

在天水圍興建新街市的建議

目的

本文件闡述在天水圍興建新公眾街市的選址，並提出兩項設計方案，以收集議員和區內居民的意見。

背景

2. 天水圍的總發展面積約為 400 公頃，包括公營和私營的房屋發展項目。該區人口約 30 萬，以輕鐵連接鄰近地區，並由西鐵線提供直達市區的交通服務。港鐵天水圍站是該區連繫各方樞紐。

3. 天水圍目前有五個濕貨街市¹、一個墟市²、約 80 間新鮮糧食店及 14 間大型超級市場，為居民提供購買新鮮食物的選擇；另附近有一個正在興建中的濕貨街市³。

4. 行政長官在《2017 年施政報告》中宣布會在天水圍興建一個新街市，為區內居民提供更多購買新鮮食物選擇，並會考慮在新街市採用新的設計、興建和營運模式。

選址

5. 我們在物色合適選址興建新公眾街市時，考慮的因素包括選址的地理位置、現有或規劃用途、可供使用的面積、鄰近的交通配套設施等，以確保有關街市落成後具有一定的規模和經營能力，而公共財政和土地資源也能得以善用。

¹ 分別位於天盛苑、天瑞邨、天頌苑／天富苑、天澤邨及天恩邨

² 位於天秀路公園旁

³ 位於興建中的屏欣苑

6. 我們必須強調，公眾街市的地理位置最為關鍵，這在水圍的情況尤其重要。因應該區的道路及基礎建設已經把該區劃分為各個小社區，我們的目標是要找到最合適的選址，惠及整個水圍的市民。

7. 經審慎研究後，我們已物色到一個有潛力的選址，研究用作發展街市，該地點為介乎天城路與天耀路、毗連港鐵水圍站的一段天福路（見**附件 1**）。我們認為該地點位置優越，具有競爭優勢，並有利街市興旺發展。該處的優點如下：

(a) **服務水圍居民**：新公眾街市的首要目的是服務水圍居民，他們都十分期望新街市會為水圍的新鮮糧食供應引入一定程度的競爭。有關選址能令街市有潛力成為區內的活動樞紐和附近居民主要的聚腳點。

(b) **方便易達**：公眾街市的選址應方便水圍居民到達。該地點位於天耀邨、天慈邨、天祐苑、天盛苑和稍後落成的屏欣苑的步行範圍之內。此外，由於該地點與港鐵水圍站（包括西鐵線和輕鐵）相連，並連接多種公共道路交通工具⁴，因此服務範圍將不限於附近的住戶，而是經由這個交通樞紐出入的所有居民，方便他們購買新鮮糧食。

8. 在物色新街市選址的過程中，我們已考慮社區人士曾提出的其他地點，認為現時建議毗連港鐵水圍站的地點最為合適。

設計構思和方案

9. 食物環境衛生署部分現有街市經營未如理想，其中一個根本原因，是這些街市的設計不合時宜，以致加深和加劇了日常的管理問題，同時無法滿足現今零售環境下顧客的要求。我們決心改變這個情況，並會從新一代公眾街市的設計階段着手。就擬於水圍興建的公眾街市而言，初步的設計構思包括：

⁴ 包括巴士、綠色專線小巴、居民巴士服務和的士。

- (a) 新街市定位為服務廣泛社區的龍頭街市，地方整齊清潔，但無須過分高檔；有足夠數目的攤檔以維持適度競爭，並以提供魚肉蔬果等新鮮糧食為主；
- (b) 攤檔有合理面積，讓檔戶在攤檔範圍內進行所有業務運作，包括存貨、備貨和銷貨，確保不會阻塞通道，而地面排水坑位設於檔內，以保持通道乾爽；
- (c) 提供寬闊的通道，以方便顧客出入和購物，並可讓嬰兒車和輪椅通過；
- (d) 提供符合現行標準的無障礙通道；
- (e) 預留較多空間用作一般通道和其他公用地方，締造整齊、潔淨的環境，提供最佳的購物體驗；
- (f) 街市盡量建於低層，攤檔分佈於不多於兩層，以方便顧客購物；
- (g) 盡用街市的門面，以吸引顧客光顧。

