

《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1》、
《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》及
《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》

1. 目的

本文件旨在徵詢離島區議會(下稱「區議會」)對《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1》、《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》及《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》和其《註釋》及《說明書》(附錄 I 至 III)的意見。

2. 背景

2.1 東涌新市鎮擴展研究(下稱「東涌研究」)由土木工程拓展署聯同規劃署於 2012 年委聘顧問公司進行。這項研究的整體目的，是擴展東涌新市鎮，使之成為更具規模的社區，同時提出一個切合房屋、社會、經濟、環境和當地居民需要的發展計劃。在 2012 年至 2014 年期間，已舉行了三個階段的公眾參與活動。土木工程拓展署聯同規劃署於 2014 年 9 月 1 日及 2015 年 9 月 7 日就東涌新市鎮擴展計劃及「東涌研究」所制定的建議發展大綱草圖，向區議會作簡報 (離島區議會文件第 IDC 76/2014 號及第 IDC 74/2015 號)。

2.2 為落實「東涌研究」的建議，政府展開了必要的法定規劃程序。發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)為東涌擴展區及東涌谷擬備新的法定圖則，以及修改東涌市中心地區分區計劃大綱圖的規劃區範圍 (圖 1)。2015 年 12 月 11 日，城規會考慮及同意該三份分區計劃大綱圖適合展示予公眾查閱。2016 年 1 月 8 日，城規會根據條例第 5 條展示三份分區計劃大綱圖，以供公眾查閱 (附錄 I 至 III)。

3. 分區計劃大綱圖的建議土地用途

3.1 分區計劃大綱圖上的建議土地用途是依據建議發展大綱圖，並考慮過其他相關的規劃因素和於東涌內的現有和已規劃的發展來制定。分區計劃大綱草圖顯示東涌新市鎮及其擴展區的概括土地用途地帶及主要道路網絡，作長遠規劃及落實之用。而准許的用途及須獲規劃許可的用途，以及其發展參數已詳列於分區計劃大綱圖的《註釋》中。而各類土地用途地帶的規劃意向及目的，已於有關的圖則的《說明書》中詳細闡述，以為未來發展提供提引。

3.2 三份分區計劃大綱圖上的建議土地用途撮錄如下：

表一：三份分區計劃大綱草圖的土地用途摘要

土地用途地帶	東涌谷		東涌市中心地區		東涌擴展區	
	面積 (公頃)	面積 (%)	面積 (公頃)	面積 (%)	面積 (公頃)	面積 (%)
「商業」 (總地積比率由 2 至 9.5)	1.18	0.70	4.99	1.46	7.38	3.41
「住宅(甲類)」 (總地積比率由 5 至 6.9)	/	/	54.47	15.94	42.03	19.40
「住宅(乙類)」 (總地積比率由 2.5 至 3.8)	/	/	3.57	1.04	17.00	7.85
「住宅(丙類)」 (總地積比率由 1 至 1.5)	19.31	11.48	/	/	/	/
「鄉村式發展」	14.59	8.67	16.90	4.95	/	/
「政府、機構或社區」	2.39	1.42	36.64	10.72	21.47	9.91
「休憩用地」	3.00	1.78	40.97	11.99	27.12	12.52
「其他指定用途」 (總地積比率由 1 至 8.8*)	8.45	5.02	3.62	1.06	10.81	4.99
「綠化地帶」	51.93	30.86	103.60	30.32	20.32	9.38

「自然保育區」	54.63	32.47	9.49	2.78	/	/
「海岸保護區」	6.49	3.86	/	/	/	/
主要道路、明渠或河道等	6.3	3.74	67.41	19.74	70.54	32.54
總面積	168.27	100	341.66	100	216.67	100
人口	9,600		120,800		147,200	

* 只適用於東涌擴展區分區計劃大綱圖

4. 東涌擴展區分區計劃大綱草圖(附件 I)

東涌擴展區分區計劃大綱圖的規劃區(圖 1)

