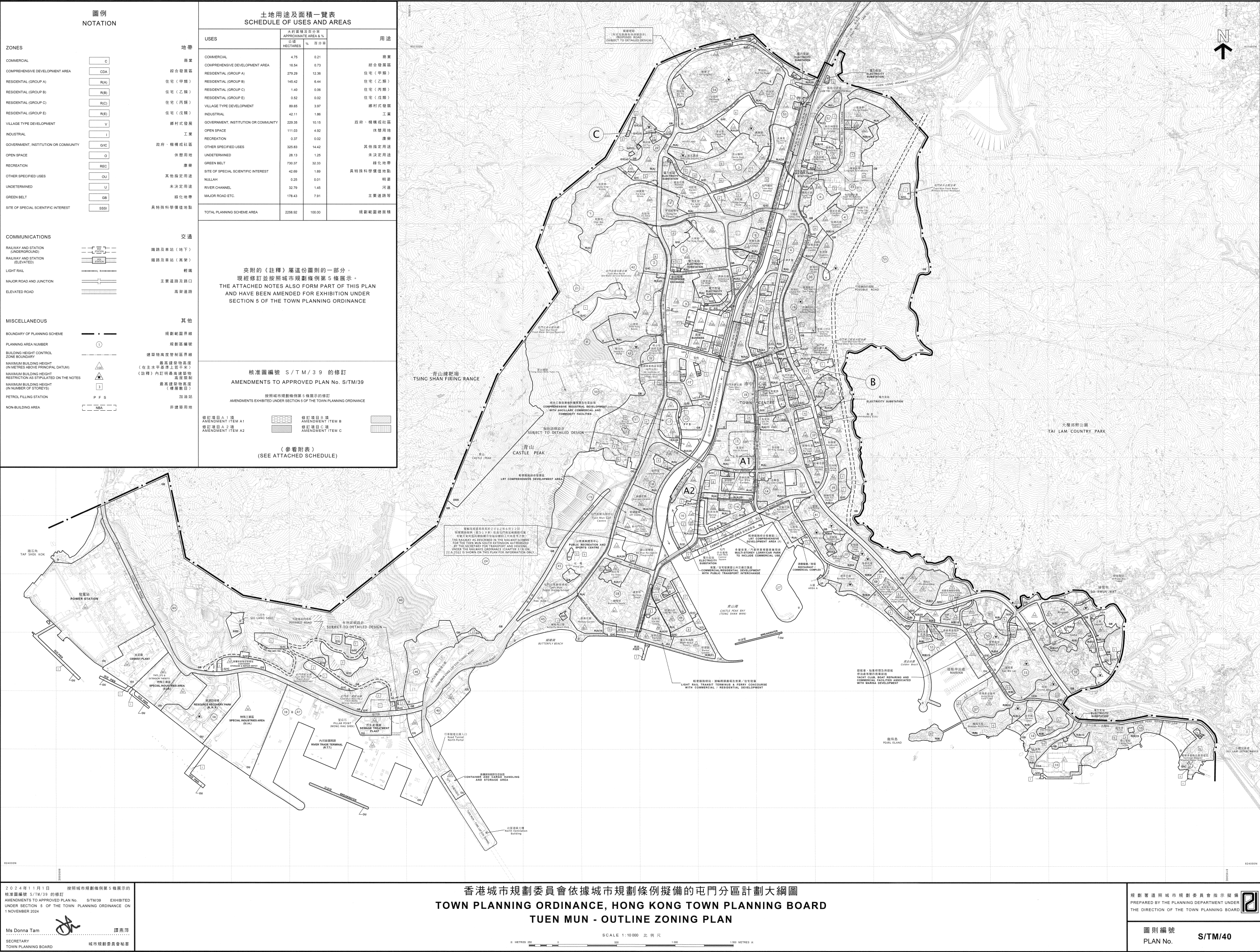




城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章)  
對屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/39  
所作修訂項目附表

---

**I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目**

- A1 項 - 把位於輕便鐵路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。
- A2 項 - 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。
- B 項 - 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。
- C 項 - 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。

**II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目**

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅(甲類)29」及「住宅(甲類)30」支區的發展限制條款。
- (b) 納入「政府、機構或社區(5)」支區及其有關的發展限制條款。
- (c) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。

- (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。

2024 年 11 月 1 日

城市規劃委員會

《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/40》  
Draft Tuen Mun Outline Zoning Plan No. S/TM/40

