

討論文件

2014 年 10 月 28 日

立法會發展事務委員會

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

引言

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 2012 年 1 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 2012 年 6 月 12 日至 8 月 12 日進行。第二階段公眾參與活動則於 2013 年 5 月 21 日至 7 月 21 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)，並與不同的持份者舉行了一系列的簡介會及進行會面。於 2013 年 5 月 28 日亦向立法會發展事務委員會進行簡介(立法會 CB(1)1007/12-13(07)號文件)。議員對研究的方向及進行方法不持異議，但就東涌西的填海建議表示關注。議員同時就新市鎮擴展改善社區設施與交通連繫的提供、增加本地工作機會，以及均衡房屋類別組合提出意見。

第二階段公眾參與活動的主要公眾意見

4. 在第二階段公眾參與中，我們共收到超過三千份意見。我們在此期間所收集到的主要公眾意見撮述如下：

發展規模

整個東涌新市鎮

- (a) 公眾普遍支持進一步發展東涌新市鎮，並促請當局盡早落實擬議的發展。不過，有意見認為東涌新市鎮擴展區不應有預設的人口指標；另外，為擴展區制訂發展計劃時，應提供充足的交通基礎設施，以及改善東涌新市鎮東西之間的交通連繫。

東涌東(圖 1)

- (b) 對於在東涌東填海 120 公頃的建議，公眾並沒有重大異議，只是有一些意見表示擔心填海可能會影響海洋生態。「主題一——宜居城市」及「主題二——經濟活力」兩個發展主題均有人支持，因為人口增加，應有經濟及就業機會配合。此外，有很多人提議糅合兩個主題來發展。公眾對於擬議的東涌東發展規模亦沒有很大的反對，但期望發展項目加入充足的城市設計元素(例如視覺走廊／通風等)。

東涌西(圖 2)

- (c) 對於在東涌西填海 14 公頃的建議，有持份者(包括區內人士、區議員及環保團體)表示強烈反對，認為生態、景觀、視覺及環境方面會有問題。對於東涌河谷日後的發展，公眾有兩方對立意見。一方面，區內村民及土地擁有人希望爭取更多發展機會，但另一方面，環保團體、宗教人士／宗教機構營辦者及個別市民則要求保持該河谷現時的鄉郊田園環境。環保團體更促請政府優先擬備發展審批地區圖，保護該河谷，而位於石門甲的般若禪寺的代表則反對在東涌西發展住宅，並

要求把土地留給該寺作擴建之用。雖然公眾意見分歧，但他們普遍認同房屋類別組合必須均衡。

經濟發展

- (d) 公眾普遍認同東涌位置優越，可接達附近現有及計劃闢設的交通基礎設施(包括規劃中的擴建香港國際機場為三跑道系統，以及港珠澳大橋和與之相聯而現正興建的香港口岸)，所以應盡量善用此地利；加上大嶼山有多個旅遊景點，應該可以利用東涌提供更多零售及辦公室空間，滿足當區以至整個區域的需要。公眾贊成進一步發展東涌的經濟，期望會有一些利於經濟及／或旅遊業發展的具體建議及計劃。

生態及環境

- (e) 有意見關注在大嶼山及東涌新市鎮擴展區進行各個發展項目，會對環境造成累積影響。環保團體除了強烈反對在東涌西填海的建議，亦極力主張保存東涌河及其河岸區的完整。

提供各種設施

- (f) 公眾十分支持在東涌東及東涌西闢設擬議的鐵路站，亦普遍認為應闢設更多而且足夠的社區設施(例如政府、機構及社區設施、社會福利和康樂設施，以及濕貨街市)及教育設施(如專上院校／國際學校)，同時改善東涌的交通接駁系統及網絡。新規劃的政府、機構及社區設施應設於區內居民易達的地方。

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，而且兩個主題(即「主題一 — 宜居城市」及「主題二 — 經濟活力」)均有人支持，因為人口增加，應有經濟及就業機會配合務求。故

此，我們以主題二為基礎，並糅合兩個主題以定出一個最可取的方案，為東涌東制訂建議發展大綱草圖。我們亦修訂了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。

規劃及設計概念

6. 建議發展大綱草圖以下述城市設計大綱為依據：

香港「門廊」

- (a) 東涌位置優越，匯集三個出入香港的主要交通點，可為香港塑造一個令人難忘的形象，向世界展現這個城市的都市個性。要為東涌新市鎮注入值得回味的獨有特色，發展東涌海濱是重要一環，不單居民，遊客也可以受惠。

運輸主導發展原則

- (b) 為善用出入本港及東涌本身各個新的主要公共運輸系統所帶來的發展機會，我們會採用運輸主導發展原則，把貼近擬設的兩個鐵路站的地方打造成人口和活動高度集中的活動中心。東涌東擬設鐵路站附近一帶會發展為「都會中心區」，作為整個東涌東的核心區。「都會中心區」會作綜合發展，提供房屋、辦公室及零售設施。

完善的交通聯繫

- (c) 住宅區與主要活動中心之間會設有方便行人往來的通道。東涌東的海濱長廊設有單車徑網絡，甚或連接東涌河谷的生態教育徑。在海濱長廊、主要的政府、機構及社區設施及重要的地點闢設單車徑連單車公園，是要鼓勵人們在擴展區以單車代步。

融合和互相配合的建築形式

- (d) 作為現有東涌新市鎮的延伸，新的發展項目會盡量與現有的建築形式融合；而且，在進行發展時，會作出平衡，除滿足發展新住宅項目的需要外，亦會保留用地的天然特色。建築物的高度設計會配合天然地形和現有的建築形式，締造梯級狀的輪廓；而高度和密度亦會由山邊／現有的新市鎮往海濱及東涌河的河口方向遞減。另外，休憩用地和建築物的位置會編排到可以形成一些觀景廊，給人視覺上的緩衝之餘，也可使空氣更加流通。發展項目亦會遵照屋宇署的「可持續建築設計指引」，務求綠化比率達兩至三成。

規劃人口、房屋類別組合及發展參數

7. 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。建議發展大綱草圖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		
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%

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。

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、機構及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。

主要規劃特點

8. 在圖 3 及圖 4 顯示的建議發展大綱草圖有以下主要特點：

盡量善用新市鎮擴展區的土地

- (a) 配合運輸主導發展原則，東涌東及東涌西近擬設鐵路站的用地，地積比率會較高。東涌東的「都會中心區」的功能是作為整個東涌東的核心區，總地積比率建議定為 8.5 倍，而東涌東擬設鐵路站方圓 500 米範圍內的擬議住宅用地，地積比率則建議定為 6.5 倍。至於東涌西，建議在東涌西擬設鐵路站附近及／或沿東涌路劃設供東涌西使用的兩幅住宅用地(地積比

率分別為 5 倍和 6 倍)及三幅小型商業用地(地積比率為約 3 倍)，以善用該處靠近鐵路站的交通之便。

公私營房屋類別組合

- (b) 已採用長遠房屋策略督導委員會提出的 60 (公營):40(私營)房屋類別組合比例。於東涌新市鎮擴展區的最新擬議公營：私營房屋類別組合比例為 62:38，而全面發展後整體房屋類別組合的比例亦與此數相約。

區域性商業樞紐

- (c) 東涌東的擬議商業發展項目在規劃上與香港國際機場的北商業區相互配合，相輔相成。東涌東位置優越，出入市中心方便，又鄰近住宅，「都會中心區」及附近一帶可發展一個總樓面面積達 500 000 平方米的區域辦公室樞紐。
- (d) 在擴展區內，約 155 000 平方米的總樓面面積會作區域零售用途，另約 148 000 平方米的總樓面面積則作地區零售用途。東涌東海濱會設遊艇停泊處，為把握由此而來的商機，會興建一間總樓面面積達 50 000 平方米的酒店(約 1 000 間客房)及開設零售、餐飲和旅遊相關設施。
- (e) 預計東涌新市鎮擴展區各項擬議商業發展會創造逾 40 000 個職位(包括區內零售業所帶來的職位)。

東涌西的保育與發展之間的平衡

- (f) 基於公眾的關注，以及要作出平衡，兼顧發展和環境，我們將不再推展原本在東涌灣填海 14 公頃的建議。
- (g) 東涌西現時一派鄉郊自然風貌，亦有多條認可鄉村。我們已小心作出平衡，兼顧發展和環境，並因應不同地方的生態功能和環境狀況，建議劃設「自然保育區」、「海岸保護區」和「綠化地帶」等保育地帶。

- (h) 物色作發展的用地都是位於較易達公共交通設施的地方，而且對自然環境的影響較少。東涌河谷那些細小的地塊可以發展一些低矮的低密度住宅項目，地積比率會定為 0.75 倍及 1.5 倍。我們會尊重現有的認可鄉村，為這些鄉村劃設適當的「鄉村式發展」地帶。

休憩用地、綠化區及活動樞紐

- (i) 園景規劃大綱把擬議的街景、休憩空間系統、中央綠園、市鎮公園及海濱長廊結合起來，使整個擴展區各處四通八達，而且連通周邊地區的景觀區和現時東涌新市鎮的市區。在東涌東園景規劃大綱中，中央綠園會設計成景觀焦點，貫穿發展區的心臟地帶，提供一個地標式的高質素休憩用地走廊，方便公眾享用。為使行人往來各處更方便，建議闢設連綿的公園網絡，這些公園不單提供休憩空間，也是行人往來的通道。此外，區內也會加入一些獨特的城市設計特色，例如「都會中心區」內的公眾廣場、市鎮公園和海濱長廊的地區焦點／文化廣場，作為焦點樞紐和活動場地。
- (j) 為使日後東涌東海濱一帶更有活力和吸引力，建議在填海區的北面遠離大蠔入水口的地方闢設遊艇停泊處。遊艇可經由鄰近的航道直接進出停泊處。泊位的數目會減至約 95 個，使人工海灣的大小更適合讓公眾進行海濱活動。
- (k) 行人走廊和綠化行人路會設零售及餐飲設施，使街道更加熱鬧。

