

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10960 號

供城市規劃委員會於 2024 年 3 月 8 日考慮

《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/38》
考慮申述編號 TPB/R/S/TM/38-R1 至 R4

《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/38》
考慮申述編號 TPB/R/S/TM/38-R1 至 R4

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/TM/38-)
<p>項目 A1 把位於康寶路上半段的一塊用地由「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)28」地帶，並訂明建築物高度限制。</p> <p>項目 A2 把位於康寶路／青麟路與五柳路交界處的一塊用地由「住宅(戊類)1」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)28」地帶，並訂明建築物高度限制。</p> <p>項目 B 把位於五柳路以西的一塊用地由「住宅(戊類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。</p> <p>項目 C1 把位於屯門第 9 區的一塊用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶，並訂明建築物高度限制。</p> <p>項目 C2 把毗鄰輕鐵河田站的一塊用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶。</p> <p>項目 D 把位於興富街以西的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，並訂明建築物高度限制。</p>	<p>總數：4</p> <p>支持項目 C1 R1：個別人士</p> <p>就項目 A1、A2、B、C1、C2、D 及 E 提出反對／負面意見 R2：個別人士</p> <p>反對項目 A2 R3：仲英有限公司，由領賢規劃顧問有限公司代表</p> <p>就項目 C1 及 C2 提出意見 R4：香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)</p>

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/TM/38-)
項目 E 把位於興富街西面較遠處的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，並訂明建築物高度限制。	

註： 申述人的名單載於**附件 III**。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網站https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TM_38.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2023年10月20日，《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/38》(下稱「分區計劃大綱圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖及其《註釋》所作的各項修訂載於**附件 II**的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1 a**及**H-1 b**上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到共4份有效的申述。2024年2月2日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A1、A2 及 B—已規劃的新慶路及康寶路公營房屋發展的配套設施

- 2.1 政府一直採取多管齊下的方式來滿足房屋和其他發展需要，並自2012年起就「綠化地帶」用地進行土地用途檢討，旨在改劃用地作住宅用途。在具發展潛力的用地當中，當局物色

了 3 幅位於屯門新市鎮北面邊陲、橫跨藍地及亦園分區計劃大綱圖和屯門分區計劃大綱圖所涵蓋範圍的用地，即新慶路用地、新慶路延伸用地和康寶路用地，以作公營房屋發展。當局已進行工程可行性研究及《環境影響評估條例》訂明的環境影響評估，以便進行綜合公營房屋發展及確定該項發展的技術可行性。

2.2 其後在 2017 年，政府決定把 3 幅用地合併作單一發展(即新慶路及康寶路公營房屋發展)，成為綜合全面的公營房屋發展項目，當中包括政府、機構及社區用途和相關基礎設施工程。已規劃的新慶路及康寶路公營房屋發展落成後，可為大約 57,120 人的總人口合共提供 20,400 個房屋單位。

2.3 已規劃的新慶路及康寶路公營房屋發展的主要部分(約 22.05 公頃)(76%)位於藍地及亦園分區計劃大綱圖的範圍內。對藍地及亦園分區計劃大綱圖作出的相應修訂是把這個主要部分改劃為「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶，以便進行已規劃的公營房屋發展項目。有關修訂已經完成，《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/12》亦已於 2022 年 11 月公布。目前對屯門分區計劃大綱圖作出的修訂，旨在反映已規劃的新慶路及康寶路公營房屋發展的較小部分(約 2.72 公頃)(9.4%)¹，主要涵蓋為發展項目提供服務的兩個擬議公共運輸交匯處和一個污水泵房的部分。

2.4 為推展已規劃的新慶路及康寶路公營房屋發展及其配套設施，項目 A1 及 A2 用地已改劃為「住宅(甲類)28」地帶，成為綜合公營房屋發展項目的一部分，最高地積比率限為 6.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 160 米。此外，項目 B 用地已改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設污水泵房，最高建築物高度限為一層。

項目 C1 及 C2—關於擬議商業用途及反映已建狀況和已規劃用途的第 12A 條申請

2.5 2023 年 6 月 23 日，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」)同意一宗第 12A 條申請(編號

¹ 餘下部分(約 4.23 公頃)(14.6%)主要用作道路工程，工程完成後會反映在屯門分區計劃大綱圖上。

Y/TM/28)，把位於屯門第 9 區的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶，以便進行商業發展，最高地積比率限為 9.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 140 米(屯門市地段第 79 及 80 號)及主水平基準上 120 米(屯門市地段第 81 號)、額外增設總樓面面積不少於 3,000 平方米(屯門市地段第 80 號)和 2,000 平方米(屯門市地段第 81 號)以闢設交通停車處，以及重置設有不少於 62 個停車位的公眾停車場(屯門市地段第 80 號)。為落實小組委員會的決定，項目 C1 用地已改劃為「商業(2)」地帶，並訂明上述發展限制。

