

討論文件

2013 年 5 月 28 日

立法會發展事務委員會

東涌新市鎮擴展研究 第二階段公眾參與

目的

本文件旨在就東涌新市鎮擴展研究(下稱「東涌擴展研究」)的第二階段公眾參與活動，徵求委員對擴展東涌新市鎮的初步土地用途方案的意見。

背景

2. 東涌擴展研究由土木工程拓展署聯同規劃署於 2012 年 1 月委聘顧問公司進行。這項研究的整體目的，是探討東涌及其鄰近地區的發展潛力及機遇，以期就東涌新市鎮的延續發展建議一個最可取的發展計劃，以配合本港在房屋、社會、經濟及環境方面的長遠需要。我們冀能通過這項研究進一步增加土地供應量，以配合房屋及其他發展需要，並優化東涌的社區設施及使該區能提供更多就業機會。研究範圍在圖 1 顯示。

3. 在進行研究的整個過程中，會有數輪公眾諮詢。第一階段公眾參與活動的目的，是就擴展新市鎮的規劃目標／原則、機遇／限制和主要議題徵詢公眾的意見。有關活動於 2012 年 6 月中展開，為期約兩個月。有關的資料文件(立法會 CB(1)2207/11-12(10)號文件)於 2012 年 6 月提交事務委員會。此外，我們亦為不同持份者舉辦一系列的簡介會，並於 2012 年 7 月 7 日舉行公眾論壇，收集公眾的意見。

第一階段公眾參與活動主要公眾意見摘要

4. 在第一階段公眾參與活動中，我們收到超過 2 300 份意見書，並在東涌進行問卷調查。公眾普遍同意東涌有潛力作進一步發展，並認同東涌在發展密度、環境保護及社會需要方面應有均衡的發展。雖然公眾對於在東涌東填海沒有很大的反對意見，但都認為應發展東涌西的休耕農地而不在東涌西填海。公眾也普遍認為在進一步發展東涌西時，應盡量減低對東涌灣及東涌河生態及環境的影響。

5. 所收到的公眾意見有以下主題，包括：要進一步發展東涌，必須平衡公私營房屋的數量；提供更多社區、交通及康樂設施；改善東涌與香港其他地區的外部交通連繫；改善東涌區內各處的交通連繫，並提供更多均勻分布的社區及康樂設施；以及相對發展主題公園，發展如能為區內居民增加就業機會和商機會更為可取。

6. 此外，有意見提出在東涌發展酒店／度假中心及遊艇停泊處，以帶動商業活動和推廣旅遊。在文物及自然保育方面，有意見提出應保存有保育價值的古蹟和歷史建築，如合適的話，應把這些古蹟和歷史建築闢作教育及推廣旅遊之用。另外有建議表示應尊重鄉郊村落，並活化馬灣涌。此外，也有人建議應探討是否有機會在東涌西推廣生態旅遊及環保教育。

7. 公眾意見的詳細內容載於東涌擴展研究第一階段公眾參與諮詢報告。該報告已上載至這項研究的網頁(www.tung-chung.hk)，以供市民參閱。

主要發展考慮因素

規劃原則

8. 因應東涌擴展研究的目標、研究範圍內的發展限制及機遇¹，以及在第一階段公眾參與活動中所收到的公眾意見，我們訂定了以下規劃原則，作為制訂初步土地用途方案時的指引：

¹ 關於東涌新市鎮延續發展的機遇及限制，在 2012 年 6 月提交事務委員會的資料文件(立法會 CB(1)2207/11-12(10)號文件)中亦有說明。有關的資料摘錄於附件 1。

- (a) 滿足房屋需求
 - 協助紓解本港的房屋需求；
 - 提供均衡的房屋類別組合；
- (b) 改善連繫
 - 提供充足的交通基礎設施；
 - 提供便捷的交通設施至現有的市中心；
 - 推廣使用環保的交通工具；
- (c) 均衡分配設施及休憩用地
 - 提供足夠並易於前往的社區設施；
 - 提供優質休憩空間；
- (d) 推動經濟發展
 - 推動區域性商業活動；
 - 推動社區商業活動；
 - 增加東涌的旅遊吸引力；
- (e) 採用可持續的城市設計
 - 與自然環境及現有建築物融合；
 - 盡量發揮海濱的發展潛力；
 - 促進綠色及可持續的生活環境；
- (f) 保存古蹟和生態
 - 保存文化遺產及東涌西高價值天然生態；
 - 充分利用天然景觀；以及
 - 尊重當地村落。

建議的初步土地用途方案

填海範圍

9. 現有的東涌新市鎮有潛力向東、西兩面擴展。擴展的方向是在東涌東填海造地，並在東涌西利用休耕農地和進行有限度填海，以作發展。如不填海，東涌進一步發展的潛力會受到極大局限，難有足夠空間依據規劃原則達到目標。將來東涌新市鎮擴展後，會有鐵路和不同道路網接達，使該區能與周邊地

區和市區連接起來。考慮到研究範圍內有關工程、環境、交通及生態方面的限制，建議在東涌東和東涌西進行的填海範圍如下：

(a) 東涌東的填海面積最多約為 120 公頃，這是考慮到以下需要：

- 離屯門至赤鱸角連接路約 260 米的範圍劃設緩衝區，該連接路的噪音所造成的影響會限制住宅發展的潛力；
- 大蠔灣具高生態價值²而大蠔入水口是該處的主要入水口，因此要避免改變大蠔灣入水口的水流並保持該處現時的生物多樣性。；
- 保留填海區西北面現有的航道(即東涌航道)，讓船隻能通行。因此，不能把該航道再往外移動離海岸以進一步填海；

(b) 東涌西的填海面積最多約為 14 公頃，這是考慮到以下因素：

- 東涌灣是東涌河的河口區的一部分，具生態價值³。此外，東涌灣西部的礮頭被列為「具特殊科學價值地點」以保護該處的海草。東涌灣南岸的泥灘為多樣物種提供了生境，具高生態價值；
- 東涌灣東北部的生態價值較低，而根據初步水動力評估，把填海範圍局限在該處，不會令東涌灣海水的流動出現很大變化；以及

² 大蠔灣具高生態價值，除有泥灘、紅樹林、海草和幼馬蹄蟹外，亦有不少具重要保育價值的動植物。

³ 東涌灣西部有海草／馬蹄蟹和礮頭這個列為「具特殊科學價值地點」的地方，南岸近沙嘴頭則有泥灘／紅樹林等。

- 公眾強烈要求保存及優化馬灣涌村，以增添該村的沿岸風貌。

土地用途主題

10. 我們根據規劃原則、用地的情況及「經修訂的大嶼山發展概念計劃」(2007年)提出的建議，為東涌東制訂了兩個初步土地用途方案，以配合不同的目標和發展需要⁴。

(a) **主題一：**「宜居城市」——增加擬設港鐵站附近的發展密度，以容納更多人口；以及

(b) **主題二：**「經濟活力」——把東涌東打造成區域性商業樞紐，同時提供房屋供應。

11. 至於東涌西，建議以「發展保育平衡」為主題，進行有限度填海(面積約 14 公頃)，以增加東涌西的房屋用地，並同時發展現有一些鄉郊地區。

12. 各方案的土地用途概念圖⁵載於圖 3 及 4。

主要規劃及城市設計元素

13. 東涌東和東涌西各土地用途方案全都有以下一些共同的規劃及城市設計元素：

(a) 東涌東和東涌西各設一個新的港鐵站，以配合新市鎮擴展範圍內未來人口的需要，以及改善新市鎮與本港其他地區的交通連繫；

⁴ 制訂初步土地用途方案時是假設發展不會受到政府飛行服務隊的直升機運作時其飛行路線所限制。我們建議政府飛行服務隊直升機基地或須作搬遷及正考慮其搬遷的可行性。各方案建議的土地用途只是概括的概念，到了制訂發展大綱圖的階段會再作調整。

⁵ 土地用途概念圖是作說明和指示之用，以展示不同方案的粗略土地用途概念。我們稍後會擬備發展大綱圖，展示更詳細的土地用途安排。

- (b) 採用運輸主導發展原則的概念，務求充分利用新設的港鐵站 500 米步程內的項目的發展密度，方便日後居民步行至車站。大部分住用地積比率為五倍或六倍的地方都位於此 500 米步程內；
- (c) 東涌東和東涌西會設海濱長廊(闊約 20 至 40 米)，為東涌沿岸增添特色。長廊亦是行人通道，使居民在研究範圍內往來更加方便；
- (d) 連綿的公園網絡(闊約 20 至 30 米)南北貫穿東涌東，並設有園景美化設施，可作為視覺緩衝帶／走廊，亦可加強通風，以及可方便行人往來附近的住宅區、海濱長廊及集體運輸設施；
- (e) 在逸東邨以東會設市鎮公園⁶(佔地約 18 公頃)，以提供一片既有優美園景又融合了古蹟及區內文化的休憩用地，並藉此改善通往山坡的現有行人徑，以及提供更多行人通道，方便居民由公園前往海邊及馬灣涌村；
- (f) 建築物高度往海濱方向遞降，構成梯級式建築設計，締造更佳城市設計布局，亦可盡量保持觀景處(包括文化／文物遺址)所看到的海景；
- (g) 整個東涌的公私營房屋組合均衡，與現時公私營房屋的比例⁷相近，務求建立和諧共融的社會；
- (h) 保護東涌灣及東涌河沿岸一帶具重要生態價值的地點，以作保育；以及

⁶ 該市鎮公園為「區域休憩用地」，其所在的地方在東涌市中心地區分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶。該地帶乃規劃和打算作發展市鎮公園之用。該處現為小山丘，天然地貌別具特色，是東涌新市鎮中一大景點。

⁷ 以人口計算，現時的公私營房屋比例是 56:44。至於整個東涌新市鎮(包括擴展範圍)最終的房屋類別組合，到了制訂發展大綱圖的階段會再作檢討。

- (i) 按照《香港規劃標準與準則》的規定，闢設政府、機構及社區設施和休憩用地，以配合規劃人口的需要。我們會視乎政府、機構及社區設施所提供的服務，以及由附近前往這些設施是否方便，決定這些設施應如何分布和設於何處。設於合適的地點的低矮政府、機構及社區設施，可在樓宇密集的地區中予人視覺和空間上的紓緩。

各初步土地用途方案的主要特點

東涌東主題一：「宜居城市」

14. 建立「宜居城市」的目的是協助紓解本港對房屋的需求。我們會把握機會，盡量發揮擴展範圍內合適用地的發展潛力。我們根據運輸主導發展原則的概念，把擬設東涌車站的 500 米步程內的住宅區，住用地積比率定為 5 倍和 6 倍。此外，亦計劃在該站周圍闢設商業用途，照顧日後東涌新市鎮居民的需要，同時為他們提供就業機會和商機。東涌車站毗鄰一帶會發展成為一個都會中心區⁸，作住宅和商業混合用途，確保日後大多數的居民往返港鐵站更為方便。另建議住用地積比率分級降至北面的 4 倍及海濱附近的 3 倍。另外，東涌東會連綿興建設有園景美化設施的公園網絡，這些公園可作為視覺緩衝帶／走廊，亦可加強通風，以及可方便行人往來附近的住宅區、海濱長廊和集體運輸設施。這方案可為東涌東提供約 38 000 個單位(規劃人口約為 111 000)。為配合規劃人口的需要，會預留足夠的土地闢設政府、機構及社區配套設施。

東涌東主題二：「經濟活力」

15. 東涌鄰近香港國際機場，位置具策略性，各項大型基礎設施亦將於未來數年建成。東涌東既處於區內策略性的位置，加上北大嶼山現有及可能會進行的經濟／旅遊發展項目，應可發展成為區內的商業樞紐。根據這個「經濟活力」主題，我們會預留較多土地作商業發展，亦把都會中心區⁹的非住用地積比

