

東涌

規劃宜居新市鎮

Planning for Liveable New Towns

Tung Chung



規劃署
Planning Department

2022

地理環境

東涌新市鎮（圖 1 至 3）是香港第三代新市鎮之一，範圍包括東涌新市鎮、東涌新市鎮擴展區及東涌谷的範圍，共覆蓋約 726 公頃。東涌新市鎮臨近大嶼山北岸，與赤鱗角機場島之間相隔一條水道。北大嶼山公路和港鐵機場快線均經該區與機場島連接。港鐵東涌線亦駛經該區，並以位於市中心的東涌鐵路站為總站。此外，東涌建有吊車系統（圖 4），途經位於機場島和彌勒山的轉向站，往來東涌和昂坪。根據香港 2021 年人口普查，東涌新市鎮人口約 116 000 人。

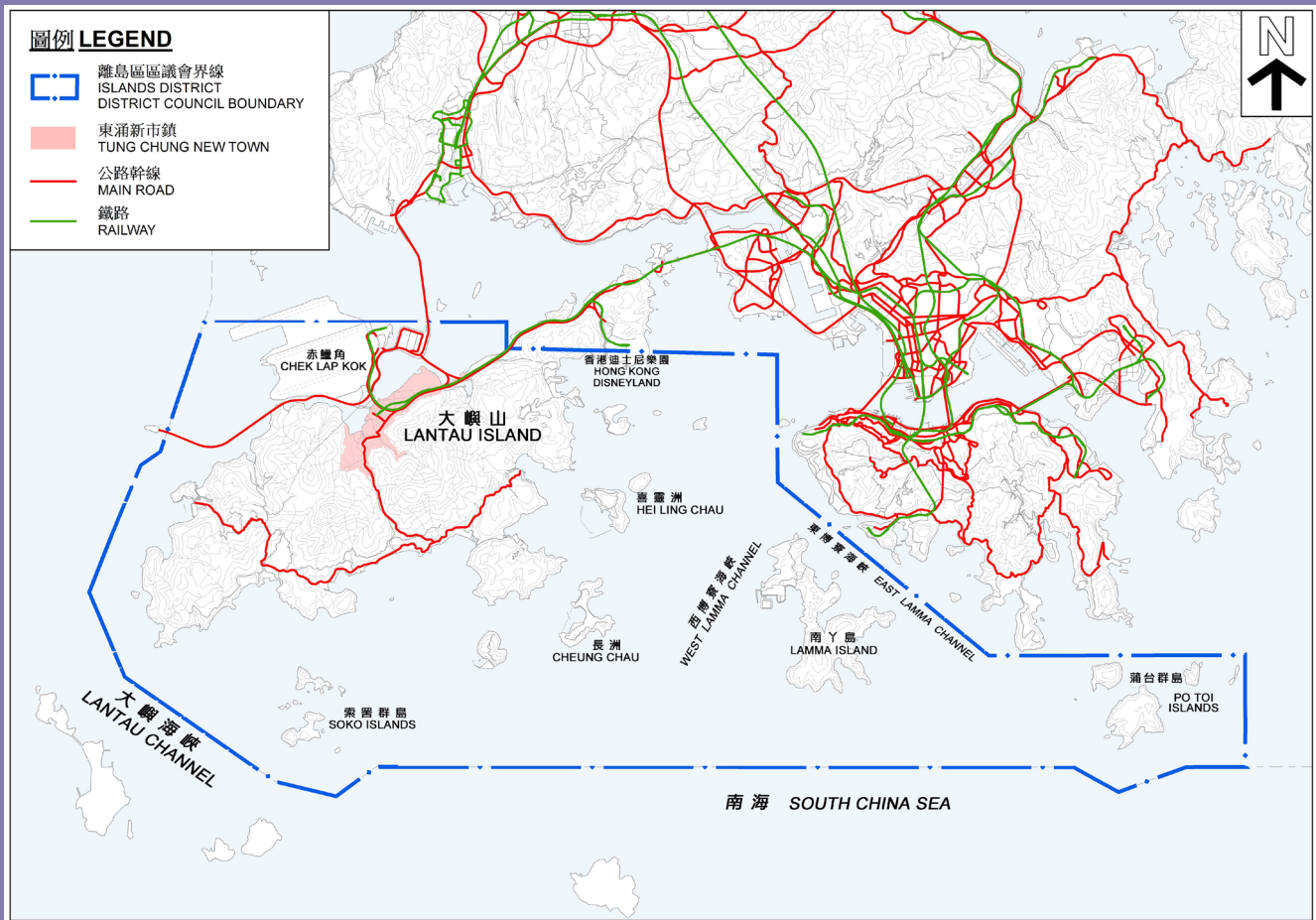


圖 1：東涌新市鎮的位置

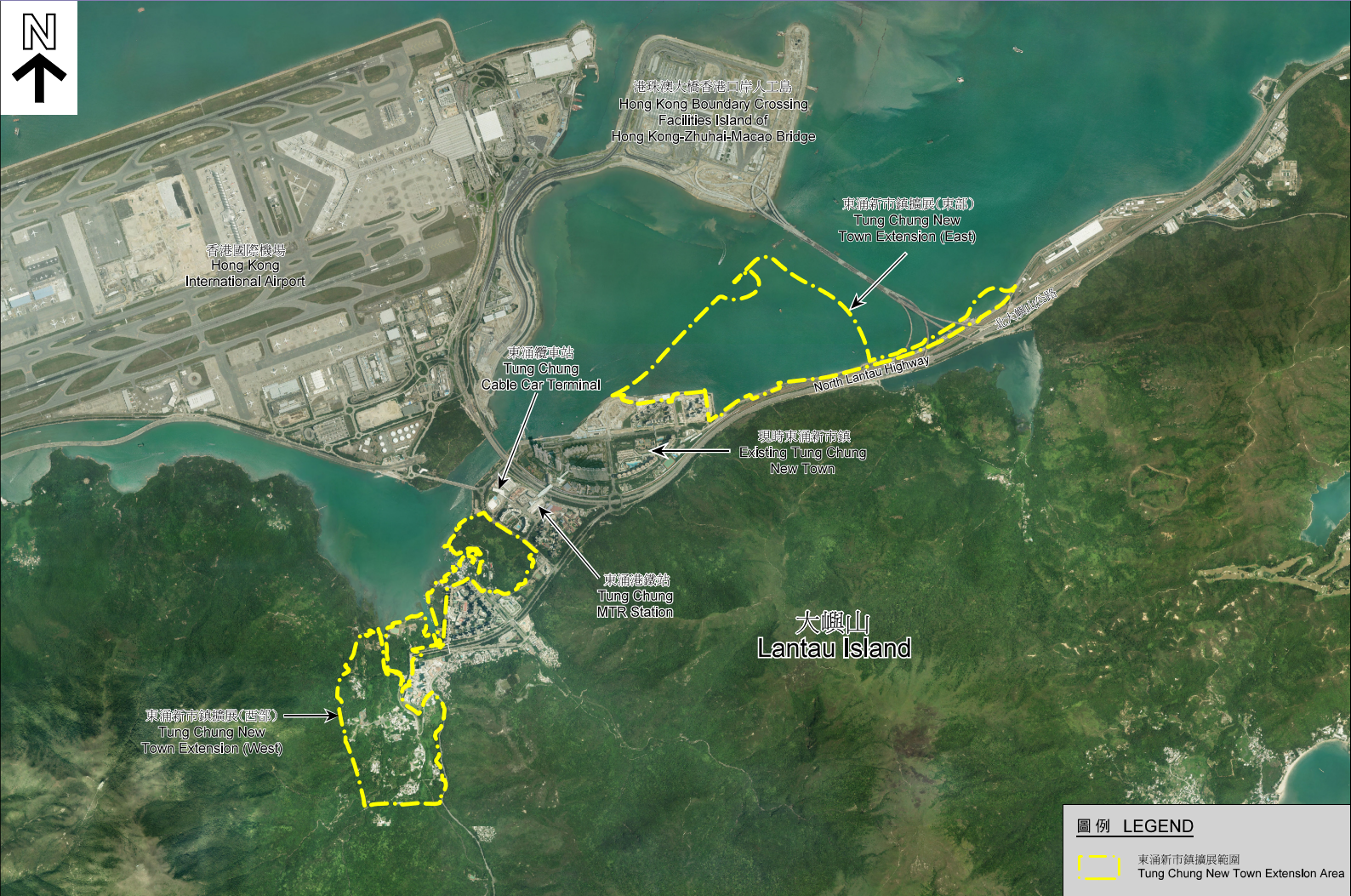


圖 2：東涌的地理環境

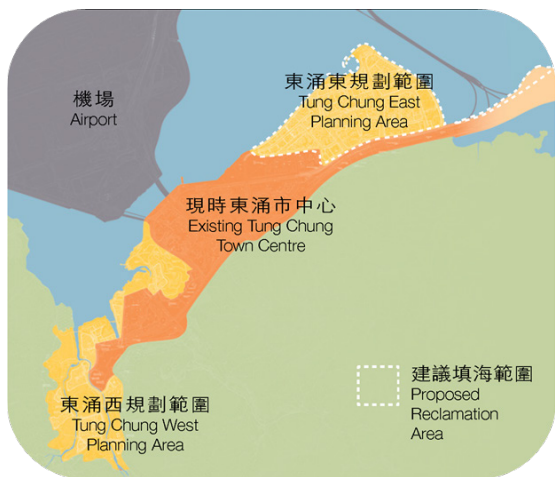


圖 3：現有的東涌新市鎮及其擴展區



圖 4：往來東涌與昂坪之間的纜車

歷史背景