- 2.6 上述第 12A 條申請的申請人原先建議把位於屯門市地段第 79 號以北的現有公廁連配套設施和已規劃的寵物公園所在之處亦改劃為「商業(2)」地帶。然而，為反映已建狀況和已規劃的用途，把項目 C2 用地改劃為「休憩用地」地帶較為合適，因為在該土地用途地帶上，「公廁設施」及「公園及花園」均屬經常准許的第一欄用途。

項目 D 及 E—就靈灰安置所用途提出的第 12A 條申請

- 2.7 2023 年 8 月 25 日，小組委員會考慮兩宗第 12A 條申請(編號 Y/TM/25 及 26)，要求把分別位於興富街西面及西面較遠處的兩幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便把用地現有的靈灰安置所用途規範化。申請人並沒有就擬議「政府、機構或社區」地帶擬訂專屬的《註釋》。鑑於申請人已提交詳細的發展建議及相關技術評估以作支持，相關政府部門原則上對該擬議計劃不表反對或沒有負面意見，加上《私營骨灰安置所條例》的發牌制度和土地行政制度也設有管制機制，小組委員會決定同意該兩宗第 12A 條申請，把該兩幅用地改劃為合適的「政府、機構或社區」地帶支區，並把「靈灰安置所」放於第一欄用途(即經常准許的用途)，以精簡發展管制程序。
- 2.8 為落實小組委員會的決定，項目 D 及 E 的兩幅用地已分別改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶及「政府、機構或社區(4)」地帶，並訂明最高建築物高度分別為兩層及一層，龕位數目上限分別為 5,282 個及 4,942 個。

就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.9 分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》已就上述修訂項目作出相應修訂。當局亦藉此機會，更新各土地用途地帶的一般資料，以反映規劃區的最新狀況和規劃情況。

2.10 2023年9月22日，小組委員會同意，對《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/37》作出的各項擬議修訂適宜根據條例第5條供公眾查閱。相關的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第7/23號載於城規會網頁²，而小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於附件IV。《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/38》於2023年10月20日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

3.1 在把擬議修訂提交小組委員會考慮前，規劃署聯同土木工程拓展署(下稱「土拓署」)和房屋署向屯門鄉事委員會發出信件和諮詢文件，邀請委員就分區計劃大綱圖的擬議修訂、已規劃的新慶路和康寶路公營房屋發展項目及其相關的地盤平整工程和配套設施(即項目A1、A2和B)提出意見。2023年9月11日，規劃署聯同土拓署和房屋署就上述事宜諮詢屯門區議會。

3.2 城規會沒有收到屯門鄉事委員會的意見，而屯門區議會則原則上支持有關建議和就分區計劃大綱圖作出的相關修訂。此外，屯門區議會亦要求當局適時提供足夠的政府、機構及社區設施和泊車位，以及探討加強已規劃公營房屋發展用地與屯門新市鎮之間整體行人和交通連接的可行性。他們的觀點和意見已納入上文第2.10段所述的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第7/23號，以及附件V所載的屯門區議會會議記錄摘要。

² 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第7/23號載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/727_rnt_agenda.html

3.3 城規會在處理項目 C1、C2、D 和 E 所涉的第 12A 條申請的過程中，已根據原有條例³作出公布，讓公眾提出意見。小組委員會於 2023 年 6 月 23 日和 2023 年 8 月 25 日考慮該 3 宗第 12A 條申請時，已顧及在相關公布期內收到的公眾意見。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

3.4 2023 年 10 月 20 日，分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條在憲報刊登，以供公眾查閱。屯門區議員及屯門鄉事委員會委員亦獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到由屯門區議員或屯門鄉事委員會委員提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 項目 A1、A2 及 B 的申述用地

4.1.1 項目 A1、A2 及 B 的用地現時有各類棕地作業(包括露天貯物場、貨倉和停車場)，當中有部分為康寶路路段及植被。緊鄰這些用地北面主要為棕地作業。這些棕地作業將被清理，以便進行在藍地及亦園分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的已規劃的新慶路和康寶路公營房屋發展。項目 A1 用地的南面和南面較遠處是在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的地方，範圍涵蓋紫田村、寶塘下和小坑村。現有的康寶路從西北向東南貫穿項目 A1 用地。項目 A2 及 B 用地的南面為康寶路和五柳路，東面則有輕便鐵路(下稱「輕鐵」)路軌和屯馬線高架橋(圖 H-2 a、H-2 b、H-3 a、H-4 a 及 H-4 b)。