- 4.1 該區位於大嶼山北岸，在赤鱗角香港國際機場(下稱「機場」)的東南面、港珠澳大橋香港口岸人工島的南面，以及大蠔的西北面。該區佔地合共約 216.67 公頃，包括迎禧路¹北面現有的第 52 至 56 區、新市鎮擴展區的填海土地(約 120.5 公頃)，以及計劃興建 P1 道路(東涌至大蠔段)的填海土地(約 8.6 公頃)。

「商業」：總面積 7.38 公頃 (3.41%)

- 4.2 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。有五塊用地劃為「商業」地帶，其中第 53 區坐擁機場及香港口岸一帶的優美景致，為善用此優點，故把該處規劃作發展酒店之用，以及最高地積比率限為 5 倍。第 57、129 及 130 區由於鄰近計劃興建的東涌東鐵路站，往來該區其他地方的交通亦便利，故這三區劃為「商業(1)」地帶和「商業(2)」地帶，最高地積比率分別限為 9.5 倍及 9 倍。這三塊用地連同將設於「都會中心區」(第 113 區)的商業用途，會組成北大嶼山公路沿路上一個商業帶，提供區域辦公室／零售設施，成為北大嶼山的主要辦公室樞紐。另外，第 128 區坐擁海旁的開揚景致，為善用此優點，故把該處劃為「商業(3)」地帶作發展酒店之用，以及最高地積比率限為 3 倍，令海旁地區更添活力。「商

¹ 把於迎禧路北面約 37 公頃的第 52 至 56 區的土地，剔出《東涌市中心地區分區計劃大綱圖》的規劃區，並納入《東涌擴展區分區計劃大綱圖》的規劃區。

業」地帶的最高建築物高度分別限為主水平基準上 45 米至 160 米不等。

「住宅(甲類)」：總面積 42.03 公頃 (19.4%)

4.3 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。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。「住宅(甲類)」地帶涵蓋預留作公共和私人房屋發展的土地。迎禧路北面第 54、55A、55B 及 56 區內有四塊用地劃為「住宅(甲類)」地帶，最高住用地積比率分別限為 5 倍。第 99、100、103、109、114 至 117、119、121 至 123 及 133 區劃為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)5」地帶，最高地積比率分別限為 5.4 至 6.9 倍不等。在位於連綿的公園網絡、行人走廊沿途及／或毗鄰中央綠園的用地，鼓勵在其面向行人走廊／休憩用地的一邊闢設商店及服務行業和食肆用途，使街道更加熱鬧，同時提供地區商業用途，為居民服務。在「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)」支區內的發展項目可包括各種商業、教育、社區、社會福利及康樂設施。第 99 區及 133 區將各設一個公共交通交匯處。在「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)」支區內的土地的最高建築物高度限為主水平基準上 90 至 140 米不等。

「住宅(乙類)」：總面積 17 公頃 (7.85%)

4.4 「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，可能會獲得批准，或需要向城市規劃委員會提出申請才獲得批准。第 106、110、125 至 127、139、141 及 142 區劃為「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)6」地帶。在位於連綿的公園網絡、行人走廊及／或海濱長廊沿途的「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)4」及「住宅(乙類)5」用地，鼓勵在其面向行人走廊／休憩用地的一邊闢設商店及服務行業和食肆用途，使街道更加熱鬧，同時提供地區商業用途為居民服務。在劃為「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)6」地帶內，最高地積比率分別限為 2.5 至 3.9 倍不等，以及最高建築物高度限為主水平基準上 45 至 70 米不等。

「政府、機構或社區」：總面積 21.47 公頃 (9.91%)

