

(文件已於二零零九年十月十六日解密)

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零九年九月十八日下午二時三十分舉行的

第 403 次會議記錄

[屯門及元朗規劃專員張綺薇女士、高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、城市規劃師／新界關嘉佩女士及空氣流通評估顧問蔡昌全教授此時獲邀出席會議。]

[陳偉明先生、葉天養先生及謝展寰先生此時到達參加會議。]

議程項目 3

[閉門會議]

《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/25》的建議修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 15/09 號)

1. 小組委員會備悉簡松年先生及陳仲尼先生在屯門擁有一些物業，已就此項目申報利益。然而，由於此項目只涉及製圖程序，小組委員會同意簡先生及陳先生可以留在會議席上並參加討論。
2. 屯門及元朗規劃專員張綺薇女士向委員作簡介時表示，屯門分區計劃大綱圖涵蓋面積約 2 000 公頃的大片土地，而該圖的建議修訂包括施加地積比率／總樓面面積及建築物高度限制、檢討「商業／住宅」地帶和涉及私人土地的「休憩用地」地帶的規劃、收納「屯門東可發展房屋用地的規劃及工程檢討」(下稱「屯門東研究」)的建議及改劃用途地帶建議，以反映已建成的發展或先前獲小組委員會通過的建議。
3. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生借助投影片和立體漫遊動畫，向委員簡介文件所詳載屯門分區計劃大綱草圖的建議修訂，並提出下列要點：

現行的地積比率／總樓面面積及建築物高度限制

- (a) 當局建議保留分區計劃大綱圖上現有的地積比率／總樓面面積及建築物高度限制，包括就第 52 區、55 區和 56 區的「綜合發展區」地帶、屯門東地區的「住宅(乙類)」小區、「鄉村式發展」地帶及屯門西地區的「其他指定用途」註明「資源回收場」地帶訂定的限制，但「住宅(乙類)1」地帶和「住宅(乙類)2」地帶則除外。當局建議根據屯門東研究的結果降低「住宅(乙類)1」地帶的地積比率，並把「住宅(乙類)2」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；

施加地積比率／總樓面面積限制

一般原則

- (b) 一些發展地帶目前並沒有地積比率／總樓面面積限制。當局已在所有這些地帶施加地積比率／總樓面面積限制，但下列情況則屬例外：
- (i) 由於「鄉村式發展」地帶已設有三層(8.23 米)的最高建築物高度限制，而《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)已訂明新界豁免管制屋宇的最大有蓋面積限為 65.03 平方米，當局認為無須在此地帶施加地積比率／總樓面面積限制；
 - (ii) 當局認為無須就與公用事業設施裝置(如電力支站、煤氣減壓檢查站、加油站)有關的小規模發展所在的「其他指定用途」地帶，或預計不會進行發展的「其他指定用途」地帶(如防波堤)訂定發展密度；以及
 - (iii) 當局認為在「政府、機構或社區」地帶收納地積比率／總樓面面積限制，既不可行亦無必要，因為「政府、機構或社區」用地可容納規模和性質不一且多元化的用途及設施。即使在同一個「政府、機構或社區」地帶內，不同種類的政府、機構或社區用途的總

樓面面積需求也可能差別甚大。因此，在整個「政府、機構或社區」地帶施加劃一的地積比率管制並不可行。

- (c) 當局大體上已適當地根據相關的發展藍圖、《香港規劃標準與準則》和屯門東研究，訂定各發展地帶的限制；
- (d) 倘契約就個別用地訂明的總樓面面積限制已顧及用地的特色和特殊情況，當局會尊重和依循有關的總樓面面積限制。在現有發展不受發展藍圖或契約限制規管的情況下，當局一般會依循已建成發展的情況；
- (e) 地段若重建作與現有建築物屬同一類型的建築物，當局會尊重現時的发展密度。因此，現有發展不會因分區計劃大綱圖上施加了發展密度限制而損失地積比率／總樓面面積；

地積比率／總樓面面積限制

- (f) 各地帶的擬議地積比率／總樓面面積限制重點載述如下：

「住宅(甲類)」地帶及與住宅用途有關的「其他指定用途」地帶

- (i) 當局建議施加行政管制上對「住宅(甲類)」地帶地積比率的限制，即住用和非住用地積比率分別限制為 5 倍及 9.5 倍(5/9.5 倍)，除非用地根據核准規劃方案受特別管制或受契約限制，則不在此限。「住宅(甲類)」地帶和「住宅(甲類)1」地帶的地積比率限為 5/9.5 倍；
- (ii) 為確保市中心有足夠的商業樓面空間，當局在考慮契約權利(如有)或已建成的發展後，建議在市中心多塊用地(即「住宅(甲

類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)7」、「住宅(甲類)8」、「住宅(甲類)9」、「住宅(甲類)10」和「住宅(甲類)11」用地)施加住用和非住用總樓面面積限制。分區計劃大綱圖亦已訂明設於主要住宅用地上的公共交通交匯處的最大總樓面面積，以確保提供公共交通設施和對這些設施的體積作出管制；

