

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10996 號
供城市規劃委員會於 2025 年 3 月 7 日考慮

《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/40》
考慮申述編號 TPB/R/S/TM/40-R1 至 R69

《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/40》
考慮申述編號 TPB/R/S/TM/40-R1 至 R69

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/TM/40-)
<u>項目 A1</u> 把位於輕便鐵路(下稱「輕鐵」)豐景園站西北面的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)29」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 A2</u> 把屬於住宅發展項目「海典軒」部分的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 B</u> 把位於屯門市廣場以東的一幅用地由「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)30」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 C</u> 把位於興富街以西的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，並訂明建築物高度限制。	<u>總數：69</u> <u>支持項目 B(總數：5)</u> R1 至 R5：個別人士 <u>反對所有或個別項目</u> <u>(總數：62)</u> <u>僅反對項目 A1</u> R6：海典軒業主委員會 R7 至 R42：個別人士 <u>反對項目 A1 及 A2</u> R43 至 R59：個別人士 <u>反對項目 A1 及 B</u> R60 至 R62：個別人士 <u>反對所有項目</u> R63 至 R67：個別人士 <u>就項目 A1 及／或 B 提出意見(總數：2)</u> R68：香港鐵路有限公司 (下稱「港鐵公司」) R69：香港中華煤氣有限公司 (下稱「煤氣公司」)

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_40.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 2024 年 11 月 1 日，《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/40》(下稱「該圖」)(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-1a 及 H-1b 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到共 69 份有效的申述。2025 年 2 月 7 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 – 擬議私人住宅發展附連公共交通總站和政府、機構或社區設施

- 2.1 政府以多管齊下的方式滿足房屋和其他發展需要。為滿足和加快短中期房屋用地供應，政府一直進行各項土地用途檢討，包括檢討目前空置、以短期租約形式批租，或作其他不同的短期或政府用途的政府土地，以物色更多適合轉作住宅用途的用地。當局在屯門第 16 區輕鐵豐景園站西北面覓得一幅用地作私人住宅發展，而該用地目前用作美化市容地帶、巴士總站、巴士站、綠色專線小巴士站。有關用地未有任可指定的長遠用途。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已進行可行性研究，以確定在該用地進行附連公共交通總站和政府、機構或社區設施的擬議私人住宅發展，在技術上可行。

- 2.2 為落實建議，有關用地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)29」地帶，最高地積比率限為 6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。

項目 A2 – 反映已完成發展及已建狀況

- 2.3 位於項目 A1 用地以西屬於住宅發展項目「海典軒」部分的一幅 U 形用地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以更確切地反映已完成發展及已建狀況。

項目 B – 落實已獲批准的第 12A 條申請，以進行私人住宅發展，並附設社會福利設施

- 2.4 2023 年 11 月 24 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 Y/TM/30)，把位於屯門市廣場以東的一幅用地由「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶支區¹，最高住用地積比率限為 6 倍或最高非住用地積比率限為 9.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，以進行私人住宅發展並附設總樓面面積不少於 315 平方米的社會福利設施(即學校社會工作組)。為落實小組委員會的決定，項目 B 的有關用地已改劃為「住宅(甲類)30」地帶，並訂明上述發展限制。

項目 C – 落實已獲批准的第 12A 條申請，以作靈灰安置所發展

- 2.5 2024 年 4 月 19 日，小組委員會同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/TM/24)，把位於興富街以西的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作靈灰安置所發展。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技術評估，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宗第 12A 條申請，把該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。為落實小組委員會的決定，項目

¹ 在第 12A 條申請階段，小組委員會同意申請人提出把用地改劃為「住宅(甲類)29」的建議。支區編號已因應是次修訂分區計劃大綱圖的最新建議重新編排。

C 的用地已改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，最高建築物高度限為兩層，龕位數目上限為 5 670 個。

就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.6 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，根據最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)，修訂分區計劃大綱圖的《註釋》和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。

分區計劃大綱草圖

2.7 2024 年 10 月 4 日，小組委員會同意，對《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/39》作出的各項擬議修訂適宜根據條例第 5 條供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 5/24 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**。其後，《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/40》於 2024 年 11 月 1 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 在把擬議修訂提交至小組委員會考慮前，規劃署聯同土拓署於 2024 年 9 月 9 日就項目 A1 諮詢屯門區議會。一些屯門區議會議員認為，當區居民一直希望把有關用地用作休憩用地、公眾停車場及／或政府、機構及社區用途。他們對改劃地帶建議表示失望，並主要就交通容量、可能對視覺及通風造成的負面影響、建築物體積和布局，以及「政府、機構或社區」用地的損失方面表達關注。部分議員亦關注到可行性研究所建議的緩解措施如何在日後的住宅發展項目中妥為落實。

3.2 當局於同日接獲兩組就項目 A1 提交的請願書，其中一組由海典軒、南浪海灣、豐景園及嘉悅半島的居民集體提交³，另一

² 小組委員會文件第 5/24 號載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/751_rnt_agenda.html

