

第3階段公眾參與
Stage 3 Public Engagement

二零一四年八月
August 2014

東涌
新市鎮
擴展研究
Tung Chung New Town
Extension Study



2012

2013

2014

基線檢討
Baseline Review

第一階段
公眾參與
Stage 1 Public Engagement

擬定初步土地用途方案
Formulate Initial Land Use Options

第二階段
公眾參與
Stage 2 Public Engagement

對選取方案作技術評估
Technical Assessment on Preferred Option

制定建議發展大綱草圖
Formulate Recommended Outline Development Plan

第三階段公眾參與
Stage 3 Public Engagement



公眾意見總數: 超過 3,000 份
Total Submissions: More than 3000

發展需要 Development Needs

- 周詳落實新市鎮擴展
Implement the New Town extension in a comprehensive manner
- 合適的公私營房屋比例
Appropriate ratio of public / private housing
- 房屋、經濟及旅遊發展並行
Develop housing, economy and tourism in parallel
- 支持增設政府、機構或社區設施，例如合適的教育設施
Support the provision of additional Government, Institution or Community facilities, eg. appropriate educational facilities

經濟發展 Economic Development

- 掌握附近基建帶來的經濟機遇
Capitalise on the economic opportunity derived from nearby infrastructure
- 提供更多不同種類的就業機會
Provide more diversified job opportunities
- 支持發展旅遊業
Support tourism development
- 優化經濟及商業潛力
Optimise economic and commercial potential

交通接駁 Connectivity

- 加強內外交通接駁，確保運輸系統有足夠的承載量
Enhance internal and external connectivity to ensure sufficient capacity of the transportation system
- 支持興建新鐵站
Support the construction of new railway station
- 建立完善的單車徑網絡
Develop a comprehensive cycle track network

