

2 公眾意見及建議書

2.1 公眾參與活動

2.1.1 在展開第一階段的公眾參與前，顧問團隊跟不同的持份者，包括東涌區議員、東涌鄉事委員會及本地環保團體舉行會議，以進一步了解相關議題及他們關注的地方。

2.1.2 在為期兩個月（2012年6月12日至8月12日）的第一階段公眾參與期間，顧問團隊舉行了各種活動，包括巡迴展覽、簡介會、公眾論壇及進行問卷調查向不同持份者分享及介紹本研究的背景資料，並收集他們對東涌未來發展意見。公眾亦可透過傳真、郵寄或電郵的方式提交意見。第一階段公眾參與期間顧問團隊共收到2306份書面意見及建議書。所有收集到的意見及建議已按主要議題分類，並載於在附錄A。有關的活動重點及所收集的主要意見總結如下：

2.2 巡迴展覽

2.2.1 顧問團隊在東涌的主要公眾地方舉行了四場巡迴展覽。每場巡迴展覽設六塊雙語展板，並同時播放本研究的宣傳短片，介紹本研究的背景、研究範圍、研究目標、發展機遇及限制，以及相關議題。我們亦向途經的市民派發及講解公眾參與摘要及小冊子（表格一）。

表格一

日期	地點
2012年6月18-21日	港鐵東涌站
2012年6月22-25日	富東廣場
2012年6月28-30日*	逸東邨
2012年7月3-6日	東涌鄉事委員會

*受熱帶風暴杜蘇芮的影響，2012年6月30日的巡迴展覽取消

- 2.2.2** 四場巡迴展覽共吸引了約五百人次參觀。展覽亦即場提供及收集參與公眾論壇的登記表格。巡迴展覽的照片請見附錄 B。

2.3 簡介會

- 2.3.1** 顧問團隊於 2012 年 6 月至 7 月共舉辦了七場簡介會，聽取不同關注團體/諮詢組織的意見（表格二）。簡介會的詳情總結如下：

表格二

日期	關注團體／諮詢組織
2012 年 6 月 12 日	東涌鄉事委員會
2012 年 6 月 13 日	關注東涌發展大聯盟
2012 年 6 月 18 日	離島區議會
2012 年 6 月 21 日	環保團體
2012 年 6 月 21 日	土地及建設諮詢委員會 轄下規劃事宜小組委員會
2012 年 6 月 22 日	城市規劃委員會
2012 年 7 月 25 日	東涌區地區團體

*顧問團隊於 2012 年 6 月已將名為「東涌新市鎮擴展研究」的文件呈交立法會發展事務委員會。

東涌鄉事委員會的意見

- 2.3.2** 顧問團隊與東涌鄉事委員會於 2012 年 6 月 12 日進行了簡介會，會議紀錄載於附錄 C。東涌鄉事委員會於簡介會上正式提交發展建議書，主要關注東涌西的休耕農地的使用。東涌鄉事委員會提出的意見及建議撮要如下：

2.3.3 發展需要

東涌鄉事委員會普遍支持是次的研究計劃，並同意東涌有需要及有潛力作進一步發展。他們認為東涌的發展對香港的整體發展有幫助，但村民的生活質素及環境是他們的首要考慮，規劃時需多照顧和協調各方面的需要。

2.3.4 土地供應及需求

由於東涌灣有很高的生態及康樂價值，東涌鄉事委員會對於東涌灣填海表示關注。他們贊成發展在村落附近的休耕農地，更改休

耕地的用途作住宅式發展。因為另覓新址移村相當困難，所以他們希望可以在發展的同時，能保留及尊重現有村界。

2.3.5 房屋供應及組合

東涌鄉事委員會建議增加東涌的房屋類型，例如在東涌村落附近興建中低密度的房屋，以配合村落的環境。他們亦希望公私營房屋的比例在將來發展下能夠平均分配，避免公屋過度集中在東涌西。

2.3.6 交通網絡

東涌鄉事委員會認為東涌村落與東涌其他地區及大嶼山的連接性不足，為村民帶來不便。救護車和消防車難以駛進村落，拖慢了救援工作，令村民生命受威脅。因此，他們要求改善村落的交通設施及對外連繫，例如延伸松滿路至村落，及擴闊現有的道路。

2.3.7 生態及環境

東涌河是村民及東涌居民的休憩地方，因此東涌鄉事委員會認同保留東涌河的重要性，。一名委員會成員強調需要清除河道的沉積物，以避免雨季時出現水浸，威脅村民的生命和財產。

2.3.8 經濟發展

東涌鄉事委員會建議利用整個大嶼山的發展機遇，以促進東涌西經濟發展及創造就業機會。他們亦建議在景觀和環境不被破壞的情況下，發展生態旅遊及開發新的旅遊景點，如漁人碼頭和廟宇等。

關注東涌發展大聯盟（大聯盟）的意見

2.3.9 顧問團隊與關注東涌發展大聯盟於 2012 年 6 月 13 日 進行了簡介會，會議紀錄載於附錄 D，大聯盟提出的意見撮要如下：

2.3.10 土地供應及需求

大聯盟不贊成於東涌灣填海以增加土地供應，又表示東涌東有不少的發展限制，認為發展東涌的西南部是增加土地供應的可行方案。大聯盟代表認為可以接受在東涌東填海，但範圍不能太廣。就這方面，他們指出收購東涌西面及南面土地可說是無可避免，但亦同意保留當地村落。