³ 這組請願書由一名立法會議員及一名屯門區議會議員共同提交。

組則由海典軒業主委員會(即 **R6**)提交。當局一共接獲 269 份公眾意見，其中，包括 12 份表示支持的意見，理由是改劃可充分善用土地和滿足私營房屋需要；有兩份意見則提出巴士總站應在原址重置，以及大廈座向應避免阻礙日照及通風；另有 253 份表示反對的意見，所基於的理由與上文第 3.1 段所述的理由相若；餘下兩份則表示無意見。他們的觀點和意見已反映在**附件 V** 所載的屯門區議會會議的討論中，以及納入上文第 2.7 段所述的小組委員會文件第 5/24 號。

3.3 城規會在處理項目 B 和 C 所涉的第 12A 條申請的過程中，已根據原有條例⁴公布兩宗申請，讓公眾提出意見。小組委員會於 2023 年 11 月 24 日和 2024 年 4 月 19 日考慮該兩宗第 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 2024 年 11 月 1 日，載有修訂項目的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。屯門區議會議員亦獲告知，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會議員提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 項目 A1 及 A2 的申述用地

4.1.1 項目 A1 用地位於屯門新市鎮南部的屯門第 16 區，目前用作美化市容地帶、友愛(南)巴士總站、巴士站(豐景園)和綠色專線小巴士站。這幅用地可經其北面的海珠路前往。用地的周邊地區以住宅發展項目為主，夾雜各類政府、機構或社區設施和休憩用地，具有以下特色(圖 **H-2a**、**H-3a** 及 **H-4a** 至 **H-4c**)：

(a) 該用地附近的住宅發展項目包括海典軒、南浪海灣、嘉悅半島、豐景園、翠寧花園、御海灣和兆翠苑。有關地點劃為「住宅(甲類)」地帶，最高

⁴ 「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》。

建築物高度限為主水平基準上 100 米，最高住用地積比率限為 6 倍至 6.5 倍；

- (b) 西面較遠處越過海皇路是一幅已規劃進行綜合發展的用地。該用地在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通匯處」地帶以作綜合商業及住宅發展連鐵路設施(即計劃興建的港鐵屯馬線屯門第 16 區站)、公共交通匯處、休憩用地和政府、機構或社區設施，最大住用總樓面面積限為 366 678 平方米，最大非住用總樓面面積限為 31 100 平方米(相等於住用和非住用地積比率分別約為 6 倍和 0.5 倍)，最高建築物高度則限為主水平基準上 174 米；
- (c) 東鄰是海珠路遊樂場。另有兩個遊樂場分別在其北面 and 南面較遠處，名為豐安街兒童遊樂場和恆貴街遊樂場；
- (d) 東南面是輕鐵豐景園站；以及
- (e) 周邊地區現有和已規劃的政府、機構或社區設施包括現有的體育中心、小學、中學、電話機樓及為殘疾人士而設的職業訓練中心，以及一個計劃興建的運動場。

- 4.1.2 該用地擬議進行私人住宅發展附連公共交通總站和政府、機構或社區設施。擬議發展的示意設計圖及截視圖分別載於繪圖 H-1 及 H-2。擬議發展項目的主要發展參數概述如下：

用地面積	約 0.44 公頃
最高地積比率	6 倍
最高建築物高度	主水平基準上 100 米
住宅樓宇數目	兩幢

樓層數目	兩層地庫停車場上加 26 層住宅樓層，兩層平台作公共交通總站，政府、機構或社區設施及住宅大堂
單位數目	約 525 個
人口	約 1 418 人
配套設施 ⁽¹⁾	• 公共交通總站 • 政府、機構或社區設施
預計完工日期	2030 年／2031 年

註釋：

(1) 公共交通總站和政府、機構或社區設施獲豁免計算在分區計劃大綱圖「住宅(甲類)29」地帶所訂明的地積比率內。至於政府、機構或社區設施，有關地點、類型和實際供應情況，有待項目倡議人經諮詢相關政府部門後在詳細設計時確定。

4.1.3 項目 A2 用地屬項目 A1 用地西面名為「海典軒」的已落成住宅發展項目的一部分，現時涵蓋一部分海典軒平台的構築物、一個園景區和一個行人天橋着陸區(圖 H-2 a、H-3 a、H-4 a 至 H-4 c)。

4.2 項目 B 的申述用地

項目 B 用地位於屯門市廣場以東。該處為已發展地區，享有屯門新市鎮內完善的公共交通、主要道路網絡及現有基礎設施。該用地的周邊地區主要是劃為「住宅(甲類)」地帶的高層和高密度商業／住宅發展項目(包括屯門市廣場、華都花園和屯門時代廣場)，亦夾雜「政府、機構或社區」用途(圖 H-2 b 及 H-3 b)。其東面大部分範圍是長有植被的山坡，在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。該用地現時空置，植物叢生(圖 H-4 d 及 4 e)。

4.3 項目 C 的申述用地

項目 C 用地位於屯門新市鎮西北邊陲山坡上，可由興富街的盡頭路經一條區內通道往返。附近一帶有三間靈灰安置所，均在 2022 年至 2023 年間改劃為「政府、機構或社區」地帶支區。其東面較遠處，有植被相隔而距離約 150 米以外，是公營房屋發展項目寶田邨，而西面較遠處為植物茂生的斜坡