大嶼山民居的出現，可遠溯至北宋年間。當時的大嶼山是著名的產鹽區，其後演變為捕魚中心及農業基地。大嶼山亦一度是珠江口南端的重要防衛地點。東涌區內的兩座法定古蹟—即建於1729年的東涌炮台（圖5）和建於1817年的東涌小炮台，便是當時的邊防據點。東涌亦有三處具考古研究價值的地點，分別是東涌棋盤石刻、虎地灣窑（遷移至東涌）和馬灣涌。東涌新市鎮內的黃龍坑，亦有一座天后宮，屬二級歷史建築。



圖5：東涌炮台

規劃概念

政府完成「港口及機場發展策略」後，於1989年10月決定在赤鱗角興建新的國際機場，以取代舊有的啟德機場。「港口及機場發展策略」亦建議發展北大嶼山新市鎮，使之成為新國際機場的支援社區。政府聘用顧問就北大嶼山新市鎮的規劃進行詳細的可行性研究（統稱為「北大嶼山發展研究」），其規劃意向是發展該新市鎮，使之為提供商業、文化、社區和康樂活動的樞紐，以配合東涌以至大嶼山較大範圍的需要。東涌新市鎮位處毗鄰香港國際機場的策略性位置，亦能發揮「香港門廊」的重要作用。

東涌新市鎮的發展

人口及房屋組合

東涌新市鎮及其擴展區發展完成後，人口會達 320 000 人，而公營房屋（包括公共租住房屋和資助出售單位¹）與私人房屋（包括鄉村屋宇）的整體單位比例將約為 72：28。