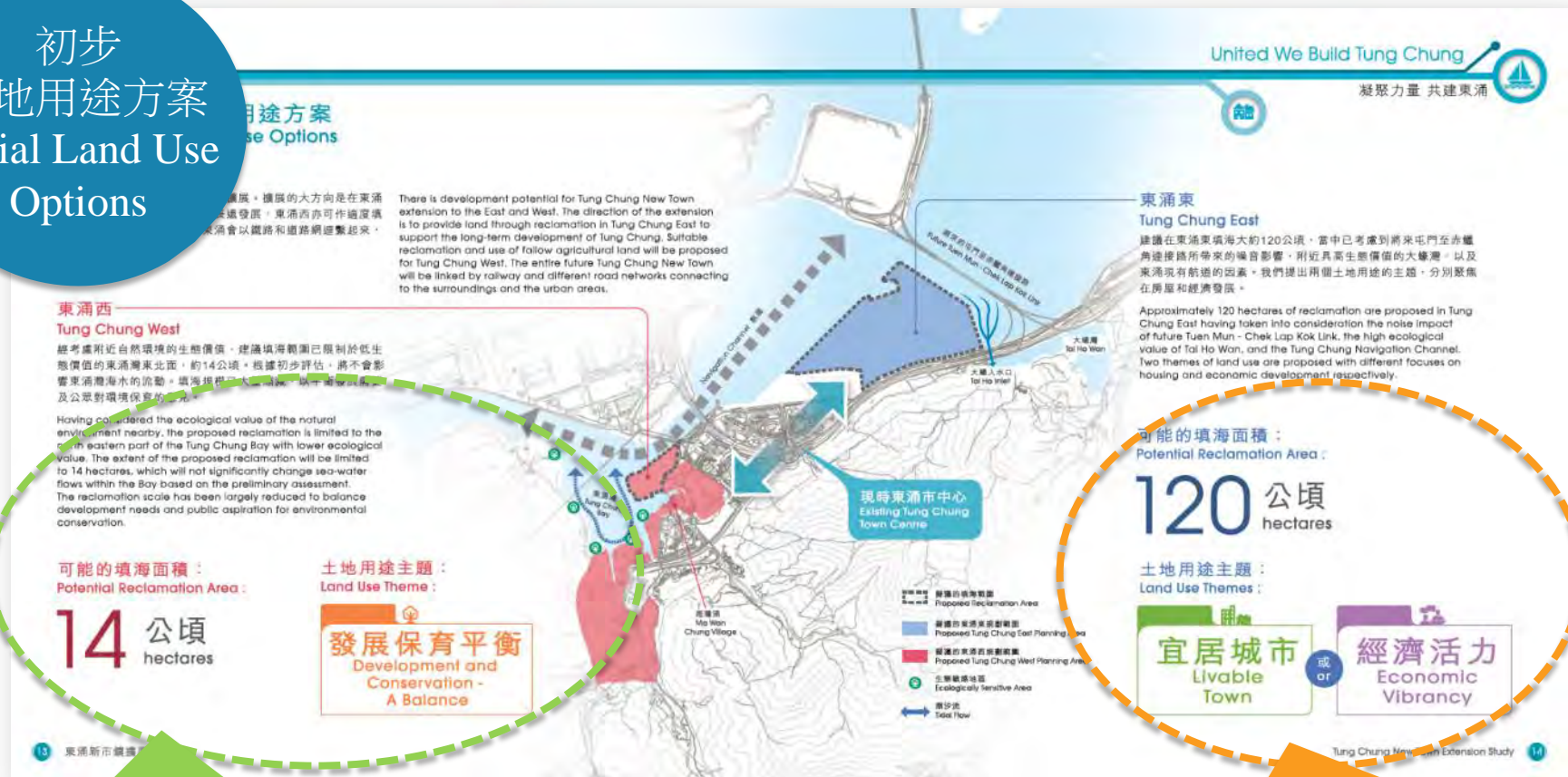
土地用途及設計 Land Use and Urban Design

- 善用鄉郊土地
Optimise land uses of rural areas
- 石門甲附近的新發展須配合周邊的環境
New Development near Shek Mun Kap to be compatible with the surrounding environment
- 採用可持續的城市設計，與周邊環境融合，提供舒適的居住環境
Adopt sustainable urban design to integrate with the surroundings, and create a pleasant living environment
- 調整遊艇停泊處的位置及規模
Adjust the location and scale of the marina
- 合適的發展規模並加入城市設計元素
Appropriate development scale with incorporation of urban design components

生態、環境、文化遺產 Ecology, Environment and Cultural Heritage

- 反對東涌西馬灣涌對開的14公頃填海建議
Object to the proposed 14 hectares reclamation off Ma Wan Chung in Tung Chung West
- 支持保存歷史建築
Support preservation of historic buildings
- 保留認可村落及鄉郊特色
Preserve recognized villages and rural setting
- 支持在東涌河兩岸設立保育區，以保護東涌河及東涌灣一帶的生態環境
Support the designation of conservation area along Tung Chung River to protect the ecology in the vicinity of Tung Chung River and Tung Chung Bay

初步
土地用途方案
Initial Land Use
Options



公眾意見：反對填海
建議發展大綱草圖：不填海
Public Opinion: Object Reclamation
RODP: No Reclamation

公眾意見：各有支持
建議發展大綱草圖：混合發展
Public Opinion: Both have support
RODP: Hybrid development



估計新增人口
Estimated Increase in Population

東涌東 Tung Chung East	約117,000
東涌西 Tung Chung West	約23,000

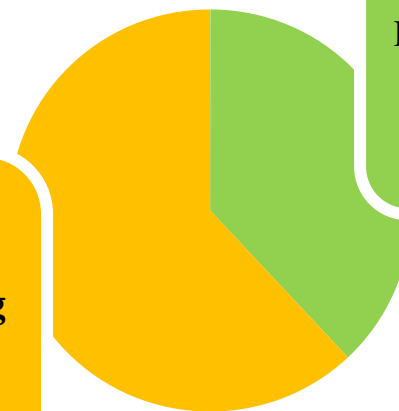
建議新增住宅
Proposed No. of Flats

48,000

資助房屋
(包括公屋及居屋)
Subsidised Housing
(Including PRH & HOS)

62%
(30,000)

私人房屋
Private Housing
38%
(18,000)