提供政府、機構及社區設施

- (l) 建議發展大綱草圖已根據《香港規劃標準與準則》的規定和各部門的要求，規劃了充足的社區、社會福利、康樂和教育設施，並已預留土地作運動場(面積 3 公頃)和高等教育用途。各政府、機構及社區用途及配套設施的選址均經過仔細規劃，方便東涌東和東涌西的居民前往使用。

交通及連繫

- (m) 建議興建兩個鐵路站，一個在東涌東，一個在東涌西，為擴展區提供服務，另會設公共交通交匯處，使居民轉乘各種交通工具和往來區內各處更方便。路面交通方面，日後 P1 公路會有一段連接東涌與大嶼，成為東涌東通往區外的主要公路。道路網的設計會盡量減少穿過住宅的車流。
- (n) 東涌東會有四通八達的行人路網絡，這些行人路結合連綿的公園系統，連接海濱的「都會中心區」、現有的東涌新市鎮和各主要公眾設施。海濱長廊會闢建單車徑網絡，甚或連東涌河谷的生態教育徑。

9. 關於交通運輸、土力與天然山坡災害、空氣流通、海洋、排水、排污、供水和公用事業設施等各方面的技術評估均已進行，初步結果證實建議發展大綱草圖所提出的發展大致上可行，不會有無法克服的規劃和工程問題。環境方面，現正根據《環境影響評估條例》的規定進行環境影響評估，處理各項環境問題。當完成建議發展大綱圖，技術評估包括環境影響評估亦會完成。

落實計劃

10. 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。到了詳細研究完成，所需的地盤平整工程及道路工程便會展開，基礎設施亦會開始闢設。預計首階段的地盤平整、填海及基礎設施工程會於 2017 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 2023 年遷入。

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

公眾參與活動

12. 第三階段公眾參與活動已於 2014 年 8 月 15 日展開直至 2014 年 10 月 31 日止，為期約兩個半月至。期間，我們已/將會舉行簡介會，徵詢相

關的法定／諮詢機構(包括離島區議會、東涌鄉事委員會、梅窩鄉事委員會、大嶼山發展諮詢委員會及城市規劃委員會)對建議發展大綱草圖的意見。同時，亦安排了聚焦小組會議，收集社區團體及持份者(包括東涌不同屋苑的居民)的意見。我們已在 2014 年 10 月 11 日舉行公眾論壇，亦會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)²。

13. 現時為止，收到的公眾意見普遍支持進一步發展東涌新市鎮，並促請當局盡早落實擬議的新市鎮擴展及發展。公眾亦支持東涌西的擬議鐵路站及不在東涌西填海。在完成東涌擴展研究前，我們會考慮公眾對城市設計與詳細土地用途、社區設施的提供、地區商業活動與多元化就業機會、環境與交通影響等其他關注，以修訂發展建議。

徵詢意見

14. 請各議員就東涌東及東涌西的建議發展大綱草圖(圖 3 及圖 4)表達意見。

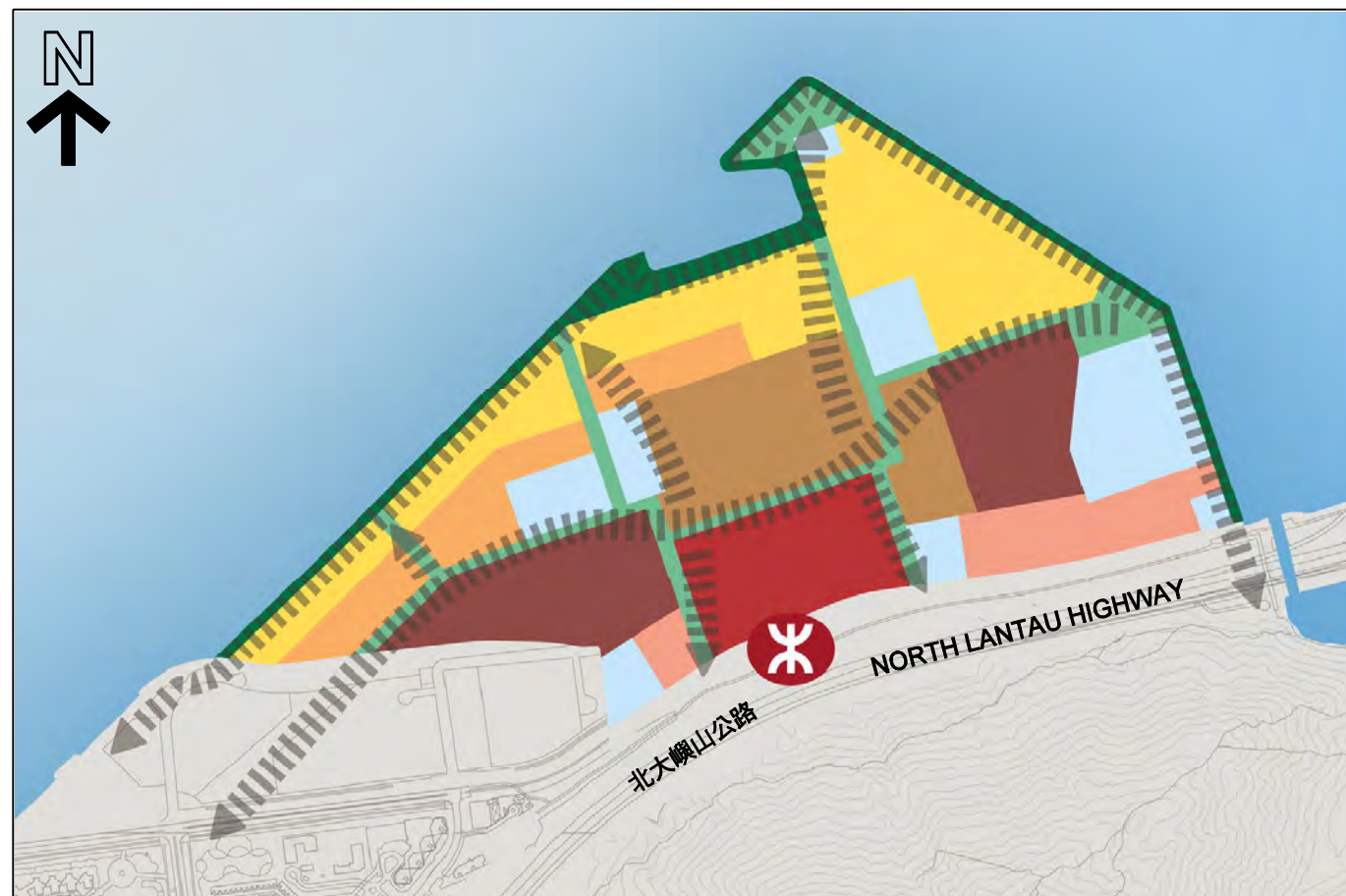
附件

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	東涌東建議發展大綱草圖
圖 4	東涌西建議發展大綱草圖
附錄 1	《第三階段公眾參與摘要》

發展局
規劃署
土木工程拓展署
2014 年 10 月

² 有關這項研究的資料載於這項研究的網頁(<http://www.tung-chung.hk>)。

主題一：宜居城市 THEME 1 : LIVABLE TOWN

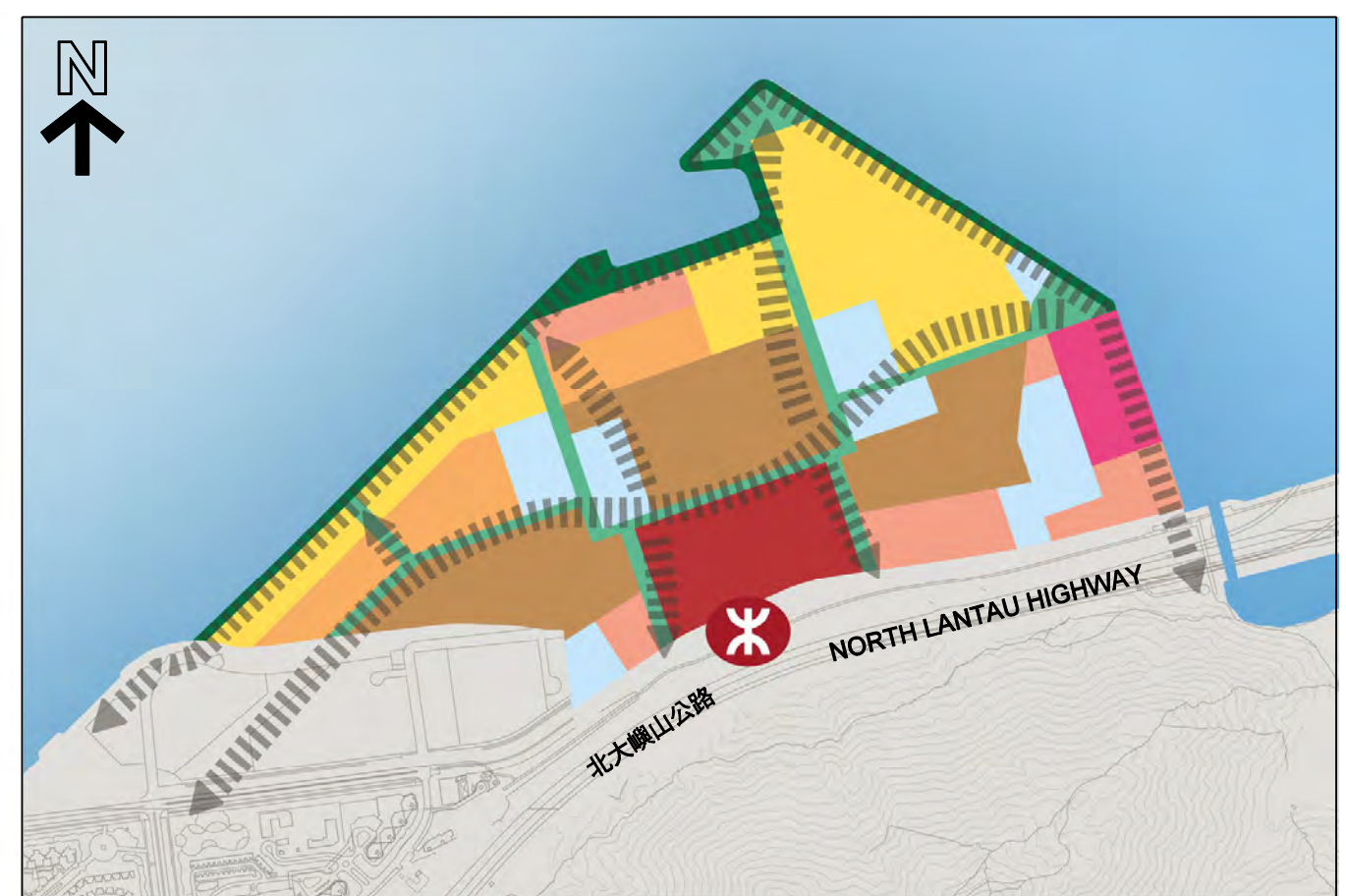


圖例 LEGEND :