- (iii) 劃為「住宅(甲類)」地帶的公營房屋用地的最高地積比率限為 5/9.5 倍。雖然在大多數情況下，擬議限制會高於用地現時的地積比率／總樓面面積，但一些居者有其屋計劃(下稱「居屋計劃」)／私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建計劃」)用地的契約限制可能高於擬議的地積比率／總樓面面積限制。就這些用地而言，發展商可要求按現時的地積比率重建現有建築物。此外，有九個居屋計劃／私人參建計劃項目(即「住宅(甲類)12」、「住宅(甲類)13」、「住宅(甲類)14」、「住宅(甲類)15」、「住宅(甲類)16」、「住宅(甲類)17」、「住宅(甲類)18」、「住宅(甲類)19」和「住宅(甲類)20」用地)的契約限制低於 5/9.5 倍的地積比率。就這些用地而言，當局較宜按個別用地的契約，在分區計劃大綱圖上施加總樓面面積限制。這些用地的面積頗大(2.55 至 8.73 公頃)，倘若容許用地按 5/9.5 倍的地積比率重建，發展的體積會相當龐大，與附近地區不相協調；
- (iv) 就住宅用途及與輕便鐵路總站有關的「其他指定用途」地帶而言，當局主要根據其契約限制及／或為了反映其目前情況，建議在上述地帶施加住用、非住用和公共交通交匯處的總樓面面積限制；
- (v) 「住宅(甲類)」用地及與住宅用途有關的

「其他指定用途」用地的擬議地積比率／總樓面面積限制詳載於文件第 4.5 至 4.11 段；

「綜合發展區」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「住宅(戊類)」地帶

- (vi) 當局視乎情況考慮契約限制、現時的建築物密度、發展藍圖和屯門東研究的建議後，建議為目前沒有地積比率／總樓面面積限制而主要位於屯門東地區的「住宅(乙類)」地帶和第 59 區的「綜合發展區」地帶訂定 1.3 倍的整體地積比率；
- (vii) 至於靠近市中心區的「住宅(乙類)」地帶，當局在考慮核准規劃方案、契約條件及現時的主要發展密度後，建議為「住宅(乙類)10」地帶及「住宅(乙類)11」地帶分別訂定 3.3 倍和 3 倍的較高地積比率；
- (viii) 當局建議把涵蓋酒店和住宅發展的香港黃金海岸改劃為「住宅(乙類)12」地帶，總樓面面積限為 230 522 平方米，以符合契約條件；
- (ix) 當局建議把屯門東地區東端部分位於第 59 區的住宅發展改劃為「住宅(乙類)13」地帶，地積比率限為 1.0 倍，俾能大體上反映現時的主要發展密度及相關發展藍圖；
- (x) 當局在考慮契約和發展藍圖、現時的发展密度及藍地的低層鄉村式發展後，建議把兩塊位於藍地交匯處東南面第 52 區的用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，地積比率限為 0.4 倍；
- (xi) 當局建議把第 52 區清涼法苑以南一塊緊連青山公路－嶺南段、前為政府宿舍的現有

「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(戊類)」地帶。考慮到附近主要有一些地積比率訂為 3 至 4 倍的私人住宅發展，而前政府宿舍的總樓面面積約為 9 875 平方米(相等於地積比率 2.9 倍)，當局建議把該用地的總樓面面積限為 9 875 平方米；

(xii) 把第 51 區紫田村和兆康苑北面緊連新慶村(在藍地及亦園分區計劃大綱圖上劃為「住宅(戊類)」地帶)的狹長土地由「綠化地帶」和「休憩用地」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，地積比率和上蓋面積分別限為 1.0 倍和 40%，與藍地及亦園分區計劃大綱圖上該「住宅(戊類)」地帶的相同；

(xiii) 「綜合發展區」用地、「住宅(乙類)」用地、「住宅(丙類)」用地及「住宅(戊類)」用地的擬議地積比率／總樓面面積限制詳載於文件第 4.14 至 4.17 段；

「商業」地帶、「工業」地帶及與商業／工業用途有關的「其他指定用途」地帶

(xiv) 第 11 區屯門公路與屯興路交界處現劃為「商業／住宅」地帶的商業發展(屯門栢麗廣場)會改劃為「商業」地帶。此外，當局根據契約條件而建議把該用地的最大總樓面面積限為 40 000 平方米；

(xv) 當局建議在屯門東地區三塊具有商業功能的「其他指定用途」用地施加總樓面面積限制，以反映契約限制／已建成的發展；

(xvi) 當局大體上建議把市中心區各「工業」地帶的最高地積比率訂為 9.5 倍；以及把沿岸地區的「工業」地帶的地積比率訂為 2.5 倍、3 倍和 5 倍，以符合契約規定／已建成發展的情況；

- (xvii) 屯門西地區與特殊工業有關的「其他指定用途」地帶的地積比率／總樓面面積限制大體上符合契約規定／已建成發展的情況；以及
- (xviii) 「商業」地帶、「工業」地帶及與商業／工業用途有關的「其他指定用途」地帶的擬議地積比率／總樓面面積限制詳載於文件第 4.18 至 4.21 段。

建築物高度概念

- (g) 一如文件圖 3 所顯示，整個屯門區可按地形、土地用途特色、現有的建築物高度輪廓和地理位置而劃分為七個各具特色的支區。擬議的建築物高度概念顯示於文件圖 11；
- (h) 中部沿岸地區採用了梯級式的高度輪廓，建築物高度由南面海旁朝北面的內陸地區遞增，以盡量利用潛在的海風效應，使不同地點的建築物高低錯落、疏密有致；
- (i) 屯門的高度級別以屯門西鐵站用地周圍一帶的擬議高度級別為最高，該處是市鎮的匯聚點。擬議高度級別由這個最高點朝邊緣地區漸次下降；
- (j) 屯門東地區有低至中等密度的發展，建築物高度由東面至西面及由海旁朝山嶺地區遞增。從東面至市中心的景觀及由麥理浩徑眺望海旁的視野會獲保存；
- (k) 觀景廊及遙望具視覺特色地點(包括附近的山嶺視域、市鎮公園、海域如青山灣及青山禪院等地標)的視野應獲保存；
- (l) 由於「政府、機構或社區」用地主要有較為低矮的發展，並提供視覺調劑、緩衝空間和歇息空間，這些用地的低層輪廓應獲保留。當擬議的屯門－赤鱗角連接路及屯門西繞道建成後，屯門西將成為重要