2.3.11 房屋供應及分配

簡介會中討論到房屋供應及分配的議題。大聯盟的代表表示東涌未來的發展應包括公營及私營房屋，理想的公私營房屋比例應為

4:6。另外，他們認為公私營房屋不應分隔得太遠，避免公共房屋居民被標籤化。

2.3.12 社區設施

大聯盟表示逸東邨需要增設更多文化及康樂設施，尤其是一個運動場，以滿足該區學童的需求。

2.3.13 生態及環境

大聯盟同意東涌灣有很高的生態價值，應進一步美化東涌灣。

2.3.14 經濟發展

大聯盟對東涌本地的經濟發展表示關注，並認為有需要防止領匯集團在擴展東涌時壟斷市場。大聯盟代表認為可以將石榴埔村附近的土地以及東涌市中心（第一區）附近的文化/康樂用地改為商業用途。

離島區議會的意見

2.3.15 顧問團隊於 2012 年 6 月 18 日向離島區議會就是次研事進行諮詢。簡介會的會議紀錄（節錄）輯於附錄 E，離島區議會提及的意見現撮要如下：

2.3.16 發展需要

離島區議會贊同發展東涌，但對政府所提出的發展限制有所保留。他們質疑在這些限制下，東涌的發展能否達至 22 萬的人口目標。他們要求提供更多參考資料作進一步討論。

2.3.17 土地供應及需求

離島區議會認為應集中發展東涌西的休耕農地以代替在東涌灣填海。他們要求政府提供充分的資料，例如土地資料及環境限制的數據，以作考慮。他們相信不需要大規模填海，也有足夠的土地發展。另有一位議員催促政府亦應兼顧東涌北，以平衡東涌整體的發展。

2.3.18 房屋供應及組合

一名議員指出，經由東涌的民間團體聘請的專業規劃師評估，在排除發展上的限制後，東涌西南面可興建約 19,000 個公私營住宅單位，容納超過 68,000 人，而且並不會出現通風欠佳的問題。另有議員表示可考慮發展南大嶼山，以及把部分南大嶼山的郊野公園用地改為興建公共房屋。

2.3.19 交通網絡

離島區議員要求政府落實數年前提出的方案，在逸東邨興建一個新的港鐵站。另有議員詢問若不在東涌西填海，會否對興建港鐵站的計劃造成影響。此外，另一位議員認為應將嶼南路及羌山路發展為標準道路，以改善大嶼山的交通問題。

2.3.20 社區設施

議員強調平衡東涌東及東涌西社區設施分布的重要性，以滿足較有需要的居民，尤其是最需要這些設施的基層市民。

2.3.21 文化遺產

有議員指出文物保育應為發展的首要考慮，並建議成立小型博物館，展出文物，讓市民可以了解東涌的本土歷史。

2.3.22 經濟發展

離島區議員強調推動本地經濟的重要，以提供更多就業及營商機會予本地居民。他們認為旅遊發展不應局限於東涌，建議可擴展至南大嶼山沿岸。

2.3.23 其他

鑑於本研究中所提及到的發展限制，離島區議員要求政府提供更多處理有關限制的資料，以作進一步討論。

環保團體的意見

2.3.24 顧問團隊於 2012 年 6 月 21 日向七個環保團體進行了簡介會，包括長春社、創建香港、生態教育及資源中心、Green Lantau Association、綠色力量、香港觀鳥會及世界自然基金會香港分會。簡介會的會議紀錄（節錄）載於附錄 F，環保團體提及的意見撮要如下：

2.3.25 發展需要

環保團體質疑是否有需要將東涌擴展成可容納 22 萬人口的新市鎮，並要求政府提供數據支持其在 2007 年《經修訂的大嶼山發展概念計劃》的建議。

2.3.26 生態及環境

環保團體表示東涌河，包括東涌灣及東涌谷具極高生態價值，並強調在這些地方作任何發展都會破壞生態系統。

2.3.27 其他

環保團體對本研究的流程表示極大的關注。他們認為應該在完成所有填海的規劃程序後，才遞交工程項目簡介，以環境影響評估。

土地建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的意見

2.3.28 顧問團隊於 2012 年 6 月 21 日出席了土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的第 80 次會議，並進行簡介會。有關本研究的會議紀錄（節錄）載於附錄 G，委員會提及的意見現撮要如下：

2.3.29 發展需要

委員普遍贊同擴展東涌新市鎮。其中一名委員認為，鑑於現時對土地及房屋的熱切需求，擴展東涌的目標人口不應局限於 220,000。但是委員會主席表示，受制於發展的限制，未必能達成人口目標，建議團隊應先解決限制，尋找新的發展機遇。另一名委員則指本研究應著眼於該區整體的發展機遇，並考慮把研究範圍擴大至大嶼山北部以外。

2.3.30 房屋供應及組合

一名委員支持本研究所指要增加土地以增加住宅供應。

2.3.31 交通網絡

委員會主席認為本研究有需要探討東涌在一些擬建的道路/鐵路項目如屯門至赤鱗角連接路計劃中的角色。

2.3.32 經濟發展

一名委員指出大型跨境道路工程、機場第三條跑道及鐵路發展所帶來的機遇，並支持將東涌發展成香港的區域交通樞紐。其他委員認為東涌擁有發展沿海經濟的機遇，並要求再一步探討將東涌發展成受歡迎旅遊景點的可行性。

城市規劃委員會的意見（城規會）

2.3.33 顧問團隊於 2012 年 6 月 22 日出席了城市規劃委員會的第 1014 次會議，並進行簡介會。簡介會的會議紀錄載於附錄 H，城規會提及的意見撮要如下：

2.3.34 發展需要

委員關注 2007 年《經修訂的大嶼山發展概念計劃》中建議的 22 萬目標人口是否仍然恰當。東涌的地理位置相對偏遠，交通費昂

貴，我們同樣需要考慮如何吸引不同人士，如新移民或年輕家庭遷入東涌居住。

2.3.35 計劃願景

委員認為政府應提供更多資料令公眾了解東涌在香港新市鎮發展的所擔當的策略性角色，以及未來的擴展概念。委員認為本研究也應探討將合適的配套設施設於岩洞/地底的可行性。

2.3.36 房屋供應及分配

委員對東涌公營房屋的發展表示關注，由於東涌原為支援機場發展而建的新市鎮，而且位置偏遠，很難採用其他新市鎮如屯門和元朗般的發展模式。他們認為東涌可以考慮興建低密度的住宅，以吸引有專業人士或技術人員遷入東涌居住。