10. 我們初步計劃新街市可提供不少於 80 個街市攤檔、每個攤檔面積不少於 16 平方米（稍後可予調整）。我們現建議下列兩個設計方案，以徵詢社區人士意見：

- 道路上蓋方案
- 車站廣場方案

道路上蓋方案

11. 根據這個方案，新街市將以在天福路兩旁興建配備樓梯和升降機的核心結構，以及道路中央分隔欄建造的樑柱支撐，整層橫跨天福路上，與港鐵西鐵線天水圍站票務大堂同層，由行人天橋可以直達。街市的天台可設計成綠色平台，內有園景花園、休憩處和兒童遊樂場。為支援街市的運作，須在車站東北方現有天福路旁地面設置附屬設施，包括上落客貨區和垃圾收集站等；另須設置連接街市與地面的自動扶手梯，方便市民進出街市大堂。此外，由於要在天福路的中央分隔欄建造樑柱支撐上蓋街市的

結構，因此天福路東行兩線車道須往北移，以擴闊中央分隔欄；新街市落成後四線分隔車道將予保留，無需進行車輛改道。有關方案的初步設計概念圖見附件 2。

12. 這個方案的優點包括：

- (a) 在現有行車路上方建設上蓋街市，不需額外土地。
- (b) 除施工期外，路面交通將不會受影響；新街市落成營運時不需永久封閉天福路的路段，不會對附近交通構成重大影響。
- (c) 所有街市攤檔皆設在同一樓層，方便顧客光顧。
- (d) 在港鐵西鐵線天水圍站同層有出入口直接連接街市樓層將方便西鐵乘客，而連接街市與地面的自動扶手梯及升降機則會方便當區居民及輕鐵乘客。
- (e) 街市的天台可以用作開設攤檔及加設其他如咖啡店及休憩處等設施。

13. 這個方案面對的挑戰包括：

- (a) 由於上蓋街市將跨越四條行車道，技術上較複雜和富挑戰，因此建造成本較高，施工時間也較長。
- (b) 與另一方案相比，這項計劃須設置更多連接街市與地面的自動扶手梯和升降機，以方便行人流通，而且對上落客貨區有更高的要求，在營運和維修方面的經常費用較高。
- (c) 街市下面的空間會衍生通風、空氣、噪音和氣味的問題，需要有效措施紓緩，日間需要提供人工照明的時間或會較長。街市底部的地方或需經常派員進行視察、維修和清潔，導致經常營運開支較高。
- (d) 街市與附近民居頗為接近，可能引起關注，而需以有效措施處理。

車站廣場方案

14. 根據這項計劃，天福路南面的兩條行車線會永久封閉，以騰出土地興建新街市。新街市將位於港鐵天水圍站的正北方，與被天福路分隔的住宅樓宇相距稍遠。街市位於地下和一樓，休閒區則設於天台；地下接連天水圍輕鐵站，一樓則提供連接港鐵西鐵線天水圍站的直接通道，方便當區居民。將來天福路可維持來回共兩條行車線，顧及交通流量估計只可供巴士和獲許可車輛使用。有關方案的初步設計概念圖見**附件 3**。

15. 這個方案的優點包括：

- (a) 從設計角度來說，計劃的成本效益更高，在運用空間方面更加靈活。由於選址範圍能伸延以善用鄰近土地（即現時港鐵天水圍站東端的單車公園（有待重置）和封閉兩條行車線而騰出的剩餘空間），街市建築物的覆蓋範圍因而增加，可以容納更多攤檔（如共約 150 檔），並提供更多公用地方和附屬設施。
- (b) 從天水圍輕鐵站和天耀邨可直達街市地下，令居民前往街市更加方便，特別是從天水圍市中心乘坐輕鐵或從附近屋邨步行前往街市的居民。街市會令街上的行人活動更為頻繁，它不只是日常路經的地方，而是一個親切吸引的互動交匯點。
- (c) 地面留有空間，可藉此設置售賣各式貨品的攤檔、休憩處、小食店和咖啡店，提升街市的氛圍至全新層次，成為新的多功能交匯點，不只滿足居民在購物和交通方面的需求，更提供公共空間，促進社區互動交流。
- (d) 有關方案令街市有潛力成為區內的活動樞紐，融合屏山村和新的屋邨。由於該地點具有獨特歷史背景，加上交通便利，有條件把新街市打造成充滿活力的社交空間，供天水圍居民使用。
- (e) 天福路餘下的兩條行車線只准許巴士和獲許可車輛行駛，減少影響鄰近民居的噪音及空氣污染。

