

东涌

规划宜居新市镇

Planning for Liveable New Towns

Tung Chung



规划署
Planning Department

2022

地理环境

东涌新市镇（图 1 至 3）是香港第三代新市镇之一，范围包括东涌新市镇、东涌新市镇扩展区及东涌谷的范围，共复盖约 726 公顷。东涌新市镇临近大屿山北岸，与赤鱓角机场岛之间相隔一条水道。北大屿山公路和港铁机场快线均经该区与机场岛连接。港铁东涌线亦驶经该区，并以位于市中心的东涌铁路站为总站。此外，东涌建有吊车系统（图 4），途经位于机场岛和弥勒山的转向站，往来东涌和昂坪。根据香港 2021 年人口普查，东涌新市镇人口约 116 000 人。

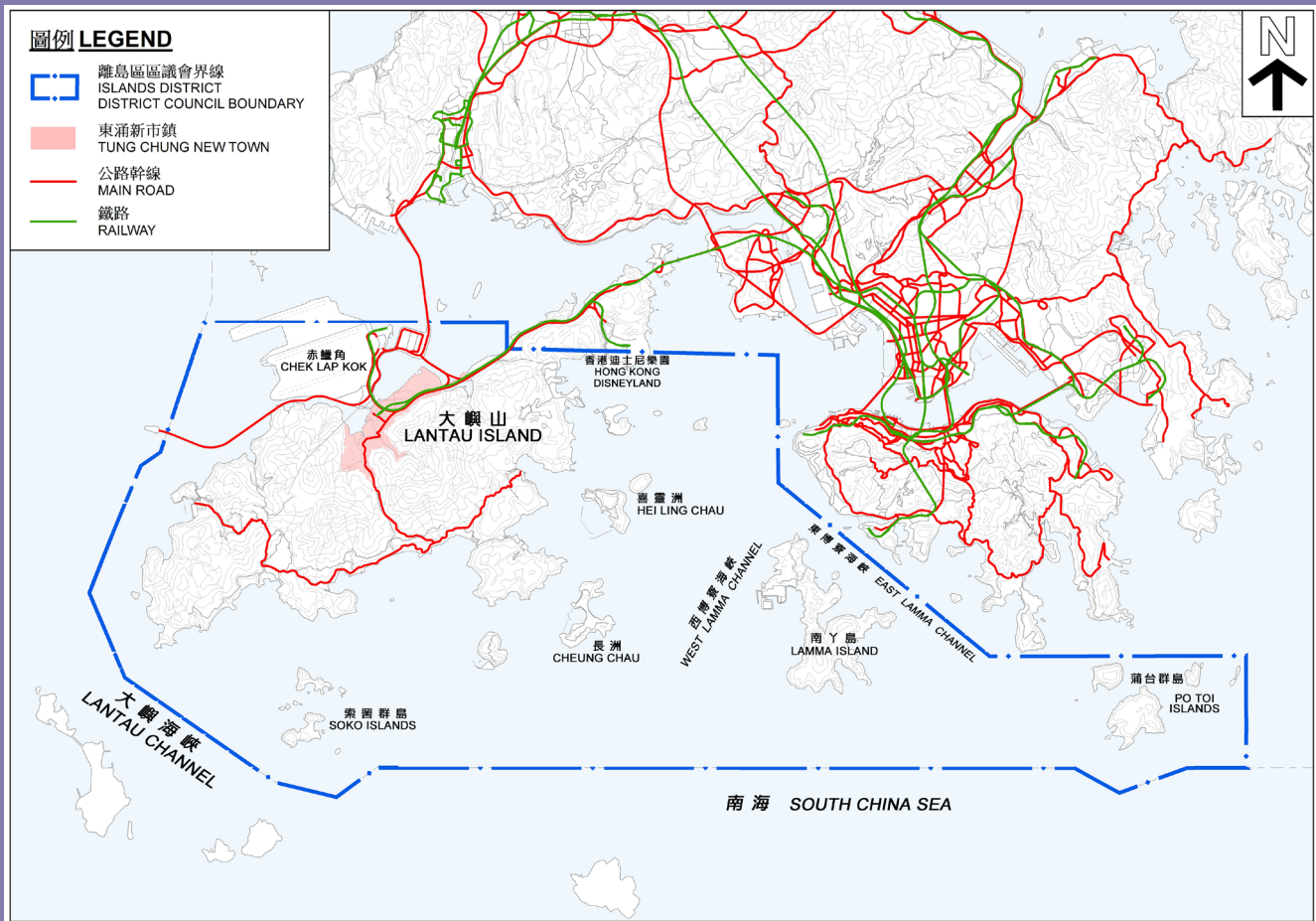


图 1：东涌新市镇的位置

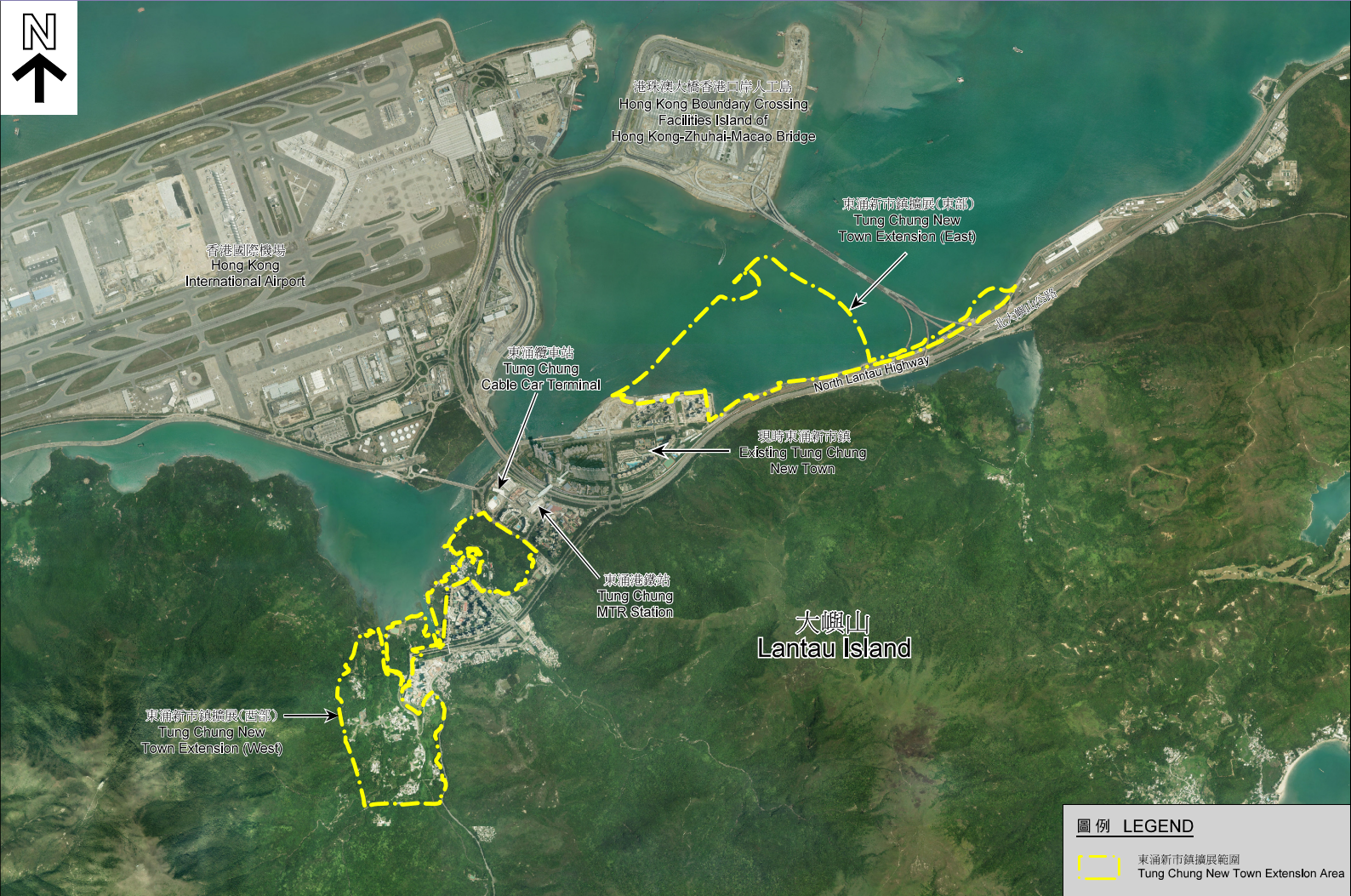


图 2：东涌的地理环境

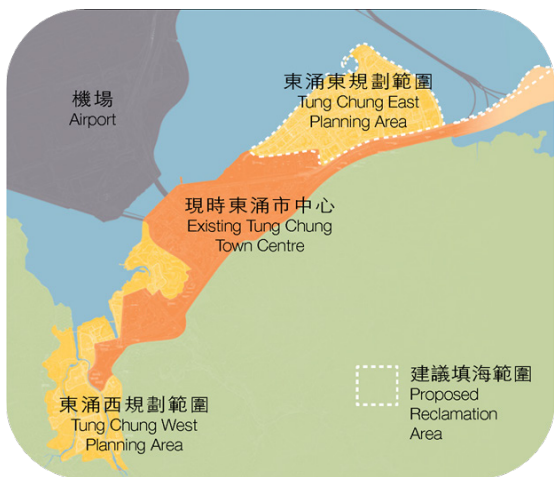


图 3：现有的东涌新市镇及其扩展区



图 4：往来东涌与昂坪之间的缆车

历史背景