的門廊地區。因此，屯門西地區的發展應保持低矮，以保存眺望青山的翠綠山丘背景的視野；

- (m) 為免市景單調乏味，《說明書》會清楚列明當局鼓勵為大塊用地的建築物加添高度變化的意向。此外，休憩用地／政府、機構或社區用地也可作為突破點，為建築物的高度輪廓加添變化，以提供視覺上的調劑；

空氣流通專家評估研究的主要結果

- (n) 當局已進行了一項名為「屯門空氣流通專家評估」的顧問研究，以評估分區計劃大綱圖就各發展地帶收納的擬議發展限制對通風所造成的影響。該空氣流通評估的結果詳載於文件第 5.3 段，重點載述如下：

- (i) 該區全年的盛行風以東北偏北風為主，沿着屯門河河道、屯門公路及鳴琴路／青雲路的主要氣道吹往下風位。青山公路及屯門鄉事會路也是南北向的氣道。沿青田路、石排頭路、杯渡路及皇珠路有數條東西向的氣道，這些氣道與南北向的氣道互相連接，藉以把南北向的盛行風吹進遠離主要氣道的地區；
- (ii) 屯門東地區及屯門西地區應有足夠的風量；
- (iii) 第 29 區一塊位於良景邨與寶田邨之間的狹長土地亦作為通風廊，讓風由東面的山坡往下吹。日後發展應避免形成連綿不斷的建築物，阻礙下降風由山坡往下吹；
- (iv) 至於第 54 區，應在擬議發展的範圍內劃設非建築用地，確保從東北偏北面吹來的盛行風可以滲入下風位；
- (v) 目前，第 3 區現有的低層政府、機構或社區設施和休憩用地亦作為氣道，讓風吹進內在

的地區。為改善進風情況，這些設施和休憩用地應予保留；

- (vi) 市區舊區和工業區都有通風問題。為改善工業區的通風情況，應把建築物從洪祥路的臨街面往後移，以便形成一條較寬闊的南北向氣道。河田街在其西端不受阻擋的情況下可作為合適的東西向氣道。至於屯門舊市鎮，當局宜闢設較寬闊的橫向氣道和增加平台的透風度以改善空氣流通；
- (vii) 建築物高度朝屯門市中心區遞增，有助把夏季風引進內陸地區和市中心區。另有數條風道把風帶到北面較遠處，包括屯門河河道、屯門公路、鳴琴路、青山公路及屯門鄉事會路，這些風道應予保留和盡量保持暢通；以及
- (viii) 應避免形成連綿不斷的建築物，阻擋風吹往背風地區的大片範圍。

擬議建築物高度限制

一般原則

- (o) 當局建議保留屯門分區計劃大綱圖上現有的建築物高度限制，但劃為「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(乙類)2」地帶的用地除外。「住宅(乙類)1」地帶的建築物高度限制由停車場上加 24 層修訂為主水平基準上 70 米至 85 米，以便為景觀和通風理由營造一個「梯級式高度」輪廓，並保存由麥理浩徑眺望的視野。「住宅(乙類)2」用地則會改劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限為八層；
- (p) 為其他用地訂定高度級別，是為了符合規劃意向和反映現有建築物的主要情況／已承諾進行的發展計劃。在訂定建築物高度管制時，不應參考現有不相協調的高聳建築物的高度；

- (q) 至於「政府、機構或社區」地帶以外的發展地帶，分區計劃大綱圖就用地訂明的准許發展潛力一般不會受擬議建築物高度限制影響，而現有建築物可重建至現時的高度；
- (r) 建築物高度限制通常以主水平基準上若干米訂明，但就低層構築物或目前已訂有樓層數目限制的地帶而言，建築物高度限制會以樓層數目表示；
- (s) 至於在這項檢討中才加入建築物高度限制的發展地帶，在計算建築物的樓層數目時，地庫樓層可免計算在內，但作鄉郊住宅用途的「住宅(戊類)1」用地則除外；
- (t) 「政府、機構或社區」地帶坐落在擠迫的高層發展之中，特色是建築物較為低矮，一般可作為視覺調劑及歇息空間。因此，必須對「政府、機構或社區」地帶施加建築物高度管制。就「政府、機構或社區」地帶訂定建築物高度限制，主要是為了反映現時的建築物高度及／或撥地計劃／契約／核准規劃方案的建築物高度限制，配合政府、機構或社區設施的性質，使區內的建築羣保持協調一致，為同一建築羣內的政府、機構或社區設施訂定劃一的建築物高度限制，以及符合指定的政府、機構或社區設施的高度規定(例如學校用地的高度限為八層)；
- (u) 為使設計具有彈性，當局可透過規劃許可審批制度，按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制；