2.3.37 交通網絡

委員認為有需要改善東涌的交通網絡，以降低公共交通費，從而吸引更多家庭遷到東涌居住。

2.3.38 社區設施

一位委員建議探討於區內發展厭惡性土地用途的可行性，例如興建骨灰龕場。

2.3.39 生態及環境

委員認為應視東涌的自然環境，例如郊野公園為發展機遇而非限制。他們亦建議於高保育價值地帶如大蠔灣劃設緩衝區，隔離新發展的地區。

2.3.40 經濟發展

城規會相信區內現有的文化遺產、自然景觀、毗鄰機場的地利及新口岸設施皆有助東涌發展旅遊業。他們希望本研究可以探討在不影響生態及環境的情況下，發揮這方面的潛力。

2.3.41 委員注意到東涌居民的收入有很大差異，就業機會亦與該區的勞動人口出現錯配情況。委員希望本研究可以探討東涌未來發展如何為居民帶來適合的就業機會。

東涌地區團體的意見

2.3.42 顧問團隊於 2012 年 6 月 25 日與五十名東涌居民/工人團體代表進行了簡介會。簡介會的會議紀錄及出席者名單載於附錄 I。參加者所提及的意見撮要如下：

2.3.43 土地供應及需求

一位團體代表不贊同於東涌填海。若必須填海，應先照顧區內居民，並以區內居民的利益作首要考慮。

2.3.44 房屋供應及組合

其中一位地區團體代表關注到東涌現時房屋短缺的情況，公營房屋入住率已超過 95%，因此同意在擴展東涌時增建更多公營房屋單位。他亦反映現時有不少東涌居民居住於劏房單位，居住環境惡劣。

2.3.45 交通網絡

多個地區團體熱切表示需要在東涌西增設一個港鐵站，以解決東涌西與香港其他地區的連接性，並降低昂貴的交通費。他們又提到應加強逸東邨的交通服務，特別是於繁忙時間及晚間，以滿足工人的需要。

2.3.46 公營房屋居民要求檢討東涌現時的交通基建，現時東涌市中心的泊車位不足，但逸東邨卻有過多的車位。一名代表巴士司機的工會成員提出擴闊逸東路的訴求，以解決交通樽頸問題，成員又表示有需要改善東涌與赤鱗角的連接。

2.3.47 社區設施

團體代表表示東涌因未有足夠人口，以致地區不能獲批更多社區配套設施。社區設施不足令居民不願遷入東涌。為了增加公營房屋的吸引力，團體代表要求在公共屋村增設更多康樂設施，例如運動場、國際學校、職業訓練中心及市政街市。逸東邨青年人口眾多，尤其需要更多這類型的設施。

2.3.48 另外，個別團體代表提出在區內增設一些特別設施，例如設有較多長椅的大型公園、公廁、英文小學、清真寺、特殊學校及無障礙設施。

2.3.49 經濟發展

鑑於機場擴建工程和港珠澳大橋工程，機場工人的工會代表建議東涌的未來發展應供應更多房屋予機場工人。另外，有地區團體希望東涌能發展街道商舖和市集，讓區內居民經營小生意，防止領匯壟斷。有團體代表建議於東涌提供更多文職的工作。

2.4 公眾論壇

2.4.1 公眾論壇於 2012 年 7 月 7 日（星期六）下午 2 時至 5 時假東涌社區會堂以雙語舉行。約有 160 名來自不同界別的人士出席是次論壇，當中包括政府、離島區議會、政黨、環保團體、東涌公私營屋苑、東涌的地區團體及關注大嶼山經濟發展的團體代表及個別關注研究的公眾人士。

2.4.2 是次論壇共有 21 位參加者作簡報發表及 29 位參加者在台下發言發表意見。公眾論壇的會議紀錄及活動相片分別載於附錄 J 及附錄 K。當日參加者所發表的意見撮要如下：

發展需要

2.4.3 有參加者對東涌過去十年的緩慢發展表示關注，他們希望東涌未來的發展不會再被政府政策及基建項目拖延。

規劃原則

2.4.4 部分參加者認為東涌的規劃不應只著重於人口數目，制定發展方案時亦需要考慮人口狀況例如文化及收入組合，以配合東涌居民的實際需要。

土地供應及需求

2.4.5 大部分參加者及團體對東涌灣的生態及經濟價值表示關注，故對於東涌西一帶填海表示保留，於東涌東面進行填海雖然沒有太大的反對聲音，但有部分參加者認為東涌東附近的跨境交通設施會帶來空氣及噪音污染，不適合作高密度住宅發展。

2.4.6 相比起填海，部分參加者認為發展東涌的現有土地，包括東涌西的休耕農地及位於東涌市中心與東涌西之間的大片土地，去增加土地供應是較適合的方法。但是，部分參加者對於政府收取私人土地，然後轉售作私人物業發展用途的做法表示強烈不滿。他們認為這樣不但損害了土地持有者的本身利益，亦會造成社會分化。他們建議政府應該避免讓「外來勢力」控制收地的過程，反之應該適當地發展已收取的土地以切合居民的需要。

