

討論文件

2012年6月28日

## 立法會發展事務委員會

### 東涌新市鎮擴展研究 第一階段公眾參與

#### 目的

本文件旨在徵求委員就擴展東涌新市鎮規劃的意見。

#### 背景

2. 根據 2007 年「經修訂的大嶼山發展概念計劃」，東涌新市鎮將容納人口 22 萬。東涌新市鎮發展計劃第一、第二及第三 A 期的基建工程已經完成，可支援人口約 108 000(目前東涌新市鎮的人口約 78 400)。目前，東涌已有的各項規劃會分階段落實，例如位於第 39 區及第 56 區的公共房屋發展、位於第 55 區近海濱的私人住宅發展及第 25 區的北大嶼山醫院。同時，東涌附近有多項大型基建計劃，如港珠澳大橋預期於 2016 年尾完工、屯門至赤鱗角連接路以及其他相關的工程計劃(包括計劃中採納三條跑道的機場系統)。基於東涌的策略性位置，這些基建相信可帶來「橋頭經濟」的效益，而東涌亦有潛力發展成為區域內具有吸引力的購物及旅遊點。另外，政府正致力增加房屋用地供應，故有需要檢討及確定東涌新市鎮向東涌東和東涌西擴展，以應付本港長遠的房屋需要及東涌居民對提供更多商業及公眾設施的期望。

3. 是次東涌新市鎮擴展研究(下稱「東涌擴展研究」)由規劃署及土木工程拓展署於 2012 年 1 月委聘顧問公司進行。東涌擴展研究會探討東涌及其鄰近地區(如休耕地、海濱及海床)的發展潛力及機遇，以決定擴展東涌及改善社區及區域設施的範疇。顯示研究範圍的圖則已附夾於附件 1。東涌擴展研究的整體目的，是為東涌新市鎮的延續發展，建議一個最可取的發展方案，以配合全港在房屋、社會、經濟及環境方面的長遠需要。我們尤其希望

透過東涌擴展研究增加土地供應，以配合房屋及其他發展需要，並優化社區設施及提供更多就業機會。

## 發展機遇及限制

4. 東涌新市鎮延續發展的發展機遇及限制總括如下：

### 發展機遇(附件 2a 及 2b)

1. 提供土地及房屋的潛力—— 根據「經修訂的大嶼山發展概念計劃」，從全港長遠發展的角度而言，擴展東涌新市鎮十分重要，可供應土地以應付未來數年的住屋需求；此外，還可提供土地以闢設商業、零售及服務方面的配套設施，應付全港及當區的需要，並創造更多就業機會，造福社會及促進經濟；
2. 發展地區及區域交通樞紐—— 東涌位於策略性位置，日後會連接港珠澳大橋、屯門至赤鱗角連接路及新口岸設施。由於直接連繫這些策略性基礎設施，東涌將成為地區及區域交通樞紐。因應橋頭經濟這個機遇，將東涌發展成「門廊市鎮」是值得進一步考慮；
3. 發展旅遊業—— 大嶼山有多個著名旅遊點，例如香港迪士尼樂園、昂坪 360 及大澳等，而東涌的歷史古蹟及自然風景，對遊客同樣具有吸引力。隨着交通因發展策略性基礎設施而有所改善後，東涌將有潛力發展旅遊業，吸引海外及本地遊客到訪；

### 發展限制(附件 3a 及 3b)

4. 自然環境及歷史古蹟—— 東涌現有的自然環境、歷史古蹟、風水林及通風廊可能會限制日後的發展。我們或須先完成有關考古地點的研究工作，才能推出土地以進行東涌擴展計劃；
5. 空氣質素—— 現有和計劃進行的基建項目包括香港國際機場、港珠澳大橋及屯門至赤鱗角連接路。這些設施由興建至日後運作，對東涌空氣質素的影響會逐漸增