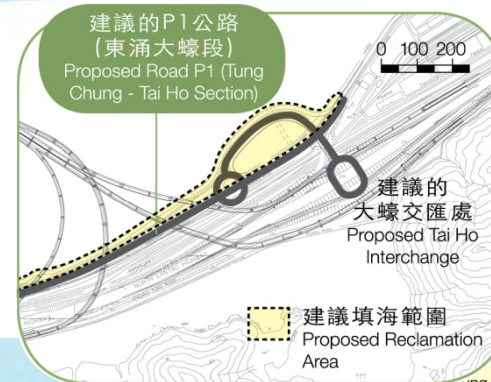
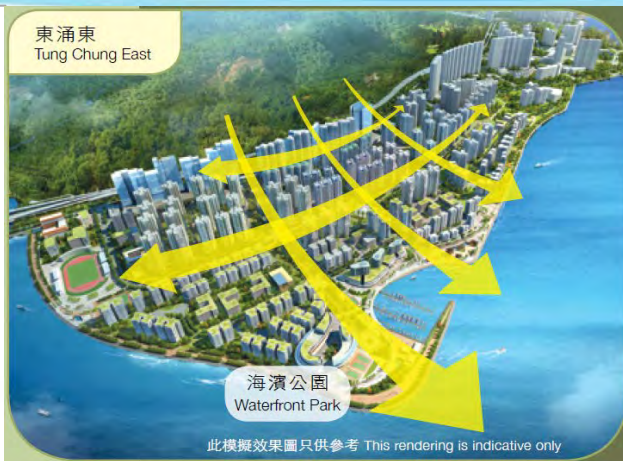


東涌東建議發展大綱草圖

Tung Chung East Draft Recommended Outline Development Plan

圖例 Legend

- | | |
|--|--|
| RS 租住公屋/居屋 (地積比率5-6.5倍)
Residential Subsidised Housing (Plot Ratios 5-6.5) | RO 區域休憩用地
Regional Open Space |
| R1 住宅發展區1 (地積比率6.5)
Residential 1 (Plot Ratio 6.5) | V 鄉村式發展
Village Type Development |
| R2 住宅發展區2 (地積比率4-5倍)
Residential 2 (Plot Ratios 4-5) | CA 自然保育區
Conservation Area |
| R3 住宅發展區3 (地積比率1.5-3.5)
Residential 3 (Plot Ratios 1.5-3.5) | CPA 海岸保護區
Coastal Protection Area |
| R4 住宅發展區4 (地積比率0.75倍)
Residential 4 (Plot Ratio 0.75) | AGR 農業
Agriculture |
| G 政府
Government | GB 綠化地帶
Green Belt |
| E 教育
Educational | A 美化市容地帶
Amenity |
| OU 其他指定用途
Other Specified Uses | RD 建議道路
Proposed Road |
| CDA 綜合發展區
Comprehensive Development Area | △ 最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
Maximum Building Height (in m above PD) |
| IC 機構及社區
Institution and Community | □ 最高建築物高度 (樓層數目)
Maximum Building Height (in storeys) |
| C 商業
Commercial | △ 非建築用地
Non-Building Area |
| DO 地區休憩用地
District Open Space | ■ 地區商業平台
Local Commercial Podium |
| NBA 非建築用地
Non-Building Area | PT 公共交通交匯處
Public Transport Interchange |



圖例 Legend	
R6	租住公屋/居屋(地積比率5-6.5倍) Residential Subsidised Housing (Plot Ratios 5-6.5)
R1	住宅發展區1(地積比率6.5倍) Residential 1 (Plot Ratio 6.5)
R2	住宅發展區2(地積比率4-5倍) Residential 2 (Plot Ratios 4-5)
R3	住宅發展區3(地積比率1.5-3.5倍) Residential 3 (Plot Ratios 1.5-3.5)
R4	住宅發展區4(地積比率0.75倍) Residential 4 (Plot Ratio 0.75)
G	政府 Government
E	教育 Educational
OU	其他指定用途 Other Specified Uses
CDA	綜合發展區 Comprehensive Development Area
IC	機構及社區 Institution and Community
C	商業 Commercial
DO	地區休憩用地 District Open Space
NBA	非建築用地 Non-Building Area
	地區商業平台 Local Commercial Podium
	公共交通交匯處 Public Transport Interchange
RO	區域休憩用地 Regional Open Space
V	鄉村式發展 Village Type Development
CA	自然保育區 Conservation Area
CPA	海岸保護區 Coastal Protection Area
AGR	農業 Agriculture
GB	綠化地帶 Green Belt
A	美化市容地帶 Amenity
RD	建議道路 Proposed Road
	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米) Maximum Building Height (in m above PD)
	最高建築物高度 (樓層數目) Maximum Building Height (in storeys)



