

## 本地船只咨询委员会

### 屯门 40 区及 46 区和毗连地区 规划及工程研究

#### 第一阶段小区参与

#### 目的


本文件旨在向委员简介「屯门 40 区及 46 区和毗连地区规划及工程研究」（下称「本研究」<sup>1</sup>）的第一阶段小区参与。第一阶段小区参与的目的是收集小区和持分者对研究范围拟议土地用途的意见。

#### 背景

2. 屯门 40 区及 46 区未来将经屯门至赤鱸角连接路连接南面的港珠澳大桥香港口岸及大屿山北部，以及通过拟议的屯门西绕道与新界西北接驳，可达性将大大提升，遂全面检讨该区的土地用途规划，以优化其发展潜力。

3. 规划署和土木工程拓展署合作展开本研究，旨在为研究范围内地区建议合适的土地用途和发展参数。

#### 具发展潜力区

4. 研究范围可分为南北两部分。位于龙门路以南一带现时主要用作物流、特殊工业和工业用途；而龙门路以北则主要为山坡和前采泥区形成的平台。共四幅土地被纳入为「具发展潜力区」，总面积约 50 公顷(见 一)。

- (a) 具发展潜力 A 区：位于屯门 46 区，该区现于《屯门分区计划大纲核准图编号 S/TM/33》（下称「大纲图」）主要划为「未决定用途」地带，部分划为「绿化地带」和道

---

<sup>1</sup> 见 <http://www.tm4046.hk>

路。该区现有一些前采泥区形成的平台，部分用作屯门至赤鱗角连接路的临时工地和地盘办公室。

- (b) 具发展潜力 B 区：位于未来屯门至赤鱗角连接路收费广场以北的平台，现于大纲图划为「政府、机构或小区」地带。
- (c) 具发展潜力 C 区：位于屯门 40 区的临海用地，现于大纲图划为「工业(3)」地带。区内现时除一些私人货仓、一间消防局及一间政府洗衣房外，其他主要包括锯木厂、混凝土配料厂、露天货仓及机械维修工场等临时用途。
- (d) 具发展潜力 D 区：位于屯门 46 区以西，现于大纲图划为「政府、机构或小区」地带和「绿化地带」。该区为山坡及前采泥区形成的平台，部分用作与政府工程相关的临时用途。

## 规划要素

5. 该区的发展机遇及限制归纳如下：

### 机遇

- (a) **可达性的提升**—因应兴建中的屯门至赤鱗角连接路及拟议的屯门西绕道，屯门 40 区和 46 区的可达性及连系未来将大大提升。
- (b) **配合周边发展**—具发展潜力区的发展将可配合周边地区的未来发展，包括洪水桥新发展区、元朗南发展、拟议港珠澳大桥香港口岸上盖发展及大屿山北部等。
- (c) **新增土地应付需求**—具发展潜力区有助纾缓迫切的可供发展土地需求，特别是现代物流设施用地的短缺。
- (d) **创造就业机会**—利用区域位置的优势，具发展潜力区可有助促进屯门区及本港的经济发展及创造就业机会。
- (e) **提供临海用地**—具发展潜力 C 区是一幅临海的填海平地，尤其适合用作与海上作业相关用途。

## 限制

- (f) **道路容量有限**—龙门路是该区的主要道路，需要进行改善工程以增加其容量。而进出该区的车辆大多须使用皇珠路和屯门公路，但该两条道路的容量已接近饱和。
- (g) **架空电缆和电塔**—现有架空电缆和电塔对位于具发展潜力 A 区及 D 区北面的平台，以及具发展潜力 B 区的发展造成限制。此外，具发展潜力 B 区的地底属拟议的屯门西绕道的行车隧道，而且位处斜坡上，用作发展将非常困难。
- (h) **已修复的堆填区**—已修复的望后石谷堆填区及小冷水堆填区对扩展具发展潜力 A 区及 D 区造成限制。
- (i) **环境限制**—规划各具发展潜力区时，需妥善考虑和处理邻近的工业 / 物流用途、屯门至赤鱗角连接路及其收费广场可能引致的环境及视觉影响。
- (j) **自然保育**—小冷水具特殊科学价值地点为香港已知最大的蝴蝶过冬栖息地，具发展潜力 D 区的未来发展不应对该栖息地的生态环境造成负面影响。
- (k) **机场高度限制**—具发展潜力区未来发展的高度，受机场高度限制。
- (l) **位于具发展潜力 C 区的现有用途**—在具发展潜力 C 区进行发展或会影响该区现有的工业用途 / 运作。