申述人名單  
Index of Representations

| 申述編號<br>Representation No. | 提交編號<br>Submission No.                                         | 申述人名稱<br>Name of Representer                         |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| TPB/R/S/TM/40-R001         | TPB/R/S/TM/40-S001                                             | Lee Hoi Yan                                          |
| TPB/R/S/TM/40-R002         | TPB/R/S/TM/40-S002                                             | Wu Wai Hong                                          |
| TPB/R/S/TM/40-R003         | TPB/R/S/TM/40-S004                                             | Chan Hong Ting                                       |
| TPB/R/S/TM/40-R004         | TPB/R/S/TM/40-S005                                             | Chow Ching Han                                       |
| TPB/R/S/TM/40-R005         | TPB/R/S/TM/40-S006                                             | Ling Yue Daphne So                                   |
| TPB/R/S/TM/40-R006         | TPB/R/S/TM/40-S007<br>TPB/R/S/TM/40-S009<br>TPB/R/S/TM/40-S011 | 海典軒業主委員會<br>(The Owner Committee of Oceania Heights) |
| TPB/R/S/TM/40-R007         | TPB/R/S/TM/40-S012                                             | Wong Ho Shan                                         |
| TPB/R/S/TM/40-R008         | TPB/R/S/TM/40-S027                                             | Tsang Chun Ming                                      |
| TPB/R/S/TM/40-R009         | TPB/R/S/TM/40-S030                                             | Leung Kai Cheong                                     |
| TPB/R/S/TM/40-R010         | TPB/R/S/TM/40-S039                                             | 馬燕薇                                                  |
| TPB/R/S/TM/40-R011         | TPB/R/S/TM/40-S047                                             | Leung Kai Lun                                        |
| TPB/R/S/TM/40-R012         | TPB/R/S/TM/40-S066                                             | Wan Ho Yin                                           |
| TPB/R/S/TM/40-R013         | TPB/R/S/TM/40-S015                                             | Wong Wai Yin                                         |
| TPB/R/S/TM/40-R014         | TPB/R/S/TM/40-S028                                             | Tang Yiu Leung                                       |
| TPB/R/S/TM/40-R015         | TPB/R/S/TM/40-S029                                             | Fong Shui Yee                                        |
| TPB/R/S/TM/40-R016         | TPB/R/S/TM/40-S044                                             | Ng Lee Yu                                            |
| TPB/R/S/TM/40-R017         | TPB/R/S/TM/40-S071                                             | 何顯毅                                                  |
| TPB/R/S/TM/40-R018         | TPB/R/S/TM/40-S075                                             | Chan Yiu Fai                                         |
| TPB/R/S/TM/40-R019         | TPB/R/S/TM/40-S014                                             | Pang Hoi Ling                                        |
| TPB/R/S/TM/40-R020         | TPB/R/S/TM/40-S025                                             | Ng Ka Yan                                            |
| TPB/R/S/TM/40-R021         | TPB/R/S/TM/40-S038                                             | Lee Sau Chun                                         |
| TPB/R/S/TM/40-R022         | TPB/R/S/TM/40-S058                                             | Chan Lan Yan                                         |
| TPB/R/S/TM/40-R023         | TPB/R/S/TM/40-S059                                             | 袁果卿                                                  |
| TPB/R/S/TM/40-R024         | TPB/R/S/TM/40-S060                                             | Wan Ho Ming Alan                                     |
| TPB/R/S/TM/40-R025         | TPB/R/S/TM/40-S063                                             | Chan Chi Ho Alex                                     |
| TPB/R/S/TM/40-R026         | TPB/R/S/TM/40-S067                                             | Chan Ho Yin                                          |
| TPB/R/S/TM/40-R027         | TPB/R/S/TM/40-S050                                             | Chan Ching Ngai 陳正毅                                  |
| TPB/R/S/TM/40-R028         | TPB/R/S/TM/40-S052                                             | 趙偉麟                                                  |
| TPB/R/S/TM/40-R029         | TPB/R/S/TM/40-S053                                             | 樂詠敏                                                  |
| TPB/R/S/TM/40-R030         | TPB/R/S/TM/40-S055                                             | 李煒琪 Li Wai Ki                                        |

| 申述編號<br>Representation No. | 提交編號<br>Submission No.                   | 申述人名稱<br>Name of Representer |
|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------|
| TPB/R/S/TM/40-R031         | TPB/R/S/TM/40-S076                       | Lam Sheung Kuen              |
| TPB/R/S/TM/40-R032         | TPB/R/S/TM/40-S077                       | Mak Kin Pan                  |
| TPB/R/S/TM/40-R033         | TPB/R/S/TM/40-S074                       | Wong Yuen Kong               |
| TPB/R/S/TM/40-R034         | TPB/R/S/TM/40-S072                       | Chung Yee Ling               |
| TPB/R/S/TM/40-R035         | TPB/R/S/TM/40-S010                       | 陳燕萍                          |
| TPB/R/S/TM/40-R036         | TPB/R/S/TM/40-S003                       | 陳智聰                          |
| TPB/R/S/TM/40-R037         | TPB/R/S/TM/40-S042                       | Lui Ka To                    |
| TPB/R/S/TM/40-R038         | TPB/R/S/TM/40-S056<br>TPB/R/S/TM/40-S061 | Lee Lai Kuen Alice           |
| TPB/R/S/TM/40-R039         | TPB/R/S/TM/40-S064                       | 周雅雯                          |
| TPB/R/S/TM/40-R040         | TPB/R/S/TM/40-S073                       | Wong Ching Wai               |
| TPB/R/S/TM/40-R041         | TPB/R/S/TM/40-S065                       | Chan Lan Fung Mavis          |
| TPB/R/S/TM/40-R042         | TPB/R/S/TM/40-S057                       | 陳明生                          |
| TPB/R/S/TM/40-R043         | TPB/R/S/TM/40-S018                       | Chow Hoi Fei                 |
| TPB/R/S/TM/40-R044         | TPB/R/S/TM/40-S019                       | Ng Hung Yu Amy               |
| TPB/R/S/TM/40-R045         | TPB/R/S/TM/40-S020                       | Lam Pui Man                  |
| TPB/R/S/TM/40-R046         | TPB/R/S/TM/40-S032                       | 許嘉妤                          |
| TPB/R/S/TM/40-R047         | TPB/R/S/TM/40-S033                       | 馬雙                           |
| TPB/R/S/TM/40-R048         | TPB/R/S/TM/40-S034                       | 許振盛                          |
| TPB/R/S/TM/40-R049         | TPB/R/S/TM/40-S035                       | 許思妤                          |
| TPB/R/S/TM/40-R050         | TPB/R/S/TM/40-S022                       | Chow Fung Chi                |
| TPB/R/S/TM/40-R051         | TPB/R/S/TM/40-S078                       | Tsui Hiu Lam                 |
| TPB/R/S/TM/40-R052         | TPB/R/S/TM/40-S026                       | Wong Sin Ping                |
| TPB/R/S/TM/40-R053         | TPB/R/S/TM/40-S041                       | 葉少萍                          |
| TPB/R/S/TM/40-R054         | TPB/R/S/TM/40-S016                       | Kwok Man Kit                 |
| TPB/R/S/TM/40-R055         | TPB/R/S/TM/40-S013                       | Shum Yee Man                 |
| TPB/R/S/TM/40-R056         | TPB/R/S/TM/40-S021                       | Sher Chun Fai Perray         |
| TPB/R/S/TM/40-R057         | TPB/R/S/TM/40-S024                       | Lam Yat Nam                  |
| TPB/R/S/TM/40-R058         | TPB/R/S/TM/40-S045                       | 李洪杰                          |
| TPB/R/S/TM/40-R059         | TPB/R/S/TM/40-S031<br>TPB/R/S/TM/40-S079 | Tong Yuen Ling<br>唐婉玲        |
| TPB/R/S/TM/40-R060         | TPB/R/S/TM/40-S023                       | Yu Shing Pang                |
| TPB/R/S/TM/40-R061         | TPB/R/S/TM/40-S048                       | Ng Ka Chun                   |
| TPB/R/S/TM/40-R062         | TPB/R/S/TM/40-S054                       | 馮耀華                          |
| TPB/R/S/TM/40-R063         | TPB/R/S/TM/40-S069                       | Chan Kwok Wai                |
| TPB/R/S/TM/40-R064         | TPB/R/S/TM/40-S070                       | Chan Chun Po                 |
| TPB/R/S/TM/40-R065         | TPB/R/S/TM/40-S068                       | 黃俊銘                          |

