

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11052 號

供城市規劃委員會於 2026 年 3 月 20 日考慮

《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/3》

考慮申述編號 TPB/R/S/I-TCV/3 - R1 至 R9

《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/3》
考慮申述編號 TPB/R/S/I-TCV/3-R1 至 R9

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/I-TCV/3-)
<p><u>就圖則作出的修訂項目</u></p> <p><u>項目 A</u> 把位於裕東路及松滿路交界的一幅用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂定建築物高度限制。</p> <p><u>項目 B1</u> 把 6 幅鄰近侯王宮、牛凹及石門甲道的狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「堤堰」地帶及「自然保育區」地帶。</p> <p><u>項目 B2</u> 把一幅鄰近侯王宮的細小土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶。</p> <p><u>項目 B3</u> 把一幅位於侯王宮以南劃為「政府、機構或社區」地帶的細小土地的建築物高度限制由 4 層修訂為一層。</p> <p><u>就圖則《註釋》作出的修訂項目</u> (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集</p>	<p>總數：9</p> <p><u>支持項目 A 及／或就該項目提出意見(總數：4)</u> R1：Coral Ching Limited，由盧緯綸建築規劃有限公司代表 R2 至 R4：個別人士</p> <p><u>支持項目 B1(總數：1)</u> R5：嘉道理農場暨植物園公司</p> <p><u>反對項目 A，支持項目 B1、B2 及 B3 並就該些項目提出意見(總數：1)</u> R5：綠色力量</p> <p><u>反對項目 A(總數：2)</u> R7：守護大嶼聯盟 R8：個別人士</p> <p><u>反對項目 A 及就《註釋》作出的修訂項目(d)及(e)，以及支持項目 B1 至 B3(總數：1)</u> R9：個別人士</p>

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/I-TCV/3-)
站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。 (e) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。	

註：申述人的名單載於**附件 III**。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網站https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_I-TCV_3.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2025年10月31日，《東涌谷分區計劃大綱草圖編號S/I-TCV/3》(下稱「該圖」)(**附件 I**) 連同《註釋》和《說明書》^[1]根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖及其《註釋》所作的各項修訂載於**附件 II**的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1**及**H-5**上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到9份有效的申述。2026年1月16日，城規會同意把有關申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第6B(3)條，邀請申述人出席會議。

^[1] 有關的《註釋》和《說明書》載於城規會網站：
https://www.tpb.gov.hk/en/plan_making/S_I-TCV_3.html

2. 背景

項目 A—把位於裕東路及松滿路交界的一幅用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂定建築物高度限制

- 2.1 東涌谷一派鄉郊風貌，毗鄰就是城市化的東涌市中心過渡至鄉郊的地區。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，該區的整體規劃意向，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，同時保存獨特景觀和文化遺產。在進行規劃時，發展和環境皆有兼顧，確保兩方面能取得平衡。根據整體規劃大綱，在進行「東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究—可行性研究」(下稱「東涌研究」)^[2]時，已在東涌谷一些較方便使用公共交通及對現有自然環境影響較小的地方物色發展用地。位於東涌第 60 區的**項目 A** 申述用地(下稱「**項目 A** 用地」)屬其中一幅已物色的發展用地，先前在 2016 年公布的首份東涌谷分區計劃大綱圖劃為「住宅(丙類)2」地帶，最高地積比率限為 1 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 20 米，以作低層、低密度的住宅發展。
- 2.2 2025 年 5 月 2 日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)局部同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/I-TCV/1)。該宗申請涉及把**項目 A** 用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，最高住用地積比率及非住用地積比率提高至 2.1 倍及 0.22 倍，而由北至南的最高建築物高度限為主水平基準上 50 米、主水平基準上 80 米和主水平基準上 100 米，以便進行住宅發展連商業和政府、機構及社區用途，當中包括提供一個總樓面面積不少於 3 150 平方米的交通交匯處(附件 IV)。
- 2.3 在小組委員會作出考慮時，大部分委員支持該宗第 12A 條申請，但有數名委員認為，由東向西朝東涌河遞降的梯級式建築物高度輪廓並不明顯。考慮到建議所涉的用地面積較大，而且布局寬敞，因此仍有空間降低沿東涌河而建的擬議住宅

^[2] 東涌研究由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)和規劃署共同委託進行，整體目標是將東涌新市鎮進一步發展成經全面規劃的新市鎮，以容納更多人口，並提供足夠的地區及區域社區設施。作為研究的一部分，已經進行環評，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦已於 2016 年 4 月 8 日有條件批准有關環評報告。

樓宇的建築物高度，並加入進一步改善措施，以提升附近一些觀景點的整體景觀開揚度。為回應委員的關注，當局已檢討第 12A 條申請就「住宅(乙類)」地帶所建議的發展限制。為提升東涌河西面及其毗連「海岸保護區」地帶的整體景觀開揚度，建議擴大「住宅(乙類)」地帶內建築物高度限為主水平基準上 50 米的管制區，以涵蓋用地整個西部的範圍，同時亦建議沿東涌河預留 10 米闊的建築物後移範圍，以及在北部建築物高度限為主水平基準上 50 米的管制區內規定採用遞降的梯級式建築物高度輪廓，以便在住宅樓宇和有關河道之間提供較大的緩衝。如因應申請人所提交的初步發展方案而再作修改的方案(下稱「經修改方案」)所示(圖 H-3)，經修訂的限制在技術上可行，以及仍可達到第 12A 條申請階段同意的最高地積比率。