大屿山民居的出现，可远溯至北宋年间。当时的大屿山是著名的产盐区，其后演变为捕鱼中心及农业基地。大屿山亦一度是珠江口南端的重要防卫地点。东涌区内的两座法定古迹——即建于1729年的东涌炮台（图5）和建于1817年的东涌小炮台，便是当时的边防据点。东涌亦有三处具考古研究价值的地点，分别是东涌棋盘石刻、虎地湾窑（迁移至东涌）和马湾涌。东涌新市镇内的黄龙坑，亦有一座天后宫，属二级历史建筑。



图5：东涌炮台

规划概念

政府完成「港口及机场发展策略」后，于1989年10月决定在赤鱘角兴建新的国际机场，以取代旧有的启德机场。「港口及机场发展策略」亦建议发展北大屿山新市镇，使之成为新国际机场的支援社区。政府聘用顾问就北大屿山新市镇的规划进行详细的可行性研究（统称为「北大屿山发展研究」），其规划意向是发展该新市镇，使之成为提供商业、文化、社区和康乐活动的枢纽，以配合东涌以至大屿山较大范围的需要。东涌新市镇位处毗邻香港国际机场的策略性位置，亦能发挥「香港门廊」的重要作用。

东涌新市镇的发展

人口及房屋组合

东涌新市镇及其扩展区发展完成后，人口会达 320 000 人，而公营房屋（包括公共租住房屋和资助出售单位¹）与私人房屋（包括乡村屋宇）的整体单位比例将约为 72 : 28。

现有市中心

新市镇的早期阶段发展已根据「北大屿山发展研究」的建议落成，主要政府、机构及社区设施均以东涌港车站为中心，并设有四通八达的行人／单车交通网络，连接住宅区。主要的商业区位于东涌港车站附近，设有零售、办公室及酒店设施，包括东荟城名店仓、东荟城第一期、香港诺富特东荟城酒店及香港银樾美憬阁精选酒店（图 6）。



