



圖例 NOTATION			
ZONES	地帶	COMMUNICATIONS	交通
COMMERCIAL	C	RAILWAY AND STATION	鐵路及車站
RESIDENTIAL (GROUP A)	RIA(A)	RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站 (地下)
RESIDENTIAL (GROUP B)	RIA(B)	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	ELEVATED ROAD	高架道路
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	MISCELLANEOUS	其他
OPEN SPACE	O	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
OTHER SPECIFIED USES	OU	PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號
GREEN BELT	GB	BOUNDARY OF COUNTRY PARK	郊野公園界線
CONSERVATION AREA	CA	MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
		MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度 (樓層數目)
		PETROL FILLING STATION	加油站

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS			
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	4.99	1.46	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	55.91	16.36	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	3.57	1.04	住宅 (乙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	16.90	4.95	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	36.28	10.62	政府、機構或社區
OPEN SPACE	40.97	11.99	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	2.71	0.79	其他指定用途
GREEN BELT	103.60	30.32	綠化地帶
CONSERVATION AREA	9.49	2.76	自然保育區
NULLAH	2.07	0.61	明渠
RIVER CHANNEL	0.36	0.11	河道
MAJOR ROAD ETC.	64.61	18.97	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	341.66	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/I-TCTC/22 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/I-TCTC/22

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

按照城市規劃條例第 5 條
展示的修訂

AMENDMENT ITEM A1
AMENDMENT ITEM A2
AMENDMENT ITEM A3
AMENDMENT ITEM B

修訂項目 A 1 項
修訂項目 A 2 項
修訂項目 A 3 項
修訂項目 B 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

城市規劃委員會文件第 10718 號
附件 II

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/22
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A1 項 — 把現時東涌牽引配電站所在的用地由「其他指定用途」註明「牽引配電站及隧道入口」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A2 項 — 把現時東涌牽引配電站毗鄰的兩幅狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A3 項 — 把毗鄰文東路及香港鐵路東涌線附近的兩幅土地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 項 — 把沿文東路一幅狹長的土地由「其他指定用途」註明「牽引配電站及隧道入口」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》，以在第一欄用途內加入「香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)(只限在指定為「住宅(甲類)8」的土地範圍內)」，及把第二欄用途內「香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)」修訂為「香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)(在指定為「住宅(甲類)8」的土地範圍除外)」。
- (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅(甲類)8」支區的發展限制。
- (c) 刪除「其他指定用途」註明「牽引配電站及隧道入口」地帶的《註釋》。

- (d) 刪除「住宅(乙類)」及「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」，在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的第二欄用途內把「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」，及在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「住宿機構」。

城市規劃委員會
2020年6月19日

西貢及離島區

議程項目 4

[公開會議]

擬修訂《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/22》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/20 號)

8. 秘書報告，擬對東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖作出的修訂旨在容許在香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的一幅用地上進行擬議住宅發展。以下委員已就此議項申報利益：

袁家達先生 一 香港藝術中心監督團成員，而香港藝術中心曾就若干藝術計劃與港鐵公司合作；以及

張國傑先生 一 其公司目前與港鐵公司有業務往來。

9. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於港鐵公司擬在改劃用地進行的住宅發展涉及規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂項目，委員就擬議修訂申報的利益只須記錄在案，他們可留在席上。

[黃元山先生和黃天祥先生此時到席。]

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士借助投影片按文件詳載的內容陳述擬議修訂，要點如下：

背景

- (a) 擬議修訂主要旨在容許在港鐵東涌牽引配電站上蓋興建住宅。此舉符合政府探討現有及未來鐵路沿線鐵路車站和其相關用地的發展潛力的措施，以期達到二零一五年施政報告公布的增加房屋供應的目標；

擬議修訂

- (b) 修訂項目 A1—A3：把現時港鐵東涌牽引配電站所在的用地(約 1.44 公頃)及其毗連政府土地由「其他指定用途」註明「牽引配電站及隧道入口」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明最高地積比率為 6 倍及最高建築物高度為主水平基準上 185 米；
- (c) 修訂項目 B：把沿文東路一幅狹長的土地(約 0.01 公頃)由「其他指定用途」註明「牽引配電站及隧道入口」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映現有的路旁美化市容地帶；

技術評估

- (d) 為確定擬議住宅發展在技術上可行，港鐵公司已進行多項技術評估。結果證實，倘落實文件附件 V 所載的技術評估所提出的適當緩解措施，則擬議發展不會在視覺、空氣流通、交通、環境、景觀和其他方面，產生無法克服的問題。相關政府政策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見；

政府、機構或社區設施和休憩用地

- (e) 根據《香港規劃標準與準則》和規劃人口數目，除了教育設施、幼兒中心、醫院床位和長者設施外，計劃在東涌區提供的休憩用地和政府、機構或社區設施大致足夠。規劃署會與相關政府部門緊密合

作，確保在公營及私營機構的新建及重建項目中，會增闢政府、機構及社區設施。應社會福利署(下稱「社署」)的要求，擬議發展項目內會提供五項社會福利設施；

擬對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂項目

- (f) 就「住宅(甲類)8」地帶的《註釋》作出相應的修訂，以訂明發展限制、刪除「其他指定用途」註明「牽引配電站及隧道入口」地帶的土地用途表，納入經修訂的《法定圖則註釋總表》；以及

諮詢

- (g) 二零二零年四月二十七日，規劃署就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢離島區議會。離島區議員主要就多個事項表示關注，當中包括東涌的政府、機構或社區設施、交通及運輸、空氣流通、公眾諮詢，以及擬議發展的實施時間表。

建築物高度

11. 兩名委員詢問該住宅發展項目的擬議建築物高度及其與周邊環境是否協調。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在回應時表示，擬議建築物高度為主水平基準上 185 米，擬議地積比率為 6 倍，而周邊的高層高密度住宅發展項目的建築物高度則介乎主水平基準上 140 米至 184 米，地積比率則介乎 5 倍至 6 倍，因此兩者互相協調。在申請地點以西，文東路對面是一個高密度的私人住宅發展項目(即映灣園)，其地積比率為 6 倍，建築物高度為主水平基準上 184 米。在申請地點北面較遠處，迎禧路對面是一個公共屋邨(即迎東邨)。由於要配合其臨海位置及從內陸至海濱的梯級式建築物高度輪廓概念，因此迎東邨的建築物高度較低，為主水平基準上 120 米至 125 米。與東涌的其他發展用地相似，擬議發展項目的建築物高度須符合機場高度限制的規定。一名委員進一步詢問擬議發展項目的建築物高度與其他地區的建築物高度的比較。譚燕萍女士解釋，在訂定擬議建築物高度時，已考慮地盤限制(例如申請地點內的現有牽引配電站及隧道入口)、申請地點以南的山景，以及須盡量發