- 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



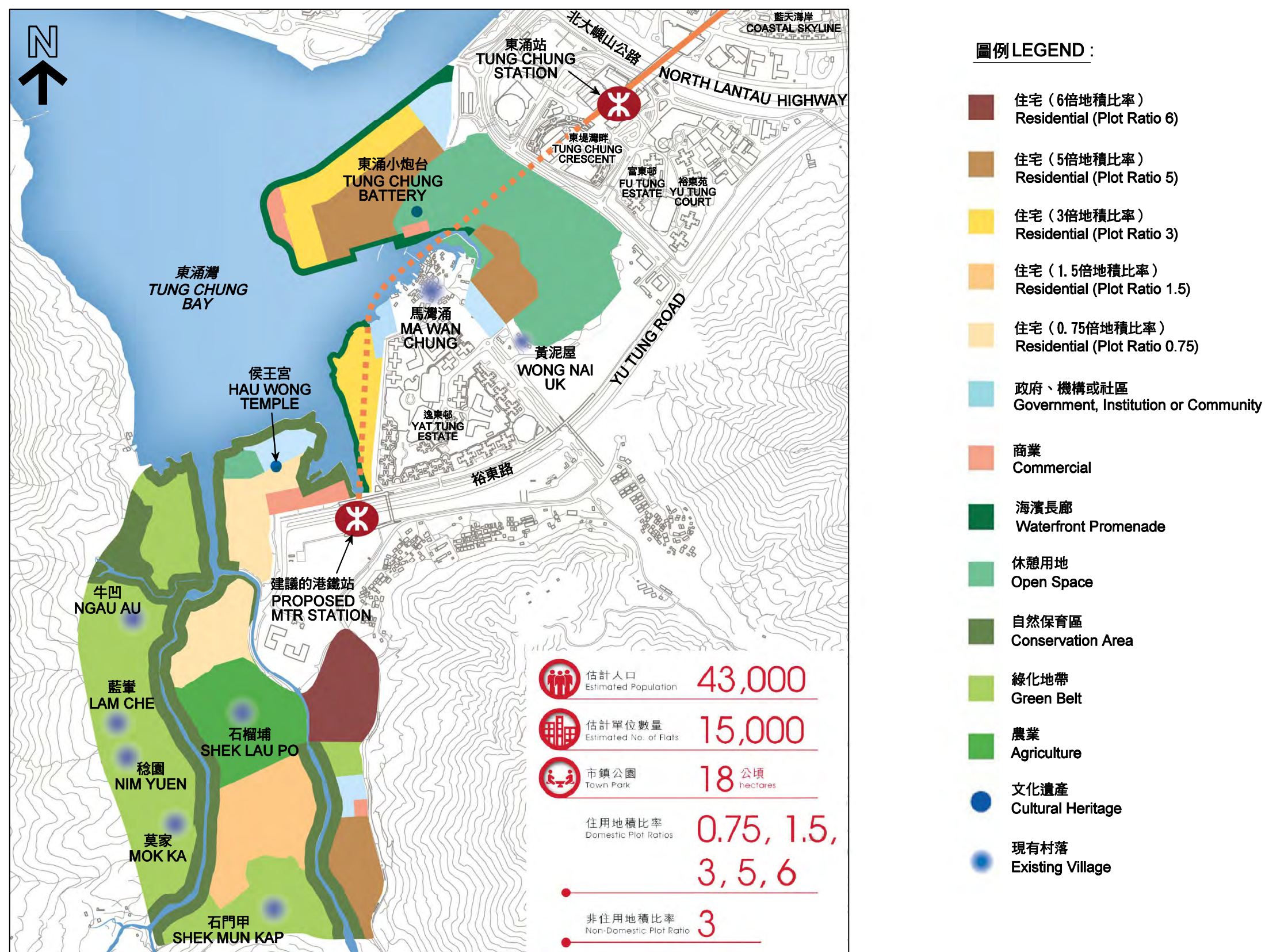
圖例 LEGEND :

- 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



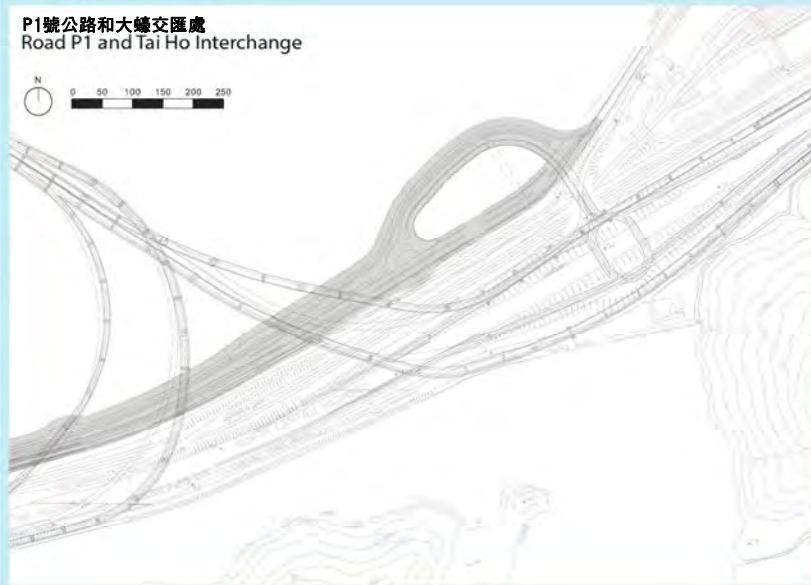
東涌東的初步土地用途方案 INITIAL LAND USE OPTIONS FOR TUNG CHUNG EAST

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



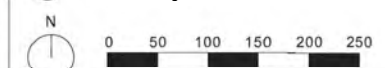
東涌西的初步土地用途方案
INITIAL LAND USE OPTION FOR TUNG CHUNG WEST

P1號公路和大蠔交匯處
Road P1 and Tai Ho Interchange



圖例 LEGEND :

- RS 公共屋宇 (地積比率5-6.5)
Residential Special (PR 5-6.5)
- R1 住宅1 (地積比率6.5)
Residential 1 (PR 6.5)
- R2 住宅2 (地積比率5)
Residential 2 (PR 5)
- R3 住宅3 (地積比率2.5-3.5)
Residential 3 (PR 2.5-3.5)
- G 政府
Government
- E 教育
Educational
- OU 其他指定用途
Other Specified Uses
- CDA 綜合發展區
(住宅地積比率6+非住宅地積比率2.5)
Comprehensive Development Area
(domestic PR6 + non-domestic PR2.5)
- C 商業 (地積比率3-9.5)
Commercial (PR3-9.5)
- DO 地區休憩用地
District Open Space
- RO 區域休憩用地
Regional Open Space
- A 美化市容
Amenity
- RD 建議道路
Proposed Road
- NBA 非建築用地
Non-Building Area
- 商業平台
Local Commercial Podium
- 最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
Maximum Building Height (mPD)
- 最高建築物高度 (樓層)
Maximum Building Height (Storeys)
- 分區警局
District Police Station
- 消防局
Fire Station
- 中學
Secondary School
- 小學
Primary School
- 診所/健康中心
General Clinic / Health Centre
- 運動場/運動中心
Sports Grounds / Sports Centre
- 公共交通交匯處
Public Transport Interchange
- 公共廁所
Public Toilets
- 加油站
Petrol Filling Station



Rev	Description	By	Date
Consultant			
ARUP			
Project title			
Agreement No. CE 32/2011 (CE) Planning and Engineering Study on the Remaining Development in Tung Chung Feasibility Study			
Drawing title			
東涌東建議發展大綱草圖			
DRAFT RECOMMENDED OUTLINE DEVELOPMENT PLAN FOR TUNG CHUNG EAST			
PlanD Ref No. : M/LI/14/105 (15.10.2014)			
Date	May 2014	Checked	Approved
Scale	1:7,500	Status	
COPYRIGHT RESERVED			

