

《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/I-TCV/1-R1 至 R38(R1 至 R38)及  
意見編號 TPB/R/S/I-TCV/1-C1 至 C87(C1 至 C87)

申述內容／申述地點	申述人	提意見人
<b>表示支持的申述</b>		
<p>支持在稔園村劃設「鄉村式發展」地帶，反對把該地帶改作「靈灰安置所」用途。</p>	<p><u>總數：2</u></p> <p><u>村代表</u>  <b>R1</b>：南嶺村村代表李康庭、石榴埔村村代表羅維洪及石榴埔村村民</p> <p><u>組織</u>  <b>R2</b>：南嶺村發展及管理團體</p>	<p><u>總數：4</u></p> <p><u>對 R1 及 R2 表示關注：</u>  <b>C1</b>：建世投資有限公司及東涌念園文化機構有限公司  <b>C3</b>：東涌稔園村及藍嶺村代表關偉安暨村民  <b>C4</b>：東涌鄉事委員會</p> <p><u>反對 R1 及 R2：</u>  <b>C2</b>：石榴埔村居民代表羅禮詞暨村民</p>
<b>同時表示支持和反對的申述</b>		
<p>大致支持東涌谷分區計劃大綱草圖及在第 61A 區劃設「住宅(丙類)2」地帶，並就「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶、「住宅(丙類)1」地帶及「住宅(丙類)2」地帶提出意見。</p>	<p><u>總數：5</u></p> <p><u>公司</u>  <b>R11</b>：Coral Ching Limited</p>	<p><u>總數：74(部分)</u></p> <p><u>對 R11 表示關注：</u>  <b>C13</b>、<b>C14</b>、<b>C16</b>：個別人士</p> <p><u>支持 R11：</u>  <b>C17</b>：Forestside Limited</p>

申述內容／申述地點	申述人	提意見人
<p>大致支持東涌谷分區計劃大綱草圖，並就新發展區和新建道路對東涌谷及東涌河／東涌灣的環境、生態和保育造成的不良影響<u>提出意見</u>。</p>	<p><u>環保團體</u>  <b>R28</b>：CHENG Luk-ki、由環保團體聯合提交的申述書<sup>1</sup>  <b>R30</b>：綠色力量、生態教育及資源中心  <b>R32</b>：長春社  <b>R33</b>：世界自然基金會香港分會</p>	<p><u>支持 R28</u>：  <b>C18</b>：創建香港  <b>C21 至 C87</b>：個別人  <u>支持 R30</u>：  <b>C18</b>：創建香港  <u>支持 R32</u>：  <b>C20</b>：個別人士  <u>支持 R33</u>：  <b>C12</b>：個別人士  <b>C18</b>：創建香港</p>
<b>表示反對的申述</b>		
<p><u>反對</u>劃設的「鄉村式發展」地帶涵蓋私營靈灰安置所，以及／或關注區內欠缺安老設施。</p>	<p><u>總數：30</u>  <u>村代表</u>  <b>R3</b>：東涌稔園村原居民代表關偉安暨村民 (包括 214 個簽名)  <b>R4</b>：石榴埔村居民代表羅禮詞暨村民 (包括 206 個簽名)  <b>R5</b>：前任東涌莫家村原居民代表莫業林暨村民  <u>鄉事委員會</u>  <b>R6</b>：東涌鄉事委員會</p>	<p><u>總數：80(部分)</u>  <u>反對 R3 至 R9</u>：  <b>C6</b>：石門甲村村代表羅美發  <b>C7</b>：南輦村村代表李康庭  <b>C8 及 C9</b>：個別人士  <b>C10</b>：前石榴埔村村代表羅展權  <b>C11</b>：石榴埔村村代表羅維洪  <u>對 R3 至 R6 表示關注</u>：  <b>C13 至 C15</b>：個別人士</p>

<sup>1</sup> **R28**是由多個環保團體聯合提交的申述書，這些團體包括創建香港、生態教育及資源中心、綠色大嶼山協會、綠色力量、香港觀鳥會、Hong Kong Outdoors、大嶼山愛護水牛協會、長春社，以及世界自然基金會香港分會。

申述內容／申述地點	申述人	提意見人
	<p><u>公司</u>  <b>R7</b>：東涌念園文化機構有限公司及建世投資有限公司  <b>R8</b>：建世控股有限公司  <b>R9</b>：Vast Pine Limited</p>	<p><u>對 R7 及 R9 表示關注：</u>  <b>C15</b>：個別人士</p> <p><u>支持 R8：</u>  <b>C5</b>：建世控股有限公司</p>
<p><u>反對</u>未來鐵路站 500 米範圍內部分用地的土地用途。</p>	<p><u>公司</u>  <b>R10</b>：Forestside Limited</p>	<p><u>對 R10 表示關注：</u>  <b>C13 及 C14</b>：個別人士</p>
<p><u>反對</u>涵蓋牛凹村的「鄉村式發展」地帶範圍，以及侯王宮四周的「休憩用地」、「政府、機構或社區」和「海岸保護區」地帶的界線。</p>	<p><u>村代表</u>  <b>R12</b>：牛凹村居民代表楊志豪及牛凹村原居民代表羅志剛</p> <p><u>個別人士</u>  <b>R13</b></p>	<p><u>對 R12 表示關注：</u>  <b>C16</b>：個別人士</p>
<p><u>反對</u>把磡頭村墓地劃入「綠化地帶」。</p>	<p><u>村代表</u>  <b>R14</b>：謝擎天(磡頭村原居民代表)</p>	<p><u>對 R14 表示關注：</u>  <b>C16</b>：個別人士</p>
<p><u>反對</u>擬議發展及／或對東涌河／東涌灣生態造成的影響，並關注環境、生態及保育問題。</p>	<p><u>個別人士</u>  <b>R15 至 R27 及 R38</b></p> <p><u>公司</u>  <b>R9</b>：Vast Pine Limited</p> <p><u>環保團體／關注團體</u>  <b>R29</b>：創建香港  <b>R31</b>：香港觀鳥會  <b>R34</b>：嘉道理農場暨植物園  <b>R35</b>：守護大嶼聯盟  <b>R36</b>：環保觸覺  <b>R37</b>：土地正義聯盟</p>	<p><u>對 R15 至 R21、R29、R32 及 R35 表示關注：</u>  <b>C20</b>：個別人士</p> <p><u>支持 R15 至 R27 及 R29：</u>  <b>C21 至 C87</b>：個別人士</p> <p><u>支持 R30 及 R33：</u>  <b>C18</b>：創建香港</p>

申述內容／申述地點	申述人	提意見人
		<u>反對 R33：</u> C12：個別人士  <u>支持 R35：</u> C19：環保觸覺
總計：	<b>38</b>	<b>87</b>

註：申述書和意見書及其內容大致劃一的表格／電郵範本，分別載於附件 I 及附件 II。載有所有申述人及提意見人名稱及他們的申述書和意見書的光碟夾附於附件 III(只提供予城規會委員)。

## 1. 引言

1.1 二零一五年八月二十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1》(下稱「發展審批地區草圖」)，以供公眾查閱。當局共收到 651 份申述書及 713 份意見書。根據條例第 20(6)條，由於發展審批地區草圖的有關土地於二零一六年一月八日納入《東涌谷分區計劃大綱草圖》的範圍內，因此發展審批地區草圖於當天停止有效(有關現有用途及違例發展的條文除外)。發展審批地區草圖的圖則制訂工作亦不再繼續進行。在考慮《東涌谷分區計劃大綱草圖》及其土地用途地帶時，有關發展審批地區草圖的申述書及意見書連同部門回應已一併提交城規會作恰當考慮。

1.2 二零一六年一月八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示三份有關東涌擴展區、東涌市中心地區及東涌谷的新／經修訂分區計劃大綱圖，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。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 125 份有關這三份圖則的申述書，當中 38 份是有關東涌谷分區計劃大綱草圖(下稱「草圖」)的申述書<sup>2</sup>。城規會其後公布申述書的內容，為期

<sup>2</sup> 經核對後確定收到的有效申述書共有 38 份，而非如二零一六年七月八日向城規會匯報的 37 份。R38 所提交的信件與 R15 至 R24 相同或類似，已加入申述書列表內。

三個星期，其間共收到 87 份就這份草圖的申述提交的意見書。

- 1.3 二零一六年七月八日，城規會決定把有關的申述及意見合為一組，一併考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮這些申述及意見。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

## 2. 背景

- 2.1 二零一二年，土木工程拓展署聯同規劃署委聘顧問進行東涌研究，整體目的是擴展東涌，使之成為更具規模的社區，同時建議一個切合房屋、社會、經濟、環境和當地居民需要的發展計劃。東涌研究的公眾參與活動在二零一二至一四年間分三個階段進行。第三階段公眾參與活動旨在徵詢公眾對東涌新市鎮擴展區的建議發展大綱草圖的意見。其間，當局於二零一四年九月十九日向城規會簡介東涌研究就東涌新市鎮擴展區(包括東涌東和東涌西)日後的土地用途提出的建議。委員普遍不反對東涌研究的方向，但就城市設計、交通網絡、房屋類別組合、均衡發展及擬議遊艇停泊處提出了意見和建議。
- 2.2 在第三階段公眾參與活動期間，共收到逾 4 000 份公眾意見書。公眾普遍支持盡快落實擴展東涌新市鎮，對東涌東的擬議填海工程和發展密度沒有表示重大關注，但要求保存東涌西的自然環境和生態易受影響的地方。研究考慮收到的公眾意見、諮詢相關政府部門的結果，以及在規劃和工程方面須考慮的事宜後，修訂了建議發展大綱圖。根據經修訂的建議發展大綱圖，東涌新市鎮擴展區的規劃人口約為 144 400，提供約 49 400 個住宅單位。計及現時東涌新市鎮的規劃人口(124 000)，整個東涌新市鎮連擴展區的總規劃人口約為 268 400<sup>3</sup>。