各支區的建築物高度限制

- (v) 各支區的擬議建築物高度限制顯示於文件圖 12 和 13，重點載述如下：

中部海岸地區

- (i) 為了增加由海旁至內陸地區的透氣度，此支區的建築物高度輪廓擬在較低的海旁發展與

北面較遠處較高的內陸發展之間加入一個能暢順銜接的高度級別。爲了締造錯落有致的高度輪廓，當局在考慮空氣流通評估的建議後，建議爲此支區內劃爲「住宅(甲類)」地帶、「工業」地帶及與住宅及商業用途有關的「其他指定用途」地帶的用地，分別訂定主水平基準上 20 米、35 米、50 米、85 米至 100 米的建築物高度級別；

- (ii) 爲反映兩塊海旁工業用地現時的建築物高度和契約條件，同時爲了締造梯級式的高度輪廓以達致較佳的城市設計及通風廊效果，當局建議爲第 16 區的「工業(1)」用地和第 44 區的「工業(2)」用地分別訂定主水平基準上 35 米及 50 米的高度限制；
- (iii) 當局建議把海旁用地的住宅發展和青山山麓兩塊用地的最高建築物高度限爲主水平基準上 85 米；
- (iv) 把屯門河河道東岸和屬於較低高度級別的海旁用地以北靠向陸地一邊的「住宅(甲類)」用地、第 18 區新屯門中心，以及第 18 區北緣作擬議租住公屋發展的「住宅(甲類)」用地的最高建築物高度限爲主水平基準上 100 米；
- (v) 擬議建築物高度級別的詳情載於文件第 5.6.1 及 5.6.2 段；

中部核心地區

- (vi) 當局建議此支區的建築物高度輪廓應作梯級式遞減，即市鎮中央有較高的發展，建築物高度朝邊緣地區漸次下降；
- (vii) 當局建議把市中心屯門西鐵站的日後發展(劃爲「住宅(甲類)4」地帶)的建築物高度

限為主水平基準上 156 米，這個高度正是屯門區的建築物高度上限；以及訂定由此最高點朝邊緣地區遞減的高度級別，即主水平基準上 120 米、100 米及 85 米；

- (viii) 當局建議把鐵路車站西北面第 5 區和第 9 區現有的數項「住宅(甲類)」發展的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米；
- (ix) 當局建議為屯門西鐵站以東和屯門公路以西的第 10 區「住宅(甲類)1」用地制定主水平基準上 100 米及 85 米的「兩級建築物高度制度」。此外，當局為鼓勵合併用地，面積不少於 400 平方米的用地的高度級別則較高，訂為主水平基準上 100 米；
- (x) 主水平基準上 100 米的最高建築物高度級別涵蓋市鎮公園毗鄰杯渡路以南和屯門文娛廣場北面的第 11 區和第 37 區現有綜合發展(劃為「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)7」、「住宅(甲類)8」、「住宅(甲類)9」、「住宅(甲類)10」及「住宅(甲類)11」地帶)、位於較遠處的東北面第 4 區和西北面第 6 區的其他「住宅(甲類)」發展，以及屯門站以西第 9 區的「工業」用地；
- (xi) 當局建議為鄰近中部核心地區邊緣的多塊用地訂定主水平基準上 85 米的最高建築物高度級別，以保持梯級式的高度輪廓；有關用地包括屯門公路東面第 10 區的部分「住宅(甲類)」發展、第 11 區一幢名為屯門栢麗廣場的現有商業大廈(將由「商業/住宅」地帶改劃為「商業」地帶，而用地南部和北部的最高建築物高度分別限為主水平基準上 85 米及 30 米)、第 12 區和第 17 區杯渡路以南的「工業」用地，以及第 17 區劃為「其他指定用途」註明「綜合工業發展連附

屬商業及社區設施」地帶的用地；

- (xii) 擬議建築物高度級別的詳情載於文件第 5.6.3 及 5.6.4 段；

北部邊緣地區

- (xiii) 北部邊緣地區的地勢整體上較市鎮其他部分為高。當局建議把第 51 區和第 52 區兆康西鐵站附近及此支區中心第 2 區震寰路沿路現有的較高層住宅發展的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，以反映現時的高度輪廓。第 54 區「住宅(甲類)」地帶的擬議私人及公共住宅發展亦屬於這個高度級別；
- (xiv) 當局建議把第 52 區「綜合發展區」的最高建築物高度限為主水平基準上 106 米，即二零零三年九月二十五日獲批給許可的最近期申請(編號 A/TM/310)的最高建築物高度；
- (xv) 當局建議把北部邊緣地區沿山坡的住宅發展的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米；
- (xvi) 當局建議把富泰邨南鄰一小塊「住宅(甲類)3」用地的最高建築物高度限為主水平基準上 85 米，以尊重批地文件所訂明的高度。該用地日後會用作興建嶺南大學學生宿舍；
- (xvii) 當局建議把青山公路－嶺南段與屯門公路交界處的「住宅(戊類)」用地的最高建築物高度限為主水平基準上 70 米，以反映已規劃的政府部門宿舍重建發展的高度；
- (xviii) 沿規劃區北面界線的「住宅(戊類)1」地帶的最高建築物高度限為五層(包括一層停車場)，以符合北鄰的「住宅(戊類)」地帶的

最高建築物高度限制。該「住宅(戊類)」地帶涵蓋在藍地及亦園分區計劃大綱圖(S/TM-LTYY/6)內；

- (xix) 北部邊緣地區屯門第 52 區兩塊細小的「住宅(丙類)」用地的最高建築物高度限為三層(不包括地庫樓層)，以期大體上反映契約所訂明的限制；
- (xx) 擬議建築物高度限制的詳情載於文件第 5.6.5 至 5.6.7 段；