4.1.2 項目 A1 及 A2 用地(分別約 0.8 公頃和 1.68 公頃)劃為「住宅(甲類)28」地帶，而項目 B 用地(約 0.24 公頃)則劃為「政府、機構或社區」地帶。這幾幅用地構成已規劃作新慶路和康寶路公營房屋發展主要範圍中

³ 「原有條例」指在緊接 2023 年 9 月 1 日之前有效的《城市規劃條例》。

細小但不可或缺的部分。擬議公營房屋發展項目的主要發展參數概述如下：

地盤總面積*	約 29 公頃
最高地積比率	6.5 倍
最高建築物高度	主水平基準上 160 米
住用樓層數目	約 43 至 46 層
樓宇幢數	24 幢
單位數目	約 20 400 個
人口	約 57 120 人
目標落成日期	2031/32 至 2033/34 年
配套設施	<ul style="list-style-type: none">• 一間小學、幼稚園和社會福利設施• 零售設施• 一間體育中心和一個 11 人足球場• 兩個公共運輸交匯處(部分屬項目 A1 及 A2 的涵蓋範圍)• 一個污水泵房(屬項目 B 的涵蓋範圍)

* 整個發展項目包括相關的基礎設施和道路工程

4.2 項目 C1 及 C2 的申述用地

4.2.1 項目 C1 及 C2 用地位於屯門第 9 區東面邊陲位置，在屯門新市鎮毗鄰屯馬線屯門站的核心地區。有關用地所涉範圍包括屯門市地段第 79 號、第 80 號及第 81 號，以及數條公共道路(在東面、東北面和東南面的建豐街、南面的一段建榮街、西面的一段建泰街和西北面的一段河田街)。震寰路的地區幹路從北向南貫穿有關用地。有關用地現時分別是位於屯門市地段第 79 號、第 80 號和第 81 號的嘉栢中心 I、物流中心／倉庫和巴士廠。項目 C2 用地有部分現時是公廁及其附屬設施，以及一個興建中的寵物公園(圖 H-2c、H-3b、H-4c 至 H-4d)。

4.2.2 項目 C1 用地(約 3.65 公頃)劃為「商業(2)」地帶，最高地積比率為 9.5 倍，而最高建築物高度為主水平基準上 120 米及 140 米，以用作商業用途。根據獲批准的

第 12A 條申請編號 Y/TM/28 的初步發展計劃，主要發展參數概述如下：

發展用地面積 屯門市地段第 79 號 屯門市地段第 80 號 屯門市地段第 81 號	約 20,348 平方米 約 2,247 平方米 約 7,547 平方米 約 10,554 平方米
商業地積比率	不超過 9.5 倍
商業總樓面面積 屯門市地段第 79 號 屯門市地段第 80 號 屯門市地段第 81 號#	約 193,306 平方米 約 21,347 平方米 約 71,696 平方米(包括 1,000 平方米供幼稚園使用) 約 100,263 平方米
交通停車處總樓面面積 屯門市地段第 79 號 屯門市地段第 80 號 屯門市地段第 81 號	約 5,000 平方米 — 約 3,000 平方米 約 2,000 平方米
上蓋面積 61 米以上 24 米以上但不超過 27 米	62.5%(屯門市地段第 79 號) 不超過 65%(屯門市地段第 80 號和第 81 號) 90%(屯門市地段第 79 號) 不超過 90%(屯門市地段第 80 號和第 81 號)
樓宇幢數	3 幢(每個地段各有一幢樓宇)
建築物高度	不超過主水平基準上 140 米 (屯門市地段第 79 號和第 80 號) 不超過主水平基準上 120 米 (屯門市地段第 81 號)
樓層數目 屯門市地段第 79 號 屯門市地段第 80 號 屯門市地段第 81 號	32 層及 4 層地庫 31 層及 4 層地庫 27 層及 4 層地庫
私人休憩用地	不少於 3,440 平方米
政府、機構及社區設施	安老院舍外展專業服務社會福利設施(總樓面面積約為 713 平方米)
目標落成年份	2028 年

附屬泊車位	屯門市	屯門市	屯門市	總數
	地段 第 79 號	地段 第 80 號	地段 第 81 號	
— 私家車	122	378	526	1,026
— 電單車	13	38	53	104
附屬上落客貨車位	屯門市	屯門市	屯門市	總數
	地段 第 79 號	地段 第 80 號	地段 第 81 號	
— 重型貨車	3	13	19	35
— 輕型貨車	6	24	34	64
— 旅遊巴	—	2	—	2
— 的士／私家車	—	3	4	7
公眾泊車位	屯門市	屯門市	屯門市	總數
	地段 第 79 號	地段 第 80 號	地段 第 81 號	
— 重型貨車	—	13	—	13
— 旅遊巴	—	4	—	4
— 電單車	—	45	—	45