⁸ 「宜居城市」方案中的「都會中心區」及「商業」用途的非住用地積比率分別為 1 倍及 3 倍。

⁹ 「經濟活力」方案中的「都會中心區」及「商業」用途的非住用地積比率分別為 2.5 倍及 3 倍。

率提高，以協助為本港居民創造更多就業機會和商機，尤以東涌居民為然。公眾在第一階段公眾參與活動中亦表示希望當局創造更多就業機會和商機，所以這方案正好符合公眾這方面的訴求。為建立區域性商業樞紐，我們會在東涌東預留約 450 000 平方米的樓面面積規劃作辦公室／區域零售／酒店用途。此外，亦建議在東涌東的東南面邊陲興建一個設有 350 個泊位的遊艇停泊處，並在相關的土地闢設商業用途，另在擬議填海區北面的另一塊土地闢設海濱餐飲和零售設施，使海濱一帶更添趣味和活力。這方案可為東涌東提供約 33 000 個單位（規劃人口約為 95 000）。

東涌西：「發展保育平衡」

16. 東涌西的鄉郊氣色較濃，除有原居民鄉村外，有些地方如東涌河及其河口，生態較為敏感。東涌西的整體發展密度會比東涌東為低，務求在發展和保育兩方面爭取平衡，同時避免新發展項目與現有鄉村的建築物在高度上有不理想的差距，以及加強新發展項目與東涌西的天然環境和地形的融合。東涌西的南面背靠山嶺，北面是東涌河的河口區，新發展項目的建築物高度會配合此地形上的變化。興建擬議的東涌西站後，東涌西的交通會更為方便，加上第 39 區會發展公屋項目¹⁰，所以東涌西的南部沿東涌路一帶的擬議發展密度較高，住用地積比率達 5 倍及 6 倍。該處背後的山景顯眼，亦較接近現有的東涌路。逸東邨毗連的地區則採用 3 倍住用地積比率，這樣，由內陸至東涌灣之間，建築物的高度便能構成梯級狀的輪廓。考慮到區內的環境，近村落一帶的發展項目的住用地積比率會定為 1.5 倍，而東涌河河口附近一帶的住用地積比率則限為 0.75 倍。

17. 建議在東涌灣東面的馬灣涌附近填海造地 14 公頃，將可提供更多土地作住宅用途及進行地區改善工程，同時可保留東涌灣入水口作為永久港灣，增添馬灣涌村的沿岸風貌。建議在填海區發展住用地積比率為 3 倍及 5 倍的住宅項目，並闢設地區性商業區、海濱長廊和政府、機構及社區設施，而建築物的高度亦會構成梯級式設計，以減輕在視覺上對海濱的不良影

¹⁰ 擬設的東涌西站接近東涌第 39 區公屋發展項目的北面邊界。大部分住用地積比率為 6 倍的地方都在東涌西站的 500 米步程內。

響。填海範圍會避開泥灘和紅樹林。我們會小心考慮緩解措施，盡量減輕對附近生態敏感地區的影響。這方案中的新發展項目可為東涌西提供約 15 000 個單位(規劃人口約為 43 000)。

18. 海岸線、東涌河沿岸及從北大嶼郊野公園延伸出來的林地等地方，均會劃作保育相關地帶¹¹。我們會尊重東涌西現有的鄉郊村落，保留其鄉村特色。東涌西的海濱長廊可把不同的景點串連起來，包括馬灣涌村、市鎮公園和自然保育區。

初步土地用途方案的比較

19. 東涌東兩個不同的初步土地用途方案可容納人口約 95 000(33 000 個單位)至 111 000(38 000 個單位)不等。主題一較側重於容納更多人口(較主題二約多 16 000 人或 5 000 個單位)，但發展密度較高。主題二的重點則在於提供更多空間作辦公室及零售用途，以促進經濟發展。東涌西的擬議方案則力求在發展和保育之間取得平衡，可容納人口約 43 000(15 000 個單位)。

20. 各初步土地用途方案中主要用途所佔面積的比較載於《第二階段公眾參與摘要》(附件 2)。各方案擬議的人口、單位數量及主要發展參數則撮錄於表一及表二：

表一——擬議人口、單位數量及主要發展參數摘要

主題	東涌東		東涌西
	宜居城市	經濟活力	發展保育平衡
擬議人口*	111 000	95 000	43 000
擬議單位數量*	38 000	33 000	15 000
商業(公頃)	7	15	2
市鎮公園(公頃)	不適用	不適用	18

¹¹ 建議的保育相關地帶可作為緩衝區，隔開生態敏感的地點，範圍分別是：海岸線和東涌河主流周圍約 30 米，東涌河支流及從郊野公園延伸出來的林地周圍約 20 米。

住用地積比率	3、4、5、6 倍	3、4、5 倍	0.75、1.5、 3、5、6 倍
東涌東 「都會中心區**」 的非住用地積比率	1 倍	2.5 倍	不適用
「商業」區的 非住用地積比率	3 倍	3 倍	3 倍

* 擬議人口及單位數量可能要按最新假設的平均單位面積及住戶人數再作調整。

** 「都會中心區」擬設於擬設的港鐵站附近的發展用地，並會發展住宅和商業混合用途，務求充分利用發展密度，並善用該處交通之便。

表二——不同方案組合下的總人口及單位供應量摘要

		東涌東主題一 宜居城市 (人口 111 000) (單位數量 38 000)	東涌東主題二 經濟活力 (人口 95 000) (單位數量 33 000)
東涌西 (人口 43 000) (單位數量 15 000)	東涌東和 東涌西 擬議人口	154 000	138 000
	東涌東和 東涌西 擬議單位 數量	53 000	48 000
東涌新市鎮及擬議擴展範圍的 總人口*		275 000	259 000

* 擴展後的東涌新市鎮的總人口包括東涌新市鎮現時的規劃人口和東涌東及東涌西的擬議人口。東涌新市鎮現時的規劃人口約為 121 000。擬議人口可能要按最新假設的平均單位面積及住戶人數再作調整。

初步技術評估

21. 我們就各土地用途方案進行了概括的技術評估，範圍包括平整地盤和填海、環境、陸路交通、水路交通、排水、排污、供水和公用事業設施等方面。根據概括評估的結果，只要闢設合適的基礎設施並實施所需的紓減環境影響措施，各初步

土地用途方案在技術上都可行。我們會在擬備發展大綱圖的階段再進行工程評估，以確定這些方案在技術上是否可行，並訂定所需基礎設施落成後詳細的人口及發展要求。

第二階段公眾參與

22. 第二階段公眾參與活動的主要目的，是向公眾介紹我們根據第一階段公眾參與活動中收到的意見而制訂的初步土地用途方案，讓持份者能明白方案的內容，並比較各者利弊，同時就規劃方向、發展規模及範圍方面尋求廣泛共識，以便在東涌擴展研究稍後階段訂出發展大綱圖。第二階段公眾參與活動已於 2013 年 5 月 21 日展開，為期兩個月，至 2013 年 7 月 21 日結束。為方便公眾就這項研究提出意見，我們編製了一份公眾參與摘要(附件 2)。在第二階段公眾參與活動期內將進行的各項活動包括：

- (a) 向相關的法定及諮詢組織作出簡介，包括東涌鄉事委員會、離島區議會、荃灣區議會、城市規劃委員會、立法會發展事務委員會和土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會等；
- (b) 與相關持份者、區內人士及居民、關注小組／組織(包括環保團體)，以及曾經在第一階段公眾參與活動中對某些具體議題表達關注的各方舉行專題小組會議；
- (c) 在東涌舉辦社區工作坊和公眾論壇，為區內人士及其他持份者提供平台，讓他們表達對各初步土地用途方案的意見、關注及訴求；
- (d) 在不同地點舉行巡迴展覽，並郵寄宣傳資料給東涌居民，以便發放東涌擴展研究的資訊；以及
- (e) 設立東涌擴展研究網站，以便向公眾發布公眾參與活動的資訊和活動，並收集他們的意見。

