

(於二零零八年七月四日解密)

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零零八年六月六日舉行的
第 373 次會議記錄

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生和城市規劃師／屯門及元朗余慈欣女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

[閉門會議]

《屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/23》的擬議修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 11/08 號)

1. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生借助投影片簡介屯門分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

擬議修訂的背景

- (a) 屯門規劃區第 20 區是住宅區，主要特色為低至中密度住宅。根據分區計劃大綱圖，該區主要劃作「住宅(乙類)」地帶、容龍居發展項目劃作「住宅(乙類)4」地帶，加多利灣及舊咖啡灣沿岸土地則劃為「休憩用地」地帶。現時，「住宅(乙類)」地帶並無發展限制。
- (b) 一直以來，當局是透過《屯門第 20 區發展藍圖草圖編號 L/TM 20/1G》(下稱「發展藍圖」)訂明的行政管制對第 20 區作出發展管制。根據該發展藍圖，第 20 區所有住宅用地的最高地積比率為 1.3 倍，當中 80%的住宅用地(主要是青山公路沿路及

面向海灘的用地)指定為住宅發展密度第 3 區，其最高建築物高度為 10 層。其餘 20%的住宅用地(毗鄰青榕街的地段)指定為住宅發展密度第 2 區，不受最高建築物高度限制。這些行政限制是依據該區的低至中密度特色而施加的，並配合由海灘向屯門公路上升的天然地勢。

- (c) 雖然以發展藍圖管制發展的機制行之有效，但最近的個案顯示，單靠行政措施或批地條件可能不足以管制發展密度及建築物高度。最近，當局根據《建築物條例》批准兩項不符合 10 層建築物高度限制的建築物重建計劃(屯門市地段第 334 號及屯門市地段第 208 號)。因此，現時實有必要制訂法定發展限制，以更有效規管發展輪廓，以維持該區現有的低至中層發展特色。

擬議發展限制的一般原則

- (a) 在就最高地積比率及最高建築物高度建議發展限制時，當局已充分考慮發展藍圖所訂明的現行行政管制、發展項目的現有建築形式及租契所訂的發展權利；
- (b) 在進行重建時，現時已超出擬議發展限制的現有建築物不會受到影響。當局已建議在分區計劃大綱圖《註釋》明文規定，容許按現有建築物的地積比率及高度進行重建。建築圖則已獲核准的地段亦不會受到擬議限制影響，可繼續根據已獲核准的建築圖則進行發展。不過，如已獲核准的建築圖則有任何重大修改，經修訂的建築圖則將根據現有分區計劃大綱圖審批。

擬議修訂(圖則 6)

- (a) 分區計劃大綱圖的擬議修訂項目撮述如下：

地區	改劃地帶的建議和 擬議地積比率及
----	---------------------

	建築物高度限制
修訂項目 A1 夾在屯門公路和青山公路－青山灣段的一塊土地	由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶 地積比率：3.3 倍 建築物高度：30 層
修訂項目 A2 屯門市地段第 334 號	由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)7」地帶 地積比率：3.3 倍 建築物高度：17 層
修訂項目 A3 青山公路－青山灣段東北的一塊土地	由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)8」地帶 地積比率：1.3 倍 建築物高度：15 層
修訂項目 A4 青山公路－青山灣段以南的一塊土地	由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶 地積比率：1.3 倍 建築物高度：10 層(「A 區」為六層)
修訂項目 A5 第 376 約地段第 378 號及增批部分	由「住宅(乙類)4」地帶改劃為「住宅(乙類)8」地帶 地積比率：1.3 倍 建築物高度：15 層

- (b) 就修訂項目 A2 而言，屯門市地段第 334 號先前建有一幢 17 層高的樓宇(位於一層地庫之上)。最近，該幢樓宇已經拆卸以便重建。當局最近批出建築圖則，准許在該處興建一幢 24 層高住宅樓宇(位於兩層地庫之上)。地段擁有人可根據獲核准的建築圖則，繼續進行重建計劃。不過，如已獲核准的建築圖則有任何重大修改，有關的建築圖則將根據現有分區計劃大綱圖審批。

