

二零一六年十一月十八日舉行的城市規劃委員會  
第 1123 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

霍偉棟博士

黎慧雯女士

李美辰女士

陳福祥博士

袁家達先生

潘永祥博士

黎庭康先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生

環境保護署首席環境保護主任(區域評估)

陳檳林先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

規劃署署長  
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區  
李啟榮先生

秘書

**因事缺席**

黃令衡先生

張孝威先生

鄒桂昌教授

符展成先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

雷賢達先生

楊偉誠博士

張國傑先生

簡兆麟先生

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

廖凌康先生

廖迪生教授

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

王鳳兒女士

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年九月二十八日、二零一六年九月二十九日及二零一六年十月四日第 1123 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一六年九月二十八日、二零一六年九月二十九日及二零一六年十月四日第 1123 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

逾時提交的陳詞

2. 秘書報告，「東涌居民張小姐」及「南輦村發展及管理團體」(R2)分別於二零一六年十月三日及二零一六年十月二十六日就《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》提交信件，以及「Li Chi Ho」(R3)於二零一六年十月四日就《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》提交信件。由於這三封信是在上述兩份分區計劃大綱草圖為期兩個月的展示期(即二零一六年三月八日)及公眾可就有關申述提出意見的三個星期期限(即二零一六年五月二十四日)屆滿後才提交，依據《城市規劃條例》應視為不曾作出。委員表示同意。

### 議程項目 3

[閉門會議(商議部分)]

考慮有關《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1》的  
申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10176 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

#### 商議部分

3. 主席表示，委員主要於二零一六年九月二十八日的聆聽會上，聽取了有關《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1》的申述和意見。二零一六年十一月十一日發給各委員的會議記錄草擬本無須修訂，並於席上議程項目 1 下獲得通過，而每節聆聽會的錄影記錄，已於二零一六年十月十八日送交各委員。

4. 秘書表示，委員所申報的利益已在二零一六年九月二十八日的聆聽會上匯報，並記錄在二零一六年九月二十八日會議記錄第 3 段。城市規劃委員會(下稱「城規會」)其後備悉，R1 由太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的附屬公司 Coral Ching Limited 提交。廖凌康先生和何安誠先生就此議項申報利益，因為他們現時與太古公司有業務往來。劉興達先生就此議項申報利益，因為他過去曾與太古公司有業務往來。黎慧雯女士就此議項申報利益，因為她的公司是太古公司的租戶。張國傑先生和廖迪生教授亦就此議項申報利益，因為張國傑先生過去曾與世界自然基金會香港分會(R54)有業務往來，而廖迪生教授的近親可能在東涌擁有物業。黎庭康先生就此議項申報利益，因為他的公司現時與香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R58)有業務往來，但他沒有參與有關計劃。委員就此議項申報利益的最新資料如下：

凌嘉勤先生	—	為房委會策劃小組委員會及
(以規劃署署長的身分)		建築小組委員會委員

- |                                   |     |   |
|-----------------------------------|-----|---|
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | —   | 為擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表             |
| 梁慶豐先生                             | —   | 為香港房屋委員會(下稱「房委會」)投標小組委員會委員,亦為處理鐵路方案反對意見聆聽委員會召集人   |
| 侯智恒博士                             | —   | 現時與房委會有業務往來,並為長春社(R53)副主席                         |
| 廖凌康先生                             | ] ] | 現時與房委會、太古公司                                       |
| 何安誠先生                             | ] ] | (R1)和港鐵公司有業務往來                                    |
| 劉興達先生                             | —   | 現時與房委會和港鐵公司有業務往來,過去曾與太古公司有業務往來                    |
| 黎慧雯女士                             | —   | 現時與房委會和港鐵公司有業務往來,以及其公司是太古公司的租戶                    |
| 符展成先生                             | —   | 現時與港鐵公司和代表香港水上運動議會(R2)的領賢規劃有限公司有業務往來,過去曾與房委會有業務往來 |
| 張國傑先生                             | —   | 現時與港鐵公司有業務往來,過去曾與世界自然基金會香港分會有業務往來                 |
| 余烽立先生                             | ] ] | 過去曾與房委會和港鐵公司                                      |
| 林光祺先生                             | ] ] | 有業務往來   |

- |                |   |
|----------------|---|
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — 為鐵路學院經評審課程諮詢委員會會員，亦為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，該學系曾獲港鐵公司贊助活動 |
| 黎庭康先生          | — 其公司現時與港鐵公司有業務往來，但他沒有參與有關計劃                          |
| 潘永祥博士          | — 其配偶為房屋署的僱員，但不涉及規劃工作                                 |
| 廖迪生教授          | — 其近親可能在東涌擁有物業  |

5. 委員備悉，由於東涌擴展區分區計劃大綱草圖提出的公共房屋發展項目大體上是關乎房屋用地，而非房委會建議的房屋計劃，故不構成直接利益衝突。與會者同意上述已申報涉及與房委會有關的利益的委員可留在席上。委員備悉梁慶豐先生、侯智恒博士、廖凌康先生、何安誠先生、劉興達先生、符展成先生、張國傑先生、林光祺先生和廖迪生教授因事未能出席會議，而黎慧雯女士尚未到席。委員亦備悉余烽立先生、黃仕進教授和黎庭康先生所涉及的利益屬間接利益，並同意他們可留在席上。

6. 與會者備悉，現時在席的所有委員都出席了二零一六年九月二十八日有關東涌擴展區分區計劃大綱草圖的聆聽會。

7. 為方便進行商議，秘書扼要重述有關東涌擴展區分區計劃大綱草圖的申述和意見的背景資料如下：

- (a) 二零一六年一月八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)展示有關東涌的三份分區計劃大綱圖(包括東涌擴展區分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。這三份圖則主要加入了東涌新市鎮擴展研究(下稱「東涌研究」)提出的土地用途建議；以及

- (b) 在法定展示期內，城規會共收到 59 份就東涌擴展區分區計劃大綱草圖提交的申述書及 78 份就這些申述提交的意見書。

表示支持的申述(R1 及 R2)

8. 秘書扼要重述申述人的書面及口頭陳述要點如下：

*零售設施的供應量及發展創新產業*

- (a) 申述人讚賞創造更多就業機會及商機的規劃意向，但該區域現有及日後的零售用地供應相當充裕，故欠缺有力理據支持劃設大量商業區。政府應考慮發展其他用途，如科學園及創新產業的工業邨等；以及

*遊艇停泊處和水上活動中心*

- (b) 申述人支持闢設遊艇停泊處，因此舉可增加目前供應短缺的停泊位，但認為其設計及布局須予改善。申述人提出了兩個重新安排該區土地用途的方案。方案 1 是把遊艇停泊處擴大，並加建海濱公園、水上活動中心和兩個人工海灘。申述人其後在二零一六年九月二十八日的聆聽會上表示放棄該方案。方案 2 是興建水上活動中心和兩個人工海灘，遊艇停泊處的位置維持不變。

9. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 備悉表示支持的意見；

*零售設施的供應量及發展創新產業*

- (b) 東涌東會定位為一個智慧商業樞紐。當局在規劃該區的商業活動時，已考慮其周邊地方其他已知或已規劃的發展項目，以發揮協同效應；



- (c) 雖然商業發展會集中在擬議的東涌東鐵路站四周和海旁一帶，但亦建議沿臨向連綿公園網絡的住宅用地邊緣闢設地區零售設施，以鼓勵開設地鋪。預計將會創造多元化的就業機會和額外約四萬個職位；
- (d) 發展東涌東的目的，是要把現有新市鎮擴展成更具規模的社區，以切合房屋、社會、經濟、環境和區內居民所需。基於規劃及環境方面的考慮因素，東涌並沒有預留土地建科學園及工業邨。然而草圖仍有提供彈性，可在區內開設與科學園及創新產業相關的辦公室；

#### *遊艇停泊處和水上活動中心*

- (e) 擬設於西緣的人工海灘會侵進東涌航道，遊艇停泊處與東涌航道的使用者之間會有協調問題；以及
- (f) 遊艇停泊配套設施區及與遊艇停泊處發展相關的水上活動設施屬「其他指定用途」註明「遊艇會所、船隻修理及與遊艇停泊處發展相關的商業設施」地帶的附屬用途。

#### 表示反對的申述(R3 至 R57、R59)及提出意見的申述(R58)

#### *反對進一步發展東涌*

10. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 擬議主要作私人住宅用途的低至中密度發展項目不能有效解決房屋問題。政府應善用其他土地資源，例如使用棕地，而非填海；以及
- (b) 進一步填海和發展會令區內空氣質素變得更差。政府應按「低碳城市」及「以人為本」的概念進行規劃。

11. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 在東涌東填海拓地，是其中一個重要的土地供應來源，用以應付本港中長期的房屋及經濟需要。根據規劃，區內將會有不同類型的住宅發展，確保提供均衡的房屋組合和不同類型的選擇。目前採用的公營／私營房屋比例約為 63 比 37，大致符合長遠房屋策略督導委員會所建議的 60 比 40 比例；
- (b) 政府一直透過採取多管齊下的土地供應措施，致力增加土地供應，亦已就多個棕地較密集的地區進行全面研究，以確認有關地區的發展潛力，並釋出土地進行發展。環境影響評估(下稱「環評」)報告已妥為評估和處理擬議的填海工程帶來的環境及生態問題；以及
- (c) 根據有關規劃，鐵路系統將會是東涌新市鎮擴展區的客運系統的主要部分，以盡量減少路面交通及私家車的使用。此外，區內還會闢設完善的單車徑、單車停泊設施及行人道網絡，以鼓勵市民以單車代步和方便單車和行人往來。這些措施可減少對私家車輛的需求和溫室氣體的排放。

#### 反對填海

12. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 擬議的填海工程會威脅海洋生境、中華白海豚及附近擬設的大小磨刀海岸公園，亦會影響大蠔河河口及「具特殊科學價值地點」的生態。同步進行的工程，會令大嶼山水域失去總面積 1 592 公頃的捕魚區；
- (b) 在香港，建議的生態海岸線是未經測試的全新措施，應先經過測試才採用，並應在水流和風向與東

涌東相似的沿海地區，或只使用填海區一小部分的地方進行先導研究。如果先導研究顯示生態海岸線未能有效地重建海岸線生境，申述人／提意見人認為人工垂直海堤的設計較為可取，因為可把填海區的面積由 145 公頃縮減至 129 公頃；

- (c) 政府應為大嶼山進行策略性環評，以評估各填海項目對環境的累積影響；以及
- (d) 應把東涌東的擬議填海範圍減半，特別是把填海區的北部剔出，因為該區受到飛機噪音嚴重影響、接近擬議的大小磨刀海岸公園、主要作遊艇會用途，以及可擴闊東涌航道，維持東涌灣現有的水流。此外，還應把填海區進一步向西移後，使之與大蠔灣相距約 50 至 100 米。

13. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 環評報告已妥為評估及處理有關的環境及生態問題，東涌東的填海範圍只佔中華白海豚種羣整體生境範圍的很小部分，而且進行填海的位置只有很少中華白海豚出沒。因此，對中華白海豚生境造成的影響不大。環評報告已進行漁業影響評估。鑑於該區的魚產量不多，影響並不嚴重；
- (b) 已建議實施一系列措施，以減少海上交通流量和對中華白海豚可能造成的干擾，對擬議大小磨刀海岸公園的功能和質素所造成的影響亦會減至可接受的水平。此外，在施工期間，當局會在擬議大小磨刀海岸公園進行監測水質工作。大蠔河「具特殊科學價值地點」附近將不會有發展，預料不會造成負面影響。當局已評估沉積物和水流改變可能對大蠔灣造成的影響，並發現有關影響並不顯著；
- (c) 建造生態海岸線作為損失一般海洋生境的緩解措施是否可行一事，已在環評報告內作出評估和處理。

環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)已仔細研究生態海岸線的概念。東涌新市鎮擴展區的環境許可證所訂的其中一項條件是要把詳細的生態海岸線執行計劃提交環境保護署署長(下稱「環保署署長」)審批。當局已落實在河道設計引入各項生態特點的概念，並證實可行。由於東涌東填海區擁有長長的海岸線，各段海岸線可以採用不同的生態海岸線設計，以達致不同的特定目的。到了詳細設計階段，有關方面會委聘學術專家制訂能夠提升生態海岸線的成效的方案；

- (d) 累積環境影響評估研究在二零一五年完成。這項研究探討三個可能填海地點(包括欣澳、小蠔灣及龍鼓灘)的工程可能造成的累積影響。只要落實適當的緩解措施，各項工程不會對空氣質素、水質、生態及漁業構成重大影響；以及
- (e) 劃定擬議的填海範圍時，已考慮到填海工程對附近生態易受破壞的地方(包括東涌灣、東涌河、擬議大小磨刀海岸公園、大蠔灣和大蠔「具特殊科學價值地點」等地方)的影響。東涌研究曾進行水動力模擬試驗，結果顯示擬議的東涌東填海區對附近生態易受破壞的地方(包括大蠔灣和東涌灣)的水流和水質，預料不會有明顯改變。

#### *反對關設遊艇停泊處*

14. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 未有清楚交代為何需要興建遊艇停泊處。遊艇停泊處擬設於海濱休憩用地，這樣會把公共空間私有化。往來船隻和產生的水底噪音會對中華白海豚造成負面影響。應取消擬設的遊艇停泊處；以及
- (b) 擬設的遊艇停泊處如屬私人設施，他們會提出反對。應關設公眾遊艇停泊處／避風塘供小型船隻及