交通及連接性 Transportation and Connectivity



- 2個擬議鐵路站
2 new proposed railway stations
- 建議的P1公路
Proposed P1 road
- 道路連接至現有市中心
Road connection to existing Town Centre
- 單車徑網絡
Cycle track network
- 串連休憩用地的行人設施
Pedestrian walkway integrated with open space

商業發展及就業機會 Commercial Development and Job Opportunities



商業發展及就業機會 Commercial Development and Job Opportunities

商業設施 Commercial Facilities	樓面面積 GFA (約平方米 / sq.m.)
零售 Retail	148,000 (地區性 Local) 155,000 (區域性 Regional)
辦公室 Office	500,000 區域辦公室樞紐 (地積比達 9.5倍) Regional Office Node (PR up to 9.5)
酒店 Hotel	50,000 (約 1,000 間房) (about 1,000 rooms)

預計額外增加就業職位
Estimated extra job opportunities:

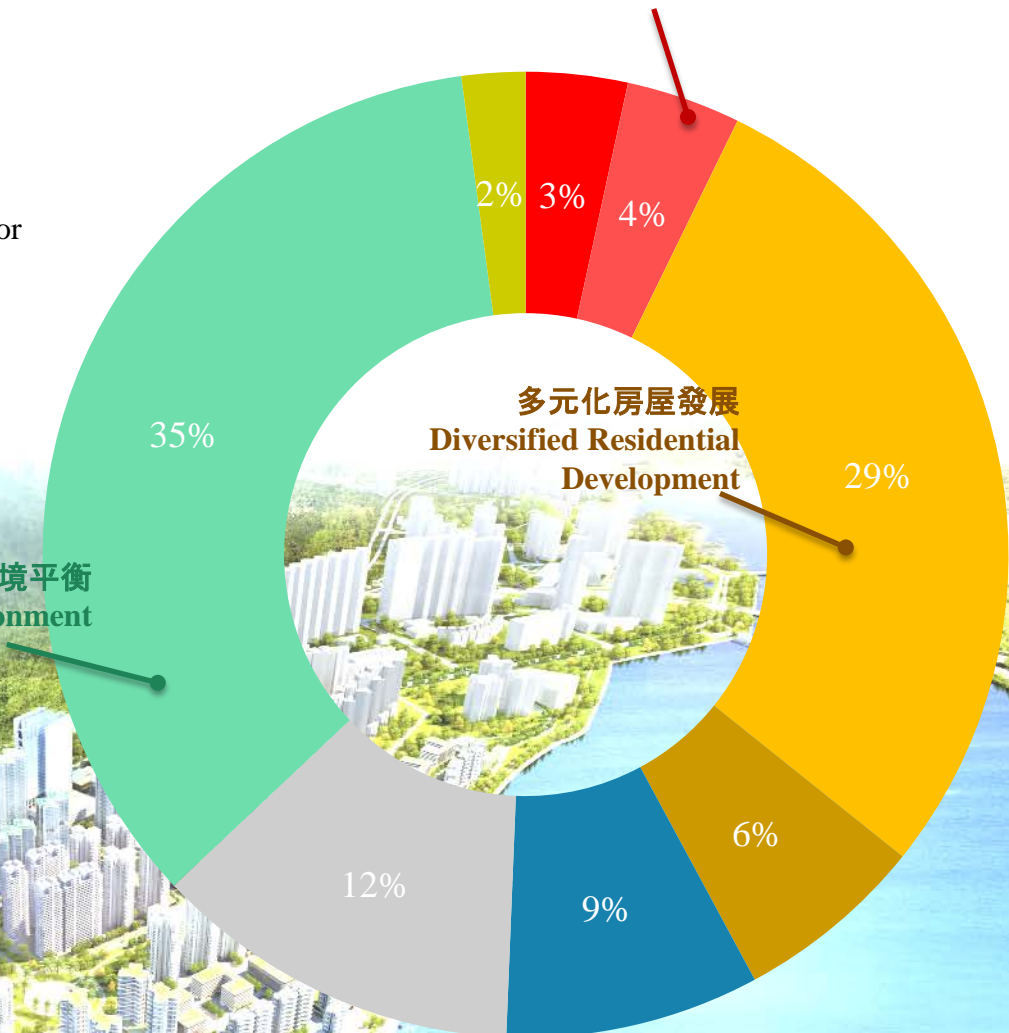
約/Approx. **40,000**



- 綜合發展區 Comprehensive Development Area
- 商業 Commercial
- 住宅 Residential
- 鄉村式發展 Village Type Deveopment
- 政府、機構或社區及其他指定用途 Government, Insitution or Community and Other Specified Uses
- 道路及其他用途 Road and Others
- 休憩用地 / 海洋保護區 / 自然保育區 / 綠化地帶 Open Space Coastal Protection Area / Conservation Area / Green Belt
- 農業 Agriculture