揮發展潛力等因素。概念方案的擬議樓層高度及因而得出的建築物高度，與其他地區的住宅發展大致相約。一名委員建議，可考慮為新的房屋發展訂定較高的地積比率和建築物高度，以增加日後房屋供應。

基建設施容量和政府、機構或社區設施

12. 一名委員問及基建設施的容量是否足夠應付東涌現有和規劃人口的需要。譚燕萍女士在回應時表示，港鐵公司所進行的技術評估已顧及擬議發展和整個東涌新市鎮及其擴展區的規劃人口。在交通、基建、視覺、環境及其他方面，都沒有發現無法克服的技術問題。相關政府政策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見。

13. 另一名委員對於政府、機構或社區設施表示關注。譚燕萍女士表示，港鐵公司應社署的要求，在擬議發展項目內提供五項社會福利設施(包括一個綜合家居照顧服務隊分處、一個殘疾人士社交及康樂中心、一個到校學前康復服務辦事處、一個家長／親屬資源中心，以及一個嚴重殘疾人士家居照顧服務用址)，為社區提供服務。根據《香港規劃標準與準則》的要求和已規劃的人口，計劃在區內提供的政府、機構或社區設施大致上足夠，但教育設施、幼兒中心、醫院床位和長者設施則仍不足。在東涌新市鎮及擴展區，一些政府、機構或社區用地已預留作日後闢設政府、機構或社區設施。規劃署會與相關政府部門緊密合作，確保在東涌的公營及私營機構的新建及重建項目中，會增闢政府、機構或社區設施。

交通及運輸

14. 一名委員問及通往擬議發展的車輛通道。譚燕萍女士表示，從圖 2、5c 及 5d 和投影片所展示的概念方案的平面圖可見，牽引配電站的入口仍會設在文東路，而擬議住宅發展項目的車輛入口則會在喜東街，以及會在地庫一層、地庫二層及地庫三層闢設停車場。譚燕萍女士在回應主席關於區內運輸網絡的提問時表示，擬議發展位於現有東涌港鐵站和擬興建的東涌東港鐵站之間。現時沿文東路有接駁巴士服務，以來往東涌港鐵站。相關政府部門會密切監察是否有需要增加巴士服務。

空氣流通

15. 一名委員問及申請地點的盛行風向。譚燕萍女士表示，根據空氣流通評估報告，當吹全年及夏季盛行風時，東北—西南走向的北大嶼山公路及文東路可作為主要的通風走廊，讓風可吹透區內。由於申請地點呈長條狀，並與主要的風向平行，預計擬議發展對於該區的整體風環境不會構成重大影響。

計劃的實施

16. 一名委員問及擬議發展的落成年份。譚燕萍女士在回應時表示，根據港鐵公司提供的發展時間表，在計及修訂分區計劃大綱圖及土地行政程序所需的時間後，擬議發展暫定於二零二九年落成。

諮詢

17. 一名委員問及分區計劃大綱圖的修訂程序。譚燕萍女士在回應時解釋，分區計劃大綱草圖及其《註釋》會展示供公眾查閱，而當局亦會就分區計劃大綱圖的展示知會離島區議員。公眾人士(包括離島區議員)可在法定公布期內就分區計劃大綱圖向城規會提交申述和意見，城規會之後會就收到的申述及意見進行考慮。

18. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖的擬議修訂，以及同意載於文件附件 II 的《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/22A》(展示時重新編號為 S/I-TCTC/23)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公開展示；以及

(b) 採納載於文件附件 IV 的《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/22A》的經修訂《說明書》，用以述明城規會為該分區計劃大綱圖各個土地用途地帶所訂的規劃意向和目的；而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

19. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

城市規劃委員會文件第 10718 號
附件 IV

有關《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/23》
的申述人名單

申述編號 TPB/R/S/I-TCTC/23-	申述人名稱
R1	梁美珊
R2	Kong Ho Ting
R3	Chan Kar Ming
R4	Siu Mei Ling Wesley
R5	周肇聰
R6	Chow Lee Sang
R7	Chow Wai Kwan
R8	Chow Wai Sze
R9	Tang Kwok Cheong
R10	Tai Mei Po
R11	Lee Pui Chung
R12	Wat Yiu Man Kermit
R13	Kanchhal Sunil Kumar
R14	Lee Chi Kai
R15	錢紀芸
R16	Ng Kong To David
R17	Liu Wai Hung
R18	Kwok Chun Ting
R19	Lam Oi Chu
R20	Wong Pui Man
R21	Tang Chi Hin
R22	Fong Muen Hoo
R23	Li Hon Pong Gower
R24	Leung Sze Man
R25	Chan Ching Yi
R26	Yu Kit Ling
R27	Lau Wai Hei Calvin
R28	Lam Wing Lun
R29	陳国强
R30	Cheung Chi Yung Anthony
R31	Lau Yin Shan Felicity

申述編號 TPB/R/S/I-TCTC/23-	申述人名稱
R32	Chan Wai Man Bally
R33	Chui Siu Ping
R34	Lau Hing Cheung
R35	Ng Sin Ting
R36	黃溢禧
R37	黃裕森
R38	黃栢永
R39	Li Yu I
R40	Ho Yuen Wah
R41	Lam In In
R42	Chan Yuet Ngo
R43	Lee Yuen Ha
R44	Hung Lo Chung Johnny
R45	張國暉
R46	Wong Yu Ki Alex
R47	Chan Edwin
R48	Cheung Lin
R49	黎偉堅
R50	Lau Chun Pan
R51	Wong Yuk Kwan
R52	Lam Po Ching Billy
R53	Mary Mulvihill
R54	Tsang Kei Man
R55	Tsang Tak Kwan
R56	Lui Sze On
R57	Wu Ming
R58	Lam Cheuk Ho
R59	Li Kin Lung
R60	Li Hiu Nam
R61	Lui Chi Ping
R62	Ma Suk Fan
R63	Lam Siu Fung
R64	Shek Wing Lam
R65	Lee Tik Pun Ben
R66	Chan Shui Kwan
R67	Wong Man Hoi Henry

申述編號 TPB/R/S/I-TCTC/23-	申述人名稱
R68	Wong Henry
R69	Fu Yuen Ting Rebecca
R70	Lee Chai Lio

有關《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/23》
的提意見人名單

意見編號 TPB/R/S/I-TCTC/23-	提意見人名稱
C1	香港鐵路有限公司
C2	Ho Wing Hang
C3	李嘉豪
C4	Li Chiu Ming
C5	Leung Chun Wing
C6	Ho Ho Yin
C7	Mary Mulvihill
C8	Wat Yiu Man Kermit
C9	Au Hok Kwan

