

(文件已於二零一零年五月七日解密)

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一零年四月二十三日舉行的  
第 416 次會議記錄

[屯門及元朗規劃專員張綺薇女士及高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 31

[閉門會議]

《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/9》的修訂建議  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/10 號)

1. 劉智鵬博士表示他在屯門青山灣擁有一個物業，該物業並非位於掃管笏分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍內。由於劉博士表明其物業不受分區計劃大綱圖的修訂建議所影響，因此委員同意他可以留席。

2. 鑑於其中一項修訂建議涉及一塊加油站用地，而葉滿華先生近期與埃克森美孚公司有業務往來，因此他已申報利益。小組委員會認為葉先生涉及直接的利益，應就此議項暫時離席。

[葉滿華先生此時離席。]

3. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介掃管笏分區計劃大綱圖的修訂建議，並陳述下列要點：

- (a) 分區計劃大綱圖的擬議修訂項目詳載於文件 4、6 及 7 段和附錄 B，現撮錄如下：

屯門東研究所引起的改劃地帶建議

- 土木工程拓展署及規劃署於二零零七年共同委託顧問進行一項顧問研究，名為「屯門東可發展房屋用地的規劃及工程檢討－可行性研究」（下稱「屯門東研究」），主要目的是探討研究地點在發展住宅用途方面的潛力，以及評估擬議住宅發展對附近地區的影響。四個位於小欖的研究地點座落於掃管笏分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍內(地點 1 至 4)，而其他用地則位於屯門分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍內。地點 1 的部分用地預留作興建中學，而地點 1 的餘下部分及地點 2 至 4 則擬作低層及低密度的住宅發展，以配合該區的半鄉郊特色；
- 地點 1 及 2 位於小欖與掃管笏之間的山坡上，現時在分區計劃大綱圖上劃作「政府、機構或社區」地帶。為擬議中學預留的用地會保留作「政府、機構或社區」地帶。地點 3 及 4 已在分區計劃大綱圖上劃作「住宅(丙類)1」地帶，故此無須進行用途地帶的改劃；
- 因此，規劃署建議把地點 1 餘下部分及地點 2 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶(約 16.5 公頃)，以便進行批地作擬議的住宅發展，有關地點的最高地積比率限為 0.4 倍，而建築物高度則限為三層；
- 地點 1 及 2 的周邊地區主要涵蓋種有植物的天然或人造斜坡，規劃署建議把該等周邊地區由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」(約 6.1 公頃)；

#### 反映正在進行的基建工程

- 渠務署在掃管笏村建造的一條明渠已接近完成。該條明渠的其中一段在屯門分區計劃大綱圖上已指定為「明渠」用地。規劃署亦藉此機會在掃管笏分區計劃大綱圖上把有關渠務工程所佔用的其餘地方指定為「明渠」用地。因

此，建議把有關範圍由「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」改劃為「明渠」用地；

- 路政署現正進行屯門公路改善工程，工程主要涉及為屯門公路重新定線，以符合現時快速公路的標準；加設路肩／路邊；以及安裝隔音屏障。為反映屯門公路現時及日後的定線，規劃署建議把屯門公路沿路多處地方由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」用地；

#### 技術性修訂

- 對小欖精神病治療中心和污水處理廠的「政府、機構或社區」地帶的界線作出修訂，以配合政府撥地的界線。建議把有關範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，或由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。

- (b) 就建築物高度限制而對分區計劃大綱圖和《註釋》作出的修訂建議詳載於文件第 5 段和附錄 B 及 C，現撮錄如下：

#### 修訂「住宅(丙類)」地帶的建築物高度限制

- 根據「住宅(丙類)1」地帶的「註釋」，現時最高建築物高度限為三層(包括停車場)及九米。為了讓發展項目得以靈活設計，特別是提供更合理的樓底高度，規劃署建議修訂九米的限制，而樓高三層的限制則維持不變。規劃署曾就獲准略為放寬九米建築物高度限制的規劃申請所涉及的樓底高度進行分析，發現該等核准計劃的平均樓底高度約為 3.5 米。在此基礎上，遂建議把准許作三層住宅發展的「住宅(丙類)1」地帶的建築物高度由九米放寬至 10.5 米(即 3.5 米 x 三層)；
- 位於屯門公路以南一塊劃為「住宅(丙類)2」地帶的用地，現時的高度限制為一層平台上加