下一步

23. 我們會考慮在第二階段公眾參與活動期間所收到的公眾意見，然後制訂發展大綱圖，並會再舉辦公眾參與活動。

徵詢意見

24. 徵求委員對第二階段公眾參與活動中所介紹的建議(包括擴展東涌新市鎮的規劃原則及就此計劃提出的初步土地用途方案)的意見。

附件

圖 1 研究範圍

圖 2 東涌東及東涌西的填海範圍

圖 3 東涌東的初步土地用途方案

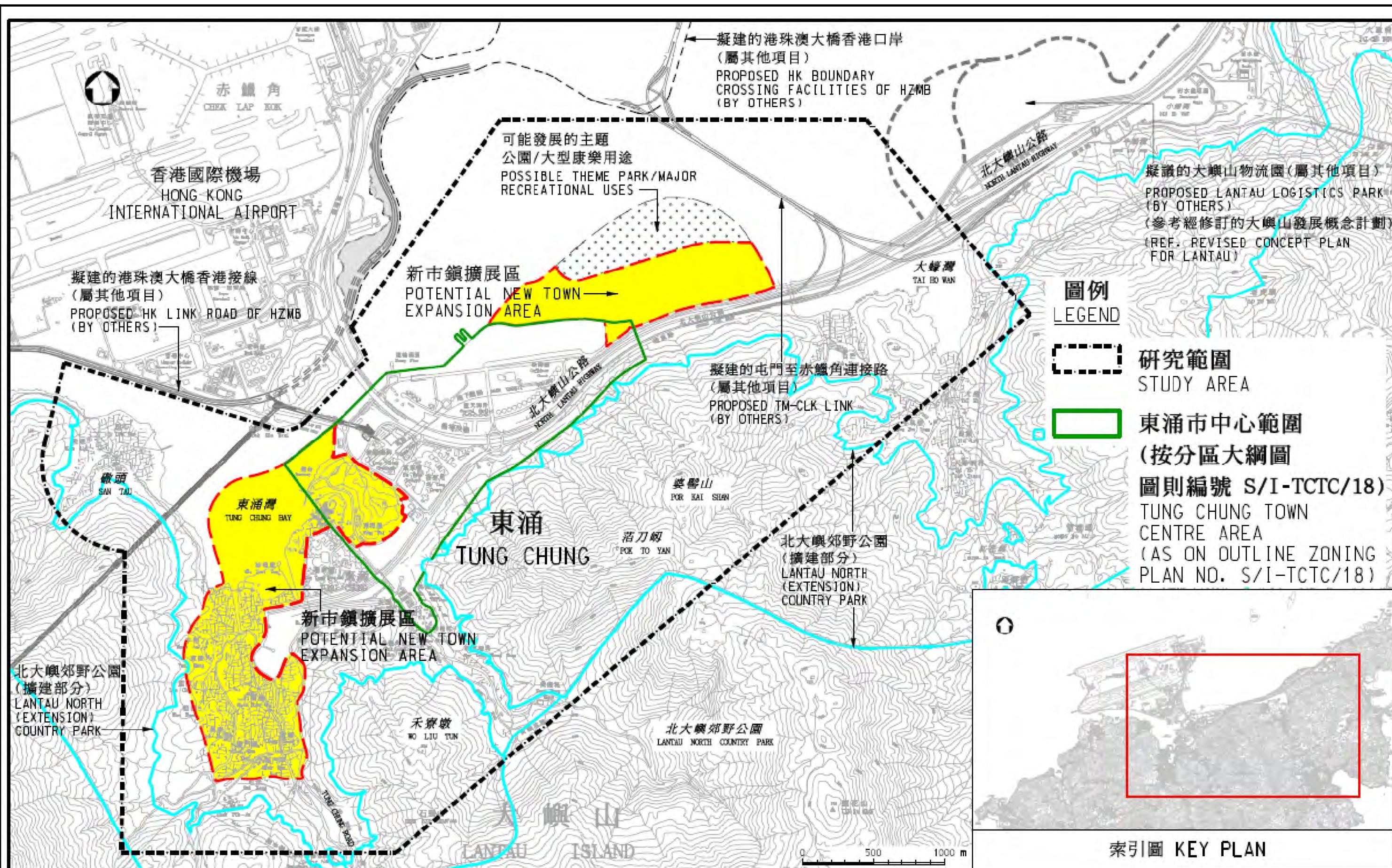
圖 4 東涌西的初步土地用途方案

附件 1 東涌新市鎮延續發展的機遇和限制

附件 2 《第二階段公眾參與摘要》

發展局
規劃署
土木工程拓展署

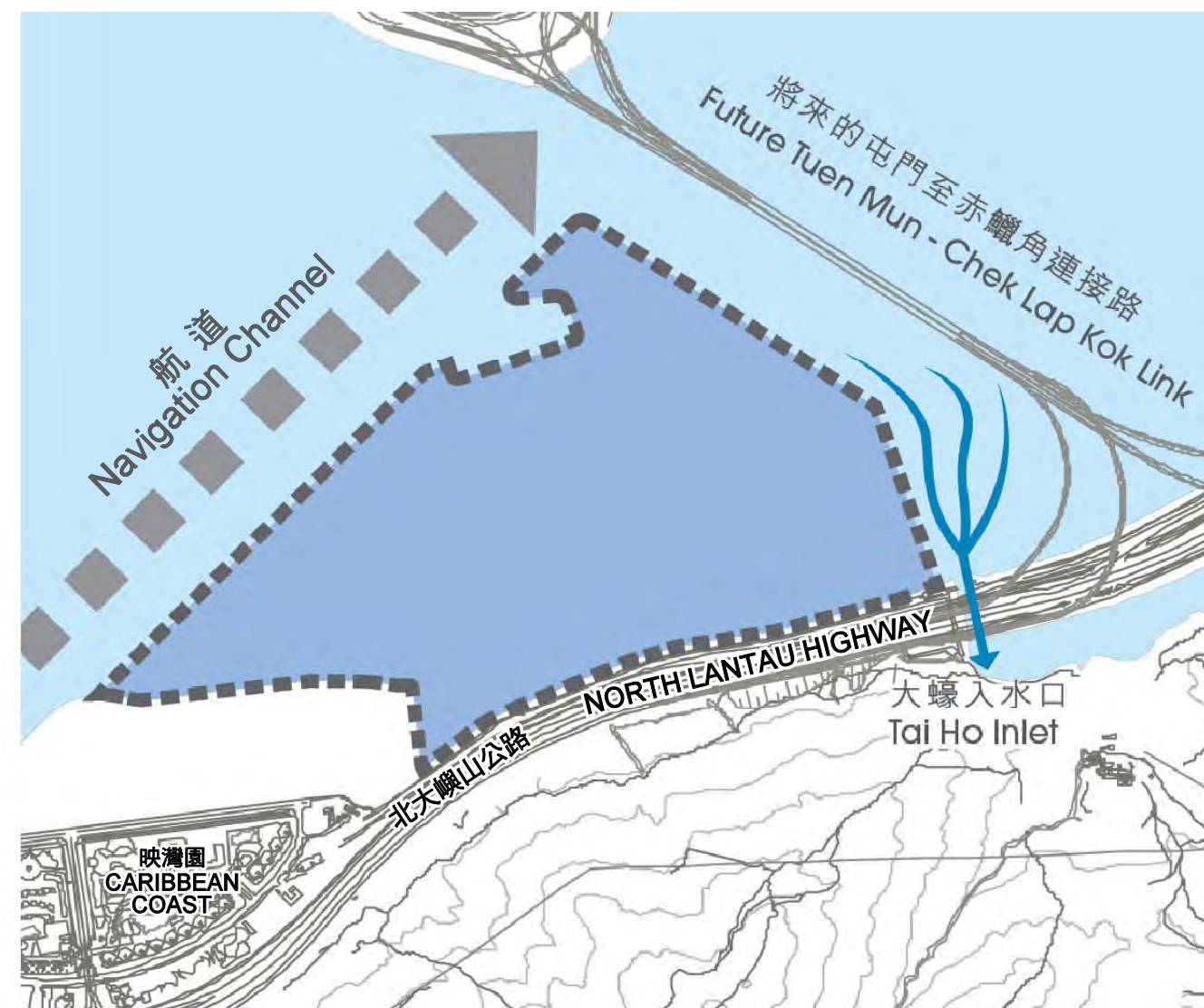
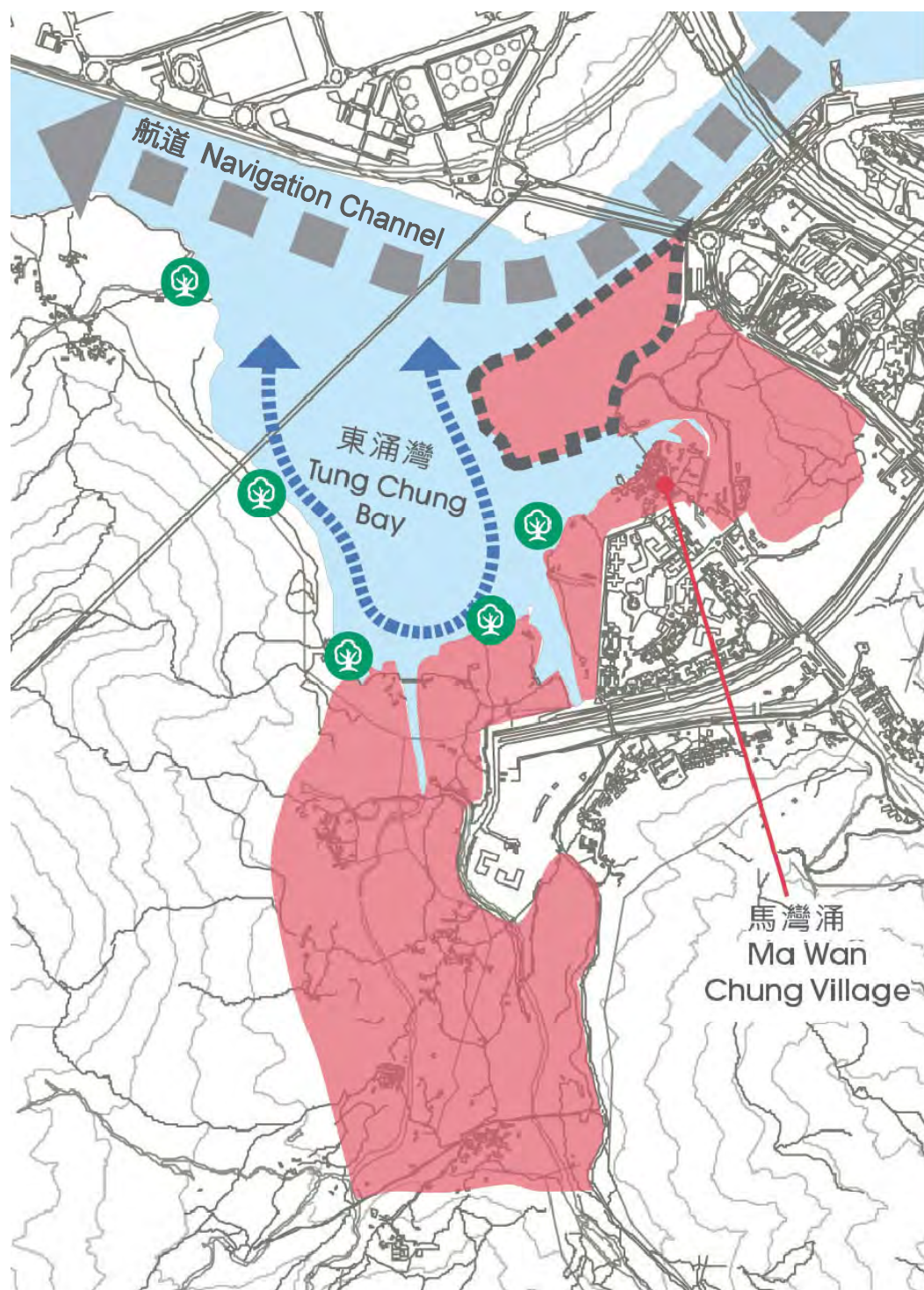
2013 年 5 月



研究範圍 STUDY AREA

東涌西的填海範圍 RECLAMATION EXTENT IN TUNG CHUNG WEST

東涌東的填海範圍 RECLAMATION EXTENT IN TUNG CHUNG EAST

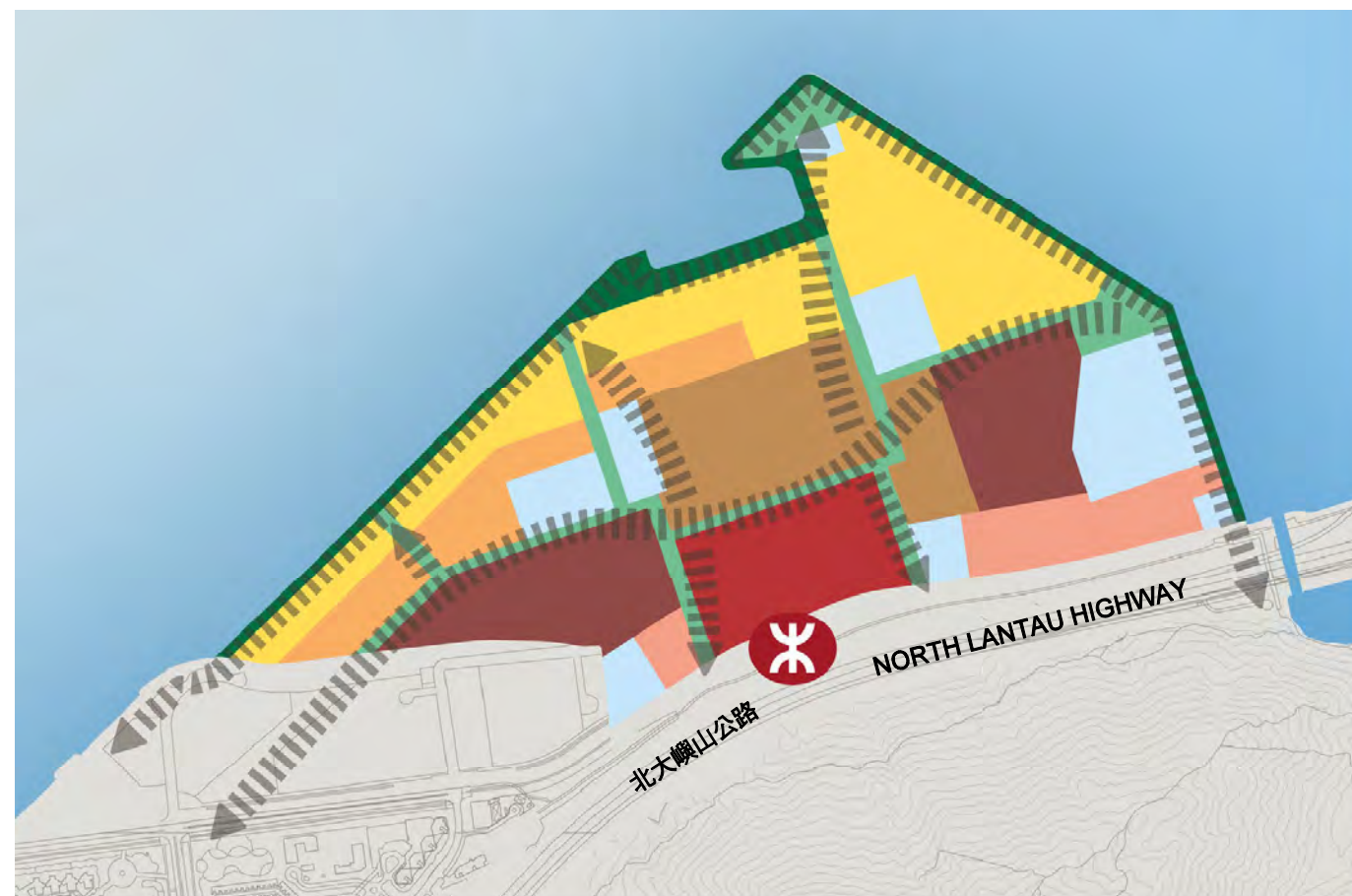


圖例 LEGEND :

-  擬議的填海範圍
Proposed Reclamation Area
-  擬議的東涌東規劃範圍
Proposed Tung Chung East Planning Area
-  擬議的東涌西規劃範圍
Proposed Tung Chung West Planning Area
-  生態敏感地區
Ecologically Sensitive Area
-  潮汐流
Tidal Flow