就《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/23》提出的申述及意見和規劃署的回應摘要

- (1) 申述人的理由(TPB/R/I-TCTC/23-1 至 70)和規劃署的回應概述如下。所有申述均就擬議修訂項目提出負面意見，其中 26 份申述(R1 至 R26)有關所有擬議修訂項目(項目 A1 至 A3 及項目 B)、43 份申述(R27 至 R69)有關項目 A1 至 A3 及一份申述(R70)有關項目 A1。這些申述沒有因應有關申述的內容，就該分區計劃大綱圖提出擬議修訂。

申述編號 (TPB/R/I-TCTC/23-)	申述事項	對申述的回應
R1 至 R3	申述的理由 (a) 社區設施供應不足。	(i) 當局已根據《香港規劃標準與準則》所訂標準及政府相關決策局／部門的要求，對東涌新市鎮的整體政府、機構及社區設施供應作出全面規劃，同時已預留土地闢設各項政府、機構及社區設施(包括教育、醫療和衛生、社會福利、公眾街市及康樂設施)和休憩用地，為東涌新市鎮及其擴展區提供服務(附件 VI)。 計劃在東涌提供的政府、機構及社區設施大致上足以應付整體規劃人口的相關需求。教育局認為無須提供額外用地作闢設幼稚園、小學和中學用途。至於醫療及衛生設施，醫管局會監察各區的醫院病牀數目，現時亦已計劃在北大

申述編號 (TPB/R/I-TCTC/23-)	申述事項	對申述的回應
		嶼山醫院第二期發展計劃中興建具規模的診所，以應付區內長遠所需。社會福利設施方面，社會福利署(下稱「社署」)認為鑑於區內人口老化，無須為東涌的幼兒中心增加資助名額。規劃署和社署會緊密合作，以確保在政府、機構及社區用地或擬議的新公營房屋發展項目提供更多安老設施。 此外，港鐵公司應社署的要求，在申述用地日後的發展項目提供 5 項社會福利設施(包括綜合家居照顧服務隊分處、殘疾人士社交及康樂中心、到校學前康復服務辦事處、家長／親屬資源中心及嚴重殘疾人士家居照顧服務用址)。當局亦會開設多個公共運輸交匯處(其中一個位於申述用地北面第 99 區的公營房屋發展項目)，藉以方便居民轉乘各種交通工具，以及在東涌新市鎮及其擴展區內往來各處。
(b)	擬議發展項目太接近映灣園，會對居民造成壓迫感。	(ii) 根據港鐵公司提交的擬議發展項目概念計劃(圖 H-6c)，申述用地範圍內的住宅樓宇與映灣園之間相距至少約

申述編號 (TPB/R/I-TCTC/23-)	申述事項	對申述的回應
		55 米。港鐵公司已在建議中致力減少對視覺的影響，包括採用配合環境的建築物高度和建築物體積，使擬議發展項目的規模和體積與毗鄰高層發展項目(包括映灣園)可互相配合。擬議緩解措施包括採用中空設計、垂直綠化，以及在平台栽種觀景點觀望時，這些措施亦有助減輕平台的視覺體積(圖 H-7 a 及 7 b)。此外，港鐵公司建議在住宅大廈之間各設兩個闊 15 米的樓宇間隔區，以營造朝向山巒的通風廊及觀景廊，並同時提升擬議發展項目在視覺上的開揚度(圖 H-6 a)。擬議發展項目低層的園境景觀所提供的視覺資源亦能促進視線調劑和行人／社會福利設施的使用者與擬議發展項目居民之間的連結。基於以上所述，總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議發展項目不會對周邊環境造成重大的負面視覺影響。

(c) 擬議發展項目會對空氣流通造成不良影響。 (d) 擬議發展項目會產生及／或加劇「屏風效應」。	(iii) 當吹全年及夏季盛行風時，東北至西南走向的北大嶼山公路及文東路可作為主要的通風廊，讓風可通過區內。由於申述用地呈長條狀，並與主要的風向平行，總城市規劃師／城市設計及園境表示，預計擬議發展項目對該區(包括映灣園)的整體風環境不會構成重大影響。
(e) 運輸設施／服務不足以應付擬議發展項目及新近落成的發展項目(例如迎東邨、昇薈及東環)所需。	(iv) 申述用地可經由文東路抵達及利用公共運輸服務前往。運輸署會因應房屋發展的人口增長情況，適時在每年的「巴士路線計劃」中檢視鄰近一帶的巴士路線、站點及服務水平等安排，並落實適切的措施，包括增加巴士路線及加強現有路線的服務等，以滿足東涌居民對巴士服務的需求。此外，港鐵公司已就擬議發展項目對公共運輸服務供應的影響(包括鐵路服務、擬議發展項目所產生／帶來的行人流量、各類交通工具乘客率分析及東涌線的載客餘量)進行評估。路政署總工程師／鐵路拓展2-2表示，預計東涌線足以應付擬議發展項目所增加的乘客量，不會令現有鐵路網絡不勝負荷。就鐵路網絡的角度而言，他對港鐵公司的技術報告沒有意見。東涌線延線項目建造工程(包含東涌

		東及東涌西站)可望於 2023 年展開，並於 2029 年落成(與擬議發展項目預計的落成年份相同)。
	(f) 擬議的「見縫插針式」發展的需要成疑／沒有必要，因為在東涌東進行的填海工程，應已能提供足夠土地作住宅發展。	(v) 正如《2020 年施政報告》所述，安居對香港市民來說是一個有待實踐的目標。政府一直以多管齊下的方式增加土地供應，並透過制訂短中長期的措施解決供求失衡問題。把東涌牽引配電站所在的用地改劃為住宅用途(修訂項目 A1 至 A3)，符合政府探討現有及未來鐵路沿線車站和鐵路相關用地的發展潛力的措施，以達到增加房屋供應的目標。
R4	<u>申述的理由</u> (a) 東涌的社區設施供應不足。應利用附近的大面前填海工程，為東涌作整體規劃及發展，包括旅遊、交通、住宅及社區設施。 (b) 擬議的高層大廈發展項目會產生「屏風效應」，並導致熱島效應。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(i)。 (ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)。 (iii) 港鐵公司提供的空氣流通影響評估報告符合技術通告編號 1/06 有關香港發展的空氣流通影響評估的技術指引。該評估的評估範圍涵蓋擬議發展項目的周邊 500 米的地方，而全年盛

		行風的評估亦已將冬季的風環境包括在內。根據該評估報告，擬議發展項目確實在全年和夏季盛行風下對毗鄰其西南面的「政府、機構或社區」用地有一些局部影響，在全年盛行風下對東涌北公園有一些局部影響。另一方面，喜東街沿路在全年盛行風下的通風效果則略有提升。不過，基於發展用地的制肘，加上發展空間有限，概念計劃所提出的緩解措施(例如在樓宇之間各設兩條闊 15 米的樓宇間隔區)(圖 H-6a 及 6-b)，已盡量把擬議發展項目對空氣流通的的影響減至最少。總城市規劃師／城市設計及園境表示，預計擬議發展項目對該區的整体風環境不會構成重大影響。日後的發展商在詳細設計階段敲定未來的發展計劃時，應考慮空氣流通評估報告所建議的這些緩解措施，以減輕發展項目可能造成的影響。
	(c) 現有的港鐵的服務已經飽和，但新鐵路站不會在擬議發展項目落成前啓用。	(iv) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iv)。