房屋供應及分配

2.4.7 大部分參加者均認為應於東涌西南部興建更多房屋，尤其是公營房屋，以改善該區社區及交通設施。基於東涌東的空氣污染及建

築物的高度限制，部分參加者建議該處只應興建中低密度的房屋。另外，公私營房屋的平均分配是重點訴求，參加者要求避免出現社區設施分佈不均及私人發展商壟斷的情況。

交通網絡

- 2.4.8** 參加者指東涌來往市區的交通費昂貴，對東涌居民（尤其是逸東邨居民）造成沉重的負擔。參加者強烈要求於東涌西興建多一個港鐵站。除了對外的交通，參加者認為有需要改善東涌區內的連接性，例如加強村落及市中心之間的道路連接，及延伸現有的單車徑至欣澳及田心附近。

社區設施

- 2.4.9** 大部分參加者認為東涌應增設更多社區設施以滿足區內居民的需要。建議增加的設施包括運動場、市政街市、職業訓練院校、專上院校和及國際小學。部分參加者建議改善東涌區內的保健及醫療服務，以服務東涌居民及其他機場使用者。

- 2.4.10** 參加者關注東涌社區設施分配不均的問題。參加者建議可以於東涌西增設更多社區及康體設施，例如學校、體育設施及水上運動設施，以滿足東涌西，尤其是逸東邨內青少年人口的需要。

生態及環境

- 2.4.11** 一名來自環保團體的代表指出填海所帶來的負面影響。部分參加者亦認為需保留東涌灣，並要求評估大嶼山的主要基建項目對空氣質素及環境所造成的累積影響。

文化遺產

- 2.4.12** 一名參加者提議活化馬灣涌村及於村內進行考古研究。

經濟發展

- 2.4.13** 部分參加者要求推動東涌的本土經濟，及提供更多就業及營商機會予當地居民。當中的建議包括設立傳統街市或夜市，同時應避免被大集團壟斷。參加者認為東涌應發展更多旅遊景點，例如遊艇會、漁人碼頭、生態行山徑及有機農場。

2.5 書面意見

- 2.5.1** 在為期兩個月的第一階段公眾參與期間，顧問團隊收到共 2,306 份分別來自東涌居民、東涌鄉事委員會、環保團體、體育學會、經濟關注團體、政黨、土地持有者、地區團體及東涌公私營房屋代表等的書面意見。。大部分的意見是關於收地、填海、延長單車徑及位於石門甲村的寺廟。書面意見一覽表及意見書（不包括發展建議書）分別載於附錄 L 及附錄 M。收集到的書面意見撮要如下：

發展需要

- 2.5.2** 大部分所收集到的意見均認為東涌有很大潛力作進一步發展，尤其是發展成香港交通及旅遊的樞紐。但基於東涌發展的限制，例如它的地理位置，一些環保團體代表及東涌居民對能否達到 22 萬的人口目標表示懷疑。他們亦擔心增加人口密度會影響居民的生活環境。

規劃原則

- 2.5.3** 大部分意見顯示東涌居民喜歡平衡及多元化的發展多於只集中房屋發展。他們希望發展能重視環保，有合理的人口規模及充足的社區和康樂設施，為他們帶來理想的生活環境。

土地供應及需求

填海

- 2.5.4** 有不少意見強調東涌灣有很高的生態、文化及歷史價值，認為有需要重新審視應否於東涌灣填海去增加土地供應。相反，由於東涌有一定的發展需要，加上東涌東的海岸線早已被人工化，較少人反對於東涌東填海。

收地

- 2.5.5** 有較多意見支持發展東涌西南面的休耕農地來，亦有意見表示可嘗試發展小蠔灣及欣澳等地。在收地問題上，顧問團隊收到大約 2,000 份內容相近的意見書，反對政府將已收取的土地轉售作私人物業發展用途。他們認為此舉剝削了市民的私有產權，這亦會延長投地及批地的時間，對政府造成財政壓力。

房屋供應及組合

- 2.5.6** 大部分意見均認為更多的人口及房屋可為東涌帶來更多的社區及康樂設施，快經濟發展，以及改善居民的生活水平。但有意見認

為東涌位置偏遠，可能並不是一個理想的地方去發展高密度住宅。相比起其他典型的新市鎮，如屯門、大埔、元朗，東涌可以發展成一個較為近郊的新市鎮。

- 2.5.7** 在房屋組合方面，東涌居民強烈要求公私營房屋應該平均分配，以促進社區融和。將來的房屋規劃亦需要和其他配套設施如交通網絡等互相配合。

交通網絡

- 2.5.8** 大部分意見反映東涌對外交通連繫不足，與香港其他地區連繫不足，交通費亦昂貴。所以東涌居民強烈要求於逸東邨附近多增設一個港鐵站，有地區團體亦認為東涌應該增加更多不同的類型的交通工具，例如小巴，及加密班次，以應付將來增加的人口。

- 2.5.9** 意見亦提出需要加強東涌與整個大嶼山之間的交通連繫，並希望可以興建更多道路和行人道接通東涌西及東涌市中心，及接通南大嶼山及北大嶼山。

社區設施

- 2.5.10** 大部分意見支持於東涌增設更多社區設施，包括運動場、市政街市及國際學校。公眾亦希望現時東涌東西兩邊設施分配不均的情況可以得到正視。由於東涌西有不少天然資源，有意見認為可以利用這些天然資源發展康體設施，例如水上活動中心和遊艇會，以滿足區內青少年及遊客的需求。

- 2.5.11** 有關東涌現時的單車徑，有意見認為應延長單車徑，並提高它的安全性。在這個議題上，Tritons Triathlon Club 會員遞交的 49 份意見書內容大致相同。他們表示東涌的單車徑是在香港唯一適合專業單車運動員作高速訓練的地點。他們擔心發展會否更改現時的單車路徑，同時希望在北大嶼山設綜合單車徑的計劃。

生態及環境

- 2.5.12** 不少意見關注東涌發展可能帶來的生態及環境影響。七個出席了 6 月 21 日的環保團體，以及另外兩個環保團體：環保觸覺及生態回歸亦針對這個議題遞交了意見。