包括擬設於震寰路上方 2 至 4 樓連接屯門市地段第 80 號和第 81 號的設有零售設施的連接天橋的總樓面面積。

4.2.3 項目 C2 用地(約 0.07 公頃)劃為「休憩用地」地帶，以反映已建狀況和興建中的寵物公園。

4.3 項目 D 的申述用地

項目 D 用地(約 0.09 公頃)劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，建築物高度限為兩層，以規範化現有的靈灰安置所用途。該用地位於屯門新市鎮西北邊陲的山坡上，可由興富街的盡頭路經一條區內通道往返。用地現時有一間名為祥隆精舍的靈灰安置所，設有一幢樓高兩層的骨灰龕建築物連數幢臨時構築物作附屬用途。用地附近一帶有三間靈灰安置所，而用地東面的斜坡下是高層公營房屋發展項目寶田邨，西面較遠處為有植被的斜坡和青山靶場(圖 H-2 d、H-3 c 及 H-4 e)。

4.4 項目 E 的申述用地

項目 E 用地(約 0.14 公頃)劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，建築物高度限為一層，以規範化現有的靈灰安置所用途。周邊一帶與上文第 4.3 段所述的項目 D 用地相若。用地現時有一間名為益豐精舍的靈灰安置所，設有兩幢單層的骨灰龕建築物連數幢臨時構築物作附屬用途(圖 H-2 d、H-3 c 及 H-4 f)。

4.5 規劃意向

上述申述用地所涉土地用途地帶的規劃意向載述如下：

- (a) 項目 A1 及 A2 所屬的「住宅(甲類)28」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。分區計劃大綱圖《說明書》亦列明項目 A1 及 A2 所屬的「住宅(甲類)28」地帶擬作公營房屋發展。
- (b) 項目 B 所屬的「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- (c) 項目 C1 所屬的「商業(2)」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- (d) 項目 C2 所屬的「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

- (e) 項目 D 及 E 所屬的「政府、機構或社區(3)」地帶及「政府、機構或社區(4)」地帶的規劃意向，主要是用作靈灰安置所及宗教機構用途。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會收到合共 4 份有效的申述。**R1** 由一名個別人士提交，表示支持項目 C1；**R2** 由一名個別人士提交，就項目 A1、A2、B、C1、C2、D 及 E 提出反對/負面意見；**R3** 由仲英有限公司(即項目 A2 所涉部分私人地段的擁有人)提交，表示反對項目 A2；以及 **R4** 由港鐵公司提交，就項目 C1 及 C2 提供意見。
- 5.1.2 申述提出的主要理由及建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，概述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述

項目 C1

主要理由	申述編號
(1) 項目 C1 用地現有和已規劃的交通基礎設施有緊密連接，以作商業用途。	R1
(2) 改劃用途地帶符合政府集中發展西部經濟走廊，以及提升香港作為國際商業中心及大灣區門戶地位的措施。改劃工作可推動屯門舊工業區的重建和更新，提升該區的經濟活力。	

回應
關於(1)及(2)： 備悉表示支持的意見。

5.3 表示反對/負面意見的申述

項目 A1 及 A2

5.3.1 房屋發展選址的合適度

主要理由	申述編號
改劃項目 A1 用地作公營房屋發展會減少「綠化地帶」，破壞「綠化地帶」對康寶路的緩衝作用。	R2
回應	
<p>(a) 新慶路和康寶路用地位於屯門新市鎮北面邊陲，現時有道路可達，因此當局認為用地適合作公營房屋發展，以及闢設相關基礎設施和政府、機構及社區設施，以滿足短至中期的房屋需求。該幅公營房屋用地主要部分位於藍地及亦園分區計劃大綱圖的範圍內，有關的法定改劃程序已經完成，已核准的分區計劃大綱圖亦已於 2022 年公布。項目 A1 及 A2 主要旨在反映已規劃的新慶路和康寶路公營房屋用地的餘下小部分範圍，涵蓋發展項目的配套設施。</p> <p>(b) 項目 A1 用地目前主要為已平整土地上的棕地作業及一些植被地。當局已進行環境影響評估，以證明根據《環境影響評估條例》，新慶路和康寶路的公營房屋發展項目在環境方面屬可以接受。有關的環境影響評估報告已於 2020 年 12 月 30 日獲環保署署長核准。當局亦已在勘測階段進行環境檢討。為應付道路交通噪音問題，當局亦建議多項緩解措施，包括設置路旁隔音屏障、在重新定線的康寶路一些路段使用低噪物料鋪路、為一些住宅大樓裝設減音窗，以及限制易受噪音影響的社福設施的外牆朝向重新定線的康寶路和道路。關於對空氣質素的影響，經核准的環境影響評估已就擬議公營房屋</p>	