- 2.4 為落實該宗已獲同意的第 12A 條申請，有關用地已由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，分區計劃大綱圖的《註釋》已規定上述經修訂的最高建築物高度，並列明最高住用地積比率及非住用地積比率限為 2.1 倍及 0.22 倍，以及須提供一個總樓面面積不少於 3 150 平方米的交通交匯處。分區計劃大綱圖的《說明書》亦已列明多項規定，包括沿東涌河劃設 10 米闊的建築物後移範圍和在中間位置劃設 20 米闊的非建築用地，以及按第 12A 條申請的相關評估和東涌研究下經核准的環境影響評估(下稱「環評」)報告的建議實施有關交通噪音、土地污染、生態和文化遺產／考古方面的緩解措施。有關規定或須透過行政手段實施，並會在得到相關政府決策局及部門同意後落實。

項目 B1、B2 及 B3—把 6 幅鄰近侯王宮、牛凹及石門甲道的狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「堤堰」地帶及「自然保育區」地帶、把兩幅鄰近侯王宮的細小土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以及把一幅鄰近侯王宮劃為「政府、機構或社區」地帶的細小土地的建築物高度限制由 4 層修訂為一層

- 2.5 該處有 6 幅總面積為約 0.19 公頃的剩餘狹長土地，先前劃作顯示為「道路」的地方，但無須再用於行政長官會同行政會

議在 2020 年 10 月 23 日和 2024 年 6 月 21 日授權進行的東涌新市鎮擴展區的道路工程。該 6 幅狹長土地已改劃為「商業(2)」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「堤堰」地帶及「自然保育區」地帶，以便與毗連的土地用途地帶合併，以及理順土地用途地帶的界線(項目 B1)。一幅鄰近侯王宮且被 L22 號公路分隔開的細小土地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶(項目 B2)，而另一幅緊鄰侯王宮南面的細小土地的建築物高度限制亦由 4 層修訂為一層(項目 B3)。

就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.6 已就分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂如下：

擬議「住宅(乙類)」地帶

- (i) 因應項目 A，已納入「住宅(乙類)」地帶的新《註釋》，並訂明發展限制。

技術修訂

- (ii) 為配合已更新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)，已對「商業」地帶、「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶的《註釋》作出技術修訂。

2.7 分區計劃大綱圖的《說明書》已因應上述修訂作出適當修改，並一併更新各土地用途地帶的一般資料，以反映東涌谷規劃區(下稱「規劃區」)的最新狀況及規劃情況，以及加入某些技術修訂。

分區計劃大綱草圖

2.8 2025 年 10 月 10 日，小組委員會同意，對《東涌谷分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCV/2》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 12/25

號載於城規會網頁^[3]，而小組委員會會議的會議記錄摘錄載於附件 V。《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/3》其後於 2025 年 10 月 31 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

在分區計劃大綱草圖於 2025 年 10 月 31 日在憲報刊登後，離島區議會議員和東涌鄉事委員會委員於同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到由離島區議會議員和東涌鄉事委員會委員提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地區(圖 H-1 及 H-5)

4.1 申述用地及其周邊地區

項目 A 的申述用地(圖 H-2a 至 H-2f)

4.1.1 項目 A 用地(約 3.38 公頃，包括約 2.66 公頃私人土地(79%)及約 0.72 公頃政府土地(21%))，位於東涌市中心與東涌第 60 區東涌谷之間的市區邊緣地區(圖 H-1)，可經東面的松滿路及裕東路前往，東面較遠處是正在興建的港鐵東涌西站，預計於 2029 年竣工。此用地現時大部分空置，上有一些樹木／灌木，另有部分範圍建有一些村屋及臨時構築物(圖 H-2a 至 H-2f)。

4.1.2 項目 A 用地所在的地方，現時建有和已規劃興建高層高密度公營房屋發展項目，包括東面的滿東邨(地積比率為 6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 130 米)、東北面延伸的逸東邨(地積比率為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 125 米)及東南面延伸東涌第 42 區正在興建的已規劃公營房屋發展項目(地積比率為 6.8 倍，最高建築物高度為主水平基準上 170 米)。有關用地的北面及東北面是正在興建的雨水滯留及處理池及侯王宮(二級歷史建築)周圍的已規劃休憩用地、東涌

^[3] 小組委員會文件第 12/25 號連附件載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/774_rnt_agenda.html.