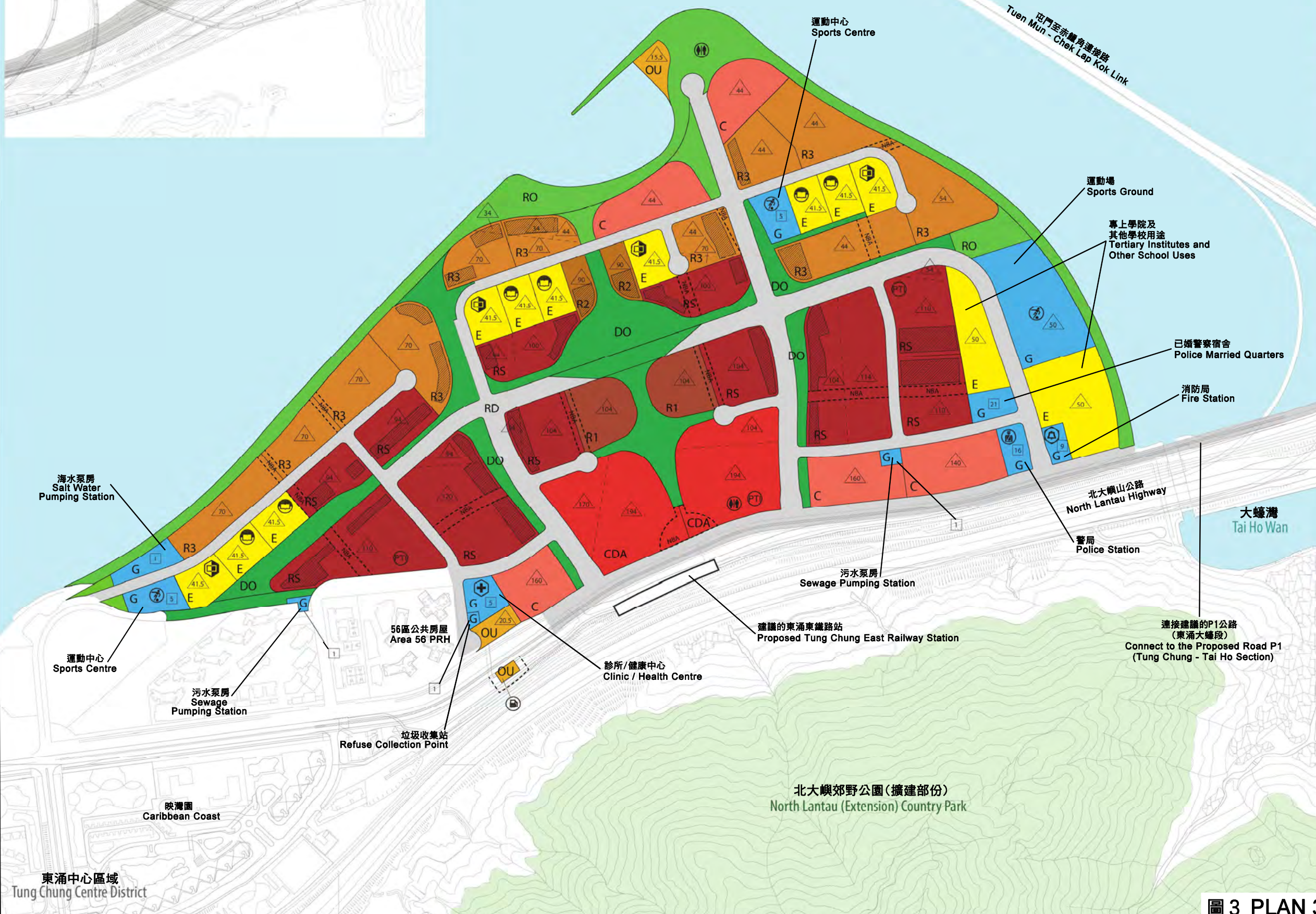


圖 3 PLAN 3

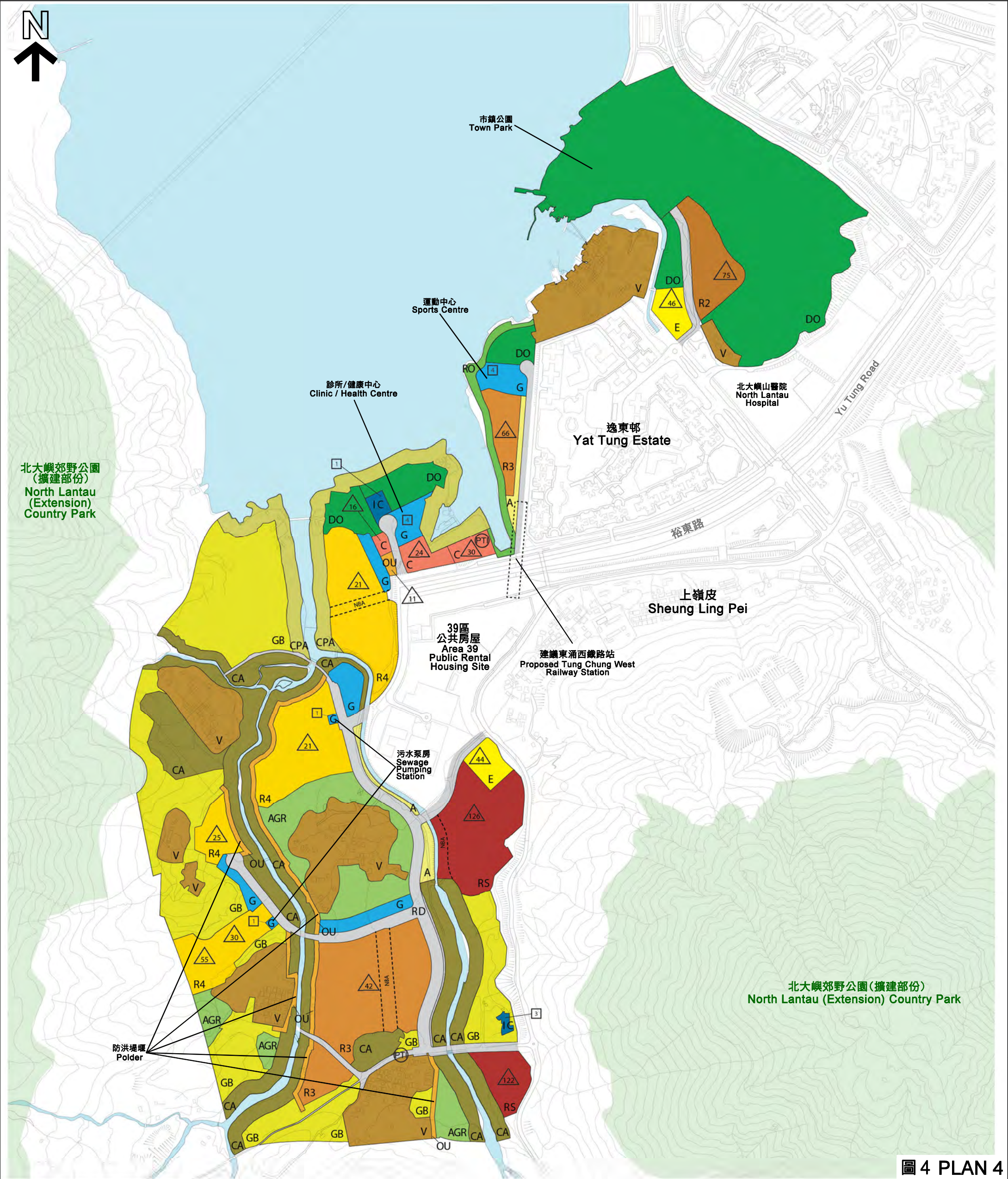


圖 4 PLAN 4

Legend

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">R5 公共屋宇 (地積比率 5-6)
Residential Special (PR 5-6)R2 住宅 2 (地積比率 4)
Residential 2 (PR 4)R3 住宅 3 (地積比率 1.5-3.5)
Residential 3 (PR 1.5-3.5)R4 住宅 4 (地積比率 0.75)
Residential 4 (PR 0.75)G 政府
GovernmentE 教育
EducationalOU 其他指定用途
Other Specified UsesIC 機構及社區
Institution and CommunityC 商業 (地積比率 2-3)
Commercial (PR 2-3)DO 地區休憩用地
District Open SpaceRO 區域休憩用地
Regional Open Space | <ul style="list-style-type: none">V 鄉村式發展
Village Development AreaCA 自然保育區
Conservation AreaCPA 海岸保護區
Coastal Protection AreaAGR 農業
AgricultureGB 綠化地帶
Green BeltA 美化市容
AmenityRD 建議道路
Proposed Road | <ul style="list-style-type: none">NBA 非建築用地
Non-Building Area16 最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
Maximum Building Height (mPD)1 最高建築物高度 (樓層數目)
Maximum Building Height (Storeys)16 小學
Primary School16 診所/健康中心
General Clinic / Health Centre16 運動中心
Sports Centre16 公共交通交匯處
Public Transport Interchange |
|--|--|---|

0 50 100 150 200 250

Rev	Description	By	Date

ARUP

Project title
Agreement No. CE 32/2011 (CE)
Planning and Engineering Study
on the Remaining Development
in Tung Chung Feasibility Study

Drawing title
東涌西建議發展大綱草圖
**DRAFT RECOMMENDED
OUTLINE DEVELOPMENT PLAN
FOR TUNG CHUNG WEST**

PlanD Ref No. : M/LI/14/112 (15.10.2014)

Drawn	Date	Checked	Approved
	May 2014		

Scale
1:7,500

COPYRIGHT RESERVED

CEDD 土木工程拓展署
Civil Engineering and
Development Department

凝聚力量 共建東涌
United We Build Tung Chung

請瀏覽以下網站，提供意見及了解更詳盡的資訊
You may share your opinions and find out more at

<http://www.tung-chung.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 organisation providing any comments and suggestions to the Planning Department or the 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 the Civil Engineering and Development Department to partially or wholly publish the comments and suggestions (including the names of the individuals and organisations). If you do not agree to this arrangement, please state so when providing comments and suggestions.