現有市中心

新市鎮的早期階段發展已根據「北大嶼山發展研究」的建議落成，主要政府、機構及社區設施均以東涌港鐵站為中心，並設有四通八達的行人／單車交通網絡，連接住宅區。主要的商業區位於東涌港鐵站附近，設有零售、辦公室及酒店設施，包括東薈城名店倉、東薈城第一期、香港諾富特東薈城酒店及香港銀樾美憬閣精選酒店（圖 6）。



圖 6: 東薈城的商業中心

公私營房屋

公營房屋發展如富東邨、逸東邨、迎東邨及滿東邨，以及私人房屋發展如東堤灣畔、海堤灣畔、藍天海岸、映灣園、昇薈和東環均已落成（圖 7 至 9）。



圖 7: 東涌北的公私營房屋發展



圖 8: 逸東邨公屋



圖 9: 東涌站附近的發展

¹ 資助出售房屋包括房屋委員會的居者有其屋計劃單位、綠表置居計劃單位、港人首次置業先導計劃、私營機構參與計劃單位、房委會的可租可買計劃和房屋協會的住宅發售計劃。

康樂設施及休憩用地

市中心一帶有全面的休憩用地網絡，包括第 52 區的海濱休憩用地（圖 10）、東涌北公園（圖 11）及其他主要的地區休憩用地。此外，逸東邨東北面的小丘亦擬發展為市鎮公園。東涌新市鎮擴展區將提供更多康樂設施及休憩用地。