水上活動使用。應把海濱長廊後移，以安裝繫船柱及為船隻使用者闢設登岸設施。

15. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 全港對遊艇停泊處一直存在需求，而東涌是適宜闢設新遊艇停泊處的地點。擬議的遊艇停泊處可令海濱增添活力，成為該區新的消閒活動樞紐，同時創造多元化的就業機會。海濱大部分的地方已劃為「休憩用地」，以發展海濱長廊和單車徑，供市民使用。建議的避風塘與主張建立獨特而具生氣的海濱，作為區內新的休閒娛樂及活動樞紐這一規劃意向並不協調；
- (b) 環評報告已處理可能造成的環境影響，該項環評並無發現有不可克服的問題。在落實有關工程前，會就擬議遊艇停泊處進行另一次環評，以履行《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)所訂的法定要求；以及
- (c) 擬議遊艇停泊處的設計和運作安排尚待進一步研究，包括擬議的遊艇停泊處是私人還是公眾設施。建議按已獲批准的環評報告，沿海濱長廊設生態海岸線。生態海岸線的設計尚待進一步研究及環保署署長批准。生態海岸線會否容許船隻停泊，現階段未能決定。

#### *交通設施不敷應用*

16. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 人口增加會令東涌整體的承受力不勝負荷，使交通和社區設施不敷應用；以及

- (b) 港鐵東涌線現時的載客量已達最高載客量的 85%。東涌人口增長會令東涌線的載客量不勝負荷。在計算東涌線的載客量時假設每平方米可容納六人，根本不切實際。鑑於小蠔灣車廠上蓋擬發展物業，加上區內其他主要發展項目，申述人／提意見人質疑北大嶼山公路的容車量是否足夠。

17. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 當局已計劃發展全面的交通網絡，以鐵路為主，並擬設兩個新鐵路站。當局亦擬建大蠔交匯處和連接東涌東及北大嶼山公路的 P1 公路(東涌－大蠔段)。此外，將於二零一八年落成的屯門至赤鱸角連接路可提供另一交通路線，有助減輕北大嶼山公路的交通流量。當局並會興建三個新的公共交通交匯處，便利乘客轉乘區內不同的交通工具。現時約有 37 條專營巴士路線在東涌提供服務；以及
- (b) 東涌線會進行改善工程，以增加市區段的載客量。假設車廂每平方米可站立四人，載客量會由每小時每方向 26 700 人次增至 47 000 人次。考慮東涌新市鎮擴展計劃後，預料二零三六年東涌線關鍵路段在繁忙時段的預測乘客量為每小時每方向 41 700 人次，佔總載客量約 90%(假設每平方米可站立四人)。

*工種並不多元化及社區設施不敷應用*

18. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 日後提供的就業機會，工種並不多元化，僅限於零售、飲食及專業服務行業；以及
- (b) 人口增加會令社區設施不敷應用。東涌沒有特殊學校和市政街市。

19. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 根據東涌研究，區內會發展商業設施和遊艇停泊處，創造多元化的就業機會，預計將可額外創造約四萬個職位。區內亦計劃闢設地區零售設施，提供經營小生意的機會。此外，區內預留了土地作專上教育及學校用途，為當地居民提供教育和培訓設施；以及
- (b) 當局全面規劃區內的社區、社會福利、康樂及教育設施，所提供的設施包括運動場、室內運動場館、專上教育設施、診所、學校、消防局及警署。東涌第 108 區預留了一幅用地作特殊學校用途，對象為智障兒童。如獲批准撥款，興建工程會在二零一七年年年初展開，預計在二零一九年完成。區內現時有兩個街市，正在興建的公共屋邨內會有兩個新街市。在「政府、機構或社區」地帶和「住宅(甲類)」地帶內，公眾街市屬經常准許的用途。相關決策和部門會在東涌新市鎮擴展區的詳細設計和落實階段，緊密合作跟進此事。

[陳福祥博士此時離席。]

#### *其他方面*

20. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 東涌欠缺單車設施，建議闢設連接機場的大嶼山環島單車徑；
- (b) 白芒碼頭是珍貴的公共空間，不應清拆；
- (c) 政府應全面規劃大嶼山的發展，不應採用現時的零碎發展模式；以及

- (d) 擬議的商業發展項目須為現有鐵路沿線一帶的住宅發展項目提供隔音設備。倘商業發展項目與住宅發展項目在時間上不能配合，日後住宅發展項目的倡議者應另進行噪音檢討。規劃大綱、法定圖則及／或土地行政文件應訂明這些要求。

21. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 草圖建議闢建全面的單車徑網絡，把東涌東主要的地方連接起來，亦會在各處闢建單車停泊設施；
- (b) 由於現有的白芒碼頭位於擬議的填海區內，因此有需要將之拆除。施工期間會有臨時登岸梯級提供。填海工程完成後，會有新的公眾登岸梯級提供；
- (c) 建議的大嶼山全面發展策略，透過平衡並加強發展和保育，使大嶼山成為宜居、宜業、宜商、宜樂、宜學的智慧型低碳社區；以及
- (d) 沿鐵路線發展商業設施屬策略安排，目的是阻隔噪音。預料這些發展項目會適時落實。倘若預計到商業發展項目的落實時間表與住宅發展項目的入伙時間不能配合，當局會進行詳細設計研究，檢視是否需要提供臨時緩解鐵路噪音措施。在落實發展時，會考慮要求發展商根據物業發展項目的地契，提交環境評估研究報告(包括檢視潛在噪音影響)。

#### 對申述的意見

22. 與會者備悉，大部分提意見人的意見和建議與申述大致相似，上文對有關申述所作的回應亦相關。

23. C27 和 C76 關注保護郊野和林地。有關地區(包括毗連郊野公園的山麓)在草圖上劃為「綠化地帶」。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。當局會嚴格管制此地帶內的發展。



24. C78 就在東涌興建兩個標準欖球場提出具體意見。應注意的是，當局已在東涌東預留多塊「政府、機構或社區」用地，提供康體設施。有關團體可就這些用地的發展尋求政策上的支持。

25. 主席邀請委員就申述人和提意見人提出的各方面關注事項，表達意見。

#### 擬議的遊艇停泊處

26. 一些委員關注擬議的遊艇停泊處可能成為非富則貴人士享用的設施，而並非較多市民可負擔的設施。一名委員詢問可否把遊艇停泊處遷移至大蠔附近的擬議單車公園用地，這樣便可放棄在北部填海，令東涌航道闊一點。另一名委員則認為，東涌研究就東涌的發展(包括現有選址的遊艇停泊處)進行了整套技術評估和環評，而把遊艇停泊處遷往其他位置的建議並沒有相關技術和環評研究支持。在這情況下，城規會實難以決定把遊艇停泊處遷往其他位置是否較佳。

27. 規劃署署長凌嘉勤先生說，關於遊艇停泊處的管理和營運模式(包括該遊艇停泊處屬私人還是公共設施)，可在詳細設計和落實階段決定。就這份分區計劃大綱圖而言，委員可集中討論是否需要在東涌東關設遊艇停泊處。

28. 主席備悉，關於按照私人遊樂場地契約營運的私人會所，政府可在契約條款訂明會所必須讓公眾合理進入其處所及使用其設施，會所設施不會只限會員才可享用。

29. 副主席表示支持在東涌東關設遊艇停泊處，因為這項設施可以令海濱增添活力。此外，正如一些申述人所說，東涌灣附近已有一些非正式的船艇活動，闢設正式的遊艇停泊設施可以滿足地區的需要。只招待會員的私人遊樂場地的存在，或有其歷史原因。然而，據他所知，政府的現行政策是要求私人遊樂場地以合理的方式開放設施予公眾使用。一名委員說，遊樂會所(例如香港高爾夫球會)的營辦者都認同他們的社會責任，會為各階層的市民舉辦有關運動的訓練課程和認識有關運動的活動。

30. 一名委員詢問怎樣可解決申述人所關注的問題，即(a)遊艇停泊處能否應付較多市民可負擔的小型船艇的需要，而並非只供富豪擁有的大型遊艇使用；以及(b)是否有存放小型船艇的設施。凌嘉勤先生回應說，分區計劃大綱圖加入了防波堤，以保護遊艇停泊處一帶的水域，但沒有限定使用遊艇停泊處的船隻大小或遊艇停泊處的營運模式。緊連擬議遊艇停泊處的「其他指定用途」註明「遊艇會所、船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施」地帶是來用支援擬議的遊艇停泊處用途，可在該地帶關設登岸設施及存放船艇。與會者備悉類似的地面設施在香港現有的艇會很常見。

31. 與會者同意有需要在東涌擴展區分區計劃大綱草圖所標示的位置關設遊艇停泊處，並要求秘書處向政府轉達城規會的意見 — 城規會認為須確保廣大市民可合理使用在擬議遊艇停泊處及「其他指定用途」註明「遊艇會所、船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施」用地興建的遊艇停泊設施。

[黎庭康先生此時離席。]

### 填海建議

32. 一些委員表示，鑑於本港對土地的需求殷切，他們原則上不反對維港以外的填海建議。有兩名委員說，或許須考慮填海後東涌航道縮窄會否影響東涌灣水質。

33. 凌嘉勤先生說，現時的填海範圍已考慮到須充分利用填海拓地的潛力來應付社會的需要，並顧及環境及其他考慮因素(例如飛機噪音和對東涌航道的影響)。已獲批准的東涌新市鎮擴展區工程項目環評報告已探討東涌灣水質的問題。擬議東涌東填海區與香港口岸人工島之間的一段東涌航道，較現有機場與東涌新市鎮之間的一段東涌航道稍闊，因此東涌灣的水質應可維持良好狀況。目前沒有證據證明現時的填海範圍會對東涌灣的環境造成不可接受的影響。

### 有效使用土地

34. 一名委員注意到東涌東附近有若干過境設施，於是詢問把該處大部分土地用作發展住宅是否適合。凌嘉勤先生回應

說，規劃署正進行有關香港口岸上蓋發展的研究。由於香港口岸受飛機噪音所限，而且只可發展需偌大樓面空間的設施，上蓋可能會發展會議展覽設施及大型零售設施。香港機場管理局亦正進行有關在機場北商業區發展商業及酒店用途的研究。此外，已有建議在東涌鐵路站發展辦公室樞紐。由於周邊地區已有大量作商業及零售用途的樓面空間供應，在東涌擴展區多建住宅，以構建更均衡的社區，做法恰當。

### 水路交通

35. 一名委員詢問可否發展香港口岸人工島與東涌東之間的水上交通。凌嘉勤先生回應說，香港口岸研究範圍不包括發展水上交通。香港口岸上蓋的商業設施遠離人工島海傍，並非步行可達。政府已計劃興建連接香港口岸人工島與機場的鐵路。長遠而言，或可把該鐵路線延長至東涌。目前，東涌發展碼頭提供來往屯門、沙螺灣及大澳的渡輪服務。

### 水陸之間的連繫

36. 一名委員察悉東涌東海傍一帶劃為「休憩用地」地帶，於是詢問該處除會建造生態海岸線外，還可否容納多項用途，例如釣魚區。主席回應說，建造生態海岸線是環評研究建議補償天然海岸線損失的緩解措施。根據二零一六年九月二十九日聆聽會的會議記錄，政府代表確認東涌東填海區海岸線綿長，各段海岸線可以採用不同的生態海岸線設計，以達致不同的特定目的。

37. 凌嘉勤先生說，分區計劃大綱圖提供概括的土地用途規劃大綱，把海傍一帶劃為「休憩用地」地帶，可確保該處會發展為公眾休憩用地。海傍各段範圍的合適用途，可在發展計劃稍後的詳細設計階段決定。由於東涌東有長長的海傍，應可容納多項用途和設計。

38. 委員大致認為，海傍的設計應旨在為市民提供多元化的用途。與會者同意要求秘書處向政府轉達城規會的意見——城規會認為，生態海岸線的設計，除了是要重建海岸生境和生態環境外，還應發揮其他功能，例如讓市民多親近海。海濱長廊

的設計應可配合多元化的用途，令海傍增添活力，並供進行水陸互動的活動。

### 人工海灘

39. 一名委員詢問分區計劃大綱圖可否回應一些申述人提出關設人工海灘的要求。與會者備悉，除了會議記錄及文件所載各部門的回應外，還須留意人工海灘必須建在水流不會沖走沉積沙泥的地點。申述人並沒有提交任何技術評估證實建議可行。

### 公眾停車場

40. 一名委員詢問可否把港鐵站附近公眾休憩用地的地下空間用作公眾停車場及單車停放處。與會者備悉，如有需要，可根據運輸署的意見，在「政府、機構或社區」地帶關設公共泊車位。根據《香港規劃標準與準則》及運輸署的意見，住宅發展項目內亦會關設附屬於該發展項目的泊車位。

### 水上活動中心

41. 一名委員察悉一些申述人要求關設水上活動中心。就此，該委員詢問假若某水上活動設施並非遊艇會所的附屬用途，這水上活動設施還可否設在「其他指定用途」註明「遊艇會所、船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施」地帶內。凌嘉勤先生回應說，該地帶准許關設附屬於經常准許的主要用途的水上活動設施。在發展計劃的詳細設計和落實階段可考慮該區的海水狀況後，探討在該區發展水上活動的潛力。

42. 與會者備悉分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「遊艇會所、船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施」地帶可准許關設公共及私人遊艇會所和水上活動中心。

### 多元化就業機會及濕貨街市

43. 一名委員詢問，分區計劃大綱圖如何回應一些申述人／提意見人提出就業機會不夠多元化的問題及興建由食物環境衛生署(下稱「食環署」)營辦的公眾濕貨街市的要求。與會者備

悉，根據政府代表提供的資料，東涌新市鎮擴展區會多開創 40 000 個職位，這是一個不少的數字。一些申述人所關注的問題，其實是他們難以在機場工作，因為雖然可以從東涌看到機場，但實際上前往機場的交通需時甚長。東涌新市鎮擴展區計劃完成後，東涌與機場之間的交通將會改善，方便居民到機場工作。至於公眾街市，與會者備悉，除了兩個現有的濕貨街市外，新的公共房屋發展項目會設有兩個新的公眾濕貨街市。

44. 主席備悉，政府已公開承諾相關決策局和部門(包括食物及衛生局、食環署、發展局及規劃署)會在東涌新市鎮擴展區的詳細設計和落實階段緊密合作，跟進該問題。食環署正積極考慮在東涌興建一個濕貨街市。