16. 這個方案面對的挑戰包括：

- (a) 港鐵天水圍站是區內的交通樞紐，是巴士、接駁巴士及西鐵／輕鐵的匯合點，在天福路亦有相當數量的上落客活動。永久關閉行車線會對交通造成重大影響，導致交通樽頸，必須通過紓緩措施減低影響。
- (b) 為了減低對交通造成的影響，建議實施交通管理計劃，只許巴士及前往擬議街市的車輛通過天福路。其他非巴士類型的車輛（每天約有 8 400 輛）則須於天耀路，天湖路及天城路分流行駛，初步評估這些車輛於繁忙時段的總行駛時間將增加約 7 分鐘。
- (c) 我們建議在聚星路屬於香港鐵路有限公司管理的路段，增設的士及私家車專用的上落客區。我們將進一步詳細研究此建議的可行性。
- (d) 天耀邨及天祐苑的居民要前往擬議的街市，須使用現有的行人天橋及將會興建的地面行人過路處。

17. 我們將會進一步進行全面的交通影響評估，研究有關行車及行人的運輸問題，並建議對應措施，以紓緩影響。

徵詢意見

18. 我們歡迎區議會及地區人士就有關在天水圍興建新街市的選址以及擬議設計方案發表意見。這些意見將有助政府衡量相關方案，作出周詳決定，並着手詳細規劃和落實有關工程，盡早讓區內居民受惠。

