

二零零七年五月八日
討論文件

立法會食物安全及環境衛生事務委員會及
民政事務委員會

屯門第 44 區的聯用綜合大樓及魚類批發市場

目的

本文件向委員介紹擬議在屯門第 44 區發展的聯用綜合大樓及魚類批發市場，以重置臨時性質的青山魚類批發市場，以及為屯門區提供社區設施。

背景

2. 隨着屯門新市鎮在七十年代開始發展，原本座落於青山灣老鼠州的青山魚類批發市場於一九七三年臨時遷往屯門第 27 區，即青山魚類批發市場現址。這個魚類批發市場有重要作用，不僅為該區維持穩定的海魚供應，也讓屯門區漁民有秩序地批銷其漁獲。

3. 基於當時有共識會於日後在屯門另覓合適永久用地安置魚類批發市場，所以只為臨時批發市場搭建木製構築物，而沒有實施任何緩解環境影響的措施，以致對鄰近的三聖邨和恒福花園居民帶來衛生和環境問題，而漁民和魚商也認為這個臨時魚類批發市場的設施未足以應付他們的營運需要。鑑於居民、漁民和魚商的關注，屯門區議會在一九九六年十二月通過動議，促請政府盡快遷置魚市場。至一九九七年四月，屯門區議會通過把魚類批發市場遷至第 44 區。第 44 區有居民憂慮有關發展會帶來環境及衛生問題，故要求政府另覓選址。有關政府部門與屯門區議會磋商，探討多個闢設新魚市場的建議選址，經實地視察和詳細商議後，屯門臨時區議會在一九九九年一月同意政府繼續進行第 44 區的聯用綜合大樓的設計工作，直至環境影響評估完成為止。為回應居民的關注，屯門臨時區議會提議把魚類批發市場向北

移 20 米，盡量遠離擬議選址的毗鄰屋苑，即悅湖山莊。青山魚類批發市場現址和第 44 區擬議新址的位置圖載於附件 I。青山魚類批發市場的圖片載於附件 II。

4. 魚類批發市場將會重置於聯用綜合大樓內。這座綜合大樓會設有社區會堂、龍舟賽事觀看台、垃圾收集站、公廁、海上垃圾收集站，以及海岸公園管理辦事處。

推行計劃的理據

5. 這座聯用綜合大樓會提供下列多項惠及區內居民的設施。

改善環境和衛生情況

6. 現時位於第 27 區的臨時魚類批發市場既沒有任何環境緩解措施，也缺乏妥善的魚貨上落和貨車停泊區，以致魚市場運作時會對鄰近居民造成頗大環境滋擾，而且其規格亦不符環境標準。此外，現時臨時市場的構築物是於一九七四年興建，其設計使用年限也即將屆滿。因此，區內漁民和現時魚市場鄰近的居民自九十年代起便一直促請政府遷移和重置魚市場。擬議聯用綜合大樓會設有適當的設備和環境緩解措施，確保魚市場運作時不會造成不可接受的環境問題。

7. 計劃闢設的垃圾收集站主要服務屯門西部居民。它將用作暫存魚類批發市場、聯用綜合大樓、以及區內清潔隊伍所收集的廢物。現時清潔隊伍將廢物放置在湖堤街和蝴蝶灣公園的停車場入口的路旁垃圾桶站，而擬議計劃將會改善這兩處地方的衛生情況。爲了盡量減輕對環境的影響，聯用綜合大樓的垃圾收集站的表層批盪會採用方便清潔的物料，而且會設有除臭滌氣系統。

應付居民對社區設施的需要

8. 屯門第 44 區內有多個公共和私人屋苑，包括兆禧苑、悅湖山莊、海翠花園、慧豐園及邁亞美海灣等，共有約四萬名居民。第 44 區內現時沒有社區會堂，而最接近的社區會堂是蝴蝶灣社區中心，步行至該處約需 10 分鐘左右。

在二零零六年，這社區會堂的平均使用率高達 93.3%，在過去五年間的增幅更達 22.3%。由於屯門區人口在二零零一年至零六年間由 489 000 增至 502 000 人，所以區內居民對社區會堂設施的需求甚為殷切，屯門區內社區會堂的平均使用率已由二零零一年的 71.9% 增至二零零六年的 87.8%。因此，現時實有迫切需要增設一個社區會堂，為屯門尤其是第 44 區的居民增闢場地，用以舉辦社區活動培養居民對社區的歸屬感。