图 6: 东荟城的商业中心

公私营房屋

公营房屋发展如富东邨、逸东邨、迎东邨及满东邨，以及私人房屋发展如东堤湾畔、海堤湾畔、蓝天海岸、映湾园、升荟和东环均已落成（图 7 至 9）。



图 7: 东涌北的公私营房屋发展



图 8: 逸东邨公屋



图 9: 东涌站附近的发展

¹ 资助出售房屋包括房屋委员会的居者有其屋计划单位、绿表置居计划单位、港人首次置业先导计划、私营机构参与计划单位、房委会的可租可买计划和房屋协会的住宅发售计划。

康乐设施及休憩用地

市中心一带有全面的休憩用地网络，包括第 52 区的海滨休憩用地（图 10）、东涌北公园（图 11）及其他主要的地区休憩用地。此外，逸东邨东北面的小丘亦拟发展为市镇公园。东涌新市镇扩展区将提供更多康乐设施及休憩用地。



图 10: 海滨休憩用地



图 11: 东涌北公园

社区设施

政府已根据《香港规划标准与准则》有关医疗、教育及社区设施的要求，为东涌新市镇规划和发展多项社区设施，为区内居民服务。主要的政府、机构或社区设施包括东涌游泳池（图 12）、东涌邮政局、东涌文东路体育馆、东涌公共图书馆、东涌社区会堂及北大屿山医院（第一期）（图 13）已经落成。市中心和扩展区一带亦已预留土地，以供医院扩建及兴建社区会堂等社区设施。