發展項目和現有及已規劃的道路網所產生的車輛廢氣，而預計累積空氣質素影響符合空氣質素指標。因此，在落實建議的緩解措施後，預計不會有無法克服的噪音和空氣質素影響。

5.3.2 樹木保育及景觀

主要理由	申述編號
當局沒有提供有關砍伐樹木的資料。項目 A2 用地中兩組成熟樹本應保留在公營房屋發展項目內。	R2
回應	
根據經核准的環境影響評估所進行的粗略樹木調查(如第 5.3.1(b)段所述)，整個新慶路和康寶路的公營房屋發展項目內約有 1,300 棵樹木會與發展項目有所衝突並建議將之砍伐。為補償失去綠化的地方，建議在切實可行的情況下，在新慶路和康寶路用地及附近範圍落實 1:1 的補償種植比率。當局就樹木事宜，連同經核准環境影響評估，已於藍地及亦園分區計劃大綱圖的法定改劃程序中考慮。根據粗略樹木調查，項目 A1、A2 及 B 用地內約有 69 棵樹木會與發展項目有所衝突並建議將之砍伐。當中所錄得的大部分品種屬香港常見的品種，未有發現已登記的古樹名木。當局會在詳細設計階段進行詳細的樹木調查，以及根據發展局技術通告 DEVB TC(W) No. 4/2020 擬備樹木保育和移除建議書，以避免在不必要的情況下砍伐樹木，並制訂最終的樹木處理的方式，以及分配補償種植的地方。房屋署在選擇種植的植物時會採取「種植有方，因地制宜」的原則，以確保植物能在公營發展中持續生長。	

5.3.3 就個別用地提出的建議

主要理由	申述編號
<p>(1) 項目A2用地周邊(即500米半徑範圍)主要為公營房屋發展項目，公營房屋單位與私人樓宇單位的比例約為98：2。私人房屋發展有助建構均衡的房屋組合，促進社區長遠的持續發展，並令社區維持活力。R3建議在他的土地(包括位於項目A2用地的一幅狹長土地，以及位於藍地及亦園分區計劃大綱圖範圍內的一大幅土地)(圖H-6)發展私人房屋，提供約1,998個單位連休憩用地和零售設施。提供私人房屋可滿足市場需要和需求，亦能配合政府增加私人房屋供應的政策。</p> <p>(2) 擬議私人房屋發展項目可較早落實，因為有關的第16條規劃申請及建築圖則已獲批准，而該項目亦無需收地。發展用地已準備就緒，可以展開發展。</p> <p>(3) 根據已規劃的新慶路和康寶路公營房屋發展項目最新的布局設計圖，單位數目減少了1,200個，而且有四幅學校用地已被剔除，只剩下一間小學。有關項目亦增加了一個足球場，但理據欠奉。因此，目前有彈性和空間可容納擬議的私人房屋發展。</p> <p>(4) 政府的意向是在有關土地發展公營房屋，這剝奪了R3的私人發展的權利。</p> <p>(5) R3建議修訂分區計劃大綱圖的《說明書》第9.3.2段中的「住宅(甲類)28」地帶，在有關句子加入「和私人」的字詞，以提供彈性，方便在項目A2用地落實擬議私人房屋發展。</p>	<p>R3</p>
回應	
<p>關於(1)至(5)：</p> <p>(a) 鑑於公營房屋需求殷切，政府已着力物色合適的用地，以作公營房屋發展。考慮到現行的房屋政策、屯門區的公私營房屋組合比例、土地用途情況及鄰近環</p>	

境，當局認為新慶路和康寶路的用地適宜作公營房屋發展，可在2031/32至2033/34年提供約20,400個單位，以應付短中期的房屋需求。已規劃的新慶路和康寶路公營房屋發展項目的主要部分位於藍地及亦園分區計劃大綱圖的範圍內，為實行已規劃的公營房屋發展，該分區計劃大綱圖的相應修訂已經完成，而《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號S/TM LTY Y/12》亦已於2022年11月公布。