45. 委員備悉並同意文件所載政府對於申述和意見提出的理由和建議所作的回應(詳載於文件第 6.10 至 6.43 段及第 7.1 至 7.3 段)，以及政府代表在聆聽會和商議環節所作的回應。委員亦同意並沒有無法克服的問題未處理，以致有必要修訂有關分區計劃大綱草圖。

46. 經商議後，城規會同意備悉申述編號 R1(部分)及 R2(部分)表示支持的意見，以及申述編號 R58 的意見。

47. 城規會決定不接納申述編號 R1 及 R2 餘下的意見，以及申述編號 R3 至 R57 及 R59 的意見，並認為不應順應這些申述修訂草圖。理由如下：

「就所有申述而言

- (a) 東涌新市鎮擴展區的整體目的是擴展現有的東涌新市鎮，使之成為更具規模的社區，可應付房屋、社會、經濟、環境和當地居民的需要。在東涌東填海拓地，是其中一個重要的土地供應來源，用以應付本港中長期的房屋及經濟需要。環評報告已妥為評估及處理東涌新市鎮擴展區計劃所建議的填海及新發展帶來的環境及生態問題，確定有關情況符合環評條例的規定。該環評報告已在二零一六年四月獲環境保護署署長核准。此外，有關方面亦進行了多

項技術評估，確定這項計劃對交通、基礎設施、景觀、空氣流通和視覺的影響可以接受；

另就具體理由和建議提出的理由

*檢討區域零售設施的供應量及發展創新產業的需要(R1)*

- (b) 當局在規劃東涌新市鎮擴展區的商業活動時，已考慮大嶼山及其周邊地方其他已知或已規劃的發展項目，以確保這些發展項目能適度協調和配合，發揮協同效應；
- (c) 東涌東定位為區域辦公室兼智慧商業樞紐。基於規劃及環境方面的考慮因素，東涌東並沒有預留土地建科學園及工業邨。不過，草圖的《註釋》提供了彈性，可在區內開設與創新產業相關的辦公室。東涌與其他地區(例如屯門及洪水橋新發展區)具策略性連繫，由於這些地區有土地預留作工業發展，故亦可產生協同作用；

*闢設水上活動中心及人工海灘(R2)*

- (d) 申述人沒有進行環境和技術評估來證明闢設水上活動中心及人工海灘的可行性。有關建議會侵入現有的東涌海道，而且很可能會對環境造成不可接受的影響；

*反對進一步發展東涌(R3 至 R28、R30 至 R36、R45 至 R47、R52、R55 至 R57 及 R59)*

- (e) 根據規劃，東涌新市鎮擴展區將有不同類型的住宅發展，確保提供均衡的房屋組合和不同類型的房屋。東涌新市鎮擴展區採用的公營／私營房屋比例大致符合長遠房屋策略督導委員會所建議的比例。草圖建議不同密度的住宅發展，是顧及個別用地的特點、區內情況、相關的規劃及城市設計考慮因素、基礎設施的容量和運輸主導發展概念；

- (f) 環評報告已妥為評估及處理東涌新市鎮擴展區計劃下的新發展帶來的空氣質素問題，確定有關情況符合環評條例的規定。該環評報告已在二零一六年四月獲環境保護署署長核准。東涌新市鎮擴展區採用低碳城市概念，根據規劃，鐵路系統將是客運系統的主幹，配合完善的單車徑和行人路網絡，以減少對私家車的需求，從而減少溫室氣體排放；

*反對闢設遊艇停泊處(R5 至 R11、R13、R14、R52、R54 至 R56)*

- (g) 全港對遊艇停泊處存在需求，而東涌東是適宜闢設新遊艇停泊處的地點。擬議遊艇停泊處及其相關設施可令海濱增添活力，與毗鄰的酒店和商業發展項目相協調。海濱長廊將保留作公眾休憩用地，讓公眾享用；
- (h) 東涌新市鎮擴展區的核准環評報告已處理擬議遊艇停泊處可能造成的環境影響，環評報告並無發現有不可克服的問題。在詳細設計階段，會進一步研究擬議遊艇停泊處的運作及落實安排。落實有關工程前，會進行另一次環評，以履行環評條例所訂的法定要求；

*承受力不勝負荷(R15 至 R28、R52、R56 及 R57)*

- (i) 當局計劃發展全面的交通網絡，為東涌新市鎮擴展區提供服務。以東涌線的設計容量，加上東涌東及東涌西兩個新鐵路站，足以應付東涌新市鎮擴展區全面發展後規劃人口的需求。當局亦擬建大蠔交匯處和連接東涌東及北大嶼山公路的 P1 公路(東涌一大蠔段)，以紓緩未來的交通需求。此外，將於二零一八年落成的屯門至赤鱸角連接路可提供另一交通路線，有助減輕北大嶼山公路的交通流量；
- (j) 當局已根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府部門的意見，全面規劃東涌新市鎮擴展區的社

區、社會福利、康樂及教育設施，以服務整個新市鎮及其擴展區的人口；

- (k) 東涌新市鎮擴展區將可創造額外四萬個職位。商業發展大增，為該區創造多元化的就業機會。周邊地區的其他發展項目(例如機場三跑道系統、港珠澳大橋香港口岸的上蓋發展、機場北商業區和欣澳)亦會為東涌帶來更多職位。連綿的公園網絡和主要街道沿途亦計劃關設地區零售設施，為當地居民提供經營小生意的機會；

*特殊學校(R5 至 R7、R12 及 R59)*

- (1) 東涌已預留一幅用地作特殊學校用途，收生對象為輕度、中度及嚴重智障兒童；

*公眾街市(R5 至 R7、R12、R56 及 R59)*

- (m) 東涌新市鎮現時有街市設施和其他新鮮糧食零售店(例如逸東邨和富東邨的濕貨街市)，新的公共房屋發展項目內亦共設有兩個新的公眾濕貨街市。東涌新市鎮擴展區已預留用地，可發展各種政府、機構或社區設施。在這些設施中，公眾街市屬經常獲准許用途，如有需要，便可發展。此外，在可發展公共和私人房屋的「住宅(甲類)」用地，亦能關設包括街市在內的零售設施。在東涌新市鎮擴展區的詳細設計和落實階段，相關各局和部門會緊密合作跟進上述事宜；

*單車設施(R5 至 R7、R13 及 R14)*

- (n) 建議關建全面的單車徑網絡、單車停泊設施及單車公園，把東涌東主要地方連接起來。在規劃日後的發展時，會研究把單車徑延長至小蠔灣和欣澳的可能性；



*拆卸白芒碼頭(R5 至 R7 及 R13)*

- (o) 有需要拆除現時位於東涌東填海區內的白芒碼頭。當局於填海工程完成後，將會設置新的公眾登岸梯級；以及

*鐵路噪音(R58)*

- (p) 沿東涌線和機場快線的擬議商業發展的位置是經策略性安排，以阻隔鐵路噪音。因此，這些商業發展須適時落實。會於詳細設計研究檢視提供臨時緩解鐵路噪音措施的需要。」

48. 主席亦總結說，委員就擬議遊艇停泊處的用途及生態海岸線和海濱長廊的設計提出的關注事項將轉交政府跟進，而有關跟進工作不屬分區計劃大綱圖修訂程序的範圍。為此，請秘書處整理委員的意見，然後以函件方式把有關意見送交政府參考和跟進。

[李美辰女士及黎慧雯女士此時到席。]

**議程項目 4**

[閉門會議(商議部分)]

考慮有關《東涌谷分區計劃大綱草圖編號S/I-TCV/1》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第10177號)

---

[會議以廣東話進行。]

**商議部分**

49. 主席表示，委員於二零一六年九月二十九日的聆聽會上，聽取了有關《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》的申述和意見。二零一六年十一月十一日發給各委員的會議記錄草擬本無須修訂，並於席上獲得通過，而每節聆聽會的錄影記錄，已於二零一六年十月十八日送交各委員。

50. 秘書表示，委員所申報的利益已在二零一六年九月二十九日的聆聽會上匯報，並記錄在二零一六年九月二十九日會議記錄第3段。城規會其後備悉，R11由太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的附屬公司 **Coral Ching Limited** 提交。廖凌康先生和何安誠先生就此議項申報利益，因為他們現時與太古公司有業務往來。劉興達先生就此議項申報利益，因為他過去曾與太古公司有業務往來。黎慧雯女士就此議項申報利益，因為她的公司是太古公司的租戶。張國傑先生亦就此議項申報利益，因為他過去曾與世界自然基金會香港分會(R33)有業務往來。委員就此議項申報利益的最新資料如下：

- |       |  |
|-------|--|
| 符展成先生 | — 現時與會德豐地產有限公司(下稱「會德豐公司」)( <b>Forestside Limited (R10 及 C17)</b> 的母公司)和領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)( <b>Forestside Limited (R10 及 C17)</b> 的顧問)有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與會德豐公司有業務往來，過去與太古公司有業務往來   |
| 廖凌康先生 | — 現時與會德豐公司和太古公司有業務往來   |
| 張國傑先生 | — 現時與會德豐公司有業務往來，過去與世界自然基金會香港分會有業務往來  |
| 何安誠先生 | — 現時與會德豐公司和太古公司有業務往來，過往與蘇振顯測量行有限公司(建世投資有限公司及東涌念園文化機構有限公司(R7、R8、C1及C5)的顧問)有業務往來   |

- 侯智恒博士 — 為長春社(R32)副主席
- 黎慧雯女士 — 其公司是太古公司的租戶
- 黎庭康先生 — 涉及一宗與會德豐公司之間的訴訟案件
- 廖迪生教授 — 其近親可能在東涌擁有一個物業

51. 委員備悉符展成先生、劉興達先生、張國傑先生、何安誠先生、侯智恒博士、廖凌康先生及廖迪生教授因事未能出席會議，而黎庭康先生則已離席。委員亦備悉黎慧雯女士所涉及的利益屬間接利益，因此同意她可留在席上。

52. 委員亦備悉李美辰女士、李國祥醫生和余烽立先生沒有出席二零一六年九月二十九日有關東涌谷分區計劃大綱草圖的聆聽會，並同意他們不應參與商議部分的討論。

53. 為方便進行商議，秘書扼要重述有關東涌谷分區計劃大綱草圖的申述和意見的背景資料如下：

- (a) 二零一六年一月八日，城規會根據條例展示有關東涌的三份分區計劃大綱圖(包括東涌谷分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。這三份圖則主要加入了東涌研究提出的土地用途建議；以及
- (b) 在法定展示期內，城規會共收到 38 份就東涌谷分區計劃大綱草圖提交的申述書及 87 份就這些申述提交的意見書；

表示支持的申述(R1、R2、R11(部分)、R28(部分)、R30(部分)、R32(部分)及R33(部分))

54. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 申述人支持把認可鄉村稔園村劃為「鄉村式發展」地帶；

- (b) 申述人大致支持草圖和在第 61A 區劃設擬議的「住宅(丙類)2」地帶，因為該處鄰近鐵路站。此外，申述人亦認同在東涌河興建防洪系統，並歡迎設立河畔公園，因為此舉可保護東涌谷區內的自然環境和生態；以及
- (c) 申述人大致支持／歡迎把草圖刊憲，因為此舉使當局能對東涌谷區內破壞生態的行為採取法定強制執行規劃管制行動。

55. 委員備悉表示支持的意見。

表示反對的申述(R3 至 R12、R14 至 R38，以及就類似事宜提供意見的 R11(部分)、R28(部分)、R30(部分)、R32(部分)及 R33(部分))

*稔園和石門甲的私營靈灰安置所*

56. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 有部分申述人反對把稔園「鄉村式發展」地帶改劃作靈灰安置所用途，但也有部分申述人以下列理由支持在稔園和石門甲思親園發展私營靈灰安置所：
- 稔園村沒有小型屋宇需求。有關靈灰安置所在相關發展審批地區草圖刊憲前已開始營運，應視為「現有用途」。在稔園發展的私營靈灰安置所與周邊的土地用途和該區的鄉郊特色互相協調；以及
  - 思親園的靈灰安置所已建成數十年，土地擁有人無意在其土地發展「鄉村式發展」地帶准許的任何用途；以及
- (b) 應把稔園區內涵蓋私營靈灰安置所和私人土地的「鄉村式發展」地帶改劃作「機構或社區」用途，

以反映現有的靈灰安置所用途。其他社區用途(例如安老院和宗教機構)，也應列作經常准許的用途。

57. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 「靈灰安置所」用途不屬於「鄉村式發展」地帶內准許的用途。即使根據條例，這些靈灰安置所是可予容忍的「現有用途」，但它們與周邊地區環境不協調，亦不符合該區作鄉村式發展的長遠規劃意向；
- (b) 擬議道路網並不是為應付因發展靈灰安置所而出現的大量車輛而設計的，礙於該區環境限制，未必能改善擬議道路；以及
- (c) 由於改劃用途地帶建議中沒有提供詳細資料，因此未能確定擬議發展可能對視覺造成的影響。

#### *關建安老設施*

58. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 鑑於人口老化，以及公營安老設施經常短缺，稔園缺乏安老設施；以及
- (b) 應把第 67 區由「住宅(丙類)2」地帶改劃作「機構或社區」用途，以發展社區護理和長者支援服務；

59. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 規劃署是根據《香港規劃標準與準則》的規定和政府部門的意見，全面規劃東涌新市鎮擴展區的社區

設施和社會福利設施，為整個新市鎮的人口提供服務；

- (b) 東涌谷第 36A 區已預留一幅「政府、機構或社區」用地供興建政府、機構或社區綜合大樓。在有需要時，可在該綜合大樓設立安老設施。在毗連的東涌市中心地區的分區計劃大綱圖上，第 39 區和第 42 區的擬議公共房屋發展項目亦有安老院和長者鄰舍中心；以及
- (c) 對於在「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)」分別提供「住宿機構」或「社會福利設施」用途，當局已透過規劃申請審批機制彈性處理。

