

## TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10718 號  
供城市規劃委員會於 2021 年 1 月 29 日考慮

〈東涌市中心地區分區計劃大綱草圖  
編號 S/I-TCTC/23〉

考慮申述編號 TPB/R/S/I-TCTC/23-R1 至 R70  
及意見編號 TPB/R/S/I-TCTC/23-C1 至 C9

《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/23》  
 考慮申述編號 R1 至 R70  
 及意見編號 C1 至 C9

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/I-TCTC/23-R)	提意見人 (編號 TPB/R/S/I-TCTC/23-C)
<p><b>項目 A1</b>                      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。</p> <p><b>項目 A2</b>                      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。</p> <p><b>項目 A3</b>                      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。</p> <p><b>項目 B</b>                      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。</p>	<p>總數：70</p> <p><b>反對(70)</b>  <u>所有項目(26)</u>                      R1 至 R26：個別人士</p> <p><u>項目 A1、A2 及 A3(43)</u>                      R27 至 R69：個別人士</p> <p><u>項目 A1(1)</u>                      R70：個別人士</p>	<p>總數：9</p> <p><b>回應 R1 至 R70(1)</b>                      C1：香港鐵路有限公司</p> <p><b>支持 R15、R45 及 R70(1)</b>                      C3：李嘉豪(離島區議員)</p> <p><b>支持 R1 至 R4 及 R18(1)</b>                      C4：個別人士</p> <p><b>提供意見(6)</b>                      C2、C4 至 C6 及 C9：個別人士                      C7 及 C8：個別人士                      (即 R53 及 R12)</p>

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 IV**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會委員。這些申述和意見亦已上載至城市規劃委員會網站 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_making/S\\_I-TCTC\\_23.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_I-TCTC_23.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 2020年6月19日，《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/23》(下稱「該圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及把東涌牽引配電站的用地改劃為「住宅(甲類)8」地帶以作住宅用途(修訂項目 A1、A2 及 A3)，以及修訂《註釋》以把最新的《法定圖則註釋總表》納入法定圖則。該圖的修訂項目載於**附件 II**的修訂項目附表，而修訂項目所涉及地點的位置則在**圖 H-1**及**H-2**上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到70份有效的申述。2020年9月4日，城規會公布有關申述，讓公眾提出意見。城規會共收到9份有效的意見。
- 1.3 2020年10月30日，城規會同意把申述(**R1**至**R70**)及意見(**C1**至**C9**)一併考慮。
- 1.4 本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮各項申述及意見。該等申述和意見及回應的摘要夾附於**附件 V**。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 政府在《2015年施政報告》公布探討現有及未來鐵路沿線的鐵路車站和其相關用地發展潛力的措施，目的是增加房屋供應。2017年11月29日，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交有關在現有東涌牽引配電站上蓋及其毗連政府土地(約1.44公頃)興建住宅的建議，及有關的概念計劃(**圖 H-6 a**至**6 d**)和技術評估。根據該項建議，將會興建三幢住宅樓宇，提供約1300個私人住宅單位，整體住用總樓面面積合

共約 86 310 平方米，住用地積比率為 6 倍，而建築物高度上限為主水平基準上 184 米(47 層)，並會提供 5 項社會福利設施(擬議發展項目)。

2.2 2020 年 5 月 29 日，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/22》的擬議修訂作出考慮。小組委員會在考慮離島區議會和政府相關決策局／部門的意見，以及港鐵公司的建議後，同意擬議修訂適合根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 1/20 號已上載至城規會網站 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Minutes/m648rnt\\_c.pdf](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Minutes/m648rnt_c.pdf)，而上述小組委員會會議記錄的摘錄則載於附件 III。

### 3. 諮詢離島區議會

分區計劃大綱圖的修訂項目在提交小組委員會考慮前，先在 2020 年 4 月 27 日向離島區議會作出介紹。區議員就東涌的政府、機構及社區設施供應不足、擬議發展項目會對交通造成不良影響、區內道路及鐵路的承載量不足、擬議發展項目會對空氣流通帶來不良影響，以及與擬議發展項目相關的公眾諮詢和落實計劃，表示關注。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。有關分區計劃大綱草圖在憲報刊登後，已於 2020 年 7 月 13 日交予離島區議會傳閱。一名離島區議員其後向城規會提交了一份意見(C3)。

### 4. 申述用地及其周邊地區

#### 4.1 申述用地及其周邊地區(圖 H-1 至 H-4)

##### 項目 A1、A2 及 A3 的申述用地

4.1.1 該用地位於現有東涌市中心的東面邊陲，南面是北大嶼山公路及機場快線，西面是文東路，北面是喜東街。該用地現時建有東涌牽引配電站，北面的狹長政府土地被土木工程拓展署的工務區域試驗所(北大嶼山)的部分設施暫時佔用，而南面的狹長政府土地則目前空置，但有部分地方屬渠務專用範圍。該幅北面狹長