加；

6. 噪音及高度限制—— 由於東涌新市鎮鄰近香港國際機場及其他如港珠澳大橋香港接線和屯門至赤鱸角連接路等基礎設施，日後的擴展會受高度限制和噪音影響。此外，位於機場南面跑道附近的政府飛行服務隊直升機運作點亦會令噪音問題加劇；
7. 天然河道及水質—— 就擴展東涌新市鎮進行規劃時，須審慎評估東涌河的生態價值和該區的水質。東涌河是一條具有重要生態價值的河溪，為一些淡水魚類<sup>1</sup>提供棲息處。日後擴展東涌新市鎮的發展時，在發展項目的施工和運作階段，都應避免或盡量減低對這些地方可能造成的間接影響(例如使水質改變和造成滋擾)；以及
8. 現有鄉村民居—— 東涌現有一些鄉郊及鄉村民居，日後的發展或須遷就這些民居。若這些民居與日後擴展新市鎮的發展有衝突，便須作出收地及安置等安排。

## 第一階段公眾參與

5. 第一階段公眾參與是東涌擴展研究不可或缺的一部分，就東涌新市鎮發展的規劃目標／原則、機遇／限制和主要議題，請主要持份者及公眾提出觀點和意念。第一階段的活動已於2012年6月12日展開，為期兩個月至2012年8月12日。為讓公眾更容易提供意見，我們編製了《第一階段公眾參與摘要》(附件4)。我們會特別就以下各方面徵求意見：

### 發展需要

1. 如何以填海或其他方法增加土地和房屋單位的供應量；
2. 如何滿足不同人士的住屋需要；
3. 如何撥地興建新的社區設施；
4. 如何優化東涌的交通服務來改善民生；

### 生態及環境

---

<sup>1</sup>本地淡水魚包括北江光唇魚，罕見的淡水魚包括弓背青鱗。

5. 如何在發展與保育之間取得平衡；
6. 如何克服生態及環境方面的限制；

#### 文化遺產

7. 如何在保育文化遺產與發展之間取得平衡；
8. 如何滿足區內人士的需求及保育文化遺產；
9. 如何把發展與保護文化遺產和鄉郊環境兩者融合；

#### 經濟發展

10. 如何創造不同的就業機會；
11. 如何利用地理優勢進行社會經濟發展；
12. 評估經濟及旅遊業的發展對當地社區的影響；以及
13. 如何利用區域基礎設施項目來發展「橋頭經濟」。

6. 為了能夠收集更多社區的意見及回應，第一階段公眾參與包括下列各項活動：

1. 諮詢立法會發展事務委員會、東涌鄉事委員會，離島區議會及城市規劃委員會；
2. 在不同地點進行巡迴展覽，向公眾介紹是次東涌擴展研究；
3. 於 2012 年 7 月 7 日在東涌社區會堂舉行公眾論壇。該論壇為區內人士及其他持份者提供平台，讓他們表達對東涌新市鎮擴展的意見、關注及訴求；
4. 於互聯網上開設東涌擴展研究網站，方便向公眾發放公眾參與計劃的資訊及收集意見；以及
5. 以問卷方式收集公眾意見。