和青山靶場(圖 H-2c 及 H-3c)。該用地現時豎設圍欄，已平整，並有一幢樓高兩層的空置建築物及一個半下沉式的土地範圍(圖 H-4f 至 4h)。

5. 規劃意向

上述申述用地所涉土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 A1、A2 及 B 分別所屬的「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)29」地帶及「住宅(甲類)30」地帶，其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；以及
- (b) 項目 C 所屬的「政府、機構或社區(5)」地帶，規劃意向主要是用作靈灰安置所及宗教機構用途。

6. 申述

6.1 申述事項

6.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 69 份有效的申述。當中，5 名個別人士(R1 至 R5)表示支持項目 B；37 份申述，包括一份由海典軒業主委員會(R6)提交及 36 份由個別人士(R7 至 R42)提交，表示反對項目 A1；17 名個別人士(R43 至 R59)表示反對項目 A1 及 A2；3 名個別人士(R60 至 R62)表示反對項目 A1 及 B；以及 5 名個別人士(R63 至 R67)表示反對所有項目，當中兩名(R66 及 R67)沒有提供任何理由。港鐵公司(R68)和煤氣公司(R69)就項目 A1 及／或 B 提出意見。

6.1.2 申述提出的主要理由、意見及建議，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 6.2 至 6.4 段。

6.2 表示支持的申述

項目 B

主要理由	申述編號
(1) 支持項目 B，因為改劃土地用途地帶會使私人房屋供應有所增加，可更有效地善用土地資源，從而解決房屋需要。擬設的社會福利設施會有助改善地區內的社區服務。 (2) 項目 B 用地鄰近屯門市廣場一帶，設有配套基礎設施，公共交通服務充足，是適合作住宅發展的地點。 (3) 項目 B 用地的生態價值有限，因此，預期生態不會受到負面影響。改劃土地用途地帶並施加適當的建築物高度限制，已在環境因素與發展需要之間取得平衡。	R 1 至 R 5
回應	
<u>關於(1)至(3)：</u> (a) 備悉表示支持的意見。	

6.3 表示反對的申述

項目 A1

6.3.1 用地的適合程度及替代用地建議

主要理由／建議	申述編號
(1) 項目 A1 用地太細小，不適合作房屋發展。	R 6 至 R 12、 R 15、R 43 至 R 49、R 52、R 54
(2) 基於已規劃的第 16 區車站上蓋會有發展項目，加上居者有其屋計劃	R 6、R 13 至 R 18、R 44、

發展項目(即兆翠苑)即將落成，將來的房屋供應充足，實無迫切需要把項目 A1 用地改劃作住宅用途。	R 45、R 50、 R 51、R 60、R 61
(3) 海珠路遊樂場東端目前為籃球場和公園的地方(翠寧花園對面)，可考慮用作擬議住宅發展的替代地點(圖 H-2a 及 H-3a)。另一方案是把恆貴街遊樂場(圖 H-2a 及 H-3a)與項目 A1 用地對調。此舉可使發展用地面積更大，同時與附近的住宅發展項目適當分隔。恆貴街遊樂場的運動設施可在項目 A1 用地重置。	R 8、R 19、 R 45、R 51、R 54
回應	
<u>關於(1)至(3)：</u> (a) 政府一直以多管齊下的方式滿足房屋和其他發展需要。為滿足和加快短中期房屋用地供應，政府一直進行各項土地用途檢討，包括檢討目前空置、以短期租約形式批租，或作其他不同的短期或政府用途的政府土地，以物色更多適合轉作住宅用途的用地。政府將繼續協力物色合適用地作房屋發展。如認為有其他具潛力的用地適宜用作房屋發展，相關決策局／部門將進一步按情況檢視把用地作有關發展是否可行及合適，以便增加房屋用地供應。 (b) 項目 A1 用地位於屯門新市鎮南部的屯門第 16 區內。該區是發展完善的住宅社區，有多項政府、機構或社區設施及休憩用地。擬議私人住宅發展會提供約 500 個單位，可容納約 1 400 人。土拓署進行的可行性研究確定，按項目 A1 用地約 0.44 公頃、最高地積比率限為 6 倍及最高建築物高度限為主水平基準上 100 米計算，要容納擬議住宅發展連公共交通總站及政府、機構或社區設施，在技術上可行。 (c) 位於項目 A1 用地的擬議住宅發展附近現有及已規劃的發展項目有海典軒和嘉悅半島(劃為「住宅(甲類)」地	

帶)、兆翠苑(劃為「住宅(甲類)26」地帶)和御海灣(劃為「住宅(甲類)22」地帶)),以及一項包括商業及住宅用途連鐵路設施的已規劃綜合發展項目(劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶),這些發展項目地積比率介乎6倍至6.5倍,建築物高度介乎主水平基準上100米至主水平基準上174米。擬議住宅發展與上述發展項目的規模相若,而且互相協調。

- (d) 海珠路遊樂場和恆貴街遊樂場現時服務屯門第16區及較大地區範圍的人口。當中的康樂及體育設施(包括公園及花園、籃球場及足球場)經常有人使用。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示,目前並無計劃把該兩個遊樂場重建作其他用途。