東部邊緣地區

- (xxi) 東部邊緣地區在樓宇稠密的已發展中部地區與山坡之間。在邊緣地區進行發展，整體的城市設計原則是要配合天然環境、建設一個有合適環境的邊緣地帶和在適當地點闢設可眺望毗鄰天然景觀資源的觀景廊；
- (xxii) 當局建議把第 4 區的「住宅(甲類)」用地的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，這個高度限制大體上能反映現時的建築物高度；
- (xxiii) 東部邊緣地區青山公路－青山灣段以東及杯渡路以南的住宅發展主要劃為「住宅(乙類)」地帶，建築物高度約為主水平基準上 60 米至 65 米。當局建議把最高建築物高度限為主水平基準上 70 米，以反映現時的建築物高度，讓西北面的高層中部地區與東面中層至低層的屯門東地區之間有更佳的銜接；
- (xxiv) 擬議建築物高度級別的詳情載於文件第 5.6.8 及 5.6.9 段；

西部邊緣地區

- (xxv) 第 7 區山景邨是一塊「住宅(甲類)」用地，現時的高度由主水平基準上 66 米至 116 米不等。當局建議把該用地的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。西部邊緣地區主要有政府、機構或社區用途，就該區訂定建築物高度限制，主要是為了反映已建成的發展。擬議建築物高度限制的詳情載於文件第 5.6.10 段；

屯門東地區

- (xxvi) 訂定建築物高度限制須依循四項指導原則：

- 保存獨特的低層特色和寧靜環境；
- 加強屯門東地區現有的「門廊」特色，整區的建築物高度輪廓由東面掃管笏朝着西面密度較高的中部地區，及由海旁至多山地帶作梯級狀遞增；
- 尊重行政發展藍圖現有的限制、契約限制及／或現時的建築物高度；以及
- 考慮屯門東研究的最新建議。

- (xxvii) 建築物高度建議詳載於文件第 5.6.12 及 5.6.13 段，內容撮述如下：

- 當局建議就涵蓋一塊前軍事用地的「住宅(乙類)1」地帶訂定主水平基準上 85 米及 70 米的兩個高度級別，以保存由麥理浩徑眺望的視野、締造「梯級式高度」輪廓和改善區內的通風；
- 當局把第 57 區香港黃金海岸的住宅及酒店發展(面向碼頭的現有低層發展除外)的最高建築物高度訂為主水平基準上 70 米，俾能大體上符合契約所訂明

在主水平基準上 76 米的限制；

- 當局從城市設計及通風的角度考慮，建議為第 59 區樂安排沿岸的「綜合發展區」用地訂定主水平基準上 26 米至 41 米的建築物高度；
- 當局建議把多塊「住宅(乙類)」用地的建築物高度訂為 10 層(不包括地庫樓層)，包括第 48 區現有的住宅發展、第 57 區春和海景花園及蒙地卡羅別墅、第 58 區瑜翠園、愛琴灣、海澄軒及浪濤灣上面部分，以及第 55 區和第 56 區的擬議發展；
- 當局建議把多塊「住宅(乙類)」用地的最高建築物高度限為六層(不包括地庫樓層)，包括第 58 區的漣山和屯門市地段第 449 號、香港黃金海岸面向碼頭的住宅發展、沿海旁的「住宅(乙類)」地帶的小型住宅發展及第 59 區的小欖交匯處附近的前警察宿舍(將由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)地帶」)；以及
- 當局建議把屯門最東端和位於海旁的第 59 區「住宅(乙類)13」用地的最高建築物高度限為三層(不包括地庫樓層)。

屯門西地區

(xxviii)這地區主要涵蓋低矮的特別工業用途。有關這地區的高度建議，包含在以下有關「政府、機構或社區」、「工業」和「其他指定用途」用地的描述；

「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶(與非住宅用途有關)

- (xxix) 「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶不但提供服務社區的設施或作特定用途的設施，亦為該區提供歇息空間和視覺調劑。考慮到空氣流通評估研究的建議，當局一般不鼓勵把「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶重建作更密集的發展。因此，當局在所有「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶施加建築物高度限制，以規管建築物的垂直輪廓及／或反映現時的建築物高度；
- (xxx) 對於樓高 13 層或以下的政府、機構或社區發展，所訂定的建築物高度是以樓層數目計算，以提供一些彈性，應付特殊要求。對於 13 層以上的政府、機構或社區設施，當局則建議施加更明確的建築物高度管制，因此，這類設施的建築物高度是以主水平基準上若干米計算；
- (xxxi) 當局建議為已平整土地而上未有指定用途的「政府、機構或社區」用地施加三層的建築物高度限制，以容許設置小規模的附屬設施；並已為多山地帶的配水庫及未平整的「政府、機構或社區」用地施加一層的建築物高度限制；
- (xxxii) 為了保存北部邊緣地區的歇息空間以改善通風，第 3 區一個面積廣闊的「政府、機構或社區」地帶現有的低層特色將會獲保留，擬議的建築物高度限制主要為三層、四層和五層；
- (xxxiii) 「政府、機構或社區」地帶的擬議建築物高度限制顯示於文件圖 13，並詳載於文件第 5.7.4 和 5.7.5 段及附件 VI；

[梁廣灝先生此時到達參加會議，簡松年先生此時暫時離席。]