## 愿景及指导原则

6. 本研究的愿景是利用新道路和发展项目所带来的地理优势、更佳的交通连接及桥头经济的契机，开拓屯门 40 区及 46 区为新界西北的一个主要经济活动区。

7. 在考虑具发展潜力区的发展时，会根据以下的指导原则(见附录一第 11 至 12 页)：

- (a) 加强屯门西的策略性角色；
- (b) 与周边的现有工业用途产生协同效应；
- (c) 避免不良的陆上和海上交通影响；
- (d) 顾及环境及生态考虑；及
- (e) 建立可持续发展的环境。

## 拟议土地用途

8. 考虑到发展的机遇和限制、愿景和指导原则，具发展潜力区拟议的发展主题，规模和策略如下(见附录一第 13 至 15 页)：

### 发展主题

- (a) 为善用地理优势，具发展潜力区适合发展为一个现代物流 / 环保工业枢纽，以应付本港在这方面用地的需求，并为屯门区及本港创造就业机会。
- (b) 具发展潜力区拟议作现代物流用途，例如配送和包装中心及现代货仓设施和相关检测和认证服务，处理高价值货品及提供高增值的物流服务；以及环保工业用途，例如高增值循环再造业(如制造环保地砖)。
- (c) 拟议的用途及具发展潜力 C 区的临海位置可提供较大弹性，以增设与拟议用途配合的设施，例如公众货物装卸区、避风塘及其他支持设施，但仍有待进一步检讨。

### 发展规模

- (d) 参考青衣的现代物流发展，建议的地积比率为 4 倍(约 6 至 8 层高)，以善用土地的发展潜力，符合现代物流用途在运作上的需要。

### 发展策略

- (e) 由于现时屯门公路和皇珠路的道路容量有限，早期的发展将集中于部分具发展潜力区，以应付短、中期的土地需求，并将其余用地以土地储备形式保留作未来发展，以达至灵活运用土地资源的目的。

- (f) 因为道路容量的考虑，初步预计可发展的土地面积约为 10 公顷，可提供约 400,000 平方米的总楼面面积，创造约 9,500 个就业机会。

## 第一阶段小区参与活动

9. 本研究共包括两个阶段的小区参与。为期两个月的第一阶段小区参与，由 2015 年 9 月 7 日开始至 2015 年 11 月 16 日，旨在收集小区人士对具发展潜力区的拟议土地用途的意见。所收集到的意见，将会在下一阶段制订《初步发展大纲图》时充分考虑。

10. 除了向委员会作简介外，第一阶段小区参与活动还包括向其他法定 / 咨询委员会作简介，例如城市规划委员会、屯门区议会、屯门乡事委员会、土地及建设咨询委员会辖下规划小组委员会等，并已举办了焦点小组会议和小区工作坊收集相关持分者和公众的意见。我们亦设立了研究网站，提供一个方便的渠道发放小区参与的资料和活动，及收集小区的意见。第一阶段小区参与摘要载列于 **附录一**。

## 征询意见

11. 欢迎委员就具发展潜力区的拟议的土地用途、发展规模和发展策略提出意见。

## 附件

**图一** 「具发展潜力区位置图」

**附录一** 「第一阶段小区参与摘要」

規劃署  
土木工程拓展署  
2015 年 11 月