#### 下一步

7. 顧問會考慮第一階段公眾參與活動其間所收到的公眾意見而制定出發展建議，並會舉辦進一步的公眾參與活動。

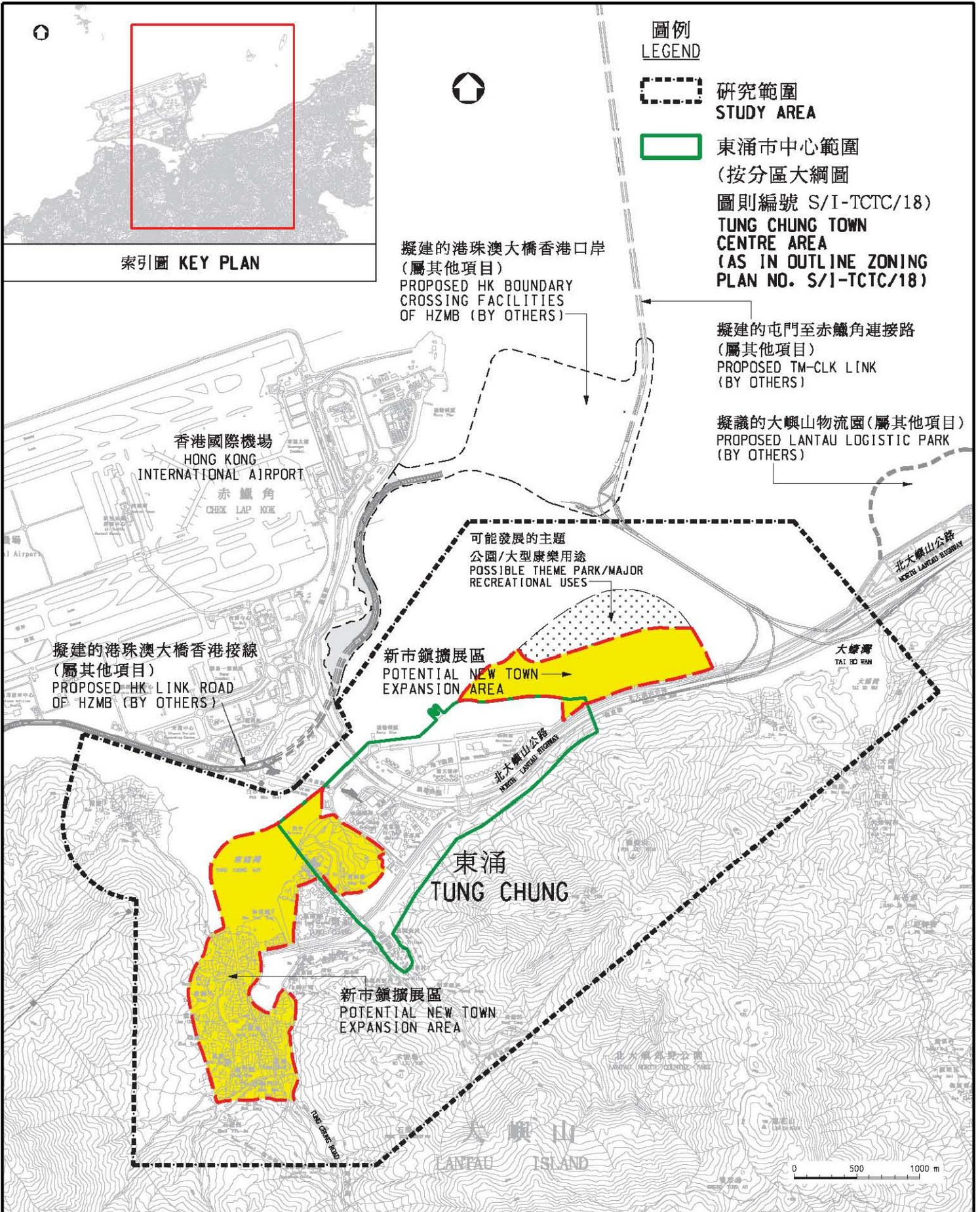
## 徵詢意見

8. 徵求委員對持續發展東涌新市鎮規劃的意見。

## 附件

附件 1	研究範圍
附件 2a 及 2b	持續發展東涌新市鎮的機遇
附件 3a 及 3b	持續發展東涌新市鎮的限制
附件 4	《第一階段公眾參與摘要》

發展局  
2012 年 6 月



<p>圖則名稱 drawing title</p> <p><b>東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究</b>  <b>PLANNING AND ENGINEERING STUDY ON THE REMAINING DEVELOPMENT IN TUNG CHUNG</b></p>	<p><b>研究範圍位置圖</b>  <b>Study Area Location Plan</b></p> <p>參考編號 Reference No.  <b>M/LI/12/81</b></p>	<p>項目編號 item no.</p> <p>比例 scale  <b>1 : 40000</b></p> <p>圖則編號 drawing no.  <b>HKI-Z1708</b></p>	<p><b>規劃署</b>  <b>PLANNING DEPARTMENT</b></p> <p><b>土木工程拓展署</b>  <b>CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT</b></p> 
--	---	--	--



