

**離島區議會**  
**文件 IDC 58/2011 號**

**東涌第 56 區公共房屋發展計劃 – 新修訂方案**

**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新修訂方案。歡迎各議員就有關計劃提出意見。

**2. 背景**

- 2.1 東涌第 56 區位處迎禧路以東(附圖一)，地盤面積約為 32,500 平方米。根據《東涌市中心地區分區計劃大綱圖編號 S/I-TCTC/18》，該地盤被劃為「住宅(甲類)」用地，擬建公屋計劃符合其規劃意向。
- 2.2 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)，當時議員一致支持有關項目，也就 56 區和附近土地規劃及交通配套等問題表達了意見。
- 2.3 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。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。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。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，以落實平均輪候時間維持在大約三年的整體目標。
- 2.4 房屋署於 2009 年 2 月修訂有關計劃的設計並再次諮詢離島區議會。議員認為東涌第 56 區人口增加將引致交通不便，社區及交通等配套設施不足，興建高樓會造成屏封效應，對整個東涌區的空氣質素及空氣流通會有很大影響，故要求房委會重新審視發展計劃。因應上述意見，房屋署現提交新修訂方案，以配合社區的需要。

**3. 新修訂方案**

- 3.1 按規劃署於 2008 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以上 140 米，已低於附近已落成樓宇的最高住宅高度的主水平基準以上 174 米至 186 米。

- 3.2 我們的新修訂方案將由 2009 年時提交的 4 座樓高 47 至 49 層的住宅樓宇進一步減為 4 座樓高 41 層的住宅樓宇，遠低於主水平基準以上 140 米，並進一步優化樓宇布局，擴大樓宇間距，引進通風廊，不會出現屏封效應，同時計劃的人口亦由 2009 年的 10,300 減少至 9,900 左右 (如附圖二所示)。而根據初步的微氣候評估，地面空氣的流通也較 2009 年的方案大為改善。
- 3.3 此外，我們會保留原建議在地盤南面興建的約 3,500 平方米的零售設施，供居民的日常所需，並以步行街及「街舖」形式設計，以活化社區。
- 3.4 計劃中除設有一間幼稚園、綜合服務中心及安老院舍外，社會福利署表示有需要在 56 區的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。
- 3.5 其他設施將包括停車場、休憩用地、兼顧長幼的遊樂場、一個籃球場和一個羽毛球場。房委會將精心設計其園林設施，在邨內提供公共空間，環境舒適，綠化率可達三成。
- 3.6 上述修訂方案與 2003 年及 2009 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	於 2009 年 2 月 提交 離島區議會的 公屋計劃	經修訂後的 公屋計劃 於 2011 年 6 月 20 日 提交離島區議會
建屋量(單位)	約 3,500	約 3,600	約 3,600
預計人口	約 11,000	約 10,300	約 9,900
樓宇	5 座 41 層高大廈	4 座 47 至 49 層 高大廈	4 座 41 層高大廈
住宅地積比率	5 倍		
社區/社會福利設施	幼稚園	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 幼稚園</li> <li>• 展能中心及嚴重弱能人士日托住宿服務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 幼稚園</li> <li>• 展能中心暨嚴重弱智人士宿舍</li> <li>• 安老院舍</li> <li>• 綜合服務中心</li> </ul>
政府設施			香港郵政派遞局

零售設施	約 2,300 平方米 (室內樓面面積)	約 3,500 平方米 (建築樓面面積)	約 3,500 平方米(建 築樓面面積)
地盤綠化比率	-	-	約 30%
康樂設施	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 為配合第 56 區、第 55B 區和第 89 區的發展，政府會興建一條新路 L16 及相關的基礎設施以接駁到現有的迎禧路和文東路。
- 4.2 新路 L16 是一條 7.3 米闊供雙程行車的道路，沿路設有行人路、單車徑、路旁花槽及路邊巴士及其他車輛停車灣，分為南段和北段興建。新路的南段由第 55B 區的私人發展商負責興建，將於 2015 年底完成以把第 55B 區及第 89 區接駁至迎禧路和文東路；而新路的北段，預計在 2016 年完成以接駁第 56 區到迎禧路和文東路，由政府委託房屋署負責興建。
- 4.3 是項道路及相關的基礎建設工程已於 2008 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。但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，並可接駁車輛到東涌市中心轉乘港鐵。