| 申述編號<br>Representation No. | 提交編號<br>Submission No. | 申述人名稱<br>Name of Representer                |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------------|
| TPB/R/S/TM/40-R066         | TPB/R/S/TM/40-S040     | Lam Lok Pan                                 |
| TPB/R/S/TM/40-R067         | TPB/R/S/TM/40-S043     | Wong Pik Kwan Polly                         |
| TPB/R/S/TM/40-R068         | TPB/R/S/TM/40-S008     | MTR Corporation Ltd                         |
| TPB/R/S/TM/40-R069         | TPB/R/S/TM/40-S017     | The Hong Kong and China Gas Company Limited |

公眾可於規劃署的規劃資料查詢處及城市規劃委員會網頁  
 <[https://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_TM\\_40.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TM_40.html)> 查閱就《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/40》提出的申述。

Representations in respect of the Draft Tuen Mun Outline Zoning Plan No. S/TM/40 are available for public inspection at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department and on the Town Planning Board's website at <[https://www.tpb.gov.hk/en/plan\\_making/S\\_TM\\_40.html](https://www.tpb.gov.hk/en/plan_making/S_TM_40.html)>.

submitted to the Town Planning Board and subject to the approval conditions stated in the Paper. The Committee also agreed to advise the applicant to note the advisory clauses as set out in the appendix of the Paper.

[The Chairperson thanked PlanD's representatives for attending the meeting. They left the meeting at this point.]

**Tuen Mun and Yuen Long West District**

[Mr Raymond H.F. Au, District Planning Officer/Tuen Mun and Yuen Long West (DPO/TMYLW), Ms L.C. Cheung, Ms Carol K.L. Kan, Ms Kennie M.F. Liu, Mr Simon P.H. Chan and Mr Eric C.Y. Chiu, Senior Town Planners/Tuen Mun and Yuen Long West (STPs/TMYLW), and Mr Chris S.M. Leung, Town Planner/Tuen Mun and Yuen Long West, were invited to the meeting at this point.]

**Agenda Item 100**

[Open Meeting]

Proposed Amendments to the Approved Tuen Mun Outline Zoning Plan No. S/TM/39  
(RNTPC Paper No. 5/24)

---

**Presentation and Question Sessions**

73. Other than the Planning Department (PlanD)'s representatives as listed out before this paragraph, the following government representatives and consultants were also invited to the meeting at this point:

**Civil Engineering and Development Department (CEDD)**

Mr Carl K.S. Ng - Senior Engineer

Mr Ray C.W. Choy - Engineer

**Consultants**

*Atkins China Limited*

Mr Louis N.K Lau

Mr Terry W.Y. Lam

Mr W.K. Chiu

Mr Joe C.H. Chiu

74. With the aid of a PowerPoint presentation, Ms L.C. Cheung, STP/TMYLW, briefed Members on the background of the proposed amendments to the approved Tuen Mun Outline Zoning Plan (OZP) No. S/TM/39, technical considerations, consultation conducted and departmental comments as detailed in the Paper. Amendment Item (Item) A1 was for a private residential development with a public transport terminus (PTT) and government, institution or community (GIC) facilities while Item A2 was to reflect a completed development and as-built conditions. Items B and C were to take forward two section 12A applications (s.12A applications) agreed by the Rural and New Town Planning Committee (the Committee) of the Town Planning Board (the Board). The proposed amendments included:

