

## 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

#### 1. 目的

- 1.1 本文件旨在諮詢議員對「屯門 40 區及 46 區和毗連地區規劃及工程研究」（下稱「研究」）的擬議土地用途意見，及向議員簡介研究的第一階段社區參與。

#### 2. 背景

- 2.1 屯門 40 區及 46 區經興建中的屯門至赤鱸角連接路，未來將可連接港珠澳大橋香港口岸及大嶼山北部，同時通過擬議的屯門西繞道與新界西北接駁，預計它的可達性將大大提升，並因而帶來發展機遇。因此，有需要全面檢討及規劃有關用地的土地用途。
- 2.2 規劃署和土木工程拓展署合作展開本研究。主要目的是為研究範圍內地區建議合適的土地用途和發展參數，並擬備《建議發展大綱圖》及《發展藍圖》，作為日後發展的指引。

#### 3. 具發展潛力區

- 3.1 屯門 40 區及 46 區一帶可分為南北兩部分。位於龍門路以南海旁地帶現時主要用作物流、特殊工業和工業用途；而龍門路以北主要為山坡和前採泥區形成的平台。四幅土地納入為「具發展潛力區」，總面積約 50 公頃(見圖一)，包括：
  - (a) 具發展潛力 A 區 – 位於屯門 46 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」和道路。部分用地現時用作興建屯門至赤鱸角連接路的臨時工地和地盤辦公室；

- (b) 具發展潛力 B 區 - 位於興建中的屯門至赤鱸角連接路收費廣場以北的空置平台，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，現於大綱圖劃為「工業(3)」地帶。現時用地內除一些私人貨倉、一間消防局及一間政府洗衣房外，其他主要為鋸木廠、混凝土配料廠、露天貨倉及機械維修等臨時用途；及
- (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」。現時主要為山坡和平台，亦有部分用地用作與政府工程相關的臨時用途。

## 4. 規劃要素

### 4.1 機遇

- (a) **可達性的提升** - 興建中的屯門至赤鱸角連接路及擬議的屯門西繞道，將大大提升屯門 40 區和 46 區的可達性及連繫。
- (b) **配合鄰近發展** - 具發展潛力區的發展可配合鄰近地區，包括洪水橋新發展區、元朗南、港珠澳大橋香港口岸上蓋發展及大嶼山北部等的未來發展，以發揮不同功能。
- (c) **新增土地應付需求** - 具發展潛力區的土地資源有助紓緩迫切的土地需求，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，具發展潛力區可用作發展合適產業，以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 區是一幅已平整的填海用地，擁有臨海位置的優勢，尤其適合用作與海上作業和需要海路運輸的相關用途。

### 4.2 限制

- (a) **道路容量** - 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。

- (b) **架空電纜和電塔** - 現有架空電纜和電塔對具發展潛力 A 區及 D 區北面平台及具發展潛力 B 區的發展造成限制。除架空電纜和電塔外，具發展潛力 B 區的地底有擬議的屯門西繞道的行車隧道，同時用地位處斜坡上，用作發展將非常困難。
- (c) **堆填區** - 已修復望后石谷堆填區及已修復小冷水堆填區對擴展具發展潛力區造成限制。
- (d) **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、屯門至赤鱸角連接路及其收費廣場可能引致的環境及視覺影響。
- (e) **自然保育** - 具發展潛力 D 區的未來發展不應對小冷水具特殊科學價值地點(蝴蝶過冬棲息地)的生態環境造成負面影響。
- (f) **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。
- (g) **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。

## 5. 願景及指導原則

5.1 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。

5.2 在考慮具發展潛力區的發展時，會根據以下的指導原則：

- (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。

## 6. 擬議土地用途 (見附件一第 13 至 15 頁)

### 6.1 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)。

### 6.2 發展規模

- (a) 參考青衣海旁的現代物流發展，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。
- (b) 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。

### 6.3 發展策略

- (a) 由於現時屯門公路和皇珠路的道路容量有限，建議先集中發展部分具發展潛力區，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。

## 7. 第一階段社區參與活動

- 7.1 研究共包括兩個階段的社區參與，第一階段社區參與於今年 9 月展開，為期兩個月，旨在收集公眾對具發展潛力區的擬議土地用途的意見。所收集到的公眾意見，將會在下一階段制訂《建議發展大綱草圖》時充分考慮。
- 7.2 除諮詢屯門區議會外，我們會在稍後時間諮詢城市規劃委員會及屯門鄉事委員會，並會邀請相關持分者及專業團體的代表出席焦點小組會議。