圖 10: 海濱休憩用地



圖 11: 東涌北公園

社區設施

政府已根據《香港規劃標準與準則》有關醫療、教育及社區設施的要求，為東涌新市鎮規劃和發展多項社區設施，為區內居民服務。主要的政府、機構或社區設施包括東涌游泳池（圖 12）、東涌郵政局、東涌文東路體育館、東涌公共圖書館、東涌社區會堂及北大嶼山醫院（第一期）（圖 13）已經落成。市中心和擴展區一帶亦已預留土地，以供醫院擴建及興建社區會堂等社區設施。



圖 12: 東涌游泳池



圖 13: 北大嶼山醫院

鄉村式發展

東涌新市鎮內有 16 條認可鄉村，即上嶺皮、下嶺皮、黃家圍、龍井頭、黃泥屋、馬灣涌（圖 14）、馬灣（遷至馬灣新村）（圖 15）、山下（壩尾）、赤鱸角新村、低埔、牛凹、藍輦、稔園、石榴埔、莫家及石門甲。



圖 14: 馬灣涌村



圖 15: 黃龍坑附近的鄉村

東涌新市鎮擴展

政府在 2007 年決定在東涌附近興建港珠澳大橋及屯門至赤鱸角連接路。有見及此，並作為政府更致力增加房屋土地供應的其中一項措施，實有需要檢討及確定東涌新市鎮餘下發展項目的規劃及工程可行性，以配合本港社會的長遠住屋需要。

政府在 2012 年委聘顧問進行東涌新市鎮擴展研究，整體目的是擴展東涌，使之成為更具規模的社區，同時提出一個可配合房屋、社會、經濟、環境和區內居民需要的發展計劃。考慮到公眾意見和相關的規劃及技術評估後，東涌新市鎮擴展區的建議發展大綱草圖（下稱「建議草圖」）在 2016 年定稿。東涌新市鎮擴展區涵蓋東涌東擴展區及西擴展區，總面積超過 200 公頃，當中包括從東涌東填海所得的約 130 公頃土地。

已納入建議草圖所載土地用途建議的法定圖則，即《東涌擴展區分區計劃大綱圖》、《東涌市中心地區分區計劃大綱圖》及《東涌谷分區計劃大綱圖》（圖 16）經已在 2016 年刊憲，其後在 2017 年獲行政長官會同行政會議批准。