東涌東及西的填海範圍 RECLAMATION EXTENTS IN TUNG CHUNG EAST AND WEST

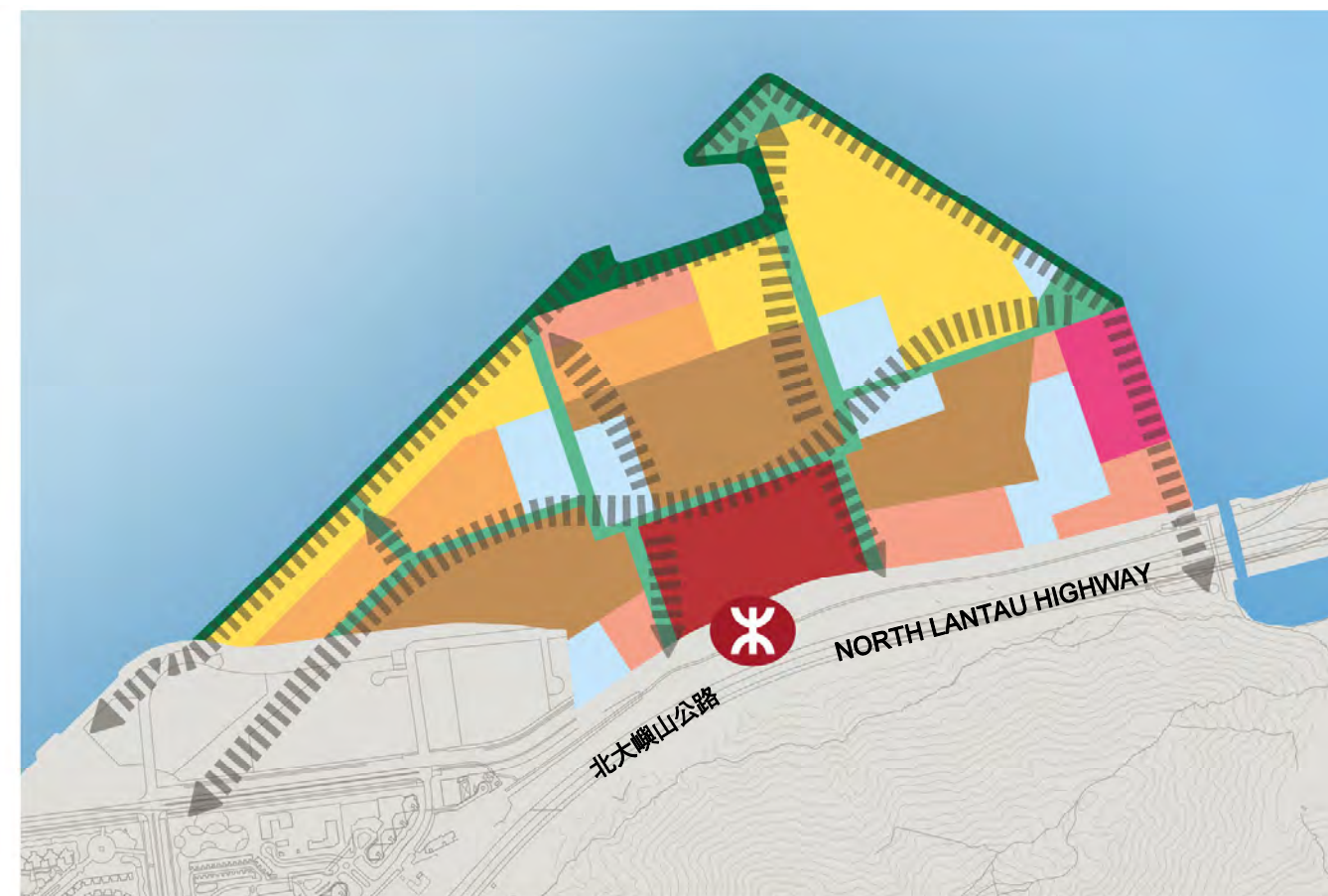
主題一：宜居城市 THEME 1 : LIVABLE TOWN



圖例 LEGEND :

- 都會中心 Metro core
(6倍住用地積比率及1倍非住用地積比率)
(Domestic Plot Ratio 6 and Non-Domestic Plot Ratio 1)
- 住宅 (6倍地積比率) Residential (Plot Ratio 6)
- 住宅 (5倍地積比率) Residential (Plot Ratio 5)
- 住宅 (4倍地積比率) Residential (Plot Ratio 4)
- 住宅 (3倍地積比率) Residential (Plot Ratio 3)
- 政府、機構或社區 Government, Institution or Community
- 商業 (3倍地積比率) Commercial (Plot Ratio 3)
- 休憩用地 Open Space
- 海濱長廊 Waterfront Promenade
- 行人路網絡/單車徑 Pedestrian Network / Cycle Track
- ✕ 建議的港鐵站 Proposed MTR Station

主題二：經濟活力 THEME 2 : ECONOMIC VIBRANCY

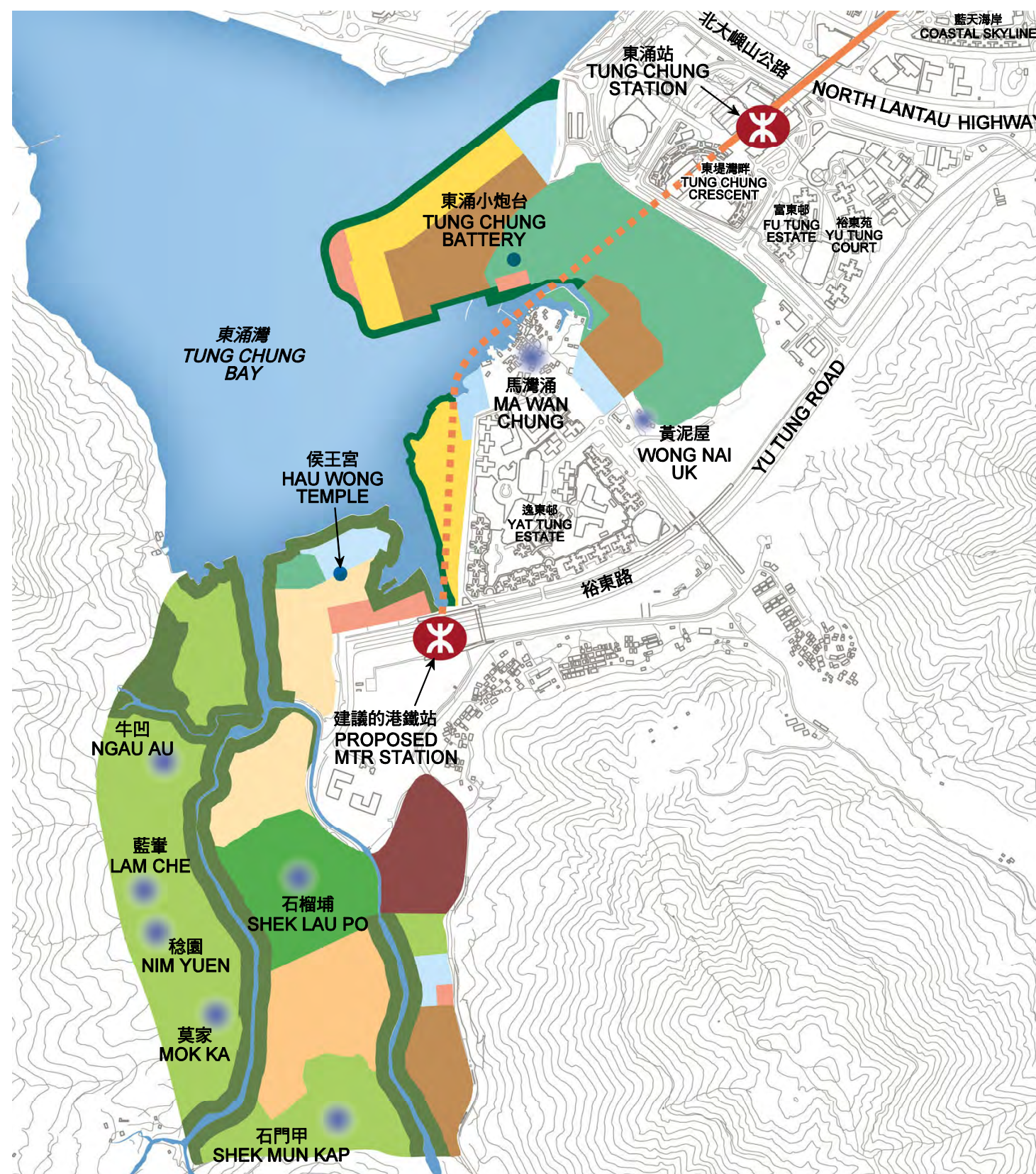


圖例 LEGEND :

- 都會中心 Metro core
(5倍住用地積比率及2.5倍非住用地積比率) (Domestic Plot Ratio 5 and Non-Domestic Plot Ratio 2.5)
- 住宅 (5倍地積比率) Residential (Plot Ratio 5)
- 住宅 (4倍地積比率) Residential (Plot Ratio 4)
- 住宅 (3倍地積比率) Residential (Plot Ratio 3)
- 政府、機構或社區 Government, Institution or Community
- 商業 (3倍地積比率) Commercial (Plot Ratio 3)
- 遊艇停泊處 Marina
- 休憩用地 Open Space
- 海濱長廊 Waterfront Promenade
- 行人路網絡/單車徑 Pedestrian Network / Cycle Track
- ✕ 建議的港鐵站 Proposed MTR Station

東涌東的初步土地用途方案 INITIAL LAND USE OPTIONS IN TUNG CHUNG EAST

主題：發展保育平衡 THEME : DEVELOPMENT AND CONSERVATION - A BALANCE



圖例 LEGEND :

- 住宅 (6倍地積比率)
Residential (Plot Ratio 6)
- 住宅 (5倍地積比率)
Residential (Plot Ratio 5)
- 住宅 (3倍地積比率)
Residential (Plot Ratio 3)
- 住宅 (1.5倍地積比率)
Residential (Plot Ratio 1.5)
- 住宅 (0.75倍地積比率)
Residential (Plot Ratio 0.75)
- 政府、機構或社區
Government, Institution or Community
- 商業
Commercial
- 海濱長廊
Waterfront Promenade
- 休憩用地
Open Space
- 自然保育區
Conservation Area
- 綠化地帶
Green Belt
- 農業
Agriculture
- 文化遺產
Cultural Heritage
- 現有村落
Existing Village

東涌西的初步土地用途方案 INITIAL LAND USE OPTION IN TUNG CHUNG WEST

東涌新市鎮延續發展的機遇及限制

1. 發展機遇

- (a) 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」(2007)，東涌有潛力作進一步擴展以容納總人口 220,000。從全港及長遠發展的角度而言，擴展東涌新市鎮重要，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；
- (b) 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；
- (c) 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；

2. 發展限制

- (a) 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；
- (b) 空氣質素—現有和計劃進行的基建項目包括香港國際機場(第三跑道方案)、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；
- (c) 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鱗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(例如飛機噪音

預測 25 等量線)。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；

- (d) 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。東涌河是一條具重要生態價值的河溪，為一些淡水魚類¹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
- (e) 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。