6.3.2 空氣流通、視覺及環境方面

主要理由	申述編號
(1) 擬議住宅發展會造成「屏風效應」,令駛經海珠路的車輛所產生的空氣污染物積聚。擬議住宅發展的高樓大廈會對周邊地方的空氣流通造成負面影響。	R 7、R 14、 R 19、R 26 至 R 30、R 44、 R 45、R 52、 R 54、R 55、 R 61、R 62、R 64
(2) 擬議的公共交通總站會對空氣質素造成負面影響。	R 27、R 64
(3) 擬議住宅發展會對附近居民和學生造成負面噪音滋擾。項目 A1 用地亦會受到附近輕鐵和海珠路分別產生的鐵路及交通噪音所影響。	R 11、R 19、 R 28、R 33、 R 40、R 45、 R 57、R 64
(4) 建築噪音和空氣污染物會對附近居民的身心健康造成負面影響。建築工程亦會對附近學校的學生造成嚴重影響。	R 10、R 15、 R 16、R 30 至 R 32、R 39、 R 51、R 59、R 64

(5) 項目 A1 用地與鄰近住宅發展項目(例如海典軒和豐景園)之間沒有足夠的建築物間距。擬議住宅發展會阻擋天然光線，並會令開揚的景致和私人景觀喪失。	R 6 至 R 9、 R 11、R 14、 R 17、R 19、 R 21、R 26、 R 29、R 31 至 R 33、R 35、 R 40、R 43 至 R 52、R 55、 R 56、R 61 至 R 64
(6) 擬議發展有損周邊的自然環境，因為有關發展涉及移除綠化和干擾雀鳥的飛行路線。	R 11、R 43、R 57

回應

關於(1)至(3)：

- (a) 根據在可行性研究下進行的初步空氣流通專家評估，雖然項目 A1 用地並非位於任何主要通風廊內，但可能會影響其毗鄰四周的通風情況。倘若採取緩解措施，包括劃設建築物間距和建築物後移範圍，預計擬議發展不會對周邊地區的空氣流通情況造成嚴重的負面影響。為提升通風表現，在詳細設計階段，在切實可行範圍內考慮推行額外措施，例如優化建築物通透度、盡量縮減基座體積，以及在公共交通總站採用自然通風設計。從空氣流通角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展沒有負面意見。
- (b) 當局已依照現行標準和指引在可行性研究下進行初步環境評審，以證明擬議發展在環境方面可以接受。在初步環境評審中，當局已評估擬議發展可能造成的噪音及空氣質素影響。結果顯示，倘若落實建議的緩解措施(例如與海珠路保持 10 米的緩衝距離、在建築物與輕鐵路軌之間預留 25 米的後移距離，以及採用建築簷片和減音窗)，預計擬議發展不會因車輛廢氣而對空氣質素造成負面影響，亦不會有鐵路及交通噪音影響。從環境規劃角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對初步環境評審沒有負面意見。

- (c) 當局將要求劃設充足的緩衝距離、提交噪音影響評估及進行其他相關環境評估，以進行擬議發展。未來發展商須進行必要的評估，並落實評估中的緩解措施，以確保符合相關標準和規定。
- (d) 《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 1/22 號》訂明有關半封閉式公共交通交匯處的空氣污染管制，當局日後會以此為指引，設計和管理擬議公共交通總站，以確保半封閉式公共交通總站的機械通風系統的設計、運作和保養妥當，從而防止出現空氣流通問題。項目 A1 用地內的擬議公共交通總站和停車處亦會按照《香港規劃標準與準則》設計，以盡量減低噪音影響。

關於(4)：

- (e) 擬議住宅發展的項目倡議人會透過推行良好工地作業模式，例如在嘈吵的建造工程使用隔音板及屏障、在地盤內頻密清潔及灑水、提供車輪清洗設施等，以控制工程噪音及塵土滋擾至符合《噪音管制條例》及《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》下既定標準及指引的水平。此外，項目倡議人須嚴格恪守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 1/94 號》就建築工地排水渠訂明的緩解措施，以及建造合約的建議污染管制條款。環保署署長就這方面沒有意見。

關於(5)：

- (f) 擬議發展的建築物高度限制為主水平基準上 100 米，與周邊的住宅發展相容。根據就擬議發展進行的初步景觀及視覺影響評估，從 8 個選定的公眾觀景點眺望，擬議發展對 7 個觀景點所造成的整體視覺影響介乎「微不足道」至「略為負面」之間，另對一個位於海珠路遊樂場的觀景點造成「中度負面」的視覺影響，因為該處接近和直接望向擬議發展。擬議發展的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，主要填充了住宅大樓之間的縫隙，但會稍微／局部遮擋天際視野及山脊線。從視覺角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展沒有負面意見。
- (g) 關於可能對自然採光造成的影響，根據《建築物(規劃)規例》，現時海典軒和豐景園作居住用途的房間在採光

及空氣流通方面可自給自足，而擬議發展不會妨礙該兩個發展項目符合採光及空氣流通方面所規定的最低要求。此外，根據可行性研究的示意發展計劃，發展的住宅大樓與海典軒和豐景園的住宅樓宇之間，分別會劃設至少 15 米及 25 米的建築物間距，以保持足夠距離。視乎詳細設計，日後的發展商須要符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱「作業備考」)APP-152 內的《可持續建築設計指引》就有關建築物後移範圍及劃設建築物間距的規定。須留意的是，只要擬議發展內的任何建築物與毗鄰用地的共同地段界線之間的間距平均闊度為 7.5 米，則視作符合作業備考 APP-152 下其中一項建築物間距規定。

- (h) 至於私人景觀，香港發展密度高，如要保護私人景觀，而又不阻礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。