	(d) 現有巴士服務不足以應付不斷增加的需求，尤其是對對外巴士線的需求。	
R5	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目會對映灣園的空氣流通造成不良影響。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)。
	(b) 擬議發展項目會令區內交通問題加劇。	(ii) 在港鐵公司所進行的交通影響評估，以 2032 年為設計年(即擬議發展項目入伙後三年)為區內五個主要路口(圖 H-8)進行承載量評估，結果顯示所有相關路口日後仍有剩餘容量。因此，擬議發展項目所產生的交通流量預計不會對鄰近路口造成重大的交通影響，而申述用地附近的道路網絡亦能應付擬議發展項目所產生的交通流量。運輸署署長對交通影響評估表示滿意，從交通工程角度而言，他沒有負面意見。

R6 至 R8	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目會對空氣流通造成不良影響。 (b) 擬議發展項目會加劇「屏風效應」，對通風造成不良影響，以及在颱風襲港期間危及周邊環境。 (c) 由於東涌的公共運輸網絡沒有妥善規劃，因此擬議發展項目會造成嚴重的交通問題。 (d) 在東涌進行的填海工程，應已能提供足夠土地，以作住宅發展。因此，改劃建議並無理據支持。 (e) 只為了擬議發展項目提供的少量住宅單位便把申述用地內的現有構築物拆卸，但不環保，而且短視。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)。 (ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)，以及對 R5 的回應(ii)。 (iii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(v)。 (iv) 根據擬議計劃，擬議的住宅發展會建於現有的東涌牽引配電站之上。現有的牽引配電站會予以保留及改建，以確保與擬議的住宅發展能互相配合。預料申述用地內不會進行大型的拆卸工程。
R9	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目會對景觀和空氣流通造成不良影響。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)及(iii)。

	(b) 運輸設施不足以應付擬議發展項目所需。	(ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iv)。
R10	<u>申述的理由</u> (a) 擬議的高層大廈發展項目會產生「屏風效應」。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)，以及對 R4 的回應 (iii)。
	(b) 擬議發展項目會使區內的空氣質素變差，而港鐵公司並無對此建議相應的緩解措施。	(ii) 根據港鐵公司提供的環境評估報告，在實施防塵措施並根據相關守則保持適當的工地管理後，預計於施工期間不會產生與揚塵及氣體排放相關的重大影響。擬議發展項目亦已根據《香港規劃標準與準則》的建議，與北大嶼山公路、喜東街和文東路之間預留足夠的緩衝距離。因此，預計在落成後不會產生與汽車排放相關的負面空氣質素影響。環境保護署署長對環境評估報告沒有負面意見。
	(c) 現有巴士服務不足以應付不斷增加的需求，尤其是於繁忙時段對對外巴士線的需求，這樣會導致嚴重的交通擠塞。	(iii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iv)。
R11	<u>申述的理由</u> (a) 分區計劃大綱圖所作的修訂項目會佔用現有露天地方，而這些地方可用以服務區	(i) 牽引配電站南面的現有露天地方部分已圍起及部分屬路旁美化市容地帶及渠務專用範圍。附近地區現時有多個休憩

	內長者及兒童。	用地(包括東涌北公園(圖 H-3)及百慕達公園)，在東涌擴展區內亦有多個已規劃的休憩用地，可供公眾享用。計劃在東涌提供的休憩用地大致上足以應付整體規劃人口的相關需求。
	(b) 擬議發展項目會遮擋景觀。	(ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。
	(c) 擬議發展項目會對空氣流通有不良影響，因此可能會使空氣污染局部增加。	(iii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)，以及對 R4 的回應(iii)。
R12	申述的理由 (a) 擬議發展項目會產生「屏風效應」。 (b) 擬議發展項目鄰近映灣園，會對居民的私隱有負面影響。當局漠視映灣園居民的權益。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)。 (ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。根據概念計劃，由於申述用地內的住宅樓宇和映灣園之間最少須留有大約 55 米的距離，故預料不會造成私隱和安全問題。
R13	申述的理由 (a) 該區的建築環境會過於擠迫，並不適宜居住。	(i) 申述用地位於現有東涌新市鎮邊陲，附近一帶主要是高層高密度住宅發展項目、一幅預留作宗教用途的「政府、機構或社區」用地，以及數幅作加油連石

		油氣加氣站用途和未指定的「政府、機構或社區」用地。申述用地的擬議建築物高度限制為主水平基準上 185 米，擬議地積比率為 6 倍，而周邊的高層高密度住宅發展項目的建築物高度則介乎主水平基準上 140 米至 184 米，地積比率則介乎 5 倍至 6 倍，因此兩者互相協調。東涌新市鎮及其擴展區內現時所提供和已規劃並預留的休憩用地充足，可提供康樂用地，讓陽光可直接照射和促進空氣流通，並提供地方栽種植物以作視覺調劑。港鐵公司已就視覺、空氣流通、交通、環境、景觀和其他方面進行技術評估。政府相關決策局／部門預計不會有無法克服的技術問題。 (ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)。
R14	<u>申述的理由</u> (a) 擬議的高層大廈發展項目會對空氣流通造成不良影響，並加劇「屏風效應」。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)。
	(b) 擬議發展項目於2029年落成時，私營房屋供應將會過剩。擬議的「見縫插針式」發展沒有必要。	(ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(v)。

	(c) 申述用地應用作興建社區設施，如學校或診所。	(iii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iv)。
R15	<u>申述的理由</u> (a) 視覺影響評估報告並沒有把東涌北公園的景觀列入評估範圍內。	(i) 港鐵公司已評估在區內 10 個主要景觀點(包括文東路、喜東街、迎東路、百慕達公園和東涌北公園(圖 H-7a 至 7e))，探討公眾所享景觀可能受到的視覺影響，並已在提交的視覺影響評估報告建議相應的緩解措施。根據視覺影響評估報告，擬議發展項目不會嚴重遮擋望向四周景觀的視野，亦不會對各個選定的觀景點造成不能接受的視覺影響。總城市規劃師／城市設計及園境對視覺影響評估報告沒有負面意見。
	(b) 擬議發展項目會對空氣流通和通風造成不良影響，以及在颱風襲港期間危及周邊環境。	(ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)。
	(c) 擬議發展項目會阻擋東面吹來的全年盛行風。	(iii) 請參閱上文對 R4 的回應(iii)。
	(d) 空氣流通評估報告未有提供充足資料，說明東涌其他地方的風速，以及冬季時風速	