- (a) Item A1 – rezoning a site to the northwest of the Light Rail Transit (LRT) Goodview Garden Station from “Government, Institution or Community” (“G/IC”) to “Residential (Group A)29” (“R(A)29”) with a maximum building height (BH) of 100mPD;
- (b) Item A2 – rezoning a site being part of the residential development ‘Oceania Heights’ from “G/IC” to “R(A)” with a maximum BH of 100mPD;
- (c) Item B – rezoning a site to the east of Tuen Mun Town Plaza from “Green Belt” (“GB”) and an area shown as ‘Road’ to “Residential (Group A)30” (“R(A)30”) with a maximum BH of 100mPD; and
- (d) Item C – rezoning a site to the west of Hing Fu Street from “GB” to “G/IC(5)” with a maximum BH of 2 storeys.

75. As the presentation of PlanD’s representative had been completed, the

Chairperson invited questions from Members.

76. The Chairperson and some Members raised the following questions:

*Item A1*

- (a) noting that there were public concerns on how the mitigation measures recommended under the feasibility study could be implemented in the future residential development, what arrangement for the implementation would be;

*Item A2*

- (b) whether there was any remaining development potential under the lease, and whether the land owner could apply to the Lands Department (LandsD) for further development after the site was rezoned to “R(A)”;

*Item B*

- (c) the rationale for delineating the boundary of Item B site; and
- (d) whether the requirement for the provision of GIC facilities with a gross floor area (GFA) of not less than 315m<sup>2</sup> in the “R(A)30” zone was required and confirmed by the Social Welfare Department (SWD).

77. In response, Mr Raymond H.F. Au, DPO/TMYLW, with the aid of some PowerPoint slides and a plan, made the following main points:

*Item A1*

- (a) the future development would be subject to development control as the development proceeded. Technical requirements and mitigation measures identified, where appropriate, would be stipulated under the lease and further scrutinised by relevant government departments. For instance, the Director of Environmental Protection had advised that the requirements on the

provision of adequate air buffer distance and submission of Noise Impact Assessment and Sewerage Impact Assessment by the future developer(s) would be required for incorporation into the lease at the land disposal stage;

*Item A2*

- (b) rezoning of Item A2 site was mainly to reflect the completed development named ‘Oceania Heights’ and its as-built conditions. The area proposed for rezoning had already been included in the existing lot boundary. While the development potential of the site under the lease had been fully utilised, should the land owner propose for further development, lease modification and relevant technical assessments to ascertain its technical feasibility would be required;

*Item B*

- (c) the boundary of Item B site followed the boundary of the lot owned by the applicant of the concerned s.12A application. The applicant had not proposed to include the adjoining government land in the application; and
- (d) prior to submitting the proposed amendments to the OZP for the Committee’s consideration, PlanD had consulted SWD and it was confirmed that the GFA requirement for the provision of GIC facilities at Item B site remained unchanged.

78. The Chairman remarked that the proposed amendments to the OZP were mainly to rezone a “G/IC” site to “R(A)29” for private residential development through land sale (Item A1), to reflect the lot boundary of a completed development (Item A2), and to take forward two s.12A applications previously agreed by the Committee (Items B and C). Should the Committee agree with the proposed amendments, the draft OZP would be gazetted for public inspection for two months and the representations received, if any, would be submitted to the Board for consideration.

79. After deliberation, the Committee decided to:

- “(a) agree to the proposed amendments to the approved Tuen Mun Outline Zoning Plan (OZP) and that the draft Tuen Mun OZP No. S/TM/39A at Attachment II of the Paper (to be renumbered to S/TM/40 upon exhibition) and its Notes at Attachment III of the Paper were suitable for exhibition under section 5 of the Town Planning Ordinance (Ordinance); and
- (b) adopt the revised Explanatory Statement (ES) for the draft Tuen Mun OZP No. S/TM/39A at Attachment IV of the Paper (to be renumbered as S/TM/40 upon exhibition) as an expression of the planning intentions and objectives of the Board for the various land use zonings on the OZP and the revised ES would be published together with the OZP.”

80. Members noted that as a general practice, the Secretariat of the Board would undertake detailed checking and refinement of the draft OZP including the Notes and ES, if appropriate, before their publication under the Ordinance. Any major revisions would be submitted for the Board’s consideration.

[The Chairperson thanked the representatives from CEDD and the consultants for attending the meeting. They left the meeting at this point.]

#### ~~Agenda Item 101~~

##### ~~Section 16 Application~~

~~[Open Meeting (Presentation and Question Sessions Only)]~~

~~A/TM-SKW/128      Proposed Excavation of Land (for Ground Investigation Works for Natural Terrain Hazard Study) in “Green Belt” Zone, Government Land in Tai Lam Chung, Tuen Mun  
(RNTPC Paper No. A/TM-SKW/128)~~

---

81. The Secretary reported that the AECOM Asia Company Limited (AECOM) was one of the consultants of the applicant. Mr Vincent K.Y. Ho had declared an interest on the item for having current business dealings with AECOM. The Committee noted that Mr Vincent K.Y. Ho had tendered an apology for being unable to attend the meeting.