關於(6)：

- (i) 項目 A1 用地位於屯門新市鎮南部的屯門第 16 區，目前用作美化市容地帶、友愛(南)巴士總站、巴士站(豐景園)和綠色專線小巴士站。該用地位處城市核心地區，大部分範圍屬已受干擾。此外，根據港鐵屯門南延線項目核准環境影響評估報告內的生態調查結果，該用地位於屯門鷺鳥林的鷺鳥主要飛行廊道和屯門公園的鷺鳥夜棲地範圍以外。因此，預計不會對生態或雀鳥飛行路線造成重大影響。漁農自然護理署署長就此沒有意見。
- (j) 至於用地現有的園境，根據園境及視覺影響評估，用地內一共有 36 棵樹木，當中並無古樹名木或具特別價值的樹木。在該 36 棵樹木中，除了建議原址保留的一棵樹木(T036)外，餘下的 35 棵均建議砍伐，補種樹木比例為 1:1。鑑於用地的地面面積有限，因此會在擬議發展的平台層種植 35 棵新樹，確實位置及樹木品種會在詳細設計階段進一步研究。整體綠化覆蓋率會達到最少 20%。從園境規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展沒有負面意見。

6.3.3 交通及運輸方面

主要理由	申述編號
(1) 現時的巴士和輕鐵服務在繁忙時間均超出負荷(尤其是用地內的巴士站均為往九龍／港島方向的尾站)。該處沒有足夠的公共交通服務以支援新增人口。	R 9、R 14、 R 17、R 19、 R 26、R 28、 R 29、R 34 至 R 39、R 43 至 R 45、R 47、 R 51、R 54 至 R 58、R 60、 R 63、R 64
(2) 屯門現有的道路網絡已飽和，而人口增加會進一步加劇多條主要連接路及多個路口(特別是沿海皇路連接皇珠路)的交通擠塞問題。	R 14、R 17、 R 19、R 21、 R 28、R 37、 R 38、R 54、 R 55、R 57、 R 58、R 60、R 63 至 R 65
(3) 項目 A1 用地原本規劃作公眾停車場。擬議住宅發展未能滿足泊車位的需求，將令區內泊車位短缺問題加劇，導致出現更多違例泊車，尤其是沿恆富街和恆貴街旁。	R 37、R 45、R 54
(4) 暫停項目 A1 用地的公共交通服務並不可取。	R 16、R 20、 R 21、R 26、 R 30、R 39、 R 47、R 48
(5) 擬議的臨時巴士站遷移計劃並不可取，因為海珠路路旁的等候區空間有限，可能會有安全問題。	R 52
回應	
<u>關於(1)及(2)：</u>	
(a) 根據在可行性研究下進行的交通及運輸影響評估，公共	

交通服務有剩餘載客量應付新增人口的出行需求。考慮到擬議發展有多種現有公共交通服務可達，包括巴士、綠色專線小巴及鐵路服務，擬議發展不會對現有公共交通服務造成負面影響，因此無需增設路面接駁服務。此外，屯馬線屯門南延線項目將於 2030 年竣工，屆時可進一步加強公共運輸網絡。因此，公共交通服務將會足夠，可為擬議發展及其附近一帶提供服務。當局會密切監察和適時加強公共交通服務，以應付新增人口的出行需求。

- (b) 在交通及運輸影響評估中已進行連接道路及路口評估，所得的結論是，倘若落實已規劃的屯門繞道，加上其他項目倡議人於海皇路／海珠路進行路口改善工程，擬議發展附近一帶的連接道路和路口仍有足夠容量。擬議發展對周邊道路網絡造成的交通影響輕微。運輸署署長對交通及運輸影響評估的結果和建議沒有負面意見。

關於(3)：

- (c) 項目 A1 用地未有規劃作公眾停車場用途。
- (d) 擬議發展的泊車設施供應將符合《香港規劃標準與準則》的規定。儘管確實的供應量須待詳細設計階段才可確定，但交通及運輸影響評估已採用較高標準的供應量作為假設，並確認有關的供應量屬技術上可行。泊車設施供應的相關規定會在批地階段納入土地契約內。
- (e) 就泊車位不足的關注，區內有兩個正在研究中的公眾停車場項目(即第 16 區的運動場、休憩用地及公眾停車場項目及第 27 區的休憩用地及公眾停車場發展項目)。

關於(4)及(5)：

- (f) 受影響的友愛(南)巴士總站及巴士站(豐景園)將臨時遷往海珠路毗鄰海珠路遊樂場的位置(繪圖 H-3 及 H-4)，距離現時的位置約 150 米。運輸署署長對臨時遷移巴士站一事沒有意見。根據交通及運輸影響評估，擬議發展外面的行人路將維持令人滿意的服務水平。
- (g) 在擬議發展落成後，有關用地會闢設一個有蓋的公共交通總站。視乎在詳細設計階段所作的進一步檢討，項目