(xxxiv) 與非住宅用途有關的「其他指定用途」地帶主要坐落於屯門東地區和屯門西地區，並用作特殊工業及商業用途。為了應付這些土地多元化的運作需要和用途，當局以主水平基準上若干米或樓層數目(視屬何種情況而定)訂明各個「其他指定用途」地帶的建築物高度限制。一些主要建議的重點載述如下：

- 當局建議為「其他指定用途」註明「火葬場、靈灰安置所、殯儀服務中心及休憩用地」地帶訂定與現有平台高度相符的兩個高度級別，即主水平基準上 60 米和 95 米；
- 當局建議就「其他指定用途」註明「發電站」用地訂定主水平基準上 85 米的建築物高度限制；
- 指定作紹榮鋼鐵廠的「其他指定用途」註明「特殊工業區」用地的建築物高度限為主水平基準上 60 米，或現有建築物的高度；
- 當局建議把「其他指定用途」註明「內河貨運碼頭」用地、「其他指定用途」註明「污水處理廠」用地、「其他指定用途」註明「貨櫃存放場及修理站」用地、作存放燃油貯存缸的擬議永久航空煤油設備所在的「其他指定用途」註明「特殊工業區」用地，以及內河貨運碼頭西面的「其他指定用途」註明「特殊工業區」用地的建築物高度限為主水平基準上 30 米；
- 把「其他指定用途」註明「水泥廠」用地的建築物高度限為主水平基準上 26 米，或現有建築物的高度；以及

- 當局亦建議把第 40 區海旁範圍的「工業(3)」用地的建築物高度限為主水平基準上 26 米，以依循契約所訂明的高度限制和現有發展的高度。

(xxxv) 「其他指定用途」地帶的建築物高度限制詳情顯示於文件圖 13，並載於文件第 5.7.7 段和附件 VII。

擬議非建築用地及其他空氣流通評估建議

- (w) 屯門河及鳴琴路是現時的主要風道。在樓宇稠密的已建設工業區內，爲了打通南北向和東西向的氣流，當局建議沿建安街和洪祥路以及在河田街和建發街交界處分別劃設四塊非建築用地；
- (x) 爲使樓宇稠密的已建設地區有更開揚的視野，應由第 12 區三幢工業大廈的地段南面界線起，把一塊闊 10 米的狹長土地指定爲非建築用地，以便把有關工業大廈往後移，爲低層的天后廟及擬建的天后廟廣場營造合適環境；
- (y) 爲了保存具視覺特色的重要地點(即屯門市鎮公園及海旁)現時的景觀，以及增加中部核心地區的進風量和透風量，當局建議沿屯門鄉事會路介乎海榮路與屯興路之間的路段兩旁分別劃設闊約 15 米的狹長土地。這兩塊非建築用地連同屯門鄉事會路及現有的休憩用地會形成一道長 800 米的通風廊，把海旁區和市鎮公園連接起來，而沿這條市鎮中心軸也可建設一條園景大道；
- (z) 爲了加強屯門市鎮公園與屯門河畔更新計劃所確定兩個日後受關注地點(即第 33 區屯門河河道西岸及第 16 區一個運動場)之間的連繫，當局建議沿友愛邨西邊的長廊劃設一塊闊 10 米的非建築用地；
- (aa) 至於第 54 區的「住宅(甲類)」用地，應在各建築物之間預留足夠間隙，以打通南北向的風道。分區

計劃大綱圖的《說明書》會列明空氣流通評估關於須劃設非建築用地的建議，而非建築用地的詳細布局應留待就有關用地日後的發展擬備詳細的空氣流通評估時考慮；

- (bb) 至於屯門東地區，空氣流通專家評估亦建議在建築物之間預留足夠的距離和避免形成大片連綿的建築羣。此外，應避免在第 29 區形成連綿不斷的建築物，阻礙下降風往下吹。這些建議連同有助改善通風的擬議設計措施均載於《說明書》內，有關措施包括降低平台的高度、增加平台的透風度、擴闊建築物之間的距離、在設有擬議高度上限的大塊用地上興建高度不一的建築物；
- (cc) 擬議非建築用地及《說明書》所涵蓋的其他空氣流通評估建議，均詳載於文件第 6.1 至 6.5 段和顯示於圖 11a、11b 及 11d；

「商業／住宅」地帶的土地用途檢討

- (dd) 市中心第 11 區和第 37 區以及海旁區第 28 區的「商業／住宅」用地已進行發展；
- (ee) 把市中心七塊現為屯門市廣場、錦華花園、時代廣場、新都大廈及華都花園的用地由「商業／住宅」地帶改劃為各個「住宅(甲類)」小區，以反映現有的「住宅(甲類)」建築物附連三至五層的商業／停車場平台。此外，為確保市中心區有足夠的商業樓面空間，當局建議在上述用地施加非住用總樓面面積限制；
- (ff) 把屯門公路與屯興路交界處現為一幢 24 層商業大廈(即第 11 區的屯門栢麗廣場)的用地及其東鄰屯喜路路段由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶，以反映現時的用途及保留其地區商業／購物中心的功能；
- (gg) 把第 28 區湖翠路南面一塊現為啓豐園的海旁用地

由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映現時的用途；

- (hh) 當局建議把涵蓋多項政府設施的「商業／住宅」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，這些設施包括屯門大會堂、屯門公共圖書館、屯門政府合署、屯門法院、屯門文娛廣場、仁愛分科診療所和博愛醫院鄭任安夫人學校；
- (ii) 把第 37 區緊連屯門公路東面的一個現有加油站改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，以反映現時的用途和一宗已獲批給許可的規劃申請；
- (jj) 把三聖灣屯門第 27 區一個水域和現有部分防坡堤所在的「商業／住宅」地帶改劃為「未決定用途」地帶。當局須就該「未決定用途」地帶的填海需要及規模、長遠的土地用途和技術可行性再作詳細的研究；
- (kk) 「商業／住宅」地帶的改劃用途地帶建議詳載於文件第 7.2.2 至 7.2.5 段；