¹本地淡水魚包括北江光唇魚，罕見的淡水魚包括弓背青鱗。

第 2 階段公眾參與摘要
Stage Public Engagement Digest

東涌新市鎮擴展研究

Tung Chung New Town Extension Study

二零一三年五月 May 2013



目錄 CONTENTS

1

p3-4 研究概覽
Study Overview



2

p5-6 第一階段
公眾參與概覽
Overview of
Stage 1 Public
Engagement



3

p7-10 規劃及
工程考慮
Planning and
Engineering
Considerations



4

p11-12 規劃原則
Planning
Principles

5

p13-26 初步
土地用途方案
Initial Land Use
Options

6

p27 公眾參與
Public
Participation



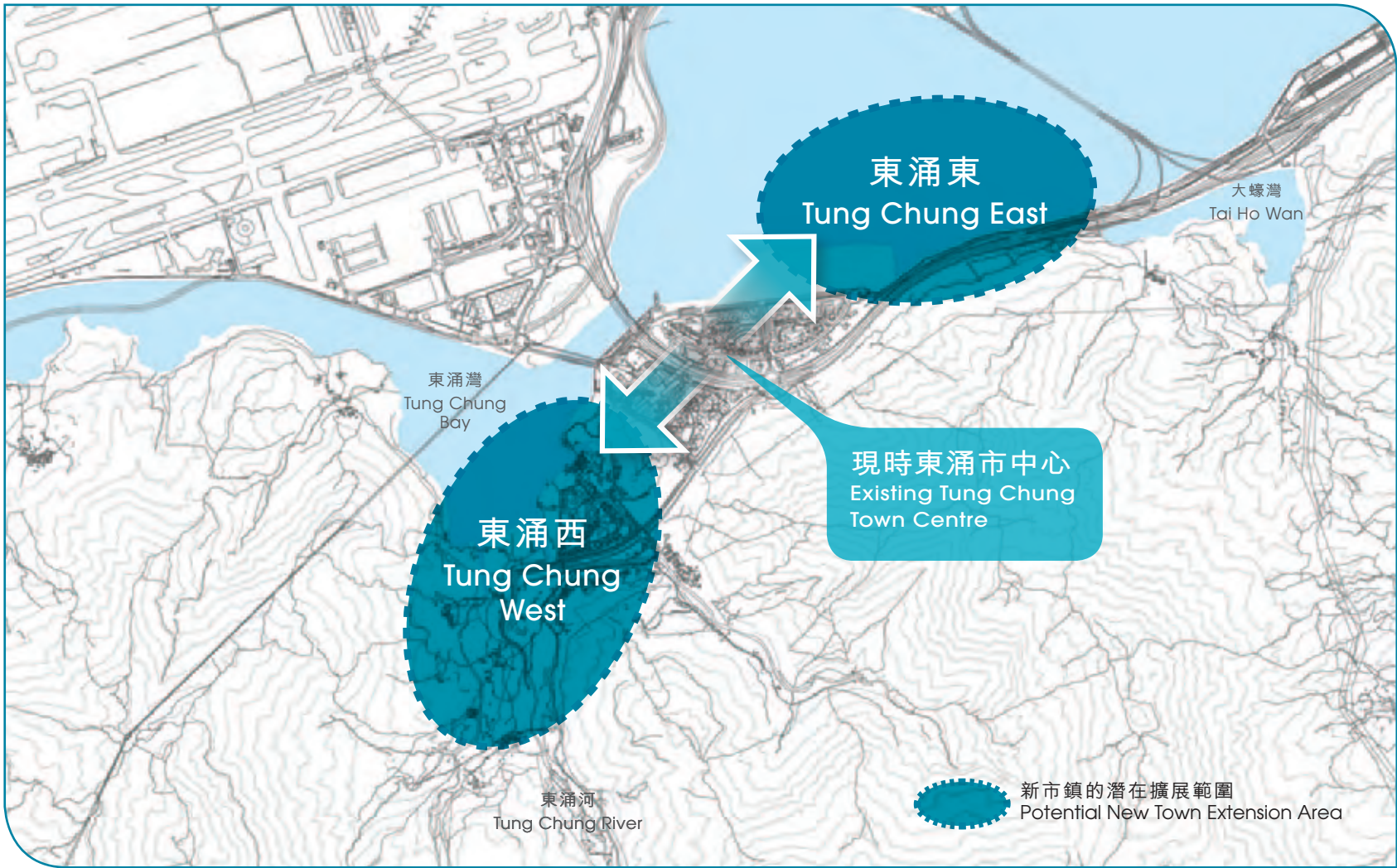


1 研究概覽 Study Overview

研究背景 Background of the Study

2012年1月，規劃署和土木工程拓展署合作展開東涌新市鎮擴展研究（下稱「研究」）。是次研究旨在了解東涌未來的發展潛力和機遇，以擴展東涌新市鎮，使其成為更具規模，並能切合房屋、社會、經濟、環境和當地居民需要的社區。

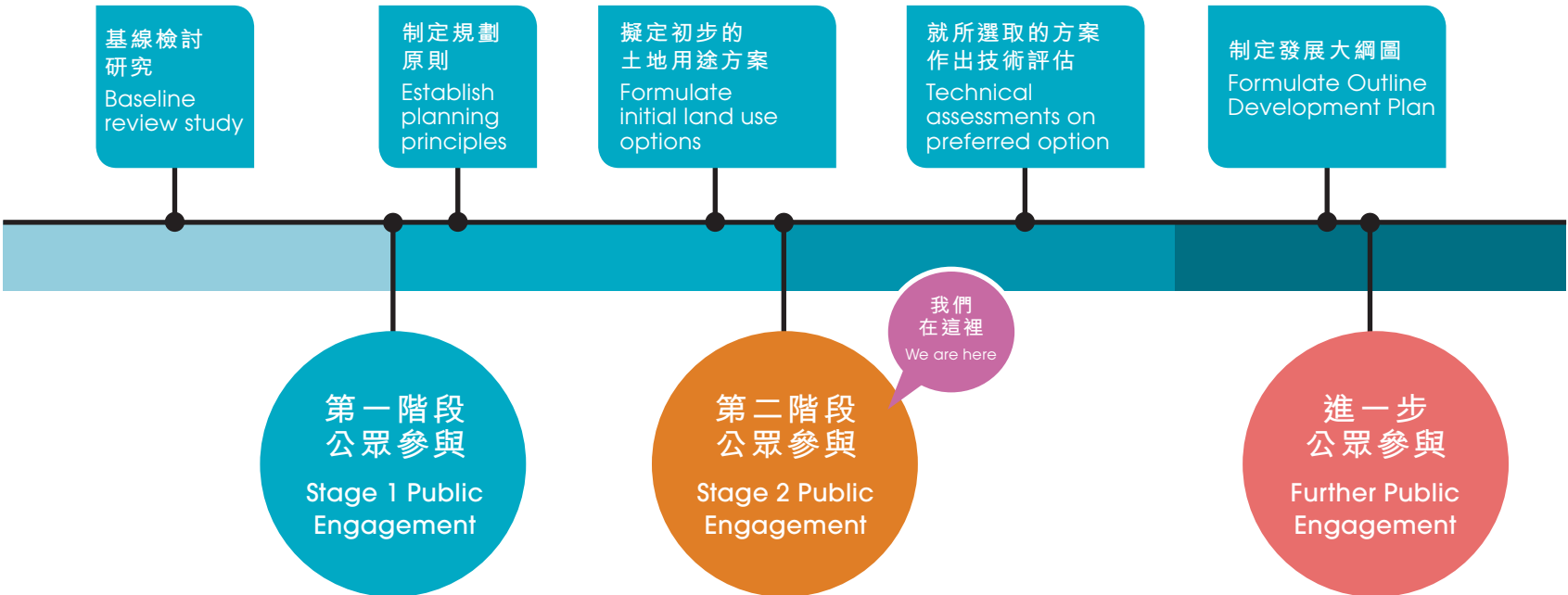
In January 2012, the Planning Department (PlanD) and the Civil Engineering and Development Department (CEDD) have jointly commissioned the Tung Chung New Town Extension Study (the Study). The overall objective of the Study is to identify the development potential and opportunities to extend Tung Chung into a distinct community which can meet housing, social, economic, environmental and local needs.



透過公眾參與聽取您的意見 Public Engagement to Collect Your Views

第一階段公眾參與已於2012年6月至8月舉行。綜合公眾的意見和規劃與工程的考慮，我們分別對東涌東及東涌西的擴展提出了初步土地用途方案，並於是次第二階段公眾參與作進一步的討論。

The Stage 1 Public Engagement was held from June to August 2012. Taking into account the relevant comments and suggestions from the public, as well as planning and engineering considerations, initial land use options for Tung Chung East and West have been formulated for further discussion in this Stage 2 Public Engagement.



巡迴展覽

Roving Exhibitions

簡介會

Briefing Sessions

約2300份書面意見及建議書
500名受訪者

About 2300 written submissions and proposals
500 survey respondents

公眾論壇

Public Forum

街頭問卷調查

Street Survey



於第一階段公眾參與中，公眾普遍認同東涌具有發展潛力。以下為公眾對於東涌新市鎮擴展的主要觀點：

From Stage 1 Public Engagement, **the public generally agree Tung Chung has potential to be further developed.** Major views regarding different aspects of Tung Chung New Town extension are summarized below:

發展需要 Development Needs

- 支持進一步發展
Support further development
- 平衡私人及公營房屋的供應
Strike a balance between private and public housing supply
- 提供更多社區及康樂設施，包括運動場及單車徑
Provide more community and recreational facilities including a sports ground and cycle tracks
- 提供更多交通設施並延長港鐵線至東涌西
Provide more transport facilities and extend the MTR line to Tung Chung West

經濟發展 Economic Development

- 利用生態及文化資源發展旅遊
Develop tourism taking advantage of ecological and cultural resources
- 增加就業機會及商機
Increase job and business opportunities
- 為小商戶增加地區商機
Increase local business opportunities for small business



生態及環境

Ecology and Environment

- 減低發展對生態及環境的影響
Minimize impacts on ecology and the environment
- 保存東涌河及東涌灣的生態價值
Preserve the ecological value of Tung Chung River and Tung Chung Bay
- 推廣以自然環境及景觀作為公眾消閒、教育及旅遊景點
Promote natural environment and landscapes for public enjoyment, education and tourism

文化遺產

Cultural Heritage

- 尊重當地村落
Respect local villages
- 保存東涌炮台、東涌小炮台及其他歷史建築作為公眾消閒、教育及旅遊的景點
Preserve Tung Chung Battery and other historic buildings for public enjoyment, education and tourism





3 規劃及工程考慮 Planning and Engineering Considerations



航空事宜 Aviation Issue

發展需考慮到航空交通所引伸的建築物高度限制，包括政府飛行服務隊直升機飛行路線所帶來的限制。現建議政府飛行服務隊直升機基地可能需要搬遷，現正考慮其搬遷的可行性。

Development is constrained by building height restriction due to the air traffic including the flight paths of the Government Flying Service's helicopter operations. It is proposed that the helicopter base of the Government Flying Service may have to be relocated and the feasibility of relocating it is being considered.

噪音影響 Noise Impact

由於接近機場，飛機噪音預測(NEF)25等量線範圍內不能用作易受噪音影響的用途如住宅發展。同時要考慮北大嶼山公路及將來的屯門至赤鱗角連接路可能帶來的噪音。

Due to the proximity to the airport, no noise sensitive receiver such as residential development is allowed within Noise Exposure Forecast (NEF) 25 contour. Potential noise impact from the North Lantau Highway and future Tuen Mun - Chek Lap Kok Link also needs to be taken into account.



保存文化遺產 Preservation of Cultural Heritage

保存古蹟可讓訪客了解當地的歷史價值及對今日社會的影響，從而推動觀光旅遊。

Preservation of the heritage allows visitors to appreciate the historical significance of the area and the impact on the current society, and promotes sight-seeing.

保存自然環境 Preservation of Natural Environment

東涌灣的海洋生態及東涌谷的野生生物均具重要生態價值。保育生態系統有助推動消閒康樂活動例如生態旅遊或休閒散步。

The marine environment of Tung Chung Bay and wildlife of Tung Chung Valley are recognized as ecologically important. Conservation measures for this ecosystem can create opportunities for light recreational uses such as eco-tourism and leisure walks.

利用海濱 Waterfront Area

東涌有連綿的海岸線橫跨整個可擴展的範圍，形成不同景色、社區和康樂環境的優質休憩空間，把東涌東及西連繫起來。

Tung Chung has a long coastal frontage along the entire potential extension area forming a wide range of different landscapes, communities and recreational environments which can deliver a spectacular open space amenity to connect Tung Chung East and West.



強化社區 Strengthening Community

透過全面的規劃，擴建東涌可以提供額外的社區和交通設施，以滿足現時居民及未來新增人口的需要。擴建後東涌可以發展成為一個更綜合化的新市鎮，提升生活質素。

Through comprehensive planning, extension of Tung Chung allows provision of additional community and transport facilities to cater to the needs of existing and future population. The entire Tung Chung can be developed into a more integrated new town with enhanced quality of living.

經濟機遇 Economic Opportunities

東涌位於策略性位置，連接國際級旅遊點及重要的交通基建，透過增設零售和辦公室設施，既可滿足需求，亦可增加就業機會，推動地區經濟多元化。

Tung Chung at a strategic location connected to international destinations and significant transport infrastructure has a niche to capitalize on the demand for retail and regional office space, and to increase job opportunities and diversify the local economy.

填海範圍限制 Constraints on Reclamation Extent

現時東涌的船隻航道及將來的屯門至赤鱗角連接路都會對東涌東的填海範圍構成限制。至於東涌西填海方面，會避免影響東涌灣的生態價值。

The existing Tung Chung Navigation Channel for vessels together with the future Tuen Mun - Chek Lap Kok Link physically limits the extent of Tung Chung East reclamation. Tung Chung West reclamation also needs to avoid affecting the ecological value of Tung Chung Bay.