#### 5. 發展時間表

- 5.1 是項修訂公屋計劃的勘探工程將於 2011 年 6 月底展開。而建造工程則預計於 2012 年中動工，於 2016 年落成。

#### 6. 徵詢意見

- 6.1 經修訂後的公屋計劃，在布局、設計、樓宇數量及高度等方面已作出適當調整，亦適量地增加設施以配合社區的需要。歡迎議員就上述新修訂方案提出意見。

附件

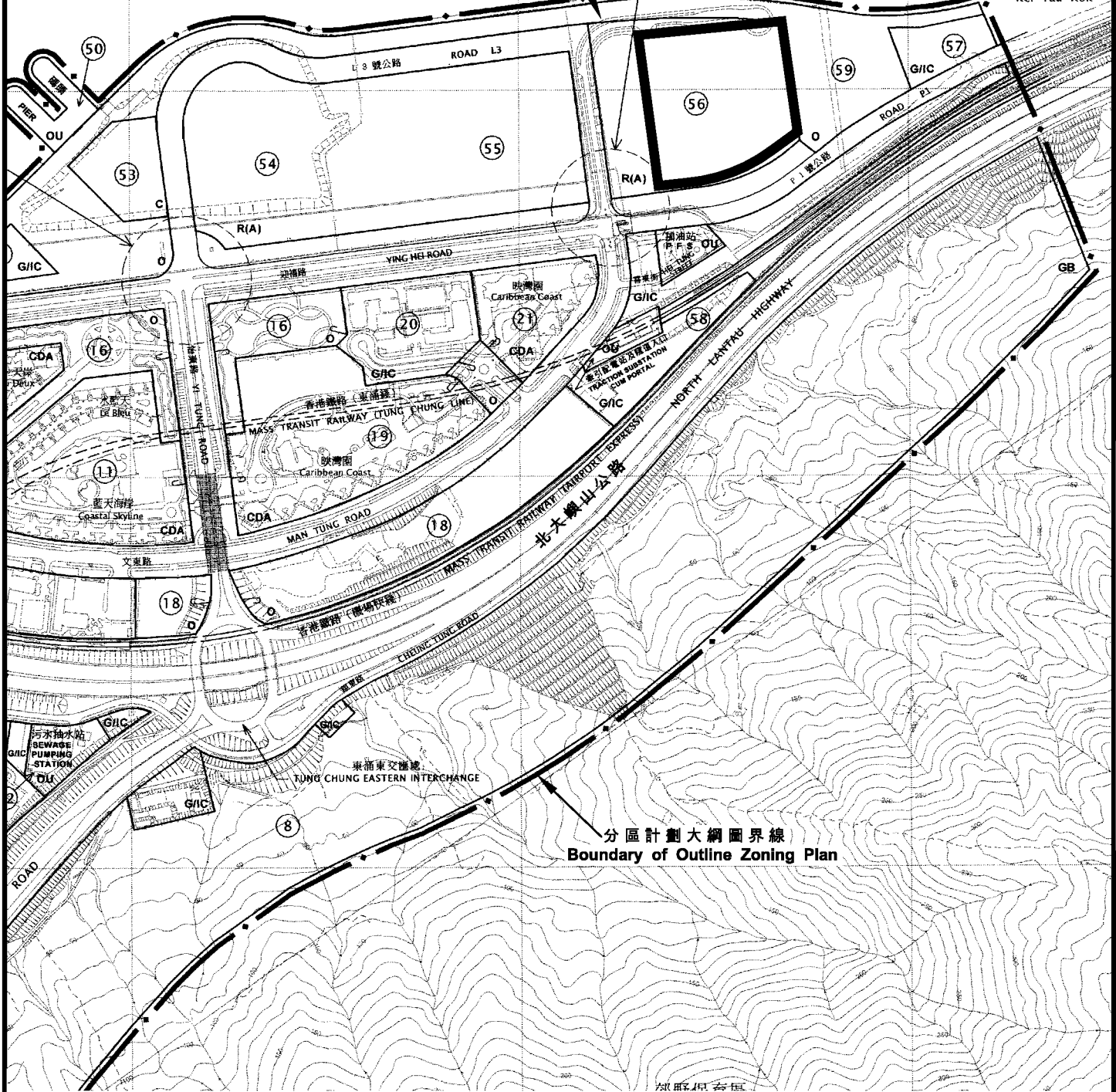
- 附圖一 東涌第 56 區公共房屋發展計劃 - 位置圖
- 附圖二 東涌第 56 區公共房屋發展計劃 - 概念設計圖



擬建道路 L16  
Proposed Road L16

路口 (有待詳細設計)  
ROAD JUNCTION  
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