戶外康樂營，以及數幅作已規劃商業及政府、機構或社區發展的用地，而北面較遠處是東涌灣。有關用地亦毗鄰沿東涌河東部支流兩旁線狀堤岸劃設的「海岸保護區」地帶，並有部分範圍坐落在沙嘴頭具考古研究價值的地點，而用地西面和南面越過東涌河的地方是劃為「鄉村式發展」地帶的認可鄉村，以及東涌谷內劃為「住宅(丙類)」地帶的低層低密度住宅用地。

- 4.1.3 根據第 12A 條申請中申請人的初步計劃(繪圖 H-1a 至 H-1f)，有關住宅發展包括 9 幢 6 至 22 層高的住宅樓宇，其下是 1 至 3 層高的平台，主要用作會所、大堂和其他配套設施，並有 1 層地庫停車場，最高住用和非住用地積比率為 2.1 倍及 0.22 倍，由北至南的最高建築物高度為主水平基準上 50 米、主水平基準上 80 米及主水平基準上 100 米(圖 H-3)。用地東南部毗連松滿路的 3 層高平台將設置一個總樓面面積不少於 3 150 平方米的交通交匯處，另有商業設施包括在地下及 1 樓開設一所設有 8 間課室的幼稚園，以及沿松滿路面向滿東邨的平台地下位置提供零售舖面。根據經訂方案就擬議發展所製備的合成照片載於圖 H-4a 和圖 H-4b。預計單位數目為約 1 783 個，規劃人口約 5 171 人。

項目 B1 的申述用地(圖 H-6a 至 H-6k)

- 4.1.4 項目 B1 的申述用地(下稱「項目 B1 用地」)(約 0.19 公頃)包含六幅餘下的狹長土地，分布於東涌谷三個地點，包括東涌河東部支流的其中一段(圖 H-5)。這些用地大部分是沿現有道路邊緣已鋪設的地面，部分範圍現時被植被覆蓋。

項目 B2 及 B3 的申述用地(圖 H-6b、H-6e 及 H-6i)

- 4.1.5 項目 B2 及 B3 的申述用地是兩幅剩餘細小土地，鄰近侯王宮且被 L22 號公路分隔開。現時項目 B2 及 B3 的用地均被植被覆蓋(圖 H-6i)。

4.2 規劃意向

與上述申述用地相關的土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 「住宅(乙類)」地帶(項目 A)的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途；
- (b) 「商業」地帶(項目 B1)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；
- (c) 「休憩用地」地帶(項目 B1 及 B2)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；
- (d) 「政府、機構或社區」地帶(項目 B1 至 B3)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及其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途；
- (e) 「鄉村式發展」地帶(項目 B1)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；
- (f) 「綠化地帶」(項目 B1)的規劃意向，主要利用天然地理環境作為市區和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；

- (g) 「其他指定用途」註明「堤堰」地帶(項目 **B1**)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；以及
- (h) 「自然保育區」地帶(項目 **B1**)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和「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。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 9 份有效申述包括：

- (a) 一份由一間公司(**R1**)(即第 12A 條申請的申請人)提交的申述，表示支持項目 **A**；
- (b) 三份由個別人士(**R2 至 R4**)提交的申述，表示支持項目 **A** 並提出意見；
- (c) 三份由環保／關注團體(**R5 至 R7**)提交的申述，當中 **R5** 表示支持項目 **B1**，**R6** 反對項目 **A** 但支持項目 **B1 至 B3**／或就這些項目提出意見，而 **R7** 則反對項目 **A**；以及

- (d) 兩份由兩名個別人士(**R8** 及 **R9**)提交的申述。**R8** 反對項目 **A**，而 **R9** 反對項目 **A** 和對《註釋》作出的修訂項目(d)及(e)，但支持項目 **B1** 至 **B3**。

5.1.2 申述提出的主要理由、意見及申述人的建議(如有的話)，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2 至 5.3 段。

5.2 表示支持/提出意見的申述

5.2.1 項目 A

主要理由／意見	申述編號
(1) 項目 A 反映城規會先前於 2025 年 5 月 2 日局部同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/I-TCV/1)的決定。該宗第 12A 條申請擬把有關用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以便進行擬議的住宅發展，以及闢設私人交通停車處。擬議發展參數與已獲批准的第 12A 條申請所提出的一致，加上相關政府決策局／部門對改劃土地用途地帶的建議不表反對或沒有負面意見，證明擬議住宅發展在技術上可行。	R1
(2) 項目 A 用地位處黃金地段，是距離日後落成的港鐵東涌西站最近的住宅項目之一。這項發展將改善並振興東涌社區，對社區大有裨益。	R2 至 R4
(3) 項目 A 用地住宅發展項目及東涌西商業設施的落成時間，應配合港鐵東涌西站鐵路服務的開通時間(暫定為 2029 年)。	
(4) 新的住宅發展項目所增加的人口將對該區現已有限的商業／零售設施供應造成額外負擔。	
(5) 落實該住宅項目涉及收購大片業權分散的	