#### *牛凹村的「鄉村式發展」地帶範圍*

60. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 牛凹村的「鄉村式發展」地帶不夠大。把牛凹村「鄉村範圍」內的地方劃入「自然保育區」地帶內，會剝奪原居村民的發展權；以及
- (b) 應擴大牛凹村的「鄉村式發展」地帶範圍。

61. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 劃設「鄉村式發展」地帶時，已考慮現有的「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請、現有民居的分布模式、預測未來 10 年小型屋宇需求量、地形和自然環境等因素。有關的「自然保育區」地帶涵蓋範圍較大及完整的成齡樹林，而該樹林有具保育價值的植物。為妥善保護具重要生態價值的林地及東涌河，把這些地方劃為「自然保育區」地帶，實屬恰當；

- (b) 「農業用途」在「自然保育區」地帶內屬經常准許的用途，因此原居村民的發展權並沒有被剝奪；以及
- (c) 地政總署有政策容許在同一「鄉」提出跨村申請。規劃署不支持擴大牛凹村的「鄉村式發展」地帶範圍的建議，因為東涌鄉內的其他「鄉村式發展」地帶仍有土地可用以應付小型屋宇需求。

### 住宅發展

62. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 交通和社區設施不敷應用。應降低東涌新市鎮擴展區的發展密度和人口；
- (b) 東涌谷房屋用地建議的發展密度過低。區內的房屋組合失衡，公共房屋和私營房屋的發展密度亦有差異。位於東涌河河口東邊的內陸的高層公屋大樓，與東涌谷的鄉村格局不相協調。東涌西的建築物形貌呈不對稱狀，而非梯級狀的發展輪廓；以及
- (c) 應建設低碳社區。

63. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 當局已根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府部門的意見，全面規劃社區、社會福利、康樂及教育設施。當局已計劃發展全面的交通網絡，為東涌新市鎮擴展區提供服務。當局擬建兩個新鐵路站，把東涌與本港其他地區、大蠔交匯處、P1公路(東涌－大蠔段)及新的公共交通交匯處連接起來；
- (b) 東涌新市鎮擴展區是應付本港中長期房屋需求的重要土地來源之一。規劃署考慮到東涌谷生態易受影

響的地方和其鄉郊特色後，只建議在該處進行低密度的發展；

- (c) 讓不同社會羣體可選擇不同類型的房屋。東涌新市鎮擴展區目前整體上採用的公營／私營房屋比例約為 63 比 37，大致符合長遠房屋策略督導委員會所建議的 60 比 40 公營／私營房屋比例；
- (d) 有關的高層公屋大樓位於東涌市中心地區分區計劃大綱圖而非東涌谷分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內。整體而言，容許公屋發展項目採用較高的地積比率和建築物高度，是為了更有效地運用政府資源。只有適合作高密度發展的用地，才會獲考慮作興建公屋之用。該兩幅公屋用地毗鄰有高山為背景，而且位於東涌道旁，交通相對便捷。東涌谷分區計劃大綱圖涵蓋原居民鄉村所在的東涌河的西面地方，建築物的高度採用較低的梯級狀輪廓，由內陸向海傍遞降，這樣較適合鄉郊格局；以及
- (e) 鐵路系統將會是東涌新市鎮擴展區的客運系統的主要部分，區內還會闢設完善的單車徑網絡及行人道網絡，以減少私家車的數量及溫室氣體排放。

#### 具體建議

64. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) R10 就其擁有的用地 A 提出的土地用途建議：
  - 把沙咀頭的紅樹林納入分區計劃大綱圖內，並劃作「海岸保護區」地帶；
  - 擴大第 36A 區和第 36B 區的「政府、機構或社區」地帶範圍，以納入第 36E 區的「休憩用地」地帶和第 98A 區的「海岸保護區」地帶一部分地方。侯王宮所在的「政府、機構或社區」地帶面積相當大。第 36E 區內圍



繞侯王宮「政府、機構或社區」地帶的「休憩用地」地帶佔地甚廣，但該地帶東面位於私人土地上的部分，既不會用作舉辦節慶活動，也不會讓公眾進入。有關的改劃建議可讓私人土地擁有人能使用該幅私人土地作合理用途，滿足社會需要；

- 在有關的「政府、機構或社區」地帶的《註釋》內，把「分層住宅」用途列為第二欄用途，讓私人土地得以合理使用，同時確保該地帶的《註釋》與其他「政府、機構或社區」地帶的《註釋》相符；以及
- 劃設兩幅非建築用地，保護從侯王宮望向東涌灣的景致，以及作為緩衝區，以保護紅樹林和河道免受該「政府、機構或社區」用地日後的發展影響。該兩幅非建築用地的闊度可按政府要求增至 15 米；

(b) R10 就其擁有的用地 B 提出的土地用途建議：

- 把第 45D 區的「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」用地和第 98D 區的「海岸保護區」用地一部分地方改劃為「住宅(丙類)2」地帶，另外一部分地方改劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶；
- 原本擬設的雨水滯留及處理池則遷至第 80 區的「休憩用地」地底，然後把該「休憩用地」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶，並在「休憩用地(1)」地帶的《註釋》第一欄加入「雨水滯留及處理池」用途；

(c) R11 就其擁有的用地提出以下建議：

- 把第 60 區由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，使最高地積比率和

建築物高度相應增加。容許在「住宅(丙類)」地帶內作「商店及服務行業」用途；

- 刪除第 60 區和第 71A 區兩幅分別闊 20 米和 30 米的非建築用地；以及
- 把非必要用作「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」用途的地方改劃為其他合適的土地用途地帶。

65. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

#### R10 擁有的用地 A

- (a) 位於沙咀頭河口範圍內及東涌灣沿岸的紅樹林區，位置低於高水位線。在擬備法定圖則方面，既定的做法一般是不把低於高水位線的地方(即大部分時間都被海水覆蓋)納入分區計劃大綱圖；
- (b) 從城市設計角度而言，二級歷史建築侯王宮四周均為休憩用地會更為理想，這樣可有彈性因應該廟宇的文化和歷史價值給予相應空間。把「海岸保護區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶的建議，不符合該區主張保育的規劃意向。把位於沙咀頭的紅樹林區納入「海岸保護區」地帶，但縮減該地帶周圍沿岸部分範圍的建議，未必能為紅樹林提供足夠的緩衝；
- (c) 根據「政府、機構或社區」地帶的《法定圖則註釋總表》，「分層住宅」用途只會在適當的情況下才會列入第二欄用途。這意味着「分層住宅」用途應否列入為「政府、機構或社區」地帶，是須就個別情況進行評估，並須顧及區內情況。關於東涌谷分區計劃大綱草圖，劃為「政府、機構或社區」地帶的用地一概已指定／預留作特定用途，政府完全無意把該些用地作興建住宅之用；

- (d) 申述人並無提交影像資料，證明擬議的非建築用地是有效的觀景廊，而草圖所劃的「海岸保護區」地帶，更適合作保護紅樹林和河道的用途；

#### R 10 擁有的用地 B

- (e) 第 45D 區必須設有雨水滯留及處理池，以調節雨水在高峯時的流量，以及處理來自毗連道路和發展項目的地面徑流。有關的雨水滯留及處理池是作為緩衝區，保護具有重要生態價值的東涌河。沒有評估資料證實把有關用地改劃為「住宅(丙類)2」用地後所導致的居住人口增加，不會造成負面影響；
- (f) 把第 80 區劃為「休憩用地」地帶是要反映該處現有的臨時足球場和植物苗圃。待進一步研究後，或可把此區發展為河畔公園的一部分。把雨水滯留及處理池建在地底的建議並不可行；

#### R 11 的建議

- (g) 上述把第 60 區由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，提高最高地積比率及建築物高度的建議，會影響規劃、環境及基礎設施的容量，東涌研究的相關技術評估及環境影響評估未有適當地對該建議進行測試。由於第 60 區位於海濱附近，毗連沿河道劃定的「海岸保護區」地帶，提高這個地區發展密度的建議有違設計概念。「商店及服務行業」屬「住宅(丙類)」地帶的第二欄用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准；
- (h) 第 60 區的非建築用地為風道的一部分，該風道由裕東路伸延向第 61A 區，形成一條連綿不斷的通風廊。另外，第 71A 區的非建築用地是觀景廊的重要部分，讓人從石門甲村向東涌灣眺望，仍可觀賞到壯闊的景觀；以及
- (i) 該為闢設雨水滯留及處理池而劃的「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶對減低東涌河

一帶發生洪水氾濫的風險有重要作用。申述人沒有提交技術評估，亦沒有提供其他可代替上述設施的措施。

### 就業機會和經濟發展

66. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 區內居民主要是低技術工人，發展低密度私人住宅無助他們就業。有需要發展經濟，以提供更多元化的就業機會；
- (b) 發展農業可支持區內經濟，為低技術工人提供更多原區就業機會。應把劃作低密度發展的土地用來發展社區農場，以推動本土經濟，實現城鄉共生。政府應收回私人土地發展農業；以及
- (c) 應把侯王宮附近第 36D、第 36E 和第 98A 區的一部分地方分別由「政府、機構或社區」地帶、「海岸保護區」地帶和「休憩用地」地帶改劃為「商業」地帶。

67. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 東涌新市鎮擴展區會發展商業設施(包括辦公室、零售設施、酒店和遊艇停泊處)，創造多元化的就業機會。周邊地區的其他發展項目(例如香港國際機場三跑道系統、港珠澳大橋香港口岸、機場北商業區和欣澳)亦會為東涌帶來更多職位；
- (b) 根據東涌研究和實地調查所得，東涌谷地區大部分農地是已荒棄的耕地及／或無人管理的果園。制訂東涌谷分區計劃大綱草圖時，已參考現有的特點和土地用途，劃設適當的用途地帶，亦已就該區農地的生態價值和復耕潛力，諮詢相關政府部門，包括

漁農自然護理署(下稱「漁護署」)。相關政府部門並無表示有政策或計劃收回私人土地，以在該區進行由政府主導的農業發展。農業用途是「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」內經常准許的用途；以及

- (c) 第 36D 區的「政府、機構或社區」地帶目前正用作東涌戶外康樂營，而第 36E 區現為休憩用地。「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此外，草圖建議在第 38A、38B 及 38C 區劃設「商業」用地，以善用鄰近擬建的東涌西鐵路站和公共交通交匯處之地利。

#### *對生態保育及環境的關注*

68. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

#### 發展造成的不良影響

- (a) 擬議的住宅及鄉村式發展會影響生態及天然環境。該區發現具重要保育價值的物種和本土成齡大樹。有關的「鄉村式發展」地帶內仍有常耕農地；
- (b) 經核准的環境評估報告(下稱「環評報告」)的生境地圖沒有標示位於莫家村和石榴埔的兩條河道，此舉會導致分區計劃大綱圖所劃設的土地用途地帶不恰當。「鄉村式發展」地帶內的河道和林地應改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」；
- (c) 日後在「鄉村式發展」地帶進行的鄉村式發展，可能會破壞石榴埔螢火蟲的生境。東涌研究原先建議把石榴埔一些地方劃為「農業」地帶，但現時分區計劃大綱圖把這些地方劃為「鄉村式發展」地帶；
- (d) 第 61A 區大部分地方是果園，有盧文氏樹蛙出沒。這些地方在東涌研究的建議發展大綱圖上原先建議

劃為「綠化地帶」，但現時在分區計劃大綱圖上卻劃為「住宅(丙類)2」地帶。第 61A 區的生態與東涌谷及東涌灣的生態系統相連。第 61A 區應還原為「綠化地帶」；

- (e) 擬在第 38A 區發展的商業設施及公共交通交匯處會侵入黃龍坑河口西岸的紅樹林。應把擬在第 38A 區興建的公共交通交匯處遷往東涌市中心地區分區計劃大綱草圖上第 107 區的「政府、機構或社區」地帶或第 39 區的「住宅(甲類)1」地帶內；以及
- (f) 擬建的道路、擬在第 45B 區興建的雨水滯留及處理池的圍欄及非法搭建的現有橋樑會中斷及阻礙潛在的野生動物走廊。其中一條野生動物走廊位於莫家村「鄉村式發展」地帶內，另一條在石門甲附近的走廊則過於狹窄。

69. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 東涌新市鎮擴展區的環評報告已妥為評估及處理東涌新市鎮擴展區計劃帶來的環境及生態問題，確定有關情況符合《環境評估條例》(下稱「環評條例」)的規定。為了保護海洋生境，不會在東涌灣填海拓地，只會在生態價值低的用地發展低密度的住宅；
- (b) 環評報告的生境地圖僅標示主要的河道，而有關的「河道」是非常細小的河溪。相關政府部門在處理小型屋宇批建申請時，會確保申請人保護「鄉村式發展」地帶內的樹木及河道；
- (c) 至今沒有關於石榴埔螢火蟲的已發布資料／正式報告。有關地方是位於現有鄉村外圍的荒廢農地及／或無人管理的果園，只有有限的農業活動，而「農業用途」在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途；

- (d) 第 61A 區的「住宅(丙類)2」地帶大部分地方是果園和荒廢農地，屬生態價值較低的地方。盧文氏樹蛙是在鄰近的「海岸保護區」地帶內發現，而非在該「住宅(丙類)2」用地內發現。此外，環保署署長批准東涌新市鎮擴展區環評報告時附加了多項條件，其中包括要為受東涌新市鎮擴展區計劃影響而具保育價值的兩棲動物(例如盧文氏樹蛙)制訂詳細的生境改善及遷移計劃。有關計劃會在東涌西的工程展開前，提交環保署署長審批。為了回應東涌研究第三階段公眾參與活動所收到的公眾意見，指東涌谷生態價值低的地方應用作發展住宅，以應付本港殷切的房屋需求，故建議把第 61A 區涵蓋荒廢農地或無人打理的果園的地方用作發展低密度住宅，其餘有蘆葦和具生態價值的紅樹林覆蓋的地方則保留作分區計劃大綱草圖上的「綠化地帶」；
- (e) 經核准的環評報告顯示，擬在第 38A 區發展的商業設施及公共交通交匯處不會侵進任何紅樹林，包括黃龍坑口的紅樹林。第 39 區的公共房屋發展項目已經施工，該用地已無空間可容納公共交通交匯處；以及
- (f) 當局考慮到該區的天然及鄉郊環境後，已把東涌谷擬議的道路網盡量縮小。對於申述人關注擬議雨水滯留及處理池的周邊圍欄可能會阻礙野生動物通道，根據已核准的環評報告，有關部門在詳細設計該項設施時，會考慮該處是野生動物生境這另一功能。劃為「自然保育區」地帶或「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶的東涌河及其緩衝區可作為各生境間的通道。