(c) 至於就分區計劃大綱圖《註釋》所作的修訂，「住宅(乙類)」地帶「註釋」已加入新的支區(「住宅(乙類)6」至「住宅(乙類)9」地帶)，以配合分區計劃大綱圖的擬議修訂。「註釋」將加入條文，准許按現有建築物的地積比率及高度進行重建。當局建議在「住宅(乙類)4」地帶「註釋」加入最高建築物高度，屯門市地段第 324 號為 16 層，屯門市地段第 325 號則為三層，以配合有關獲核准規劃方案及反映已建成的情況。

(d) 分區計劃大綱圖《說明書》亦已相應作出修訂。《說明書》將加入第 3.3 段，以豁免把斜坡、非建築用地及通道計入地積比率及上蓋面積。

2. 委員提出以下問題和意見：

(a) 屯門市地段第 334 號及屯門市地段第 208 號的現時情況；

(b) 鑑於只有屯門市地段第 334 號於重建後的高度可高於附近地區，擬議修訂會否受到法律挑戰；以及

(c) 會否進行修訂工作，向可能與第 20 區面對相同問題的其他地區施法定發展限制。委員關注到，假如沒有就其他可能面對相同問題的地區進行修訂工作，便可能太遲。

3. 陳偉信先生在回應時，陳述下列要點：

(a) 在屯門市地段第 334 號，一幢 17 層高樓宇已經拆卸，而在屯門市地段第 208 號，現有一幢兩層高的樓宇。在屯門市地段第 334 號興建 24 層住宅樓宇(在兩層地庫之上)，以及在屯門市地段第 208 號興建 10 層住宅樓宇(在五層平台及停車場之上)的建築圖則已獲批核。除非獲批核的圖則有重大修改，否則有關的地段擁有人可根據獲批核的建築圖則，繼續進行重建計劃；

- (b) 任何人如對擬議修訂有任何意見或感到不滿，無須採取法律行動，而可根據《城市規劃條例》的規定，於分區計劃大綱圖在憲報公布時，向城規會提出申述。在任何情況下，現時已超出擬議發展限制的現有建築物在進行重建時不會受到影響。當局已建議在分區計劃大綱圖《註釋》明文規定，准許按現有建築物的地積比率及高度進行重建。因此，受擬議修訂影響用地的發展權不會被剝奪；以及
- (c) 規劃署一直全面檢討所有分區計劃大綱圖，在合適情況下加入適當的發展限制。不過，有鑑於所涉問題十分複雜，當局需要更多時間就其他多個地區的適當發展限制進行研究及提出建議。在屯門區內，當局先就第 20 區進行修訂工作，是因為該區正面對重大的重建壓力。

4. 一名委員問及，可否頒布涵蓋全港各區的發展限制。主席回答說，發展限制是一項強力的行政措施，需要社會和立法會支持，以及行政長官會同行政會議核准。在實施發展限制前，可能需要與有關各方進行長時間磋商，可能有失實施發展限制的原意。

商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意上文第 6 段載述的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/23》擬議修訂，並且同意文件附件 C 的修訂圖則編號 S/TM/23A (在憲報公布後重新編號為 S/TM/24) 及載於文件附件 D 的修訂圖則《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，供公眾查閱；
- (b) 採納載於文件附件 E 的《說明書》修訂本乃闡述城規會就屯門分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，該《說明書》將以城規會的名義發出；以及

(c) 同意文件附件 E 所載《說明書》修訂本適宜連同屯門分區計劃大綱草圖展示，供公眾查閱。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生和城市規劃師／屯門及元朗余慈欣女士出席會議解答委員的詢問。陳先生及余女士此時離席。]