環保紙印刷
Printed on environmentally-friendly paper

第3階段公眾參與摘要 Stage 3 Public Engagement Digest

二零一四年八月
August 2014

Appendix I
附錄I

 新市鎮
擴展研究
Tung Chung New Town
Extension Study



目錄
Contents

研究概覽
Study Overview



第二階段
公眾參與概覽
Overview of Stage 2
Public Engagement



規劃特色
Planning Features



願景及規劃原則
Vision and Planning
Principles



建議發展大綱草圖
Draft Recommended
Outline Development Plan



技術評估，實施安排及未來路向
Technical Assessments, Implementation
& Way Forward



公眾參與
Public Engagement



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」），以探討東涌的發展潛力和機遇；並為擴展東涌新市鎮成為更具規模的社區，建議一個切合房屋、社會、經濟、環境和當地居民需要的發展計劃。

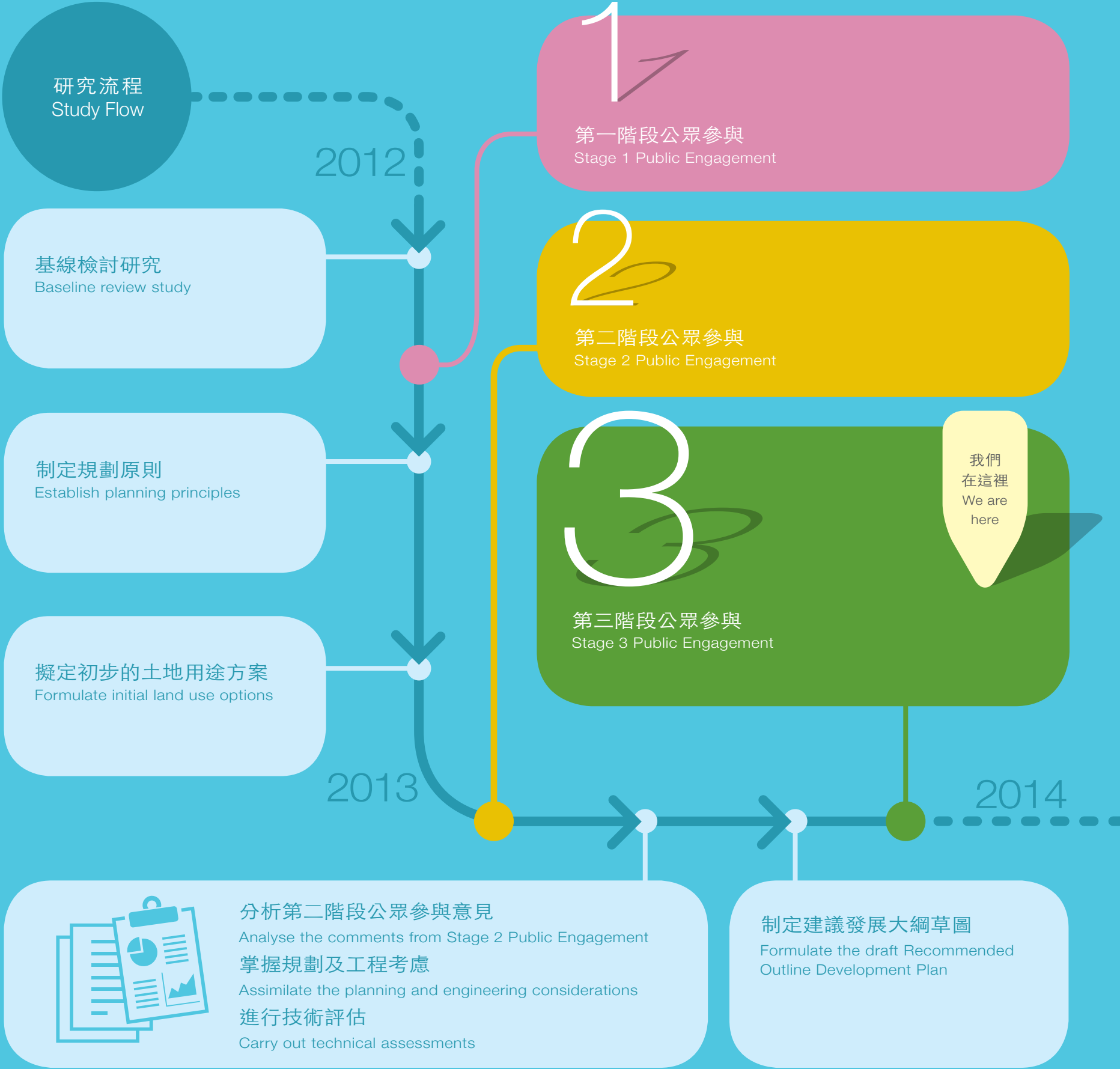
In January 2012, the Planning Department (PlanD) and the Civil Engineering and Development Department (CEDD) have jointly commissioned the Tung Chung New Town Extension Study (the Study), to identify development potentials and opportunities in Tung Chung. The overall objective of the Study is to extend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



公眾參與
Public Engagement

我們分別於2012年中及2013年中，進行了第一和第二階段的公眾參與，以了解公眾對擴展東涌的期望，及收集公眾對初步土地用途方案的意見。綜合不同持份者及公眾人士的意見、規劃原則及願景，以及技術評估結果，我們制定了東涌擴展的建議發展大綱草圖，於是次第三階段公眾參與中與公眾討論。

Stage 1 and Stage 2 Public Engagement were completed in mid-2012 and mid-2013 respectively, to understand public aspirations for Tung Chung extension and collect their views on initial land use options. Taking into account the views from the public and different stakeholders, planning principles and vision, as well as findings from technical assessments, we have formulated the draft Recommended Outline Development Plan for discussion in the Stage 3 Public Engagement.



第二階段公眾參與概覽 Overview of Stage 2 Public Engagement

第二階段公眾參與於2013年5月至7月進行，透過不同的溝通渠道包括論壇、工作坊、巡迴展覽、焦點小組會議及簡介會，我們收集到超過三千份意見。公眾普遍認為應盡快落實新市鎮擴展，並就發展需要、經濟發展、生態、環境及文化遺產、交通接駁、土地用途及城市設計等方面表達了意見。所收到的意見經過整理及分析，成為制定建議發展大綱草圖的基礎。

Stage 2 Public Engagement was conducted from May to July in 2013. We have received over 3,000 submissions through different communication channels including forum, workshop, roving exhibitions, focus group meetings and briefing sessions. The public generally agreed that the New Town extension should be implemented as soon as possible. They also expressed their views on development needs, economic development, ecology, environment and cultural heritage, connectivity, land use and urban design, etc. All comments received were compiled and analysed, which form the basis for the formulation of the draft Recommended Outline Development Plan.

發展需要 Development Needs

周詳落實新市鎮擴展
Implement the New Town extension in a comprehensive manner

房屋、經濟及旅遊發展並行
Develop housing, economy and tourism in parallel

提供合適的公私營房屋比例
Provide appropriate ratio of public and private housing

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, for example, appropriate educational facilities



經濟發展 Economic Development

掌握周邊地區策略性基建項目及發展計劃帶來的機遇，以制定合適的經濟及商業發展方案

Capitalise on the opportunities derived from nearby strategic infrastructure and development, to formulate an optimal economic and commercial development scheme

提供更多不同種類的就業機會
Provide more diversified job opportunities

支持發展旅遊
Support tourism development

優化經濟及商業潛力
Optimise economic and commercial potential



土地用途及城市設計 Land Use and Urban Design

調整遊艇停泊處的位置及規模
Adjust the location and scale of the marina

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

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

善用鄉郊土地
Optimise land uses of rural areas



第二階段公眾參與報告總結了公眾意見及研究團隊的回應，詳情可瀏覽本研究網站 <http://www.tung-chung.hk/>

The Stage 2 Public Engagement Report summarising the public comments received and Study Team's responses is available at the study website <http://www.tung-chung.hk/>



交通接駁 Connectivity

加強東涌內外的交通接駁，並確保將來的運輸系統有足夠的承載量
Enhance internal and external connectivity for Tung Chung to ensure sufficient capacity in the future transportation system

支持興建新鐵路站
Support the construction of new railway stations

建立完善的單車徑網絡
Develop a comprehensive cycle track network



生態，環境及文化遺產 Ecology, Environment and Cultural Heritage

支持保存歷史建築
Support preservation of historic buildings

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

尊重獲認可的鄉村
Respect recognised villages

願景及規劃原則 Vision and Planning Principles



願景
Vision

優化居住環境
Optimising living environment

增加就業機會
Enhancing job opportunities

珍惜自然資源
Treasuring natural resources

規劃原則 Planning Principles



房屋
Housing

提供合適的公私營房屋組合，以兼顧不同的房屋需要

Provide appropriate housing mix to address different housing needs



交通
Connectivity

延長鐵路線往東涌西，改善東涌內外的交通

Improve internal and external connections, and extend the railway line to Tung Chung West



設施
Facilities

均衡分配社區設施及休憩用地，改善居民的生活質素

Provide balanced allocation of community facilities and open space, for enhancing the quality of living of residents



經濟
Economy

推動經濟發展，創造多元化的就業機會

Boost economic development and create more job opportunities with a wide range of positions



城市設計
Urban Design

採用可持續的城市設計，以及與環境融合的發展方案

Adopt sustainable urban design and development options that are compatible with the surroundings



生態古蹟
Ecology & Heritage

保存生態及古蹟，建構具歷史及自然特色的新市鎮

Preserve ecology and heritage, and develop the New Town with historical and natural attractions

主要考慮 Key Considerations



慎重考慮填海範圍 Careful consideration of reclamation extent

於第二階段公眾參與建議的初步土地用途方案中，我們因應土地需求，以及考慮到東涌近馬灣涌的部分地方生態價值較低，建議填海14公頃，但基於公眾對在該處填海仍有疑慮，我們決定不在該處填海。

Considering the keen demand for land as well as the lower ecological value of the Tung Chung Bay area near Ma Wan Chung, reclamation of 14 hectares was proposed in the initial land use options at Stage 2 Public Engagement. However, to allay the public concern, we have decided not to have reclamation at that area.



平衡鄉村發展和環境保護 Balance between village development and preservation of natural environment

東涌西現有鄉村附近的土地用途爭議較大。為平衡村民對持續發展的需要和環保團體對保育東涌河一帶自然生態的期望，我們一方面在東涌河兩岸設三十米緩衝區作自然保育用途，同時亦善用鄉村之間部分荒廢的農地作低密度鄉郊住宅發展。

The land use of the area in the vicinity of the existing villages in Tung Chung West is the subject of much controversy. In order to balance the aspirations of villagers for sustainable development and the expectations of green groups for ecology preservation along Tung Chung River, a 30-metre buffer zone on both sides of Tung Chung River will be used for conservation purpose, and the fallow land between villages will be used for low density rural residential development.



創造多元化就業機會 Create diversified employment opportunities

公眾期望有更多不同種類就業機會，因此我們建議大幅增加商業用地的樓面面積，以創造多元化就業機會，包括來自辦公室、零售設施、酒店及遊艇停泊處的就業機會，而周邊的發展項目亦可為東涌提供更多職位。

The public expect a wide variety of job opportunities. Hence, a significant increase in gross floor area for commercial development, including offices, retails, hotels and marina, is proposed to create various job opportunities. Other development projects in the surroundings will also bring more jobs to Tung Chung.