	與空氣質素的關係。	
	(c) 擬議發展的需要和急切性成疑／沒有必要，因為在東涌東進行的填海工程，應已能提供足夠土地作住宅發展。	(iv) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(v)。
R16	<u>申述的理由</u>	
	(a) 擬議發展項目會遮擋映灣園的景觀和自然日照。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。
	(b) 擬議發展項目會對映灣園的空氣流通有不良影響。	(ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)。
	(c) 擬議發展項目實在沒有必要，因為在東涌進行的填海工程，應已能提供足夠土地。	(iii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(v)。
R17	<u>申述的理由</u>	
	(a) 應在區內提供更多康樂、運輸、教育及其他配套設施。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(i)。
	(b) 該區的建築環境會過於擠迫。	(ii) 請參閱上文對 R13 的回應(i)。
R18	<u>申述的理由</u>	
	(a) 東涌的社區設施供應不足。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(i)。

	(b) 擬議發展項目會令該區的運輸網絡不勝負荷。	(ii) 請參閱上文對 R5 的回應(ii)。
R19 及 R20	<u>申述的理由</u> (a) 東涌的社區設施供應不足。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(i)。
	(b) 東涌的密度已經過高。	(ii) 請參閱上文對 R13 的回應(i)。
R21	<u>申述的理由</u> (a) 東涌的社區設施供應不足。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(i)。
R22	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目會令港鐵的鐵路服務容量不勝負荷。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iv)。
	(b) 由於擬議發展項目僅可經一條主要道路前往，因此會引致交通擠塞／意外。	(ii) 請參閱上文對 R5 的回應(ii)。
R23	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目會遮擋映灣園的景觀和自然日照。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。
	(b) 現有運輸服務不足以應付現時及日後的需求。	(ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iv)。

	(c) 擬議發展項目鄰近映灣園，會對居民的私隱及保安有負面影響。	(iii) 請參閱上文對 R12 的回應(ii)。
R24	<u>申述的理由</u>	
	(a) 擬議發展項目會遮擋映灣園的景觀及自然採光。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。
	(b) 擬議發展項目會增加東涌建築環境的密度。	(ii) 請參閱上文對 R13 的回應(i)。
	(c) 東涌新市鎮擴展計劃將於2024年有首批居民入伙。在申述用地興建住宅的需要實在成疑。	(iii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(v)。
R25	<u>申述的理由</u>	
	(a) 擬議發展項目會產生「屏風效應」，增加該區的密度。當局反而應盡用四周填海所得的土地。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)及(v)。
	(b) 擬議發展項目靠近兩個加油連石油氣加氣站，會有潛在的安全風險。	(ii) 港鐵公司已進行量化風險評估，結論指就擬議發展項目令人口增加而引致的整體風險(包括個人風險和社會風險)，在可接受範圍內，而且符合《香港規劃標準與準則》訂定的準則。就此，機電工程署沒有負面意見。

R26	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目會造成永久的負面影響，有損附近居民及社區的福祉。	(i) 就視覺、空氣流通、交通、環境、景觀及其他方面所作的技術評估均證明，擬議發展項目在技術上可行，預計政府相關決策局／部門不會遇到無法克服的技術問題。
(b) 對分區計劃大綱圖所作的修訂未能達致《香港規劃標準與準則》第11章第2.1段所訂明的城市設計目的，即關乎「建築羣整體的視覺影響、人與環境之間的連繫、活動空間的建立」。	(ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。
(c) 視覺影響評估聲稱擬議發展項目對公眾所享有的景觀造成的影響微不足道。這種說法帶有誤導成分，並沒有考慮有關發展項目會遮擋映灣園所朝向的山景。	(iii) 請參閱上文對 R15 的回應(i)。 (iv) 至於私人享有的景觀，根據城市規劃委員會規劃指引編號 41「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」所述，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。
R27 至 R39 及 R57	<u>申述的理由</u> (a) 映灣園的景觀和自然日照將受到遮擋。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。

	(b) 擬議發展項目會增加東涌建築環境的密度。	(ii) 請參閱上文對 R13 的回應(i)。
	(c) 現有巴士服務的容量已不勝負荷，尤其是於繁忙時段。雖已要求額外增加巴士服務，但運輸署仍未批准有關要求。 (d) 運輸服務未能應付日後的需求。	(iii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iv)。
	(e) 在東涌東進行的填海工程應提供足夠土地，以作住宅發展。是否有需要進行擬議發展項目，實在成疑。	(iv) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(v)。
R40	<u>申述的理由</u> (a) 映灣園的景觀和自然日照將受到遮擋。 (b) 擬議發展項目會增加東涌建築環境的密度。 (c) 現有巴士服務的容量已不勝負荷，尤其是於繁忙時段對外巴士線的需求。有關增加巴士服務的要求一直未獲回應。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R13 的回應(i)。 (iii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iv)。
R41 至 R44 及 R69	<u>申述的理由</u> (a) 映灣園的景觀和自然日照將受到遮擋。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。

R45	<u>申述的理由</u> (a) 社區設施不足。 (b) 映灣園的景觀和自然日照將受到遮擋。 (c) 擬議發展項目會對空氣流通有不良影響。 (d) 現有巴士服務的容量已不勝負荷，尤其是於繁忙時段對外巴士線的需求。有關增加巴士服務的要求未獲運輸署批准。 (e) 現有的運輸服務不足以應付未來需求。 (f) 擬議的「見縫插針式」發展會引起不滿，因為填海工程應已能提供足夠的土地發展。	(ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(i)。 (iii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。 (iv) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)。 (v) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iv)。 (vi) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(v)。
R46	<u>申述的理由</u> (a) 東涌的密度已經過高。 (b) 擬議發展項目會產生「屏風效應」，以及會對交通、空氣質素、景觀和自然日照造成不良影響。	(i) 請參閱上文對 R13 的回應(i)。 (ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)至(iv)，對 R10 的回應(ii)，以及對 R12 的回應(ii)。

R47	<u>申述的理由</u>		(i) 請參閱上文對 R1至R3 的回應(i)及(iv)。
	(a) 東涌的社區設施及運輸設施不足。		(ii) 請參閱上文對 R1至R3 的回應(iii)。
	(b) 擬議發展項目會產生「屏風效應」。		(iii) 請參閱上文對 R13 的回應(i)。
R48	(c) 東涌的密度已經過高。		(i) 請參閱上文對 R1至R3 的回應(i)及(iv)。
	<u>申述的理由</u>		(ii) 請參閱上文對 R1至R3 的回應(ii)及(iii)。
	(a) 現有的社區設施及運輸設施不足以應付不斷增加的需求。		
R49	(b) 擬議發展項目會對該區的空氣流通和自然日照有不良影響。		
	<u>申述的理由</u>		(i) 請參閱上文對 R1至R3 的回應(ii)。
	(a) 擬議發展項目會遮擋映灣園的景觀。		(ii) 請參閱上文對 R1至R3 的回應(iii)。
R50	(b) 擬議發展項目會產生「屏風效應」。		(iii) 請參閱上文對 R1至R3 的回應(iv)。
	(c) 現有運輸設施未能應付東涌的需要。		
	<u>申述的理由</u>		(i) 請參閱上文對 R1至R3 的回應(iii)。
R50	(a) 擬議發展項目會產生「屏風效應」。		(ii) 請參閱上文對 R1至R3 的回應(iv)。
	(b) 運輸服務不足。		