### 保育地帶

70. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 多個環保團體聯合提交了一份建議發展審批地區圖。有關建議如下：

- 把東涌河的河道和河岸(主河道每邊各 30 米，支流每邊各 20 米的範圍)和東涌灣指定為「具特殊科學價值地點」。把東涌灣的泥灘和後灘劃為「海岸保護區」地帶；
- 把河流自然公園延伸至東涌河西段。政府應把相關私人地段收回作河畔公園，並加以管理；以及
- 把黃龍坑地區納入發展審批地區圖或郊野公園擴建部分的範圍。

71. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 同一建議發展審批地區圖曾於當局審議環評報告及發展審批地區草圖時提交當局考慮。當局在擬備分區計劃大綱草圖時已顧及有關建議；
- (b) 漁護署現無計劃把河道或河岸區劃為「具特殊科學價值地點」。東涌河及闊 20 至 30 米的河岸區已劃為「自然保育區」地帶，而東涌灣的沿海地方則劃為「海岸保護區」地帶；
- (c) 東涌河的東段已劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶。東涌河的西段則河道狹窄，沿岸大多為農地或受到較少干擾的天然生境。河畔公園是供市民作康樂用途，可能會吸引大批遊客湧入，與西面支流地方的鄉郊格局並不協調。此外，有關的鄉郊道路亦不能承受大量遊客湧入。把西支流一帶劃為「自然保育區」地帶較為合適，以作為緩衝區，保護東涌河和保持其生態完整性。東涌河河口沿岸一帶全劃為「海岸保護區」地帶，而沿河及河岸一帶則劃為「自然保育區」地帶及「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶，這做法恰當，可發揮緩衝作用，以保護東涌河及其河口的環境；以及



- (d) 黃龍坑地區主要為政府土地，唯一通往該區的道路是一條水務署的公用設施道路。這條道路單線行車，限制車輛駛往黃龍石澗的上游地區，因此，該區所受的發展威脅相對較低。黃龍石澗及其 30 米闊的河岸區已劃為「自然保育區」地帶。

### 東涌河及林地

72. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 應從整個河流系統來考慮東涌河的生態和價值，僅把河口地方劃為「海岸保護區」地帶對保育東涌河的作用不大，而該「海岸保護區」地帶會變得商業化。政府應把東涌河谷的所有私人地段收回作河流自然公園，並加以管理；以及
- (b) 不同地方的風水林被劃為不同的土地用途地帶，有些風水林所在的地方被劃為「鄉村式發展」地帶。草圖沒有把一些林地劃為「自然保育區」地帶，沒有妥為管制林地內的發展及破壞生態行為，部分林地會受劃設的「其他指定用途」註明「堤堰」地帶所影響。因此，應把所有風水林和成齡樹林劃為「自然保育區」地帶。

73. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 政府會因應需要，收回和清理私人土地，以進行已規劃的工務工程、公共發展項目、土地平整工程和基礎設施工程。渠務署會接手管理該河畔公園；以及
- (b) 風水林大多已劃入「自然保育區」地帶及「綠化地帶」。鑑於石門甲道擴闊空間所限，加上要興建防洪堤堰，小部分風水林難免會因而消失。

生態旅遊及生態教育、破壞生態的活動和規劃管制

74. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 應把東涌河口附近的土地劃為「其他指定用途」註明「保育、生態旅遊及生態教育」地帶；
- (b) 當局欠缺對傾倒廢物、排放污水、不協調的發展等施加土地用途管制及採取執法行動的權力。田心／礮頭海灘「具特殊科學價值地點」的生態價值高，應把該地區納入發展審批地區圖或郊野公園擴建部分的範圍；
- (c) 應把東涌灣海岸線的泥灘和紅樹林納入分區計劃大綱圖的範圍，並將之劃為「海岸保護區」地帶；以及
- (d) 應修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，禁止或管制對生態和環境造成不良影響的用途和活動。

75. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 可在擬設的河畔公園發展教育及研究用途。在「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶下，「郊野學習／教育／遊客中心」用途是經常准許的用途。「大嶼山康樂及旅遊發展策略－可行性研究」現正研究東涌谷發展旅遊及康樂用途的潛力，稍後會提出有關生態旅遊的建議，以善用東涌谷的自然及文化遺產；
- (b) 東涌谷地區的發展審批地區草圖在二零一五年八月二十一日刊憲。規劃事務監督可就東涌谷的土地用途，對違例發展採取執法及規管行動。田心不屬東涌新市鎮擴展區的範圍。由於田心距離東涌很遠，而且該地區現時沒有車輛通道，附近地方亦無計劃

進行大規模發展，故受發展威脅的程度相對較低。因此，並無迫切需要要為該區制訂法定圖則，以在該區實施規劃管制；

- (c) 根據劃設分區計劃大綱圖的規劃區界線的既定做法，只有高於高水位線的沿海地區才會納入為規劃區範圍。此外，當局沿着東涌灣的海岸線劃設「海岸保護區」地帶，以透過規劃管制來保護東涌灣的生態；以及
- (d) 草圖的《註釋》已有足夠條文，禁止或管制可能對生態和環境造成不良影響的用途和活動。有關條文如下：
- 根據「綠化地帶」、「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的《註釋》，河道改道、填土／填塘或挖土工程必須取得城規會的規劃許可；
  - 根據草圖的《註釋》說明頁，在「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶內，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途，其他為期不超過三年的臨時用途或發展須向城規會申請許可；以及
  - 根據草圖的《註釋》說明頁，如擬對現有用途作出任何實質改變(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是分區計劃大綱草圖所准許的。

#### 空氣污染及污水排放

76. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 應為該區持續增長的人口著想，提出改善空氣質素的措施。隨着低密度私人住宅落成，該區的私家車

數量將會增加，導致環境污染，破壞自然環境；以及

- (b) 已發展地區的污水或雨水不應排放至東涌河的河道及河口。已接駁公共污水渠的村屋比率應達令人滿意的水平。

77. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 根據有關東涌新市鎮擴展區的經核准環評報告，在實行建議的緩解措施後，擬議的填海工程和有關發展在施工及營運階段可能造成的空氣質素影響，會符合環評條例的規定；
- (b) 草圖建議在東涌谷關設一系列的雨水滯留及處理池，把來自附近道路及發展項目的地面徑流先收集到雨水滯留及處理池加以處理，才排入東涌河；
- (c) 該區會設置新的公共污水收集系統，以處理東涌的擬議發展及東涌谷現有鄉村地區所排出的污水；以及
- (d) 關於岩土穩定性，當局確定有關發展不會造成無法克服的問題，並建議實施適當的緩解措施。

78. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 部分認為政府應處理東涌谷嚴重的水浸問題，部分則認為政府不值得為了發展低矮住宅項目而修築堤堰，令自然生態環境受損。有關堤堰和雨水滯留及處理池佔地甚廣。政府沒有提供足夠資料，證明有理由不採用傳統的排水系統做法；
- (b) 劃設「綠化地帶」會影響磡頭村現有的村民墓地；以及

- (c) 東涌曾多次發生造成嚴重破壞的山泥傾瀉事故，東涌谷以西的彌勒山東面斜坡的土力安全風險尤大。當局應顧及斜坡的穩定性。該區的大理岩溶洞及東涌灣的土地斷層，或會使建築費用高昂，因此應進行詳細的岩土工程勘察。

79. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 東涌谷地區的排水系統設計不宜採用傳統方法，興建混凝土河堤來擴闊和拉直河道，也不宜實行市區的防洪措施，興建大型地下蓄洪池，以免對河流的生態系統造成不良影響。因此，東涌谷地區採用了設計較為環保的可持續城市排水系統，包括關建堤堰系統和雨水滯留及處理池，防止東涌河／東涌灣洪氾及受到污染；
- (b) 根據草圖的《註釋》，「綠化地帶」內現有的許可墓地不會受到影響，但關設新墓地則須向城規會取得規劃許可；以及
- (c) 根據東涌研究所進行的岩土評估及天然山坡災害評估，東涌新市鎮擴展區的新發展地區並無不可克服的土力問題。當局可選用適合的地基來處理區內個別用地的土地狀況。

#### 對申述的意見

80. 與會者備悉城規會接獲的 87 份意見書所提出的意見與申述所提出的意見大致相似，而政府對這些意見的回應與對有關申述的回應亦相似。這些意見及回應詳載於上文。關於 C20 提出關建穿越東涌河谷和橫跨東涌灣泥灘的行人板道的建議，委員備悉東涌灣河口的海岸區所劃的「自然教育徑」及「自然保護區」用途是「海岸保護區」地帶經常准許的用途。

[伍穎梅女士此時離席。]

81. 主席邀請委員就申述人和提意見人提出的各方面關注事項表達意見。

#### 東涌河河口一帶的住宅發展

82. 兩名委員就東涌河河口一帶兩個住宅發展項目的發展規模提出問題。與會者備悉，根據二零一六年九月二十九日的聆聽會會議記錄第 64(b)段，東涌谷分區計劃大綱圖涵蓋的地方會提供約 1 800 個私人住宅單位。根據東涌谷分區計劃大綱圖的《說明書》，「住宅(丙類)2」地帶總面積 19.31 公頃，而區內共有七幅「住宅(丙類)2」用地。兩幅有關的「住宅(丙類)2」用地的發展規模並不龐大，不會在城市設計方面造成不可接受的影響。

#### 東涌河西段

83. 一名委員表示，同意東涌河西段或無必要發展為河畔公園，但政府有否措施確保河水水質不受鄰近的發展所影響。

84. 規劃署署長凌嘉勤先生回應說，有關地方劃為「自然保育區」地帶，而東涌谷地區先前受發展審批地區圖涵蓋，規劃事務監督因而有權對違例發展採取執管行動。東涌河東段鄰近市中心，劃為河畔公園是為了達到保育目的，以及提供公共康樂設施。這有別於東涌河西段的情況，西段與市中心相距較遠，遊人也較少。防洪堤堰某程度可阻隔發展項目的地面徑流，保護河水不受污染。

85. 副主席表示，河畔公園的設計重點應在於方便公眾遊覽公園。他認為，透過關設雨水滯留及處理池來減輕洪水氾濫的風險是創新的做法，值得讚賞，惟處理池的設計必須配合該區的鄉郊環境。

86. 委員備悉並同意文件所載政府對於申述和意見提出的理由和建議所作的回應(詳載於文件第 6.16 至 6.69 段及第 7.1 至 7.3 段)，以及政府代表在聆聽會和商議環節所作的回應。委員亦同意並沒有無法克服的問題未處理，以致有必要修訂有關分區計劃大綱草圖。

87. 經商議後，城規會同意備悉申述編號 R1、R2、R11(部分)、R28(部分)、R30(部分)、R32(部分)及 R33(部分)表示支持的意見。

88. 城規會決定不接納申述編號 R11、R28、R30、R32 及 R33 餘下的意見，以及申述編號 R3 至 R10、R12 至 R27、R29、R31、R34 至 R38 的意見，並認為不應順應這些申述修訂草圖。理由如下：

「就所有申述而言

- (a) 東涌新市鎮擴展區的整體目的是擴展現有的東涌新市鎮，使之成為更具規模的社區，可應付房屋、社會、經濟、環境和當地居民的需要。在東涌東填海拓地，是其中一個重要的土地供應來源，用以應付本港中長期的房屋及經濟需要。環評報告已妥為評估及處理東涌新市鎮擴展區計劃所建議的填海及新發展帶來的環境及生態問題，確定有關情況符合環評條例的規定。該環評報告已在二零一六年四月獲環境保護署署長核准。此外，有關方面亦進行了多項技術評估，確定這項計劃對交通、基礎設施、景觀、空氣流通和視覺的影響可以接受；

另就具體理由和建議提出的理由

「鄉村式發展」地帶內的私營靈灰安置所(R3 至 R7 及 R9)

- (b) 現有的認可鄉村和適宜用作鄉村擴展的地方劃為「鄉村式發展」地帶。「靈灰安置所」用途不符合該區作鄉村式發展的規劃意向，而且與該區的鄉郊特色並不協調。申述人亦沒有提供資料證實有關發展不會對交通和環境造成負面影響。把稔園改劃為「機構或社區」地帶以反映現有靈灰安置所用途的建議不獲支持；

*闢設安老設施(R3、R4、R7及R8)*

- (c) 當局是根據《香港規劃標準與準則》的規定和相關政府部門的意見，全面規劃東涌新市鎮擴展區的社區和社會福利設施，為整個新市鎮及其擴展區提供服務。如日後有額外需要，在「鄉村式發展」地帶和「住宅(丙類)」地帶，「住宿機構」和「社會福利設施」屬第二欄用途，倘向城規會申請，或會獲得批准。申述人沒有提出有力的理據，支持改劃稔園村的「鄉村式發展」地帶和第67區的「住宅(丙類)2」地帶，以闢設社區和社會福利設施；

*反對牛凹村的「鄉村式發展」地帶範圍(R12)*

- (d) 當局劃設「鄉村式發展」地帶範圍時，已考慮現有的「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請、現有的民居分佈模式、未來10年小型屋宇需求量預測、區內地形和自然環境。鑑於周邊地區具生態價值，申述人沒有提出有力的理據以支持擴大「鄉村式發展」地帶；