生態

- 2.5.13** 大部分意見贊同保留東涌灣、東涌河及附近珍貴動植物的棲息地，例如紅樹林及泥灘等，並避免進行填海或河道化等任何工程。當中有 30 份意見相近的意見書表示填海會破壞中華白海豚的棲息地，因此反對填海計劃。另外，環保團體要求將已人工化或已受損的河流復原，及防止再有任何污水排出河流。為了保存整個東涌河及東涌灣生態多樣化，具保育價值的蝴蝶、鳥類、及魚類物種，蟹（馬蹄蟹）及中華白海豚應受到保育。有部分行山人士指出東涌的自然地貌是香港市民的共有財產，應該要努力維持。

環境

- 2.5.14** 部分東涌居民表示東涌的道路及交通設施，如北大嶼山公路及機場快線所引致的噪音對他們的生活造成困擾。他們建議政府應檢視相關噪音水平的限制及於路邊安裝隔音屏障以減低對他們的滋擾。意見亦認為在考慮人口目標時，需要評估大嶼山的主要基建項目對環境方面，如空氣質素所造成的累積影響。

文化遺產

- 2.5.15** 有意見認為東涌的文物、歷史建築及部分村落（如馬灣涌村及石門甲村）有很高的文化價值，應該珍惜及保存。

- 2.5.16** 有近 160 份內容相近的意見書表示擔心東涌的未來發展會對位於石門甲的般若禪寺造成影響。大部分佛教人士表示大規模發展東涌西可能會破壞寺廟附近清幽的環境。他們希望改善寺廟及東涌市中心間的交通網絡，讓更多居民及遊客遊覽禪寺及欣賞附近的自然環境。禪寺亦有意開辦素食安老院、養蜂場及復耕農地以發展有機農場，希望政府可以顧及其發展的空間。

經濟發展

- 2.5.17** 不同的經濟關注團體，包括亞洲國際博覽館、大嶼山經濟發展大聯盟、香港工商專業聯會及部分個別人士都普遍支持東涌應該利用其獨特的優勢，發展成交通及旅遊樞紐。

橋頭經濟

- 2.5.18** 針對大嶼山的基建及跨境交通設施快將落成，大部分的經濟關注團體認為東涌可以配合內地，尤其是珠三角城市有更好的連繫，加強「橋頭經濟」的優勢。

旅遊發展

- 2.5.19** 不同人士認為東涌可以增設不同的旅遊設施，例如跳蚤市場、購物商場、遊艇會、水上活動中心、度假式酒店等以吸引更多旅客。東涌有優美的自然環境，例如東涌河谷、河口等，環保團體及經濟關注團體認同可以在東涌發展生態文化遊，在這些自然景觀附近增設教育及康樂設施，例如自然教育中心、生態教育徑、有機農場，讓更多市民可以欣賞東涌的自然環境。

本土經濟

- 2.5.20** 大部分東涌居民及地區團體強調發展東涌本土經濟的重要性。除了興建更多辦公室及商業大廈，將東涌發展成衛星商業城市及發展會議展覽和獎勵旅遊 (MICE) 外，他們亦希望創造更多就業及營商機會，例如是機場附近的工作給東涌居民，尤其是居住於村落及逸東邨的居民。

發展計劃書

- 2.5.21** 在 2,306 份意見書當中，有 6 份是發展計劃書。遞交的團體包括東涌鄉事委員會、關注東涌發展大聯盟、聯合環保團體、兩間城市規劃的機構：Urban Design & Planning Consultants Limited 及杜立基規劃顧問有限公司，以及一位獨立人士。6 份計劃書的副本分別載於附錄 N – S，計劃書內的建議分析則載於附錄 T。每份計劃書的建議撮要如下：

發展計劃書（一）：東涌鄉事委員會(東涌鄉事會)

規劃原則

- 2.5.22** 東涌鄉事會認為東涌西在過去十年的發展太過緩慢。因此，他們的計劃書主要著重於東涌西的未來發展，並希望東涌西可以發展成一個「新旅遊經濟區」。

房屋供應及組合

- 2.5.23** 東涌鄉事會建議在保留現有村落的前提下，於海濱的休耕農地發展中低密度住宅。詳細的建議地點請參閱計劃書內的規劃草圖。

交通網絡

- 2.5.24** 東涌鄉事會提供了三個改善村落與東涌其他地區的連接的建議，包括：（一）延伸「松滿路」至村落；（二）擴闊現有橋樑，讓提供緊急服務的車輛可以通過並駛至村落執勤；（三）修築／擴建文物徑。詳細位置請參閱計劃書內的首要道路配套圖。

社區設施

- 2.5.25** 東涌鄉事會建議將東涌谷兩側（莫家村及石榴埔村附近）劃作政府、機構及社區設施(G/IC) 用地，興建停車場、博物館、生態公園、有機農場及露天表演劇場等設施。他們亦建議將稔園及藍輦村附近比較荒蕪的土地規劃為「其他指定用途」，供發展靈灰安置所、廟宇等的相關服務。詳細位置請參閱計劃書內的規劃草圖。

經濟發展

- 2.5.26** 東涌鄉事委員會強調應抓緊「橋頭經濟」效應所帶來的優勢，發展東涌西的旅遊業。他們建議發展馬灣涌村及周邊位置為商業區，並加不同的旅遊設施，例如漁人碼頭、海濱長廊、美食廣場、餐廳及水上交通設施。詳細位置請參閱計劃書內的規劃草圖。

其他

- 2.5.27** 東涌鄉事委員會建議將逸東邨及候王宮之間的土地劃作「綜合發展區」(CDA)用途，興建高密度住宅及商場等設施。詳細位置請參閱計劃書內的規劃草圖。