9. 聯用綜合大樓內將會設有龍舟賽事觀看台。在青山灣避風塘舉行的屯門龍舟競賽是屯門區一年一度的盛事，主辦機構每年都需要為這賽事搭建臨時看台。因此，區內居民強烈要求藉此機會在聯用綜合大樓興建永久觀看台，以減少舉辦賽事的經常性開支，及提供額外設施舉辦社區活動，以提高鄰近居民的生活質素。

10. 綜合大樓的建築設計也會著重美化和配合周圍環境，而且會在綜合大樓闢設平台花園，供公眾享用，並為鄰近環境營造優美景觀。

設置必須的政府設施

11. 為管理和保護海洋環境和資源，尤其是中華白海豚，當局已將沙洲和龍鼓洲一帶水域劃為海岸公園，並在哥頓軍營闢設臨時海岸公園管理辦事處，作為海岸公園護理員的基地，安排巡邏海岸公園工作和執法行動。由於臨時管理站的使用期即將屆滿，故必須在海岸公園的鄰近海傍另覓永久用地。擬議聯用綜合大樓正是適合開設辦事處的地點。

12. 近年來，本港西北部水域的飄浮垃圾量有所增加。海事處需要在本港西北部水域闢設卸運點，供海上垃圾收集船卸下垃圾。設置海上垃圾收集站會提高處理飄浮垃圾的效率，也可改善這一帶水域的服務。

計劃範圍

13. 重置計劃的範圍包括興建一座四層高聯用綜合大樓，以設置以下設施：

- (i) 一個魚類批發市場，內設魚市場辦事處及其他附屬設施；
- (ii) 一個社區會堂，內有一個可設置 450 個座位的多用途禮堂、一個舞台連附屬儲物室和設施；以及專為龍舟賽事而設並可放置 1 000 個座位的有蓋觀看台；
- (iii) 一個海岸公園管理辦事處；
- (iv) 一個垃圾收集站和一個公廁；以及
- (v) 一個海上垃圾收集站。

14. 聯用綜合大樓和魚類批發市場的構思圖載於附件 III 至 V。

環境影響評估

15. 由於這項計劃屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)(環評條例)之下的指定工程項目，故必須取得環境許可證，方可建造和營辦擬議工程項目。我們已遵照環評條例完成擬議工程的環境影響評估研究，而有關報告亦已於二零零三年獲當局按環評條例予以批准。我們會在稍後時間根據環評條例申請環境許可證，並會遵照環境影響評估報告和日後所取得環境許可證的建議，採取所有環境緩解措施。為盡量減輕對居民的影響而會採取的主要措施載於附件 VI。

公眾諮詢

16. 屯門區議會於二零零六年九月再次討論這項計劃，並決定維持在一九九九年的決定。屯門區議會亦促請政府早日在第 44 區興建擬議聯用綜合大樓，以遷置青山魚類批發市場。屯門區議會環境衛生地區發展委員會已於二零零六年成立工作小組，監督聯用綜合大樓和魚類批發市場的建造及發展工程，以及對環境造成的影響。

17. 我們亦已諮詢區內漁民、魚商及其協會，他們均促請政府早日進行發展計劃，並認為第 44 區的擬議魚市場選址位置適合。

18. 政府在進行擬議發展計劃過程中，已致力收集公眾意見，包括諮詢屯門西南分區委員會及出席地區論壇，向居民闡釋擬議計劃的性質、設計、環境緩解措施，以及計劃可帶來的裨益，並在遵照《環境影響評估條例》和《城市規劃條例》等條例進行法定程序期間披露計劃內容，供公眾查閱。在二零零七年二月，城市規劃委員會因應擬議發展計劃北移 20 米(上文第三段提及)會佔用毗連小部份原先預留作休憩用地的土地，根據《城市規劃條例》第 16 條批准擬議發展計劃的規劃申請。