4.5 此地帶的規劃意向，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。東涌新市鎮內整體的政府、機構或社區設施，是依照《香港規劃標準與準則》及根據「東涌研究」的建議通盤規劃，足可應付整個新市鎮人口的需求。已計劃闢設的政府、機構或社區設施包括小學和中學、專上院校和其他教育用途、運動中心、運動場、可能闢設的單車公園、診所及設施裝置。第 124 區是預留在有需要時闢作現時未能預知的政府、機構或社區用途，當中或包括教育用途。第 134 區劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，預留作興建警察宿舍之用。劃為「政府、機構或社區」地帶的地方，建築物高度限制以樓層數目或主水平基準上多少米計算。這些政府、機構或社區設施都是低矮的建築物，除有視覺上的紓緩作用，亦可使空氣更加流通。

「休憩用地」：總面積 27.12 公頃 (12.52%)

- 4.6 此地帶的規劃意向，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。區內的休憩用地是依照《香港規劃標準與準則》及整體新市鎮通盤規劃。「休憩用地」地帶涵蓋第 118 區的中央綠園(約 5 公頃)。中央綠園是該區心臟地帶的聚焦點和活動樞紐。此外，連綿的公園網絡會貫穿該區南北及東西，作為行人走廊和觀景廊，並連接市中心地區現有的行人走廊網絡。「休憩用地」地帶亦涵蓋海旁休憩用地，範圍由西面的第 52 區沿海旁一直延伸至東面的大蠔交匯處。海旁的休憩用地和計劃闢設遊艇停泊處一帶的地方，將發展成為該區的地區焦點。此外，在公共屋邨和私人房屋發展項目內，亦會有鄰舍休憩用地，供區內居民享用。

「其他指定用途」：總面積 10.81 公頃 (4.99%)

- 4.7 「其他指定用途」地帶預留作指定用途，包括第 51 區計劃闢設的加油站、第 112 的東涌東鐵路站、在計劃興建的東涌東鐵路站北面第 113 區「都會中心區」的商業及住宅發展暨公共交通交匯處；以及在規劃區北面的第 143 及 144 區的遊艇會所、船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施。

4.8 「其他指定用途」註明「商業及住宅發展暨公共交通交匯處」地帶位於第 113 區，日後會成為東涌新市鎮的主要辦公室樞紐(「都會中心區」)。此地帶的規劃意向是作商業及住宅用途暨公共交通交匯處的綜合發展，並闢設休憩用地和政府、機構或社區設施，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，以及區域和地區的商業／購物中心，商業用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。在此地帶內，最高地積比率限為 8.8 倍，以及最高建築物高度限為主水平基準上 185 米。

4.9 「其他指定用途」註明「遊艇會所、船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施」地帶涵蓋第 143 及 144 區兩幅用地。這些用地預算用作發展遊艇會所連船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施。在此地帶內，最高地積比率限為 1 倍(A 區)及 3 倍(B 區)，最高建築物高度限為主水平基準上 20 米(A 區)及 45 米(B 區)。

「綠化地帶」：總面積 20.32 公頃 (9.38%)

4.10 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限；保存新市鎮邊緣地區內的現有地形和天然草木；以及提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。該區南部邊緣涵蓋毗連北大嶼郊野公園(擴建部分)的婆髻山山麓劃為「綠化地帶」。此地帶內的發展會受到嚴格管制，城規會將會參考相關的城市規劃委員會規劃指引，按發展計劃的個別情況作出考慮。

5. 東涌谷分區計劃大綱草圖(附件 II)

東涌谷分區計劃大綱圖的規劃區

5.1 該區的總面積約為 168.27 公頃，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。該區的山麓丘陵，高低起伏，疊疊連綿，蔚成奇觀。區內還有林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、常耕／荒廢農地、無人打理的果園及優美的海岸線。該區有指定為「具重要生態價值河溪」的東涌河支流，由郊野公園的上坡地區沿着東涌谷流入東涌灣。

「商業」：總面積 1.18 公頃(0.7%)

- 5.2 「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。裕東路以北第 38A、38B 及 38C 區三塊用地鄰近擬設於逸東邨西南面的鐵路站，為善用此地利，故把之劃為「商業(1)」及「商業(2)」地帶。這些用地的最高地積比率分別限為 2 至 3 倍不等，最高建築物高度限為主水平基準上 20 至 35 米不等。