交通網絡 Transport Network

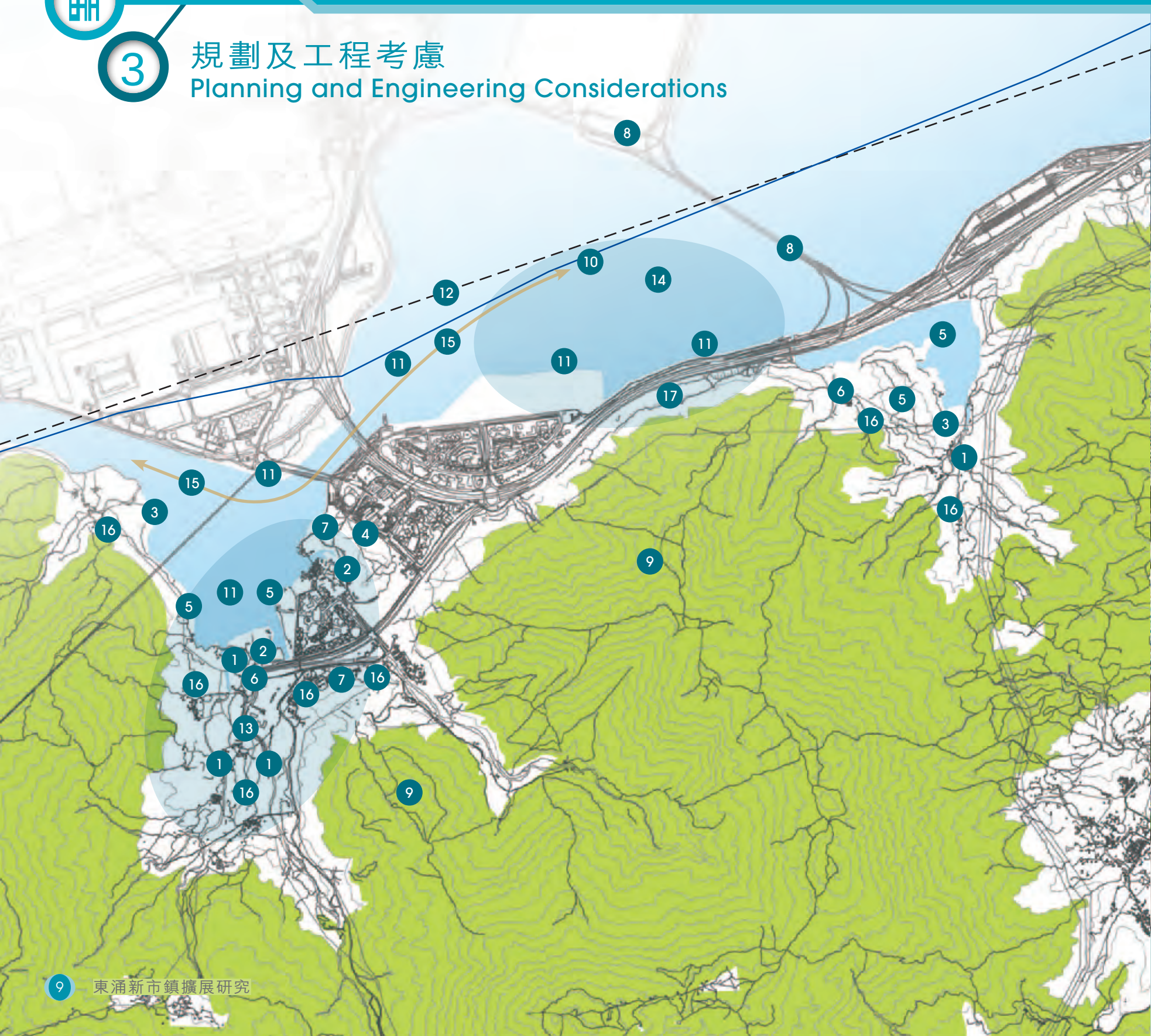
考慮到一些既定的基建包括港珠澳大橋、屯門至赤鱗角連接路，以及將來北大嶼山的各項發展，有需要適當地評估交通網絡的負荷能力。

Taking into account the committed infrastructure such as HKZMB Bridge, Tuen Mun - Chek Lap Kok Link and various future developments in North Lantau, the capacity of transportation network needs to be duly assessed.





3 規劃及工程考慮 Planning and Engineering Considerations



規劃及工程考慮 Planning and Engineering Considerations

1 具重要生態價值河溪 Ecologically important stream	10 飛機噪音預測25等量線 Noise Exposure Forecast (NEF) 25 contour
2 具考古研究價值的地點 Sites of archaeological interest	11 直升機運作的影響 (噪音、飛行路線所需的安全距離) Impact of helicopter operation (noise, clearance for flight path)
3 具特殊科學價值地點 Site of Special Scientific Interest (SSSI)	12 南跑道以南一千米線 (直升機需靠近東涌飛行) 1000m line from south runway (helicopter forced to fly close to Tung Chung)
4 墓地 Burial ground	13 通風廊 Breezeway
5 生態資源 Ecological resources	14 機場高度限制 Airport Height Restriction (AHR)
6 具歷史價值建築物 Historic buildings	15 現有航道 Existing navigation channel
7 法定古蹟 Declared monuments	16 現有村落 Existing villages
8 已規劃項目對空氣、水質和噪音的影響 Air, water quality and noise impact from potential development	17 北大嶼山公路的噪音影響 Noise impact from North Lantau Highway
9 郊野公園 Country park	

4

規劃原則 Planning Principles

綜合第一階段公眾參與所收集到的意見，以及規劃和工程上的考慮，我們制定了規劃原則，作為擬定擴建東涌新市鎮初步土地用途方案的指引。

After considering the views collected in Stage 1 Public Engagement, and the planning and engineering considerations, planning principles are developed to guide the formulation of the initial land use options for the new town extension.

公眾意見
Public Views

規劃考慮
Planning Considerations

工程考慮
Engineering Considerations

滿足房屋需求 Meeting Housing Needs

- 協助紓解本港的房屋需求
Help address territorial housing demand
- 提供均衡的房屋類別組合
Provide a balanced housing mix

改善交通 Improving Connectivity

- 提供充足的交通基礎設施
Provide adequate transport infrastructure
- 提供便捷的交通設施至現有市中心
Provide convenient access to the existing town centre
- 推廣使用環保的交通工具
Promote environmentally friendly transport modes

均衡分配設施及休憩用地 Providing Balanced Allocation of Facilities and Open Space

- 提供足夠並易於前往的社區設施
Provide sufficient and easily accessible community facilities
- 提供優質休憩空間
Provide quality open space

推動經濟發展 Promoting Economic Development

- 推動區域性商業活動
Promote regional commercial activities
- 推動社區經濟活動
Promote local commercial activities
- 增加東涌的旅遊吸引力
Boost tourism appeal of Tung Chung

採用可持續的城市設計 Adopting Sustainable Urban Design

- 與自然環境及現有建築物融合
Integrate with natural topography and existing built form
- 盡量發揮海濱發展潛力
Maximise waterfront potential
- 鼓勵綠色及可持續的生活環境
Encourage a green and sustainable living environment

保存古蹟和生態 Preserving Heritage and Ecology

- 保存文化遺產及東涌西面高價值的天然生態
Preserve cultural heritage and the high ecological value of Tung Chung West
- 充分利用天然景觀
Capitalize on the natural landscape
- 尊重當地村落
Respect local villages



東涌新市鎮有潛力向東、西兩面擴展。擴展的大方向是在東涌東透過填海提供土地支持東涌長遠發展，東涌西亦可作適度填海和發展休耕地。將來整個東涌會以鐵路和道路網連繫起來，並接駁周邊地區和市區。

東涌西

Tung Chung West

經考慮附近自然環境的生態價值，建議填海範圍已限制於低生態價值的東涌灣東北面，約14公頃。根據初步評估，將不會影響東涌灣海水的流動。填海規模已大量縮減，以平衡發展需要及公眾對環境保育的意見。

Having considered the ecological value of the natural environment nearby, the proposed reclamation is limited to the north eastern part of the Tung Chung Bay with lower ecological value. The extent of the proposed reclamation will be limited to 14 hectares, which will not significantly change sea-water flows within the Bay based on the preliminary assessment. The reclamation scale has been largely reduced to balance development needs and public aspiration for environmental conservation.

可能的填海面積：

Potential Reclamation Area：

14

公頃

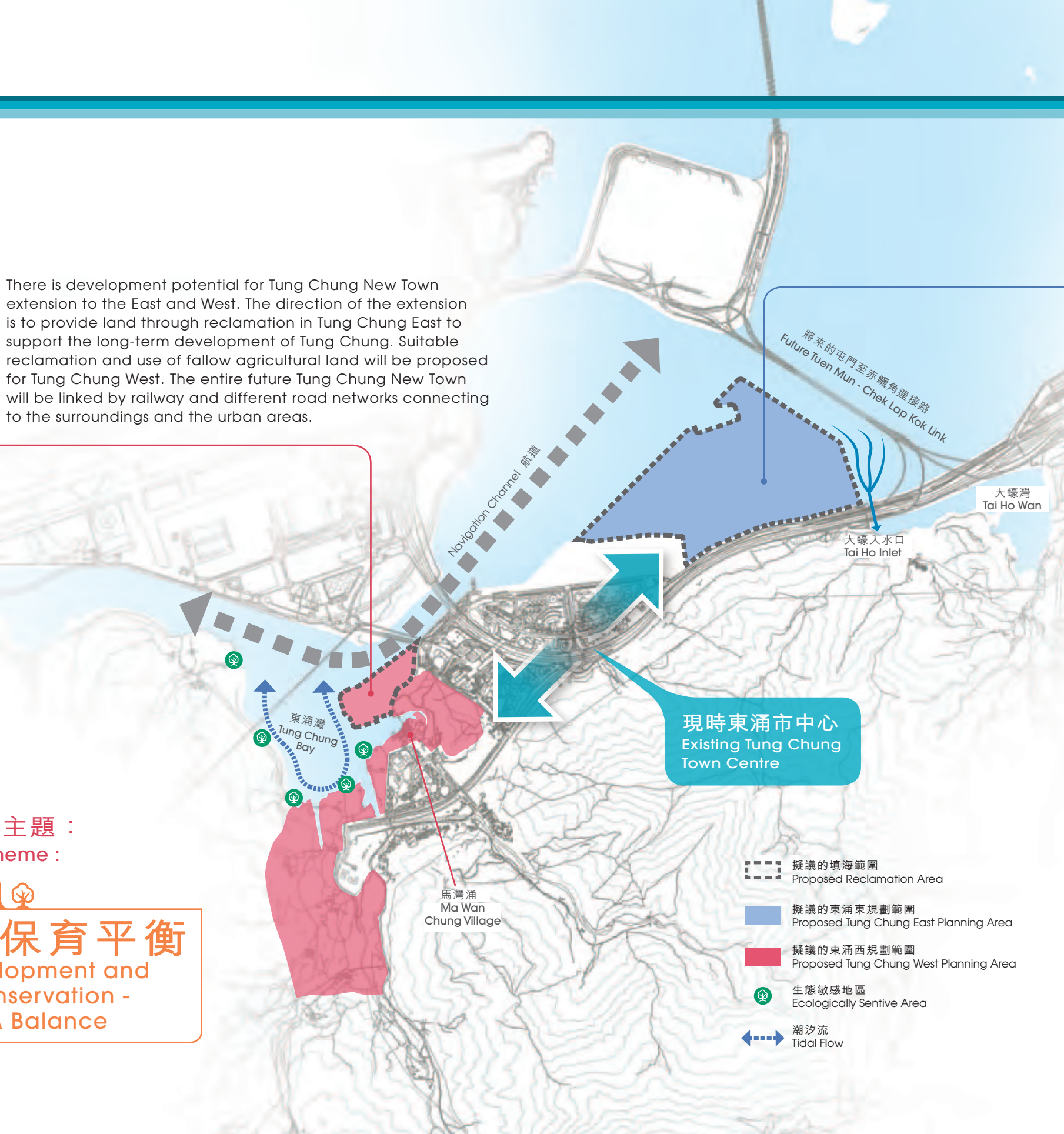
hectares

土地用途主題：

Land Use Theme：

發展保育平衡
Development and Conservation - A Balance

There is development potential for Tung Chung New Town extension to the East and West. The direction of the extension is to provide land through reclamation in Tung Chung East to support the long-term development of Tung Chung. Suitable reclamation and use of fallow agricultural land will be proposed for Tung Chung West. The entire future Tung Chung New Town will be linked by railway and different road networks connecting to the surroundings and the urban areas.



