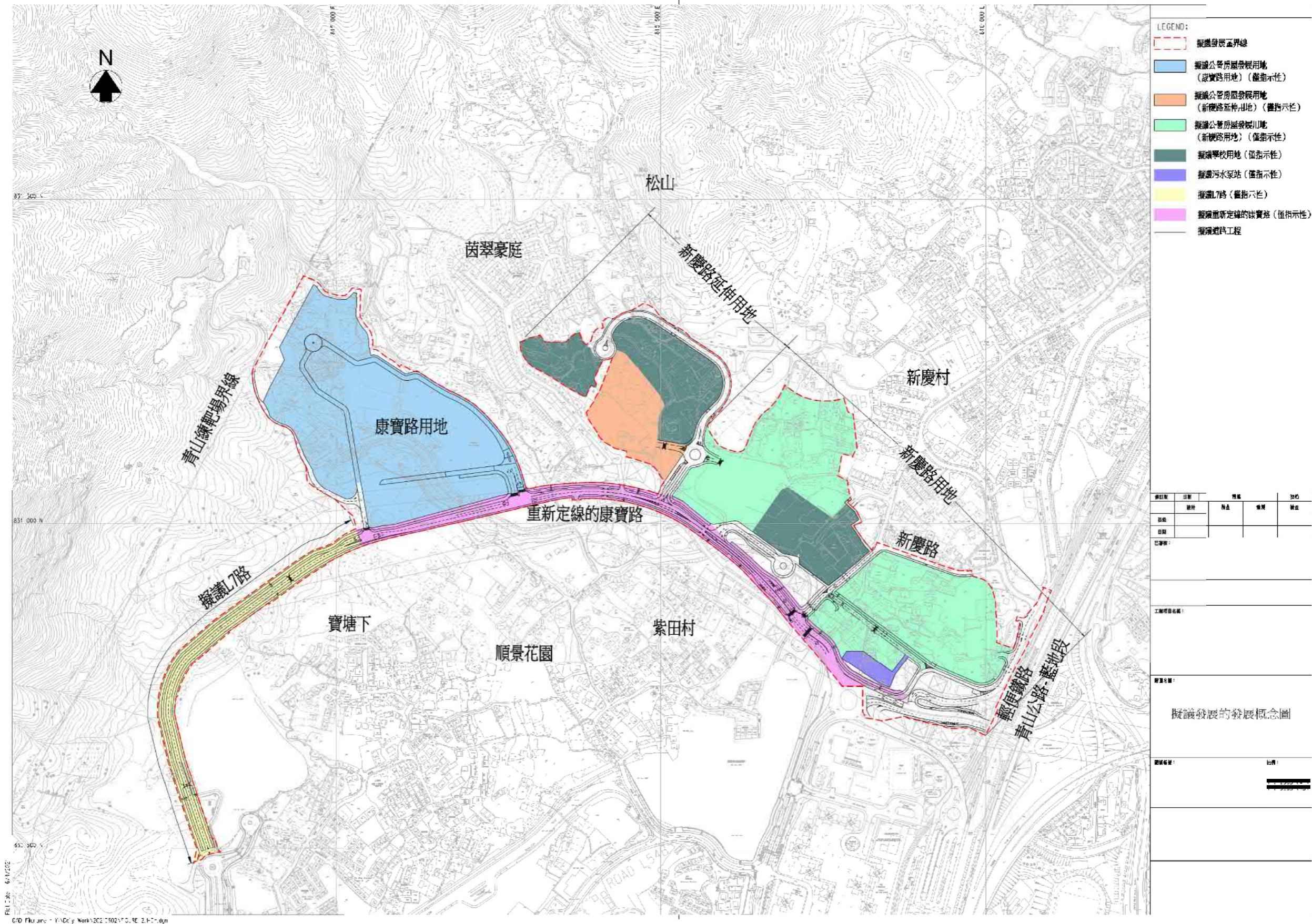
4. 徵詢意見

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 擬議發展的發展概念圖
圖 2 位置圖
圖 3 平面圖

規劃署
2021年6月



本摘要圖於2021年6月10日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.6.2021

擬議發展的發展概念圖
CONCEPTUAL DEVELOPMENT PLAN OF THE PROPOSED DEVELOPMENT

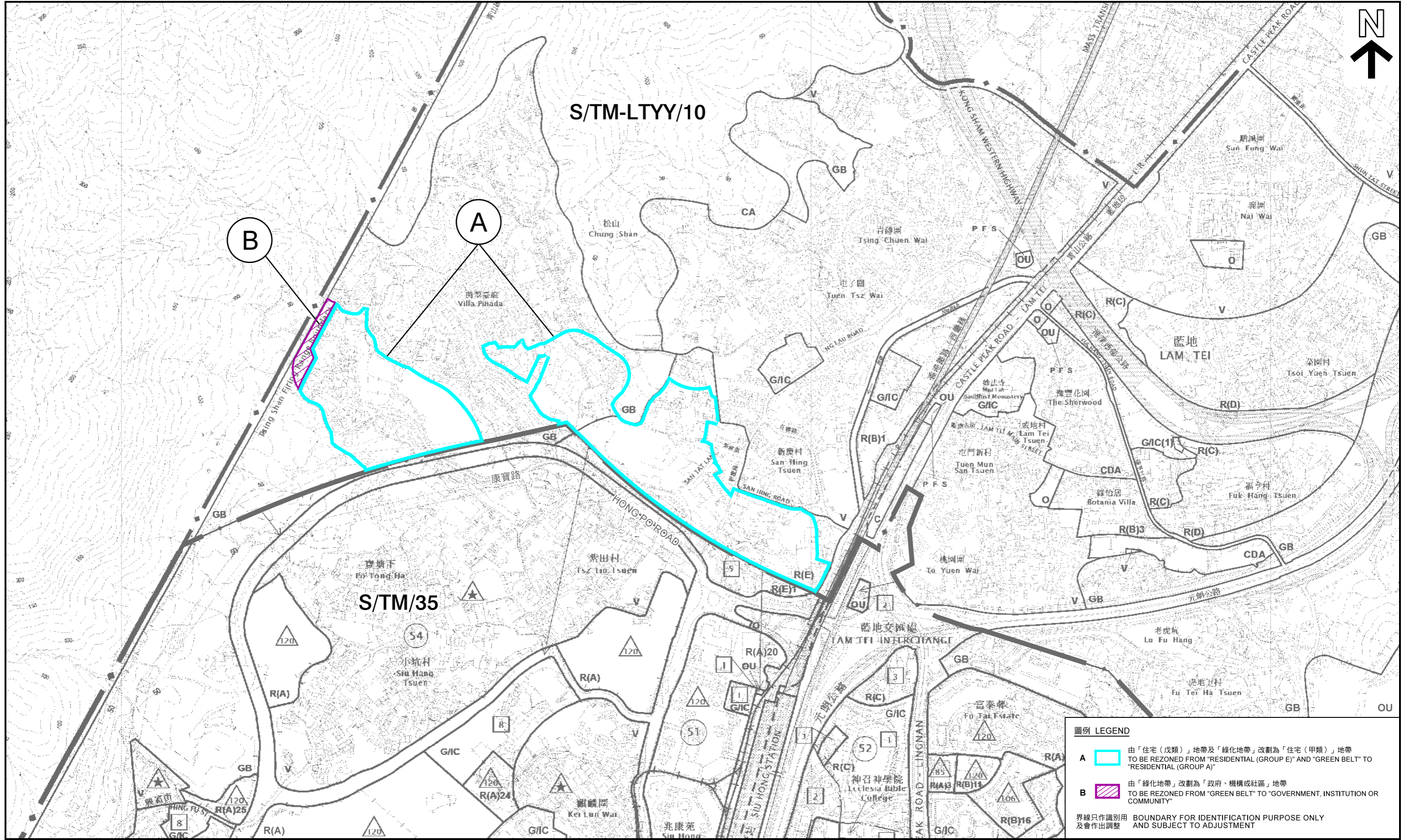
藍地及亦園分區計劃大綱核准圖
編號 S/TM-LTY/10 的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE
APPROVED LAM TEI AND YICK YUEN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM-LTY/10

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
M/TM/21/48

圖 PLAN
1



圖例 LEGEND

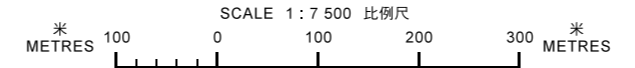
A  由「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶
TO BE REZONED FROM "RESIDENTIAL (GROUP E)" AND "GREEN BELT" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)"

B  由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶
TO BE REZONED FROM "GREEN BELT" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"

界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY
及會作出調整 AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

位置圖 LOCATION PLAN

藍地及亦園分區計劃大綱核准圖
編號 S/TM-LTY/10 的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE
APPROVED LAM TEI AND YICK YUEN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM-LTY/10