發展與生態及環境平衡
Balance with Ecology and Environment

高密度區域辦公室樞紐
High Density Regional Office Node



- 空氣流通 Air Ventilation
- 環境及生態 Environmental and Ecology
- 排水系統 Drainage
- 交通 Traffic
- 鐵路 Railway
- 排污 Sewage
- 供水 Water Supply
- 公共設施 (電力，煤氣，電訊) Utilities (Power, Gas, Tele-communication)
- 海事 Marine
- 地質 Geology

在第三階段公眾參與活動收到的主要建議

Major Suggestions received in PE3

圖例 Legend

- | | | | |
|--------------------------------|---|------------|--|
| RS | 租住公屋/居屋(地積比率5-6.5倍)
Residential Subsidised Housing (Plot Ratios 5-6.5) | RO | 區域休憩用地
Regional Open Space |
| R1 | 住宅發展區1(地積比率6.5倍)
Residential 1 (Plot Ratio 6.5) | V | 鄉村式發展
Village Type Development |
| R2 | 住宅發展區2(地積比率4-5倍)
Residential 2 (Plot Ratios 4-5) | CA | 自然保育用地
Conservation Area |
| R3 | 住宅發展區3(地積比率1.5-3.5倍)
Residential 3 (Plot Ratios 1.5-3.5) | CPA | 海岸保護區
Coastal Protection Area |
| R4 | 住宅發展區4(地積比率0.75倍)
Residential 4 (Plot Ratio 0.75) | AGR | 農業
Agriculture |
| G | 政府
Government | GB | 綠化地帶
Green Belt |
| E | 教育
Educational | A | 美化市容地帶
Amenity |
| OU | 其他指定用途
Other Specified Uses | RD | 建議道路
Proposed Road |
| CDA | 綜合發展區
Comprehensive Development Area | △54 | 最高建築物高度
(在主水平基準上若干)
Maximum Building Height
(in m above PD) |
| IC | 機構及社區
Institution and Community | 9 | 最高建築物高度
(樓層數目)
Maximum Building Height
(in storeys) |
| C | 商業
Commercial | | |
| DO | 地區休憩用地
District Open Space | | |
| NBA | 非建築用地
Non-Building Area | | |
| Local Commercial Podium | 地區商業平台
Local Commercial Podium | | |
| FTI | 公共交通交匯處
Public Transport Interchange | | |