<p>私人土地。關於收地的最新進度／時間表、土地業權狀況及項目竣工時間表方面的資訊，應予提供。</p>	
<p>(6) 第 12A 條申請的申請人只持有約 40% 的土地權利，仍就餘下的土地（政府土地除外）進行磋商。土地合併程序曠日持久，項目 A 用地或會因此長期丟空。</p>	
<p>(7) 政府或發展商應說明會否推行任何便利措施或監察措施以規管收地工作，確保發展得以及時落實。尤其在未能適時完成收地的情況下，是否有其他便利收購及執行程序的措施，例如根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》引用法定權力收回土地。</p>	
回應	
<p>(a) 關於(1)及(2)：</p> <p>備悉表示支持的意見。</p>	
<p>(b) 關於(3)：</p> <p>相關的第 12A 條申請顯示，項目 A 用地的擬議住宅發展項目暫定於 2030 年竣工。根據最新進展，正在施工的港鐵東涌線延線(包括東涌西站)目標於 2029 年投入服務。預計入伙時間會配合新港鐵站的開通時間。</p> <p>運輸署署長表示，在新的港鐵站啟用前，東涌西的居民可於裕東路、東涌道及逸東邨乘搭巴士往返港鐵東涌站及香港其他地方。運輸署會視乎新發展項目所產生的乘客需求，評估調整專營巴士服務(例如增加班次、更改路線)是否可行，以應付居民的需求。</p>	
<p>(c) 關於(4)：</p> <p>「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途及政府、機構或社區用途(例如商店及服務行業、食肆、幼稚園及社會福利設施)</p>	

屬經常准許的用途。根據相關的第 12A 條申請，將於發展項目提供總樓面面積約 4 145 平方米的商業設施，例如零售、幼稚園及政府、機構或社區設施用途。

目前，東涌西設有多項商業設施，包括滿東邨及逸東邨內的商場，以及正在興建的東涌第 42 區公營房屋發展項目內的零售／商業設施。此外，裕東路有約 1.16 公頃的土地劃為「商業」地帶，主要旨在作商業發展。

(d) 關於(5)至(7)：

項目 A 用地主要由私人土地組成(約 2.66 公頃或 79%)(圖 H-2a)。擬議的住宅發展項目主要透過私人發展商按符合政府的規定及要求自主提出發展而進行。就擬議發展項目所作的土地合併應交由市場力量推動，並取決於個別土地擁有人的決定。儘管如此，根據第 12A 條申請的申請人提供的資料，申請人已收購**項目 A** 用地過半的土地業權，以確保發展項目得以落實。

由於**項目 A** 用地範圍亦包括約 0.72 公頃(21%)的政府土地，申請人須提交換地申請，以推展有關項目發展。

5.2.2 項目 B1 至 B3

主要理由／意見	申述編號
(1) 原則上支持或同意 項目 B1 。	R5 及 R6
(2) 支持 項目 B1 至 B3 。	R9
(3) 應反映「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」的規劃意向，以維護東涌谷的生態完整，並保存該處的自然景觀和易受影響生境。相關土地用途地帶的第一欄和第二欄土地用途應與保護該區生態價值(包括「具重要生態價值河溪」東涌河、天然林地、東涌河河盆的沿岸生境及東涌西的生態系統)的規劃意向一致。	R6

回應

(a) 關於(1)至(2)：

備悉表示支持的意見。

(b) 關於(3)：

項目 B1 旨在改劃六幅先前顯示為「道路」但無須再用於東涌新市鎮擴展區道路工程而剩餘的狹長土地，以便與毗連的土地用途地帶合併，以及理順土地用途地帶的界線。部分沿現有道路邊緣已鋪設的 **B1** 用地主要是作規劃發展，並由顯示為「道路的地方」改劃為「商業(2)」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」註明「堤堰」地帶。植被地及環境易受影響的地方，包括牛凹附近一幅狹長土地(約 1 072 平方米)，部分涵蓋東涌河東部支流的一段，沿石門甲路的地塊(約 297 平方米)，以及石門甲路附近一小塊土地(約 13 平方米)已分別改劃為「自然保育區」及「綠化地帶」地帶，以配合現時的周邊環境。「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。「綠化地帶」主要利用天然地理環境作為市區和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，「綠化地帶」及「自然保育區」地帶均不宜進行發展。所有相關土地用途地帶(包括保育相關地帶)的規劃意向均無改變。

5.3 表示反對的申述

5.3.1 項目 A

5.3.1.1 規劃意向及發展密度

主要理由／意見	申述編號
(1) 劃設「住宅(乙類)」地帶與東涌谷整體的規劃意向有所抵觸。該區的整體規劃意向，是保護該區生態易受影響的地方和區內的鄉郊自然特色、保存區內的獨特景貌和文化遺產，以及防止違例發展入侵和不適當地改變用途的情況出現。有關做法亦有違分區計劃大綱圖《說明書》所訂明的規劃意向，即務求滿足興建新住宅的需要外，也能兼顧自然環境的保育，從中作出平衡。	R 6 及 R 9
(2) 先前就東涌谷首份分區計劃大綱圖進行的地區諮詢，已了解東涌河的生態價值。 項目 A 無視東涌河支流及東涌灣河口的重要性。包括 項目 A 用地在內的現有農地應予保留，以維持東涌谷城鄉融合的概念。	R 7
(3) 考慮到東涌谷的鄉郊和生態特色， 項目 A 擬議發展的密度和建築物高度實屬過高。	R 9
(4) 以港鐵東涌西站日後開通或其他借口為由而改劃 項目 A 用地，並無理據支持。如此說來，毗鄰現有港鐵站的公眾休憩用地亦可能適合用作發展。	
(5) 將在 項目 A 用地開設一所設有 8 間課室的幼稚園。這是一項非必要的商業服務，當中不包括其他社會福利或醫療設施。	
(6) 第 12A 條申請的初步計劃中僅設有游泳池及兒童遊樂場。由於該發展是一項中密度的住宅發展，現時區內的戶外康樂設施供	