---

<sup>3</sup> 不包括鄉村地區的規劃人口。

根據《環境影響評估條例》刊憲

- 2.3 二零一五年十月八日，當局根據《環境影響評估條例》<sup>4</sup>(下稱「環評條例」)把東涌新市鎮擴展區的環境影響評估(下稱「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。
- 2.4 二零一六年五月二十七日，立法會批准有關東涌新市鎮擴展區計劃的詳細設計和建築工程的撥款申請。東涌東的詳細設計和建築工程於二零一六年六月中展開，而東涌西的詳細設計和建築工程則暫定於二零一六年九月展開。東涌東和東涌西的土地平整及基礎設施工程分別預定於二零一七年年尾和二零一八年年尾開始分期進行。東涌新市鎮擴展區的發展預計在二零三零年全部完成。

### 3. 展示草圖後進行諮詢

- 3.1 當局分別在二零一六年二月一日的離島區議會會議上和二零一六年一月二十八日的東涌鄉事委員會會議上，徵詢了兩會對這三份分區計劃大綱圖的意見。有關該草圖，離島區議員關注區內的文化、康樂及社區設施；劃設的「自然保育區」地帶及「綠化地帶」對私人土地的發展及價值的影響；鄉村的道路網絡和排污系統；擴展河畔公園的需要；以及增加擬議住宅用地發展密度的事宜。離島區議會會議記錄相關部分的摘錄載於**附件 IV**。
- 3.2 東涌鄉事委員會委員亦提出類似關注事項，包括現有鄉村缺乏道路、泊車、排水、供水、排污等基礎設施；東涌西缺乏商業用途設施；劃設的保育地帶剝奪了私人發展權利；以及需要擴大「鄉村式發展」地帶。

### 4. 申述

- 4.1 在接獲的 38 份申述書中，兩份表示支持的申述書由東涌谷的村代表(**R1**)及一個組織(**R2**)提交，五份同時表示支持和反對

---

<sup>4</sup> 城規會秘書處亦備有一套環評報告和東涌研究的行政摘要的印本，以供委員參考。

的申述書由一家公司(**R11**)及環保團體(**R28**、**R30**、**R32** 及 **R33**)提交，31 份表示反對的申述書由五名村代表(**R3** 至 **R5**、**R12** 及 **R14**)、東涌鄉事委員會(**R6**)、四家公司(**R7** 至 **R10**)、15 名個別人士(**R13**、**R15** 至 **R27** 及 **R38**)及六個環保／關注團體(**R29**、**R31** 及 **R34** 至 **R37**)提交。這些申述的主要理據撮述如下：

- (a) 兩份表示支持的申述書(**R1** 及 **R2**)支持在稔園村劃設「鄉村式發展」地帶，反對將該地帶改作「靈灰安置所」用途；
- (b) **R11** 大致支持該草圖和在第 61A 區劃設「住宅(丙類)2」地帶，惟關注廣泛地方被劃為「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶。**R28**、**R30**、**R32** 及 **R33** 大致支持／歡迎把該法定圖則刊憲，惟關注新發展地帶及新建道路會對東涌谷及東涌河／東涌灣的環境、生態及保育有不良影響；以及
- (c) 在 31 份表示反對的申述書中，有六份(**R3** 至 **R8**)支持在稔園村發展私營靈灰安置所，以及／或關注該區缺乏安老設施。**R3** 及 **R4** 分別附有 214 個及 206 個簽署。**R9** 反對劃設的「鄉村式發展」地帶涵蓋石門甲的私營靈灰安置所。**R10** 反對未來鐵路站 500 米範圍內一些用地的擬議土地用途。**R12** 建議擴大牛凹村的「鄉村式發展」地帶。**R13** 建議把第 36D 區現劃為「政府、機構或社區」地帶、第 36E 區現劃為「休憩用地」地帶及第 98A 區現劃為「海岸保護區」地帶的部分土地改劃為「商業」地帶。**R14** 反對把礮頭村的墓地劃入「綠化地帶」內。有 15 份申述書(**R15** 至 **R27** 及 **R38**)關注擬議的發展及／或擬議發展對東涌河／東涌灣的生態及中華白海豚造成的影響。六個環保／關注團體(**R29**、**R31** 及 **R34** 至 **R37**)對環境、生態及保育問題表示關注。

4.2 申述書載於附件 I。申述的理據／申述人的建議摘要及規劃署的回應載於附件 V。申述人提出的建議所涉地點在圖 H-4 至 H-8 a 顯示。

## 申述的理據

### 表示支持的申述

- 4.3 **R1** 及 **R2** 支持草圖把稔園村這條認可鄉村劃為「鄉村式發展」地帶，以作鄉村發展之用，反對將之改作「靈灰安置所」用途，因為這樣會對社區和生態造成不良影響。
- 4.4 **R11(部分)**大致支持草圖和在第 61A 區劃設「住宅(丙類)2」地帶，因為該處位於擬議鐵路站 500 米範圍的邊緣。此外，認同東涌河的防洪系統，並歡迎設立河畔公園，因為此舉可保護東涌谷的自然環境和生態。
- 4.5 **R28(部分)**、**R30(部分)**及 **R33(部分)**大致支持／歡迎把草圖刊憲，俾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。**R28(部分)**同意草圖的整體規劃意向、鄉村式發展集中於「鄉村式發展」地帶內、「綠化地帶」、「自然保育區」和「海岸保護區」地帶按一般推定不宜進行發展，以及「自然保育區」和「海岸保護區」地帶不得作臨時用途／發展。**R32(部分)**支持劃設「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶。

### 表示反對的申述／就同類事宜提出意見的申述

- 4.6 表示反對的申述(**R3** 至 **R12** 及 **R14** 至 **R38**)，以及 **R11**、**R28**、**R30**、**R32** 及 **R33** 其他表示反對的意見的主要理據，撮述如下：

#### *稔園和石門甲的私營靈灰安置所(R3 至 R7 及 R9)*

- (a) 稔園村沒有尚未處理的小型屋宇申請，亦沒有私人土地或政府土地可供日後發展小型屋宇。稔園的靈灰安置所在涵蓋該區的發展審批地區草圖刊憲前已開始營運，應視為「現有用途」。把稔園村劃為「鄉村式發展」地帶，做法不當(**R7**) (**圖 H-4a**)。
- (b) 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。該區有墓地、金塔和其他正在營運的既有靈灰安置所(例如羅漢寺)。稔園的私營

靈灰安置所遠離現有民居，應不會對該區的生態、環境和景觀特色造成負面影響(**R3** 至 **R7**)。該靈灰安置所可紓緩現時公眾靈灰龕位不足的情況、滿足東涌新市鎮日後人口的需求，以及支持區內經濟(**R3** 至 **R6**)。

- (c) 把思親園(石門甲的靈灰安置所)劃為「鄉村式發展」地帶，或會影響申述人在其土地上的利益。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。思親園的靈灰安置所已建成數十年，該土地上沒有住宅建築物。有需要保護和保育該建築物，以及防止周邊地區的動物和生境受到威脅(**R9**) (圖 **H-3 c**)。

在第 67 區提供安老設施(**R3**、**R4** 及 **R8**) (圖 **H-4 a**)

- (d) 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。

反對牛凹村「鄉村式發展」地帶的界線(**R12**)

- (e) 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(圖 **H-4 b**)。

反對「綠化地帶」涵蓋礮頭村的墓地(**R14**)

- (f) 劃設的「綠化地帶」影響礮頭村村民的現有墓地(圖 **H-3 e**)。

就業機會和經濟發展(**R15** 至 **R24**、**R29**、**R35** 及 **R38**)

- (g) 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。這些發展項目不能為香港帶來顯著的經濟效益(**R15** 至 **R19**、**R22**、**R23** 及 **R38**)。
- (h) 有需要發展東涌新市鎮擴展區的經濟，為增加的人口提供更多元化的就業機會(**R29** 及 **R35**)。

- (i) 發展農業可支持區內經濟、減少依賴進口食物供應、為低技術工人提供更多原區就業機會，以及盡量減少跨區交通需要(**R15** 至 **R24**、**R29**、**R35** 及 **R38**)。政府應支持區內農業／有機耕種，以及收回私人土地發展農業(**R15** 至 **R24**、**R29**、**R35** 及 **R38**)。

*承受力不勝負荷(R11、R29、R34 及 R35)*

- (j) 東涌人口增加會令東涌的整體承受力不勝負荷，導致交通和社區設施不敷應用(**R11**、**R29** 及 **R35**)。應審慎檢討東涌谷的承受力、道路網絡(**R11**、**R34** 及 **R35**)，以及石門甲公共車輛總站的容量(**R11**)。
- (k) 應提供更多「政府、機構或社區」用地，以發展市政街市、露天市場和社區綜合大樓，滿足區內居民的需要(**R35**)。
- (l) 應降低東涌新市鎮擴展區的發展密度和人口(**R35**)。

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

- (m) 東涌谷房屋用地建議的發展密度過低，未有善用稀有的土地資源，既不符合「運輸主導發展」概念的主張(即擬議鐵路站附近及沿東涌道的用地發展密度較高)，亦不符合政府要增加房屋供應的政策(**R10** 及 **R11**)。未來的鐵路站西面進行的中密度住宅和商業發展項目會成為區內的活力焦點(**R10**)。
- (n) 區內的房屋組合失衡，按逸東邨及日後在第 39、42 和 46 區發展的公共房屋的人口計算，東涌西的公共房屋與私營房屋比例為 87：13。此外，公共房屋和私營房屋的發展密度亦有差異，就第 42 區及第 46 區而言，公共房屋的地積比率分別為 6.4 倍和 5.4 倍，而私營房屋的地積比率則分別為 1 倍和 1.5 倍(**R10**)。
- (o) 東涌西的發展輪廓並不理想，建築物形貌呈不對稱狀，而非梯級狀的發展輪廓，第 39、42 及 46 區三個擬議的公共房屋發展項目(在東涌市中心地區分區計劃大綱圖顯示)的建築物較高(最高建築物高度為主水平