图 12: 东涌游泳池



图 13: 北大嶼山医院

乡村式发展

东涌新市镇内有 16 条认可乡村，即上嶺皮、下嶺皮、黄家围、龍井头、黄泥屋、马湾涌（图 14）、马湾（迁至马湾新村）（图 15）、山下（坝尾）、赤鱗角新村、低埔、牛凹、藍輦、稔园、石榴埔、莫家及石门甲。



图 14: 马湾涌村



图 15: 黄龙坑附近的乡村

东涌新市镇扩展

政府在 2007 年决定在东涌附近兴建港珠澳大桥及屯门至赤鱗角连接路。有见及此，并作为政府更致力增加房屋土地供应的其中一项措施，实有需要检讨及确定东涌新市镇余下发展项目的规划及工程可行性，以配合本港社会的长远住屋需要。

政府在 2012 年委聘顾问进行东涌新市镇扩展研究，整体目的是扩展东涌，使之成为更具规模的社区，同时提出一个可配合房屋、社会、经济、环境和区内居民需要的发展计划。考虑到公众意见和相关的规划及技术评估后，东涌新市镇扩展区的建议发展大纲草图（下称「建议草图」）在 2016 年定稿。东涌新市镇扩展区涵盖东涌东扩展区及西扩展区，总面积超过 200 公顷，当中包括从东涌东填海所得的约 130 公顷土地。

已纳入建议草图所载土地用途建议的法定图则，即《东涌扩展区分区计划大纲图》、《东涌市中心地区分区计划大纲图》及《东涌谷分区计划大纲图》（图 16）经已在 2016 年刊宪，其后在 2017 年获行政长官会同行政会议批准。