應並不充足。

回應

(a) 關於(1)至(4)：

項目 A 旨在推展一宗獲小組委員會同意的第 12A 條申請，將用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以增加地積比率和建築物高度。此舉與政府增加房屋和土地供應並加以善用稀有土地資源的政策一致。**項目 A** 用地是東涌谷發展用地之一，自 2016 年公布首份分區計劃大綱圖以來，已劃作住宅發展之用，而**項目 A** 並無涉及改劃有關保育的土地用途地帶作其他用途。

東涌谷整體規劃意向

分區計劃大綱圖《說明書》訂明，東涌谷的整體規劃意向，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。該區亦根據東涌研究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。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，當局會根據分區計劃大綱圖對這些土地的發展作出指引及管制。雖然現時對分區計劃大綱圖作出修訂，但東涌谷整體規劃意向不變。

土地用途協調情況及發展密度

東涌谷一派鄉郊風貌，當局已在東涌河東面物色合適用地進行發展。這些用地可使用公共交通工具到達，更為方便，而且即使在這些用地進行發展，也對現有自然環境影響較小。**項目 A** 用地位於東涌市中心與東涌谷之間的市區邊緣，是當局在東涌谷物色的發展用地之一。用地坐落新市鎮由城鎮過渡至鄉郊的地方，位於東涌河以東，周邊有多個現有及已規劃的高層及高密度公營房屋發展項目，包括越過松滿路的滿東邨(地積比率為 6

倍)、東面的逸東邨(地積比率為 5 倍),以及南面延伸東涌第 42 區正在興建的公營房屋發展項目。用地的西面和南面越過東涌河是「鄉村式發展」地帶,有認可鄉村,而東涌谷亦有數個已規劃的低層及低密度住宅發展,劃為「住宅(丙類)」地帶,最高地積比率為 1 至 1.5 倍。**項目 A** 用地擬作中密度住宅發展,由於用地鄰近其北面正在興建的港鐵東涌西站,相距約 300 米,而且用地的住用和非住用地積比率為 2.1 倍和 0.22 倍,因此與周邊發展並非不相協調,因為該用地會構成東涌市中心的市區發展延伸部分,而東涌河西岸仍會保留作新市鎮的鄉郊部分,其中的合適用地會作低層及低密度住宅發展。

參考毗鄰公營房屋發展項目的最高建築物高度(介乎主水平基準上 125 米至主水平基準上 170 米之間),把「住宅(乙類)」地帶的最高建築物高度訂為主水平基準上 50 米、主水平基準上 80 米和主水平基準上 100 米,與周邊地區並非不相協調,且與周圍環境融合。小組委員會委員關注西面向東涌河遞降的梯級式建築物高度輪廓,為處理這項關注以及在考慮第 12A 條申請時改善與毗鄰「海岸保護區」地帶的視覺開放性,建議在「住宅(乙類)」地帶沿整條東涌河實施更嚴格的建築物高度管制,並劃設 10 米闊的建築物後移範圍,以便在住宅樓宇與河道之間預留更大的緩衝區(圖 H-3)。載於圖 H-4a 及 H-4b 按經修改方案所得的合成照片顯示,已建立向東涌河及毗鄰「海岸保護區」地帶以至東涌灣河口遞降的明顯梯級式建築物高度輪廓。至於**項目 A** 用地梯級式建築物高度輪廓的建議,是因應東涌谷的整體建築物高度輪廓提出,從靠山的鄰近高層公營房屋發展項目向海濱的侯王宮及已規劃的低矮商業和政府、機構或社區發展,以及東涌谷的低矮發展遞降。

技術可行性

根據在第 12A 條申請提交的相關技術評估,包括交通影響評估、生態影響評估、環境評估、空氣流通評估—專家評估、視覺影響評估、景觀設計建議、排水影響評

估、污水影響評估和供水影響評估，擬議住宅發展不會對周邊地區造成無法克服的技術問題或重大的負面影響。從包括交通、自然保育、生態、環境、空氣流通、視覺、景觀、排水和污水、供水等的技術角度而言，相關政府決策局／部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於東涌研究已獲批准的環評報告^[4]所建議針對交通噪音、土地污染、生態及文化遺產／考古方面的緩解措施，已在分區計劃大綱圖《說明書》訂明，以便在稍後階段透過行政手段實施。

(b) 關於(5)：

申請人在第 12A 條申請中承諾會開設一所設有 8 間課室的幼稚園。相關政府決策局／部門(包括教育局局長)對此不表反對，或沒有負面意見。

根據《香港規劃標準與準則》(附件 VI)及相關政府決策局／部門的要求，離島區以人口為基礎的現有及已規劃社區設施大致上足以應付區內整體人口的需求。為滿足新遷入居民的需求，當局已在東涌新市鎮擴展區規劃多項社會或醫療福利設施，包括長者、幼兒及青少年服務中心和殘疾人士宿舍，並已在東涌第 42 及第 46 區項目 A 用地附近正在興建的公營房屋發展項目規劃提供康復服務。此外，在鄰近的逸東邨及滿東邨亦設有多項現有的政府、機構或社區設施。