[會後補註：上述信函已於 2024 年 10 月 31 日發出予相關政策局及部門。]

## V. 討論事項

### (A) 擬議修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/39》 (屯門區議會文件 2024 年第 42 號)

9. 主席歡迎規劃署高級城市規劃師／屯門 2 張齡芝女士、城市規劃師／屯門 2 梁述銘先生、土木工程拓展署（下稱「土拓署」）西拓展處高級工程師／10（西）吳國旋先生、工程師／24（西）蔡志偉先生、阿特金斯顧問有限公司技術總監劉毅強先生、副董事林煒然先生及總工程師趙俊豪先生出席是次會議。

10. 規劃署張女士透過投影片（見附件一）簡介文件內容。

11. 葉文斌議員表示，早於十多年前已開始就有關土地的用途提供建議，然而從未聽聞會用作興建住宅。於 8 月 30 日收到題述文件後，他已即時諮詢附近屋邨、屋苑和居民的意見，暫時收到 300 多份回覆，當中超過九成反對興建住宅。反對的原因包括擔心景觀受阻及樓宇之間的距離太近，特別是海典軒，該屋苑與有關土地只相隔一條一米多的行人通道。他曾建議該用地可用作休憩用途，擴展附近的公園，為居民提供更宜居的生活環境，而亦有居民建議興建智能停車場。他認為是次改劃諮詢時間不足，而政府亦應提供有關通風及採光等資料。此外，他表示署方應考慮對交通造成的影響，再興建住宅只會加劇皇珠路的擠塞情況。再者，鑑於現時市況，他認為私人住宅的銷情不會理想。

12. 馮沛賢議員表示，附近居民最希望有關土地用作康樂用途，其次為興建停車場，並反對興建住宅。居民反對的原因包括通風、社區資源不足及交通負荷等問題。他表示皇珠路的擠塞情況有目共睹，若交通問題仍未改善就興建住宅，不論是搬入或是原本的居民，其生活質素都會受影響。就署方表示擬建樓宇高度不會高於 100 米的建築物，亦會有約 20 層樓高，因此不只旁邊的樓宇，對面大廈的景觀都會受影響。他認為署方應做好諮詢工作，與當區持份者交換意見，否則居民一定不會接受。

13. 麥美儀議員表示收到豐景園及海典軒居民的反對意見，而現時樓市銷情不佳，根本未有需要再興建私人住宅。居民擔心的問題包括交通、環境及阻擋景觀等，加上現時的配套設施不足以應付興建私人住宅後再增加的 500 多戶居民的需要。此外，她欲了解改劃後將加入的社會福利設施的種類及詳情。

14. 葉俊遠議員表示於 2018 年改劃土地用途興建兆翠苑時，海典軒及南浪海灣居民針對用地及周邊的設施、交通及環境等已有不少意見。在現時環境未得以改善，交通和社區設施配套仍然不足的情況下，

再興建住宅只會令問題惡化。他指出該處的豐景園巴士站是所有通往港九巴士的尾站，現時居民上車已有困難，擔心在兆翠苑仍未入伙之際再興建新私人住宅會令情況更嚴重。由於私人住宅不像兆翠苑等居屋會就大廈設計諮詢區議會，所以令居民更為擔心，特別是樓宇之間的距離。就此，他請署方再作考慮，並與持份者多溝通。

15. 規劃署張女士綜合回應如下：

- (i) 是次圖則修訂主要是將有關用地改為私人住宅發展，而諮詢區議會是修訂大綱圖的第一步工作，故於是次會議向議員簡介修訂項目，並聆聽及收集議員的意見，其後會再整理和研究，並轉交發展局和相關部門審視有關建議。署方會將地區和政府部門的相關意見一併交予城市規劃委員會（下稱「城規會」）考慮；
- (ii) 署方力求在覓地建屋的同時考慮屯門區議會及居民的關注及需要；
- (iii) 城規會的小組委員會會考慮相關修訂項目，如獲同意則會進行法定的公眾諮詢程序。公眾人士會有兩個月時間就修訂項目向城規會提出申述，城規會亦會舉行聆聽會議，考慮所收到的有效申述；
- (iv) 政府一直採取多管齊下的方法滿足房屋及其他發展需要，其中會對政府土地的土地用途進行檢討，而該幅位於屯門第 16 區的土地在檢討後被認為是一幅具潛力改作私營房屋用途的土地。土拓署已就該幅用地擬議用作私營房屋發展進行工程可行性研究及一系列技術評估，以確立擬議的發展計劃在實施所需的緩解措施後，不會對周邊環境帶來重大影響。土拓署已就項目進行交通及運輸影響評估，以確保發展計劃不會對整體交通及運輸帶來重大影響；
- (v) 是次圖則修訂除了可善用土地資源滿足社會對私人住宅的需求外，亦可藉此機會將現時室外的巴士站和巴士總站重置於地面公共運輸交匯處，改善候車環境；以及
- (vi) 現階段尚未確定擬加入的社福設施的種類和規模，但署方會繼續與相關部門磋商，務求提供適當設施以照顧區內居民以至整個屯門區的需要。

16. 葉文斌議員表示，現時收到的居民意見當中，有超過九成反對興建私人樓宇。有關土地多年來一直為「政府、機構或社區」用地，居民當初於附近置業時，不會預見將來在旁邊興建私人住宅，對業主實在不公平。

17. 蘇嘉雯議員表示，隨着南延線發展，屯門的確具發展潛力，但屯門已有三幅土地計劃興建簡約公屋，人口不斷增加，不應再將「政府、機構或社區」用地用作滿足私人住宅需要。「政府、機構或社區」用地

