

工務小組委員會
於 2015 年 1 月 23 日舉行的會議
政府當局在財務委員會舉行相關會議前
需要跟進的事項一覽表

項目 PWSC(2014 -15)41
56RG - 屯門第 14 區 (兆麟) 政府綜合大樓

事項

政府當局應胡志偉議員要求：

- (a) 提供為擬建的屯門第 14 區政府綜合大樓所預留土地的發展限制資料 (包括地積比率、建築物高度、上蓋面積限制等)。

回應

兆麟政府綜合大樓已遵照「屯門分區計劃大綱圖」上所列明最高建築物高度為 8 樓層的發展限制。鑑於項目用地的地積比率為 4，規劃署同意，就這塊「政府、機構或社區」用地而言，擬議發展項目已達致善用土地的水平。本項目已參照《建築物 (規劃) 條例》對此類地盤所訂定的「准許上蓋面積不得超過地盤面積的 75%」的要求，以便為大樓首層提供所需功能空間之餘，同時促進空氣流通和綠化環境。

事項

- (b) 提供資料說明擬建的政府綜合大樓是否已在第 (a) 項所述的限制下充分利用該幅土地。

回應

在建築物高度、上蓋面積 (覆蓋率) 及地積比率方面而言，擬議發展項目已達致善用土地的水平。

事項

- (c) 提供資料，說明如何根據現行機制去決定哪些政府部門／組別辦事處可設於政府綜合大樓內，以及如何確保土地的用途能充分回應社區的需要。

回應

基本工程項目善用土地

政府的現行政策是要求基本工程項目善用土地，而政府、機構或社區設施亦包括在內。目前已有安排，確保有關的政策局和部門採取步驟，以期慎用土地資源和善用「政府、機構或社區」用地：

- (i) 規劃署會獨立評估預留供政府、機構或社區設施發展之用的土地的適當發展參數（包括建築物高度和地積比率），考慮因素包括周邊環境規劃、當時的規劃參數、已預留土地的特點、發展規限／限制，以及擬建政府、機構或社區設施的性質。
- (ii) 建築署會初步評估已預留土地能否符合擬議的使用者要求，以及可以達到的地積比率。
- (iii) 如擬議發展項目未能地盡其用，政府產業署會建議項目倡議者研究不同方案，務求進一步善用土地，例如把更多設施納入發展項目、縮減土地面積、物色合適的共用者等。項目倡議者亦可另覓土地，或只是暫時使用已預留土地，讓該幅土地日後可作全面發展。
- (iv) 如政府產業署初步評估工程計劃未能盡用土地發展潛力，但項目倡議者仍認為有需要在已預留土地上興建擬議的政府、機構或社區設施，按照有關機制，項目倡議者須把個案轉交由財經事務及庫務局轄下庫務科的委員會決定。該委員會在審議個案時，會考慮所有相關因素，包括是否有其他工程計劃擬使用該幅土地、工程計劃須盡早實

施的運作理據、環境因素，以及已為盡量善用土地發展潛力而做的工作。

政府、機構或社區設施的發展密度

增加住宅發展項目的發展密度

《二零一四年施政報告》提出，除人口稠密的港島北部和九龍半島外，政府就政策而言，將在規劃條件容許的情況下，把市區主要地區和新市鎮內有關「發展密度分區」的准許最高住用地積比率適度提高約兩成，以善用珍貴的土地資源和應付殷切的房屋土地需求。

然而，這並不表示個別房屋用地的發展密度會自動增加。城市規劃委員會將按照適用的法定規劃機制，繼續審批個別房屋用地增加地積比率的申請。規劃署評估這些個案時，會繼續考慮各項有關的規劃因素，例如區內交通和基建容量、鄰近地區的既有特色和發展密度、可能對環境、景觀和空氣流通的影響，以釐定每幅房屋用地的住用地積比率。增加土地最高住用地積比率的決定仍須顧及有關的規劃原則和考慮因素，並只會在有足夠發展空間，以及有適當措施解決或緩減各種限制和可能導致的影響（如有）的情況下才實行。

善用土地提供政府、機構或社區設施

雖然上述政策適用於住宅發展項目的住用地積比率，但政府亦注重其他項目（包括政府、機構或社區設施）能否善用土地資源。例如當局也會在適當情況下，考慮把可與其他發展項目共用土地的政府、機構或社區設施納入新建住宅和商業發展項目。每項擬議發展的工務工程項目都會遵照上述機制以善用土地。

從規劃和城市設計角度來看，「政府、機構或社區」用地連同其他露天或低層設施（例如「休憩用地」和「美化市容地帶」）常用作緩衝區，為高密度發展的市中心地區帶來視覺和空間上的紓緩效果，達致多元化的設計。這些設施也常建於視野無阻的地帶或通風走廊，加強空

氣流通和視覺上的通透感。因此，在「政府、機構或社區」用地上興建的設施，其密度和高度一般不會發展至與周邊的住宅或商業發展項目相同。此外，還須注意學校、體育館、社區及文化中心等設施對空間設計的特定要求，以提供合適的教學環境或作為文娛地標和戶外活動空間，並紓緩市區人口稠密地帶的擠迫情況。

在釐定政府、機構或社區設施的參考地積比率時，上述市區設計元素和使用者的特別要求，都是較重要的考慮因素。規劃署會就使用者的特別要求和設計考慮因素諮詢建築署，以及就誰可共用有關建築物諮詢政府產業署。不過，在處理興建與私人發展項目類似的設施（例如政府辦公大樓和部門宿舍）時，規劃署亦會參考周邊發展項目的地積比率，以及相關的規劃環境和各種考慮因素，然後評估是否地盡其用。