A1 用地的擬議公共交通總站將設 3 個停車處(供專營巴士及綠色專線小巴使用)及一個的士站，以提供較現有設施更完善的公共交通服務。

6.3.4 政府、機構或社區／康樂設施及休憩用地的供應

主要理由／建議	申述編號
(1) 改劃項目 A1 用地的用途地帶有違政府先前擬發展該用地作政府、機構或社區及休憩用地用途的計劃，違反了對屯門居民的承諾。	R 14、R 25、 R 41、R 59
(2) 於區內居民不斷增加，現有的零售和政府、機構或社區設施已不勝負荷。因此，項目 A1 用地應保留作政府、機構或社區及社會福利設施用途(如社區會堂、政府診所、泊車位、學校、青年／長者中心等)，以應付社區的需求。此外，亦應提供街市、食肆和幼稚園。	R 6、R 9、R 11、 R 12、R 17、 R 19、R 22 至 R 24、R 28、 R 29、R 33、 R 36、R 38 至 R 42、R 45、 R 47、R 48、 R 54、R 58、R 60
(3) 項目 A1 用地應保留作「政府、機構或社區」地帶。	R 7、R 24、R 45 至 R 50、R 52 至 R 54、R 58、R 59
(4) 項目 A1 用地應與東面的海珠路遊樂場合併。	R 6、R 44、 R 51、R 54
(5) 附近一帶沒有足夠的休憩用地。現有的休憩用地不方便附近居民前往。	R 6、R 7、R 13、 R 19、R 21、 R 34、R 43、 R 44、R 47、 R 48、R 54

(6) 應考慮把項目 A1 用地改劃作康樂及休憩用地用途，例如兒童遊樂場、寵物公園、單車場、交通安全城及游泳池，以締造宜居的環境，並補償因受已規劃的第 16 區車站發展項目影響而損失的海皇路花園及屯門游泳池。	R 6 至 R 9、R 12、R 14、R 17、R 19 至 R 25、R 31、R 32、R 34、R 38、R 41、R 42、R 45、R 47、R 48、R 57、R 62
回應	
<u>關於(1)至(3)：</u> (a) 項目 A1 用地並無指定作任何長遠用途。 (b) 按照《香港規劃標準與準則》及相關決策局／部門的要求，已規劃的政府、機構或社區設施大致上足以應付屯門區的規劃人口需求，但安老院舍、社區照顧服務設施、幼兒中心則除外(附件 VI)。就社會福利設施，社會福利署在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。此外，香港規劃標準與準則已分別於 2018、2020 及 2022 重新加入以人口為基礎的幼兒中心和安老服務及設施規劃標準，故此，有關修訂標準反映逐步達至調整有關服務及設施供應的長遠目標。這些設施會由相關政府決策局／部門審慎規劃／檢視。如有機會，日後位於較大地區範圍的發展／重建項目的處所內可加入政府、機構及社區設施。就項目 A1 用地的政府、機構及社區設施，有關地點、類型和實際供應情況，有待項目倡議人經諮詢相關政府部門後在詳細設計時確定。而項目 B 用地，該發展會提供合適的社會福利設施以滿足社區需要。 (c) 提供食肆和幼稚園是由市場主導的。在劃為「住宅(甲類)29」地帶的發展有當然權利進行一定程度的非住宅用途。至於提供街市方面，食物環境衛生署(下稱「食環署」)表示並無計劃在項目 A1 用地提供公眾街市。	
<u>關於(4)至(6)：</u> (d) 就有關休憩用地供應的關注，按照《香港規劃標準與準則》的要求，規劃區已規劃的鄰舍和地區休憩用地供應	

足以應付規劃人口需求(附件 VI)。附近居民步行亦可到達若干休憩用地(當中包括兒童遊樂場及寵物公園)(圖 H-2a 及 H-3a)。在屯門南延線項目下，受港鐵公司現正進行的位於「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶北部影響的海皇路花園會分階段在現有的屯門河(東岸)花園毗鄰重置。此外，屯門游泳池亦會在屯門高爾夫球中心現有的輕擊區範圍內重置，並設有更完善的設施，包括室內游泳池。重置後的屯門游泳池的設施將按照康文署的要求，並在諮詢相關持份者後提供。

- (e) 康文署已計劃在用地西面較遠處越過海皇路的一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的土地興建一個面積約 5.63 公頃的運動場(圖 H-1a)。屯門區已規劃提供的運動場和游泳池足以應付規劃人口的需求，符合《香港規劃標準與準則》的規定。康文署署長表示並無計劃把現有的海珠路遊樂場進一步擴建至項目 A1 用地。

6.3.5 其他

主要理由	申述編號
(1) 在樓宇密集的地區進行擬議住宅發展或會造成地面沉降問題。	R33、R40、R55
(2) 用地面積有限，加上目前的經濟情況，或會降低發展商購入項目 A1 用地的意欲，構成流標風險，進一步打擊物業市場。	R6、R7、R11、R17、R43、R44、R56
回應	
<u>關於(1)：</u> (a) 任何私人發展項目的地盤平整及基礎工程均受《建築物條例》規管，亦須根據《建築物條例》就工程向建築事務監督呈交法定文件。當局會安排諮詢土拓署轄下的土力工程處，以便就岩土問題呈交文件。負責的認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師須遵從載於作業備考 APP-137 有關控制地面沉降的規定，至於基礎及／或挖掘及側向承托工程方面，則須在呈交建築圖則	