# 機遇

## 應付全港需要



## 應付當區需要



## 可持續性及環保措施



## 旅遊及康樂發展



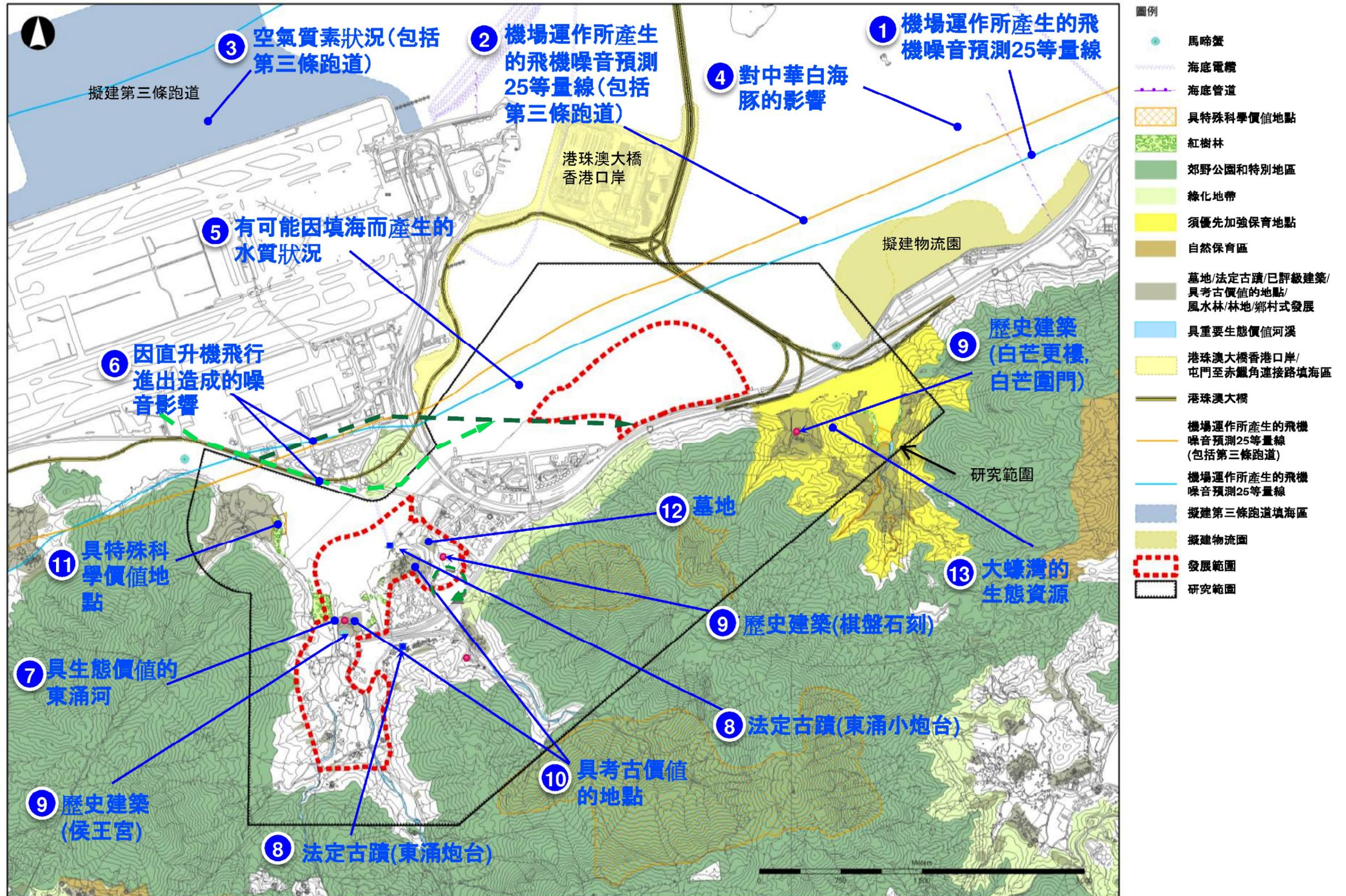
## 東西部的連貫性



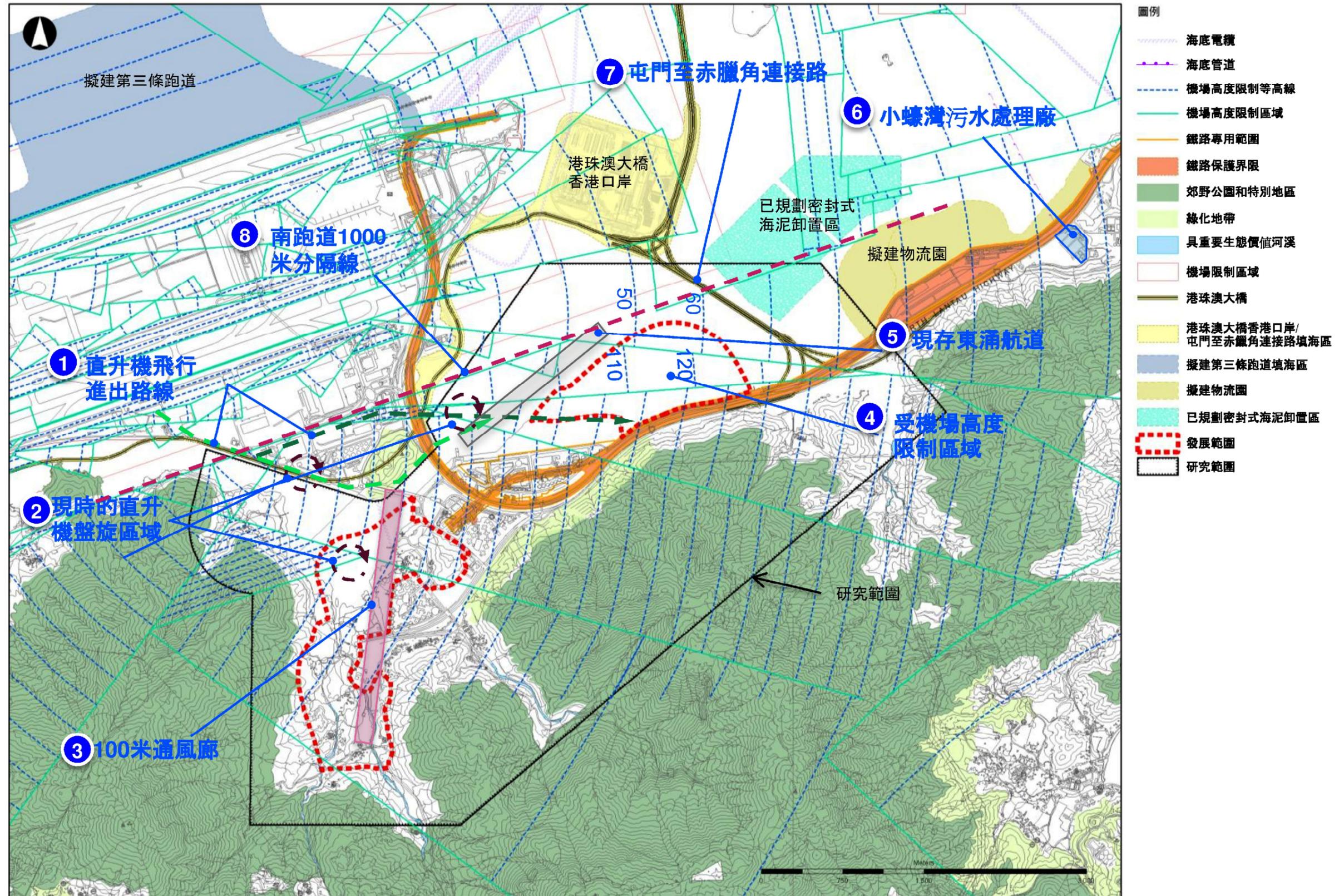
## 社會及經濟



# 限制



# 限制



東涌新市鎮擴展研究

第一階段公眾參與摘要  
二零一二年六月



凝聚力量  
共建東涌



大嶼山修訂發展概念計劃已於2007年完成，計劃中的願景包括將東涌發展成能容納約22萬人口的的新市鎮。其後，東涌週邊落實了多個大型基建發展計劃，我們現需要檢討如何擴展東涌新市鎮，並考慮新的規劃參數及公眾當前的願景，從而建議合適的土地用途和所需的基建工程。

我們希望藉此機會，在兼顧自然環境，並保護當地文化遺產和景觀的情況下，透過填海造地增加土地及房屋供應，將東涌擴展成多元化的大型社區，為區內創造更多商機和提供更優質的基礎建設及居住環境。