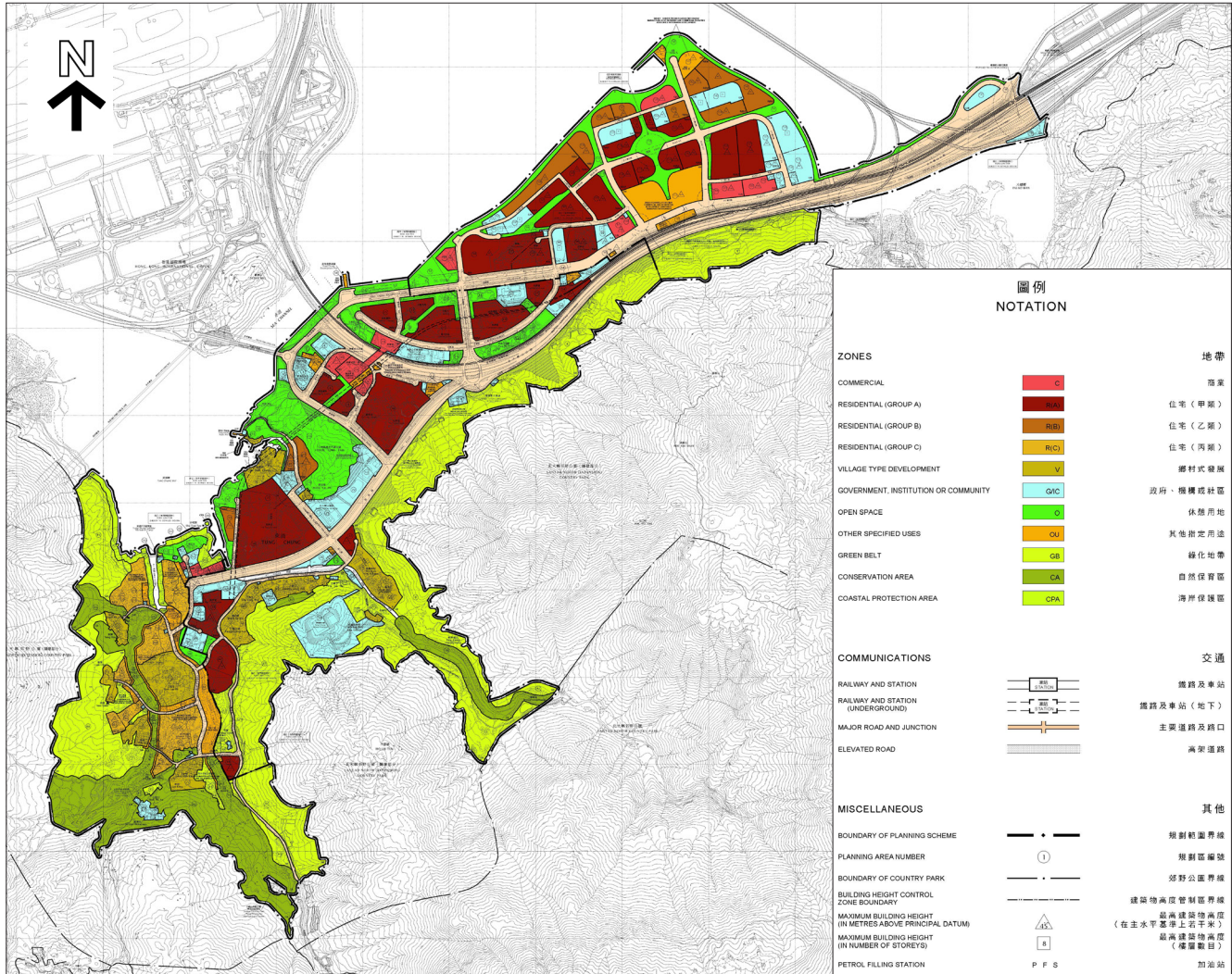


圖 16：涵蓋東涌新市鎮的法定圖則

東涌新市鎮擴展區（圖 17）是其中一個重要的土地供應來源，用以配合本港的房屋及經濟需要。東涌新市鎮經擴展後，可提供約 62 100 個新住宅單位，公私營房屋的整體單位比例將約為 72：28。整個東涌新市鎮將可容納的人口約為 320 000 人（當中 184 000 人來自東涌新市鎮擴展區），而在東涌新市鎮擴展區內可創造約 40 000 個新增就業職位。



圖 17：東涌新市鎮擴展區

東涌新市鎮擴展區的規劃和城市設計概念

運輸導向發展

港鐵東涌線將會增設新的東涌東和東涌西鐵路站，為新市鎮擴展區提供服務。為把握新增大型公共運輸基建為本港及東涌區內帶來的發展機遇，當局採用運輸導向發展概念，在鄰近擬議新鐵路站一帶打造成高密度的活動和住宅樞紐，盡量發揮新市鎮擴展區的發展潛力，以及促進能源效益和盡量減少碳排放。在東涌東，毗鄰擬議東涌東鐵路站的「都會中心區」（圖 18）會作綜合發展，提供住宅、辦公室及零售設施。



圖 18：東涌東的都會中心區

完善的交通網絡

除加設新的鐵路站外，將會興建一段連接東涌東與北大嶼山公路的 P1 道路，提供對外的公路連接。東涌新市鎮擴展區有完善的道路網絡設計，把各住宅用地、商業用地和政府、機構或社區設施連接起來（圖 19）。區內會設有公共運輸交匯處，方便居民轉乘各種交通工具和往來區內各處。區內連綿的公園里設有完善的行人道網絡，方便連接「都會中心區」和其他住宅用地，連接海旁、市中心地區，以及各主要公共設施和活動樞紐，例如海濱公園和遊艇停泊處。



圖 19：東涌新市鎮及其擴展區的運輸網絡

區域商業樞紐

東涌東位置優越，往返市區中心便利，又鄰近住宅，因此應把握機會，在鄰近擬議東涌東鐵路站的「都會中心區」將發展成一個區域辦公室樞紐。此外，連同市中心及海濱區內其他零售及酒店用途，將可額外提供共 800 000 平方米的商業樓面面積及創造 40 000 個就業機會（圖 20）。因此，預計將來東涌新市鎮的就業機會會更多元化，最終可鼓勵原區就業。

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.