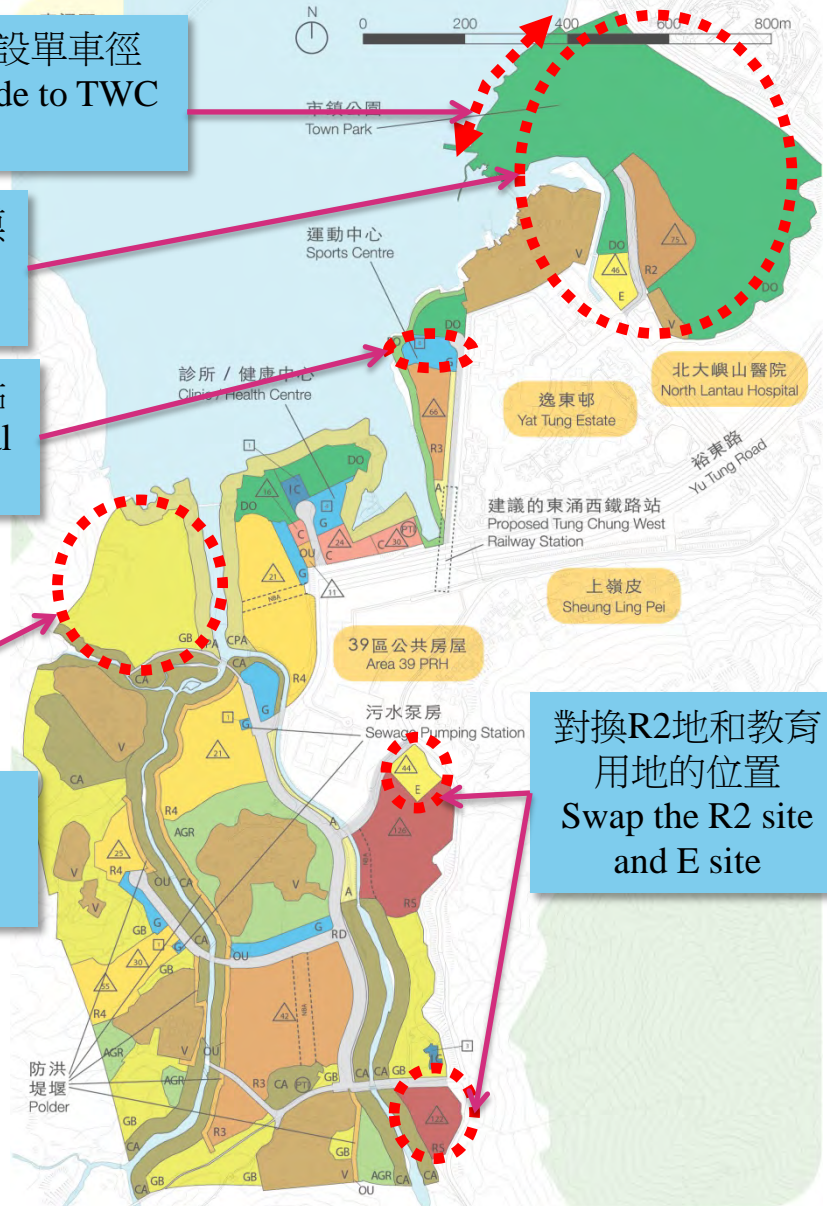
連接海濱長廊到西面並建設單車徑
Connect waterfront promenade to TWC
with cycling path

關注市鎮公園和住宅發展的規模
Concern scale of Town Park and
residential development

改為藝術場地/劇院，成為西面的焦點
Change to Arts Venue / Theatre as a focal
point in TCW

檢討這綠化帶的住宅發展潛力
Review residential development
potential of this GB site

對換R2地和教育
用地的位置
Swap the R2 site
and E site



在第三階段公眾參與活動收到的主要建議

Major Suggestions received in PE3

圖例 Legend

RS	租住公屋/居屋 (地積比率 5-6.5 倍) Residential Subsidised Housing (Plot Ratios 5-6.5)	RO	區域休憩用地 Regional Open Space
R1	住宅發展區 1 (地積比率 6.5 倍) Residential 1 (Plot Ratio 6.5)	V	鄉村式發展 Village Type Development
R2	住宅發展區 2 (地積比率 4-5 倍) Residential 2 (Plot Ratios 4-5)	CA	自然保育區 Conservation Area
R3	住宅發展區 3 (地積比率 1.5-3.5 倍) Residential 3 (Plot Ratios 1.5-3.5)	CPA	海岸保護區 Coastal Protection Area
R4	住宅發展區 4 (地積比率 0.75 倍) Residential 4 (Plot Ratio 0.75)	AGR	農業 Agriculture
G	政府 Government	GB	綠化地帶 Green Belt
E	教育 Educational	A	美化市容地帶 Amenity
OU	其他指定用途 Other Specified Uses		
CDA	綜合發展區 Comprehensive Development Area		
IC	機構及社區 Institution and Community		
C	商業 Commercial		
地區休憩用地			

東涌線的載客量 Capacity of Tung Chung Line

其它Others:

- 新增人口和交通帶來噪音、通風及空氣質素影響
Noise, air ventilation and air quality impact due to additional population and traffic
- 公私營房屋比例 Public Private Housing Mix
- 更完善單車網絡 Enhanced cycling network
- 遊艇停泊區的規模 Scale of Marina
- 足夠社區設施及審視建議學校數量
Sufficient GIC facilities and review schools provision



改善大蠔和北大嶼山公路和地鐵站的連接
Improve road connection between Tai Ho to NLH and future railway station



北大嶼山公路的容車量 Capacity of NLH

公眾參與活動

Public Engagement Activities

15.8.2014 – 31.10.2014

	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 新界沙田上禾輦路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	tungchung@cedd.gov.hk	

多謝
Thank you