現誠邀您對擴展東涌新市鎮提出意見，和我們一同實現這個願景，使東涌成為一個更美好的社區。

## 目錄

### 一 研究概覽

我們的東涌	4
我們的目標	5
東涌的發展	6
研究範圍	7

### 二 主要發展限制及機遇

主要發展機遇	8
主要發展限制	9

### 三 研究願景

未來願景	10
社會發展	11
生態及環境	12
文化遺產	13
經濟發展	14
可持續生活環境	15

### 四 公眾參與過程

研究流程	16
東涌新市鎮的擴展主要限制	17
活動概覽	18



# 我們的東涌

東涌由90年代起發展至今，逐漸發展成一個具規模並匯聚多元化特色的社區，為居民帶來精彩的生活、工作和休閒空間。

根據2011年人口普查，東涌人口分布如下：

- 公營租住單位：約 44,700 人
- 資助自置居所房屋：約 6,100 人
- 私人住宅(包括村屋)：約 25,700 人
- 其他：約 1,900 人

註：包括非住宅用房屋、臨時房屋及非家庭住戶人口



現時東涌人口：  
約 78,400 人

# 我們的目標



人口目標：  
22 萬

由於東涌具備強大發展潛力，故是次規劃及發展研究是希望了解東涌未來的發展潛力和機遇，並擴展東涌新市鎮，使其成為更具規模及切合市民生活所需的社區。

### 研究目標：

- 增加土地供應，以配合房屋及其他發展需求
- 優化社區設施
- 平衡發展及保育的需要
- 增加就業機會





## 昔日東涌

1960年代

東涌位於香港大嶼山的西北部，前身是一條圍繞著東涌灣的鄉村。

## 經修訂的大嶼山發展概念計劃 2007年

在保護大嶼山文化遺產和生態環境的同時，改善鄉郊環境、發展綠色旅遊及經濟基建設施。目標為將東涌發展成可容納約22萬人口的新市鎮。

# 東涌的發展



# 研究範圍

我們是次的研究範圍覆蓋東涌及其毗鄰地區，包括休耕地、前濱及海床，並研究透過填海造地，擴展東涌。





# 主要發展 機遇

## 土地及房屋 供應

是次發展為東涌增加土地及房屋，配合區內發展創造就業，令東涌成為可容納22萬人的社區，有助配合香港整體人口增長的住屋需求。

## 擴展旅遊業

大嶼山已有昂坪360及天壇大佛等著名旅遊點，東涌亦有海濱及法定古蹟等旅遊資源，配合港珠澳大橋等跨境交通設施，東涌可發展成香港的度假旅遊中心。

## 區域交通樞紐

港珠澳大橋、屯門至赤鱸角連接路、邊境口岸設施等基建會相繼落成，東涌將受惠於港珠澳大橋所帶來的「橋頭經濟」效應，有極大潛力成為香港連接珠三角的物流和旅遊樞紐。

# 主要發展 限制

## 噪音和高度限制

鄰近的機場、港鐵、直升機升降區等交通設施會對周邊造成噪音，在附近興建的新建築物亦須符合發展高度限制，影響周邊用地的開發。

## 空氣質素

東涌附近有不少交通基建如港珠澳大橋、機場、北大嶼山公路等，這些設施都會影響區內空氣質素和鄰近住宅用地的開發。

## 現有村落

東涌西部現有不少原居民所居住的村落，若要發展這些地方可能牽涉收地和影響鄉郊環境。

## 河流和水質

東涌西部包括東涌河域，有具生態價值的生物如盧文氏樹蛙及褐魚鴉等。相關的保育工作可能會限制擴展工程和土地開發。

## 自然環境及 法定古蹟

東涌有郊野公園、風水林、自然環境、通風走廊及法定古蹟，可供發展的地方會受到限制。