東涌東

Tung Chung East

建議在東涌東填海大約120公頃，當中已考慮到將來屯門至赤鱗角連接路所帶來的噪音影響，附近具高生態價值的大蠔灣，以及東涌現有航道的因素。我們提出兩個土地用途的主題，分別聚焦在房屋和經濟發展。

Approximately 120 hectares of reclamation are proposed in Tung Chung East having taken into consideration the noise impact of future Tuen Mun - Chek Lap Kok Link, the high ecological value of Tai Ho Wan, and the Tung Chung Navigation Channel. Two themes of land use are proposed with different focuses on housing and economic development respectively.

可能的填海面積：

Potential Reclamation Area：

120

公頃

hectares

土地用途主題：

Land Use Themes：

宜居城市
Livable Town

經濟活力
Economic Vibrancy

或
or



5 連繫東涌新市鎮

Connection for Tung Chung New Town

透過增建兩個新港鐵站、道路、行人路、海濱長廊和單車徑，東涌東、西兩面的連接將會大為改善。

Connection between Tung Chung East and Tung Chung West will be greatly enhanced by the provision of two new MTR stations, a series of roads, walkways and waterfront promenade with cycling tracks.

三大方向提升連接性

Three Approaches to Enhance Connectivity

交通網絡

Transport Network

- 建議於東涌東、西兩面分別增設港鐵站，加強對外及對內的交通連繫
New MTR stations at Tung Chung East and West are proposed to increase internal and external connectivity
- 建議在擴展範圍增建道路
New roads will be proposed in extension area



行人路

Walkway

- 連續的海濱長廊把東涌東、西連接起來
A continuous waterfront promenade from the East to the West
- 由步行徑、生態步道和連綿的公園組成的行人路網絡跟現有的主要行人路連接，將來市民可漫步至東涌新市鎮不同地方
A pedestrian network formed by walkways, eco-trails and linear parks connected to the existing pedestrian spine allowing the public to have easy access to different parts of the Tung Chung New Town



單車徑

Cycle Track

- 海濱長廊及連綿的公園都會附設單車徑，以推廣單車成為區內的環保交通工具
Provide cycle tracks along the waterfront promenade and linear parks to promote cycling as a green commuting tool in Tung Chung
- 主要交通及社區設施附近提供足夠單車泊位以鼓勵居民使用單車
Provide adequate cycle parking space near major transport and community facilities to encourage cycling





5 東涌東的規劃概念 Planning Concept for Tung Chung East

加強連接性 Enhancing Connectivity

連綿南北走向的公園組成行人路網絡的骨幹以增加區內的連接性，而東西走向的公園網絡會延伸至現時的東涌市中心。

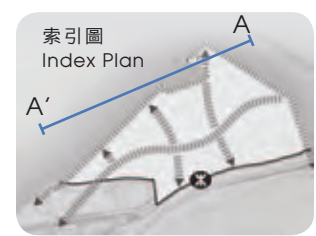
一些主要的交通設施、不同的休憩用地、新增的社區設施例如運動場和學校群將連接行人路網絡。

海濱公園可提供休憩空間，而海濱長廊則提供行人路和單車徑連接東涌東、西兩面。

The north-south linear parks form a skeleton of a pedestrian network to enhance connectivity in the area, and east-west linear parks extend to the existing Tung Chung Town Centre.

Major transport facilities, various local open space, new community facilities such as a new sports ground and school clusters are linked with the pedestrian network.

A waterfront park provides open space while the waterfront promenade connects East to West with cycle tracks and walkways.



景觀走廊 View Corridors

南北走向的公園網絡形成休憩空間系統，為建築群提供視覺緩衝帶，並加強通風。

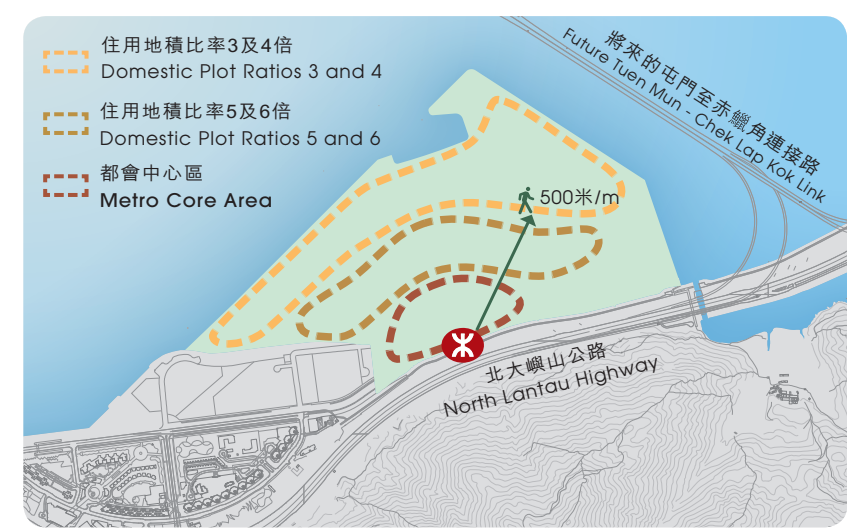
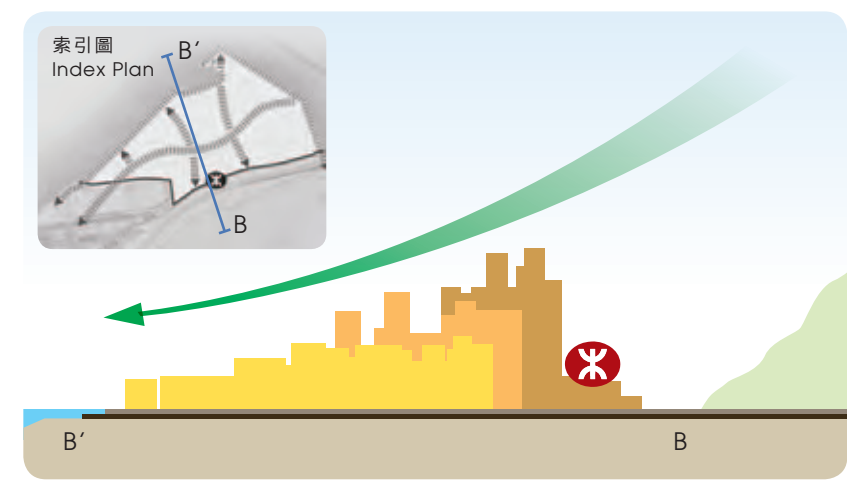
The north-south linear parks forming an open space system that can provide visual relief to the building clusters and enhance air ventilation.



梯級式建築設計 Stepped Height Profile

建築物高度往海濱方向逐步下降，以盡量保持遼闊的海景，並使城市環境和後面的山景融合得更好。

Building height decreasing towards the waterfront to maximize views towards the sea and the urban environment can be better integrated with the mountainous backdrop.



住宅後移 Residential Setback

基於道路會帶來噪音和空氣質素考慮，住宅發展將遠離北大嶼山公路及將來的屯門至赤鱗角連接路。

Due to the road traffic noise and air quality considerations, residential development will be located away from North Lantau Highway and future Tuen Mun - Chek Lap Kok Link.

運輸主導發展原則 Transport Oriented Development (TOD)

鄰近新港鐵站的發展密度會較高，之後往海濱方向遞減，使居民步行至車站更為方便，亦更易前往其他地區。

在新港鐵站500米範圍發展綜合用途的都會中心區，住用地積比率為5或6倍，非住用地積比率則為1或2.5倍，提供區域性的購物及辦公室設施，並創造就業機會。

Higher development intensity near a new MTR station descending towards waterfront to give residents convenient access to the station and to enhance mobility to other parts of the territory.

Develop a mixed use **Metro Core Area** within a 500m distance from the new MTR station, adopting domestic Plot Ratios 5 or 6, and non-domestic Plot Ratios 1 or 2.5 for regional shopping and office facilities which will also create local job opportunities.



5 東涌東的初步土地用途方案 Initial Land Use Options in Tung Chung East

主題一：宜居城市 Theme 1：Livable Town

宜居城市這個主題源於對房屋供應的需求。於南部接近擬建新港鐵站的部分區域，其暢達性較高，會採用6倍住用地積比率。

從基建的負載量而言，十一萬的估計人口屬可接受，當中已考慮到現有的發展項目和既定的項目。因應人口增加，可能需要額外的基建或提升現有基建設施。

為配合規劃人口的增長，會有足夠的土地留作社區設施用途。

The theme of Livable Town is formulated based on the need of housing supply. Domestic Plot Ratio 6 is adopted at certain focal areas to the southern part near the proposed new MTR station where accessibility is relatively high.

The estimated population of 110,000 would be acceptable in terms of infrastructural capacity, having taken into account the existing developments and all the committed projects. Some additional infrastructure or upgrading works will be required to accommodate the increased population.

To cope with the planned population, adequate land will be reserved for community facilities.

主要土地用途 Major Land Uses	大約面積 Approx. area (公頃 hectares)
住宅 Residential	75
政府、機構或社區設施 Government, Institution or Community Facilities	14
休憩用地 Open Space	19
•海濱長廊 Waterfront Promenade	8
•公園 Parks	11
商業 Commercial	7
道路及其他用途 Road and Other Uses	5

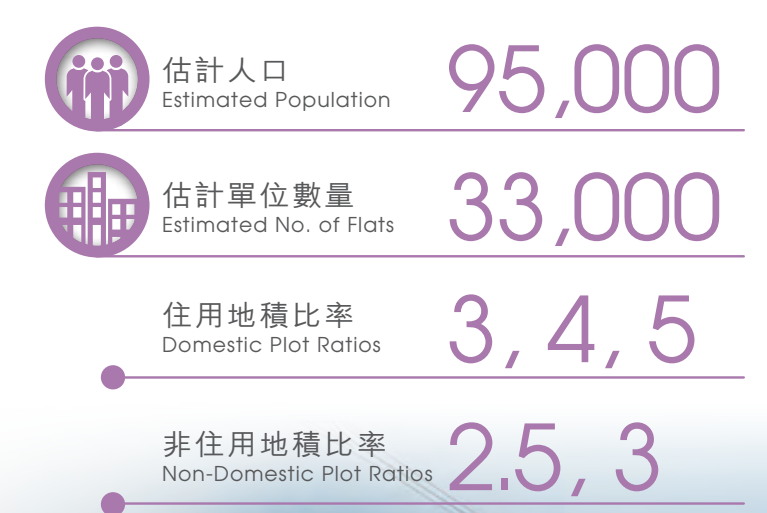


主題二：經濟活力 Theme 2：Economic Vibrancy

東涌位處重要位置，具有高潛力作區域性商業發展。這個主題旨在於東涌東建立區域性商業樞紐，將會是房屋供應和商業發展並重。商業用地除了提供空間給地區商業活動，亦會提供區域辦公室及零售設施，包括海濱零售和餐飲區、酒店、商場和一個遊艇停泊處。

Tung Chung is located in a strategic location with high potential for regional commercial development. The aim of this theme is to create a regional commercial hub in Tung Chung East alongside housing supply. Apart from the provision of local commercial space, lands are also reserved for regional office and retail uses including waterfront retail and dining areas, hotels, shopping malls and a marina.