關於離島區內的醫院病床、診所／健康中心及選定社會福利設施出現的短缺情況，《香港規劃標準與準則》就

^[4] 東涌研究的環評報告建議對項目 A 用地的擬議發展採取以下緩解措施：

- (i) 擬議發展的外牆將不設可開啟窗戶，並實施其他緩解措施；
- (ii) 提交土地污染評估；
- (iii) 在進行地盤平整工程前，捕捉並遷徙具有重要保育價值的兩棲類動物，以及保存及／或移植具有重要保育價值的植物物種；
- (iv) 提交環境評估研究報告；以及
- (v) 進行考古挖掘及實施緩解措施，即經諮詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)後進行搶救發掘／調查及發掘／進一步調查。

<p>這些設施所訂定的標準屬長遠目標^[5]，並按較大的範圍或區域／聯網估算，實際供應將視乎醫務衛生局及／或社會福利署在規劃和發展過程中適當考慮而定。有關分區警署、體育設施及裁判法院供應不足的情況，將由相關政府部門／機構按較大區域或地區監察及處理。如有關政府決策局／部門提出闢設該等設施，並給予政策上的支持，規劃署將協助選址，以物色合適用地興建這些設施。無論如何，規劃署會繼續與相關政府決策局／部門聯繫，以便在有機會時，於日後的發展／重建項目內闢設政府、機構或社區設施。</p>
<p>(c) 關於(5)至(6)：</p> <p>有關第 12A 條申請所提交的初步計劃屬示意性質。所有配合住宅發展的附屬設施，將於落實階段依照相關規例及指引而有所提供。</p>

5.3.1.2 生態及保育方面

主要理由／意見	申述編號
<p>(1) 項目 A 用地的擬議住宅發展會對已確認生態易受影響的地方造成額外的環境影響，並對毗鄰東涌河的生物多樣性及保育方面造成負面影響。因此，應建議額外保護措施(例如設立緩衝區、就土地用途密度施加限制、進行生態影響評估)，以維護東涌河的自然狀態及生物多樣性價值，以便日後作為東涌河畔公園的組成部分。</p>	R 6
<p>(2) 把項目 A 用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂下新的建築物高度限制，會提高東涌谷的住宅密度，使該區的環境承載量超出負荷，對生態系統造成重大的負面影響。項目 A 用地應維持為「住</p>	R 7

^[5] 《香港規劃標準與準則》在 2018 年至 2022 年期間重新加入了以人口為基礎的幼兒照顧、康復／院舍照顧服務規劃標準，有關的標準反映了逐步調整這些設施的長遠目標。

宅(丙類)2」地帶。	
(3) 擬議住宅發展項目會對生態造成不可逆轉的破壞，因此須在進行地盤平整工程前捕捉並遷徙兩棲類動物，以及保存或移植重要的植物物種。	R 9
回應	
<p>(a) 關於(1)至(3)：</p> <p>自首份東涌谷分區計劃大綱圖於 2016 年公布以來，項目 A 用地一直劃作住宅發展。現把該用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，最高地積比率及建築物高度均有所增加，旨在作中等密度的住宅發展，以反映一宗獲小組委員會同意的第 12A 條申請。第 12A 條申請的生態檢討及環境評估顯示，雖然擬議發展的密度較高，但不會造成無法克服的技術問題，亦不會對周邊地區造成嚴重負面影響(包括生態及保育方面)。相關政府決策局／部門(包括漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」))均對這宗申請不表反對或沒有負面意見。</p> <p>東涌研究的環評報告在 2016 年獲批准，根據評估，有關用地主要為果園生境，生態價值低，因此確定適宜作住宅發展。第 12A 條申請的生態檢討確認，自環評獲批准以來，項目 A 用地內的生境狀況並無重大改變。</p> <p>漁護署署長表示，整個東涌新市鎮擴展區發展所造成的生態影響，在環評階段已予全面評估。項目 A 用地改劃的建議不涉及擴大已規劃作住宅用途的用地或改劃相關用地的住宅用途，當局已透過把河岸地區劃為「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，設立適當的緩衝區，保護東涌河。此外，落實修復已渠道化的一段東涌河，作為日後由政府管理的東涌河公園一部分^[6]，可進一步緩減可能造成的生態影響。因此，改劃項目 A 用地</p>	

^[6] 東涌河東面支流已渠道化的河段經活化後，會由土拓署在東涌新市鎮擴展項目下發展成東涌河公園的一部分。

不會造成不可接受的生態影響，以致偏離環評報告所作的結論。

此外，東涌研究的環評建議在自然保育方面落實緩解措施^[4]，包括在進行地盤平整工程之前，捕捉及遷徙具有重要保育價值的兩棲類動物，以及保存和／或移植具有重要保育價值的植物品種。有關項目的倡議人須遵從有關要求，而上述擬議緩解措施已在分區計劃大綱圖的《說明書》中訂明，並會在落實階段透過行政手段落實。漁護署署長及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)各自從自然保育及環境保護的角度而言，均對改劃項目 A 用地沒有負面意見。