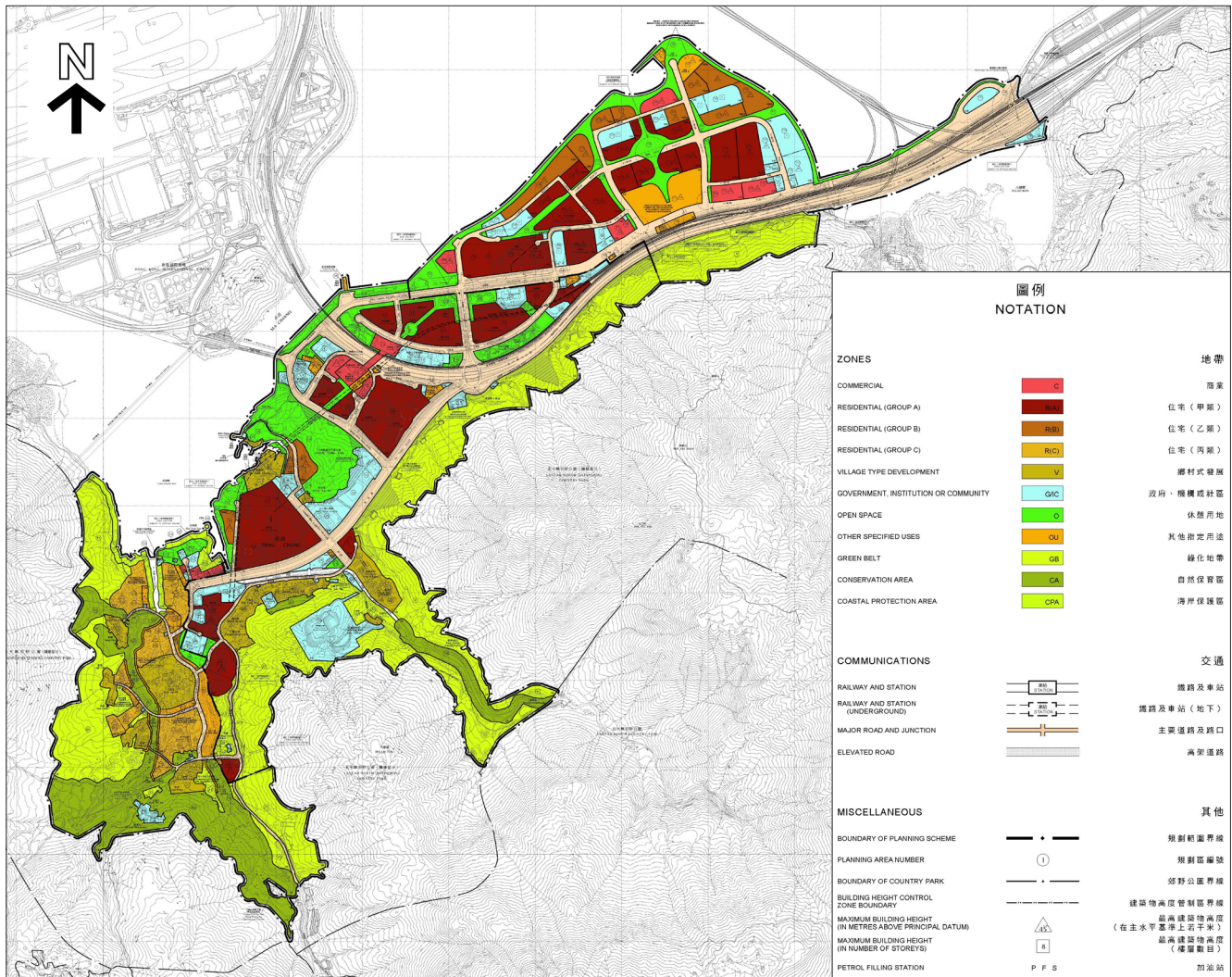


图 16：涵盖东涌新市镇的法定图则

东涌新市镇扩展区（图 17）是其中一个重要的土地供应来源，用以配合本港的房屋及经济需要。东涌新市镇经扩展后，可提供约 62 100 个新住宅单位，公私营房屋的整体单位比例将约为 72：28。整个东涌新市镇将可容纳的人口约为 320 000 人（当中 184 000 人来自东涌新市镇扩展区），而在东涌新市镇扩展区内可创造约 40 000 个新增就业岗位。



图 17：东涌新市镇扩展区

东涌新市镇扩展区的规划和城市设计概念

运输导向发展

港铁东涌线将会增设新的东涌东和东涌西铁路站，为新市镇扩展区提供服务。为把握新增大型公共运输基建为本港及东涌区内带来的发展机遇，当局采用运输导向发展概念，在邻近拟议新铁路站一带打造成高密度的活动和住宅枢纽，尽量发挥新市镇扩展区的发展潜力，以及促进能源效益和尽量减少碳排放。在东涌东，毗邻拟议东涌东铁路站的「都会中心区」（图 18）会作综合发展，提供住宅、办公室及零售设施。



图 18：东涌东的都会中心区

完善的交通网络

除加设新的铁路站外，将会兴建一段连接东涌东与北大屿山公路的 P1 道路，提供对外的公路连接。东涌新市镇扩展区有完善的道路网络设计，把各住宅用地、商业用地和政府、机构或社区设施连接起来（图 19）。区内会设有公共运输交汇处，方便居民转乘各种交通工具和往来区内各处。区内连绵的公园里设有完善的行人道网络，方便连接「都会中心区」和其他住宅用地，连接海旁、市中心地区，以及各主要公共设施和活动枢纽，例如海滨公园和遊艇停泊处。



图 19：东涌新市镇及其扩展区的运输网络

区域商业枢纽

东涌东地理位置优越，往返市区中心便利，又邻近住宅，因此应把握机会，在邻近拟议东涌东铁路站的「都会中心区」将发展成一个区域办公室枢纽。此外，连同市中心及海滨区内其他零售及酒店用途，将可额外提供共 800 000 平方米的商业楼面面积及创造 40 000 个就业机会（图 20）。因此，预计将来东涌新市镇的就业机会会更多元化，最终可鼓励原区就业。

商業設施 Commercial Facilities	樓面面積 (約平方米) Gross Floor Area (sq.m.)	預計可帶來的工種 Forecast of Job Nature
零售 Retail	148,000 (地區性) (Local) 155,000 (區域性) (Regional)	零售服務業 Retail service
辦公室 Office	500,000	文職、專業服務、管理、 物業管理等 Office work, professional service, management, property management, etc.
酒店 Hotel	50,000 (約1000房間) (Around 1000 rooms)	酒店管理、旅遊業、 服務業、餐飲、設施管理等 Hotel management, tourism, service, dining, facilities management, etc.