政府土地屬未有指定用途的「政府、機構或社區」用地，而南面的狹長政府土地則已劃作美化市容地帶。

## 項目 B 的申述用地

4.1.2 該用地包含東涌牽引配電站附近沿文東路的一幅狹長土地，目前種有路邊植物。

## 周邊地區

4.1.3 毗鄰該用地西南面的是一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的空置用地，並預留作宗教用途。毗鄰該用地東北面的是土木工程拓展署的臨時區域試驗所的其餘部分設施，而東北面較遠處是未有指定用途的「政府、機構或社區」用地，暫時編配予土木工程拓展署作東涌新市鎮擴展計劃的工地。該用地以北的喜東街對面是兩個加油連石油氣加氣站，以及一幅未有指定用途「政府、機構或社區」用地，以短期租約租出作收費公眾停車場用途。該用地以西的文東路對面是映灣園(主水平基準上 184 米)，是一項現有的高密度私人住宅發展項目，而北面較遠處迎禧路對面是迎東邨(主水平基準上 140 米)，是新建的公共屋邨。

## 4.2 規劃意向

4.2.1 「住宅(甲類)8」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在指定為「住宅(甲類)8」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6 倍及最高建築物高度超過主水平基準上 185 米。在計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的鐵路設施及／或政府、機構及社區設施，則可免計算在內。

4.2.2 與行人徑融為一體的路旁美化市容地帶會沿主要道路關設，作為整體道路網的一部分，並概括地在於該圖上顯示。

## 5. 申述和就申述提出的意見

### 5.1 申述事項

5.1.1 城規會共收到 70 份有效申述，全部提出負面意見，包括 26 份(**R1 至 R26**)關於所有修訂項目(項目 A1 至 A3 及項目 B)、43 份(**R27 至 R69**)關於項目 A1 至 A3 及一份(**R70**)關於項目 A1。申述人名單載於附件 **IV**。

5.1.2 申述提出的主要理由和規劃署在諮詢政府相關決策局和部門後的回應載於附件 **V**，並概述於下文第 5.2 和 5.3 段。這些申述人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。

### 5.2 表示反對的申述所提出的主要理由及規劃署的回應

#### 5.2.1 住宅發展的真正需要

主要理由	申述
(1) 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。	<b>R1 至 R3、R6 至 R8、R16、R24、R27 至 R39、R45、R51、R57、R59、R61、R64、R65 及 R70</b>
(2) 當擬議發展項目於 2029 年落成時，該區的房屋供應將會過剩。	<b>R14</b>
(3) 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，不但不環保，而且短視。	<b>R6 至 R8 及 R52</b>
回應	
(a) 關於(1)及(2)，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。

- (b) 關於(3)，根據港鐵公司為支持改劃建議而提交的擬議計劃，擬議的住宅發展會建於現有的東涌牽引配電站之上，提供約 1 300 個單位。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。

### 5.2.2 對周邊環境的影響

主要理由	申述
(1) 東涌的密度已經過高。	<b>R19、R20、R46、R47 及 R67</b>
(2) 擬議發展項目會進一步增加東涌建築環境的密度。	<b>R13、R17、R24、R27 至 R40、R55、R57、R58 及 R68</b>
回應	
<p>關於(1)及(2)，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已提供／已規劃充足的休憩用地，以提供康樂用地，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。</p>	

### 5.2.3 視覺影響與遮擋景觀

主要理由	申述
(1) 映灣園及附近住宅發展項目的景觀和自然日照將受到遮擋／不良影響，對居民的福祉會有負面影響。	<b>R 9、R 11、R 16、R 23、R 24、R 26 至 R 29、R 31 至 R 46、R 48、R 49、R 53、R 54、R 56 至 R 59、R 62 及 R 69</b>
(2) 擬議發展項目太接近映灣園，會對居民造成壓迫感。	<b>R 1 至 R 3、R 12、R 65、R 66</b>
(3) 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」。	<b>R 26</b>
(4) 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。	<b>R 26 及 R 51</b>
(5) 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。	<b>R 15</b>
回應	
(a) 關於(1)至(3)，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 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，以及在平台栽種植物。在文東路和喜東街的近距離觀景點觀望時，這些措施亦有助減輕平台的視覺體積(圖 H-7a 及 7b)。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-6a)。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。

- (b) 關於(4)及(5)，港鐵公司已評估在區內 10 個主要觀景點(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。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。

#### 5.2.4 空氣流通與環境影響

主要理由	申述
(1) 擬議的高層發展項目會對映灣園及附近地區的空气流通有不良影響。	<b>R5 至 R9、R11 至 R13、R15、R16、R30、R45 至 R48、R51、R52、R55、R59、R65 及 R66</b>
(2) 擬議的高層發展項目會產生及／或加劇「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。	<b>R1 至 R3、R6 至 R8、R10、R12、R14、R15、R25、R30、R36 至 R38、R46、R47、R49、R50、R52、R54 及</b>