基準上 130 米至 140 米)，但東涌谷的擬議私人住宅用地的建築物較低矮(最高建築物高度為主水平基準上 20 米至 55 米)(**R10**)。

- (p) 劃設非建築用地會使住宅發展項目的設計受到嚴重限制(**R11**)。
- (q) 擬建的排水系統設有露天雨水滯留及處理池，須佔用的土地面積極廣，缺乏充分理據支持(**R10** 及 **R11**)。
- (r) 應建設有公共單車租用服務及單車徑網絡的低碳社區(**R18**、**R19**、**R23** 及 **R24**)。不應讓私家車駛進東涌新市鎮擴展區。應把東涌谷發展為一個零廢新市鎮(**R18**、**R19** 及 **R23**)。應在東涌及機場預留地方收集廚餘(**R15** 至 **R19**、**R22**、**R23**、**R29** 至 **R35**)。

*對生態保育及環境的關注(R9、R18 至 R36、R37 至 R38)*

發展造成的不良影響

- (s) 擬議的住宅及鄉村式發展會影響生態價值高的東涌河、東涌谷及東涌灣的生態及天然環境。東涌谷及其周邊地區發現具重要保育價值的物種<sup>5</sup>，在東涌谷的林地亦錄得具保育價值的本土成齡大樹(例如香港大沙葉)(**R9**、**R18** 至 **R36** 及 **R38**)。
- (t) 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(**R18**、**R19**、**R23** 及 **R24**)。東涌研究原先建議把石榴埔一些地方劃為「農業」地帶，現草圖把這些地方劃為「鄉村式發展」地帶，這個做法沒有環評支持(**R29**、**R35** 及 **R37**) (繪圖 **H-1**)。
- (u) 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，該處是斑灰蜻這種蜻蜓的繁殖地(**R30**) (圖 **H-3b**)。

<sup>5</sup> 例如海馬、北江光唇魚、黑紫枝牙鰕虎、盧文氏樹蛙、中國馬蹄蟹、紅樹林馬蹄蟹、舒氏海龍、黃嘴白鷺、黃扇蝶、細灰蝶、雙尾灰蝶、裳鳳蝶、斑灰蜻、鵬鴉、鳳頭鷹、綠翅金鳩、香港瘰螈、短腳角蟾、中華白海豚等。

- (v) 第 61A 區(劃為「住宅(丙類)2」地帶)大部分地方是果園，附近有盧文氏樹蛙出沒。第 61A 區的生態與東涌谷及東涌灣的生態系統相連(**R34**) (圖 **H-8a**)。
- (w) 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(**R34**) (圖 **H-8a**)。應取消所有通往生態易受影響地區的非必要通道，並拆除現時第 84 區非法搭建橫跨東涌河的橋樑(**R28**)。申述人關注在第 60 及 71A 區劃設的兩個非建築用地將變成通道，對毗連「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶構成威脅(**R28**) (圖 **H-3d**)。把天然景觀改作停車場用途亦不恰當(**R18**、**R19** 及 **R23**)。

#### 保育地帶

- (x) 草圖沒有把一些風水林劃為「自然保育區」地帶，沒有妥為管制風水林內的發展及破壞生態行為(**R28**、**R31**、**R33** 至 **R34**)。部分風水林受劃設的「其他指定用途」註明「堤堰」地帶所影響(**R32**)。政府應收回劃為「自然保育區」地帶的私人土地，並承擔管理責任(**R11**)。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(**R28** 及 **R29**)。
- (y) 應從整個河流系統來衡量東涌河的生態和價值，僅僅把河口地區劃為「海岸保護區」地帶對保育東涌河所能發揮的價值有限，該「海岸保護區」地帶會變得商業化(**R18** 至 **R21** 及 **R23**)。

#### 生態旅遊及生態教育

- (z) 當局應善用東涌谷的生態作教育用途(**R18** 至 **R21**、**R23** 及 **R24**)，在東涌谷不易受影響的地方設立博物館及遊客中心等科研教育設施(**R30**)。
- (aa) 當局應利用東涌河的現有景觀和文化遺產來吸引遊客和推廣靜態康樂活動，設立東涌河溯溪基地和生態旅遊樞紐，連接東涌谷不同的遠足徑(**R30**)。

### 破壞生態行為及規劃管制

- (bb) 該區預料有無從執法的破壞行為<sup>6</sup>(**R25**、**R29**、**R30**及**R35**)。當局應對東涌河兩旁的傾倒廢料活動、違例行車通道和發展加強執法(**R28**及**R29**)。
- (cc) 田心／礮頭海灘「具特殊科學價值地點」的生態價值高，當局欠缺有效的土地用途管制和執法權力，處理該處的不協調發展和傾倒廢料活動(**R25**、**R28**<sup>7</sup>及**R33**) (圖 **H-13**)。
- (dd) 草圖的邊界並非沿沙咀頭海岸線而劃，東涌河河口西岸一些沿岸地區和紅樹林地區沒有納入草圖範圍內，因而缺乏妥善的規劃管制(**R10**)。

### 空氣污染及污水排放

- (ee) 東涌是其中一個空氣污染嚴重的地區，當局應為該區持續增長的人口著想，提出改善空氣質素的措施(**R29**及**R30**)。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(**R18**、**R19**、**R22**、**R23**及**R38**)。當局應採用世界衛生組織新訂的空氣質素指引來評估累積影響(**R29**)。
- (ff) 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(**R28**及**R30**)。有關方面應聯絡相關維修保養當局，全面設計排水及濕地系統，以收集和處理地面徑流。已接駁公共污水渠的村屋比率應達令人滿意的水平(**R34**)。

---

<sup>6</sup> 特別包括：(i)傾倒日後發展項目的建築及清拆廢料；(ii)住宅廢水經雨水收集系統排放至東涌河和東涌灣；(iii)雨水收集系統的排水口連接至東涌河和東涌灣；(iv)在東涌河和東涌灣傾倒廢料、填平東涌河和東涌灣，以及清除東涌河和東涌灣的植物；以及(iv)東涌西的不協調發展。

<sup>7</sup> **R28**表示，礮頭的紅樹林植物品種多樣化，而且鄰近田心的蝴蝶熱點，故保育價值高。礮頭「具特殊科學價值地點」的海草牀是香港錄得矮大葉藻的僅有四個地點之一，而附近的紅樹林則是香港錄得喜鹽草的僅有五個地點之一。

### 其他

- (g g) 當局應遵從《生物多樣性公約》的原則<sup>8</sup>。評估生態價值時，應從整個河流系統來考慮(R 29 及 R 34)。
- (h h) 當局應制訂全面的大嶼山發展計劃(R 29)。
- (i i) 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(R 30)。
- (j j) 工程和建築廢料或會影響河流(R 36)。當局應採取「先保育，後發展」策略，施工期間應實施緩解措施，例如強制收集建築及家居廢物，以及對東涌谷的工程車輛實施交通限制(R 28 至 R 30)。未知當局有沒有為草圖擬備環評報告，以及對施工方法實施管制(R 18、R 19 及 R 23)。

### 申述人的建議

4.7 申述人的建議撮述如下：

#### *稔園「鄉村式發展」地帶內的私營靈灰安置所(R 3 至 R 7)*

- (a) 把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(R 3 至 R 7)，以反映稔園現有的靈灰安置所用途。在改劃後的地帶內，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(R 7) (圖 H-4 a)。

#### *在第 67 區闢設安老設施(R 3、R 4 及 R 8)*

- (b) 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(圖

---

<sup>8</sup> 《生物多樣性公約》是一條關於保護生物多樣性、可持續性地利用生物多樣性的組成部分以及公平合理分享由利用遺傳資源而產生的惠益的國際條約。《生物多樣性公約》就制訂全面保育政策的主要組成部分和主要考慮因素提供指引框架，以助達致這些目標。一般而言，加入《生物多樣性公約》的國家須因應當地保護生物多樣性的具體情況，盡快採取合適措施，以符合公約條文的規定。

**H-4 a)**。

反對牛凹村的「鄉村式發展」地帶範圍(**R12**)

(c) 擴大牛凹村的「鄉村式發展」地帶範圍(圖 **H-4 b**)。

就業機會與經濟發展(**R13**)

(d) 把侯王宮附近第 36D、36E 和 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(圖 **H-4 c**)。

住宅發展(**R10** 及 **R11**)

(e) **R10** 就其擁有的兩幅用地提出以下土地用途建議(圖 **H-5 a**)：

用地 A：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，使該處成為社區的聚焦點。在擴大後的「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。劃設兩幅約 10 米闊的非建築用地，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。在「政府、機構或社區」地帶的《註釋》「備註」內，加入關於這兩幅非建築用地的說明。《說明書》亦應作相應修訂(**R10**)；以及

用地 B：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，以發展私人住宅(地積比率 1 倍，最高建築物高度限為主水平基準以上 20 米)，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

草圖「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。

- (f) **R11** 就其擁有的用地提出以下建議(圖 H-5b)：
- (i) 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；
  - (ii) 容許在「住宅(丙類)」地帶內作「商店及服務行業」用途；
  - (iii) 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
  - (iv) 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。

*對生態保育和環境的關注(R10、R11 及 R28 至 R36)*

發展造成的不良影響

- (g) 取消東涌谷和東涌灣內的「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶(**R35**)。
- (h) 把第 61A 區由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「綠化地帶」(**R34**)(圖 H-8a)。
- (i) 把擬在第 38A 區興建的公共車輛總站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(**R28** 及 **R30**)。另外，把第 38A 區的斑灰蜻生境納入河畔公園或其他合適的保育地帶內(**R28** 及 **R30**)。
- (j) 所有林地、河溪和濕地都不應劃入「鄉村式發展」地帶或其他已發展地帶內(**R30** 及 **R34**)，以及應盡量縮減「鄉村式發展」地帶的面積(**R36**)。
- (k) 應把第 68A 及 68B 區的部分地方和莫家村的部分地方劃為「綠化地帶」，以及把第 71A 區的部分地方劃為「自然保育區」地帶，把第 71B 區的部分地方劃為