图 20：商业设施

热闹的海旁和街道

为使海旁一带更有活力，建议在海旁附近辟设遊艇停泊处、酒店及相关的商业发展项目（图 21）。现计划在面向中央绿园及海滨公园的位置，以及沿着连绵的公园区和主要街道一带设置地区零售设施及食肆，成为该区内主要的行人走廊和活动廊，目的是使街道更显活力，增加地面活动，并为区内居民提供经营小生意的机会，以及提供零售餐饮、康乐消闲皆宜的宽敞户外空间。



图 21：东涌东海滨

建筑物高度策略

鉴于机场高度限制，并特别考虑到附近一带的环境特色，该区建筑物的高度采用梯级式设计，由山峦向海旁一带递降（图 22 及 23）。此设计概念可尽量让不同住宅区能享受海景，亦可避免出现「屏风楼」的情况。



图 22：东涌东城市设计概念

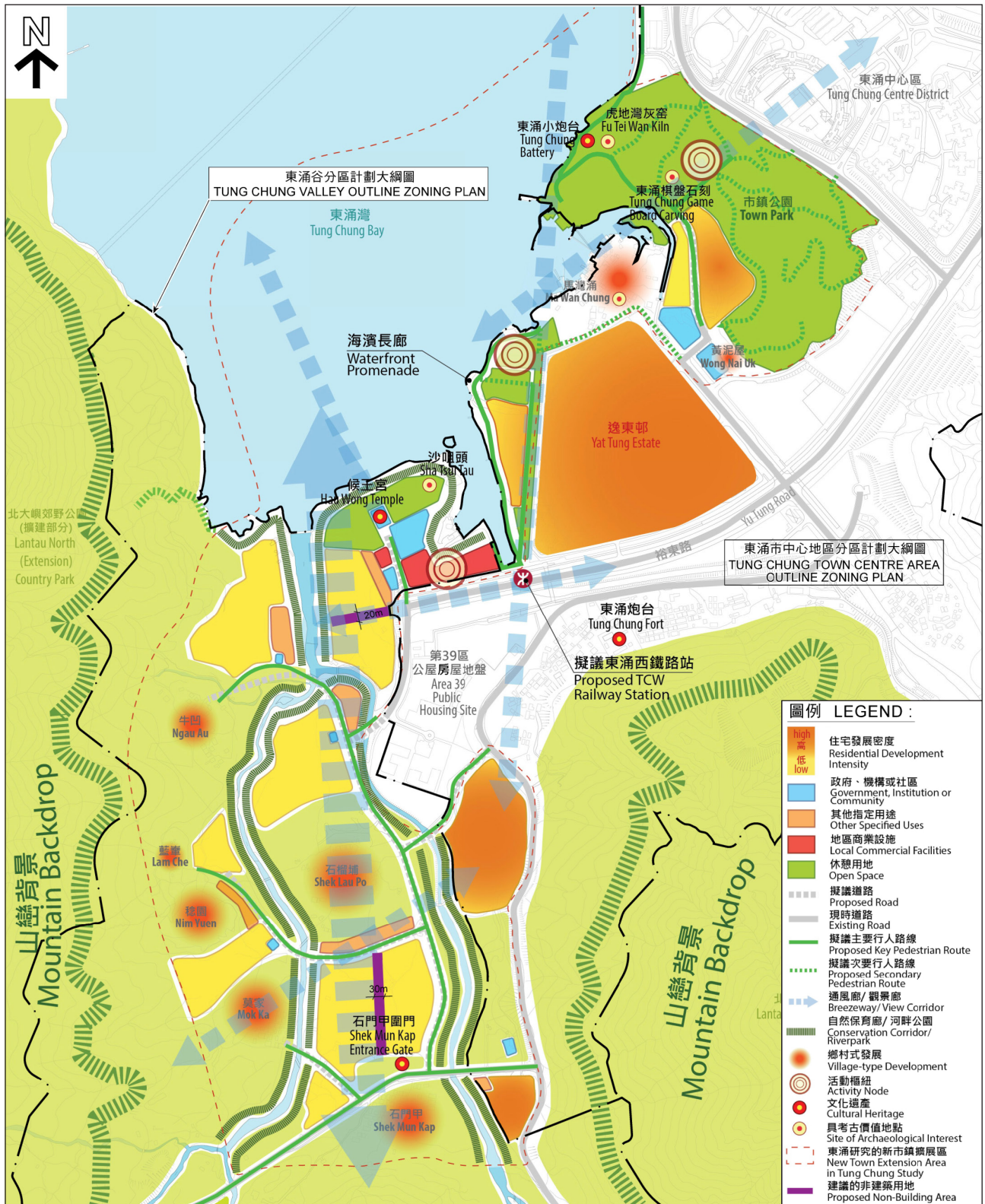


图 23：东涌西城市设计概念

通风廊及观景廊

考虑到盛行风因素，该区已划设非建筑用地作为通风廊，以改善空气流通，以及作为主要观景廊，连接山峦和北面的海景（图 24）。这些非建筑用地设于关键地点，缔造完善的通风廊系统，以加强空气流通，并改善都市气候环境。透过通风廊，在区内各枢纽和休憩用地亦可观赏山景和海景。至于通风廊／景观廊沿途一带的用地，日后兴建的楼宇须与盛行风的方向一致，亦须提供足够的建筑物间距，以便利风渗透其中。



图 24：通风廊及景观廊

景观及休憩用地设计

在东涌东，休憩用地系统沿主要风道而划设。为使行人往来各处更方便，将会辟设连绵的公园网络。这些公园不单提供休憩用地，也是行人往来的通道。在该区的园景设计大纲中，中央绿园设计成景观焦点，贯穿发展区的核心地带，提供一个地标式的高质素休憩用地走廊，让所有市民皆可享用（图 25）。区内也会加入一些独特的城市设计特色，例如「都会中心区」内的广场，以及海滨长廊的重点设施／海滨公园，作为活动枢纽和活动场地。全长 12 公里的海滨长廊设有单车径和行人径，使东涌东各处四通八达，并可接达市中心地区。