*反對「綠化地帶」範圍涵蓋磡頭村的墓地(R14)*

- (e) 「綠化地帶」內現有的墓地不會受到影響，但闢設新墓地則須取得城規會的規劃許可；

*就業機會和經濟發展(R13、R15至R24、R29、R35及R38)*

- (f) 東涌新市鎮擴展區會發展商業設施(包括辦公室、零售設施、酒店和遊艇停泊處)，創造多元化的就業機會。周邊地區的其他發展項目(例如機場三跑道系統、港珠澳大橋香港口岸、機場北商業區和欣澳)亦會為東涌帶來更多職位。連綿的公園網絡和主要街道沿途亦計劃闢設地區零售設施，為當地居民提供經營小生意的機會。東涌新市鎮擴展區將可創造額外約四萬個職位；



- (g) 「農業用途」是「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」內經常准許的用途。政府現時並無針對收回私人土地作農業用途的政策；
- (h) 建議在第 38A、38B 及 38C 區劃設的「商業」用地的功能是地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，以及善用鄰近擬建的東涌西鐵路站之地利。申述人並無提交具體的發展建議或技術及環境評估報告，以支持把第 36D、36E 及 98A 區的部分地方，分別由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和「海岸保護區」地帶改劃為「商業」地帶的建議；

*東涌的承受力不勝負荷(R11、R29、R34 及 R35)*

- (i) 當局已計劃發展全面的交通網絡，為東涌新市鎮擴展區提供服務。以東涌線的設計容量，加上東涌東及東涌西兩個新鐵路站，足以應付東涌新市鎮擴展區全面發展後規劃人口的需求。當局擬建大蠔交匯處和連接東涌東及北大嶼山公路的 P1 公路(東涌一大蠔段)，以紓緩未來的交通需求。此外，將於二零一八年落成的屯門至赤鱸角連接路可為區內居民提供另一交通路線，有助減輕北大嶼山公路的交通流量。至於區內的交通接駁，東涌研究為東涌谷規劃了多條區域及地方幹路；
- (j) 當局已根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府部門的意見，全面規劃東涌新市鎮擴展區的社區、社會福利、康樂及教育設施，以服務整個新市鎮及其擴展區的人口；

*住宅發展(R10、R11、R15 至 R19、R22 至 R24、R29、R35 及 R38)*

- (k) 根據規劃，東涌新市鎮擴展區將會有不同類型的住宅發展，確保提供均衡的房屋組合，讓市民可選擇不同類型的房屋。東涌新市鎮擴展區採用的公營／私營房屋比例，大致符合長遠房屋策略督導委員會

所建議的比例。建議的住宅發展的密度，已顧及個別用地的特點、區內的情況、生態和環境方面的影響、相關的規劃和城市設計考慮因素，以及基礎設施的容量；

- (1) 東涌新市鎮擴展區採用了低碳城市的概念，鐵路系統將會是該區的客運系統的主要部分，以減少私家車的需求。區內還會闢設完善的單車徑網絡、單車停泊設施及行人道網絡。至於在東涌谷闢設廚餘收集設施的建議，有關部門會在詳細設計階段檢視該建議；

### *R10 的具體土地用途建議*

#### 用地 A

- (m) 建議擴大「政府、機構或社區」地帶，會侵入毗鄰的「休憩用地」地帶和「海岸保護區」地帶，做法不當。申述人沒有提出有力的理據以支持建議擴大有關地帶，亦沒有提供足夠資料以支持劃設兩個非建築用地的建議；
- (n) 將「分層住宅」用途列入「政府、機構或社區」地帶的《註釋》的第二欄用途，並不符合位於第 36A 區的「政府、機構或社區」用地的規劃意向，該用地指定用作興建政府、機構或社區綜合大樓，提供社會福利及其他政府、機構或社區設施；

#### 用地 B

- (o) 沒有理據支持把第 45D 區的「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」用地和把「海岸保護區」用地改劃為「住宅(丙類)2」用地和「其他指定用途」註明「河畔公園」用地。該區必須設有擬議的雨水滯留及處理池，以調節雨水在高峯時的流量，以及處理來自毗連道路和發展項目的地面徑流，該設施亦不可遷至地底。申述人沒有進行技術和環境評估，以證實改劃上述用地不會造成負面影響；

*R11 的具體土地用途建議*

- (p) 把第 60 區由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶的建議，未獲技術和環境評估證實可行，從城市設計角度而言不支持該建議。「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，是作低層、低密度的住宅發展；如向城市規劃委員會提出申請，商業用途或會獲得批准。「商店及服務行業」屬第二欄用途，必須先向城規會提出申請，城規會可能在有附帶條件或無附帶條件下批准有關用途；
- (q) 申述人沒有提供理據或視覺和技術評估報告，以支持刪除第 60 及 71A 區兩個作為風道及／或通風廊的非建築用地；
- (r) 該「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶是東涌谷可持續發展的排水及防洪系統一部分。申述人提出將之改劃為其他用途地帶的建議缺乏技術評估支持，申述人亦沒有建議替代的措施；

*對生態保育及環境的關注(R9、R11 及 R18 至 R38)*

- (s) 環評報告已妥為評估及處理東涌新市鎮擴展區計劃所建議的新發展帶來的環境及生態問題，確定有關情況符合環評條例的規定。該環評報告已在二零一六年四月獲環保署核准。具體而言，當局是以東涌研究所建議的發展大綱圖作為依據制訂草圖。而在制訂東涌研究的建議發展大綱圖的土地用途建議時，已進行生態調查。基於有些用地的生態價值相對較低，加上該區一派鄉郊風貌，風景優美，故此該些用地被鑑定為適合發展低矮、低密度的住宅；
- (t) 從自然保育的角度而言，鑑於東涌河的河岸地帶、東涌灣的沿海地方和東涌谷的成齡樹林等地方的生態功能和環境狀況，建議把這些地方劃為與保育相關的用途地帶(例如「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」)，做法恰當；

- (u) 當局劃設石榴埔的「鄉村式發展」地帶範圍時，已考慮現有的「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請、現有的民居分佈模式、未來 10 年小型屋宇需求量預測、區內地形和自然環境。現有鄉村的外圍主要是荒廢農地及無人管理的果園，只有有限的農業活動。「農業用途」在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途；
- (v) 設立「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶，是要保護及保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育和防洪目的及作教育和研究用途，並且分隔開具有重要生態價值東涌河裏易受破壞的天然環境，以免發展項目對之造成不良影響。可考慮在河畔公園內發展建議的生態旅遊及生態教育用途。有關部門會在詳細設計階段研究在河畔公園發展教育和研究用途的詳情；
- (w) 東涌谷地區自二零一五年八月二十一日起受發展審批地區圖涵蓋，該圖其後於二零一六年一月八日被分區計劃大綱草圖取代。規劃事務監督可對東涌谷的違例發展採取執管行動；
- (x) 田心／礮頭地區遠離東涌，現時沒有車輛通道，附近地方亦無計劃進行大規模發展，故受發展威脅的程度相對較低。因此，並無迫切需要要為該區制訂法定圖則；
- (y) 根據有關東涌新市鎮擴展區的經核准環評報告，在實行建議的緩解措施後，有關發展在擬議的施工及營運階段可能造成的環境影響，會符合環評條例的規定；以及
- (z) 草圖的《註釋》已有足夠條文，禁止或管制可能對生態和環境造成負面影響的用途／發展和活動。」

## 議程項目 5

[閉門會議(商議部分)]

考慮有關《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號  
S/I-TCTC/21》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10178 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 商議部分

89. 主席表示，委員於二零一六年十月四日的聆聽會上，聽取了有關《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》的申述和意見。二零一六年十一月十一日發給各委員的會議記錄草擬本無須修訂，並於本會議的議程項目 1 下獲得通過，而每節聆聽會的錄影記錄，已於二零一六年十月十八日送交各委員。

90. 秘書表示，委員所申報的利益已在二零一六年十月四日的聆聽會上匯報，並記錄在二零一六年十月四日會議記錄第 4 段。詳情如下：

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長的身分)              | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員                 |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | — 為擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表 |
|                                   | — 其近親在東涌市中心地區擁有一間物業                     |
| 梁慶豐先生                             | — 為香港房屋委員會(下稱「房委會」)投標小組委員會委員            |

- |                |  |
|----------------|--|
| 侯智恒博士          | — 現時與房委會有業務往來，並為長春社(R24)副主席                            |
| 廖凌康先生<br>何安誠先生 | ] 現時與房委會和太古公司<br>] (Coral Ching Limited (R1)的母公司)有業務往來 |
| 黎慧雯女士          | — 現時與房委會有業務往來，而其公司是太古公司的租戶                             |
| 劉興達先生          | — 現時與房委會有業務往來，過去曾與太古公司有業務往來                            |
| 符展成先生          | — 現時與領賢規劃顧問有限公司(香港水上活動議會(R5)的代表)有業務往來，過去曾與房委會有業務往來     |
| 余烽立先生<br>林光祺先生 | ] 過去曾與房委會有業務往來<br>]                                    |
| 張國傑先生          | — 過去曾與世界自然基金會香港分會(R25)有業務往來                            |
| 潘永祥博士          | — 其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作                                 |
| 廖迪生教授          | — 其近親可能在東涌擁有一間物業                                       |

91. 委員備悉，由於這份分區計劃大綱草圖提出的公共房屋發展項目大體上是關乎房屋用地，而非房委會建議的房屋計劃，故不構成直接利益衝突。與會者同意上述已申報涉及與房委會有關的利益的委員可留在席上。委員備悉梁慶豐先生、侯

智恒博士、廖凌康先生、何安誠先生、劉興達先生、符展成先生、林光祺先生、張國傑先生及廖迪生教授因事未能出席會議。委員亦備悉關偉昌先生及黎慧雯女士所涉及的利益屬間接利益，因此同意他們可留在席上。

92. 與會者備悉，現時在席的所有委員都出席了二零一六年十月四日有關東涌市中心地區分區計劃大綱草圖的聆聽會。

93. 為方便進行商議，秘書扼要重述有關東涌市中心地區分區計劃大綱草圖的申述和意見的背景資料如下：

- (a) 二零一六年一月八日，城規會根據條例展示有關東涌的三份分區計劃大綱圖(包括東涌市中心地區分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。這三份圖則主要加入了東涌研究提出的土地用途建議；以及
- (b) 在法定展示期內，城規會共收到 28 份就東涌市中心地區分區計劃大綱草圖提交的申述書及 81 份就這些申述提交的意見書；

表示支持的申述(R1)

94. 秘書扼要重述 R1 的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 雖然申述人大致支持這份草圖，以及支持把「綜合發展區」用地改劃為其他用途地帶，以反映現有的發展，但申述人亦提出以下關注事項：
  - 把第 48 區由「住宅(甲類)」地帶降格至「住宅(乙類)3」地帶(地積比率由 5 倍降至 2 倍)的建議(修訂項目 C)，違背了要增加房屋土地供應的現行政策目標。把建築物高度訂為主水平基準上 55 米的建議，與梯級狀的建築物高度輪廓有牴觸。第 23 區原是「休憩用地」地帶，現改劃為地積比率為 4 倍的「住宅(乙類)」地帶。第 48 區比旁邊的第 23 區更適合高密度發展。應保留第 48 區作「住宅(甲類)」發展，地積比率定為 5

倍，建築物高度則參照逸東邨(主水平基準上 130 米)而定；以及

- 應加強社區服務和設施，以確保整個東涌新市鎮可自給自足，社區可持續發展。第 43 區位於兩個「住宅(甲類)」地帶之間的東涌道旁，應由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。

95. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 備悉表示支持的意見；
- (b) 第 48 區毗鄰馬灣涌村，在一個計劃日後興建市鎮公園的小山丘腳下。東涌研究考慮各項因素，特別是土地用途與周圍環境是否協調，以及建築物高度由內陸向海旁遞降的梯級式建築設計後，建議把有關用地劃作住宅用途，地積比率為 2 倍，建築物高度為主水平基準上 55 米；
- (c) 建議增加的建築物高度會遮擋毗鄰馬灣涌的鄉村發展項目的光線。建議增加的發展密度會令人口及各種基礎設施(包括交通及排污設施等)需求增加，而這些都不在東涌研究的評估範圍內；
- (d) 根據已核准的環境影響評估(下稱「環評」)報告，位於第 43 區的芳園地區(修訂項目 A1)屬荒廢濕農地，為野生生物(特別是稀有的蝴蝶品種及瀕危的盧文氏樹蛙)提供生境。因此，把這區劃為根據一般推定不宜進行發展的「綠化地帶」，實屬恰當；以及
- (e) 當局是根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府部門的意見，全面規劃東涌新市鎮擴展區的政府、機構或社區設施，以服務整個新市鎮及其擴展區的人口。



表示反對的申述(R 2 至 R 28)

調整界線以反映現有用途及郊野公園的邊界  
(修訂項目 B 2、D 1、D 2、E 1、F 1、F 2、G 1、H、J 及 R 3)

96. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 把目前屬北大嶼郊野公園(擴建部分)的地方剔出分區計劃大綱圖規劃區範圍的做法欠缺明確理據支持(修訂項目 B 2)；
- (b) 改劃休憩用地或公共空間作發展用途，會導致現有社區及周邊「綠地地帶」內的植物／樹木減少，並會奪去市民的公共空間和活動空間，以及令空氣污染問題惡化，建築工程更會引致污染。應制訂詳細休憩用地重置計劃，並應保留休憩用地，按居民的需要進行規劃。倘有需要改劃「休憩用地」地帶，應把有關用地改劃作興建小規模的公共房屋／長者公共房屋之用；
- (c) 修訂項目 D 2 及 H 1 改劃單車停泊處，會進一步把公共空間私有化和令單車泊位減少；
- (d) 就修訂項目 H 1 所涉地方而言，應減少單車泊位數目，栽種植物以改善空氣質素，以及加設座椅給在總站候車的市民使用；以及
- (e) 修訂項目 J 所涉地方應改劃作單車停泊處，以締造一個單車友善社區。當局應制訂全面的單車徑計劃。

97. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) *修訂項目 B2* – 僅涉及調整界線，使其與該郊野公園的界線一致。剔出的地方將由郊野公園及海岸公園管理局總監監管；
- (b) *修訂項目 D1、E1、F1、G1、F2 及 R3* – 略為調整有關用地的邊界，使其與地契所訂邊界一致，並反映發展完成後的情況和現有的地貌。這些修訂不會影響現有的植物、休憩用地及康樂用地，亦不會對社區、環境及空氣質素造成影響。此外，這些修訂亦不會影響該區現有的植物和樹木，而這些修訂項目所涉及的若干幅土地面積細小而狹長，不可用作興建房屋；
- (c) *修訂項目 H1* – 反映根據核准總綱發展藍圖進行而已完成的商業發展(即東薈城)。這項修訂不會導致休憩用地私有化，亦不會影響闢設單車泊位、栽種植物和加設座椅給在總站候車市民使用；
- (d) *修訂項目 D2* – 略為調整用地邊界，以反映現有的道路路線和美化市容地帶；以及
- (e) *修訂項目 J* – 把現有東涌鐵路站用地改劃為「其他指定用途」註明「鐵路站」地帶。當局已為整個東涌新市鎮及其擴展區擬訂全面的單車徑網絡，並提供足夠的泊車設施。

#### *鄉村、住宅及商業發展*

98. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

#### 住宅發展

- (a) *修訂項目 A1* – 應在位於第 32 及第 33 區的逸東邨西面提供更多住宅用地，而第 26 和第 35 區的「休憩用地」地帶應改劃為「住宅(甲類)」地帶或「商業／住宅」地帶；

- (b) 擬議的住宅發展項目(尤其是第 42 和第 46 區的「住宅(甲類)」用地)和鄉村式發展項目會產生噪音、污水和光污染，影響東涌河的自然景觀、水文和生態，威脅居於區內的野生生物，影響東涌河的水質，加劇空氣污染和土力風險，以及阻擋區內的通風廊／觀景廊。第 42 和第 46 區的「住宅(甲類)」用地將令現時的交通問題惡化。應取消東涌谷及東涌灣的「住宅(甲類)」用地；
- (c) *修訂項目 C*－改劃各幅用地作低密度住宅和鄉村發展會令休憩用地和植物減少，並會破壞自然環境，故應補償植樹。當局應發展公共房屋，而非作低密度住宅發展及鄉村發展；

「鄉村式發展」地帶

- (d) 「鄉村式發展」地帶的範圍應局限在現有構築物和獲批准小型屋宇所在之處；
- (e) 應透過納入黃泥屋村的擴展範圍，以及把赤鱸角新村以西及馬灣新村東北面現時劃為「綠化地帶」的土地改劃為「鄉村式發展」地帶，擴大「鄉村式發展」地帶的總面積；以及

商業發展

- (f) *修訂項目 K*－反對把第 6 區由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(3)」地帶，因為此舉會造成東涌港鐵站 A 出口外的道路交通擠塞，沒有足夠地方讓乘客上落，而且擬建的建築物會對該區的視覺、空氣流通和空氣質素有負面影響。第 6 區應保留作露天場地。倘必須進行發展，則建築物不應高於東薈城，而且應在建築物四周預留更多非建築用地。

99. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

## 住宅發展

- (a) *修訂項目 A1* – 逸東邨西面的地方位於海濱一帶，沿岸是泥灘，必須小心處理，以保護東涌灣的海岸區及自然景致。草圖建議在逸東邨西面第 33 區劃設「住宅(乙類)2」用地，以發展中密度住宅，以及把第 32 區劃為「休憩用地」地帶，以興建海濱公園。第 26 和第 35 區的「休憩用地」分別旨在反映現有的兒童遊樂場和植物苗圃；
- (b) 當局考慮區內情況和保護東涌谷的需要後，認為只應利用生態價值低和交通方便的地方來應付發展的需要。事實上，在東涌谷地區內只劃設了低密度發展及鄉村發展。關於東涌市中心地區，第 42 和第 46 區的環境已較為受干擾，而且生境分布零散，故生態價值較低。第 42 區劃作發展高密度住宅，因為該處毗鄰現有的樓宇密集區和一幅施工中的用地，並可直達東涌道。石門甲道把第 46 區與芳園生態易受影響的中部和南部分隔開來。根據獲核准的環評報告，擬議的發展不會對芳園的生態和環境造成不良影響。東涌研究的交通及運輸影響評估結果顯示，有關發展不會造成無法克服的影響，當局會實施緩解措施，以改善整個東涌的交通基礎設施。至於東涌西地區岩土穩定性的問題，當局確定有關發展不會造成無法克服的問題，並建議實施適當的緩解措施；
- (c) *修訂項目 C* –
- 改劃「休憩用地」地帶的建議不會影響該區興建市鎮公園的計劃。東涌新市鎮擴展區發展完成後，東涌會有足夠的公眾休憩用地。此外，根據東涌研究的環評報告，劃作住宅用途的用地內的植物主要為次生樹林。環評報告已建議進行補償植樹；
  - 修訂項目 C 只建議劃設兩塊「住宅(乙類)」用地。在訂定該兩塊「住宅(乙類)」用地的

發展參數(地積比率分別為 2 倍及 4 倍，建築物高度分別為主水平基準上 55 米及主水平基準上 75 米)時，已考慮周邊的鄉郊及自然環境；

- 整體而言，東涌新市鎮擴展區目前採用的公營／私營房屋比例約為 63 比 37，符合長遠房屋策略督導委員會所建議的 60 比 40 公營／私營房屋比例。東涌市中心已建有公共房屋(包括逸東邨)，亦計劃在第 27、39、42 及 46 區發展公共房屋；

#### 「鄉村式發展」地帶

- (d) 為區內鄉村劃設的「鄉村式發展」地帶的界線是經考慮現有建築物所在之處、「鄉村範圍」、已批准的小型屋宇申請、尚未處理的小型屋宇申請、屋地、區內地形、用地特點，以及預測小型屋宇需求量而劃的；
- (e) 黃泥屋和馬灣新村附近的地方位於陡峭的天然山坡下，若要興建小型屋宇，必須進行天然山坡災害研究。第 24B 區內毗連黃泥屋的地方現有一污水泵房，北面第 48 區的地方則遠離現有村落，確定適合發展中密度住宅。至於赤鱸角村，現時的「鄉村式發展」地帶反映了遷置後的鄉村；

#### 商業發展

- (f) *修訂項目 K*－考慮到第 6 區位置優越，鄰近東涌鐵路站，而且該用地不須再作政府辦公室用途，為了更善用這幅用地，草圖把第 6 區改劃為「商業(3)」地帶以作商業用途。該區的最高非住用地積比率訂為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 100 米，與東薈城等四周發展項目的發展密度和建築物高度相符；

- (g) 當局為第 6 區的擬議商業發展項目進行了視覺評估。根據評估結果，擬議的發展不會在視覺上與周邊地區不協調。空氣流通專家評估報告總結認為，由於在起風時，擬議的商業發展項目會對周邊地區造成一些影響，建議日後發展商在建築設計階段參照《香港規劃標準與準則》有關樓宇配置及透風度的設計指引，並遵從《可持續建築設計指引》的樓宇間距規定。否則，發展商須進行量化空氣流通研究，以盡量減低日後發展的影響；以及
- (h) 在批地前，東涌研究中的詳細設計和工程研究會進行交通影響評估，以評估交通影響並建議緩解措施。日後的商業發展項目的地面將重置一個公共交通交匯處。

#### *對生態保育和環境的關注*

100. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 有申述人對東涌新市鎮擴展區的環評報告(包括文物評估、樹木調查及該區的生態價值)表示懷疑，並關注發展東涌新市鎮擴展區的落實／建造方法會對生態造成影響；

#### 東涌灣／東涌谷／東涌河及芳園地區

- (b) 有申述人關注東涌灣／東涌谷／東涌河及相關河岸區的保育問題，並認為應把東涌河及黃龍坑的河道、河岸和支流各邊的 30 米範圍、東涌河河口和東涌灣劃為「具特殊科學價值地點」；
- (c) 有申述人關注當局欠缺對破壞生態的活動(例如傾倒廢物、排放污水、不協調的發展等)施加土地用途管制及採取執法行動的權力；
- (d) 應採取「先保育，後發展」的策略；

黃龍坑地區

- (e) 有申述人質疑在區內生境和具生態價值的地方(例如黃龍石澗這條「具生態價值河溪」及其河岸區)實施的保育措施會否奏效。「自然保育區」地帶及「綠化地帶」並不足以保護黃龍坑，因為黃龍石澗的河岸區內有私人土地。車閘現時設於上游河段，不能有效地阻止中下游河段進行發展；
- (f) 應從這份草圖剔出黃龍坑地區，並為這些剔出的地方制訂新的發展審批地區圖或把這些地方納入為郊野公園擴建部分；以及
- (g) R4 反對草圖把一些私人土地納入「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，並要求政府收回土地。

101. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 二零一五年十月八日，當局根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)把東涌新市鎮擴展區的環評報告提交環境保護署署長(下稱「環保署署長」)批准。該環評報告於二零一五年十二月四日至二零一六年一月二日展示予公眾查閱，及後獲環保署署長於二零一六年四月八日有條件批准該報告。當局確定有關發展不會造成無法克服的問題，並建議實施適當的緩解措施；

東涌灣／東涌谷／東涌河及芳園地區

- (b) 東涌灣／東涌谷／東涌河及相關河岸區大多不屬這份草圖涵蓋的範圍。規劃署是以東涌研究所建議的發展大綱圖作為依據制訂草圖。而在制訂東涌研究的建議發展大綱圖的土地用途建議時，已進行生態調查。為了保護生態價值高的生境(包括海草床、泥灘及紅樹林)，已避免在東涌灣填海拓地。亦鑑定出多個生態易受影響的地方及生境，並將之劃作「自

然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶(在東涌谷分區計劃大綱草圖內)，以保護該些地方及生境免受附近的發展所影響；

- (c) 這份草圖劃設了「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，以保護自然環境；
- (d) 當局已採取「先保育，後發展」的策略，把合適地區指定為保育地帶；

#### 黃龍坑地區

- (e) 黃龍石澗位於現時的東涌市中心地區的南面，大部分的地方都是政府土地。唯一通往該區的道路是一條水務署的公用設施道路(即黃龍坑道)。這條道路單線行車，設有車閘限制車輛駛往黃龍石澗的上游地區。黃龍石澗沿岸有一些私人農地，但與黃龍坑道之間主要隔着一幅植物茂生的斜坡。該區較少機會出現破壞環境的活動，所受的發展威脅亦相對較低；
- (f) 黃龍石澗及其 30 米闊的河岸區已劃為「自然保育區」地帶，以保護該石澗免受人類活動影響，而黃龍石澗的河岸區的邊緣、周邊草木茂盛的地區和林地，以及靠近北大嶼郊野公園(擴建部分)的地方都已劃為「綠化地帶」，以全面保護該區的生境和自然環境；
- (g) 黃龍坑地區被納入東涌市中心地區分區計劃大綱圖，並不排除該地區日後被劃為郊野公園的可能性；以及
- (h) R4 在黃龍坑擁有的地段草木茂盛，位於黃龍石澗這條「具重要生態價值的河溪」沿岸一帶。把這些地方劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，以反映現有生境狀況，以及為「具重要生態價值的河溪」提供緩衝區，做法恰當。由於有關私人土地主要是根據集體政府租契批租作農業用途，而農業用



途在「綠化地帶」和「自然保育區」地帶內屬經常准許的用途，因此土地擁有人的權利並沒有被剝奪。政府現時並無針對收回東涌私人土地作保育用途的政策。

#### *交通設施不足*

102. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 有申述人關注東涌人口增加會使該區的承受力(例如在空氣污染和交通設施方面)不勝負荷；以及
- (b) 應加強渡輪運輸服務。

103. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 當局已計劃發展全面的交通網絡，為東涌新市鎮擴展區提供服務。根據有關東涌新市鎮擴展區的經核准環評報告，在實行建議的緩解措施後，擬議的填海工程和有關發展在施工及營運階段可能造成的空氣質素影響，會符合環評條例的規定；以及
- (b) 東涌現有三個碼頭，而東涌發展碼頭現有渡輪服務來往屯門、東涌、沙螺灣及大澳。運輸署會視乎旅客的需求，加強渡輪服務。

#### *康體及政府、機構或社區設施不足*

104. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 第 33 區內「住宅(乙類)2」用地北鄰的「休憩用地」地帶有一部分應改劃為「其他指定用途」註明「水上活動中心」地帶。整個大嶼山都沒有水上活動中心。東涌灣為受保護的水域，是小型船隻航行

及進行水上活動的理想水域。使用靠天然動力推動的船隻進行的水上活動，對生態易受影響的東涌灣不會造成重大影響。環評報告的生境地圖(二零一五年)顯示，擬議地點是果園，已都市化／受破壞／變成荒地。採用浮橋和特殊的橋樑系統有助盡量減少對海床的影響；

- (b) 香港水上運動議會表示可在第 33 區興建和管理建議的水上活動中心，代替康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)興建該中心；以及
- (c) 東涌的康體設施不足，應增建政府、機構或社區設施，包括讓持牌小販經營的地區市集。

105. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 東涌灣是生態易受影響的地方，申述人沒有提交任何評估報告，證明有關的水上活動用途在技術上是否可行，以及對環境的影響是否可以接受；
- (b) 康文署署長表示未有計劃在東涌發展水上活動中心。由於擬闢設水上活動中心的地點在東涌市中心地區分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，任何在該用地作體育或康樂用途的私人發展建議除了要提供相關的技術評估報告外，還須獲得政府在政策上的支持；以及
- (c) 當局是根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府部門的意見，全面規劃東涌新市鎮擴展區的政府、機構或社區設施，以服務整個新市鎮及其擴展區的人口。東涌市中心現時設有濕貨街市，亦有計劃闢設新的濕貨街市。相關各局和部門會在東涌新市鎮擴展區的詳細設計和落實階段，適當跟進此事。