企頭角  
Kei Tau Kok



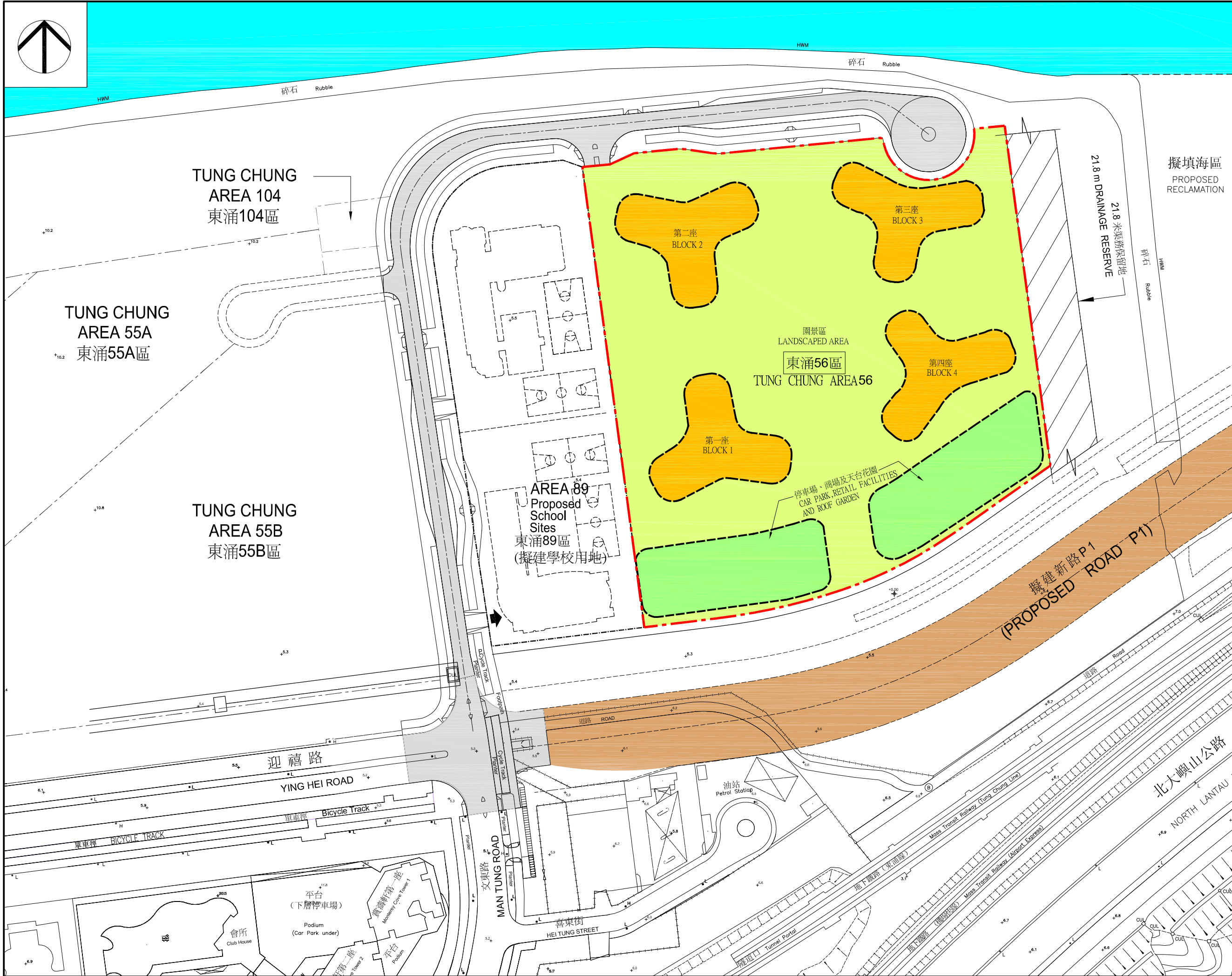
分區計劃大綱圖界線  
Boundary of Outline Zoning Plan

米 METRES 150 0 150 300 450 METRES 米

東涌第 56 區位置圖  
SITE LOCATION PLAN OF TUNG CHUNG AREA 56

房屋署規劃組  
HOUSING DEPARTMENT  
PLANNING SECTION

日期 DATE:  
24. 2. 2011



- NOTES**
- 土地界線  
SITE BOUNDARY
  - 擬建新路 L16  
PROPOSED NEW ROAD L16
  - 擬建新路 P1  
PROPOSED NEW ROAD P1
  - 擬建學校  
PROPOSED SCHOOLS
  - 園景區 (20%-30%地盤面積)  
LANDSCAPED AREA  
(20%-30% SITE AREA)
  - 擬建公共屋邨  
PROPOSED PRH
  - 停車場、商場及天台花園  
CAR PARK, RETAIL  
FACILITIES AND ROOF  
GARDEN
- (註:所有圖則只供參考,以最後批准者為準)  
(NOTE: FOR REFERENCE ONLY, REFER TO LATEST APPROVED PLAN)

REVISIONS		INITIAL AND DESIGNATION	
NO	DESCRIPTION AND DATE	DWN	CKD AUTH

	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED	KEN K. S. CHEUNG CA/1		
CHECKED	CHIMMY W. M. CHU SA/27 PEG S. K. CHAN A/26 K.Y. LEUNG STO(A)/20		
DRAWN	JENNY C.Y. WONG CTA(A)/168		31-05-2011

PROJECT  
**東涌56區**  
**TUNG CHUNG AREA 56**

DRAWING TITLE  
**概念設計圖**  
**SITE LAYOUT PLAN**

SCALE 1:500 (A1) 1:1000 (A3)

DRAWING NO.  
**TC56/FS/SITE/A/SITE PLAN/PO-002**

SOURCE  
ICU NO.