	<b>R 5 6</b>
<p>(3) 擬議發展項目會阻擋東面吹來的全年盛行風。</p> <p>(4) 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。</p>	<b>R 1 5</b>
<p>(5) 從空氣流通評估報告可見，擬議發展項目在全年和夏季盛行風下對西南面毗鄰的「政府、機構或社區」用地，以及在全年盛行風下對東涌北公園的空氣流通均有局部影響，因而導致熱島效應，使周邊地區的氣溫升高。</p>	<b>R 4、R 5 3 及 R 5 6</b>
<p>(6) 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。</p>	<b>R 1 0、R 1 1、R 4 6 及 R 6 2</b>
<b>回應</b>	
<p>(a) 關於(1)至(3)，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。</p> <p>(b) 關於(4)及(5)，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</p>	

區)(圖 H-6 a 及 6-b)，已盡量把擬議發展項目對空氣流通的影響減至最少。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體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) 關於(6)，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。

#### 5.2.5 交通影響和現有鐵路及運輸網絡

主要理由	申述
(1) 運輸設施／服務不足以應付擬議發展項目及附近地區新近落成的發展項目(例如迎東邨、昇薈及東環)所需。	<b>R1 至 R4、R9、R10、R17、R22、R23、R46 至 R50、R58 至 R60</b>
(2) 現有巴士服務的容量不足以應付不斷增加的需求，尤其是於繁忙時段對外巴士線的需求。	<b>R4、R10、R27 至 R40、R45、R57 及 R62</b>
(3) 現有的港鐵的服務已經飽和，但新鐵路站(即東涌東站)不會在擬議發展項目落成前啓用。	<b>R4 及 R22</b>
(4) 擬議發展項目會增加區內(例如文東路及／或迎禧路沿路一帶)的交通流量，因而造成嚴重的交通問題和引致交通擠塞。	<b>R5 至 R8、R10、R18、R22、R23、R51、R52、R58、R61 及 R70</b>

**回應**

- (a) 關於(1)至(3)，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／帶來的行人流量及各類交通工具乘客率分析)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)。
- (b) 關於(4)，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。

5.2.6 社區設施的供應

主要理由	申述
(1) 東涌的社區設施(包括安老及幼兒設施)供應不足。該等設施的容量早已飽和及不勝負荷。申述地點應用作興建社區設施。	<b>R1 至 R4、R17 至 R21、R30、R45 至 R48、R53、R62 及 R63</b>
(2) 應在區內提供更多康樂、運輸、教育及其他配套設施。	<b>R17</b>

(3) 分區計劃大綱圖所作的修訂會佔用現有露天地方，而這些地方可用以服務區內長者及兒童。	<b>R 11</b>
(4) 當局無視離島區議會就政府、機構及社區設施不足提出的關注。	<b>R 53</b>

**回應**

(a) 關於(1)和(2)，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)。當局亦會闢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) 關於(3)，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。附近地區現時已有多個休憩用地(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。

- (c) 關於(4)，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，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)，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。

#### 5.2.7 其他方面

主要理由	申述
<u>對居民的潛在風險</u>	
(1) 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。	<b>R 61 及 R 70</b>
(2) 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。	<b>R 25、R 53、R 61 及 R 70</b>
<u>對鐵路運作的潛在風險</u>	
(3) 在現有牽引配電站的上蓋興建擬議住宅，或會影響鐵路的日常營運。	<b>R 70</b>
<u>私隱和安全</u>	
(4) 擬議發展項目鄰近映灣園，會造成私隱和安全問題。	<b>R 12 及 R 23</b>

<p><u>申述用地的限制</u></p>	
<p>(5) 申述用地面積細小而形狀狹長，不適合住宅發展。</p>	<p><b>R 70</b></p>
<p><u>其他</u></p>	
<p>(6) 反對擬議修訂項目 B，但未有提供支持理據／原因。</p>	<p><b>R 1 至 R 26</b></p>
<p><b>回應</b></p>	
<p>(a) 關於(1)，港鐵公司表示東涌牽引配電站是為鐵路系統提供電力的設施，其設計及運作符合相關法定要求，其所產生的電磁場亦低於有關鐵路供電系統的相關國際標準所訂立的上限。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-6 d)。</p> <p>(b) 關於(2)，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。</p> <p>(c) 關於(3)，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。</p> <p>(d) 關於(4)，港鐵公司建議透過採用中空設計、垂直綠化和在平台栽種植物等措施，致力減少對視覺造成的影響。根據概念計劃(圖 H-6 c)，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。</p> <p>(e) 關於(5)，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</p>	