發展計劃書(二)：關注東涌發展大聯盟

- 2.5.28** 關注東涌發展大聯盟提出 7 個有潛力發展的區域以擴展東涌，包括沙螺灣區、田心區、西南東涌區、馬灣涌舊市集保育區、東涌市東部填海區計劃區、白芒區及小蠔灣車廠。當中的西南東涌區、東涌市東部填海區計劃區及馬灣涌舊市集保育區位於是次的研究範圍內，有關這三個區域的規劃建議撮要如下：

- 2.5.29** 計劃書中西南東涌區及東涌市東部填海區計劃區的規劃範圍約為 160 公頃，預計可提供 120,000 居住人口。

土地供應及需求

- 2.5.30** 計劃書沒有提出任何於東涌西填海的計劃，並建議主力發展休耕農地及現有之村落。而在東涌東部，他們建議的填海面與積約為 70 公頃。

房屋供應及組合

- 2.5.31** 計劃中，約 30 % (26 公頃) 的土地會用作發展住宅。在西南東涌區，大聯盟建議於牛凹、藍輦及稔園村發展地積比率為 5 的中密度私人住宅及於東涌谷靠山的位置（石榴埔村以南）發展地積比率為 6 的中密度公營住宅。公私營房屋的比例為 40:60，預計可為東涌西帶來約 7 萬的人口增長。在東涌市東部填海區，大聯盟建議部分土地可用作發展地積比率為 5-6 的中密度住宅，預計可容納約 5 萬人口。詳細的建議規劃請參閱計劃書及附圖內的發展概念圖。

交通網絡

- 2.5.32** 在西南東涌區，計劃書建議增設港鐵站，並延伸裕東路（包括道路單車徑）至東涌西南部，以連接東涌東及東涌西。而現存的單車徑則會分別向東延伸至欣澳及向西延伸至田心區，全長共 18 公里。這預計可解決單車徑的安全性問題，為東涌居民提供多一個康樂設施，並加強東涌東西的连接性。而在東涌市中心，他們建議把位於第三區的公共運輸交匯處轉移到第一區，並將第一區原本規劃作政府、機構或社區用途改劃為商業用途，於交匯處上蓋

建商場及辦公大樓。詳細的建議規劃請參閱計劃書及附圖內的概念性發展圖。

社區設施

- 2.5.33** 大聯盟建議於西南東涌區 18% 的土地（位於東涌谷石榴埔村的中央地帶）用作發展政府、機構或社區及康樂及文化設施，以配合逸東邨居民的需要及未來人口增長。建議的設施包括標準運動場、多用途文娛中心、學校、警署及消防署等。另外，西南東涌區約 40 % 的用地會用作規劃綠化地帶及自然海濱公園，為居民提供更多休憩用地。詳細的建議規劃請參閱計劃書及附圖內的概念性發展圖。

文化遺產

- 2.5.34** 大聯盟建議優化馬灣涌村及黃泥屋一帶，並設立保育區，進一步促進經濟發展及改善環境。

經濟發展

- 2.5.35** 關注東涌發展大聯盟建議將沙咀頭以南及松滿路以東的地區發展成商業區。區內可設立不同類型跳蚤市場或市集，讓本地居民可以發展一些小生意，提供更多就業及營商機會。

發展計劃書（三）：聯合環保團體

- 2.5.36** 共七個環保團體就東涌河及東涌的生態環境的保育發出聯合聲明。有關內容及建議撮要如下：

土地供應及需求

- 2.5.37** 環保團體強烈反對於東涌灣、東涌河及沿岸地區進行填海工程，因為這會影響整個東涌，包括河流、河岸、河口及沿海地區等河的生態系統。

生態及環境

- 2.5.38** 環保團體認為應保育具生態、地貌價值及水文環境的地方，包括東涌河道、河岸、河流、整個東涌灣及其他珍貴動植物的棲息地供市民欣賞，及進行保育規劃及管理。任何填海、河道工程及大

型發展都應該避免。環保團體亦要求將已人工化的河道回復原狀，及禁止一切會為河道水質帶來污染的用地規劃及活動。

- 2.5.39** 他們特別建議東涌河及附近的土地、紅樹林及東涌灣沿岸一帶應分別劃分為「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」及「海岸保護區」。詳情請參閱聲明內的發展審批地區圖（DPA）。

發展生態旅遊及社區設施

- 2.5.40** 環保團體贊同可於東涌河谷及河口一帶可作一些相容性的社區發展，以進行環境保育及靜態的康樂活動。建議的環保設施包括生態教育徑、河岸公園、自然教育中心、觀望塔及休憩用地。他們亦認為透過接駁鄰近的郊野公園及旅遊勝地，如昂坪 360、寶蓮寺及天壇大佛，東涌河谷的地貌及附近的文化遺產將可以吸引更多旅客。

- 2.5.41** 在建議的發展審批地區圖內，環保團體建議河谷應規劃作小規模鄉村式發展及興建一些政府、機構或社區設施。他們希望政府可以接受他們建議的審批圖，作為東涌可持續發展的指引。

其他

- 2.5.42** 有關東涌河整個系統的生態價值，有組織進行了生態研究。有關的研究結果已列於聲明內。

發展計劃書（四）：Urban Design & Planning Consultants Limited (UDP)

- 2.5.43** UDP 代表 Forestside Limited（丈量約份第 1 約地段第 2291 號餘段及第 3301 號、丈量約份第 3 約地段第 2362 號餘段及第 2376 號）就東涌西的發展遞交了詳細的概念規劃大綱計劃書。有關內容撮要如下：

土地供應及需求

- 2.5.44** 計劃書就東涌西的發展提供出了兩個方案。第一個方案稱為「水道方案」是在東涌灣東部的水域（逸東邨對出）以保留現有水道的方式填海，填海面積約為 39.4 公頃，並發展東涌西的現有土地，面積為 136.6 公頃，預計可為東涌西額外帶來約 70,000 人口。第二個方案稱為「島嶼方案」是在東涌灣東部水域（逸東邨對出），以島嶼形式填海（東涌島）以避免破壞現有的海岸線，