應用作滿足屯門居民的需要，例如興建樓高數層、具多用途的社區設施、體育館或圖書館，而非興建私人住宅後只預留一小部分土地作社福設施。

18. 馮沛賢議員表示，將現時室外的巴士站和巴士總站重置於地面公共運輸交匯處未必可以改善候車環境，早前已有報道指出屯門區有幾個有蓋巴士站空氣混濁。此外，「政府、機構或社區」用地本來已經不足，不應再減少。

19. 葉俊遠議員表示有關用地的面積比兆翠苑更細小，質疑是否適合增加 500 多個單位。樓宇高度方面，附近幾座屋苑的高度有參差，故香港房屋委員會當年設計兆翠苑時特別降低樓宇高度，希望署方在這方面多加考慮。此外，他表示海典軒業主委員會的代表今天也到場旁聽會議，希望署方呈交申請予城規會前，可以有更多機會與業主委員會和居民溝通。

20. 規劃署張女士表示收到各位議員的意見及關注，整理後會與相關部門磋商，審視如何就發展方案作微調及優化。

21. 蘇嘉雯議員表示，當時政府計劃於屯門第 54 區興建簡約公屋至少幫助了有需要人士，但是次修訂將「政府、機構或社區」用地用作興建私人住宅，實在不能同意。她認為署方不應只作「微調」，並指出屯門區社區用地一向不足，需要多層社區設施，便利屯門區居民。

22. 陳浩庭議員表示，題述文件只用一段來籠統帶出發展計劃不會對附近地區的交通運輸、環境、排污、排水、供水、視覺、景觀及通風等方面帶來無法克服的技術問題。他認為署方應提供更詳細的資料及細節，並質疑在仍未有屋苑設計時，何以得出對視覺、景觀及空氣流通沒有重大影響的結論。他希望署方加以考慮屯門區居民的整體生活質素，包括提供予居民的康樂設施或社區支援。

23. 甘文鋒議員表示，可行性研究只是一些數字，並不代表落實後的實際影響，例如增加 500 多個單位不可能對交通沒有重大影響，故於會議上必須反映居民以生活經驗得出的重要意見。署方剛才第一次回應表示現先收集意見再交予城規會，第二次則表示會「微調」，他希望署方澄清現在究竟處於哪一階段。

24. 葉文斌議員表示，幾年前興建御海灣時，他曾提出有關沉降的問題，故詢問署方進行的可行性研究或技術評估有否考慮相關問題。改建巴士站方面，他指出要改建成有冷氣的巴士總站才會受歡迎，但美化巴士站跟興建私人住宅沒有直接關係。他認為增加房屋供應不應該透過「插針」形式興建私人住宅。

25. 規劃署張女士表示如剛才所述，政府一直採取多管齊下的方法滿足房屋及其他發展需要，並在進行檢討後認為位於屯門第 16 區的這幅土地具潛力改作私營房屋用途的土地，亦已進行可行性研究及技

術評估以確立其合適性。故此，署方於修訂程序第一步先諮詢區議會，其後會在短期內將修訂項目提交予城規會考慮。如城規會考慮後認為合適，就會刊憲並正式進入法定公眾諮詢程序，屆時再由居民或其他人士作出申述。

26. 阿特金斯顧問有限公司劉先生表示明白議員很關注交通方面的影響。就有關皇珠路的交通情況，考慮到興建住宅至入伙需時，預期將來屯門繞道落成後已會大大疏導皇珠路的交通。

27. 主席表示，明白政府覓地建樓解決住屋問題是重中之重的政策，但各位議員已清晰反映當區居民的意見，並曾於過往幾屆區議會的不同場合提及有關土地的發展意見。主席希望規劃署仔細參考區議會以往及是次會議提出的意見，並於提交予城規會的文件中充分反映。

**(B) 有關屯門河活化建議**  
**(屯門區議會文件 2024 年第 43 號)**

28. 主席歡迎渠務署高級工程師／工程管理 4 梁灝駿先生、工程師／工程管理 6 陳浩坤先生、環境保護署高級環境保護主任（區域西）1 曾駿宏先生、艾奕康有限公司執行董事陳子威先生及項目工程師劉正軒先生出席是次會議。

29. 渠務署梁先生透過投影片（見附件二）簡介署方活化屯門河中段研究的最新情況。

30. 文件第一提交人陳有海議員表示，署方剛才的介紹回應了幾項主要關注事項，包括非法接駁喉管、淨化河水及保持水流量等，而題述文件主要希望活化屯門河以提供休閒及舒適的環境予屯門居民。現時屯門河兩岸交通主要是靠杯渡路連接，故希望署方考慮擴闊蔡意橋以便利交通，加強河道兩岸一體化。此外，他希望署方考慮在美化屯門河的同時，讓市民於屯門河進行康體活動，促進兩岸的商業活動。

31. 馮鈺鋒議員表示，屯門河原本為一條以排洪功能為主的河流，隨着近年優化欄杆、行人路、增加緩跑徑及單車徑等，屯門河已成為屯門居民生活的一部分，其活化及治理情況亦因此受到關注。他曾與幾位議員到內地南山區大沙河參觀，汲取內地治理和活化河道的經驗，認為要提升屯門河的水質，首先需由源頭解決污水問題。其次，要透過蓄洪保持河水流量，建設生態環境，提高生物多樣性。最後，要提高公眾參與及加強河流保護的意識，藉舉辦經濟活動，將其打造為旅遊熱點。他建議署方建立持續監察和動態管理的系統，透過這些機制不斷優化屯門河。