R51	<u>申述的理由</u> (a) 有關概念計劃具誤導成分，因為該計劃沒有考慮有關發展項目會遮擋映灣園所朝向的山景。 (b) 擬議發展項目會對通風效果有不良影響，尤其是在冬季期間。 (c) 擬議發展項目會增加文東路的交通流量。文東路的容量已超出負荷。 (d) 由於東涌新市鎮擴展計劃已經開展，故無必要進行擬議發展項目。	(i) 請參閱上文對R1至R3的回應(ii)。 (ii) 請參閱上文對R1至R3的回應(iii)。 (iii) 請參閱上文對R5的回應(ii)。 (iv) 請參閱上文對R1至R3的回應(v)。
R52	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目會加劇「屏風效應」，對通風造成不良影響。 (b) 擬議發展項目會造成交通問題。 (c) 把申述用地內的現有構築物拆卸，不但不能環保，而且短視。 (d) 支持分區計劃大綱圖的修訂項目的理由並不充分。規劃建議應於逸東邨一帶實施。	(i) 請參閱上文對R1至R3的回應(iii)。 (ii) 請參閱上文對R5的回應(ii)。 (iii) 請參閱上文對R6至R8的回應(iv)。 (iv) 請參閱上文對R1至R3的回應(v)。

R53	<u>申述的理由</u> (a) 東涌的長者社區照顧服務名額、安老院舍床位和幼兒服務名額不足，不足率超過50%。 (b) 離島區議員已就政府、機構及社區設施供應不足提出關注，但當局無視有關問題。	(i) 請參閱上文對R1至R3的回應(i)。 (ii) 分區計劃大綱圖的修訂項目已於2020年4月27日向離島區議會作出介紹，而規劃署的代表已於會議上回應了離島區議員就政府、機構及社區設施提出的意見。2020年5月29日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在考慮離島區議會的意見(概述於小組委員會文件編號 1/20第10.1段至10.3段)及政府相關決策局／部門的意見後，同意擬議修訂項目適宜按照《城市規劃條例》第5條展示予公眾查閱。在政府相關決策局／部門共同努力下，當局其後已計劃闢設額外的政府、機構及社區設施(例如幼兒中心、長者日間護理中心及安老院舍)，以便為東涌新市鎮及其擴展區的人口提供服務。計劃在東涌提供的政府、機構及社區設施大致上足以應付整體規劃人口的相關需求。
-----	--	--

	(c) 擬議發展項目會遮擋附近居民所享有的山景。	(iii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。
	(d) 擬議發展項目會對空氣流通造成重大影響，對社區活動的影響尤其嚴重。擬議發展項目在全年和夏季盛行風下對其西南面毗鄰的「政府、機構或社區」用地造成局部影響及在全年盛行風下對東涌北公園的空氣流通有局部影響。	(iv) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)，以及對 R4 的回應(iii)。
	(e) 量化風險評估的結果令人存疑。日後居於兩個加油連石油氣加氣站附近的居民會有潛在的安全風險。	(v) 請參閱上文對 R25 的回應(ii)。
R54	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目會遮擋景觀和產生「屏風效應」。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)及(iii)。
R55	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目會對空氣流通帶來不良影響。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)。
	(b) 擬議發展項目會進一步增加東涌建築環境的密度。	(ii) 請參閱上文對 R13 的回應(i)。

R56	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目會對景觀造成負面影響。 (b) 擬議發展項目會使該區的氣溫升高。	(i) 請參閱上文對R1至R3的回應(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)，以及對 R4 的回應(iii)。
R58	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目會遮擋附近環境的視野。 (b) 擬議發展項目會進一步增加東涌建築環境的密度。東涌還有其他合適的用地。 (c) 由於運輸設施不足，或會造成交通擠塞問題。	(i) 請參閱上文對R1至R3的回應(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R13 的回應(i)。 (iii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iv)，以及對 R5 的回應(ii)。
R59	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目會遮擋附近住宅發展項目的自然日照。 (b) 擬議發展項目會對該區的通風有負面影響。 (c) 運輸設施不足，容量已不勝負荷。	(i) 請參閱上文對R1至R3的回應(iii)。 (ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)。 (iii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iv)。

	(d) 沒有必要進行「見縫插針式」發展，因為有關填海工程項目應已能提供足夠土地，以作住宅發展。	(iv) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(v)。
R60	<u>申述的理由</u> (a) 東涌的運輸設施不足，將無法應付更多人遷入。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iv)。
R61	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目會令文東路及迎禧路一帶交通擠塞。 (b) 在東涌東進行的填海工程能提供足夠土地，以作住宅發展。 (c) 對日後居於牽引配電站上蓋及兩個加油站石油氣加氣站附近的居民構成危險。	(i) 請參閱上文對 R5 的回應(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(v)。 (iii) 請參閱上文對 R25 的回應(ii)。 (a) 港鐵公司表示東涌牽引配電站主要為鐵路系統提供電力，其設計符合相關法定要求，所產生的電磁場亦符合有關鐵路供電系統的相關國際標準。港鐵公司亦會改建該牽引配電站，以確保與住宅發展協調。此外，住宅單位將建於覆蓋牽引配電站的換層結構之上，設於地下高層 1 至 4 樓的大堂、停車場、會所和機電設施，會為住宅

		單位和牽引配電站之間提供足夠緩衝(圖 H-6d)。相關部門對此沒有負面意見。
R62	<u>申述的理由</u> (a) 社區設施的供應不足。 (b) 擬議發展項目會遮擋該區的景觀。 (c) 擬議發展項目會使區內的空氣質素變差。 (d) 巴士服務不足以應付現時的需求，擬議發展項目會進一步加重巴士服務容量的負荷。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(i)。 (ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。 (iii) 請參閱上文對 R10 的回應(ii)。 (iv) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iv)。
R63	<u>申述的理由</u> (a) 社區設施的供應不足。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(i)。
R64	<u>申述的理由</u> (a) 在東涌東進行的填海工程能提供足夠土地，以作住宅發展。擬議發展項目沒有必要。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(v)。
R65	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目太接近附近的住宅大廈。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。