- (b) **R3**建議用作私人房屋發展的用地有大部分(約91.4%)位於藍地及亦園分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的範圍內(圖H-6)。在藍地及亦園分區計劃大綱圖的修訂階段中，**R3**以類似的理由提交申述及建議方案。城規會在考慮**R3**當時的申述後，決定不修訂藍地及亦園分區計劃大綱圖。
- (c) 2024年1月26日，當局在憲報刊登根據《收回土地條例》(第124章)的收地建議，以便收回土地進行在新慶路和康寶路的發展，以及根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)和《水污染管制(排污設備)規例》(第358AL章)進行的擬議道路工程和相關工程。同日，**R3**提交的換地申請被拒。因此可見在新慶路和康寶路用地發展公營房屋的規劃意向清晰明確。
- (d) 基於有關決策局／部門的最新要求，當局釋出四幅原本規製作興建學校的用地，並藉此機會把有關的用地用作闢設政府、機構及社區設施。就此，一間體育館和一個11人足球場已納入發展當中。當局認為有需要將項目A2用地納入公營房屋發展項目內，使發展布局得以完整，以及更有效善用珍貴的土地資源。若把公營房屋用地的部分範圍剔除以供進行私人住宅發展，將會大幅改變擬議公營房屋發展的布局設計。這不但影響公營房屋發展項目的完整程度，亦使工程可行性研究下的技術評估在多方面(包括交通、環境、空氣流通和基礎設施建議)須作大幅檢討，導致公營房屋發展項目的施工時間表有所延誤。
- (e) **R3**沒有提供資料，以證明把擬議私人房屋發展項目融入已規劃的新慶路和康寶路公營房屋發展項目的替代方案在技術上可行。考慮到上述因素，申述人並無提出有力的規劃理據，支持應順應其建議而修訂分區計劃大綱圖的《說明書》。

項目 B

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 沒有就擬議污水泵房的詳細設計提供資料。 (2) 沒有就砍伐樹木提供資料。	R 2
回應	
關於(1)： (a) 項目 B 用地擬用作興建規模細小、樓高一層的污水泵房，以服務已規劃的新慶路和康寶路公營房屋發展。根據第 5.3.1(b) 段所述經核准的環境影響評估，會在擬議污水泵房加設綠化天台及進行相關的園景工程(例如種植攀緣植物、灌木和竹樹，以及在邊界圍欄以垂直方式種植植物)，以改善綠化情況。建議在項目 B 用地進行的綠化比率最少達 20%。當局會在詳細設計階段，因應新慶路和康寶路公營房屋發展的詳細規劃和設計，進一步考慮擬議污水泵房的設計。 關於(2)： (b) 請參閱上文第 5.3.2 段的回應。	

項目 C1 及 C2

主要理由／建議	申述編號
<u>項目 C1</u> (1) 第 12A 條改劃土地用途地帶申請編號 Y/TM/28 所涉的擬議公眾停車場、社會福利設施、行人天橋及休憩用地並不理想。此外，由於生育趨勢下降，因此亦無理據支持在用地闢設幼稚園的建議。擬議商業發展會對在交通、視覺和日照方面造成不良影響，以及造成行人環境的污染。 (2) 項目 C1 用地應保留作「綜合發展區」地帶，以確保社區設施及服務的供應充足。	R 2

(3) 由於只有一輪的公眾參與，因此當局應向公眾公布第 12A 條改劃土地用途地帶申請的所有詳情。不熟悉城市規劃程序的市民將無法得知如何取得原有申請的資料。

項目 C2

(4) 項目 C2 用地應改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便更準確反映其已建公廁的狀況。

回應

關於(1)至(3)：

(a) 項目 C1 是為了落實小組委員會就第 12A 條改劃土地用途地帶申請作商業發展（編號 Y/TM/28）所作的決定。2023 年 6 月 23 日，小組委員會根據申請的個別規劃及設計優點，以及多項規劃考慮因素(包括土地用途的兼容性、發展密度和技術上的可行程度)，同意該項申請。

(b) 根據申請人的初步發展計劃，會在用地上應社會福利署要求闢設實用樓面面積為 324 平方米(或總樓面面積約為 713 平方米)的安老院舍外展專業服務社會福利設施，亦會闢設總樓面面積約為 1,000 平方米的幼稚園。此外，會在擬議發展的平台層及較低樓層提供不少於 3,440 平方米的私人休憩用地予公眾享用，開放時間視乎日後商場的營業時間而定。建議闢設設有零售設施的天橋和行人天橋以連接屯馬線屯門站，藉此改善該區的行人流通和連接性。另外亦建議闢設有不少於 62 個泊車位的公眾停車場，以重置現時位於建豐街的收費錶停車位。在考慮周邊的土地用途、按第 12A 條申請所提出的技術評估及緩解措施，以及相關政府部門的意見後，當局認為改劃項目 C1 用地的土地用途地帶的建議可行，並在土地用途、交通、環境、視覺及基礎設施方面可以接受。

(c) 此外，由於項目 C1 用地涉及多個業權，第 12A 條申請的申請人打算把用地由「綜合發展區(1)」地帶及「綜

合發展區(2)」地帶改劃為「商業」地帶，以提供彈性進行分階段發展，從而加快發展進度。因此，把項目C1用地劃為「商業(2)」地帶，以便早日把用地重建作商業用途，以及逐步活化該區，實屬合適。