「住宅(丙類)」：總面積 19.31 公頃(11.48%)

- 5.3 「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。該區有七塊用地劃為「住宅(丙類)」地帶，分別位於第 60、61A、66A、67、68A／68B、71A 及 71B 區。「東涌研究」基於這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，故把之規劃為適合發展低層、低密度的住宅。在指定為「住宅(丙類)1」及「住宅(丙類)2」的土地範圍內，發展的最高地積比率分別限為 1.5 倍及 1 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 20 至 55 米不等。

「鄉村式發展」：總面積 14.59 公頃(8.67%)

- 5.4 此地帶的規劃意向，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。該區有六條認可鄉村，分別為牛凹、藍輦、稔園、石榴埔、莫家及石門甲。

「政府、機構或社區」：總面積 2.39 公頃(1.42%)

- 5.5 「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。當局依照《香港規劃標準與準則》及「東涌研究」，全面規劃東涌新市鎮內整體的政府、機構或社區設施，以應付整個新市鎮人口的需求。沙咀頭現有的侯王宮(二級歷史建築物)、石門甲村北面的石

門甲圍門(三級歷史建築物)及石壁凹附近的羅漢寺都劃為「政府、機構或社區」地帶。擬議闢設的主要設施包括第 36A 區一幢設有社會福利及其他政府、機構或社區設施的政府、機構或社區設施綜合大樓、第 36F 區侯王宮附近的電話機樓，以及設於該區不同地點的污水泵房。

「休憩用地」：總面積 3 公頃(1.78%)

- 5.6 此地帶的規劃意向，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。「休憩用地」地帶涵蓋侯王宮前面和鄰近現有的空地和康樂設施，以及附近第 36E 區海旁的地方。劃設此地帶是為了在東涌灣附近闢設休憩用地供市民享用。此休憩用地日後的發展必須與侯王宮和東涌灣海旁一帶的特色協調配合，侯王宮前方的東涌灣景觀應避免被阻擋，日後的設計亦須讓侯王宮可以舉行當地的文化／宗教活動。第 80 區亦劃作此地帶，反映現有的臨時足球場和植物苗圃。經過進一步研究後，此區或可連同毗鄰將會修復的東涌河那段人工河道，發展成為河畔公園的一部分。

「其他指定用途」：總面積 8.45 公頃(5.02%)

- 5.7 「其他指定用途」地帶涵蓋特別指定的用途包括河畔公園、雨水滯留及處理池及堤堰。這些「其他指定用途」地帶的規劃意向，主要是闢設河畔公園、雨水滯留及處理池及堤堰。設立「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。沿東涌河闢設雨水滯留及處理池，目的是把來自發展區的污染物排走，以及藉此減低東涌河一帶發生洪水氾濫的風險。沿東涌河闢設堤堰，目的為減輕洪水氾濫的影響。

「綠化地帶」：總面積 51.93 公頃(30.86%)

- 5.8 此地帶的規劃意向，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。「綠化地帶」涵蓋有天然植被的地方，包括河道、一些山坡上的密林、由荒廢農地演變而成而相對未成熟的林地，以及現有的墓地。

「自然保育區」：總面積 54.63 公頃(32.47%)

- 5.9 此地帶的規劃意向，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」及郊野公園，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。沿被指定為「具重要生態價值河溪」的東涌河的緩衝區、牛凹和石門甲附近的成熟樹林、石門甲道南面的山區及東涌河上游支流之間一片延綿不斷的茂密成熟樹林，長有各種本土植物，亦劃為「自然保育區」地帶。

「海岸保護區」：總面積 6.49 公頃(3.86%)