[簡松年先生此時返回會議席上。]

「休憩用地」地帶的土地用途檢討

- (ll) 康樂及文化事務署證實有六個「休憩用地」地帶涉及私人土地而並無任何發展計劃。當局為主要反映現時的用途而建議把其中三塊侵佔了大片私人地段的「休憩用地」改劃為「住宅(戊類)1」地帶、「住宅(甲類)20」地帶、「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的用地，包括：
 - (i) 把藍地交匯處附近一塊毗鄰兆康苑的土地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶、「住宅(甲類)20」地帶及顯示為「道路」的用地，以主要反映用地的特色和現有功能；

- (ii) 當局把屯門第 43 區西部邊緣地區一塊坐落在青山山坡上的「休憩用地」改劃為「綠化地帶」，理由是該用地位於市區邊緣地區且長有繁茂的草木；以及
 - (iii) 當局把第 56 區掃管笏村附近一塊劃為「休憩用地」的已平整用地(約 0.89 公頃)改劃為「鄉村式發展」地帶，是考慮到在掃管笏分區計劃大綱圖上毗鄰的「鄉村式發展」地帶內有一塊面積達 9 764 平方米的用地已佔用作排水工程。
- (mm) 餘下的三個「休憩用地」地帶則涵蓋政府及私人土地，包括屯門第 59 區小欖交匯處附近一塊緊連青山公路掃管笏段的「休憩用地」、愛琴灣以東第 55 區的「休憩用地」，以及三聖灣沿海旁的「休憩用地」地帶。當局建議保留這三個「休憩用地」地帶，是因為這些地帶具有潛力發展作康樂用途；
- (nn) 當局為反映已建成的現有休憩用地而提出各項用途地帶修訂建議，內容撮述如下：
- (i) 把大塊「住宅(甲類)」用地所涵蓋的休憩用地改劃為「休憩用地」地帶，包括仁愛廣場、青海遊樂場、青華足球場、青善街籃球場、湖山草地滾球場及湖景路花園；
 - (ii) 當局建議把坐落在「政府、機構或社區」地帶的現有休憩用地改劃為「休憩用地」地帶，包括湖山網球場和第 5 區卓爾居東面的一塊湖畔休憩用地；以及
 - (iii) 把工業區的各塊用地由「工業」地帶改劃為「休憩用地」地帶，包括第 9 區現為石排頭遊樂場的用地、第 12 區現為洪祥路遊樂場、洪祥路休憩處和新安街休憩處的用地，以及一塊位於河田街／建安街交界處的用地(屬空氣流通專家評估所建議的氣道一部

分)。

(oo) 涉及「休憩用地」地帶的建議詳載於文件第 8.2 至 8.4 段；

屯門東研究提出的改劃用途地帶建議

(pp) 根據屯門東研究的結果而提出的改劃用途地帶建議詳載於文件第 9.1.1 段，內容撮述如下：

- (i) 為把愛琴灣西北面一塊前軍事用地預留作日後的政府、機構或社區用途，當局把該用地由「住宅(乙類)2」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (ii) 當局曾考慮把屯門東地區第 56 區一塊劃為「住宅(甲類)」地帶的用地作公屋發展，但考慮到對景觀造成的影響、與附近土地用途是否配合和基建上的限制，遂把該用地改劃為「住宅(乙類)」地帶，地積比率及建築物高度分別限為 1.3 倍和 10 層；
- (iii) 把前為警察宿舍的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以便作私人住宅用途。該用地的地積比率和建築物高度分別限為 1.3 倍和六層；
- (iv) 適當調整第 59 區樂安排「綜合發展區」地帶的界線。此外，把「綜合發展區」用地海旁範圍一塊闊約 15 米的狹長土地由「綜合發展區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以作公眾海濱長廊；以及
- (v) 把不適宜進行發展的一些斜坡改劃為「綠化地帶」。

其他改劃用途地帶建議

(qq) 當局亦提出其他改劃用途地帶建議，主要是爲了反映發展計劃及現有／已承諾用途、提供更清晰的規劃意向，以及對地帶界線作出適當的調整。有關建議詳載於文件第 9.1.2 至 9.1.10 段及第 9.2.1 至 9.2.4 段，內容撮述如下：

- (i) 爲了反映屯門第 54 區檢討研究的最新土地用途建議，寶塘下西南面一塊用地會由「政府、機構或社區」地帶改劃爲「住宅(甲類)」地帶，以便作擬議的公屋發展，而紫田村北面的一塊用地則由於無須再作擬議的污水抽水站用途而由「政府、機構或社區」地帶改劃爲「鄉村式發展」地帶；
- (ii) 當局建議把第 52 區嶺南大學北面屯門市地段第 443 號的「綜合發展區」用地上已落成的中等密度住宅發展改劃爲「住宅(乙類)11」地帶，地積比率限爲 3.0 倍，建築物高度限爲主水平基準上 120 米；
- (iii) 當局建議把「住宅(甲類)」地帶內多項現有的政府、機構或社區設施(以獨立校舍和社區設施爲主)改劃爲「政府、機構或社區」地帶，以期更清晰地反映現時的用途和計劃用途，並透過訂定建築物高度限制，讓各項設施更能發揮提供視覺調劑及緩衝空間的功能；
- (iv) 第 9 區和第 12 區的工業區有六塊現爲政府、機構或社區設施(包括警署、消防局、救護站、熟食市場、垃圾收集站、公廁及露天停車場)的政府用地。爲了反映現時的用途及／或保留現有的低層特色以便讓風滲進工業區，當局把這些用地由「工業」地帶改劃爲「政府、機構或社區」地帶；
- (v) 把屯門東地區無須再作輕便鐵路發展的「其他指定用途」註明「輕便鐵路總站」地帶改