	(b) 是否需要進行擬議的「見縫插針式」發展，實在成疑，因為在東涌東進行的填海工程，應已能提供足夠土地，以作住宅發展。	(ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(v)。
R66	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目太接近映灣園。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。
R67	<u>申述的理由</u> (a) 東涌的密度已經過高。	(i) 請參閱上文對 R13 的回應(i)。
R68	<u>申述的理由</u> (a) 擬議發展項目會增加東涌建築環境的密度。	(i) 請參閱上文對 R13 的回應(i)。
R69	<u>申述的理由</u> (a) 映灣園的景觀和自然日照將受到遮擋。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。
R70	<u>申述的理由</u> (a) 昇薈、東環、迎東邨和映灣園的交通流量，令文東路及迎禧路一帶的交通容量已不勝負荷。擬議發展項目會造成嚴重的交通問題。	(i) 請參閱上文對 R5 的回應(ii)。

	(b) 填海工程預計於2024年或之前完成，應能提供足夠土地，以作住宅發展。擬議發展項目沒有必要。	(ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(v)。
	(c) 會對日後居於牽引配電站上蓋的居民構成潛在的健康問題，這或會影響鐵路的營運。	(b) 請參閱上文對 R 相關部門對此沒有負面意見。 (iii) 的回應(iv)。 (iv) 根據港鐵公司的建議，申述用地日後的發展不會影響該牽引配電站的運作，也不會影響東涌線和機場快線的營運。
	(d) 申述用地面積細小而形狀狹長，不適合住宅發展。	(v) 考慮到申述用地的限制，港鐵公司在概念計劃建議興建 3 幢住宅樓宇，提供約 1 300 個單位。就視覺、空氣流通、交通、環境、景觀及其他方面所作的技術評估均證明，擬議發展項目在技術上可行，預計政府相關決策局／部門不會遇到無法克服的技術問題。

(2) 9 份意見(TPB/R/S/I-TCTC/23-C1 至 C9)由香港鐵路有限公司(C1)、離島區議員(C3)和個別人士(C2、C4 至 C9)提交。提意見人提出的理由和規劃署的回應撮述如下：

意見編號 (TPB/R/S/I-TCTC/23-C)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
C1 (香港鐵路有限公司)	無	(a) 反對有關申述。 (b) 擬議發展項目是一項回應施政報告的措施，探討鐵路沿線的發展潛力，以達到增加房屋供應的目標。 (c) 一系列的技術評估已確認擬議發展項目不會在空氣流通、環境、交通、排污、排水、岩土工程、量化風險、景觀及視覺方面造成重大的負面影響。以擬議發展項目的規模而言，該發展項目不太可能會對現有的道路、基礎設施、鐵路網絡和政府、機構及社區設施造成負面影響。	(i) 備悉意見及表示支持的意見。

意見編號 (TPB/R/S/I-TCTC/23-C)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
C2	無	(a) 反對有關申述。 (b) 支持把閒置的土地轉用作住宅用地，因為可增加房屋供應，應付迫切的住屋需求。	(i) 備悉意見及表示支持的意見。
C3 (離島區議員)	R15、R45 及 R70	(a) 支持有關申述。 (b) 政府、機構及社區設施不足。 (c) 由於已計劃興建的政府、機構及社區設施沒有落實時間表，令人懷疑有關的政府、機構及社區設施能否按時提供，應付新入伙居民的需要。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應 (i)。 (ii) 作為落實東涌新市鎮擴展計劃的一部分，為了讓相關政府部門可按時落實已計劃興建的政府、機構及社區設施，以配合居民入伙的時間表，土木工程拓展署轄下的可持續大嶼辦事處已成立跨部門工作小組，由可持續大嶼辦事處處長擔任主席，定期與政府相關決策局及部門舉行會議，確保他們了解發展項目的最新進展，以便讓有關的政府、機構及社區

意見編號 (TPB/R/S/I-TCTC/23-C)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
			設施能適時落實。
		(d) 擬議發展項目會遮擋景觀和自然日照。	(iii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(ii)。
		(e) 擬議的高層大廈發展項目會對空氣流通有不良影響，亦會加劇「屏風效應」，導致熱島效應，使溫度上升。	(iv) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iii)。
		(f) 東涌北的居民須倚賴巴士服務以轉乘港鐵。擬議發展項目會加重道路交通和公共交通服務的負擔。	(v) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應(iv)，以及對 R5 的回應(ii)。
		(g) 由於在2032年掉頭隧道竣工前東涌線不能增加列車班次，因此即使在2029年東涌東站落成後，預計東涌線列車仍會在短期內出現擠迫情況。	(vi) 港鐵公司已在此交通影響評估中進行有關公共交通服務供應的影響評估，包括鐵路服務和 2029 年預期擬議發展項目將落成時(掉頭隧道竣工前)東涌線的載客餘量。路政署總工程師／鐵路拓展2-2 在審閱有關交通影響評估報告時，確認預計東涌線應有能力應付擬議發展項目帶來的額外客

意見編號 (TPB/R/S/I-TCTC/23-C)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
			量，而現有的鐵路網絡在 2029 年時亦不會超出負荷。此外，從鐵路網絡的角度而言，他對港鐵公司的技術報告沒有意見。
		(h) 進行「見縫插針式」發展的 需要並無理據，因為資助單位及公共租住房屋的規劃已經完成，並已進入建造階段。	(vii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應 (v)。
		(i) 在牽引配電站上蓋興建住宅發展項目，可能會對日後的居民構成健康風險，以及對鐵路運作構成危險。	(viii) 請參閱上文對 R61 的回應 (iii)，以及對 R70 的回應 (iv)。
C4	R1 至 R4 及 R18	(a) 支持有關申述。 (b) 運輸設施發展未夠成熟，不足以應付擬議發展項目的人口所需。	(i) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應 (iv)，以及對 R5 的回應 (ii)。

意見編號 (TPB/R/S/I-TCTC/23-C)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
		(c) 擬議發展項目會加重交通及商業區的負擔。	
C5	R1	(a) 支持有關申述。 (b) 反對擬議修訂項目。	(i) 請參閱上文對R1至R3的回應(i)至(v)。
C6	R1	(a) 支持有關申述。 (b) 反對擬議修訂項目。	(ii) 請參閱上文對R1至R3的回應(i)至(v)。
C7	無	(a) 支持有關申述。 (b) 根據政府統計處的資料，預計到2039年，約有三分之一(或約252萬)的香港人會屆退休年齡。因此，與私營房屋供應相比，為長者提供社區服務更為急切。申述用地應發展為低矮的長者及幼兒設施。	(iii) 當局將採取多管齊下的方法，例如在公營房屋發展項目內預留空間、在批出住宅和商業用地時要求私人發展商提供相關處所，以及由政府興建綜合福利大樓等，以為不同類別的社會福利設施(包括長者及幼兒設施)提供足夠空間。申述用地現時建有東涌牽引配電站，難以獨立地把該幅土地作有效益的社區用途。擬議發展項目不單提供1,300