5.3.1.3 環境／基礎設施承受能力及其他技術方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 項目 A 削弱了東涌研究的環境影響評估的作用，沒有考慮分區計劃大綱圖所涵蓋的整個範圍的環境狀況，而當局亦沒有解釋環境究竟有所改善抑或惡化。	R 8
(2) 擬議住宅發展及擬議有蓋交通交匯處會導致更多地面徑流流入東涌河。應提出適當的緩解措施，以避免造成非點源污染，例如設置可持續城市排水系統，盡量減少對東涌河造成污染。	R 6
(3) 項目 A 用地的發展密度有所增加，會對基礎設施承受能力構成更大影響，對東涌谷乃至整個東涌的基礎設施承受能力和環境帶來負面排水及污水的影響。	R 7 及 R 9
(4) 擬議住宅發展會對該地區造成污水、噪音、光污染及氣候變化風險的影響。	R 7 及 R 9

回應

(a) 關於(1)至(4)：

環境影響

在第 12A 條申請中進行的環境評估及生態影響評估就空氣質素、交通噪音、固定噪音、水質、廢物管理、土地污染及生態方面涵蓋人造光可能造成的影響作出評估，證明項目 A 用地的擬議住宅發展預計不會對環境及生態造成負面影響。由於項目 A 用地在東涌研究中已規劃作發展用地，改劃為「住宅(乙類)」地帶不會對周邊自然環境造成嚴重負面影響。

此外，東涌研究的環評報告建議在交通噪音、土地污染、生態及文化遺產／考古方面落實多項緩解措施，而有關要求已在分區計劃大綱圖的《說明書》中訂明，並會透過行政手段落實。從環境保護的角度而言，環保署署長對改劃項目 A 用地沒有負面意見。從生態及環境保護角度而言，漁護署署長及環保署署長對改劃項目 A 用地沒有負面意見。

由地面徑流造成的污染

渠務署總工程師／香港及離島渠務部表示，地面徑流的流動受地形影響，而東涌新市鎮擴展項目已加入相關設計，例如在附近一帶闢設生態草溝、沉澱池及處理池，以盡量減少對東涌河造成環境影響。關於對氣候變化的關注，在第 12A 條申請中進行的排水影響評估，已評估因應氣候變化效應而預留的降雨容量，預計不會出現無法克服的問題。渠務署總工程師／香港及離島渠務部及環保署署長從排水及環境角度而言，對改劃項目 A 用地沒有負面意見。

基礎設施影響

如交通影響評估、排水影響評估、排污影響評估及供水影響評估所顯示，鑑於東涌新市鎮擴展區的基礎設施會於人口遷入前落成，預計在交通、排水、排污及供水方

面均不會出現無法克服的問題。運輸署署長、渠務署總工程師／香港及離島渠務部及水務署總工程師／建設從交通、公共排水及供水角度而言，對改劃項目 A 用地沒有負面意見。

5.3.1.4 景觀、古蹟及土地行政方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 擬議住宅發展項目毗鄰東涌河河岸走廊，而且靠近具有重要文化價值的地點(例如侯王宮)，有關項目所造成的污染和滋擾會對東涌谷及東涌灣獨特的景觀特色構成威脅。	R 6
(2) 鑑於申請地點靠近自然保育地帶(例如「海岸保護區」及「自然保育區」)，而且其所在之處位於具考古研究價值的地點範圍內，因此只補種 338 棵樹木對移除 670 棵樹木來說並不足夠，因為只補種了所砍伐樹木的 50%。	R 9
(3) 建議在沙咀頭具考古研究價值的地點(圖 H-2a)進行「搶救發掘／調查及發掘」等緩解措施，會令有關土地無法使用，也須承受損失考古資料的風險。	
(4) 項目 A 用地發展的落實過程缺乏透明度及問責性，由於項目發展商目前僅持有約 40% 土地，另有約 40% (不包括 20% 政府土地) 仍待合併(圖 H-2a)，且政府並未訂立明確的發展時間表，以確保住宅項目能如期推進。	
回應	
(a) 關於(1)及(2): 根據第 12A 條申請進行的樹木調查，項目 A 用地內現時有 670 棵樹木，但並無發現古樹名木或珍稀及受保護樹種。現有樹木大部分為果樹(主要是荔枝樹)，而樹木	

<p>之間現有的間距少於兩米，從樹木健康和安全的角度而言並不理想。根據園境設計建議，建議的地面綠化及平台園境涉及種植共 338 棵新樹(即 1:0.5 的補種樹木比例(按數量計算))，而樹木之間間距不少於 4 米。此外，建議沿毗鄰「海岸保護區」地帶及東涌河的西面用地界線種植樹木作緩衝，並沿松滿路種植樹木。從園境規劃及樹木保育角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並無負面意見。</p>
<p>(b) 關於(3)：</p> <p>東涌研究的環評報告於 2016 年 4 月 8 日 獲環保署署長批准，當中建議進行「搶救發掘／調查及發掘」的緩解措施。有關措施屬保存文物記錄的方法，須在開始施工之前進行，以在展開發展之前搜集並記錄考古資源。這項規定已於分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，並會透過行政手段落實。發展局古物古蹟辦事處總文物主任(古物古蹟)及環保署署長對有關安排沒有意見。</p>
<p>(c) 關於(4)：</p> <p>請參閱第 5.2.1(d)段的回應。</p>