確保新發展配合現有資源及環境 Compatible with existing resources and environment

公眾普遍擔心增加社區人口及提高住宅密度會影響居民的生活質素。有見及此，新發展樓宇高度將與周邊現有建築物配合。此外，在石門甲的寺廟附近的建議發展密度和土地用途已作調整，讓日後的發展更能配合現有的土地用途。

To address the public concern over the living standard as a result of increasing population and residential density, height of the new developments will be compatible with the existing buildings. In addition, the proposed development density and land uses of the neighbouring area of the temple at Shek Mun Kap have been adjusted to ensure compatibility between future development and existing land use.

建議發展大綱草圖
Draft Recommended Outline
Development Plan

東涌新市鎮擴展的面積超過200公頃，其中東面擴展區約佔120公頃，由填海所得。另外，建議的P1公路(東涌大蠔段)，亦會涉及約9公頃的填海。該填海範圍內，除了興建公路，餘下土地或可提供康樂設施(如單車公園)或其他可行用途。為釋除公眾疑慮，西面的擴展計劃將不涉及填海工程。

The total area of Tung Chung New Town extension is over 200 hectares, approximately 120 hectares of which derived from reclamation are for Tung Chung East extension. Reclamation of about 9 hectares will also be needed for the proposed Road P1 (Tung Chung - Tai Ho Section). In addition to road construction, the remaining land may be reserved for providing recreational facilities (for example, cycle park) and other possible uses. To allay the public concern, the Tung Chung West extension will not involve reclamation works.

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)

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

商業平台

地區商業平台
Local Commercial Podium

FTI

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

△54

最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
Maximum Building Height
(in m above PD)

△9

最高建築物高度
(樓層數目)
Maximum Building Height
(in storeys)



建議發展大綱草圖
Draft Recommended Outline
Development Plan

城市設計框架
Urban Design Framework

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

靠近鐵路站的发展密度會較高，以充份善用其交通便利的優勢。
Area near the railway station will adopt a higher development density to take advantage of the convenient transportation network.

都會中心區
Metro Core Area

建議的東涌東鐵路站附近將建都會中心區，作綜合發展，提供住宅、辦公室及零售設施。
Adjacent to the proposed Tung Chung East railway station will be a Metro Core Area, which will serve as an integrated development with housing, office and retail facilities.

圖例
Legend

高
High

低
Low

住宅發展密度
Residential Development Intensity

政府、機構或社區設施
Government, Institution or Community Facilities

商業區 / 街道店舖
Commercial Area / Street Shops

休憩空間網絡
Open Space Network

通風廊 / 景觀走廊
Breezeway / View Corridor

地區焦點
Focal Point

鄉村式發展
Village Type Development

文化遺產
Cultural Heritage

自然保育走廊
Conservation Corridor



連接性
Connectivity

附近的基建項目、建議的鐵路站及交通交匯處將進一步改善東涌與其他地區的連接。

建議的P1公路(東涌大蠔段)，將連接東涌東及北大嶼山公路，作為新增的對外交通幹道。

伸延後的鐵路線、單車徑及行人設施，亦方便居民往返區內不同地方。

With the nearby infrastructure projects, proposed railway stations and transportation interchange, external connectivity for Tung Chung will be further enhanced.

Proposed Road P1 (Tung Chung - Tai Ho Section) connecting Tung Chung East and North Lantau Highway at the Tai Ho Interchange will serve as an additional external transport link.

Extended railway line, cycle track and pedestrian facilities will also provide easier access within Tung Chung.

通風廊 / 景觀走廊
Breezeway / View Corridor

透過休憩用地和樓宇的佈局建構多條景觀走廊，作為視覺調劑，並加強通風。

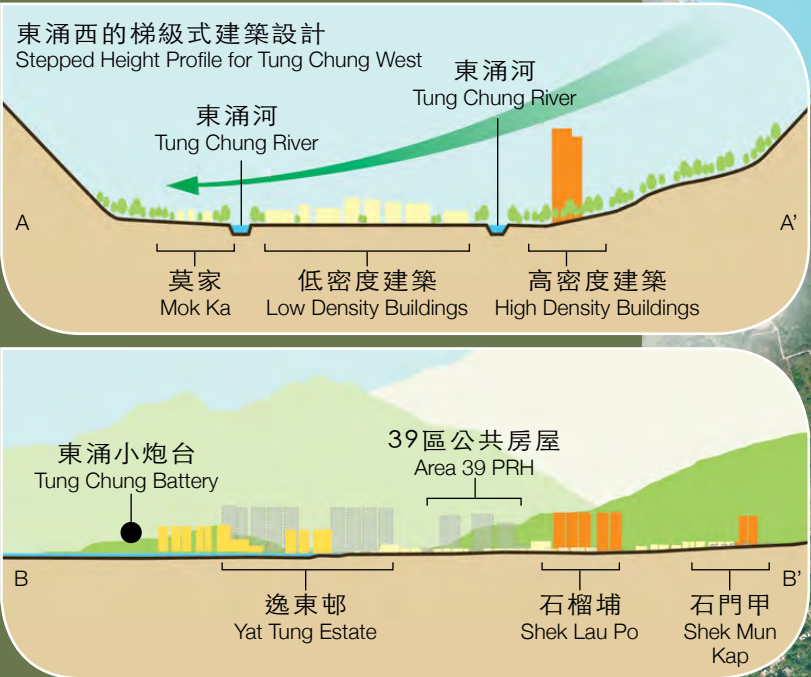
Open spaces and buildings are organised to form a number of view corridors for visual relief and better ventilation.



建議發展大綱草圖
Draft Recommended Outline
Development Plan

總網規劃及園景設計圖
Master Layout Plan and Landscape Design Plan

梯級式建築設計
Stepped Height Profile



為與地形環境及現有建築物融合，新市鎮擴展將採用梯級式建築設計，靠近山邊的建築物，會盡量利用山景作為樓宇背景，並採用較高的5至6.5倍地積比率發展，以充份發揮其鄰近鐵路站的優勢。

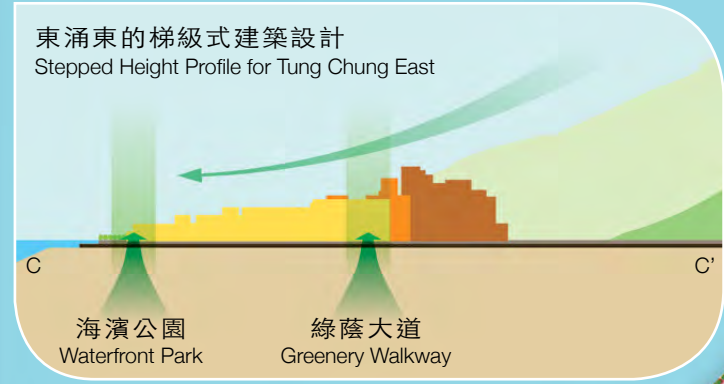
建築物越往海濱方向發展，高度和密度越會逐步下調。位於東涌河口附近的郊區住宅則採用0.75至1.5倍的地積比率，以保留鄉郊環境。

Achieving integration between natural topography and existing built form, the New Town extension will adopt stepped height profile. Hillside buildings can enjoy the mountainous backdrop, while taking advantage of the nearby railway station and adopting higher domestic Plot Ratios 5 to 6.5.

The height and density of the buildings descend towards the waterfront. The rural residential area near the estuary of Tung Chung River will adopt domestic Plot Ratios 0.75 to 1.5, in order to preserve the rural environment.



東涌東
Tung Chung East



綠化比率
Green Ratio

我們會參考可持續建築設計指引，以達到兩至三成綠化比率的目標。
We will follow the Sustainable Building Design Guidelines, in order to achieve the 20% to 30% Green Ratio target.



規劃特色
Planning Features

居住環境及生活模式
Living Environment and Lifestyle

1

保留東涌河谷的鄉郊特色
Preserve the rural character of Tung Chung Valley

為保留東涌河谷一帶的鄉郊特色，建議將現有村落之間的土地作低密度住宅發展。東涌灣的沿海區及東涌河的兩岸將作為自然保育相關用途。

侯王宮對開的臨海用地將預留作為地區休憩用地，以保持開揚景觀。

To preserve the rural character and features of the Tung Chung Valley, areas amongst villages are proposed for low density residential development. The coastal areas of Tung Chung Bay and both banks along Tung Chung River will be designated for conservation related uses.

Waterfront area opposite to Hau Wong Temple will be reserved for district open space, ensuring visual openness.



此模擬效果圖只供參考 This rendering is indicative only

遊走於中央綠園
Walk through the Central Green

填海區中心位置將規劃為休憩用地「中央綠園」，提升地面行人設施的連貫性。為預留土地以連接休憩用地，其中一段主要道路將以行車隧道形式建造。

中央綠園及綠化步行徑，將休憩用地及行人設施結合，並將鐵路站所在的都會中心區、住宅區、海濱區，以及現時的東涌市中心連接起來。

At the centre of the reclamation area is the Central Green, an open space which enhances linkage between the pedestrian facilities on the ground level. To reserve sufficient land for the continuity of open space, a road section will be built in the form of underpass.

The Central Green and greenery walkways link up the open space and pedestrian facilities, as well as connect the Metro Core Area near the railway station, residential area, waterfront promenade and the existing Tung Chung Town Centre.