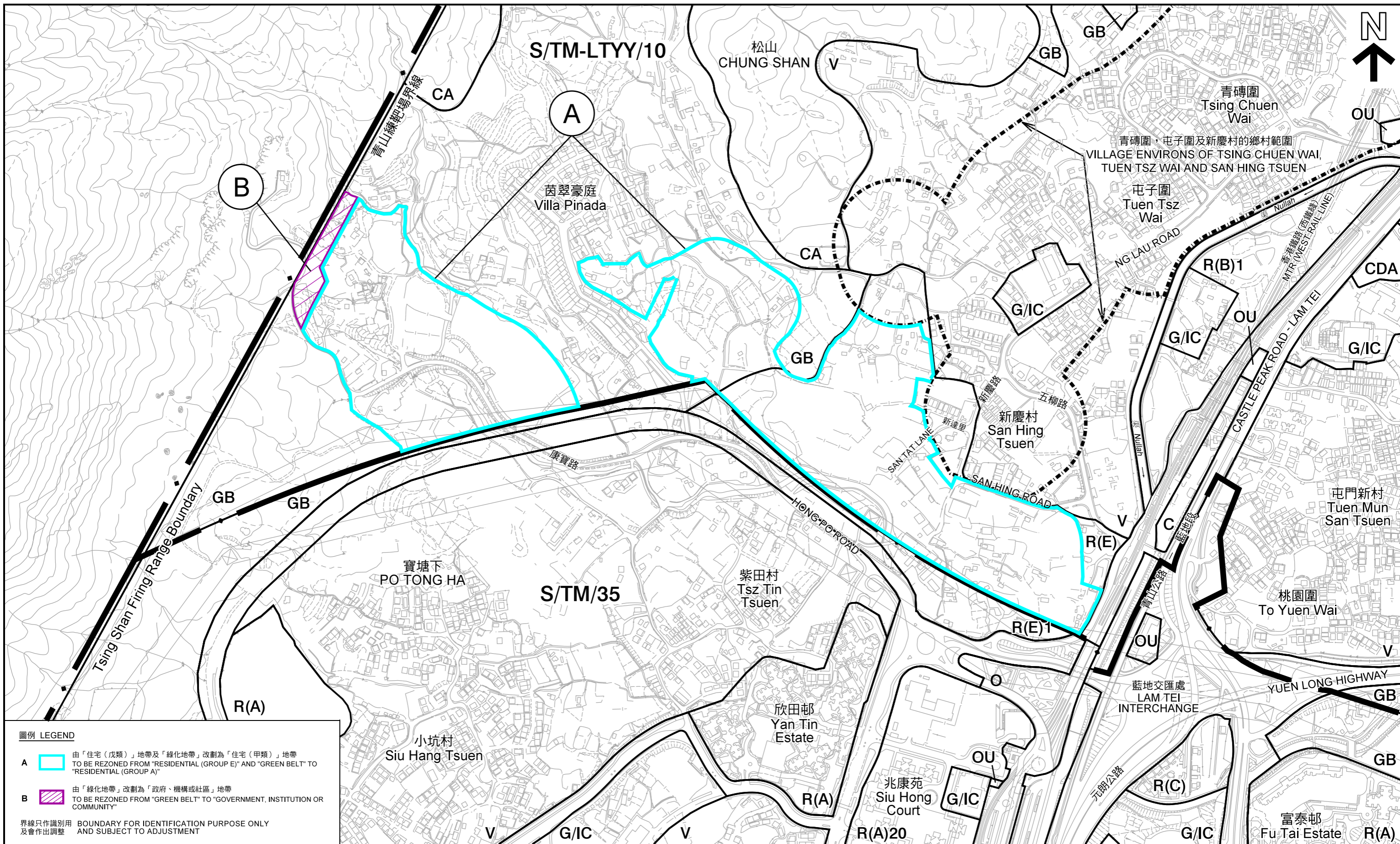
本摘要圖於2021年6月16日擬備，所根據的資料為
於2018年10月16日核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM-LTY/10
EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.6.2021
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/TM-LTY/10 APPROVED ON 16.10.2018

規劃署
PLANNING DEPARTMENT




參考編號 REFERENCE No.
M/TM/21/48

圖 PLAN
2



圖例 LEGEND

A  由「住宅（戊類）」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）」地帶
TO BE REZONED FROM "RESIDENTIAL (GROUP E)" AND "GREEN BELT" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)"

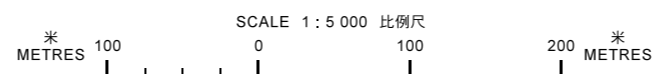
B  由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶
TO BE REZONED FROM "GREEN BELT" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"

界線只作識別用
AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY
AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

平面圖 SITE PLAN

藍地及亦園分區計劃大綱核准圖
編號 S/TM-LTY/10 的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE
APPROVED LAM TEI AND YICK YUEN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM-LTY/10



規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
M/TM/21/48

圖 PLAN
3

本摘要圖於2021年6月16日擬備，所根據的資料為測量圖編號 5-NE-20D, 25B, 25D, 6-NW-16C, 16D, 21A, 21B, 21C和21D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.6.2021
BASED ON SURVEY SHEETS No. 5-NE-20D, 25B, 25D, 6-NW-16C, 16D, 21A, 21B, 21C&21D