32. 陳文偉議員表示，屯門河幾十年前先用作灌溉，後來因應屯門區工廠發展變成排污用途。他認為現時應該將屯門河活化或生態化，並對源頭至中段再到下游作整體規劃及處理，相信當中需要各部門一同協力。他舉例指，要活化屯門河需要先改善違泊問題，另外可以考慮

擬議修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/39》

屯門區議會會議  
2024 年 9 月 9 日

規 劃 署  
Planning Department

修訂項目A - 背景

修訂項目 (A) :  
一幅位於屯門第16區輕鐵豐景園站以北的用地作私營房屋發展

- 現時為巴士站、巴士總站及美化市容地帶的空置用地
- 經工程評估，用地作私營房屋發展在技術上可行



修訂項目A - 背景

- 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）29」地帶
- 現有巴士站及巴士總站將會在原址重置
- 附近發展主要為高密度私人住宅、公園及學校等



修訂項目A - 初步發展參數

|         |                 |
|---------|-----------------|
| 擬議改劃面積  | 約 0.43 公頃       |
| 擬議總地積比率 | 6 倍             |
| 擬議樓宇高度  | 不高於主水平基準上 100 米 |
| 擬建單位數目  | 約 525 個         |
| 其他設施    | 社會福利設施、巴士總站     |



\*發展參數只供參考，擬議尚待詳細規劃及設計

修訂項目A - 技術評估

經一系列技術評估，擬議發展計劃在技術上可行，並在實施所需的緩解措施後，不會對周邊環境帶來無法克服的技術問題

**交通及運輸**

- 已進行交通及運輸影響評估，以確保發展計劃不會對整體交通及運輸帶來重大影響

**噪音**

- 實行噪音緩解措施，包括建築物後移、建築簷片及封閉式巴士總站設計等，以確保發展計劃不會對周邊環境造成噪音影響

**視覺及空氣流通**

- 擬議建築物高度與鄰近住宅發展項目相約，可大致保持視覺通透性
- 可透過在佈局上作適當樓宇分隔，以促進空氣流通，並盡量減少視覺等影響
- 將提供適當的園林及建築設計，為居民提供理想生活環境



下一步工作

歡迎各位議員對上述擬議《大綱圖》修訂項目提出意見。

議員提出的意見，會與修訂項目和政府部門的意見一併提交城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮，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 條展示涵蓋有關修訂項目的分區計劃大綱草案作公眾諮詢，為期兩個月，屆時，公眾人士可對修訂項目提出申述。

謝謝

屯門分區計劃大綱圖的主要社區設施和休憩用地供應

| 設施種類         | 《香港規劃標準與準則》                                          | 按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求 | 供應           |                    | 剩餘／短缺<br>(與已規劃的供應比較) |
|--------------|------------------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------|
|              |                                                      |                    | 現有供應         | 已規劃的供應<br>(包括現有供應) |                      |
| 地區休憩用地       | 每100 000人<br>10公頃 <sup>#</sup>                       | 57.84<br>公頃        | 61.20<br>公頃  | 90.50<br>公頃        | +32.66<br>公頃         |
| 鄰舍休憩用地       | 每100 000人<br>10公頃 <sup>#</sup>                       | 57.84<br>公頃        | 101.73<br>公頃 | 116.83<br>公頃       | +58.99<br>公頃         |
| 體育中心         | 每50 000至<br>65 000人<br>設1個 <sup>#</sup><br>(按地區估算)   | 8                  | 6            | 8                  | 0                    |
| 運動場／<br>運動場館 | 每200 000至<br>250 000人<br>設1個 <sup>#</sup><br>(按地區估算) | 2                  | 1            | 2                  | 0                    |
| 游泳池－<br>標準池  | 每287 000人<br>設1個場館 <sup>#</sup><br>(按地區估算)           | 2                  | 2            | 2                  | 0                    |
| 警區警署         | 每200 000至<br>500 000人<br>設1間<br>(按區域估算)              | 1                  | 1            | 1                  | 0                    |
| 分區警署         | 每100 000至<br>200 000人<br>設1間<br>(按區域估算)              | 2                  | 2            | 3                  | +1                   |

| 設施種類           | 《香港規劃標準與準則》                                                      | 按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求 | 供應         |                    | 剩餘／短缺<br>(與已規劃的供應比較) |
|----------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
|                |                                                                  |                    | 現有供應       | 已規劃的供應<br>(包括現有供應) |                      |
| 裁判法院<br>(8個法庭) | 每660 000人<br>設1間<br><br>(按區域估算)                                  | 0                  | 1          | 1                  | +1                   |
| 社區會堂           | 沒有既定標準                                                           | 不適用                | 11         | 12                 | 不適用                  |
| 圖書館            | 每200 000人<br>設1間分區<br>圖書館<br><br>(按地區估算)                         | 2                  | 3          | 3                  | +1                   |
| 幼稚園／<br>幼兒園    | 每1 000名<br>3至6歲幼童<br>設34個課室                                      | 346個<br>課室         | 416個<br>課室 | 442個<br>課室         | +96個<br>課室           |
| 小學             | 每25.5名<br>6至11歲兒童<br>設1個全日制<br>課室<br><br>(由教育局按地<br>區／學校網<br>估算) | 959個<br>課室         | 958個<br>課室 | 994個<br>課室         | +35個<br>課室           |
| 中學             | 每40名<br>12至17歲<br>青少年設1個<br>全日制課室<br><br>(由教育局按<br>全港估算)         | 721個<br>課室         | 951個<br>課室 | 981個<br>課室         | +260個<br>課室          |