- (d) 在有關的商業發展內闢設幼稚園的建議，是按照原有計劃大綱圖的《說明書》內就「綜合發展區(1)」地帶所訂明的要求而提出，而本港幼稚園的經營情況是由市場主導。開設幼稚園一事會在詳細設計階段作進一步檢視。
- (e) 在審議第12A條改劃土地用途地帶申請，以及公布屯門分區計劃大綱草圖時，已按照既定的法定及行政程序進行公眾諮詢。分區計劃大綱圖的擬議修訂細節(包括相關的小組委員會文件及其附件，以及小組委員會會議的會議記錄)已載於城規會網頁，以供公眾查閱。公眾亦可根據條例的規定，就擬議修訂提交申述。

關於(4)：

- (f) 項目C2用地的西面部分主要是現正興建中的已規劃寵物公園，而用地東側是現有的公廁連附屬設施。在「休憩用地」地帶內，「公園及花園」及「公廁設施」均屬第一欄用途。把用地劃為「休憩用地」地帶，以反映已規劃的寵物公園用途及已建狀況，實屬恰當。

項目D及E

主要理由	申述編號
(1) 有關的靈灰安置所似乎由同一營運機構經營，均沒有宗教用途背景。擬議的網上拜祭及泊車安排成效存疑。	R2
(2) 若批准有關的第12A條改劃土地用途地帶申請，加上該區其他的已規劃靈灰安置所，交通網絡會超出負荷。	

回應

關於(1)及(2)：

- (a) 項目D及E旨在落實小組委員會就兩宗第12A條改劃土地用途地帶申請編號Y/TM/25及26所作的決定，把有關用地的現有靈灰安置所用途納入規範。2023年8月25日，小組委員會根據多項規劃考慮因素，包括土地用途協調性、發展密度和技術可行性，同意該兩宗第12A條申請。
- (b) 該兩宗第12A條改劃土地用途地帶申請的相關技術評估顯示有關建議可行。相關政府部門亦在視覺和景觀規劃、土力工程、消防安全和結構方面，沒有負面意見／不表反對。在交通方面，申請人建議採取人流管理措施，包括在節日當天及前後的14個曆日關閉靈灰安置所，並採取預約安排。此外，現場不設為訪客提供的泊車位(有需要且事先獲得許可者除外)。申請人亦建議設立電子平台，提供網上拜祭、追思及紀念活動，以進一步減少前往靈灰安置所的人數。申請人已評估因在區內興建靈灰安置所而帶來的累積交通影響。如推行擬議的交通和人流管理措施，預計不會造成不良的交通影響。就交通角度而言，運輸署對有關建議並無負面意見。
- (c) 即使土地用途地帶已修訂，而「靈灰安置所」在有關的「政府、機構或社區(3)」地帶和「政府、機構或社區(4)」地帶屬第一欄用途，第12A條申請的申請人仍須遵守與用地上靈灰安置所用途相關的其他相關法例和規定(包括有關牌照和土地行政機制的規定)。倘私營骨灰安置所發牌委員會決定批准有關的牌照申請，按照一般做法，實行獲批准的管理方案(包括申請人建議的交通和人流管理措施)會列為持牌人必須遵守的發牌條件之一。

5.4 提出意見的申述

項目 C1 及 C2

主要理由／建議	申述編號
由於部分發展用地位於屯馬線和輕鐵的保護區，所有工程均須符合相關的法定要求及作業指引。在展開工程前，須把鐵路結構及設施的詳細施工和監察建議提交港鐵公司覆檢和事先得到港鐵公司同意。倘工程涉及使用起重裝置，放置有關裝置的位置必須盡量遠離屯馬線和輕鐵路軌／結構，亦須事先取得港鐵公司同意。	R4
回應	
備悉上述意見。根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-24 號訂明的要求，如送交屋宇署的建築圖則涉及鐵路保護區，則會按中央處理安排送交港鐵公司徵詢意見。至於申請人有否遵從《建築物條例》和《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-24 號的規定，當局會在提交建築圖則的階段作出詳細檢查。	

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 教育局局長；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 路政署總工程師／鐵路拓展 1-1；
- (d) 土拓署總工程師／房屋工程 2；
- (e) 食物環境衛生署署長；
- (f) 房屋署署長；
- (g) 康樂及文化事務署署長；
- (h) 社會福利署署長；以及
- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