圖 20：商業設施

熱鬧的海旁和街道

為使海旁一帶更有活力，建議在海旁附近關設遊艇停泊處、酒店及相關的商業發展項目（圖 21）。現計劃在面向中央綠園及海濱公園的位置，以及沿着連綿的公園區和主要街道一帶設置地區零售設施及食肆，成為該區內主要的行人走廊和活動廊，目的是使街道更顯活力，增加地面活動，並為區內居民提供經營小生意的機會，以及提供零售餐飲、康樂消閒皆宜的寬敞戶外空間。



圖 21：東涌東海濱

建築物高度策略

鑑於機場高度限制，並特別考慮到附近一帶的環境特色，該區建築物的高度採用梯級式建築設計，由山巒向海旁一帶遞降（圖 22 及 23）。此設計概念可盡量讓不同住宅區能享受海景，亦可避免出現「屏風樓」的情況。



圖 22：東涌東城市設計概念

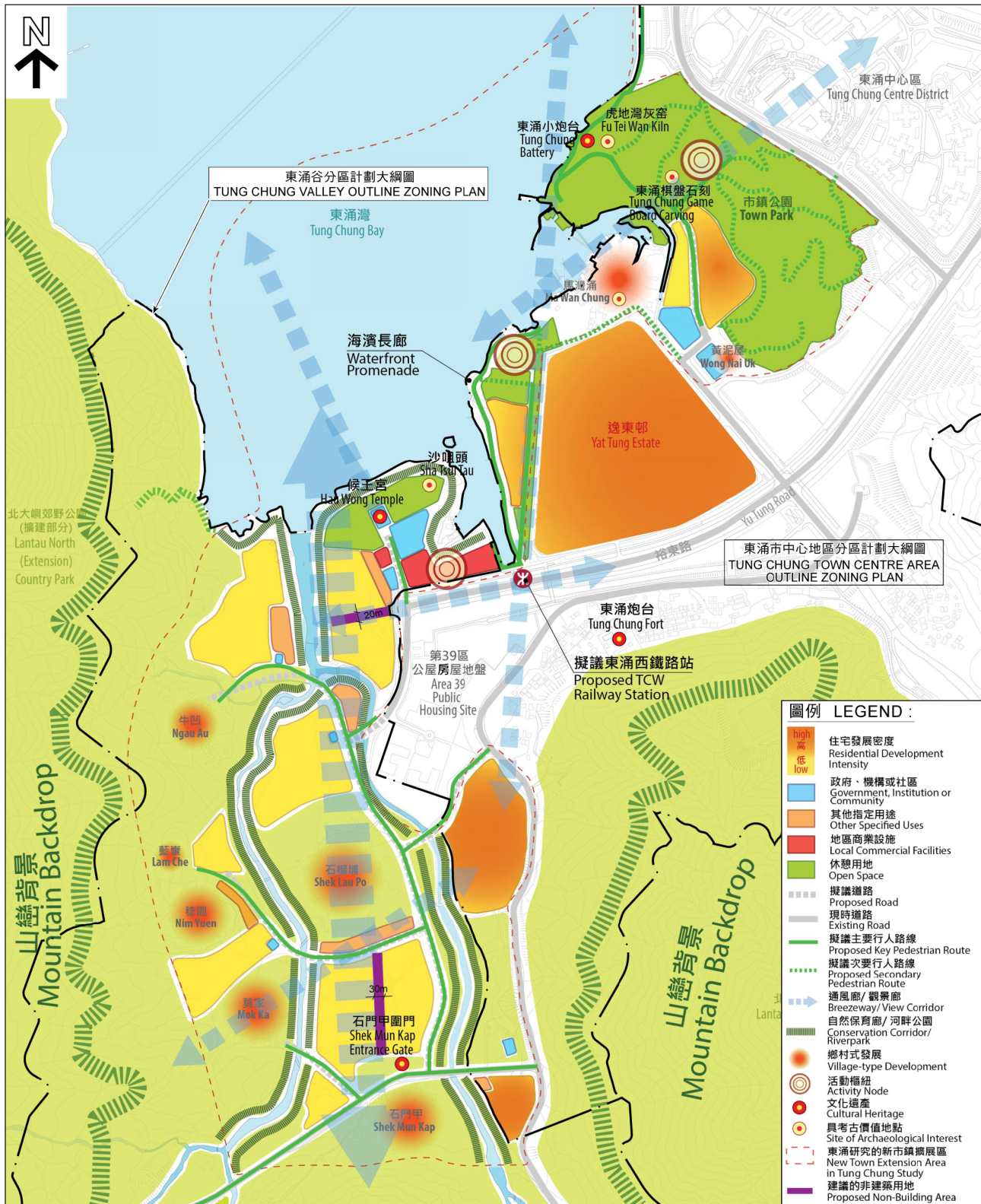


圖 23：東涌西城市設計概念

通風廊及觀景廊

考慮到盛行風因素，該區已劃設非建築用地作為通風廊，以改善空氣流通，以及作為主要觀景廊，連接山巒和北面的海景（圖 24）。這些非建築用地設於關鍵地點，締造完善的通風廊系統，以加強空氣流通，並改善都市氣候環境。透過通風廊，在區內各樞紐和休憩用地亦可觀賞山景和海景。至於通風廊／景觀廊沿途一帶的用地，日後興建的樓宇須與盛行風的方向一致，亦須提供足夠的建築物間距，以便利風滲透其中。



圖 24：通風廊及景觀廊

景觀及休憩用地設計

在東涌東，休憩用地系統沿主要風道而劃設。為使行人往來各處更方便，將會關設連綿的公園網絡。這些公園不單提供休憩用地，也是行人往來的通道。在該區的園景設計大綱中，中央綠園設計成景觀焦點，貫穿發展區的心臟地帶，提供一個地標式的高質素休憩用地走廊，讓所有市民皆可享用（圖 25）。區內也會加入一些獨特的城市設計特色，例如「都會中心區」內的廣場，以及海濱長廊的重點設施／海濱公園，作為活動樞紐和活動場地。全長 12 公里的海濱長廊設有單車徑和行人徑，使東涌東各處四通八達，並可接達市中心地區。



圖 25：東涌東的休憩用地網絡