推行時間表

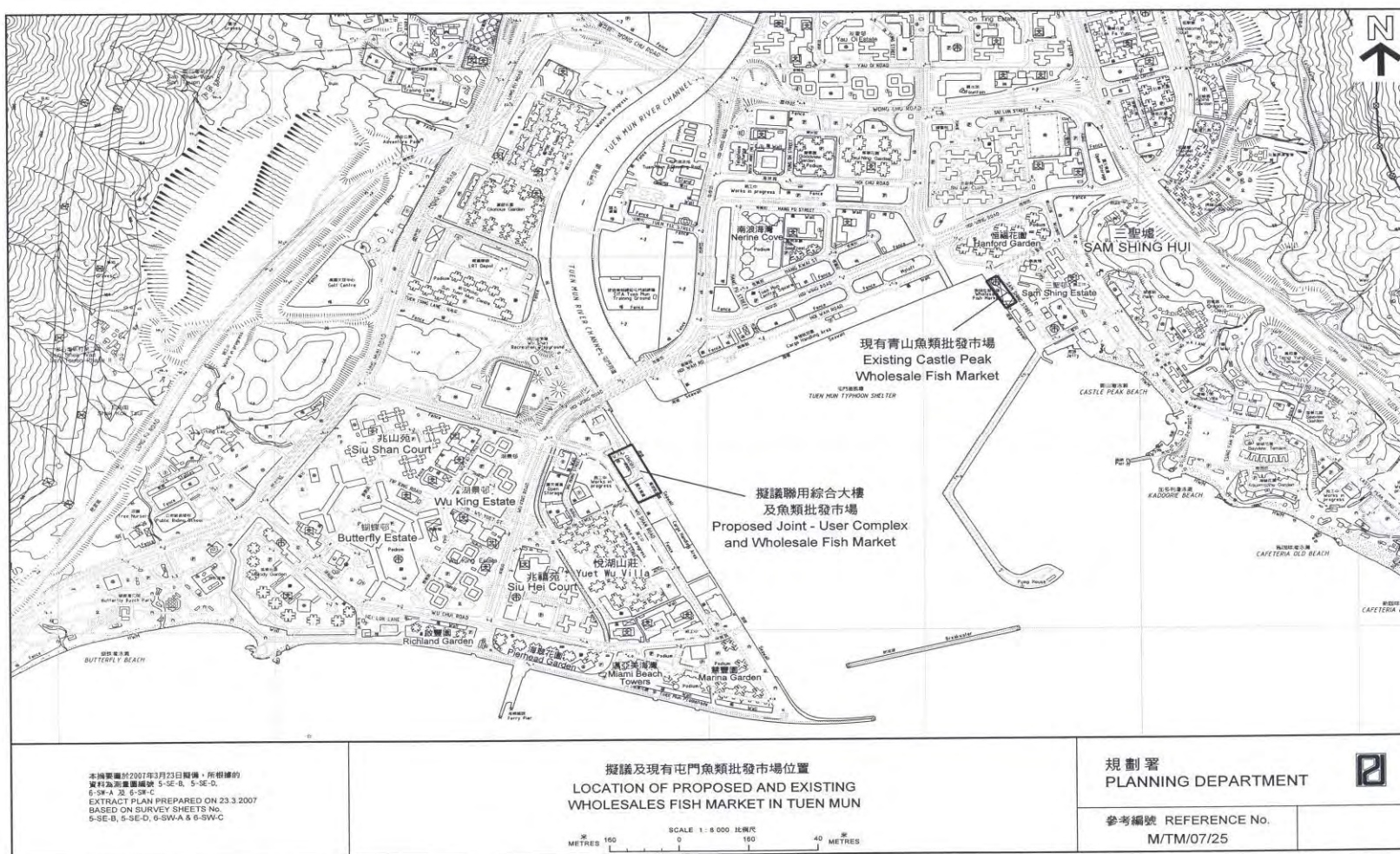
19. 我們計劃在二零零七年六月向工務小組委員會提交建議，把擬議計劃提升為工務計劃甲級工程，並向財務委員會申請撥款。預計建造工程將在二零零七年年底展開，至二零一零年年初完成。

徵詢意見

20. 請委員就擬議計劃提出意見。

衛生福利及食物局
漁農自然護理署
二零零七年五月

Location plan of the Castle Peak Wholesale Fish Market and the proposed reprovisioning site in Area 44, Tuen Mun
青山魚類批發市場現址和第 44 區擬議新址的位置圖



Appearance of the Castle Peak Wholesale Fish Market
青山魚類批發市場的外觀



Appendix III / 附件 III

Artist's impression of the Proposed Joint-user Complex and Wholesale Fish Market
in Area 44, Tuen Mun