*其他方面*

106. 秘書扼要重述部分申述人及提意見人的書面及口頭陳述要點如下：

- (a) 有申述人關注當局會否為該區闢設廢物收集及回收設施；以及
- (b) 應制訂全面的大嶼山發展計劃。

107. 委員接着審閱以下在規劃署簡介時所說，以及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，以及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 雖然有關的分區計劃大綱圖都主要是為東涌發展劃設合適的土地用途地帶，但如有需要，在落實分區計劃大綱圖的土地用途建議時，可把收集和回收廢物的具體要求納入新發展項目的建築設計中；以及
- (b) 大嶼山發展諮詢委員會於二零一六年一月提出全面的大嶼山規劃策略建議。政府現正考慮在公眾參與活動期間收到的公眾意見，目標在二零一六年年底前公布大嶼山發展藍圖。

對申述的意見

108. 秘書扼要重述，有關的 81 名提意見人的意見和建議與申述人的意見和建議相似，而 C13 建議把第 8 區由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便發展單車酒店。與會者備悉上文各段所述對申述作出的回應亦相關，亦備悉 C13 的建議不與任何修訂項目或申述有關。

109. 主席邀請委員就申述人和提意見人提出的各方面關注事項，表達意見。

## 黃龍坑

110. 一名委員說，在最近一次實地視察發現，黃龍坑有不少康樂活動，有人在游泳、打排球，甚至洗衣服。修訂該分區計劃大綱圖並不能解決問題。要防止溪水受污染，更適當的做法是教導市民怎樣妥善使用河溪。

111. 規劃署署長凌嘉勤先生同意，在分區計劃大綱圖上劃設用途地帶並不能禁止人們這類活動。防止人們干擾河溪的其中一個方法是用柵欄圍封河溪，但這做法可能不太好。環保團體主要關注傾倒泥頭／廢物的問題，所以要求政府為黃龍坑制訂發展審批地區圖，以賦權規劃事務監督採取執管行動。黃龍坑只能經一條由水務署管轄的單線道路出入，其天然環境一直沒有改變。若發現該區的違例發展日漸增加，政府可與當地村民商討把水務署的路閘由現時所在的上游河段遷至下游河段。政府可根據其他相關法例(例如《廢物處置條例》)和地契，對違例發展採取行動。

112. 一名委員察悉外國歡迎人們在溪畔進行康樂活動，故認為香港沒有理由要禁止這類活動。圍封河溪，阻止公眾享受大自然，做法不當。

113. 凌嘉勤先生回應副主席的問題說，黃龍坑地處偏遠，現時對車輛出入已有限制，加上附近一帶並沒有計劃進行發展，該區受發展的威脅相對較低，因此，無須為黃龍坑制訂發展審批地區圖。與其他在市區邊緣的地方的情況一樣，把有關地方劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，應足以保護黃龍坑。若發現違例發展日漸增加，水務署可把路閘遷至該唯一通往黃龍坑的道路的下段，以加強管制。秘書補充說，黃龍坑已有分區計劃大綱圖涵蓋。根據《城市規劃條例》第 20(2)條，「規劃委員會不得將根據本條例包括在或先前已根據本條例包括在圖則中的任何地區指定為發展審批地區，但包括在根據第 26 條擬備的圖則中的地區除外」。根據第 26 條擬備的圖則是中期發展審批地區圖。

114. 主席備悉，若郊野公園及海岸公園管理局總監認為適當，即使黃龍坑已納入分區計劃大綱圖，亦不會妨礙郊野公園及海岸公園管理局總監把該區劃入郊野公園範圍內。是否把該

區劃入郊野公園範圍是由郊野公園及海岸公園管理局總監而非城規會決定。

115. 委員備悉並同意文件所載政府對於申述和意見提出的理由和建議所作的回應(詳載於文件第 6.12 至 6.51 段、第 7.1 和 7.2 段)，以及政府代表在聆聽會和商議環節所作的回應。委員亦同意並沒有無法克服的問題未處理，以致有必要修訂有關分區計劃大綱草圖。

116. 經商議後，城規會同意備悉申述編號 R1(部分)表示支持的意見。

117. 城規會決定不接納申述編號 R1 餘下的意見，以及申述編號 R2 至 R28 的意見，並認為不應順應這些申述修訂草圖。理由如下：

「就所有申述而言

- (a) 東涌新市鎮擴展區的整體目的是擴展現有的東涌新市鎮，使之成為更具規模的社區，可應付房屋、社會、經濟、環境和當地居民的需要。在東涌東填海拓地，是其中一個重要的土地供應來源，用以應付本港中長期的房屋及經濟需要。環境評估報告(下稱「環評報告」)已妥為評估及處理東涌新市鎮擴展區計劃所建議的填海及新發展帶來的環境及生態問題，確定有關情況符合環境評估條例(下稱「環評條例」)的規定。該環評報告已在二零一六年四月獲環境保護署署長核准。此外，有關方面亦進行了多項技術評估，確定這項計劃對交通、基礎設施、景觀、空氣流通和視覺的影響可以接受；

另就具體理由和建議提出的理由

*關注休憩用地私有化、損失植物，以及康樂用地及單車泊位減少(R6 至 R16、R21 及 R28)*

- (b) 修訂項目 D1、D2、E1、F1、F2、G1、H1、J 及 R3 只是略為調整用地邊界，使用地邊界與地契所

訂邊界一致，以及／或反映發展完成後的情況和現有的地貌及道路路線。該等修訂不會影響現有的植物、休憩用地及康樂用地，亦不會對社區、環境及空氣質素造成不良影響。這些修訂涉及的主要是面積細小而狹長的土地，這些土地不可用作興建公共房屋和長者公共房屋；

- (c) 修訂項目 C 建議把「休憩用地」改劃作發展住宅之用，不會影響該區興建市鎮公園的計劃。東涌新市鎮擴展區發展完成後，東涌會有足夠的公眾休憩用地。根據東涌研究的環評報告，東涌新市鎮擴展區的環評報告建議進行補償植林；
- (d) 當局已為整個東涌新市鎮及其擴展區擬訂全面的單車徑網絡(包括足夠的停泊設施)。現有東涌市中心的主要道路旁已設有單車徑，根據東涌研究的建議，這些單車徑將連接計劃在東涌新市鎮擴展區內關設的單車徑；

*對「鄉村式發展」地帶及住宅發展的關注(R2、R3、R6、R7、R11至R14及R21)*

- (e) 有關建議在逸東邨西面的「休憩用地」地帶及「住宅(乙類)2」地帶分別興建海濱公園及中密度住宅是為了在保育與發展之間取得平衡，並已顧及相關的規劃考慮因素，做法恰當；
- (f) 修訂項目 C 把一些用地改劃為「鄉村式發展」地帶及改劃作住宅發展，已顧及相關的規劃考慮因素，不會破壞自然環境。此外，東涌新市鎮擴展區的公營／私營房屋比例恰當。區內已有公共房屋；
- (g) 修訂項目 R3 主要是調整用地邊界，以反映現有地貌(包括現有斜坡、鄉村地方及道路)。有關的土地狹長而且面積細小，這些土地不能用作興建公共房屋和長者公共房屋；

- (h) 「鄉村式發展」地帶的界線是經考慮現有建築物所在之處、「鄉村範圍」、已批准的小型屋宇申請、尚未處理的小型屋宇申請、屋地、區內地形、用地特點，以及估計的小型屋宇需求量而劃的。草木茂盛的地方、常耕農地、地形崎嶇和生態易受影響的地方及河道都盡量不劃入此地帶內；
- (i) 第 24B 區內毗連黃泥屋的地方現有一污水泵房，北面第 48 區的地方則遠離現有村落，確定適合發展中密度住宅。此外，現時的「鄉村式發展」地帶反映了遷置後的馬灣新村及赤鱸角新村。沒有理據支持擴大這兩條鄉村的「鄉村式發展」地帶；

*對生態保育和環境的關注(R1 及 R18 至 R27)*

- (j) 東涌新市鎮擴展區的環評報告已妥為評估及處理東涌新市鎮擴展區計劃帶來的環境及生態問題，確定有關情況符合環評條例的規定。該環評報告已在二零一六年四月八日獲環保署署長有條件核准；
- (k) 草圖劃設「自然保育區」地帶和「綠化地帶」等保育地帶，以保存東涌灣、東涌谷、東涌河、黃龍坑區、它們的河岸區和四周林地的重要生境。根據一般推定，這些地帶不宜進行發展。在「綠化地帶」和「自然保育區」地帶內進行任何河道改道、填土或挖土工程，必須取得城規會的規劃許可。劃設這兩個地帶以保護及保育環境，做法恰當；
- (l) 有一條限制道路通往黃龍坑區。該處大部分地方為政府土地。由於附近一帶沒有計劃進行發展，該區所受的發展威脅相對較低。現時把黃龍坑河和其河岸區劃為「自然保育區」地帶，以保護及保育環境，做法恰當；
- (m) 考慮到生態價值和其他相關的規劃考慮因素，芳園地區四周會發展的地方僅限於第 42 及 46 區。根據經核准的環評報告，擬議的發展不會對該區的生態和環境造成不良影響；

- (n) 根據有關東涌新市鎮擴展區的經核准環評報告，在實行建議的緩解措施後，擬議施工及營運階段可能造成的環境影響，將會符合環評條例的規定；

*對東涌承受力的關注(R6、R7、R11、R12、R21、R22及R27)*

- (o) 根據有關東涌新市鎮擴展區的經核准環評報告，擬議的填海工程在施工及營運階段可能造成的空氣質素影響，將會符合環評條例的規定。在實行適當的緩解措施後，東涌西地區將不會出現無法克服的岩土穩定問題；
- (p) 當局已計劃發展全面的交通網絡，為東涌新市鎮擴展區提供服務。根據交通及運輸影響評估，以東涌線的設計容量，加上東涌東及東涌西兩個新鐵路站，足以應付東涌新市鎮擴展區全面發展後規劃人口的需求。當局擬建大蠓交匯處和連接東涌東及北大嶼山公路的 P1 公路(東涌—大蠓段)，以紓緩未來的交通需求。此外，將於二零一八年落成的屯門至赤鱸角連接路可為區內居民提供另一交通路線，有助減輕北大嶼山公路的交通流量。至於區內的交通接駁，東涌研究為東涌市中心規劃了多條區域及地方幹路；
- (q) 東涌研究已進行交通及運輸影響評估。評估報告總結認為，有關發展不會造成無法克服的影響，當局會實施緩解措施，以改善整個東涌的交通基礎設施；

*康體及政府、機構或社區設施(R1、R5、R21及R27)*

- (r) 當局是根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府部門的意見，全面規劃康體及政府、機構或社區設施，以服務整個新市鎮及其擴展區的人口。當局仔細規劃「政府、機構或社區」用途的位置，確保區內居民易於使用有關設施，並同時為附近社區服務。當局已預留額外的「政府、機構或社區」用



地，以便日後出現預期之外的需求時，闢設所需的「政府、機構或社區」設施，例如市政街市；

- (s) 申述人沒有提出有力的理據，以支持其提出把第 32 區「休憩用地」地帶的部分地方改劃為「其他指定用途」註明「水上運動中心」地帶的建議。申述人沒有提供技術評估報告，證明擬議的水上運動中心不會對東涌灣的生態、環境及水質造成不良影響；
- (t) 東涌新市鎮現時有街市設施和其他新鮮糧食零售店（例如逸東邨和富東邨的濕貨街市），暫定於二零一六年和二零一八年落成的新公共房屋發展項目內亦共設有兩個新的公眾濕貨街市。東涌新市鎮擴展區已為可能發展各種政府、機構或社區設施預留用地。在這些設施中，公眾街市屬經常准許用途，如有需要，便可發展。此外，在發展公共和私人房屋的「住宅(甲類)」用地，亦能闢設包括街市在內的零售設施。在東涌新市鎮擴展區的詳細設計和落實階段，相關各局和部門會緊密合作跟進上述事宜；

#### *調整規劃區的界線(R6 至 R10 及 R28)*

- (u) 修訂項目 B2 僅為調整界線，使之與根據《郊野公園條例》刊憲的北大嶼郊野公園(擴建部分)界線一致。修訂實屬恰當；

#### *改劃第 48 區(R1)*

- (v) 東涌研究檢討東涌西的發展後，第 48 和 23 區的用地情況和規劃情況都有改變。該區不再計劃發展高密度住宅。保留第 48 區為「住宅(甲類)」地帶將與毗鄰的馬灣涌村和計劃興建的市鎮公園不協調。申述人沒有提供技術及環境評估以支持該建議；

把第 6 區由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(3)」地帶(R6、R7及R17)

- (w) 草圖顧及所有相關的規劃考慮因素後，把第 6 區由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(3)」地帶作商業發展，最高地積比率訂為五倍，最高建築物高度為主水平基準上 100 米，做法恰當。當局已進行視覺評估和空氣流通專家評估，評估擬議商業發展可能在視覺和通風方面造成的影響。日後發展商須採取視覺評估報告和空氣流通專家評估報告所建議的緩解措施，以盡量減輕對周邊地區的影響。在批地前，東涌研究中的詳細設計和工程研究會進行交通影響評估，以評估交通影響並建議緩解措施。擬議商業發展項目的地面將重置一個公共交通交匯處；以及

#### 剝奪發展權(R4)

- (x) 有關地段草木茂盛，位於黃龍坑河這條「具重要生態價值的河溪」沿岸一帶。把有關地段劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」以反映現有生境狀況，以及為「具重要生態價值的河溪」提供緩衝區，做法恰當。由於用地內由申述人擁有的土地是根據集體政府租契批租作農業用途，而農業用途在「綠化地帶」和「自然保育區」地帶內屬經常准許的用途，因此，土地擁有人的權利並沒有被剝奪。政府現時並無針對收回東涌私人土地作保育用途的政策。

## 議程項目 6

[公開會議]

### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

### 致謝

118. 秘書告知委員，這是規劃署署長凌嘉勤先生退休前最後一次出席城市規劃委員會會議。委員向凌先生致謝，感謝他對城規會工作的貢獻，並祝凌先生榮休後生活愉快，身體健康。

119. 餘無別事。會議於晚上七時十五分結束。