

離島區議會
文件 IDC 9/2009 號

東涌第 56 區公共房屋發展計劃 – 修訂方案

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向離島區議會提交東涌第 56 區公共房屋發展計劃的修訂方案。歡迎各議員就有關計劃提出意見。

2. 背景

- 2.1 房屋署於 2003 年曾就第 56 區的公屋發展計劃諮詢離島區議會(區議會文件 IDC 63/2003 號)，議員一致支持有關項目，但也就 56 區和附近土地的規劃與及交通配套等問題表達了意見。
- 2.2 於 2006 年，政府收回地皮並納入 2006/07 和 2007/08 年度的申請表(俗稱勾地表)，但其間有關地皮未被勾出。房屋委員會(下稱「房委會」)致力為有需要人士提供可負擔的居所，並履行輪候公屋的平均時間為三年的承諾。房委會一直努力在全港各區尋找可供發展公營房屋的地點。由於可供發展的土地有限，物色新公屋用地亦日益困難。基於社會對公屋需求甚殷，房委會必須按照建屋計劃在本區興建公屋。此外，以現時的經濟環境下，興建公屋更可替建造業即時創造更多就業機會。近年，房委會鑑於可興建公屋的地皮短缺，經與有關政府部門共同商討後，決定把 56 區地皮重新納入公屋發展計劃，以落實平均輪候時間維持在大約三年的整體目標。
- 2.3 房屋署現正就有關計劃的設計進行修訂和諮詢工作。

3. 修訂方案

- 3.1 東涌第 56 區位處迎禧路以東(附圖一)，地盤面積約為 33,000 平方米。根據《東涌市中心地區分區計劃大綱圖編號 S/I-TCTC/15》，該地盤被劃為「住宅(甲類)」用地，可建地積比率 5 倍，擬建公屋計劃符合其規劃意向。此外，規劃署於去年 6 月 16 日曾向離島區議會簡介，第 56 區的可建樓宇高度最高為主水平基準上 140 米。
- 3.2 房屋署於 2003 年諮詢區議會的原方案建議 5 座 41 層高大廈，提供 3,500 個單位。但為了進一步增加地面空間和減低屏風效應，我

們現建議把計劃修改為 4 座 47 至 49 層高住宅樓宇，相比 2003 年的諮詢方案減少一座，但層數卻略增以盡用有關土地的發展潛力。地盤佈局方面，如附圖二所示，4 座樓宇的設置有別於 2003 年的弧形分佈，使樓與樓之間的距離增加，而根據初步的微氣候評估，地面空氣的流通也得以改善。

- 3.3 現建議的設計將提供較多細單位，單位數目約為 3,600 個，比 2003 年的諮詢方案多出約 100 個單位。但由於平均住戶人數減少，預計人口約為 10,300，比 2003 年預計的 11,000 人為少。
- 3.4 原建議在地盤南面興建的商場將予以保留，提供約 2,100 平方米的零售設施，以供居民的日常所需。
- 3.5 設施方面，計劃中除附有一間幼稚園外，社會福利署表示有需要在 56 區的建屋計劃內提供一個展能中心及嚴重弱能人士日托住宿服務，以應付社會對此項設施的需求。
- 3.6 其他設施將包括停車場、休憩用地、兒童遊樂場、一個籃球場和一個羽毛球場。公共空間的環境綠化將會是署方考慮重要因素之一。本署園林建築師將精心設計其園林設施，除供本項目居民享用外，亦能為隔鄰近居民提供綠化視覺享受。
- 3.7 上述修訂方案與 2003 年的諮詢方案比較如下：

	於 2003 年 6 月提交 離島區議會的公屋計劃	經修訂後的公屋計劃 擬於 2009 年 2 月 16 日 提交離島區議會
建屋量(單位)	約 3,500	約 3,600
預計人口	約 11,000	約 10,300
樓宇	5 座 41 層高大廈	4 座 47 至 49 層大廈
地積比率	5 倍	5 倍
社區/社會福利 設施	幼稚園	<ul style="list-style-type: none"> • 幼稚園 • 展能中心及嚴重弱能人士日托住宿服務
零售設施	約 2,300 平方米的商場	約 2,100 平方米的商場
康樂設施	休憩用地、兒童遊樂場、籃球場和羽毛球場	休憩用地、兒童遊樂場、籃球場和羽毛球場

4. 交通及配套設施

- 4.1 在 2003 年 6 月的區議會上，議員曾就第 56 區附近的交通配套設施表示關注。房屋署將與運輸署緊密聯絡，以確保將來有足夠的公共運輸設施通往區內外其他地方，與及接駁車輛到東涌市中心轉乘港鐵。
- 4.2 第 56 區現時沒有道路接駁，為配合該地盤和附近第 55B 區和第 89 區的發展，土木工程拓展署已委託房屋署就該區的主要基礎建設工程作出初步評估，其中包括興建一條 7.3 米闊供雙程行車的 L16 道路(見附圖二)，沿路設有行人路、單車徑和路旁花槽。L16 道路將把第 56 區地盤接駁到現有的迎禧路和文東路。
- 4.3 是項基礎建設工程已於去年 11 月 24 日諮詢離島區議會轄下的交通及運輸事務委員會(文件 T&TC 32/2008 號)，並獲委員原則上支持。根據初步交通評估，新建道路和附近的道路設施足以應付第 56 區相關的交通流量，有關評估報告將交予運輸署審批。

5. 發展時間表

- 5.1 是項修訂公屋計劃預計於 2010 年底動工，2015 年落成。為配合入住人口的需求，L16 道和相關的基礎建設工程則預計於 2012 年完成。

6. 徵詢意見

- 6.1 經修訂後的公屋計劃，在設計布局及興建樓宇數量上已作出適當調整，以求配合社區的需要，從而協助達成我們為市民提供居所的承諾。在此，我們歡迎議員就上述修訂方案提出意見。

房屋署

2009 年 2 月 16 日



NOTES

- 土地界線
- - - 擬建新路L16
- - - 擬建新路
- 擬建行人路
- - - 擬建學校
- - - 後移界
- 園景區
- 擬建公共屋邨
- 現有道路
- P. 花槽

REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	DNM	KQJ/LA/TJE

NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED		
IRIS CHAN SADC		23/01/2008
CHECKED		
S.F.YAU A01		23/01/2008
W.Y.TONG S10A/14		23/01/2008
DRAWN		
C.C.LIO T0A/14		23/01/2008

東涌56區

地盤平面圖

SCALE 1:1500 (A3)

TC56/FS/SITE/ASITEPLAN/PO-001

HOUSING DEPARTMENT

