

離島區議會

文件 IDC 76/2014 號

東涌新市鎮擴展研究 第三階段公眾參與 建議發展大綱草圖

目的

1. 本文件旨在就東涌新市鎮擴展研究(下稱「東涌擴展研究」)的第三階段公眾參與活動，徵詢各議員對就東涌新市鎮擴展區所制訂的建議發展大綱草圖的意見。

背景

2. 東涌擴展研究由規劃署聯同土木工程拓展署於二零一二年一月委聘顧問公司進行。這項研究的整體目的，是擴展東涌，使之成為更具規模的社區，同時提出一個切合房屋、社會、經濟、環境和當地居民需要的發展計劃。

3. 東涌擴展研究的公眾參與活動分三個階段進行。第一階段公眾參與活動的目的，是就東涌新市鎮擴展區的規劃目標／原則、機遇／限制和主要議題徵詢公眾的意見，此階段的活動已在二零一二年六月十二日至八月十二日進行。第二階段公眾參與活動則於二零一三年五月二十一日至七月二十一日進行，向公眾介紹東涌東和東涌西的初步土地用途方案，讓公眾討論。前者包括兩個發展主題，分別是主題一——「宜居城市」及主題二——「經濟活力」(圖 1 及 2)。

第二階段公眾參與活動收集所得的主要公眾意見

4. 在第二階段公眾參與中，我們共收到超過三千份意見。公眾普遍認為應盡快落實發展，並就東涌東和東涌西的規劃、東涌社區設施及配套、東涌的交通配套及運輸、環境、文化保育、旅遊發展、就業與社區經濟等範疇提出意見。公眾基本上同意發展東涌東和東涌西，但對建議方案有不同意見。市民和團體大致同意支持推動東涌經濟發展，創造多元化的就業機會及東涌東發展較高密度住宅。同時，公眾大致同意保育東涌河

及保留東涌河谷的鄉郊特色。較具爭議性的是於東涌西進行 14 公頃填海。

建議發展大綱草圖

5. 我們考慮過所收到的公眾意見、規劃和工程方面的考慮因素及政府部門的意見後，草擬了一個最可取的方案，作為制訂東涌東及東涌西建議發展大綱草圖的依據。公眾意見大多贊同以均衡的方式發展東涌新市鎮擴展區。為東涌東制訂的建議發展大綱圖糅合了兩個主題(即「主題一——宜居城市」及「主題二——經濟活力」)，並以主題二為基礎，修訂地積比率和住宅區的布局，務求充分發揮東涌東的發展潛力。至於東涌西，我們將不會推展原本在東涌灣填海 14 公頃的建議。

規劃人口、房屋類別組合及發展參數

6. 根據建議發展大綱草圖，東涌新市鎮擴展區會提供約 48 000 個單位，擬議容納的人口約為 140 000，並提供約 40 000 個就業機會。建議發展大綱草圖(圖 3 及 4)所採用的主要發展參數概述如下：

表 1(人口及房屋類別組合)：

人口			
建議發展大綱草圖擬議的人口 ¹		約140 000	
擬議單位數量(約數)	東涌東	東涌西	合計
資助房屋	25 000	5 000	30 000
私營房屋	15 000	3 000	18 000
合計	40 000	8 000	48 000

¹ 東涌新市鎮擴展區的擬議人口不包括現有東涌新市鎮的規劃人口，現有東涌新市鎮的規劃人口約為124 000。

房屋類別組合					
	東涌新市鎮 現時的比例	建議發展大綱草圖 擬議的比例			全面發展後 的比例
		東涌東	東涌西	合計	
資助房屋	63%	62%	63%	62%	63%
私營房屋	37%	38%	37%	38%	37%

表 2(土地用途預算及地積比率)：

主要土地用途		備註
住宅	資助房屋：約28公頃 私營房屋：約39公頃 合計：約67公頃	不包括「都會中心區」 住用地積比率：0.75倍至 6.5倍
都會中心區	約8公頃	住用地積比率：6倍 非住用地積比率：2.5倍
商業	約9公頃	非住用地積比率：3至9.5 倍
政府、機構或社區 及其他指定用途	約20公頃	
休憩用地	約47公頃	包括海濱長廊、地區休憩 用地及市鎮公園*
保育相關用途	約35公頃	包括「海岸保護區」地帶、 「自然保育區」地帶及「綠 化地帶」
其他	約49公頃	包括「鄉村式發展」地帶、 「農業」地帶、道路及其他 用途
合計	約235公頃	

* 市鎮公園亦供東涌新市鎮現有人口享用。

落實計劃

7. 為早日展開擴展計劃下一階段的工作，待這項研究完成後，土木工程拓展署會進行詳細的工程設計顧問研究。預計首階段的地盤平整、填海及基礎設施工程會於二零一七年展開，實際時間視乎必需的法定及撥款程序完成時間而定。首批居民大約會於二零二三年遷入。

8. 規劃署會配合落實計劃的時間表，在建議發展大綱圖定稿後，擬備法定圖則，提交城市規劃委員會審議。

公眾參與活動

9. 第三階段公眾參與活動為期約兩個半月，至二零一四年十月三十一日結束，以收集公眾對建議發展大綱草圖的意見。我們會在二零一四年十月十一日舉行公眾論壇，亦會在公眾參與活動期間在不同地點舉行巡迴展覽。為方便公眾表達對這項研究的意見，我們擬備了《公眾參與摘要》(附錄 1)；另外，亦把所有關於這項研究的資料載於這項研究的網頁(<http://www.tung-chung.hk>)。

10. 我們會考慮在第三階段公眾參與活動所收到的公眾意見，優化建議的發展方案，然後總結這項研究。

徵詢意見

11. 請各議員就這項研究提出的建議發展大綱草圖(圖 3 及圖 4)表達意見。

附件

圖 1	東涌東的初步土地用途方案
圖 2	東涌西的初步土地用途方案
圖 3	東涌東的建議發展大綱草圖
圖 4	東涌西的建議發展大綱草圖
附錄 1	《第三階段公眾參與摘要》

規劃署

土木工程拓展署

二零一四年八月