- 5.10 此地帶的規劃意向，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。此地帶亦涵蓋可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。東涌灣的海灣現時有泥灘、紅樹林和天然海岸線。「海岸保護區」地帶可作為緩衝區，避免有發展侵入海岸區和東涌河兩岸近出水口的地方，對之造成負面影響。

6. 東涌市中心地區分區計劃大綱圖的擬議修訂(附件 III)

- 6.1 《東涌市中心地區分區計劃大綱圖編號 S/I-TCTC/20》的擬議修訂主要關於規劃區界線的擴展，以涵蓋現有/已規劃的發展和東涌新市鎮擴展區所建議的發展區，並根據建議發展大綱圖修訂土地用途。同時亦藉此機會檢討市中心地區內的現有土地用途及用途地帶的界線，以反映現有發展、已建狀況及其他土地用途計劃。

修訂規劃區(修訂項目 A1 至 A3 及 B1 至 B3)

- 6.2 修訂項目 A1 是擴展規劃區界線，把現時市中心地區的西面及西南面約 138.05 公頃的地方納入《東涌市中心地區分區計劃大綱圖》的規劃區界線內，以反映現有的發展及加入建議發展大綱圖就新市鎮擴展區所建議的土地用途計劃。修訂項目 A1 的範圍主要涵蓋現有的發展(如逸東邨、現有村落及現有服務

新市鎮的政府、機構或社區設施)、位於東涌第 39 區正在興建的公共房屋發展、「東涌研究」建議的發展區及毗連郊野公園的斜坡，並將之劃作「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(乙類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「鄉村式發展」地帶、「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶及適當地顯示「道路」、「明渠」及「河道」。

- 6.3 **修訂項目 A2** 是把現時市中心地區東南面約 3.01 公頃的土地納入分區計劃大綱圖的規劃區界線內，以符合現時北大嶼郊野公園(擴建部分)的邊界。該土地為毗連郊野公園的現有斜坡，在分區計劃大綱圖中被劃作「綠化地帶」，以反映現有的天然狀況。
- 6.4 **修訂項目 A3** 是把現時海岸地區約 0.19 公頃的土地納入分區計劃大綱圖的規劃區內，以反映現有的東涌發展碼頭及位於馬灣涌地區內的碼頭和防波堤。該土地被劃作「其他指定用途」。
- 6.5 **修訂項目 B1** 是把現有海域約 8.38 公頃的地方剔出分區計劃大綱圖的規劃區。根據「東涌研究」的建議，東涌灣及馬灣涌出水口應受保護，不應於該地區進行填海。
- 6.6 **修訂項目 B2** 是把涵蓋現時北大嶼郊野公園(擴建部分)約 6.47 公頃的地方剔出分區計劃大綱圖的規劃區，以符合現時北大嶼郊野公園(擴建部分)的邊界。
- 6.7 **修訂項目 B3** 是把迎禧路北面約 37.28 公頃的一個地方(包括東涌第 51 區、第 52 區(部分)、第 53 區至第 57 區及第 59 區)剔出分區計劃大綱圖的規劃區，並將之納入《東涌擴展區分區計劃大綱草圖》。該地區的填海工程已完成，但發展尚未完成。根據建議發展大綱圖，區內未來的道路及休憩用地網絡，將與東涌東新市鎮擴展區融合。

改劃涵蓋於現有分區計劃大綱圖內的土地以反映建議發展大綱圖所建議的土地用途計劃(修訂項目 C)

- 6.8 **修訂項目 C** 涵蓋裕東路北面及松仁路東面的地方，並修訂該地方的土地用途地帶，以反映建議發展大綱圖建議的土地用途計劃。**修訂項目 C** 包括逸東邨以東一塊約 28.4 公頃，涵蓋擬

議住宅用地、黃泥屋、馬灣涌及未來的市鎮公園的土地。該土地擬議改劃作「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(乙類)3」地帶、「鄉村式發展」地帶、「休憩用地」地帶及其他適當的用途地帶。