# 未來願景

**擴**展東涌新市鎮是一個長遠的規劃及發展項目，在可持續發展的大前提下，我們希望可以更有效聆聽及回應公眾對社會發展、文化保育、經濟發展，還有生態及環境等各方面的期望和需求。



關注重點	議題
發展需要	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地供應及需求</li> <li>• 房屋分配及需求</li> <li>• 推動社區發展及促進社區融和</li> <li>• 區內及對外交通連繫</li> <li>• 優化公共設施</li> </ul>
生態及環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 具生態價值的物種及自然景觀的保育</li> <li>• 開發土地、擴建市區、道路和基建項目對生態及環境的影響</li> </ul>
文化遺產	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法定古蹟、歷史建築及具考古研究價值的地點</li> <li>• 本土鄉村文化的保育</li> </ul>
經濟發展	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 配合機場以及附近區域基建如港珠澳大橋等的發展</li> <li>• 旅遊業發展</li> <li>• 社區經濟發展</li> </ul>

# 發展需要

## 公眾的主要期望

- 增加土地供應以配合經濟和社區發展，以及房屋需求
- 妥善分配各類房屋以配合人口增長及住屋需求
- 增加和改善現有社區設施，以建設多元化的社區
- 改善現有交通網絡
- 促進社區融和

## 我們要考慮

- 如何增加土地及房屋供應？透過填海或是其他方法？
- 該如何分配各類房屋以配合不同階層市民的需求？
- 如何有效分配新增的社區設施？
- 區內、跨區及跨境交通該如何配合，以加強地區連接性、方便市民生活？

## 以人為本的社區

在區內生活的您是東涌的主人。我們盼望與您一同建立以人為本的社區，讓東涌可以在居住、就業和休閒三方面均有更好發展，為居民帶來和諧共融的生活空間。





侯王宮

東涌文物及圖片展覽

# 生態及環境

## 可持續發展

在發展社區和經濟的同時，我們亦非常關注規劃發展對東涌周邊自然生態和環境造成的影響。我們將與各界攜手保護自然環境，並進行環境影響評估，確保東涌的可持續發展。

### 公眾的主要期望

- 保育動植物，包括褐魚鴉、盧文氏樹蛙、中華白海豚、鸞、珍稀魚類及蝴蝶等，以及其棲息地如紅樹林、東涌河口及泥灘等
- 保育自然景觀如郊野公園等
- 減低發展對環境的影響，例如空氣質素、噪音、水質等
- 發展生態旅遊
- 發展自然教育設施

### 我們要考慮

- 如何平衡規劃發展及自然環境保育的需要？
- 東涌有山坡、河流及鄉郊地方，開發土地有甚麼技術和環境上的限制？
- 如何在環境保育問題上取得社會共識？

# 文化遺產

### 公眾的主要期望

- 保育法定古蹟、歷史建築及具考古研究價值的地點，如東涌炮台、東涌小炮台、侯王宮、天后宮及白芒村更樓及圍門
- 和諧糅合本土文化和新發展，建立有獨特文化的社區
- 善用東涌的文化遺產，配合大嶼山整體的旅遊和文化發展