填海面積約為 33.9 公頃，而東涌西現有土地發展的面積則為 142.1 公頃，預計可容納將 50,000 人口。

房屋供應及組合

2.5.45 第一個方案預計可提供 30,000 個住宅單位，而第二個方案則可提供 22,000 個住宅單位。兩個方案都著眼於東涌西的北部、逸東邨以西及東涌谷較後靠山的位置作住宅式發展，並混合其他商業用途，例如發展酒店及其他休閒設施。

2.5.46 沿海地區會作中密度發展，而較後的位置則會作高密度發展。在東涌谷，他們建議由低密度至高密度向內陸發展。詳細的規劃圖請參閱建議書內的規劃圖。

交通網絡

2.5.47 兩個方案均建議於東涌西多增設一個港鐵站，方便逸東邨居民及配合將來增加的人口、工作人士及旅客。

社區設施

2.5.48 兩個方案均建議於東涌谷內部的位置興建社區設施、學校、生態旅遊設施及安老院，並作低密度的住宅發展。

2.5.49 方案建議於東涌谷的中央地帶興建中密度的度假村，並建議於「水道方案」中水道的兩側及「島嶼方案」中的填海地區沿岸興建海濱行人道，為公眾提供散步、踏單車、垂釣及進行海上活動的地方。除此之外，兩個方案亦建議於東涌西增加休憩空間，包括在逸東邨與東涌市中心之間興建一個大型公園。詳細設施的位置請參閱計劃書。

文化遺產

2.5.50 在「島嶼方案」中，他們建議活化東涌現有的漁村、保育該處的文化遺產，並加強該區的文化特色。

經濟發展

2.5.51 兩個方案均建議在逸東邨以西的交通交匯處設立一個訪客中心區，作為連繫整個東涌西的中心點，以帶動東涌西的旅遊發展。計劃書亦建議在綜合用途發展區及沿海地區進行不同類型的商業活動。

發展計劃書（五）：杜立基規劃顧問有限公司(KTA)

- 2.5.52** KTA 是 Forestside Limited 委託的另外一間顧問公司，並已於 2011 年 12 月遞交東涌西未來發展的計劃書。但顧問公司於 2012 年 7 月 7 日的公眾論壇聽取各界聲音後，修訂並重新遞交計劃書。計劃書主要內容撮要如下：

規劃願景

- 2.5.53** 東涌西鄰近東涌市中心及香港國際機場，為東涌西帶來很大的優勢發展成集住宅、康樂、及商業於一身的社區，供居民居住、工作及休憩。計劃的總發展面積約為 175 公頃，當中包括「不填海」的方案，預計可容納 55,000 人口。

房屋供應及組合

- 2.5.54** 計劃建議將 30 公頃的土地，佔總發展面積的 16.8%，作住宅式發展，預計可興建 18,500 個住宅單位。建議的公私營房屋組合比例為 30：70。在計劃書內的規劃圖中（圖 4.1），住宅用地分共為三個區域，「住宅區一」位於東涌谷沿海及中央地區，建議興建高密度住宅以及「綜合發展區」，並在旁興建港鐵站；「住宅區二」及「住宅區三」位於東涌谷邊緣，主要興建中密度住宅，以配合鄰近的鄉郊環境及一百米長的通風廊。在「鄉村式發展」中，現存的六條村落將不受發展影響，村民亦無需另覓居住的地方。

交通網絡

- 2.5.55** 以發展交通運輸為基礎，計劃建議分別於逸東邨西部及東涌谷中心的綜合發展區增設兩個港鐵站。位於東涌西中部的港鐵站將能應付該區未來增加的人口。另外，為了提倡綠色交通，計劃亦建議以單車徑連接海傍及內陸地區。詳細設施的位置請參閱計劃書內的規劃圖（圖 4.1）。

社區設施

- 2.5.56** 鑑於有參加者於第一階段公眾論壇建議東涌應增設更多政府、機構或社區設施，特別是運動場及市政街市，計劃建議將東涌谷中心港鐵站側的土地規劃為「政府、機構或社區」設施用途。另外，計劃書亦建議規劃兩幅土地以作興建本地及國際學校。在康樂設施方面，計劃書建議將 2 公頃沿海土地，包括現時的東涌室外康樂中心及侯王宮，劃為「康樂區」，並建議興建青年旅舍、

國際青年中心、水上活動中心等康樂設施。詳細建議用地的位置請參閱計劃書內的規劃圖（圖 4.1）。

生態及環境

- 2.5.57** 位於東涌西的東涌河及東涌灣的自然環境擁有高生態價值，所以此計劃書建議發展應盡量避免影響這些地方。計劃建議將東涌灣及東涌河沿岸，佔總發展面積約 16.9% (住宅式發展相若) 的土地發展海濱行人道或綠色行人道，為居民提供休憩空間，同時亦可以發揮緩衝的作用，把生態容易受破壞地區與其他發展地區分隔開。此外，計劃亦建議於東涌西的東北部興建一個大型公園。詳細用途請參閱計劃書內的規劃圖（圖 4.1）。

文化遺產

- 2.5.58** 東涌西有不少有特色的文化遺產，例如東涌炮台、東涌小炮台，侯王宮、東涌棋盤石刻及馬灣涌村等，發展時應避免對這些文化遺產及旅遊景點造成影響。

經濟發展

- 2.5.59** 計劃書建議將位於逸東邨西部的兩個區域規劃為「其他指定用途」，用作發展度假式酒店及漁人碼頭。酒店會以低密度形式發展，並設有露天餐廳及零售商店等設施；漁人碼頭則延伸自現有的馬灣涌村，並發展成新的旅遊景點。計劃書亦建議「綜合發展用區」的土地除了發展港鐵站和住宅外，還應發展商業活動，以促進區內經濟發展。詳細的建議用途請參閱計劃書內的規劃圖（圖 4.1）。