保留東涌谷的鄉郊特色

在東涌西，為保留東涌谷的鄉郊特色和風貌（圖 26），生態價值甚高的東涌灣及東涌河（圖 27）均指定作保育用途。只有位於村落之間而且生態價值不高的地方，才會建議作低密度住宅發展。此外，亦會把握機會在東涌河某些河段的沿岸關設河畔公園，從而保留東涌河的現有自然景觀和生態或地形特徵，以作保育、教育及研究用途。



圖 26：東涌谷

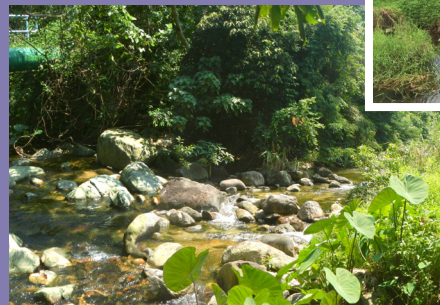


圖 27：東涌河

展望未來

政府在 2017 年 6 月公布《可持續大嶼藍圖》（圖 28），為大嶼山提供參考路線圖，並訂定「北發展、南保育」的方向，目標是把大嶼山發展成一個高智能和低碳的社區，讓居民可在此安居樂業，並有助商戶營商，以及方便市民和學生消閒及上學。



圖 28：《可持續大嶼藍圖》

東涌新市鎮及其擴展區會發展成均衡社區，以及為香港國際機場提供支援服務。透過創新及環保的設計，擴展區可提供智能城市體驗，以及發展成均衡和蓬勃的社區。

當局根據東涌新市鎮擴展研究所提出的概念，進行了一項詳細的城市設計研究，以便就多個重點地區（包括東涌新市鎮擴展區的休憩用地和重要的發展用地）制訂更深入的設計指引／手冊。填海、土地平整及基礎設施工程於 2017 年年底開始分期進行，使首批居民最早可在 2023 至 2024 年遷入。東涌新市鎮擴展區的發展預計可在 2030 年全部完成。

如需進一步資料，請與下列辦事處聯絡：

西貢及離島規劃處

新界沙田上禾輦路 1 號
沙田政府合署 15 樓
電話：2158 6177
傳真：2367 2976
電子郵件：skisdpo@pland.gov.hk

或

規劃資料查詢處

北角
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 17 樓

沙田
新界沙田上禾輦路 1 號
沙田政府合署 14 樓

電話：2231 5000
傳真：2877 0389
電郵：enquire@pland.gov.hk