劃為「政府、機構或社區」地帶，以便日後關設政府、機構或社區設施；

- (vi) 爲了反映現有的天然環境，當局把第 48 區兩塊長有成齡樹的「住宅(乙類)」用地改劃爲「綠化地帶」，以及把第 29 區介乎寶田邨與良景邨之間的一塊「政府、機構或社區」用地北部的天然山坡改劃爲「綠化地帶」；
- (vii) 把再無發展需要的用地改劃爲能反映其實際用途的地帶／用地，例如顯示爲「道路」或「明渠」的用地或「其他指定用途」註明「防波堤」地帶；
- (viii) 當局建議對屯門西地區多塊用地的用途地帶界線作出技術調整，以符合最新的批地圖則及沿海堤的用地現時的狀況。有關的改劃用途地帶建議詳載於文件第 9.2.1 段；
- (ix) 調整內河貨運碼頭南面的「其他指定用途」註明「防波堤」地帶的界線，以剔除該防波堤的未填海部分；
- (x) 當局建議透過把「綜合發展區」地帶改劃爲「住宅(乙類)」地帶和把「住宅(乙類)」地帶改劃爲「綜合發展區」地帶而調整屯門東地區第 55 區的「綜合發展區」用地的界線，以符合核准「綜合發展區」方案(在二零零六年七月十三日獲批給許可的最近期申請(編號 A/TM/288-1))的界線；以及
- (xi) 當局爲反映已建成的發展而建議作出其他輕微的界線調整，詳情載於文件第 9.2.4 段。

分區計劃大綱圖的建議修訂

- (rr) 分區計劃大綱圖及其《註釋》的建議修訂主要涉及

訂定建築物高度限制、加入地積比率／總樓面面積限制、劃設非建築用地、為「商業／住宅」地帶及「休憩用地」地帶改劃用途地帶，以及收納用途地帶修訂以反映研究結果、擬議發展、目前情況和核准規劃方案。修訂詳情載於文件的附件 I、II、VIII 及 IX；

- (ss) 分區計劃大綱圖的《說明書》已予修訂，以收納該圖的建議修訂和更新各土地用途地帶的一般資料，藉以反映該圖的最新狀況及最新規劃情況。有關的修訂詳情載於文件附件 III；以及

公眾諮詢

- (tt) 為免過早披露有關發展管制的資料，令發展商可能在分區計劃大綱圖的管制措施刊憲前蜂擁提交建築圖則，以致失去施加發展管制的作用，當局會在根據條例第 7 條展示《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/25A》(展示後將重新編號為 S/TM/26)以供公眾查閱期間，諮詢屯門區議會對有關修訂項目的意見。

4. 劉長正先生回應主席的詢問時證實，屯門東研究所涵蓋的土地主要是政府土地。

5. 謝展寰先生表示屯門東地區有不少發展用地都是在主要道路兩旁，可能受到噪音滋擾。他詢問有否任何擬議機制可確保發展商日後進行發展時會處理噪音問題。張綺薇女士回應時表示屯門東研究已證實所建議的發展計劃在環境上可以接受，但必須收納適當的緩解措施，例如裝設隔音屏障、更改建築物的高度或調整建築物布局等。雖然研究顧問會與有關政府部門再作討論，以確定擬議的緩解措施，但研究所建議的整體發展參數不會受影響。研究顧問已建議在契約中收納特別條款，確保日後發展不會受到過分的噪音滋擾。

6. 對於一名委員關注市中心區在夏季時分的通風問題尤其嚴重，以及主席詢問有否任何擬議的緩解措施，蔡昌全教授解釋說由於已建設地區的樓宇稠密，市中心區和工業區只有微弱

的通風。蔡教授借助空氣流通專家評估報告的圖 6.13 a 提出各項建議，指出闢設貫穿該區的氣道將有助改善通風，並說明這可以透過劃設非建築用地來達到，因為劃設非建築用地可以打通工業區內沿建安街和洪祥路的南北向氣道及沿河田街的東西向氣道。至於屯門西鐵站附近的市區舊區，他借助空氣流通專家評估報告的圖 6.13 b 解釋，研究顧問建議闢設東西向氣道以連接同是主要氣道的屯門鄉事會路與屯門公路。此外，訂定不同建築物高度將有助增強氣流下洗效應，藉此改善該區的通風。

7. 經進一步商議後，小組委員會議決：

- (a) 同意《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/25》的建議修訂，並同意載於文件附件 I 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/25A》(展示後將重新編號為 S/TM/26)及附件 II 的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採納文件附件 III 所載《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/25A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/25A》(展示後將重新編號為 S/TM/26)一併展示，並以城規會的名義發出。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員張綺薇女士、高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、城市規劃師／新界關嘉佩女士及空氣流通評估顧問蔡昌全教授出席會議解答委員的詢問。張女士、劉先生、關女士及蔡教授此時離席。]