5.3.2 就《註釋》作出的修訂項目(d)及(e)

主要理由／意見	申述編號
(1) 「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途應保留「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以確保公眾能監察這些設施的位置及設計。	R 9
(2) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，會助長濫用新界豁免管制屋宇政策，導致新界豁免管制屋宇售予非村民。	R 9

回應
<p>(a) 關於(1):</p> <p>2024年3月8日，城規會頒布《法定圖則註釋總表》(下稱《註釋總表》)修訂本。在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，與最新的《註釋總表》一致，旨在精簡在鄉村地區設置這些常見及必要設施的流程。根據現行做法，相關政府決策局／部門(例如食物環境衛生署)會視乎情況，就提供有關設施諮詢當區居民／區議會／鄉事委員會。</p>
<p>(b) 關於(2):</p> <p>鑑於近年到訪鄉村的旅行團／參觀活動日趨普及，在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，以適當滿足遊客對這些用途的需求，實屬恰當，做法亦與城規會最新頒布的《註釋總表》內容一致。為確保有關用途不會對周邊地區造成無法克服的影響，以及盡量減少對鄉村環境可能造成的滋擾，進行有關用途必須向城規會取得規劃許可。</p>

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見(如有的話)已適當收錄在上文：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 土拓署南拓展及可持續大嶼辦事處處長；
- (e) 土拓署土力工程處處長；
- (f) 地政總署離島地政專員；
- (g) 漁護署署長；
- (h) 環保署署長；
- (i) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；

- (j) 房屋署署長；
- (k) 社會福利署署長；
- (l) 消防處處長；
- (m) 警務處處長；
- (n) 食物環境衛生署署長；
- (o) 康樂及文化事務署署長；
- (p) 機電工程署署長；
- (q) 民航處處長；
- (r) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照；
- (s) 水務署總工程師／建設；
- (t) 渠務署總工程師／香港及離島渠務部；
- (u) 路政署總工程師／新界東；
- (v) 路政署總工程師／鐵路拓展(鐵路計劃)(1)；
- (w) 民政事務總署離島民政事務專員；
- (x) 古蹟辦總文物主任(古物古蹟)；
- (y) 政府飛行服務隊總監；以及
- (z) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1 至 R5、R6(部分)及 R9(部分)**的支持及意見。

7.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 R6(部分)、R7、R8 及 R9(部分)，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A

- (a) **項目 A** 旨在落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會局部同意一宗擬在有關用地進行住宅發展的第 12A 條申請的決定。自 2016 年首份東涌谷分區計劃大綱圖在憲報刊登以來，有關用地一直規劃作住宅用途(**R6 至 R9**)；
- (b) **項目 A** 的申述用地位於東涌市中心與東涌谷之間的市區邊緣地區，且鄰近正在興建的港鐵東涌西站。擬議中密度住宅發展與周邊發展並非不相協調，而該用地會構成東涌市中心的市區發展延伸部分。用地的土地用途地帶和相關發展限制實屬恰當(**R6 至 R9**)；

- (c) 申請人在第 12A 條申請階段進行的技術評估顯示，有關發展建議在技術上可行。在落實適當的緩解措施後，擬議發展不會在交通、環境、生態、基礎設施、排水、文物保育、景觀及視覺方面造成重大的負面影響。所有相關政府決策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見。有關實施緩解措施的規定已納入分區計劃大綱圖《說明書》內(**R6 至 R9**)；
- (d) 離島區現有及已規劃的政府、機構及社區設施供應大致上足以應付離島區內規劃人口的需求。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施提供的情況(**R9**)；以及

就圖則《註釋》作出的修訂項目(d)及(e)

- (e) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，與城市規劃委員會(下稱「城規會」)所頒布最新的《法定圖則註釋總表》一致。如要闢設這些設施，必須遵循相關政府程序及／或向城規會取得規劃許可(**R9**)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議有關申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，請委員同意，該圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8(1)(a)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

- 附件 I 《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/3》
(縮圖)
- 附件 II 《東涌谷分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCV/2》的
修訂項目附表

附件 III	申述人名單
附件 IV	2025 年 5 月 2 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會討論第 12A 條申請編號 Y/I-TCV/1 會議記錄摘錄
附件 V	2025 年 10 月 10 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘錄
附件 VI	離島區議會地區主要社區設施和休憩用地供應

繪圖 H-1a 至 H-1f 第 12A 條申請下**項目 A** 用地擬議發展的初步計劃

圖 H-1	項目 A 用地的位置圖
圖 H-2a 至 H-2f	項目 A 用地的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-3	項目 A 用地經修訂的發展限制
圖 H-4a 及 H-4b	項目 A 用地經修改的計劃
圖 H-5	項目 B1 至 B3 用地的位置圖
圖 H-6a 至 6k	項目 B1 至 B3 用地的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-7	東涌西的建築物高度限制

規劃署

2026 年 3 月