7.3 我們並會於 2015 年 10 月 24 日在屯門蝴蝶灣社區會堂舉行社區工作坊，聽取公眾意見。

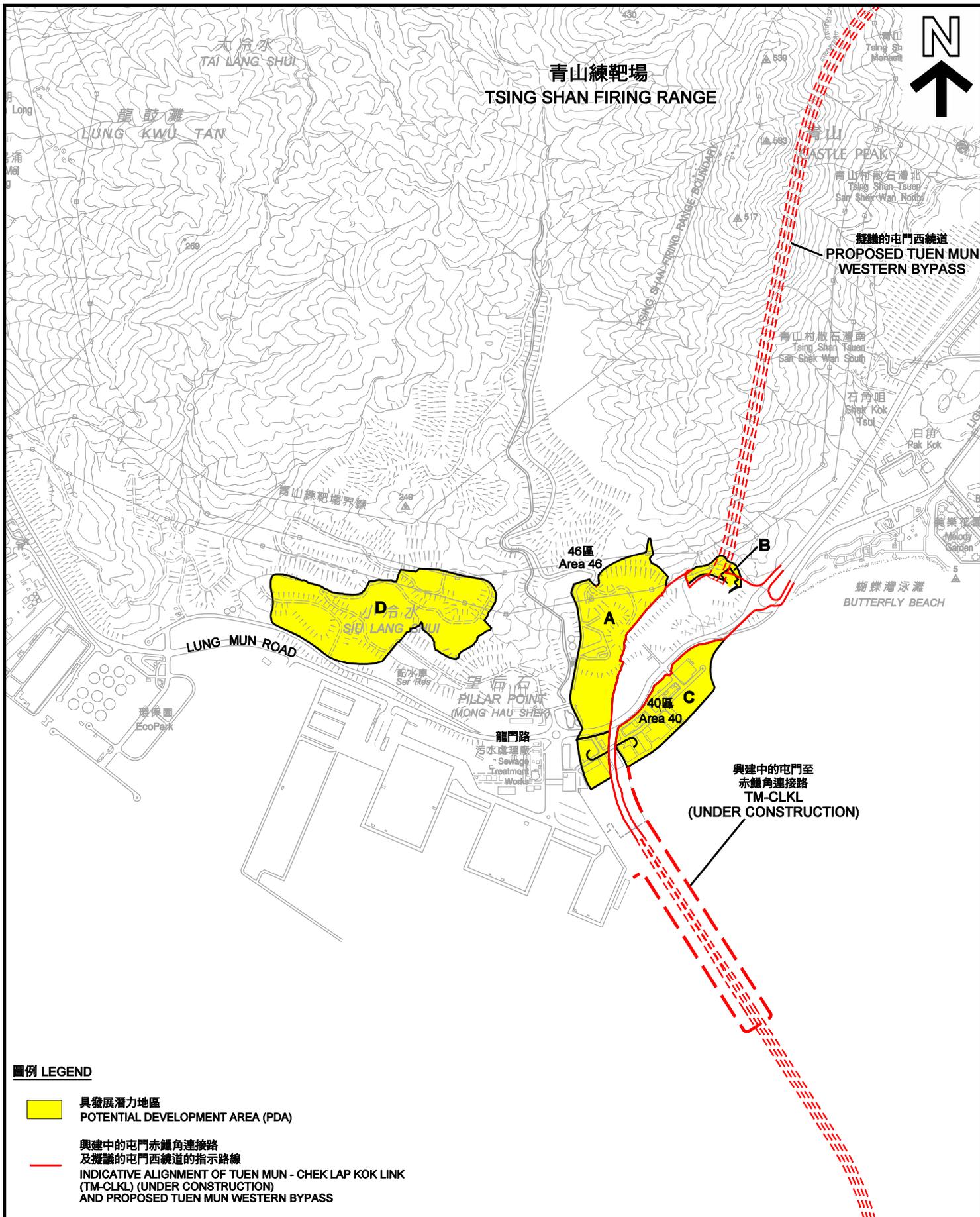
## 8. 徵詢意見

8.1 我們希望透過是次簡介，讓議員了解現階段研究的建議，歡迎議員就具發展潛力區的擬議土地用途、發展規模及發展策略方面提出意見。

## 附件

- 圖 1 具發展潛力區位置圖
- 附件一 第一階段社區參與摘要

規劃署  
土木工程拓展署  
2015 年 9 月



**圖例 LEGEND**

- 具發展潛力地區  
POTENTIAL DEVELOPMENT AREA (PDA)
- 興建中的屯門赤鱗角連接路  
及擬議的屯門西繞道的指示路線  
INDICATIVE ALIGNMENT OF TUEN MUN - CHEK LAP KOK LINK  
(TM-CLKL) (UNDER CONSTRUCTION)  
AND PROPOSED TUEN MUN WESTERN BYPASS

本摘要圖於2015年8月13日擬備，所根據的資料為地圖組別HM20C中的編號 5  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.8.2015  
BASED ON SHEET No. 5 IN SERIES HM20C

**屯門40區及46區和毗連地區  
規劃及工程研究  
PLANNING AND ENGINEERING STUDY  
FOR TUEN MUN AREAS 40 AND 46  
AND THE ADJOINING AREAS**

**規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT**



SCALE 1 : 20 000 比例尺  

米 400
0
400
800
米
 METRES

參考編號  
REFERENCE No.  
**M/TM/15/111**

圖 PLAN  
**1**