食物及衛生局
食物環境衛生署
建築署

2018年10月

圖1 擬議公眾街市選址地點

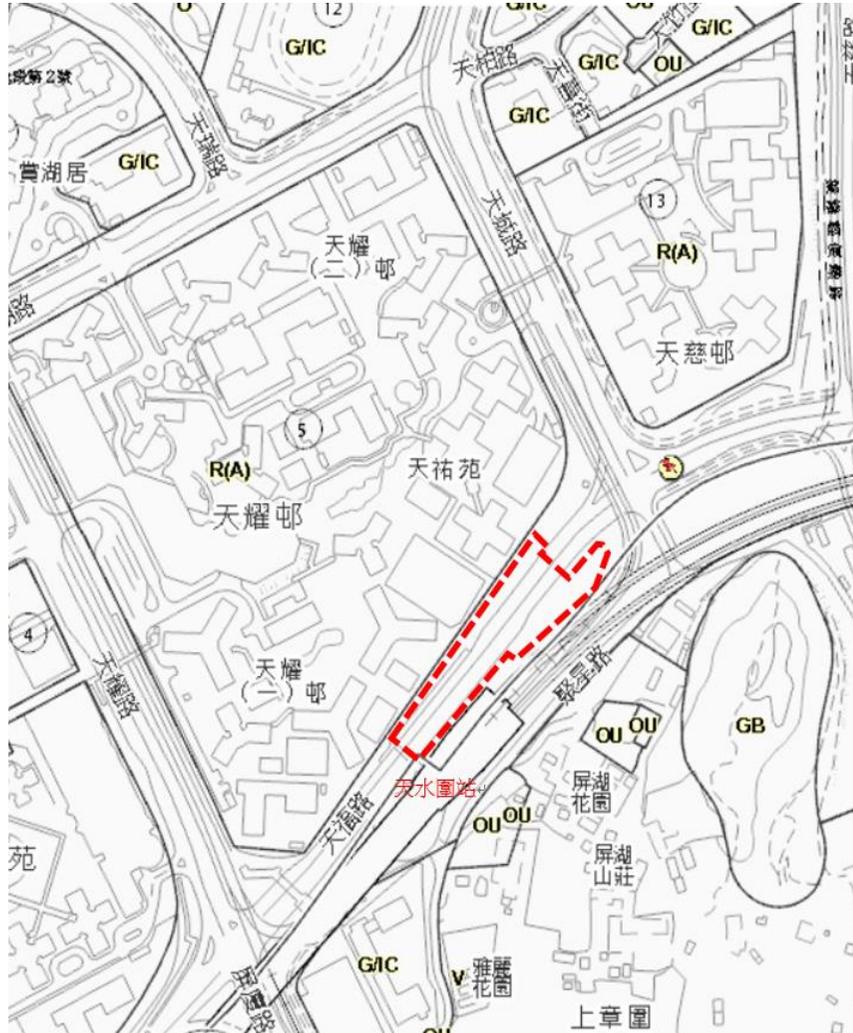


圖2 擬議公眾街市選址的鳥瞰圖



圖3 擬議公眾街市選址的鳥瞰圖



圖1 擬議道路上蓋方案1樓的平面圖

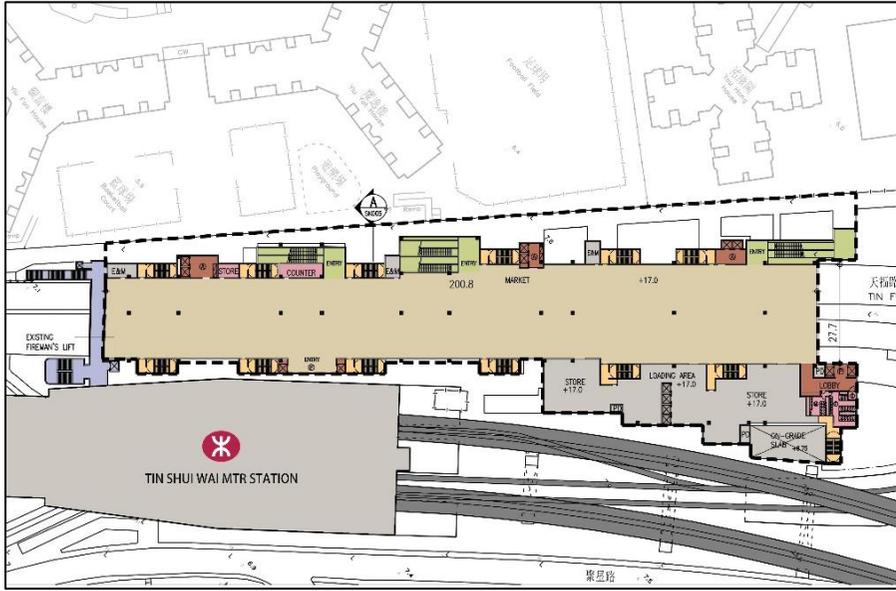


圖2 擬議道路上蓋方案的切面圖



圖3 擬議道路上蓋方案的構想圖



圖1 擬議車站廣場方案地下的平面圖

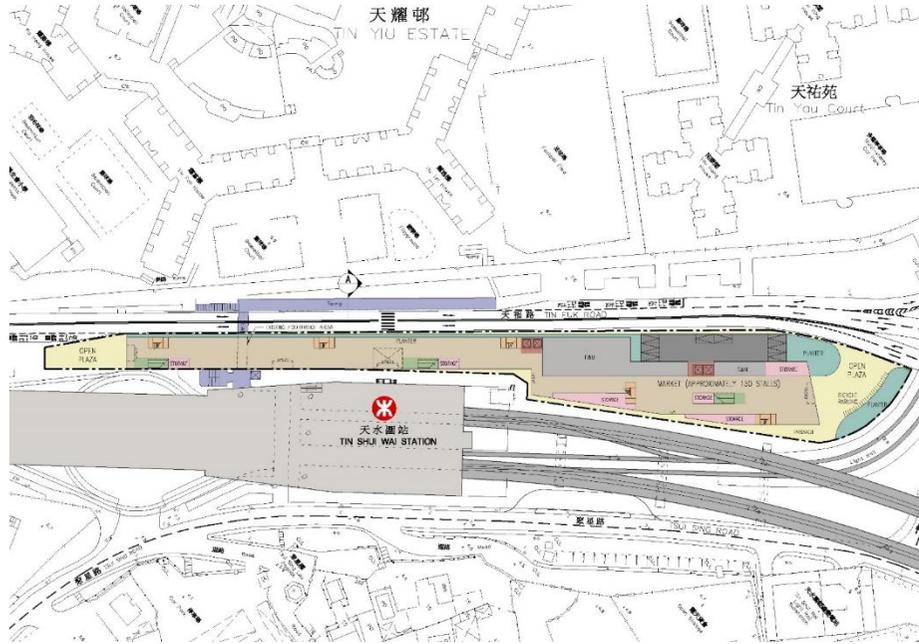


圖2 擬議車站廣場方案的切面圖



圖3 擬議車站廣場方案的構想圖