六層及 21.8 米。該塊用地的發展限制大致上是根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)於一九九五年批准的一項計劃而制訂。不過，該項計劃未有實施，而在有關用地上的現有建築物則樓高兩層。基於上述相同原因，規劃署建議修訂「住宅(丙類)2」地帶的建築物高度限制，把有關限制由「一層平台上加六層」改為「七層(不包括地庫)」，以及把 21.8 米的限制放寬至 24.5 米(即 3.5 米 x 七層)；

為「其他指定用途」註明「加油站」地帶和「政府、機構或社區」地帶訂明新的建築物高度限制

- 為反映現有的建築物高度和配合契約限制，並且要維持大致劃為「綠化地帶」的有關地區低矮的建築物高度輪廓，建議把位於青山公路的一塊「其他指定用途」註明「加油站」用地的最高高度限為一層；
- 為維持區內低矮的建築物高度輪廓及半鄉郊特色，建議把「政府、機構或社區」用地的最高建築物高度限為一層至六層不等，以反映現有的建築物高度或經相關政府部門議定的建築物高度，但擬議的職業訓練局全人發展教育中心用地則除外，該塊用地按相關部門議定的最新設計而釐定的建築物高度將限為主水平基準上 40 米；

(c) 分區計劃大綱圖《註釋》的修訂建議詳載於文件第 7.2 及第 7.3 段和附錄 C，現撮錄如下：

- 修訂《註釋》以反映上述改劃地帶建議和建築物高度限制，以及加入略為放寬建築物高度限制的條款；
- 按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》最新修訂本，修訂「休憩用地」地帶的規劃意向，加入「公眾」一詞以清楚說明該「休憩用地」地帶擬供公眾使用；

- 在「綠化地帶」的「註釋」中加入限制填塘／填土及挖土工程的條款；

- (d) 藉此修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以配合擬議修訂項目，並反映分區計劃大綱圖的最新現況及規劃情況(詳情載於文件附錄 D)；以及
- (e) 相關政府政策局及部門的意見已按適當情況收納在擬議修訂項目內。有關兩塊「住宅(丙類)1」用地的擬議住宅用途，當局在進行屯門東研究時已諮詢公眾，包括諮詢屯門區議會。規劃署會在分區計劃大綱草圖展示期間，就大綱圖的修訂項目諮詢屯門區議會。

4. 委員備悉，對「住宅(丙類)」地帶的建築物高度限制所作的修訂建議(即把樓底高度由三米放寬至 3.5 米)，將會在適當時機收納在其他分區計劃大綱圖內。

5. 主席告知委員，如小組委員會同意修訂建議，則經修訂的分區計劃大綱圖將根據《城市規劃條例》展示，以供公眾查閱和進行諮詢。她亦表示，由於分區計劃大綱圖的修訂建議涉及施加新的建築物高度管制，此議項將以機密形式記錄，直至公布分區計劃大綱草圖供公眾查閱為止。

6. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/9》的擬議修訂項目，以及載於文件附錄 B 的修訂圖則編號 S/TM-SKW/9A(展示後重新編號為 S/TM-SKW/10)和文件附錄 C 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；
- (b) 採納載於文件附錄 D 的《說明書》修訂本，以闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及

- (c) 同意《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示，並以城規會的名義公布。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員張綺薇女士，以及高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士出席會議解答委員的詢問。張女士及林女士此時離席。]