「綠化地帶」，為野生動物提供一條可行的活動走廊 (R34) (圖 H-8a)。

### 保育地帶

- (1) **R30**、**R31** 及 **R32** 支持多個環保團體 (R28) 聯合提交的建議發展審批地區圖。有關的建議如下 (圖 H-6)：
- (i) 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)、東涌河河口和東涌灣指定為「具特殊科學價值地點」；
  - (ii) 設立河流自然公園，並劃設適當的土地用途地帶 (即「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」、「海岸保護區」及「其他指定用途」註明「堤堰」)；
  - (iii) 把風水林、具重要生態價值的林地、彌勒河和東涌河的高地集水區劃為「自然保育區」地帶；
  - (iv) 把東涌灣的泥灘和後灘劃為「海岸保護區」地帶；以及
  - (v) 把東涌河河口附近的土地 (即涵蓋第 36A、36B、36C、36D (部分)、36E、36F、38A、38B、38C、45E、45F、60、61A、61B 及 87 (部分) 和擬議道路的部分路段) 劃為「其他指定用途」註明「保育、生態旅遊及生態教育」地帶，為遊人提供生態教育和康樂設施。
- (m) 應把東涌河兩邊 30 米的範圍指定為「自然保育區」地帶，以保護所有天然河溪 (包括所有支流) (R31)。河畔公園應連接東涌河西段一帶的「自然保育區」用地，成為河畔公園的延伸部分 (R11) (圖 H-5b)。
- (n) 應把所有風水林和成齡樹林劃為「自然保育區」地帶 (R33 及 R34) (圖 H-7a 及 H-8a)，把果園、天然植被、林地、山邊灌木林和草地劃為「綠化地帶」 (R32)。

建議修訂《註釋》

- (o) 草圖多個地帶的《註釋》和草圖《說明書》的部分段落應修訂如下(**R28**)：
- (i) 禁止進行河道改道、填土／填塘或挖土工程；
  - (ii) 禁止對現有用途作出會對該區有負面影響的實質改變；
  - (iii) 禁止發展不符合《水污染管制例條》的用途；
  - (iv) 禁止在「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和農地上發展「小食亭」用途；
  - (v) 在水道 30 米範圍內翻建的小型屋宇，不得建造化糞池；
  - (vi) 禁止在「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶進行臨時用途／發展；
  - (vii) 禁止發展「露天貯物和港口後勤」土地用途；
  - (viii) 優先考慮可改善該區生態的改動及／或修改現有用途的申請；以及
  - (ix) 任何會影響水道的實際狀況和生態的水道保養／維修工程和排水工程，必須取得相關政府部門的許可。

規劃管制

- (p) 應把田心／礮頭海灘「具特殊科學價值地點」納入草圖、新的發展審批地區圖或郊野公園擴建部分的範圍內，加以保護(**R28**、**R29**、**R33**、**R35** 及 **R36**) (圖 **H-6** 及 **H-13**)。
- (q) 應把東涌灣海岸線的泥灘和紅樹林指定為「海岸保護區」地帶(**R32**)。具體而言，應修訂草圖的界線，把

沙咀頭的紅樹林區(第 98A 區附近)納入草圖範圍，並將之劃為「海岸保護區」地帶(**R10**)(圖 **H-5a**)。

## 5. 對申述的意見

- 5.1 在收到的 87 份意見書中，有 4 份(**C1** 至 **C4**)表示反對 **R1** 和 **R2**，並表示支持在稔園發展私營靈灰安置所，以及建議把稔園村指定作「機構或社區」用途。**C5** 是由一間公司提交，表示支持其關於稔園的申述 **R8**。有 6 份意見書(**C6** 至 **C11**)是大致劃一的表格，表示反對關於稔園私營靈灰安置所的 **R3** 至 **R9**，因為該項發展會引致社會、生態、交通、衛生和治安問題。**C6** 至 **C11** 也支持把稔園村劃為「鄉村式發展」地帶和把第 67 區劃為「住宅(丙類)2」地帶，並建議在稔園提供更多康樂設施。
- 5.2 **C12** 反對 **R33** 提出把田心／礮頭列入發展審批地區圖涵蓋範圍的建議，因為礮頭的大部分土地都是私人擁有的。**C12** 支持政府提供更多社區設施和運輸基建。
- 5.3 **C13** 和 **C14** 就 **R3** 至 **R6** 提出意見，指東涌未必有合適的用地發展靈灰安置所，並反對 **R10** 和 **R11** 提出把「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶或其他用途地帶的建議。
- 5.4 **C15** 對 **R1** 和 **R2** 表示關注，認為擴大「鄉村式發展」地帶會進一步破壞東涌谷的生態，而且不能解決香港當前的房屋問題。**C15** 也表示不同意 **R3** 至 **R7** 和 **R9** 提出把現有靈灰安置所所在地改劃作「機構或社區」用途的建議，因為會對社區和生態造成負面影響。
- 5.5 **C16** 同意 **R11** 支持設立河畔公園的申述，但反對在東涌谷發展住宅，並建議刪除所有住宅發展項目，加強保育自然環境。**C16** 也就 **R12** 和 **R14** 提出意見，認為政府不應只照顧原居村民的利益而犧牲環保。
- 5.6 **C17** 表示支持 **R11** 關於把第 61A 區劃為「住宅(丙類)2」地帶的意見。**C17** 及 **R11** 均由同一間公司提交。

- 5.7 **C18** 表示支持 **R28**、**R30** 和 **R33**，並對東涌河谷的不協調發展和惡意破壞生態行為表示關注，要求當局為田心制訂發展審批地區圖。
- 5.8 **C19** 表示支持 **R35**，並關注擬議的住宅／鄉村發展會影響東涌谷和東涌灣的生態。
- 5.9 **C20** 關注保育東涌河谷和東涌灣的馬蹄蟹的事宜，並回應 **R15** 至 **R21**、**R29**、**R32** 和 **R35** 所提到的事項，建議闢建穿越東涌河谷和橫跨東涌灣泥灘的行人板道，連接河岸暨生物多樣化公園，作為一項教育和美化設施，供區內居民、環保團體和旅遊業使用。**C20** 也建議把東涌灣劃為海岸保護區，制止遊人進一步破壞該區，並推廣東涌為大嶼山的「活化石自然護理區及行人板道」。
- 5.10 **C21** 至 **C87** 提出相若的意見，表示支持 **R15** 至 **R29**。**C21** 認為應建立地方經濟，反對把農地改作其他用途，並要求把農地保留作農業用途。**C22**、**C32**、**C37** 和 **C76** 認為應保護郊野／大自然。**C23** 至 **C25**、**C29**、**C32**、**C36**、**C47**、**C48**、**C51**、**C62**、**C68**、**C69**、**C71**、**C72**、**C74**、**C79**、**C80**、**C82**、**C86** 和 **C87** 要求在東涌興建由食物環境衛生署（下稱「食環署」）營運的街市。**C38**、**C43**、**C44**、**C74**、**C80** 和 **C87** 就其他政府、機構或社區設施和休憩用地提出意見，例如闢設大型公園和單車徑、熟食中心、宵夜設施、居民市集和市政大廈。**C41**、**C44**、**C61**、**C68** 和 **C69** 反對在東涌進行發展和填海，並要求減低發展密度和進一步討論是否有需要進行東涌新市鎮擴展區計劃。**C24**、**C27** 和 **C29** 就交通容量等交通事宜提出意見，並要求開設前往機場的水路交通和小巴服務。其他意見包括官、商與村民互相謀取利益，要求一個完善的綠化規劃、提供充足的本地就業支援、改善治安和環境衛生，以及保留地區特色。
- 5.11 意見書及內容大致劃一的表格／電郵範本載於附件 II。對申述書的意見摘要及規劃署的回應載於附件 VI。

## 6. 規劃考慮及評估

### 申述地點及周邊地區

- 6.1 草圖涵蓋的土地總面積約為 168.27 公頃，位於大嶼山北部及東涌市中心地區的西南面，可乘車經東涌道、裕東路及石門甲道前往。該區的西、南及東南面被北大嶼郊野公園(擴建部分)環抱，北臨東涌灣，東北面為東涌市中心地區。該區的西、南及東南面外圍是彌勒山、鳳凰山／伯公坳及禾寮墩的山麓丘陵，高低起伏，疊疊連綿，蔚成奇觀。區內還有其他天然景致，包括林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、常耕／荒廢農地及優美的海岸線。該區有河道(俗稱東涌河)，由郊野公園的上坡地區沿着東涌谷流入東涌灣，其中部分河段指定為「具生態價值河溪」。(圖 H-1、H-2、H-3、H-12 及 H-12a)
- 6.2 **R1**、**R2** 及 **R5** 至 **R7** 的申述地點涵蓋稔園村的「鄉村式發展」地帶(第 74 區)。**R3** 及 **R4** 的申述地點涵蓋稔園村的「鄉村式發展」地帶(第 74 區)及第 67 區的「住宅(丙類)2」地帶。**R8** 的申述地點涵蓋第 67 區的「住宅(丙類)2」地帶。**R9** 有關私人靈灰安置所思親園的申述地點，位於石門甲村的「鄉村式發展」地帶內。**R10** 的兩個申述地點涵蓋：(a)第 36A 及 36B 區的「政府、機構或社區」地帶、第 36E 區的「休憩用地」地帶及第 98A 區的「海岸保護區」地帶；以及(b)第 45D 區的「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」用地及第 98D 區的「海岸保護區」用地。**R11** 的申述地點涵蓋：(a)「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶；(b)「住宅(丙類)2」地帶；(c)第 71A 區的「住宅(丙類)1」用地；(d)第 96B 及 96C 區的「自然保育區」用地；以及(e)「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶。**R12** 的申述地點涵蓋牛凹村「鄉村範圍」內「自然保育區」地帶的一些地方。**R13** 的申述地點涵蓋第 36D 區劃為「政府、機構或社區」地帶的地方、第 36E 區的「休憩用地」地帶及第 98A 區的「海岸保護區」地帶。**R14** 的申述地點涵蓋第 87 區「綠化地帶」內的礮頭村現有墓地範圍。**R15** 至 **R17** 的申述地點涵蓋「住宅(丙類)1」及「住宅(丙類)2」地帶。**R18**、**R19** 及 **R23** 的申述地點涵蓋「住宅(丙類)1」及「住宅(丙類)2」地帶、石榴埔的「鄉村式發展」地帶(第 76 區)及「海岸保護區」地帶。**R20** 及 **R21** 的申述地點涵蓋「海岸保護區」地