的階段，根據作業備考 APP-137 就發展項目的地面沉降呈交相關評估報告及監察建議，以供建築事務監督審批。
<u>關於(2)：</u> (b) 地價及物業價格並非相關的規劃考慮因素，不屬於分區計劃大綱圖的權責範圍。待城規會就申述作出決定，以及分區計劃大綱圖修訂程序完成後，當局會按照現行批地機制，把項目 A1 用地批作私人住宅用途。

項目 A2

主要理由	申述編號
(1) 就項目 A2 提出的申述與第 6.3.1 至 6.3.5 段撮述的理由相若。	R43 至 R59、 R63 至 R65
回應	
(a) 改劃項目 A2 主要旨在反映於 2004 年落成名為「海典居」的住宅發展項目的已建狀況。	

項目 B

主要理由／建議	申述編號
(1) 該項目會對交通、視覺、空氣流通及環境造成不良影響。	R61 至 R65
(2) 現有的公共交通服務無法應付新增人口的需求。	R60
(3) 與附近住宅發展項目之間的建築物間距不足，擬議發展會阻擋天然光線及私人景觀。	R61、R62
(4) 現有的社區設施已不勝負荷。該用地可用作休憩用地用途，例如兒童遊樂場、寵物公園、單車場、交通	R60、R62

安全城等。	
回應	
<u>關於(1)至(4)：</u> (a) 改劃土地用途地帶是為了落實一宗擬進行住宅發展並附設社會福利設施的第 12A 條申請(編號 Y/TM/30)。2023 年 11 月 24 日，小組委員會考慮過申請人的理據、技術評估、土地用途的協調性以及所收到的公眾和政府部門意見後，同意該宗申請。 (b) 相關的技術評估(包括交通影響評估、環境評估(包括空氣質素評估、噪音影響評估及視覺影響評估))，證實擬議發展在交通、環境及視覺方面不會對周邊地區造成負面影響。相關政府部門對該宗第 12A 條申請並無反對／負面意見。此外，項目倡議人須進行必要的評估，並落實當中的緩解措施，以確保符合相關標準和規定。 (c) 項目 B 用地位於山坡上，西面距離屯門市廣場約 30 米，中間有青山公路—青山灣段隔開，與附近發展之間應有足夠間距。 (d) 就有關阻擋私人景觀以及政府、機構及社區設施和休憩用地供應的關注事項，請分別參閱第 6.3.2(h)、6.3.4(b)及 6.3.4(d)段的回應。康文署署長表示並無計劃把該用地發展成休憩用地用途。	

項目 C

主要理由	申述編號
(1) 該項目會對交通、視覺及環境造成負面影響。	R63 至 R65
回應	
(a) 改劃土地用途地帶旨在落實一宗在 2024 年 4 月 19 日獲小組委員會同意作靈灰安置所發展的第 12A 條申請(編號 Y/TM/24)，當中已考慮申請人的理據、技術評估、土地用途的協調性，以及所收到的公眾和政府部門	

意見。

- (b) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，考慮到有關計劃的規模，該計劃不太可能會在視覺方面對周邊地區造成嚴重的負面影響。相關的技術評估(包括交通影響評估、交通及人流管理計劃、噪音影響評估)顯示，從交通及噪音方面而言，擬議發展不會對周邊環境造成負面影響。此外，從交通、環境及視覺方面而言，相關政府部門對該宗第 12A 條申請不表反對／沒有負面意見。食物環境衛生署署長表示，倘私營骨灰安置所發牌委員會決定批准該宗作擬議靈灰安置所用途的牌照申請，獲批准的管理計劃(包括申請人所建議的交通及人流管理措施)將會納入發牌條件，而持牌人須落實獲批准的管理計劃。

6.4 提供意見的申述

項目 A1

主要理由	申述編號
(1) 擬議住宅發展容易受到輕鐵運作時所產生的噪音影響，包括從附近海皇路弧形路軌所發出並經空氣傳遞的噪音，以及響號、駕駛和剎車所產生的噪音。項目倡議人應進行詳細的鐵路噪音影響評估，以準確估計輕鐵所帶來的噪音影響。此外，當局亦應充分考慮透過規劃大綱、法定圖則及／或土地文件施加有關的要求。	R 68
回應	
(a) 根據已進行的可行性研究，倘若採取緩解措施(例如在建築物與輕鐵路軌之間預留 25 米的後移距離、採用建築簷片和減音窗)，擬議發展並不會受到負面的鐵路噪音影響。當局將要求劃設足夠的緩衝區及提交噪音影響評估(包括鐵路噪音影響評估)的規定，以進行擬議發展。日後的發展商須進行必要的評估，並落實已緩解措施，以	

確保符合相關標準和規定。

項目 B

主要理由	申述編號
(1) 擬議住宅發展容易受到毗鄰設於杯渡路／青山公路－新墟段的弧形路軌所發出並經空氣傳遞的噪音影響。項目倡議人應提交詳細的鐵路噪音影響評估，以供環保署署長審批，並應實施適當的緩解措施，以確保完全符合法定要求。	R 68
(2) 有關用地鄰近青山公路－青山灣段的中壓煤氣管道。因此，建議項目倡議人進行定量風險評估，以評估潛在風險，以及在設計和施工階段諮詢煤氣公司，以釐定所需的緩解措施。	R 69
回應	
<u>關於(1)：</u> (a) 項目B是為了落實小組委員會就一宗改劃土地用途地帶以進行私人住宅發展的第12A條申請(編號Y/TM/30)所作的決定。2023年11月24日，小組委員會根據多項規劃考慮因素(包括土地用途的協調性、發展密度和技術可行性)，同意該宗申請。申請人為支持這宗申請，已進行了相關技術評估，包括初步環境評審。當局將要求項目倡議人須進行必要的評估，並落實當中的緩解措施，以確保符合相關標準和規定。	
<u>關於(2)：</u> (b) 在輸氣喉管附近進行任何發展，如須進行任何挖掘工程，項目倡議人／顧問／工程承建商應在設計及施工階段就現有或已規劃的氣體喉管／氣體裝置的位置，以及須保持的最少後移距離，與煤氣公司(R 69)保持聯絡／協調。但無須進行風險評估。	