發展計劃書（六）：個別獨立人士

- 2.5.60** 一位居住於東提灣畔的居民向顧問團隊遞交了東涌未來發展的計劃書。主要內容撮要如下：

土地供應及需求

- 2.5.61** 那位居民不贊成於東涌灣填海，因為它擁有很高的生態價值，而且應保留予居民進行水上運動之用。相反，映灣園對出海面的海岸線已被人工化，故他建議可以在該處進行填海工程。詳細位置及描述請參閱附於計劃書內的地圖。

交通網絡

- 2.5.62** 居民建議改善東涌的交通及所帶來的污染問題。為了改善東涌及其他地區的連接，他建議接通東涌交匯處及翔東路，避免過份依賴北大嶼山公路，節省交通時間。他亦提議增在公路與翔東路之間增建連接路及行人天橋，確保行人及騎單車人士的安全。最後，他提出港鐵應加密班次及改善其他服務。

生態及環境

- 2.5.63** 該居民對東涌的環境表示關注，尤其是空氣污染及噪音污染的情況。在空氣污染方面，他建議只容許低碳排放車輛於港珠澳大橋上行駛、及使用低污染燃料的機場運輸工具進入香港境內。他亦建議可以在青衣設立中轉站，讓乘客改乘更環保的交通工具到東涌或機場去，減少空氣污染。在噪音污染方面，他建議可沿順東路及達東路安裝隔音屏障。

2.6 問卷調查

- 2.6.1** 為廣泛了解公眾對本研究看法，顧問團隊於 2012 年 6 月 29 日至 7 月 6 日向在東涌居住或工作的市民進行面對面的街頭訪問調查。是次調查成功訪問了 500 名受訪者。有關的問卷及調查報告分別載於附錄 U 及附錄 V。調查結果撮要如下：

發展需要

- 2.6.2** 調查結果普遍支持東涌需要作進一步發展，約 90% 受訪者同意或非常同意有此需要。受訪者選出首三個東涌應優先發展的範疇，分別為：交通 (63%)、康樂設施 (35%) 和就業/營商機會 (35%)。約 10-20% 受訪者將發展公私營房屋、提升旅遊業、保育生態環境、自然環境和文化遺產列作首三個應優先發展的範疇(見附錄 V 之 2.2 部分)。

土地供應及需求

- 2.6.3** 54% 受訪者同意或非常同意發展休耕地是一個適當的方法以增加土地供應。
- 2.6.4** 受訪者在東涌東及東涌西填海的議題上持不同意見。30%受訪者同意或非常同意於東涌東及東涌西填海，40%受訪者持相反意見，表示不同意或非常不同意。另外，有 30%受訪者對此議題持中立意見（見附錄 V 之 2.7 部分）。

房屋供應及組合

- 2.6.5** 在房屋供應及組合方面，20% 受訪者將發展公營房屋列為首三個東涌應優先發展的範疇，認為應優先發展私人房屋則只有 12%。

交通網絡

- 2.6.6** 在交通網絡方面 (見附錄 U 之問題四)，81%受訪者認為需要優先改善東涌與香港其他地區的連繫。其餘 13%受訪者則認為需要優先改善東涌區內的連繫，另有 6%的受訪者認為需要優先改善東涌與香港境外的連繫。
- 2.6.7** 32%受訪者選擇「地鐵站」為首三項東涌應要發展的社區及康樂設施之一 (見附錄 U 之問題三)，結果與上述受訪者認為東涌需改善與香港其他地區的連接的意見一致。另外，居住於東涌西的受訪者比居住於東涌東或市中心更認為需要擴展現時的港鐵網絡(見附錄 V 之 2.3.2 部分)。

社區設施

- 2.6.8** 在社區及康樂設施方面，40%受訪者選擇醫院、32%選擇港鐵站、26%選擇公共街市為首三項東涌應發展的社區及康樂設施。約有 18%-23%的受訪者選擇康樂設施如：劇院、購物商場、運動場、體育中心及單車徑。較少受訪者，約 8%-15%，選擇街舖、跳蚤市場、診所、社區會堂、學校、水上活動設施和公園/休憩空地為首三項東涌應發展的社區及康樂設施 (見附錄 V 之 2.3.1 部分)。
- 2.6.9** 15 至 19 歲的受訪者較其他年齡層認為東涌區內需增設更多康樂設施，反映東涌年輕人對康樂設施有較高的需求 (見附錄 V 之 2.2.3 部分)。

生態及環境

- 2.6.10** 幾乎所有受訪者均認同在擴展東涌新市鎮時，應顧及可能會對環境造成的影響(見附錄 V 之 2.7.1 部分)。分別有 68%、62%和 47%受訪者認為通風度、建築物高度、保育自然景觀，是擴展東涌時首三項應優先顧及的生態和環境考慮 (見附錄 V 之 2.6.2 部分)。

文化遺產

- 2.6.11** 約 81%的受訪者同意或非常同意在擴展東涌新市鎮時應保育法定古蹟 (見附錄 V 之 2.7.1 部分)。

經濟發展

- 2.6.12** 在經濟發展方面，受訪者最關注東涌未來的就業機會。分別有 81%、66%和 41%受訪者將區內經濟發展、營商機會及發展東涌為旅遊度假村為首三項優先考慮的項目。雖然過往有研究建議於東涌興建主題公園，但只有 12%受訪者認為應優先考慮以主題公園為發展東涌經濟的項目 (見附錄 V 之 2.5 部分)。