改劃位於第 4 區、第 11 區、第 14 區、第 15 區、第 19 區及第 21 區的「綜合發展區」用地(修訂項目 D1 至 D2、E1 至 E3、F1 至 F2、G1 至 G2、H1 至 H2 及 J)

- 6.9 此地方涵蓋於 1998 年至 2011 年期間完成發展的東堤灣畔、海堤灣畔、藍天海岸、映灣園、東薈城及東薈城第一期和東涌鐵路站。此地方在修訂項目 D1 至 J 中分別擬議改劃作「住宅(甲類)4」地帶、「住宅(甲類)5」地帶、「住宅(甲類)6」地帶、「住宅(甲類)7」地帶、「商業(2)」地帶、「其他指定用途」註明「鐵路站」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方，以反映已建狀況，並根據有關地契條款訂定了其發展限制。

改劃位於第 6 區的土地(修訂項目 K)

- 6.10 第 6 區(約 0.66 公頃)毗鄰東涌鐵路站，並位於現時東涌市中心地區的零售及商業中心。該土地擬議用作補足東涌東未來商業發展的用地，用途可包括辦公室及零售，並由「政府、機構或社區」地帶改劃作「商業(3)」地帶(修訂項目 K)。第 6 區已不需要用作興建政府辦公室。「商業(3)」地帶的最高非住用地積比率為 5 倍及建築物高度限制為主水平基準上 100 米。

其他修訂項目(修訂項目 L、M1 至 M3、N1 至 N2、P、Q1 至 Q2 及 R1 至 R3)

- 6.11 擬議在修訂項目 L，把東涌發展碼頭以南的一幅土地由「休憩用地」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，以反映現有的上/落客貨區及的士站。
- 6.12 擬議在修訂項目 M1 至 R3，作用途地帶界線修訂，以反映現有情況、已建狀況、當地地形及土地狀況。

「鄉村式發展」地帶

- 6.13 東涌市中心地區有十條認可鄉村，分別為上嶺皮、下嶺皮、黃家圍、龍井頭、黃泥屋、馬灣涌、馬灣(遷至馬灣新村)、山下(壩尾)、赤鱗角新村及低埔。這些鄉村的「鄉村式發展」地帶界線是圍繞現有村落而劃的，並考慮過「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、用地特點、已獲批准的小型屋宇發展申請、尚未處理的小

型屋宇申請及預計的小型屋宇需求等因素。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、墓地和河道都盡量不劃入此地帶內。

7. 規劃的實施

- 7.1 為能及早提供土地以應付住屋需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口遷入，當局制訂了東涌新市鎮擴展計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行。土地平整及基礎設施工程預定於 2017 年年底開始分期進行，使首批居民最早可在 2023 年年底遷入。東涌新市鎮擴展區的發展預計在 2030 年全部完成。

8. 三份分區計劃大綱草圖的《註釋》和《說明書》

- 8.1 三份分區大綱草圖各附有一份《註釋》和《說明書》，說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請規劃許可的其他用途。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。為了提供彈性讓發展項目能採用配合個別用地的特點的設計，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地帶內的發展限制。城規會將會按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9. 徵求意見

- 9.1 城規會根據條例第 5 條展示《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1》、《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》及《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》及其《註釋》及《說明書》，以供公眾查閱，展示期為在兩個月，由 2016 年 1 月 8 日至 2016 年 3 月 8 日。在展示期內，任何人可就有關的分區計劃大綱草圖向城規會作出書面申述。
- 9.2 本署亦會於展示期內，就《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1》、《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》及《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》三份分區計劃大綱圖諮詢東涌鄉事委員會。

9.3 請各議員對以上三份分區計劃大綱圖發表意見。

10. 附件

附錄 I 《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1》及其《註釋》和《說明書》

附錄 II 《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》及其《註釋》和《說明書》

附錄 III 《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》及其《註釋》和《說明書》

圖 1 三份位於大嶼山東涌的法定圖則的規劃範圍界線

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一六年一月