此模擬效果圖只供參考 This rendering is indicative only

規劃特色 Planning Features

居住環境及生活模式
Living Environment and Lifestyle

1

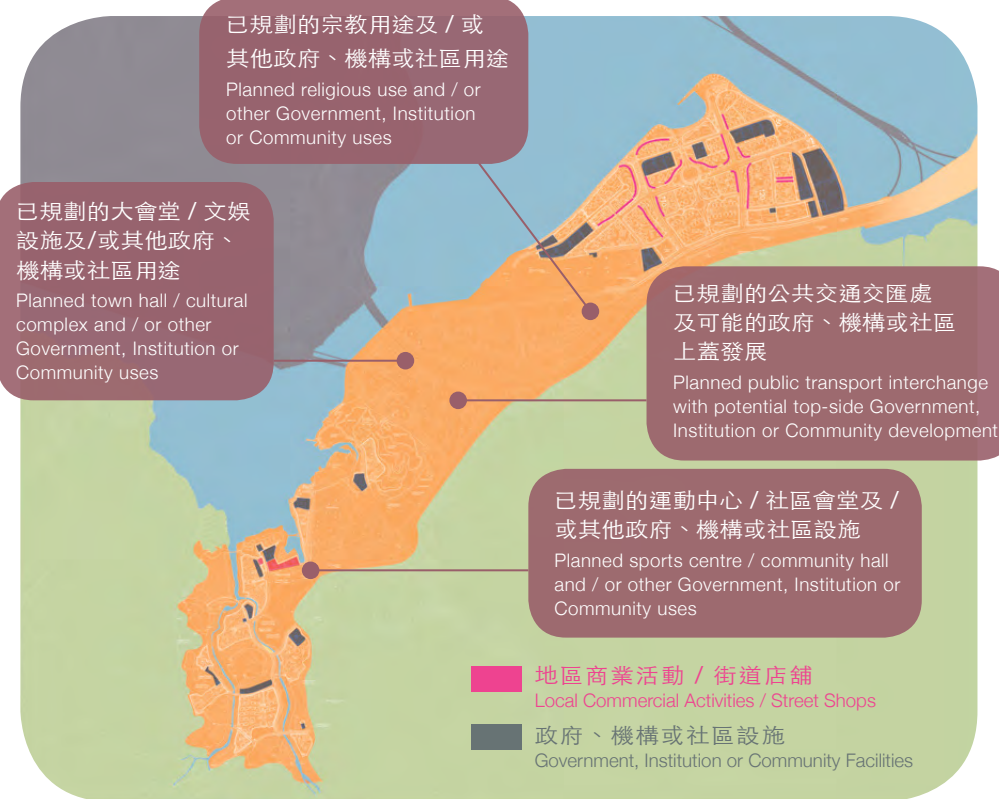
街道活力 Street vibrancy

將零售商舖及食肆引進地面街道，提供生活所需，讓市民有更多選擇，營造街道活力。

建議利用綠化步行徑連接新東涌東鐵路站至海濱長廊，步行徑兩旁將設置商舖及食肆。

Street vibrancy can be enhanced by directing retails and dining as well as everyday lives to the street level, which allows more choices for residents.

It is suggested to link up the new Tung Chung East railway station and waterfront promenade with greenery walkways, combined with shops and dining.



增建更多康體設施 More recreational and sports facilities

東涌東的海濱位置將增設一個面積3公頃的標準運動場，除了供居民日常使用外，亦可用作練習和比賽。

我們將增設更多室內運動中心和室外的康樂設施，並建議分佈於區內不同位置以方便居民使用。

A standard sports ground of 3 hectares is introduced at waterfront area in Tung Chung East, for everyday usage by residents or for practices and competitions.

More indoor sports centres and outdoor recreational facilities are provided. They are proposed to locate in different locations convenient for residents.



增加各類型的教育設施 More different education facilities

公眾意見反映東涌需要更多不同種類教育設施，因此我們檢視了區內對中、小學的需求預測，並特別預留部分教育用地，作發展專上教育及其他學校用途。

It is reflected that Tung Chung needs more types of educational facilities. We have therefore reviewed the demand projections for primary and secondary schools, with consideration to reserve some educational areas for tertiary institutes and other school uses.

提供政府、機構或社區設施 Provide Government, Institution or Community facilities

預留土地提供政府、機構或社區設施，如提供診所，以配合東涌新市鎮擴展後的人口增長，確保能滿足居民對醫療保健的需要。

Land is reserved for Government, Institution or Community facilities such as clinics in consideration of the local needs after Tung Chung New Town extension, ensuring sufficient medical and healthcare services for residents.



規劃特色
Planning Features

商業發展及就業
Commercial Development and Jobs

2

東涌新市鎮擴展的商業規劃，須宏觀考慮整個大嶼山一帶的發展項目及計劃，當中包括港珠澳大橋香港口岸、機場北商業區及會議展覽設施，以作適當的協調和分工，務求為東涌居民提供更多及不同種類的就業機會。

When planning the commercial activities for Tung Chung New Town extension, we should take into account other development projects on Lantau, which include the Hong Kong Boundary Crossing Facilities of the Hong Kong-Zhuhai-Macau Bridge, the North Commercial District as well as convention and exhibition facilities at the Hong Kong International Airport, to achieve optimal coordination and collaboration and in turn provide more job opportunities with variety for Tung Chung residents.

機場北商業區
North Commercial District (NCD) of the Airport

位於二號客運大樓旁的北商業區，總發展面積約10公頃。香港機場管理局正就北商業區整體發展計劃，制訂佈局規劃大綱，重點發展酒店及零售項目。

Located next to Terminal 2, the NCD occupies a development area of approximately 10 hectares. The Airport Authority Hong Kong is formulating a Master Layout Plan for the NCD, with key focus on hotel and retail developments.

港珠澳大橋香港口岸發展
Development of the Hong Kong Boundary Crossing
Facilities of the Hong Kong-Zhuhai-Macau Bridge

港珠澳大橋香港口岸的人工島佔地約130公頃，鄰近赤鱗角機場，政府現正探討在該人工島發展購物、餐飲、娛樂和酒店等設施，以及其他產業的可行性，並將會開展詳細研究，以充份發揮其「橋頭經濟」的優勢。

Adjacent to Hong Kong International Airport, the artificial island for the Hong Kong Boundary Crossing Facilities of the Hong Kong-Zhuhai-Macau Bridge occupies an area of approximately 130 hectares. The Government is studying its feasibility to accommodate shopping, dining, entertainment and hotel facilities as well as the opportunities for other industries. Detailed study will be conducted in order to take advantage of the "Bridgehead Economy".

香港迪士尼樂園
Hong Kong Disneyland

樂園正在第一期用地上進行擴建。
The Hong Kong Disneyland is expanding within the Phase 1 site.



其他正在或將會研究開發的地點包括欣澳、小蠔灣及東大嶼都會。
Other development areas being or to be studied include Sunny Bay, Siu Ho Wan and East Lantau Metropolis.

規劃特色
Planning Features

● 都會中心區

Metro Core Area

新東涌東鐵路站範圍將用作綜合發展用途，提供購物商場及辦公室設施，將會是區內人流最頻繁的活躍地帶。

In the vicinity of the new Tung Chung East railway station will be an integrated development area with shopping malls and office buildings. It will become the most dynamic and busiest area in the district.

● 區域辦公室樞紐

Regional Office Node

現在大嶼山一帶的商業設施主要為零售、娛樂及酒店，辦公室設施相對缺乏。建議東涌新市鎮擴展會提供50萬平方米辦公室樓面面積，以把握港珠澳大橋落成後帶來的機遇，並吸納珠三角西面各行業的後勤需要，令東涌成為區域性的商業樞紐。

The commercial activities on Lantau are currently focusing on retailing, entertainment and hotel, with insufficient office buildings. It is proposed that Tung Chung New Town extension should provide opportunity for the development of office node with a gross floor area of 500,000 square metres, in order to capture the opportunities derived from the Hong Kong-Zhuhai-Macau Bridge. The developments can also accommodate supporting offices of a variety of businesses in the Pearl River Delta West, fostering Tung Chung into a regional business hub.

● 區域性及地區性零售

Regional and Local Retail

除了都會中心區的區域性零售設施外，透過規劃鼓勵街舖發展，同時提供地區性的零售服務，照顧居民日常需要。

Apart from the regional retailing facilities at the Metro Core Area, we will encourage street shops and will provide local retailing services to meet the needs of local daily life.

● 海濱娛樂

Waterfront Entertainment

利用海濱的遊艇停泊處所帶來的商機，提供適量的酒店、零售和餐飲設施及旅遊相關配套。

Capitalising on the opportunities from the marina at the waterfront, optimal amount of hotel, retailing, dining and tourism-associated facilities will be provided.



此模擬效果圖只供參考。This rendering is indicative only.

就業機會
Job Opportunities

透過引進不同的商業活動，預計東涌新市鎮擴展可以額外創造約四萬個就業職位，當中包括不同工種以滿足區內不同階層的需要，加上鄰近地區的發展項目，預期將來東涌區內的就業選擇會更多元化，以鼓勵原區就業。

With the introduction of different business activities, Tung Chung New Town extension is expected to create an additional sum of approximately 40,000 job opportunities. The variety of employment can also cater for the needs of different social sectors. Added with the nearby developments, the job opportunities found in Tung Chung will be even more diversified, ultimately encouraging employment within the district.

商業設施 Commercial Facilities	樓面面積 (約平方米) Gross Floor Area (sq.m.)	預計可帶來的工種 Forecast of Job Nature
零售 Retail	148,000 (地區性) (Local) 155,000 (區域性) (Regional)	零售服務業 Retail service
辦公室 Office	500,000	文職、專業服務、管理、物業管理等 Office work, professional service, management, property management, etc.
酒店 Hotel	50,000 (約1000房間) (Around 1000 rooms)	酒店管理、旅遊業、服務業、餐飲、設施管理等 Hotel management, tourism, service, dining, facilities management, etc.

規劃特色 Planning Features

消閒活動及自然環境
Leisure Activities & Natural Environment

3

透過擴展東涌，我們期望能夠增加康樂設施，優化現有的文化遺產及天然資源，以完善的網絡整合和連接新舊景點，令東涌成為一個富有特色及多姿多彩的社區，讓居民和遊客均能享受其中。

With Tung Chung extension, we expect to introduce more recreational facilities, as well as optimise existing cultural heritage and natural resources. We will also count on the integrated network connecting both old and new destinations to transform Tung Chung into a distinct and blossoming community welcomed by residents and tourists.

