

本地船隻諮詢委員會

屯門 40 區及 46 區和毗連地區 規劃及工程研究

第一階段社區參與

目的

本文件旨在向委員簡介「屯門 40 區及 46 區和毗連地區規劃及工程研究」(下稱「本研究」¹) 的第一階段社區參與。第一階段社區參與的目的是收集社區和持分者對研究範圍擬議土地用途的意見。

背景

2. 屯門 40 區及 46 區未來將經屯門至赤鱸角連接路連接南面的港珠澳大橋香港口岸及大嶼山北部，以及通過擬議的屯門西繞道與新界西北接駁，可達性將大大提升，遂全面檢討該區的土地用途規劃，以優化其發展潛力。

3. 規劃署和土木工程拓展署合作展開本研究，旨在為研究範圍內地區建議合適的土地用途和發展參數。

具發展潛力區

4. 研究範圍可分為南北兩部分。位於龍門路以南一帶現時主要用作物流、特殊工業和工業用途；而龍門路以北則主要為山坡和前採泥區形成的平台。共四幅土地被納入為「具發展潛力區」，總面積約 50 公頃(見圖一)。

- (a) 具發展潛力 A 區：位於屯門 46 區，該區現於《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》(下稱「大綱圖」) 主要劃為「未決定用途」地帶，部分劃為「綠化地帶」和道

¹ 見 <http://www.tm4046.hk>

路。該區現有一些前採泥區形成的平台，部分用作屯門至赤蠟角連接路的臨時工地和地盤辦公室。

- (b) 具發展潛力 B 區：位於未來屯門至赤蠟角連接路收費廣場以北的平台，現於大綱圖劃為「政府、機構或社區」地帶。
- (c) 具發展潛力 C 區：位於屯門 40 區的臨海用地，現於大綱圖劃為「工業(3)」地帶。區內現時除一些私人貨倉、一間消防局及一間政府洗衣房外，其他主要包括鋸木廠、混凝土配料廠、露天貨倉及機械維修工場等臨時用途。
- (d) 具發展潛力 D 區：位於屯門 46 區以西，現於大綱圖劃為「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」。該區為山坡及前採泥區形成的平台，部分用作與政府工程相關的臨時用途。

規劃要素

5. 該區的發展機遇及限制歸納如下：

機遇

- (a) **可達性的提升**—因應興建中的屯門至赤蠟角連接路及擬議的屯門西繞道，屯門 40 區和 46 區的可達性及連繫未來將大大提升。
- (b) **配合周邊發展**—具發展潛力區的發展將可配合周邊地區的未來發展，包括洪水橋新發展區、元朗南發展、擬議港珠澳大橋香港口岸上蓋發展及大嶼山北部等。
- (c) **新增土地應付需求**—具發展潛力區有助紓緩迫切的可供發展土地需求，特別是現代物流設施用地的短缺。
- (d) **創造就業機會**—利用區域位置的優勢，具發展潛力區可有助促進屯門區及本港的經濟發展及創造就業機會。
- (e) **提供臨海用地**—具發展潛力 C 區是一幅臨海的填海平地，尤其適合用作與海上作業相關用途。

限制

- (f) **道路容量有限**—龍門路是該區的主要道路，需要進行改善工程以增加其容量。而進出該區的車輛大多須使用皇珠路和屯門公路，但該兩條道路的容量已接近飽和。
- (g) **架空電纜和電塔**—現有架空電纜和電塔對位於具發展潛力 A 區及 D 區北面的平台，以及具發展潛力 B 區的發展造成限制。此外，具發展潛力 B 區的地底屬擬議的屯門西繞道的行車隧道，而且位處斜坡上，用作發展將非常困難。
- (h) **已修復的堆填區**—已修復的望后石谷堆填區及小冷水堆填區對擴展具發展潛力 A 區及 D 區造成限制。
- (i) **環境限制**—規劃各具發展潛力區時，需妥善考慮和處理鄰近的工業／物流用途、屯門至赤鱗角連接路及其收費廣場可能引致的環境及視覺影響。
- (j) **自然保育**—小冷水具特殊科學價值地點為香港已知最大的蝴蝶過冬棲息地，具發展潛力 D 區的未來發展不應對該棲息地的生態環境造成負面影響。
- (k) **機場高度限制**—具發展潛力區未來發展的高度，受機場高度限制。
- (l) **位於具發展潛力 C 區的現有用途**—在具發展潛力 C 區進行發展或會影響該區現有的工業用途／運作。

願景及指導原則

6. 本研究的願景是利用新道路和發展項目所帶來的地理優勢、更佳的交通連接及橋頭經濟的契機，開拓屯門 40 區及 46 區為新界西北的一個主要經濟活動區。

7. 在考慮具發展潛力區的發展時，會根據以下的指導原則(見**附錄一**第 11 至 12 頁)：

- (a) 加強屯門西的策略性角色；
- (b) 與周邊的現有工業用途產生協同效應；
- (c) 避免不良的陸上和海上交通影響；
- (d) 顧及環境及生態考慮；及
- (e) 建立可持續發展的環境。

擬議土地用途

8. 考慮到發展的機遇和限制、願景和指導原則，具發展潛力區擬議的發展主題，規模和策略如下(見附錄一第 13 至 15 頁):

發展主題

- (a) 為善用地理優勢，具發展潛力區適合發展為一個現代物流／環保工業樞紐，以應付本港在這方面用地的需求，並為屯門區及本港創造就業機會。
- (b) 具發展潛力區擬議作現代物流用途，例如配送和包裝中心及現代貨倉設施和相關檢測和認證服務，處理高價值貨品及提供高增值的物流服務；以及環保工業用途，例如高增值循環再造業(如製造環保地磚)。
- (c) 擬議的用途及具發展潛力 C 區的臨海位置可提供較大彈性，以增設與擬議用途配合的設施，例如公眾貨物裝卸區、避風塘及其他支援設施，但仍有待進一步檢討。

發展規模

- (d) 參考青衣的現代物流發展，建議的地積比率為 4 倍(約 6 至 8 層高)，以善用土地的發展潛力，符合現代物流用途在運作上的需要。

發展策略

- (e) 由於現時屯門公路和皇珠路的道路容量有限，早期的發展將集中於部分具發展潛力區，以應付短、中期的土地需求，並將其餘用地以土地儲備形式保留作未來發展，以達至靈活運用土地資源的目的。

- (f) 因為道路容量的考慮，初步預計可發展的土地面積約為 10 公頃，可提供約 400,000 平方米的總樓面面積，創造約 9,500 個就業機會。

第一階段社區參與活動

9. 本研究共包括兩個階段的社區參與。為期兩個月的第一階段社區參與，由 2015 年 9 月 7 日開始至 2015 年 11 月 16 日，旨在收集社區人士對具發展潛力區的擬議土地用途的意見。所收集到的意見，將會在下一階段制訂《初步發展大綱圖》時充分考慮。

10. 除了向委員會作簡介外，第一階段社區參與活動還包括向其他法定／諮詢委員會作簡介，例如城市規劃委員會、屯門區議會、屯門鄉事委員會、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會等，並已舉辦了焦點小組會議和社區工作坊收集相關持分者和公眾的意見。我們亦設立了研究網站，提供一個方便的渠道發放社區參與的資料和活動，及收集社區的意見。第一階段社區參與摘要載列於**附錄一**。

徵詢意見

11. 歡迎委員就具發展潛力區的擬議的土地用途、發展規模和發展策略提出意見。

附件

圖一 「具發展潛力區位置圖」

附錄一 「第一階段社區參與摘要」

規劃署
土木工程拓展署
2015 年 11 月