相關決策局／部門不會遇到無法克服的技術問題。

(f) 關於(6)，修訂項目 B 旨在反映現有的路旁美化市容地帶。

### 5.3 對申述的意見

5.3.1 9 份有效意見由香港鐵路有限公司(C1)、一名離島區議員(C3)和個別人士(C2、C4 至 C9)提交，其中 2 名提意見人(C7 及 C8)本身亦是申述人(R53 及 R12)。提意見人的名單載於附件 IV。

5.3.2 提出這些意見的主要理由及規劃署在諮詢政府相關決策局／部門後的回應載於附件 V。提意見人提出的主要理由／意見與在申述所提出的類似。其他主要的額外理由／意見撮述如下：

額外理由／意見	意見
(1) 經各方面的技術評估確定，加上以擬議發展項目的規模而言，該發展項目不會造成重大的負面影響。	C1
(2) 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。	C2
(3) 雖然東涌車站預計在 2029 年啟用，但由於在 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 年東涌車站落成後，東涌線列車的擠迫情況在短期內不會獲得解決。	C3
(4) 由於已計劃在東涌新市鎮及其擴展區興建的政府、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。	

<p>(5) 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層的長者及幼兒設施。</p>	<p><b>C7</b></p>
<p><b>回應</b></p>	
<p>(a) 關於(1)及(2)，備悉有關意見及表示支持的觀點。</p> <p>(b) 關於(3)，港鐵公司已在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)東涌線的載客剩餘容量。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。</p> <p>(c) 關於(4)，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、機構及社區設施能適時落實。</p> <p>(d) 關於(5)，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。已計劃在東涌興建的政府、機構及社區設施大致上足以應付整體規劃人口的需求。此外，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 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。</p>	

## 6. 政府部門傳閱文件

規劃署曾諮詢以下政府政策局及部門，他們的回應已適當地納入上文各段：

- (a) 教育局局長；
- (b) 食物及衛生局局長；
- (c) 民政事務總署離島民政事務專員；
- (d) 土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長；
- (e) 環境保護署署長；
- (f) 運輸署署長；
- (g) 機電工程署署長；
- (h) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (i) 路政署總工程師／新界東；
- (j) 康樂及文化事務署署長；
- (k) 社會福利署署長；
- (l) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (m) 衛生署署長；以及
- (n) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

## 7. 規劃署的意見

根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持申述 **R1 至 R70** 的意見，並認為不應順應這些申述而修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

### 修訂項目 A1 至 A3

- (a) 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，符合政府探討現有及未來鐵路沿線鐵路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(**R1 至 R3, R6 to R8, R16, R24, R27 至 R39, R45, R51, R52, R57, R59, R61, R64, R65 及 R70**)；
- (b) 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(**R12, R13, R17, R19, R20,**

**R 23, R 24, R 27 至 R 40, R 46, R 47, R 55, R 57, R 58, R 67 及 R 68)**；

- (c) 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。政府相關政策局／部門預計不會有無法克服的技術問題(**R 1 to R 18, R 22 至 R 62, R 65, R 66, R 69 及 R 70**)；
- (d) 當局已根據《香港規劃標準與準則》所訂標準及政府相關政策局／部門的要求，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。申述用地內的擬議發展項目將會提供社會福利設施。計劃在東涌提供的政府、機構及社區設施及休憩用地大致上足以應付整體規劃人口的相關需求。**(R 1 至 R 4, R 11, R 17 至 R 21, R 30, R 45 to R 48, R 53, R 62 及 R 63)**；以及

#### 修訂項目 B

- (e) 此項修訂旨在反映現有的路旁美化市容地帶(**R 1 至 R 26**)。

### **8. 請求作出決定**

- 8.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦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該分區計劃大綱圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

### **9. 附件**

- 附件 I                   《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/23》(縮圖)
- 附件 II                   《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號

	S/I-TCTC/22》的修訂項目附表
附件 III	2020年5月29日小組委員會會議記錄的摘錄
附件 IV	申述人(R1至R70)和提意見人(C1至C9)名單
附件 V	申述和意見及規劃署的回應摘要
附件 VI	東涌新市鎮的主要政府、機構或社區設施及休憩用地供應
圖 H-1	納入《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號S/I-TCTC/23》的修訂項目
圖 H-2	申述和意見所涉用地的位置圖
圖 H-3	申述和意見所涉用地的地盤平面圖
圖 H-4	申述和意見所涉用地的航攝照片
圖 H-5 a 至 5 b	實地照片
圖 H-6 a 至 6 d	擬議住宅發展項目的初步布局設計圖、園景設計總圖及截視圖
圖 H-7 a 至 7 e	擬議住宅發展項目的電腦合成照片摘錄
圖 H-8	交通影響評估涵蓋的路口