图 25：东涌东的休憩用地网络

保留东涌谷的乡郊特色

在东涌西，为保留东涌谷的乡郊特色和风貌（图 26），生态价值甚高的东涌湾及东涌河（图 27）均指定作保育用途。只有位于村落之间而且生态价值不高的地方，才会建议作低密度住宅发展。此外，亦会把握机会在东涌河某些河段的沿岸辟设河畔公园，从而保留东涌河的现有自然景观和生态或地形特征，以作保育、教育及研究用途。



图 26：东涌谷

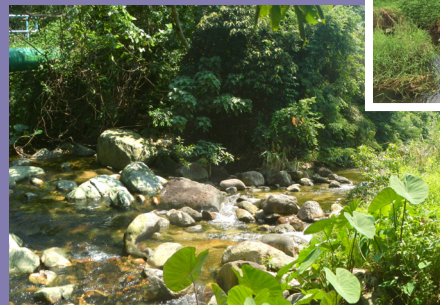


图 27：东涌河

展望未来

政府在 2017 年 6 月公布《可持续大屿蓝图》（图 28），为大屿山提供参考路线图，并订定「北发展、南保育」的方向，目标是把大屿山发展成一个高智能和低碳的社区，让居民可在此安居乐业，并有助商户营商，以及方便市民和学生消闲及上学。



图 28：《可持续大屿蓝图》

东涌新市镇及其扩展区会发展成均衡社区，以及为香港国际机场提供支援服务。透过创新及环保的设计，扩展区可提供智能城市体验，以及发展成均衡和蓬勃的社区。

当局根据东涌新市镇扩展研究所提出的概念，进行了一项详细的城市设计研究，以便就多个重点地区（包括东涌新市镇扩展区的休憩用地和重要的发展用地）制订更深入的设计指引／手册。填海、土地平整及基础设施工程于 2017 年年底开始分期进行，使首批居民最早可在 2023 至 2024 年迁入。东涌新市镇扩展区的发展预计可在 2030 年全部完成。

如需进一步资料，请与下列办事处联络：

西贡及离岛规划处

新界沙田上禾輦路 1 号
沙田政府合署 15 楼
电话：2158 6177
传真：2367 2976
电子邮件：skisdpo@pland.gov.hk

或

规划资料查询处

北角
香港北角渣华道 333 号
北角政府合署 17 楼

沙田
新界沙田上禾輦路 1 号
沙田政府合署 14 楼

电话：2231 5000
传真：2877 0389
电邮：enquire@pland.gov.hk