1 減少填海 Reduce Reclamation

面對殷切的土地需求，本研究曾經建議在馬灣涌以北生態價值相對較低的水域填海，以配合擴展需要。但在第二階段公眾參與中，大部分意見均反對在此處填海，經再三考慮公眾的訴求後，我們決定不在該處填海。

With earnest demand for land, the north of Ma Wan Chung, the area with relatively low ecological value, was proposed for reclamation. However, in the Stage 2 Public Engagement, most of the opinions were against this option. Having studied the public views, we have decided to drop the reclamation possibility.

2 市鎮公園 Town Park

東涌居民可利用方便的步行設施抵達市鎮公園的小山丘，居高臨下欣賞海岸景致，充份享受天然資源，亦可參觀公園內的法定古蹟東涌小炮台。

The natural terrain of the Town Park will be easily accessible through pedestrian facilities, which enhances utilisation of the natural resources. Tung Chung residents can then enjoy the sea view up there. They can also visit the declared monument Tung Chung Battery in the park.

3 自然景觀 Nature View

具有高生態價值的東涌灣及東涌河將保留作保育相關用途，提供教育或生態旅遊，讓公眾能夠親近大自然。建議將人工化的東涌河段回復天然地貌，以配合周邊環境。

Tung Chung Bay and Tung Chung River possess high ecological value and will be preserved for conservation purposes, offering educational or ecological tours that allow more contact with the nature. It is suggested to recover the natural outlook of the channelised section of Tung Chung River, ensuring better integration with the surroundings.



4 海濱娛樂 Waterfront Entertainment

遊艇停泊處將為海岸線注入活力，不但帶動消費，並且能夠創造就業機會。建議的泊位數目下調至約95個，以回應部分公眾的意見。遊艇停泊處附近的海濱地帶會提供餐飲和零售，如露天茶座及跳蚤市場，加上不同的文化設施和露天廣場，這裡將成為其中一個最富動感的地方。

The marina will revitalise the coastline, creating consumer activities and job opportunities. The proposed number of berths will be reduced to around 95 to allay the public concern. Along the waterfront near the marina, dining and shops such as café and flea market will be on offer. Added with the cultural facilities and the outdoor plaza, the waterfront will become one of the busiest spots.

5 休閒海濱漫步 Leisure Waterfront Walk

離開海濱公園往西伸延是連綿的海濱長廊，供居民休閒散步或緩步跑。海濱長廊將延伸至整個東涌的海岸線，成為貫穿各休閒景點的重要脈絡之一。

Towards the west of the Waterfront Entertainment Area is the long waterfront promenade, which serves as leisure walkway and jogging track for residents. The waterfront promenade will extend along the coastline of Tung Chung and become one of the major links among different leisure destinations.

6 特色馬灣涌 Featured Ma Wan Chung

公眾普遍認為須保留馬灣涌村的漁村風貌，讓居民和遊客可以前來感受漁鄉風情及品嚐美味海鮮。我們會提供泊車設施以及進行改善工程，從而協助活化馬灣涌村。

Public opinions reflected that the distinct fishing village feature of Ma Wan Chung Village should be preserved. Residents and tourists can enjoy its ambience and delicious seafood. Parking facilities will be provided and improvement works will be carried out in order to support the revitalisation of Ma Wan Chung Village.

7 單車樂活 Joyful Cycling

沿海濱長廊和步行徑設置完善的單車徑網絡，貫通東涌大部分的休閒設施、文化遺產和自然景點，不僅讓市民輕鬆安全享受單車樂，更大大加強區內連接性。

A comprehensive network of cycle track along the waterfront promenade and walkways, connecting most of the leisure facilities, cultural heritage and natural destinations in Tung Chung, allows safe and joyful cycling, and enhances the connectivity within Tung Chung.

規劃特色
Planning Features

交通及連接性
Transportation and Connectivity

4

對外交通接駁
External connectivity

- 建議新設兩個鐵路站，透過集體運輸接駁其他地區。根據技術評估，現有東涌線鐵路的設計容量能應付規劃人口的需要
Propose to provide two railway stations and connect with the other territories through mass transit; existing Tung Chung Line's design capacity can accommodate the planned population as revealed in technical assessments
- 大蠔交匯處及連接東涌東及北大嶼山公路的建議P1公路(東涌大蠔段)，有助紓緩將來的交通壓力
Tai Ho Interchange and the proposed Road P1 (Tung Chung - Tai Ho Section) connecting Tung Chung East and North Lantau Highway to relieve future traffic demand
- 屯門至赤鱗角連接路可以疏導部分北大嶼山公路的車流，為居民提供多一個路線選擇
Tuen Mun - Chek Lap Kok Link to ease the traffic flow of the North Lantau Highway and offer an alternative route
- 設立公共交通交匯處，以方便居民轉乘不同的交通工具
Public Transport Interchanges to be provided for facilitating the interchange between different modes of transport
- 加強區內就業，減少跨區交通需求
Encourage employment within the district to lessen demand on cross-district transportation



內部交通連繫
Internal connectivity

- 提供道路連接擴展地區至現有市中心
Provide roads to connect the extension area to existing Town Centre
- 伸延道路至東涌西，方便居民出入
Extend the roads to Tung Chung West to provide easier access for residents

單車及行人設施
Cycle track and pedestrian facilities

- 提供完善的單車徑網絡貫穿整個東涌新市鎮，作為休閒及日常出行設施
Provide a comprehensive network of cycle track connecting the whole Tung Chung New Town for leisure and everyday commuting
- 行人設施與休憩用地融合，營造舒適的步行環境
Pedestrian facilities integrated with open space to create comfortable walkways



技術評估, 實施安排及未來路向
Technical Assessments, Implementation & Way Forward

技術評估
Technical Assessments

技術團隊就建議發展大綱草圖進行的技術評估經已大致完成，評估結果顯示，此建議發展大綱草圖是可行的。運輸方面，未來的道路網絡足以配合發展所帶來的交通需求；根據技術評估，以及相關部門及港鐵公司的意見，鐵路系統有足夠的承載力應付新增人口。公共設施方面，包括渠務、污水、食水供應等，我們都按相關標準及要求提出處理方案，並重點研究防止低窪地帶水浸及直接排放地面水至東涌河的問題。為確保發展後所有地方都有良好通風，我們亦進行了空氣流通評估。初步環境評估顯示，建造期及營運期間的環境影響處於可接受水平。我們正開展環境影響評估，整合各項環評的結果，並建議合適的緩解措施，從而避免建造期和營運期間產生負面影響。所有工程均會嚴格遵守《環境影響評估條例》的要求。

The Study Team has basically completed the technical assessment for the draft Recommended Outline Development Plan (RODP). The assessment results demonstrate that the draft RODP is feasible. In terms of transport, the future road network is able to meet the traffic demand arising from the development. The railway system has sufficient capacity to cater for the increased population based on the technical assessment as well as consultation with relevant departments and MTRC. For civil works such as drainage, sewage, water supply, etc. measures have been proposed in accordance with relevant standards and requirements. Particular focus has been put on preventing flooding of the low lying area and direct discharge of surface water to the Tung Chung River. Air ventilation has also been assessed to ensure that good ventilation is provided in all areas after development. Preliminary Environmental Assessment has been undertaken which demonstrates that the environmental impacts during construction and operation stages are within the acceptable range. Environmental Impact Assessment (EIA) is now in progress to consolidate the various environmental assessments. Appropriate mitigation measures will be provided to avoid adverse impact during construction and operation stages. All engineering works will strictly comply with the requirements of the EIA Ordinance.



為防止水浸，採用了防洪堤堰方法。
Polder scheme has been adopted to prevent flooding.

參考圖片 For reference only

實施安排
Implementation

雖然現時的規劃已盡量減少對現有土地擁有者、居民及住戶的影響，但規劃公用道路、基建、房屋及設施時，無可避免需要收地。相關的收地工作將按現行機制進行。為確保東涌西面的發展能夠在良好協調下，按照建議發展大綱草圖落實，我們建議採用現有既定收地政策（包括《收回土地條例》、《道路（工程、使用及補償）條例》、《地下鐵路（收回土地及有關規定）條例》等），以確保項目能夠適時進行，並充份協調不同的發展項目，提供基建及公共設施配套。

Although the current planning has tried to minimise the impact on existing lot owners, residents and occupants, land resumption will inevitably be required for the provision of public road, infrastructure, housing and facilities. The associated land resumption will be carried out under the prevailing mechanism. To ensure that the development of Tung Chung West is carried out in accordance with the draft RODP in a well-coordinated manner, we recommend to adopt the existing Land Resumption Policy (including the Lands Resumption Ordinance; the Roads (Works, Use and Compensation) Ordinance; Mass Transit Railway (Land Resumption and Related Provisions) Ordinance, etc.) to ensure timely development of the Project including synchronisation of various developments with provision of supporting infrastructure and public facilities.

未來路向
Way Forward

現階段的建議發展大綱草圖將會在研究最後階段中作為東涌新市鎮擴展的發展大綱。我們會考慮第三階段公眾參與所收集到的公眾意見及期望，以修訂建議發展大綱草圖。當確定了建議發展大綱圖後，我們會按《環境影響評估條例》進行環境影響評估，以確保建議發展符合有關環保要求。預計首批居民最早可於2023年入住。

The draft RODP formulated at this stage would serve as the development framework for the Tung Chung New Town extension during the finalisation phase of the Study. Public views and aspirations collected during Stage 3 Public Engagement will be taken into consideration in refining the draft RODP. Upon the finalisation of the RODP, the EIA will be conducted under EIA Ordinance to confirm the environmental acceptability of the proposed development. The first population intake would be in 2023 at the earliest.

公眾參與
Public Engagement

我們誠邀您參與第三階段公眾參與活動，並就建議發展大綱草圖發表寶貴意見。歡迎您於2014年10月31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 cordially invited to participate in our Stage 3 Public Engagement activities and to provide your views on the draft Recommended Outline Development Plan. You are welcome to send your views to the Planning Department or the Civil Engineering and Development Department on or before 31 October 2014.