屯門第 44 區的建議聯用綜合大樓和魚類批發市場的構思圖



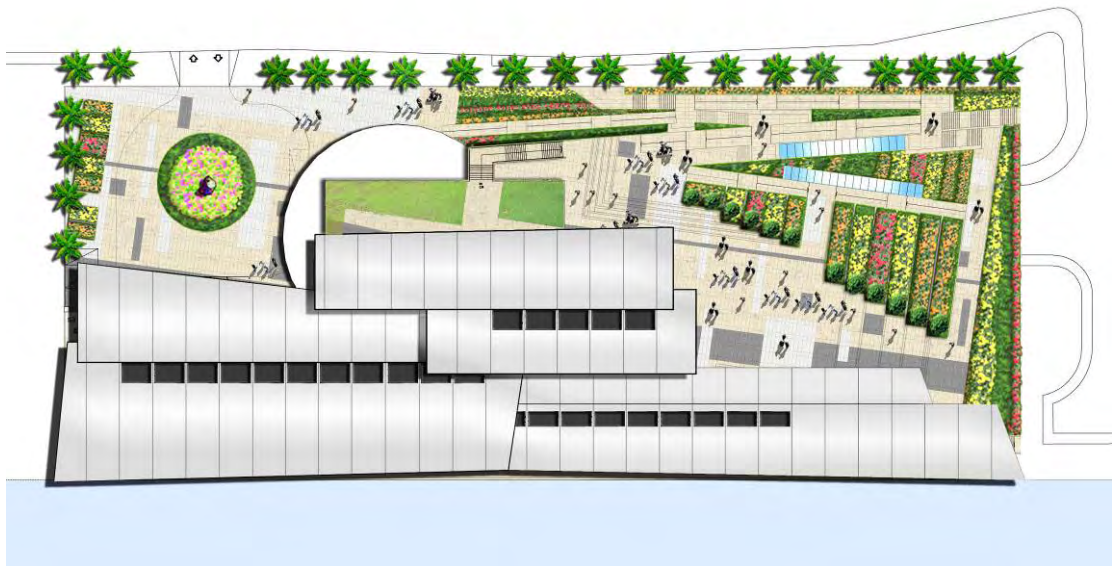
Artist's Impression of the View of the Proposed Joint-user Complex and Wholesale
Fish Market from the Sea

從海上望向建議聯用綜合大樓和魚類批發市場的景觀(構思圖)