7. 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下決策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 運輸及物流局局長；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 路政署總工程師／鐵路拓展 1-1；
- (e) 土拓署土力工程處處長；
- (f) 環保署署長
- (g) 地政總署屯門地政專員；
- (h) 地政總署總產業測量師／土地供應組
- (i) 漁農自然護理署署長；
- (j) 機電工程署署長；
- (k) 食環署署長；
- (l) 康文署署長；
- (m) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (n) 社會福利署署長；
- (o) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境
- (p) 土拓署西拓展處處長；
- (q) 房屋署署長；
- (r) 警務處處長；
- (s) 消防處處長；
- (t) 民政事務總署屯門民政事務專員；
- (u) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (v) 路政署總工程師／新界西；
- (w) 渠務署總工程師／新界北；
- (x) 水務署總工程師／建設；
- (y) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；以及
- (z) 民航處處長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1 至 R5** 對項目 B 表示支持的意見，以及 **R68** 對項目 A1 及 B 和 **R69** 對項目 B 的意見。

- 8.2 根據上文第 6.3 段的評估，規劃署不支持 R6 至 R67 的申述，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

- (a) 政府一直以多管齊下的方式，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各項土地用途檢討。項目 A1 用地位於屯門新市鎮南部的屯門第 16 區，區內有住宅、政府、機構或社區和休憩用地等用途。改劃項目 A1 用地的土地用途地帶作住宅用途，以便增加房屋用地供應，做法恰當(**R6 至 R19、R43 至 R52、R54、R56、R60、R61、R66 及 R67**)；
- (b) 政府已進行一項可行性研究，就交通、環境、空氣流通、園景及視覺等各方面的影響進行技術評估，並確定發展項目 A1 用地作私人住宅用途不涉及無法克服的技術問題 (**R6 至 R11、R14 至 R17、R19 至 R21、R26 至 R40、R43 to R52 及 R54 至 R67**)；
- (c) 按照《香港規劃標準與準則》的要求，政府、機構或社區設施的供應大致上足以應付屯門區的規劃人口需求，但安老院舍、社區照顧服務設施、幼兒中心則除外。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構或社區設施的供應情況。此外，規劃區內已規劃提供的地區休憩用地和鄰舍休憩用地，分別有 32.66 公頃和 58.99 公頃的餘額，以配合規劃人口的需要(**R6 至 R9、R11 至 R14、R17、R19 至 R25、R28、R29、R31 至 R34、R36、R38 至 R54、R57 至 R60、R62、R66 及 R67**)；

項目 A2

- (d) 改劃土地用途地帶旨在反映於 2004 年落成名為「海典軒」的住宅發展項目的已建狀況。改劃項目 A2 的改劃土地用途地帶實屬恰當(**R43 至 R59 及 R63 至 R67**)。

項目 B

- (e) 改劃土地用途地帶旨在落實城市規劃委員會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意第 12A 條申請編號 Y/TM/30 的決定，以進行私人住宅發展，並附設社會福利設施。申請人進行的技術評估顯示，有關發展建議在技術上可行，亦不會對周邊地區造成交通、視覺、空氣流通和環境方面的重大負面影響。改劃項目 B 的改劃土地用途地帶實屬恰當(R60 至 R67)；以及

項目 C

- (f) 改劃土地用途地帶旨在落實城市規劃委員會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意第 12A 條申請編號 Y/TM/24 的決定，以作靈灰安置所發展。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，靈灰安置所用途在技術上可行，亦不會對周邊地區的交通、視覺和環境造成重大影響。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。改劃項目 C 的改劃土地用途地帶實屬恰當(R63 至 R67)。

9. 請求作出決定

- 9.1 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。
- 9.2 倘城規會決定無須順應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。

10. 附件

- 附件 I 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/40》(縮圖)
附件 II 《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/39》的修

	訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	2024 年 10 月 4 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘錄
附件 V	2024 年 9 月 9 日屯門區議會會議記錄摘錄
附件 VI	屯門分區計劃大綱圖的主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1	示意設計圖(項目 A1)
繪圖 H-2	截視圖(項目 A1)
繪圖 H-3	擬議交通改善工程(項目 A1)
繪圖 H-4	擬議臨時巴士站搬遷(項目 A1)
圖 H-1 a	項目 A1、A2 及 B 的申述用地位置圖
圖 H-1 b	項目 C 的申述用地位置圖
圖 H-2 a 至 2 c	平面圖
圖 H-3 a 至 3 c	航攝照片
圖 H-4 a 至 4 h	實地照片

規劃署

2025 年 3 月