帶。R24 及 R37 的申述地點涵蓋石榴埔的「鄉村式發展」地帶(第 76 區)。R28 至 R35 的申述地點涵蓋整份草圖。R25 至 R27 並無指明具體的申述地點(圖 H-1 及 H-2)。

## 規劃意向

- 6.3 該草圖的整體規劃意向，是保育該區生態易受影響的地方，並保護區內鄉郊自然特色，同時保存區內的獨特景貌和文化遺產。該區亦預留了土地供原居村民興建小型屋宇，同時根據東涌研究所制訂的建議發展大綱圖，預留了合適的地方以供發展與該區的鄉郊自然環境協調的低層、低密度項目。
- 6.4 該區規劃了各個土地用途地帶，保護生態易受影響的地方，以及保存自然環境及鄉郊特色。如有任何會影響該區自然鄉郊特色的違例發展，當局會採取執管行動對付。對於適合發展的土地，當局會根據該草圖對這些土地的發展作出指引及管制。
- 6.5 「商業」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- 6.6 「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 6.7 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 6.8 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會

服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

- 6.9 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 6.10 「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶的規劃意向，主要是闢設河畔公園，作為該區可持續發展的排水及防洪系統的一部分。設立此地帶亦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的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。
- 6.11 「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶的規劃意向，是闢設雨水滯留及處理池，作為該區可持續發展的排水及防洪系統的一部分。
- 6.12 「其他指定用途」註明「堤堰」地帶的規劃意向，是闢設堤堰，作為該區可持續發展的排水及防洪系統的一部分。
- 6.13 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區及近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。
- 6.14 「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具重要生態價值河溪」或郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。
- 6.15 「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，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可

涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

## 對申述的理據和申述人的建議的回應

### 表示支持的意見

6.16 備悉 **R1** 和 **R2** 表示支持把稔園劃為「鄉村式發展」地帶的意見，以及 **R11(部分)**、**R28(部分)**、**R30(部分)**、**R32(部分)** 和 **R33(部分)** 支持把涵蓋東涌谷的發展審批地區草圖和分區計劃大綱草圖刊憲的意見。把東涌谷地區指定為發展審批地區，是為了作出規劃管制，以免不適當的用途進一步擴散，而天然環境和鄉郊特色進一步受損，以及由規劃事務監督對違例發展採取執管行動。

### 表示反對的意見／就類似問題提出的意見

*在稔園和石門甲的「鄉村式發展」地帶內的私營靈灰安置所(R3 至 R7 及 R9)*

6.17 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(**R1** 及 **R2**)，但也有部分申述人支持在稔園和石門甲發展私營靈灰安置所，並建議把涵蓋稔園私人土地的「鄉村式發展」地帶改劃作「機構或社區」用途(圖 **H-4 a** 及 **H-3 c**)。須留意的是，稔園和石門甲都是認可鄉村(圖 **H-12** 及 **H-12 a**)。草圖把現有的鄉村連同適宜用作鄉村擴展的地方指定為「鄉村式發展」地帶。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益。在指定「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、10 年小型屋宇需求量預測、地形和天然環境(**R3** 至 **R7** 及 **R9**)。

6.18 「靈灰安置所」用途不屬於「鄉村式發展」地帶的第一欄或第二欄用途，故「鄉村式發展」地帶的土地不得作該用途。該用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且與該區

的鄉郊特色和周邊發展(包括村屋、林地和植物茂生的斜坡)並不協調(圖 H-3c 及 H-4a)。與靈灰安置所有關的人為活動或會滋擾周邊的住宅和鄉村，以及東涌河一帶易受影響的保育地區。此外，在清明節和重陽節期間，可能會有很多人前往靈灰安置所，令該區交通擠塞。土木工程拓展署港島和離島拓展處處長表示，東涌谷擬議道路網並不是為應付如此大量車輛而設計的，礙於該區環境限制，未必能改善擬議道路。此外，這些靈灰安置所缺乏公共交通配套。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申述人沒有就他們提出的改劃用途地帶建議提供詳細資料，以便界定靈灰安置所的發展規模和範圍，因此未能確定有關發展對視覺造成的影響(R3 至 R7 及 R9)。

- 6.19 R7 和 R9 聲稱他們在稔園和石門甲發展的私人靈灰安置所是「現有用途」<sup>9</sup>。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。規劃署不支持 R3 至 R7 提出把稔園改劃為「機構或社區」地帶以反映現有靈灰安置所用途的建議。

#### 關建安老設施(R3、R4、R7 及 R8)

- 6.20 有申述人關注到東涌谷缺乏安老設施。須留意的是，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。當局亦仔細規劃區內的政府、機構或社區設施的位置，確保方便現時和日後的區內居民以至鄰近社區居民。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(圖 H-4c)。若該區對安老設施確有需求，則在符合政府部門的規定下，已規劃興建的政府、機構或社區綜合大樓可提供地方

<sup>9</sup> 根據條例第1A條，「現有用途」的定義是，就某發展審批地區而言，指緊接該發展審批地區的草圖的公告在憲報刊登前已存在的建築物用途或土地用途。緊接東涌谷發展審批地區圖於二零一五年八月二十一日刊憲前，稔園有七幢三層高和一幢兩層高的構築物作「靈灰安置所」用途。根據條例，該用途被視為「現有用途」。由於稔園的靈灰安置所違反批地條件，政府已於二零一五年八月重收有關土地。二零一五年九月，前地段擁有人對政府展開法律訴訟。至於石門甲的思親園，緊接東涌谷發展審批地區圖於二零一五年八月二十一日刊憲前，在該處入口東面附近已有一幢一層高的構築物作「靈灰安置所」用途。根據條例，該用途亦被視為「現有用途」。

開設安老設施。此外，在毗連的東涌市中心的分區計劃大綱圖上，第 39 和 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(**R3**、**R4**、**R7** 及 **R8**)。

- 6.21 關於 **R7** 提出把稔園改劃為「機構或社區」用地以作其他社區用途(例如安老院舍和宗教機構)的建議，以及 **R3**、**R4** 及 **R8** 提出把第 67 區由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「機構或社區」地帶的建議(圖 **H-4a**)，須留意的是，「宗教機構」、「住宿機構」和「社會福利設施」在「鄉村式發展」地帶屬第二欄用途，而進行「住宿機構」和「社會福利設施」在「住宅(丙類)」地帶亦屬第二欄用途。倘向城規會申請，有可能會獲得批准。因此，如有額外需要，現時規劃申請已提供足夠的審批機制彈性。

#### 反對牛凹村的「鄉村式發展」地帶範圍(**R12**)

- 6.22 關於 **R12** 反對把一些私人土地和牛凹村「鄉村範圍」涵蓋的地方劃入「自然保育區」地帶，漁護署署長表示，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(圖 **H-4b**)。把這些地方劃為「自然保育區」地帶是為妥善保護具重要生態價值的林地及東涌河，實屬恰當。「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。此外，牛凹村「鄉村範圍」內被劃為「自然保育區」的私人地段主要是根據集體政府租契批租作農業用途的土地，而「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。

- 6.23 不支持關於 **R12** 擴大牛凹村的「鄉村式發展」地帶範圍的建議(圖 **H-4b**)。須注意的是，當局劃設該「鄉村式發展」地帶時已考慮多項因素，包括現有的「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請數目、現有民居的分布模式、未來 10 年小型屋宇需求量預測、該區的地形及自然環境。牛凹「鄉村式發展」地帶的土地可應付約 26.34%<sup>10</sup> 的小型屋宇需求。雖然

<sup>10</sup> 根據城規會文件第 10045 號表二所載截至二零一五年一月一日的小型屋宇需求數字。

那並不足夠，但東涌鄉內的其他「鄉村式發展」地帶仍有土地可用以應付小型屋宇需求。

#### 反對「綠化地帶」範圍涵蓋磡頭村的墓地(R14)

6.24 **R14** 擔心劃設「綠化地帶」會影響磡頭村現有的村民墓地(圖 H-9)。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，但闢設新墓地則須向城規會取得規劃許可。地政總署表示，**R14** 所述的現有殮葬地點並非在許可墓地之內(圖 H-9)。

#### 就業機會和經濟發展(R13、R15至R24、R29、R35及R38)

6.25 有申述人關注到，區內居民主要是低技術勞工，低密度住宅發展無助他們就業，須推動東涌新市鎮擴展區的經濟發展，從而為新增的人口提供更多元化的職位。根據東涌研究，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(例如辦公室工作、專業服務、管理、物業管理、酒店管理、旅遊服務、餐飲和零售服務)。東涌新市鎮擴展區引入不同類型的商業活動後，預計將可創造額外四萬個職位<sup>11</sup>。周邊地區的其他發展項目(例如香港國際機場(下稱「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。東涌東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，也會令街道更熱鬧。此外，區內預留了土地作專上教育及其他學校用途，為東涌居民提供教育和培訓設施(例如旅遊業、航空業、飲食業等)，以應付東涌及周邊地區的發展和工作人口所需(**R15至R19、R22、R23、R29、R35及R38**)。