主要土地用途 Major Land Uses	大約面積 Approx. area (公頃 hectares)
住宅 Residential	70
政府、機構或社區設施 Government, Institution or Community Facilities	13
休憩用地 Open Space	17
•海濱長廊 Waterfront Promenade	7
•公園 Parks	10
商業 Commercial	15
道路及其他用途 Road and Other Uses	5



5 東涌東的初步土地用途方案

Initial Land Use Options in Tung Chung East

主題一：宜居城市

Theme 1 : Livable Town



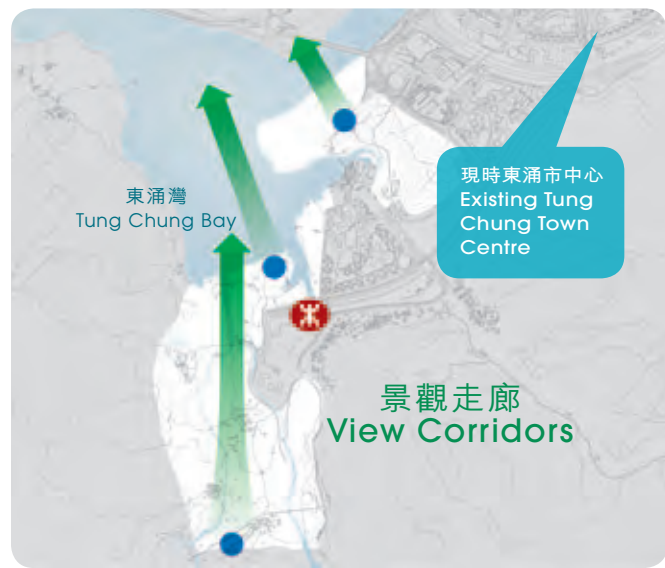
- 都會中心 Metro Core (6倍住用地積比率及1倍非住用地積比率) (Domestic Plot Ratio 6 and Non-Domestic Plot Ratio 1)
- 住宅 (6倍地積比率) Residential (Plot Ratio 6)
- 住宅 (5倍地積比率) Residential (Plot Ratio 5)
- 住宅 (4倍地積比率) Residential (Plot Ratio 4)
- 住宅 (3倍地積比率) Residential (Plot Ratio 3)
- 政府・機構或社區 Government, Institution or Community
- 商業 (3倍地積比率) Commercial (Plot Ratio 3)
- 休憩用地 Open Space
- 海濱長廊 Waterfront Promenade
- 行人路網絡 / 單車徑 Pedestrian Network / Cycle Track

主題二：經濟活力

Theme 2 : Economic Vibrancy



- 都會中心 Metro Core (5倍住用地積比率及2.5倍非住用地積比率) (Domestic Plot Ratio 5 and Non-Domestic Plot Ratio 2.5)
- 住宅 (5倍地積比率) Residential (Plot Ratio 5)
- 住宅 (4倍地積比率) Residential (Plot Ratio 4)
- 住宅 (3倍地積比率) Residential (Plot Ratio 3)
- 政府、機構或社區 Government, Institution or Community
- 商業 (3倍地積比率) Commercial (Plot Ratio 3)
- 遊艇停泊處 Marina
- 休憩用地 Open Space
- 海濱長廊 Waterfront Promenade
- 行人路網絡 / 單車徑 Pedestrian Network / Cycle Track

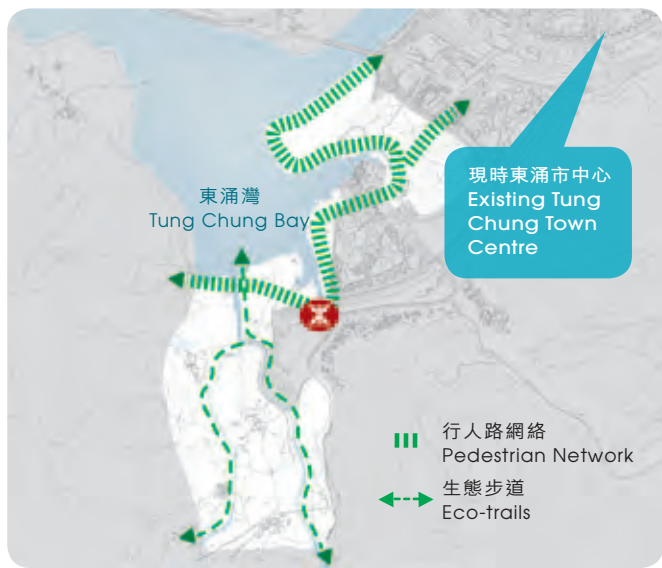


提供多個景觀走廊作為視覺緩衝，並與現有的景色融合。

建議採用梯級式建築設計減少對海濱景觀的影響。必須小心研究緩解措施以減低對附近生態造成的影響。

Several view corridors are provided as visual relief to harmonize with the existing landscape.

Stepped building height configuration is recommended to reduce the adverse visual impact on the waterfront. Mitigation measures to minimize impact on the nearby ecology are necessary.



提供連續的步行徑和生態步道至區內不同地方，增加內部的連接性並接通至現時的東涌市中心。

Continuous walkways and eco-trails direct to different destinations are provided to enhance the internal connectivity and the connection to the existing Tung Chung Town Centre.



5

東涌西的初步土地用途方案

Initial Land Use Option in Tung Chung West



建議把高生態價值地區包括東涌灣及東涌河沿岸一帶劃為保育相關用途，以保護生態。

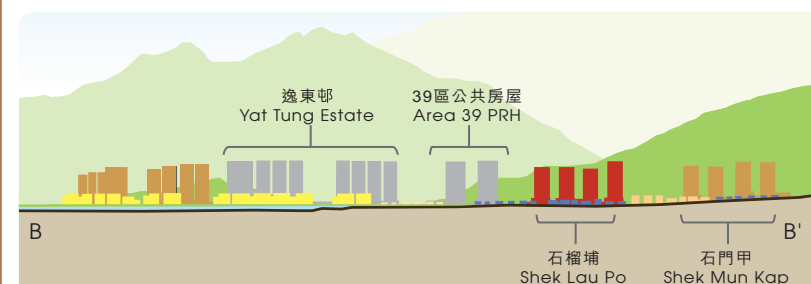
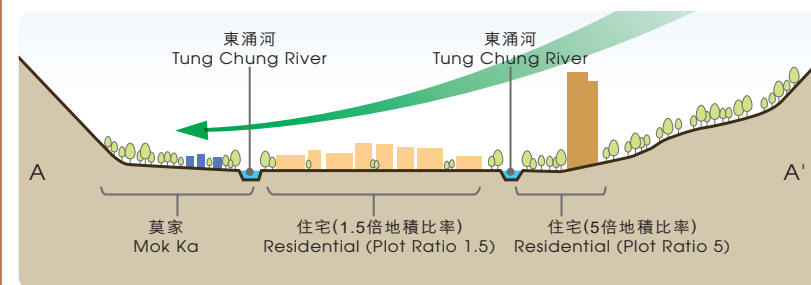
Areas of high ecological importance including coastal areas of Tung Chung Bay and along the Tung Chung River are proposed as conservation related uses to preserve the ecology.

利用建議的東涌西鐵路站所帶來的流動性，接近東涌路一帶的住宅用地會採用較高的發展密度至5及6倍的地積比率，該範圍有優美的山景作為樓宇背景。

於東涌河口附近採用0.75倍住用地積比率，於村落群採用1.5倍地積比率，而逸東邨毗鄰的住宅用地則採用3倍地積比率，使東涌灣至內陸之間的建築物構成梯級式建築設計。

To capitalize on the improved accessibility due to the proposed Tung Chung West Station, higher density developments up to domestic Plot Ratios 5 and 6 are proposed close to the existing Tung Chung Road where the mountainous backdrop is visually dominant.

Adopt domestic Plot Ratio 0.75 near the Tung Chung River estuary and domestic Plot Ratio 1.5 near the villages clusters. Domestic Plot Ratio 3 will be applicable to the areas adjoining Yat Tung Estate to provide a stepped height profile towards Tung Chung Bay.



建議於馬灣涌附近填海14公頃用作住宅發展，採用3及5倍的住用地積比率，同時會提供地區商業用地，海濱長廊和政府、機構或社區設施。

建議進行改善工程並保留入水口作為永久港灣，以強化馬灣涌村的沿海風貌。

Propose a reclamation of 14 hectares of land near Ma Wan Chung for residential development with domestic Plot Ratios 3 and 5, together with local commercial area, waterfront promenade and Government, Institution or Community facilities.

Propose improvement works to enhance the maritime character of the Ma Wan Chung Village by preserving the inlet as a permanent harbour.



利用現有的景觀去建造市鎮公園以提供更多休憩用地給公眾享用，並把東涌東及西連繫起來。

Make use of the existing landscape to create a Town Park to provide more open space for public enjoyment and to provide a linkage between Tung Chung East and West.



建議延長鐵路線至東涌西，方便居民及帶動經濟活動。

Propose extending the rail line to Tung Chung West to benefit the residents and boost economic activity.



保存文化遺產，部分會與鄰近的休憩用地結合。

Cultural heritage will be preserved, and some will be integrated to the open space nearby.

- 住宅 (6倍地積比率)
Residential (Plot Ratio 6)
- 住宅 (5倍地積比率)
Residential (Plot Ratio 5)
- 住宅 (3倍地積比率)
Residential (Plot Ratio 3)
- 住宅 (1.5倍地積比率)
Residential (Plot Ratio 1.5)
- 郊區住宅 (0.75倍地積比率)
Rural Residential (Plot Ratio 0.75)
- 政府、機構或社區
Government, Institution or Community
- 商業
Commercial
- 海濱長廊
Waterfront Promenade
- 休憩用地
Open Space
- 自然保育區
Conservation Area
- 綠化地帶
Green Belt
- 農地
Agriculture
- 文化遺產
Cultural Heritage
- 現有村落
Existing Villages



6 公眾參與 Public Participation

您的寶貴意見，對我們制定選取方案及在下一研究階段制定發展大綱圖有莫大幫助。我們邀請您於第二階段公眾參與活動，就建議的初步土地用途方案表達意見。

Your views are vital in the formulation of the preferred option and the Outline Development Plan at the next stage of the Study. We now invite you to participate in the Stage 2 Public Engagement activities and express your views on the initial land use options.

歡迎您於2013年7月21日或之前將意見以電郵、傳真或郵寄方式送交規劃署或土木工程拓展署。

You are welcome to send your views to the Planning Department or Civil Engineering and Development Department by email, fax, or post on or before 21 July 2013.

您亦可瀏覽以下網站，提供意見及了解更詳盡的資訊

You may also share your opinions and find out more at

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

活動 Activities	日期 Date	地點 Venues
巡迴展覽 Roving Exhibition	29 / 5 – 4 / 6 / 2013	羅馬廣場 (藍天海岸對出空地) Rome Plaza (Open Plaza near Coastal Skyline)
	5 – 11 / 6 / 2013	逸東邨黎淑英紀念廣場 Yat Tung Estate Lai Shuk Ying Memorial Plaza
	12 – 18 / 6 / 2013	富東邨 Fu Tung Estate
	19 - 25 / 6 / 2013	港鐵東涌站 Tung Chung MTR station
社區工作坊 Community Workshop	22 / 6 / 2013	香港教育工作者聯會黃楚標中學 Hong Kong Federation of Education Workers Wong Cho Bau Secondary School
公眾論壇 Public Forum	13 / 7 / 2013	香港教育工作者聯會黃楚標中學 Hong Kong Federation of Education Workers Wong Cho Bau Secondary School

	規劃署 Planning Department	土木工程拓展署 Civil Engineering and Development Department
地址 Address	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 Sai Kung and Islands District Planning Office 15/F, Sha Tin Government Offices 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories	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 Hong Kong Island and Islands Development Office 13/F, North Point Government Offices 333 Java Road North Point, Hong Kong
電話 Telephone	2158 6177	2231 4408
傳真 Fax	2367 2976	2577 5040
電郵 Email	skisdpo@pland.gov.hk	tungchung@cedd.gov.hk

聲明:凡在《東涌新市鎮擴展研究》過程中向規劃署或土木工程拓展署提供意見和建議的個人或團體，將被視作同意規劃署或土木工程拓展署可將部分或全部的內容(包括個人姓名及團體名稱)公布。如你不同意這個安排，請於提供意見和建議時作出聲明。

Disclaimer: A person or an organization providing any comments and suggestions to the Planning Department or Civil Engineering and Development Department on the "Tung Chung New Town Extension Study" shall be deemed to have given consent to the Planning Department or Civil Engineering and Development Department to partially or wholly publish the comments and suggestions (including the names of the individuals and organizations). If you do not agree to this arrangement, please state so when providing comments and views.