意見編號 (TPB/R/S/I-TCTC/23-C)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
			個單位，亦提供機會提供5項社會福利設施，服務更廣大的社羣。
C8	無	(c) 反對向港鐵公司進行利益輸送。	(iv) 請參閱上文對R1至R3的回應(v)。
		(a) 支持有關申述。	
		(b) 擬議發展項目太接近映灣園，會對居民的生活質素造成不良影響。	(i) 請參閱上文對R1至R3的回應(ii)。
		(c) 東涌北的運輸設施不足。	(ii) 請參閱上文對R1至R3的回應(iv)。
		(d) 東涌的人口已經太多。	(iii) 請參閱上文對R13的回應(i)。
C9	無	(a) 支持有關申述。	
		(b) 社區設施的容量已經飽和。	(i) 請參閱上文對R1至R3的回應(i)。

	(c) 擬議發展項目會遮擋映灣園的景觀。	(ii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應 (ii)。
	(d) 擬議發展項目會對映灣園的自然日照和空氣流通產生不良影響。	(iii) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應 (ii)及(iii)。
	(e) 運輸設施不足，尤其是繁忙時段的巴士服務。	(iv) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應 (iv)。
	(f) 東涌東的填海工程會於2024年竣工，並會提供足夠土地以作發展。因此，進行「見縫插針式」發展的需要並無理據。	(v) 請參閱上文對 R1 至 R3 的回應 (v)。

城市規劃委員會文件第 10718 號
附件 VI

東涌新市鎮的主要社區設施及休憩用地

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口 ^{1,2})	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	32.81 公頃	17.54 公頃	32.81 公頃	+0 公頃
鄰舍休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	32.81 公頃	26.01 公頃	44.52 公頃	+11.71 公頃
中學	每40名12至17歲 青少年設1間全日 制學校課室*	268 間 課室	209 間 課室	299 間 課室	+31 間 課室
小學	每25.5名6至11歲 兒童設1間全日 制學校課室*	579 間 課室	210 間 課室	420 間 課室	-159 間 課室 ³
幼稚園／ 幼兒園	每1 000名3至6歲 以下兒童設34間 課室*	333 間 課室	89 間 課室	191 間 課室	-142 間 課室 ⁴
警區警署	每200 000至 500 000人設1間	0 間	0 間	1 間	+1 間
分區警署	每100 000至 200 000人設1間	1 間	1 間	1 間	0 間
醫院	每1 000人 設5.5張病牀	1 875 張 病牀	130 張 病牀	500 張 病牀	-1 375 張 病牀 ⁵
診所／ 健康中心	每100 000人 設1間	3 間	1 間	2 間	-1 間 ⁶

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口 ^{1,2})	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
裁判法院 (8個法庭)	每660 000人 設1間	0 間	0 間	0 間	0 間
幼兒中心	每25 000名兒童 設100個資助名額	1 312 個 名額	162 個 名額	1 062 個 名額	-250 個 名額 ⁷
綜合青少年 服務中心	每12 000名 6至24歲人士 設1間 [#]	3 間	2 間	5 間	+2 間
長者地區 中心	每個人口 約170 000人或 以上的新發展區 設1間 [#]	1 間	1 間	2 間	+1 間
長者鄰舍 中心	每個人口15 000 至20 000人的 新建及重建 房屋區羣設1間 (包括公營和 私營房屋) [#]	16 間	1 間	7 間	-9 間 ^{8, 9}
長者日間 護理中心／ 單位	每1 000名 65歲或以上長者 設17.2個 資助名額 [#] (四成為中心為本 的服務)	360 個 名額	20 個 名額	390 個 名額	+29 個 名額

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口 ^{1,2})	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
家居為本的社區照顧服務隊	每1 000名65歲或以上長者設17.2個資助名額 [#] (六成為家居為本的服務)	540 個名額	110 個名額	540 個名額	+0 個名額 ⁸
安老院	每1 000名65歲或以上長者設21.3個資助牀位 [#]	1 115 個牀位	185 個牀位	1 155 個牀位	+39 個牀位
綜合家庭服務中心	每100 000至150 000人設1間 [#]	2 間	2 間	3 間	+1 間
圖書館	每200 000人設1間分區圖書館	1 間	2 間	2 間	+1 間
體育中心	每50 000至65 000人設1間 [#]	5 間	1 間	5 間	0 間
運動場／運動場館	每200 000至250 000人設1個／1間 [#]	1 個／1 間	0 個／0 間	1 個／1 間	0 個／0 間
游泳池—標準池	每287 000人設1個場館 [#]	1 個	1 個	1 個	0 個

註：

1. 東涌新市鎮的規劃人口將約為 320 500 人。
 2. 在估算須提供的政府、機構及社區設施時，會採用不同的人口類別(「規劃人口」可包括常住居民及／或流動居民及／或流動人口)，視乎有關社區設施的性質而定。
 3. 學校的已計劃供應課室數目是根據教育局的意見制訂。根據教育局的意見，現階段無須為興建中小學增撥土地。日後如有額外需求，教育局會考慮把預留作其他教育用途的其他土地改作中小學用途。
 4. 就公營房屋發展項目而言，已預留足夠空間作幼稚園課室之用，以應付公營房屋人口的需求。至於為私人房屋居民的幼稚園教育，則會由私營機構以靈活及能配合家長所需的方式回應有關需求。
 5. 醫院管理局會因應各區情況監察及應付病牀供應。在推行兩個十年醫院發展計劃後，九龍西聯網會增設 2 300 張病牀。食物及衛生局認為，現時無須為興建醫院／擴建醫院增撥土地。
 6. 食物及衛生局沒有提出額外要求。食物及衛生局認為，已計劃在位於第 22 區的北大嶼山醫院第二期內開設具規模診所，以應付區內的長遠需求。
 7. 鑑於人口老化，社會福利署認為近乎同區已設有資助幼兒中心，無須填補該 250 個短缺的名額。因此，無須為開設幼兒中心增撥土地。
 8. 修訂標準可反映長遠目標。為達目標，有關的長者服務及設施供應情況會逐步調整，但須視乎社會福利署在規劃和發展過程中所作考慮。有見及此，現時不宜把有關標準與按現有人口所提供的長者服務和設施供應情況作出比較。規劃署和社會福利署會緊密合作，確保在政府、機構及社區用地或擬議的新建公營房屋發展項目中，會增設政府、機構及社區設施。
 9. 社會福利署認為，擬設於第 113 區的長者地區中心可為人數達 170 000 人的人口提供服務。因此，無須開設 9 間長者鄰舍中心。
- # 有關要求不包括流動人口。
- * 有關要求不包括流動居民和流動人口(即只包括常住居民)。

2021 年 1 月