6.26 此外，東涌谷對內和對外接駁交通日後將有改善，包括增設東涌西鐵路站，以及擴展連接東涌谷與東涌市中心／東涌東的道路網，屆時將可鼓勵居民原區就業(**R15至R19、R22、R23、R29、R35及R38**)。

<sup>11</sup> 粗略估計東涌新市鎮擴展區提供的四萬個新職位中，約有45%(18 000個職位)是為文書工作、非技術工人和服務及零售人員而設，這些工作無需技術或只要求相對低的技術水平。

- 6.27 至於有建議指應在東涌谷發展農業，以促進地區經濟及增加區內就業機會，「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，村民可在這些地帶進行農耕作業(R15至R24、R29、R35及R38)。至於R15至R17建議政府收回私人地段作農耕之用，政府現時並無針對收回東涌谷私人土地作農業用途的政策。
- 6.28 R13 建議把位於侯王宮周圍的第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。對於此建議，須注意的是，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，滿足當地居民和其他市民的需要(圖H-4c)。改劃這些用地的部分範圍，會影響現有的政府、機構或社區設施，導致公眾休憩用地減少。「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，申述人並無提交具體的發展建議或技術及環境評估報告，以證明有關建議可行，而且對周邊地區沒有負面影響。草圖建議在裕東路以北的第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之地利(圖H-10)。這些用地涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用地內的商業發展將會包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。第38A區更計劃興建公共車輛總站，方便區內居民轉乘交通工具。有關用地交通便利，結合北面侯王宮一帶，會成為一個聚焦點。

#### *東涌的承受力不勝負荷(R11、R29、R34及R35)*

- 6.29 有申述人關注東涌人口增加會使該區設施(例如交通及社區設施)的承受力不勝負荷。
- 6.30 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。東涌新市鎮擴展區的主要運輸工具是鐵路，擬設兩個新鐵路站<sup>12</sup>，把東涌與本港其他地區連接起來。根據東涌研

<sup>12</sup> 根據《鐵路發展策略2014》，當局計劃將現有的東涌線向西延伸，並在東涌西建造一個新的鐵路站。初步建議落實時間為二零二零年至二零二四年，建議需視乎詳細研究及資源。東涌研究亦建議建造一個新的東涌東鐵路站。政府將會繼續與有關方面聯繫，以便適時落實建造東涌東鐵路站，滿足東涌新市鎮擴展的發展需要。

究的交通及運輸影響評估，以東涌線的設計容量(假設每平方米可容納四人)，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計劃人口的需求。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)，以紓緩未來的路面交通壓力。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。當局亦會興建新的公共車輛總站(其中兩個在東涌谷第 38A 區及石門甲道)，便利乘客轉乘區內不同的交通工具(圖 H-10)。現時有 37 條專營巴士路線服務東涌居民。運輸署會確保有足夠的公共交通服務，應付未來人口的需求。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(R11、R29、R34 及 R35)。

- 6.31 對於 R11 建議檢討東涌谷的道路系統及石門甲道的公共車輛總站的容量，土木工程拓展署表示，東涌谷對內對外道路系統的規劃，旨在為擬議發展和現有鄉村提供通道。當局會在詳細設計階段，考慮「鄉村式發展」地帶內的通路，並在徵詢運輸署的意見後決定公共車輛總站的容量及規模，以配合該區的交通需要。
- 6.32 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。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。當局已預留額外的用地，以便日後出現預期之外的需求時，闢設所需的設施，例如市政街市(R11、R29、R34 及 R35)。
- 6.33 至於 R35 建議減低東涌新市鎮擴展區的發展密度和人口數目，東涌新市鎮擴展計劃的整體目的，是把現有的新市鎮擴展為更具規模的社區，切合房屋、社會、經濟、環境和當地居民的需要。此外，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。政府應善用有關土地資源，確保從環境、生態、規劃及城市設計、交通、社區及社會等角度考慮，擬建的住宅發展項目和新增的人口均可予接受。當局考慮到東涌谷生態易受影響的地方和鄉郊特色後，只建議在東涌進行低密度的發展。

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

- 6.34 申述人關注東涌谷的房屋用地的擬議發展密度太低。須注意的是，東涌谷的規劃意向是保育該區生態易受影響的地方，並保護區內鄉郊自然特色，同時保存區內的獨特景貌和文化遺產。除了已預留土地供原居村民興建小型屋宇外，亦物色了生態價值相對較低的合適用地，供發展與該區的鄉郊特色及優美景致相協調的低層及低密度住宅(地積比率為 1 倍至 1.5 倍，而建築物高度限制為主水平基準上 20 至 55 米)。東涌谷的發展受到多項限制，包括基礎設施的容量有限、環境方面的影響及生態方面的考慮因素。當局是在考慮過這些發展限制、相關的規劃考慮因素和有關發展與周邊環境是否協調等問題後，才定出擬議的發展密度(**R10** 及 **R11**)。
- 6.35 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，東涌谷一派鄉郊風貌，有河流和鄉村，景致天然。根據東涌研究所作的全面研究，採用東涌谷的擬議發展密度是為了配合周邊的環境，包括環境資產和現有的住宅區。從視覺影響及城市設計的角度而言，當局就東涌谷所建議的發展密度實屬合宜(**R10** 及 **R11**)。
- 6.36 對於 **R10** 認為東涌西的建築物形貌會呈不對稱狀，而非梯級狀發展輪廓，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，建築物的高度由南面的山邊向海旁和東涌河的河口遞降，會構成梯級狀發展輪廓。此設計旨在盡量與現有建築物的形貌配合融和，並在保育和發展之間作出平衡。東涌道一帶(在草圖範圍外的第 42 及 46 區)的用地依山而處，已規劃作較高的住宅發展。
- 6.37 **R10** 關注房屋組合不均衡，東涌西過度集中興建公共房屋，而東涌東和東涌西的公營房屋及私營房屋的發展密度懸殊。就此，須注意的是，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。不論是對公共或私人房屋，建議不同密度的住宅發展，是顧及個別用地的特點、區內的情況、生態和環境方面的影響、基礎設

施的容量，以及其他相關的規劃和城市設計考慮因素。為配合東涌谷的鄉郊風貌及自然環境，當局建議在東涌西發展低層和低密度的住宅。至於預留作發展公共房屋的用地，房屋署在詳細設計及落實階段會決定租住公屋／資助出售房屋的組合。

- 6.38 至於把東涌谷發展成低碳社區的建議，其實與東涌新市鎮擴展區目前的規劃一致，因為根據有關規劃，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。東涌東和東涌西會分別新增一個鐵路站。另外，東涌新市鎮擴展區採用運輸主導發展概念，把鐵路站附近地區規劃作高密度發展，以善用交通網絡便利的優勢。此外，區內還會闢設完善的單車徑網絡(東涌新市鎮擴展區的單車徑全長 12 公里)、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。這些措施可減少對汽車的需求，從而減少溫室氣體排放。政府現時沒有政策提供公共單車租用服務 (R18、R19、R23 及 R24)。有申述人建議闢設廚餘收集設施。若日後有回收廚餘的需求，當局會在詳細設計階段就這類設施進行研究(R15 至 R19、R22、R23、R29、R35 及 R38)。

### *R10 的具體土地用途建議*

#### 用地 A：擴大「政府、機構或社區」地帶(圖 H-5a)

- 6.39 R10 建議擴大第 36A 及 36B 區的「政府、機構或社區」地帶，以納入毗鄰第 36E 區「休憩用地」地帶及第 98A 區「海岸保護區」地帶的部分地方。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，該建議會令公眾休憩用地減少，從城市設計的角度考慮，二級歷史建築侯王宮四周均為休憩用地會更為理想，可有充分彈性因應該廟宇的文化和歷史價值給予相應空間，日後可利用這些空間舉辦廟宇活動(圖 H-11)。就該等用途而言，草圖現時劃設的「休憩用地」地帶是較為適當。改劃「海岸保護區」地帶亦不符合規劃意向，即保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此外，R10 建議擴大「政府、機構或社區」用地，但沒有提供詳情和理據，說明所需的「政府、機構或社區」設施的類

別和數量。第 36A 區現規劃興建的政府、機構或社區綜合大樓，配合第 38A 及 38B 區的社區中心、侯王宮及第 36E 區的公眾休憩用地，將成為一個活動樞紐，無須擴大「政府、機構或社區」用地。**R10** 提出在按建議擴大後的「政府、機構或社區」用地北面邊緣劃設一幅 10 米闊的非建築用地，以構成一道由侯王宮眺望東涌灣的觀景廊。關於這項建議，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，有效的觀景廊一般最少闊 15 米。該非建築用地的範圍止於沙咀頭一些發展項目，該區地勢較為平坦。申述人並無提交影像資料，證明這是有效的觀景廊。至於 **R10** 建議在南面邊緣另劃一幅非建築用地，該用地既不是用以予人視覺調劑，也不是作通風用途，只作為緩衝區以保護紅樹林和河道。因草圖已把有關地方劃為更適合作有關用途的「海岸保護區」地帶，所以不支持劃設這幅非建築用地。

- 6.40 至於 **R10** 建議將「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，第 36A 區的「政府、機構或社區」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。「分層住宅」用途並不符合這預定用途。

用地 B：把「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」用地和「海岸保護區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶和「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶(圖 H-5 a)

- 6.41 關於 **R10** 提出把第 45D 區的「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶和第 98D 區「海岸保護區」用地改劃為「住宅(丙類)2」地帶和「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶的具體建議，土木工程拓展署港島和離島拓展處處長表示，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(即第 60 和 66A 區的「住宅(丙類)2」用地)的地面徑流，然後才把水排入生態價值高的東涌河。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，根據東涌新市鎮擴展區的經核准環評報告，有關的「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」用地和「海岸保護區」用地是作為緩衝區，保護具重要生態價值的東涌河，因此，從保育的角度而言，改劃用途地帶的建議並不可取。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，申述人沒有提交評估報告和解說資料，說明擬議的住宅發展項