### 我們要考慮

- 規劃發展時應如何保護文化遺產？
- 在保育社區文化遺產的前提下，如何配合不同居民的需求？
- 哪些設計元素有助文化遺產、鄉郊及新市鎮和諧融合？

## 融合新舊文化 發展社區特色

東涌是一個新市鎮，同時區內亦有傳統村落和法定古蹟，這些都是香港文化遺產的一部分。在發展同時我們亦會探討如何保育這些文化遺產，突顯東涌新舊融合的特色，打造成文化旅遊區。

東涌炮台

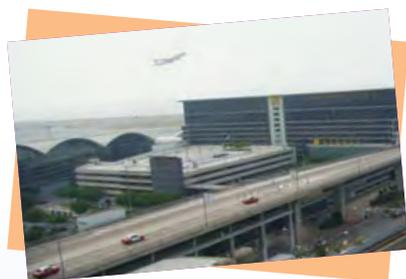




# 經濟發展

## 連接世界及珠三角的國際門戶

東涌鄰近香港國際機場，地理位置優越，附近有不少旅遊設施和港珠澳大橋等幾個策略性基建，您認為東涌該如何把握地理優勢，為居民締造更多就業機會和各式各樣的商機？



## 公眾的主要期望

- 東涌的發展可配合北大嶼山以至香港整體的經濟發展
- 區內經濟活動能配合附近機場及基建項目的發展機遇
- 發展能突顯東涌特色的旅遊活動
- 增加區內就業機會
- 發展社區經濟，為小商戶提供良好的營商環境

## 我們要考慮

- 東涌人口多元化，如何製造更多不同種類的就業機會？
- 如何把握地區優勢，發展社區經濟，令區內居民受惠更多？
- 發展經濟和旅遊業對東涌居民的生活中有哪些影響？
- 如何藉著未來區域性道路網的落成而產生的經濟協同效應，推展「橋頭經濟」？

# 可持續發展生活環境

我們會確保東涌新市鎮的擴展是長遠有效而可行的，讓下一代可享受完善的社區網絡、更多的發展機會和美好的生活環境。



為此，我們會根據可持續發展的原則，融合社會、環境和經濟等多方面需要。

若要達到這個目標，您的寶貴意見十分重要。您理想中的未來生活藍圖是怎樣呢？





# 公眾參與過程

研究流程

第1階段：

訂定  
願景

初步  
發展方案  
及大綱圖

第2階段：

制定  
發展框架

第3階段：

建立  
共識

建議發展  
大綱圖及  
初步發展  
藍圖

確認  
建議發展  
大綱圖

工程及環境影響評估



東涌新市鎮的  
擴展主要限制



# 活動概覽

這次研究的公眾參與將分為3個階段，我們會公開及透明地分享資訊和聽取意見。

第一輪為期兩個月的諮詢活動已於2012年6月12日展開。您們對東涌規劃的願景及意見，將對我們規劃初步大綱發展圖有莫大幫助。

## 活動的時間表

活動	日期	地點
巡迴展覽1	2012年6月18-21日	東涌地鐵站
巡迴展覽2	2012年6月22-25日	富東廣場
巡迴展覽3	2012年6月28-30日	逸東邨
巡迴展覽4	2012年7月3-6日	東涌鄉事委員會
公眾論壇	2012年7月7日	東涌文東路39號東涌市政大樓地下東涌社區會堂

除了參與上述活動，我們亦歡迎您將意見於2012年8月12日或之前以電郵、傳真或郵寄方式送交規劃署或土木工程拓展署。

### 規劃署

地址：西貢及離島規劃處  
新界沙田上和輦路1號  
沙田政府合署15樓

電話：2158 6177

傳真：2367 2976

電郵：skisdpo@pland.gov.hk

### 土木工程拓展署

地址：港島及離島拓展處  
香港北角渣華道333號  
北角政府合署13樓

電話：2231 4408

傳真：2577 5040

電郵：tungchung@cedd.gov.hk

您亦可瀏覽以下網站，了解更詳盡的資訊：

<http://www.tung-chung.hk>