6.2 以下決策局／部門對各項申述沒有意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 運輸及物流局局長；
- (c) 房屋局局長；
- (d) 環保署署長；
- (e) 警務處處長；
- (f) 漁農自然護理署署長；
- (g) 機電工程署署長；
- (h) 消防處處長；
- (i) 衛生署署長；
- (j) 地政總署屯門地政專員；
- (k) 地政總署總產業測量師／鐵路發展；
- (l) 民政事務總署屯門民政事務專員；
- (m) 土拓署土力工程處處長；
- (n) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (o) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (p) 路政署總工程師／新界西；
- (q) 渠務署總工程師／新界北；
- (r) 水務署總工程師／建設；
- (s) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (t) 民航處處長；以及
- (u) 土拓署西拓展處處長。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1** 對項目 C1 表示支持的意見及 **R4** 對項目 C1 和 C2 的意見。

7.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 R2 及 R3，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A1 及 A2

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式，循序漸進地提供足夠的房屋用地，以滿足市民對房屋的殷切需求。相關措施包括持續進行多項土地用途檢討工作。這些申述用地位於屯門新市鎮的邊陲，現時有道路可達，亦有相

關基礎設施。改劃這些申述用地的土地用途地帶作住宅用途，以便增加房屋土地供應，做法恰當**(R2)**；

- (b) 當局已進行工程可行性研究、《環境影響評估條例》訂明的環境影響評估及相關的技術評估，確定在申述用地興建公營房屋並無任何無法克服的技術問題。當局會在詳細設計階段進一步考慮詳細的樹木保育、移除和補償種植建議**(R2)**；
- (c) 新慶路和康寶路公營房屋用地的主要部分位於藍地及亦園分區計劃大綱圖的範圍內，有關的法定改劃程序已經完成，分區計劃大綱核准圖亦已於 2022 年公布**(R2 及 R3)**；
- (d) 劃設「住宅(甲類)」地帶是為了實行綜合公營房屋發展，以回應社會對公營房屋的迫切需求。此舉與政府現行的房屋政策一致。有建議提出使用項目 A2 用地進行私營房屋發展。落實此建議須大幅檢討有關發展的布局設計及相關的技術評估，導致擬議公營房屋發展項目的推行時間表有所延誤。現時並無有力的規劃理據支持應順應申述人的建議而修訂分區計劃大綱圖的《說明書》**(R3)**；

項目 B

- (e) 當局已進行工程可行性研究、《環境影響評估條例》訂明的環境影響評估及相關的技術評估，確定在申述用地興建污水泵房並無任何無法克服的技術問題。改劃申述用地的土地用途地帶以興建作為已規劃公營房屋發展的配套設施的污水泵房，做法恰當。當局會在詳細設計階段，當局會在詳細設計階段進一步考慮擬議污水泵房的設計**(R2)**；

項目 C1

- (f) 項目 C1 旨在落實小組委員會同意第 12A 條申請編號 Y/TM/28 的決定，以作商業發展連公眾停車場、社會福利設施、行人天橋及休憩用地。申請人進行的技術

評估顯示，有關發展建議在技術及基礎設施方面屬可行及可持續發展，而且在視覺上亦與周邊的發展項目互相協調。把該用地劃為「商業(2)」地帶，以便早日把用地重建作商業用途，以及逐步活化該區，實屬合適**(R2)**；

- (g) 本港幼稚園的經營情況是由市場主導。開設幼稚園一事會在詳細設計階段作進一步檢視**(R2)**；
- (h) 在審議第 12A 條改劃土地用途地帶申請，以及公布屯門分區計劃大綱草圖時，已按照既定的法定及行政程序進行公眾諮詢**(R2)**；

項目 C2

- (i) 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。把用地劃為「休憩用地」地帶，以反映已規劃的寵物公園用途及已建狀況，實屬恰當**(R2)**；以及

項目 D 及 E

- (j) 項目 D 及 E 旨在落實小組委員會同意兩宗第 12A 條申請編號 Y/TM/25 及 26 的決定，以規範化於有關用地的現有靈灰安置所。申請人進行的技術評估顯示，在落實擬議的交通及人流管理措施後，靈灰安置所用途不會對周邊地區的交通造成重大影響。靈灰安置所日後的營運須遵守《私營骨灰安置所條例》的發牌規定**(R2)**。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱圖。

8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，請委員同意，整份分區計劃大綱圖連同其《註釋》及《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/38》(縮圖)
附件 II	《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/37》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	2023 年 9 月 22 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘錄
附件 V	2023 年 9 月 11 日屯門區議會會議記錄摘錄
附件 VI	屯門分區計劃大綱圖主要社區設施和休憩用地的供應
圖 H-1 a	項目 A1、A2、B、D 及 E 的申述用地位置圖
圖 H-1 b	項目 C1 及 C2 的申述用地位置圖
圖 H-2 a 至 2 d	平面圖
圖 H-3 a 至 3 c	航攝照片
圖 H-4 a 至 4 f	實地照片
圖 H-5	新慶路及康寶路公營房屋發展的示意設計圖
圖 H-6	R3 的擬議發展用地

規劃署

2024 年 3 月