目可能對東涌河及其周邊地區易受影響的環境造成的影響(包括視覺上的影響)。此外，申述人也沒有進行技術和環境評估，以確定建議可行，以及證實把上述用地改劃為「住宅(丙類)2」用地後居住人口增加，不會造成負面影響。

- 6.42 關於上述建議，**R10** 還提出把雨水滯留及處理池由第 45 區遷至第 80 區的地底，以及把涉及的「休憩用地」改劃為「休憩用地(1)」地帶，並在「休憩用地(1)」地帶的《註釋》內，把「雨水滯留及處理池」用途列為第一欄用途。第 80 區「休憩用地」的規劃意向是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。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，或可把此區與毗連將會修復的一段東涌河人工河道，發展為河畔公園的一部分。土木工程拓展署港島及離島拓展處處長表示，由於有需要維持濕地植物在處理池內的生長，無法把雨水滯留及處理池設計為建在地底，故有關建議並不可行。為了維持相關排水系統的無壓排水運作，處理池必須設於擬議發展項目附近。因此，改劃用途地帶的建議不獲支持。

#### **R11 的具體土地用途建議**

把第 60 區由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶(圖 H-5b)

- 6.43 不同住宅用地有不同發展密度是顧及個別用地的特點、區內的環境、生態及環境方面的影響、基礎設施的容量及其他相關的規劃及城市設計考慮因素。把第 60 區由「住宅(丙類)2」地帶(地積比率為 1 倍)改劃為「住宅(丙類)1」地帶(地積比率為 1.5 倍)，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，區內發展將呈梯級狀高度輪廓，發展高度和密度由山邊向海濱及東涌河河口遞降。這設計概念旨在是使新發展與天然地貌和現有建築物的形貌配合融和。此外，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，**R11** 提出提高這個地區發展密度的建議有違設計概念，因此從城市設計角度而言不支持該建議。

「住宅(丙類)」地帶的「商店及服務行業」用途

- 6.44 「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，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(**R11**)。

刪除第 60 及 71A 區兩個非建築用地(圖 H-5b)

- 6.45 東涌研究建議把「住宅(丙類)」地帶的非建築用地，作為風道及／或通風廊。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，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(圖 H-11)。根據東涌研究下的空氣流通評估詳細研究，這條通風廊利便全年吹的東至東北風及夏季吹的西南風的流動，從而進一步改善通風情況。另外，第 71A 區的非建築用地是觀景廊的重要部分，讓人從北面的石門甲村向東涌灣眺望，仍可觀賞到山谷壯闊的景觀(圖 H-11)。把這個非建築用地刪除的建議並不符合設計概念，而且會破壞視覺連繫的效果。**R11** 沒有提交任何視覺評估報告及解說資料，以支持其建議。

把不必要的「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」用地改劃作其他適當的土地用途(圖 H-5b)

- 6.46 該「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶的規劃意向，是闢設雨水滯留及處理池，作為東涌谷可持續發展的排水及防洪系統一部分。該區東涌河一帶有五塊用地(分別在第 45B、45C、45D、45E 和 45F 區)用作闢設雨水滯留及處理池，來自發展區的地面徑流會先收集到雨水滯留及處理池加以處理，才排入生態易受影響的東涌河，對減低東涌河一帶發生洪水氾濫的風險有重要作用。**R11** 提出的改劃用途地帶建議既缺乏技術評估支持，亦沒有提供其他可代替雨水滯留及處理池的措施。

對生態保育及環境的關注(R9、R10、R11及R18至R38)

發展造成的不良影響

- 6.47 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，鑑定出多個生態易受影響的地方及生境(例如東涌河及其河岸地帶和東涌灣)，以保護該些地方及生境免受附近的發展所影響。漁護署署長表示，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。該環評報告已於二零一六年四月八日獲環保署有條件核准。關於對海洋生態的影響方面，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。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密度的住宅(R9、R18至R36及R38)。
- 6.48 申述人關注「鄉村式發展」地帶日後的鄉村式發展可能會破壞石榴埔村內的螢火蟲生境。漁護署署長表示，至今沒有關於石榴埔螢火蟲的已發布資料／正式報告。雖然該「鄉村式發展」地帶主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，但興建小型屋宇是必須按行之有效的機制，根據小型屋宇政策取得建屋牌照，方可進行。若擬建的小型屋宇會侵進現有樹木或茂密植被所在之處，便須諮詢相關的政府部門，包括規劃署及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)(R18、R19、R23及R24)。
- 6.49 申述人關注石榴埔有些地方在東涌研究的建議發展大綱圖中原本建議劃作「農業」地帶，現在卻劃為「鄉村式發展」地帶(繪圖 H-1)。就此，須注意的是，根據東涌新市鎮擴展區的環評報告所作的生態調查，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(圖 H-3 a)，預計不會大規模復耕。此外，「農業用途」在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途。村民可隨時在「鄉村式發展」地帶內進行農耕作業(R29、R35及R37)。
- 6.50 關於 R30、R34及R36提出從「鄉村式發展」地帶中剔出林地、河溪及濕地，以及縮減「鄉村式發展」地帶面積的建

議，現有鄉村及適用作鄉村擴展的地方已在草圖上劃為「鄉村式發展」地帶。設立此地帶的目的是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。劃設「鄉村式發展」地帶時，已顧及現有「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇申請數目、未來 10 年小型屋宇需求量預測、地形及自然環境。地形崎嶇、草木茂盛和生態易受影響的地方及河道都盡量不劃入此地帶內。相關部門在處理小型屋宇發展申請時，會確保申請人保護樹木及河道。

6.51 對於 **R28** 及 **R30** 關注擬在第 38A 區發展的商業用途及公共車輛總站會影響黃龍坑河口西岸的紅樹林(圖 H-3b)，漁護署署長表示，根據經核准的東涌新市鎮擴展區環評報告，擬議的發展不會侵進任何紅樹林，包括黃龍坑口的紅樹林。另外，有關他們提出把公共車輛總站遷往第 107 或 39 區(在東涌市中心地區分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內)的建議，土木工程拓展署港島及離島拓展處處長表示，第 38A 區的公共車輛總站主要預算供往來附近擬議東涌西鐵路站和東涌谷的公共交通工具使用。從規劃角度而言，把公共車輛總站融入第 38 區的「商業」用地，可地盡其用。此外，房屋署署長表示，第 39 區的發展已經施工，該用地已無空間可容納公共車輛總站。**R28** 及 **R30** 亦沒有提交技術評估報告，以確定把公共車輛總站由第 38A 遷往第 39 或 107 區的做法可行。

6.52 對於 **R34** 關注第 61A 區「住宅(丙類)2」用地的發展會影響盧文氏樹蛙的生境(圖 H-8a)，根據已核准的東涌新市鎮擴展區環評報告，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。土木工程拓展署會在東涌西的工程展開前，把有關計劃提交環保署署長審批。由於目前該用地大部分地方是荒廢農地和無人管理的果園，生態價值較低，故在該用地發展低密度住宅不會對生態造成重大影響。因此，不支持 **R34** 提出把有關用地改劃為「綠化地帶」的建議。

6.53 關於 **R28** 及 **R34** 關注擬議和現有的道路網所造成的生態影響，當局已考不同的措施以避免及減低對自然生境的潛在影響。考慮到該區的天然及鄉郊環境後，除了為住宅及鄉村提供必要的道路外，擬議的道路網已盡量縮小。對於 **R28** 及 **R34** 關注周邊圍欄可能會阻礙野生動物通道，有關部門在詳細設計雨水滯留及處理池時，會根據已核准的環評報告考慮該處是野生動物生境這另一功能(**R34**)。至於 **R34** 建議改劃土地以便形成有效的野生動物走廊(圖 **H-8**)，除了環評中已識別的潛在野生動物走廊，根據獲核准的環評報告，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。此外，東涌谷周邊高地上的主要野生動物走廊亦不會受發展所影響。東涌新市鎮擴展區計劃可能令生境割裂的生態影響是可以接受的。

#### 保育地帶

6.54 由多個環保團體聯合提交的申述書(**R28**)夾附一份建議發展審批地區圖，建議在東涌谷劃設保育地帶，包括「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶(圖 **H-6**)。同一建擬議發展審批地區圖曾於環評報告公眾查閱期內，以及發展審批地區草圖公布期內提交有關當局考慮。當局在擬備該草圖時已顧及有關建議。漁護署署長表示，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，以保護該河免受人類活動影響，而東涌灣的沿海地方則劃為「海岸保護區」地帶。把這些地方劃為「自然保育區」及「海岸保護區」地帶實屬恰當，可保護東涌河、東涌灣及其海岸環境，因為這些地帶按一般推定不宜進行發展。只限有助保護區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者基於凌駕性公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可獲得批准(**R11**、**R28** 及 **R30** 至 **R32**)。

6.55 風水林大多已劃入「自然保育區」地帶及「綠化地帶」。牛凹及石門甲附近的成熟樹林相對較大和完整，發現有具保育價值的植物，因而劃為「自然保育區」地帶。其他位於莫家和稔園的林地，環境已受干擾，而且分布零散，劃為「綠化地帶」實屬恰當。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(**R28**、**R30** 至 **R34**)。