| 設施種類          | 《香港規劃標準與準則》                                                          | 按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求 | 供應           |                    | 剩餘／短缺<br>(與已規劃的供應比較)                            |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|-------------------------------------------------|
|               |                                                                      |                    | 現有供應         | 已規劃的供應<br>(包括現有供應) |                                                 |
| 醫院            | 每1 000人<br>設5.5張病床<br><br>(由醫院管理局按區域／聯網估算)                           | 3 284張<br>病床       | 3 769張<br>病床 | 3 769張<br>病床       | +485張<br>病床                                     |
| 診所／<br>健康中心   | 每100 000人<br>設1間<br><br>(按地區估算)                                      | 5                  | 3            | 5                  | 0                                               |
| 幼兒中心          | 每25 000人<br>設100個資助<br>服務名額 <sup>#</sup><br><br>(由社會福利署按社區估算)        | 2 313個<br>名額       | 527個<br>名額   | 727個<br>名額         | -1 586個<br>名額~<br><br>(按較大的範圍<br>估算所訂的<br>長遠目標) |
| 綜合青少年服<br>務中心 | 每12 000名<br>6至24歲的人士<br>設1間 <sup>#</sup><br><br>(由社會福利署按社區估算)        | 7                  | 13           | 13                 | +6                                              |
| 綜合家庭服務<br>中心  | 每100 000至<br>150 000人<br>設1間 <sup>#</sup><br><br>(由社會福利署按服務範圍<br>估算) | 3                  | 4            | 4                  | +1                                              |

| 設施種類     | 《香港規劃標準與準則》                                                            | 按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求 | 供應       |                    | 剩餘／短缺<br>(與已規劃的供應比較) |
|----------|------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|--------------------|----------------------|
|          |                                                                        |                    | 現有供應     | 已規劃的供應<br>(包括現有供應) |                      |
| 長者地區中心   | 每個人口約170 000人或以上的新發展區設1間 <sup>#</sup><br>(由社會福利署估算)                    | 不適用                | 2        | 2                  | 不適用~                 |
| 長者鄰舍中心   | 每個人口為15 000至20 000人的新建和重建的住宅區(包括公營及私營房屋)設1間 <sup>#</sup><br>(由社會福利署估算) | 不適用                | 9        | 13                 | 不適用~                 |
| 社區照顧服務設施 | 每1 000名65歲或以上的長者設17.2個資助服務名額 <sup>#</sup><br>(由社會福利署按地區估算)             | 3 061個名額           | 905個名額   | 1 365個名額           | -1 696個名額~           |
| 安老院舍     | 每1 000名65歲或以上的長者設21.3個資助床位 <sup>#</sup><br>(由社會福利署按聯網估算)               | 3 790個床位           | 2 049個床位 | 2 529個床位           | -1 261個床位~           |

| 設施種類       | 《香港規劃標準與準則》                                              | 按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求 | 供應       |                    | 剩餘／短缺<br>(與已規劃的供應比較) |
|------------|----------------------------------------------------------|--------------------|----------|--------------------|----------------------|
|            |                                                          |                    | 現有供應     | 已規劃的供應<br>(包括現有供應) |                      |
| 學前康復服務     | 每1 000名0至6歲幼童設23個資助服務名額 <sup>#</sup><br>(由社會福利署按地區估算)    | 518個名額             | 469個名額   | 589個名額             | +71個名額               |
| 日間康復服務     | 每10 000名15歲或以上人士設23個資助服務名額 <sup>#</sup><br>(由社會福利署按地區估算) | 1 141個名額           | 1 240個名額 | 1 520個名額           | +379個名額 <sup>~</sup> |
| 院舍照顧服務     | 每10 000名15歲或以上人士設36個資助服務名額 <sup>#</sup><br>(由社會福利署按聯網估算) | 1 786個名額           | 2 082個名額 | 2 292個名額           | +506個名額 <sup>~</sup> |
| 日間社區康復中心   | 每420 000人設1間 <sup>#</sup><br>(由社會福利署按地區估算)               | 1                  | 1        | 1                  | 0                    |
| 殘疾人士地區支援中心 | 每280 000人設1間 <sup>#</sup><br>(由社會福利署按地區估算)               | 1                  | 1        | 1                  | 0                    |

| 設施種類       | 《香港規劃標準與準則》                                    | 按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求 | 供應   |                    | 剩餘／短缺<br>(與已規劃的供應比較) |
|------------|------------------------------------------------|--------------------|------|--------------------|----------------------|
|            |                                                |                    | 現有供應 | 已規劃的供應<br>(包括現有供應) |                      |
| 精神健康綜合社區中心 | 每310 000人設1間標準中心 <sup>#</sup><br>(由社會福利署按地區估算) | 1                  | 1    | 1                  | 0                    |

註：

屯門分區計劃大綱圖所涉的規劃居住人口約為 578 400 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 597 100 人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

備註：

# 有關要求不包括規劃流動人口。

~ 欠缺的設施數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而社會福利署(下稱「社署」)在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。

2024 年 9 月