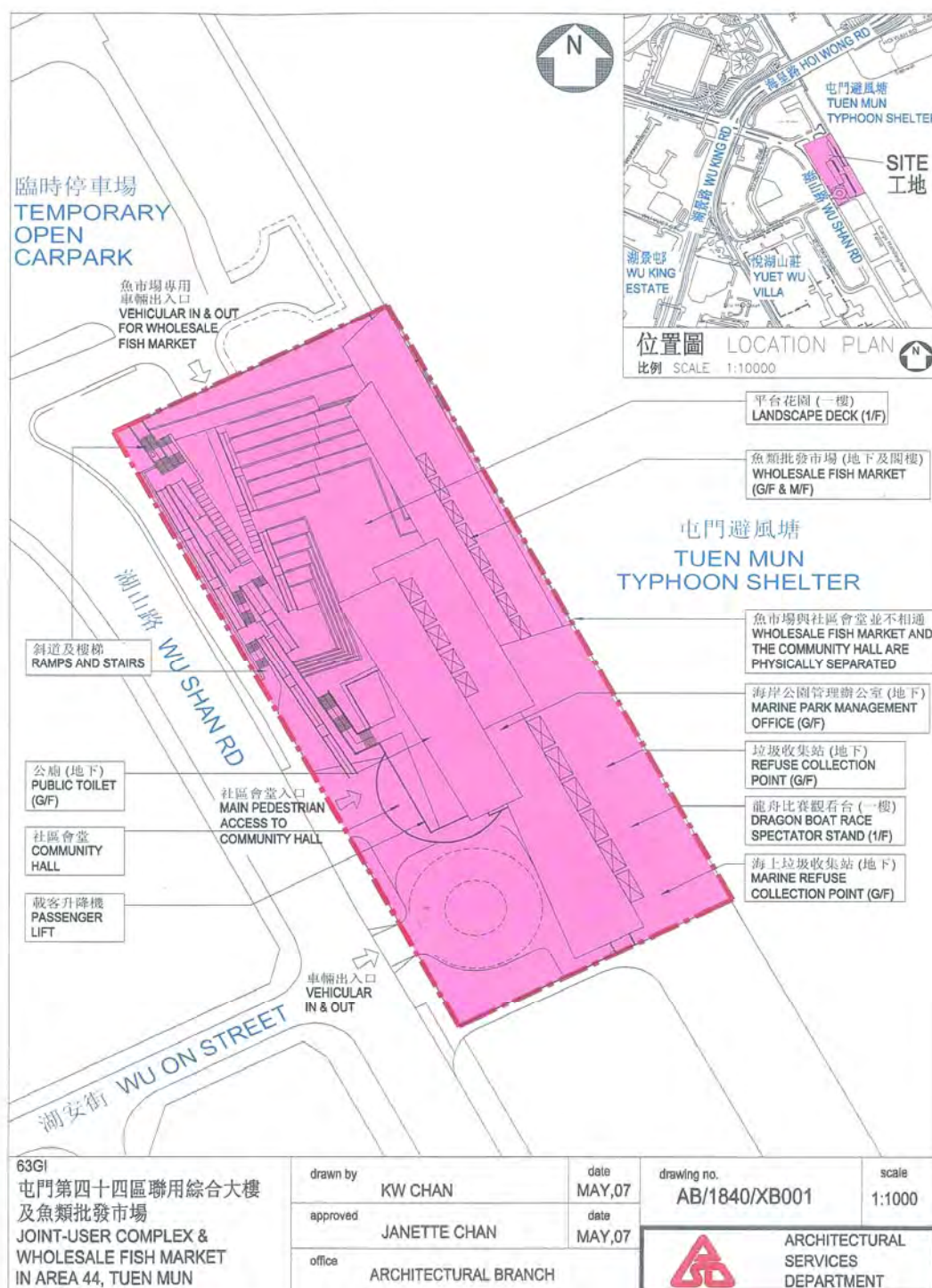
Artist's Impression of the Aerial View of Proposed Joint-user Complex and
Wholesale Fish Market in Area 44, Tuen Mun

屯門第44區的建議聯用綜合大樓和魚類批發市場鳥瞰圖(構思圖)



Layout Plan of Joint-user Complex and Wholesale Fish Market in Area 44, Tuen Mun

屯門第 44 區的聯用綜合大樓及魚類批發市場平面圖



屯門第 44 區的聯用綜合大樓及魚類批發市場

建議緩解措施

- (i) 魚類批發市場大樓將採用完全密閉式設計，只於臨海一面設出入口供船隻下卸漁獲之用；
- (ii) 魚類批發市場在沿湖山路及面向悅湖山莊的外牆將是密封外牆，除恒閉窗及路旁行人入口外，不設任何開口。路旁行人入口會採用雙重門設計，並設入口大堂，以盡量減低魚類批發市場內的聲音外傳；
- (iii) 魚類批發市場內會提供最少 40 個貨車停泊位，而車輛入口將設於大樓北面；
- (iv) 從湖山路通往魚類批發市場的交匯處的設計，將禁止車輛從湖山路南面進出綜合大樓，以避免車輛發出的聲浪影響附近居民；
- (v) 在魚類批發市場大樓沿海傍一帶興建闊 5 米和長 90 米的簷蓬作屏障，以阻隔起卸活動及繫泊船隻所發出的聲音；
- (vi) 在魚類批發市場處理魚類的地方及貨車停泊處裝設引風通風系統，並經由大樓向海一面排出廢氣。在凌晨三時至上午六時半的運作高峰期間，該引風通風系統每小時換氣次數不得少於十次；
- (vii) 魚類批發市場的建築設計會預留位置，用以安裝清除氣味洗滌系統；
- (viii) 魚市場的營辦機構會成立管理委員會，密切監管魚類批發市場的運作情況，並跟進有關魚類批發市場運作導致環境問題的投訴；以及
- (ix) 在魚類批發市場運作的首 12 個月內，每星期不少於一次在凌晨三時至上午六時半的運作高峰期間，實施環境

監察及審核計劃，以監察魚類批發市場運作所引起的氣味及對海面交通的影響。