- 6.56 此外，石門甲道南面的山區及東涌河上游支流之間的地方有一片延綿不斷的茂密成熟樹林，長有各種本土植物。這些地方亦劃為「自然保育區」地帶，以便更妥善保育這些林地和河道支流。毗連北大嶼郊野公園(擴建部分)的地方也劃入「綠化地帶」，當中包括河道兩岸有天然植被的地方、山坡上的密林，以及相對未成熟的林地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展(**R28** 及 **R30** 至 **R34**)。
- 6.57 **R18** 至 **R21** 及 **R23** 認為，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。就此，漁護署署長表示，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。
- 6.58 建議沿東涌河的東段及其將修復的人工河道闢設河畔公園，把這些地方劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶。設立此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(**R28**、**R30**、**R32** 及 **R35**)。至於東涌河的西支流，土木工程拓展署表示，有關河道狹窄，毗鄰的土地大多為農地或受到較少干擾的天然生境，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(**R11**)。至於有申述人建議政府收回東涌河谷的所有私人地段(特別是「自然保育區」地帶內的私人地段)，以興建由政府管理的河流自然公園，政府會按現行機制和收地政策，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。有關部門會在詳細設計階段研究擬議河畔公園的細節。預期待土木工程拓展署完成河畔公園的建造工程後，該河畔公園會交由渠務署管理和營運(**R11**、**R28** 及 **R29**)。

### 生態旅遊及生態教育

- 6.59 對於 **R28** 及 **R30** 至 **R32** 建議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(圖 H-6)，當局認為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」用途屬第一欄用途，在該地帶是經常准許的。有關部門會在詳細設計階段研究河畔公園的詳細設計(**R18** 至 **R21**、**R23**、**R24** 及 **R30**)。
- 6.60 發展局進行的「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(**R30**)。

### 破壞生態的活動和規劃管制

- 6.61 對於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，事實上，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(即規劃署署長)可就發展審批地區圖／分區計劃大綱圖涵蓋範圍的土地用途，對違例發展採取執法及規管行動。(**R25**、**R28**、**R29**、**R30** 及 **R35**)。
- 6.62 關於申述人提出把田心／礮頭的「具特殊科學價值地點」納入該草圖、發展審批地區圖或郊野公園的擴展部分的要求，田心位於大澳鄉的礮頭村內，不屬東涌新市鎮擴展區的範圍(圖 H-13)。由於田心／礮頭地區距離東涌很遠，故未被納入草圖的範圍。此外，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(**R28**、**R29**、**R33**、**R35** 及 **R36**)。
- 6.63 **R10** 及 **R32** 要求把東涌灣沿岸的泥灘和紅樹林納入草圖內，並將之劃為「海岸保護區」地帶(圖 H-5a)。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，由於東涌研究的建議發展大綱圖沒有建議在東涌灣填海，故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(R10及R32)。

#### 空氣污染及污水排放

- 6.64 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(R18、R19、R22、R23、R30及R38)。對於R29要求採用世界衛生組織的最新空氣質素指引，環保署表示，根據環評條例，有關方面須依據環評報告獲核准之時的《香港空氣質素指標》，評估東涌新市鎮擴展區的擬議發展在施工及營運階段可能造成的空氣質素影響，而非世界衛生組織的最新空氣質素指引。
- 6.65 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。徑流會分別排入沉澱區、處理區及滯留池／濕地塘，以清除漂浮垃圾和進行沉澱，讓植物及微生物可吸收養分。可持續城市排水系統內的植物可助營造生境、促進生物多樣性和美化周邊地區(R28、R30及R34)。根據有關東涌新市鎮擴展區的經核准環評報告，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(R34)。

#### 建議修訂《註釋》

- 6.66 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(R28)：
- (a) 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；
  - (b) 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；

- (c) 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，「小食亭」是必須向城規會申請許可的用途；
- (d) 建議為東涌谷現有鄉村鋪設新的公共污水收集系統；
- (e) 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
- (f) 有關水道和排水工程的保養／維修，以及不符合《水污染管制條例》的用途，根據草圖的《註釋》說明頁，在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守任何其他政府的規定和一切其他有關的法例。

#### 其他

- 6.67 至於秉承《生物多樣性公約》原則的要求，漁護署署長表示，公約的適用範圍於二零一一年延伸至香港。香港推行的自然保育政策和一系列措施均符合公約所訂的目標(**R29** 及 **R34**)。
- 6.68 至於 **R29** 要求政府制訂全面的大嶼山發展計劃，應注意的是，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。
- 6.69 關於 **R30** 關注東涌谷地區的岩土穩定性，以及 **R28** 至 **R30** 及 **R36** 關注落實／建造方法會對生態造成影響，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。有關上述意見的詳細回應，載於**附件 V**。

## 7. 對意見及建議的回應

- 7.1 第 5.1 至 5.10 段載述有關意見和建議提出的觀點與申述的理據相似，上文第 6.1 至 6.69 段的評估已作相關回應。對有關意見的詳細回應載於**附件 VI**。
- 7.2 關於 **C20** 提出闢建穿越東涌河谷和橫跨東涌灣泥灘的行人板道的建議，把東涌灣河口的海岸區劃為「海岸保護區」地帶，是作為緩衝區，避免有發展侵入海岸區和東涌河兩岸近出水口的地方，對這些地方造成負面影響。「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。至於「郊野學習／教育／遊客中心」用途，如向城規會申請，或會獲批准。儘管如此，**C20** 須進行環境及技術評估，以證明其提出闢建行人板道的建議是否可行，而評估方法須符合相關部門的要求。
- 7.3 至於 **C23 至 C25、C29、C32、C36、C47、C48、C51、C62、C68、C69、C71、C72、C74、C79、C80、C82、C86 和 C87** 要求闢設由食環署營運的公眾街市一事，政府考慮是否興建新的公眾街市時，會按個別情況考慮所有相關因素，包括區內人口（包括人口組合）、社區需要、附近公眾及私營街市設施、售賣新鮮食物店鋪的數目、個別地區的實際情況等。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。東涌第 56 區和第 39 區的公共房屋發展項目會共設有兩個新的公眾濕貨街市。該兩區的公共房屋正在興建中，分別暫定於二零一六年和二零一八年落成。政府的考慮是在於便利公眾有方便易達新鮮糧食零售渠道以滿足日常需要，同時確保能適當及有效率地運用公共資源。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。

## 8. 諮詢

- 8.1 規劃署曾諮詢政府下列各局及部門，他們的意見收錄在上文適當的段落。相關的回應載於**附件 V 和 IV**：

- (a) 民政事務局局長；
- (b) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (c) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (d) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控；
- (e) 規劃署總城市規劃師／策略規劃；
- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (g) 運輸署署長；
- (h) 漁農自然護理署署長；
- (i) 環境保護署署長；
- (j) 房屋署署長；
- (k) 地政總署離島地政專員；
- (l) 社會福利署署長；
- (m) 土木工程拓展署土力工程處處長；以及
- (n) 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長。

8.2 規劃署曾諮詢政府下列各部門，這些部門對各項申述並無重大意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 食物及衛生局局長；
- (d) 文物保育專員，發展局；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 渠務署總工程師／顧問工程管理；
- (h) 渠務署總工程師／排水工程；
- (i) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (j) 土木工程拓展署總工程師／海港工程；
- (k) 渠務署總工程師／污水工程；
- (l) 警務處處長；
- (m) 旅遊事務專員；
- (n) 政府飛行服務隊總監；
- (o) 民政事務總署離島民政事務專員；
- (p) 通訊事務總監；
- (q) 民航處處長；
- (r) 機電工程署署長；
- (s) 消防處處長；
- (t) 食物環境衛生署署長；
- (u) 衛生署署長；

- (v) 康樂及文化事務署署長；
- (w) 海事處處長；以及
- (x) 政府產業署署長；

## 9. 規劃署的意見

規劃署備悉 **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。基於上文第 6 段所作的評估及以下理由，規劃署不支持 **R11(部分)**、**R28(部分)**、**R30(部分)**、**R32(部分)**及 **R33(部分)**的餘下意見及 **R3** 至 **R10**、**R12** 至 **R27**、**R31**、**R34** 至 **R38** 的意見，並認為不應修訂該圖以順應這些申述：

### 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。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。有關計劃已適當地作出平衡，兼顧發展和環境。此外，亦進行了多項技術評估，以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。

### 另就具體理據和建議提出的理由

#### *「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。根據東涌研究的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計劃人口的需求。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)，以紓緩未來的交通壓力。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。
- (l) 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。區內還會關設完善的單車徑網絡、單車停泊設施及行人道網絡。至

於在東涌谷關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，申請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(R9、R18 至 R36 及 R38)。
- (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／磡頭地區遠離東涌，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。
- (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。

## 10. 請求作出決定

- 10.1 請城規會審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會中提出的論點，然後決定建議／不建議順應申述的內容／部分內容修訂草圖。

## 11. 附件

附件 I	申述書
附件 II	意見書及內容大致劃一的表格／電郵範本
附件 III	載有所有申述人及提意見人名稱及他們的申述書及意見書的光碟
附件 IV	離島區議會二零一六年二月一日會議記錄的摘錄
附件 V	申述的摘要及規劃署的回應
附件 VI	對申述的意見的摘要及規劃署的回應
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	航攝照片
圖 H-3	實地照片
圖 H-3 a	申述編號 (R18、R19、R23、R24 及 R37)
圖 H-3 b	申述編號 (R28、R30 及 R32)

圖 H-3 c	申述編號(R9)
圖 H-3 d	申述編號(R28)
圖 H-3 e	申述編號(R14)
圖 H-4	申述人(R3至R8、R12及R13)的建議
圖 H-4 a	申述人(R3至R8)的建議
圖 H-4 b	申述人(R12)的建議
圖 H-4 c	申述人(R13)的建議
圖 H-5	申述人(R10及R11)的建議
圖 H-5 a	申述人(R10)的建議
圖 H-5 b	申述人(R11)的建議
圖 H-6	申述人(R28)的建議
圖 H-7 及圖 H-7 a	申述人(R33)的建議
圖 H-8 及圖 H-8 a	申述人(R34)的建議
圖 H-9	現有墓地
圖 H-10	行人及單車徑網絡概念圖
圖 H-11	城市設計概念
圖 H-12	鄉村範圍、土地業權及擬議「鄉村式發展」地帶
圖 H-12 a	認可鄉村的實地照片
圖 H-13	礮頭海灘具特殊科學價值地點
繪圖 H-1	申述(R29)提交的繪圖

規劃署

二零一六年九月