

3 主要意見的總結及回應

3.1 主要意見

3.1.1 報告的第二部分總結了顧問團隊在為期兩個月的第一階段公眾參與期間，從不同的渠道及團體所收集的意見及建議。此部分將上述的意見歸納為下列各項：

發展需要

3.1.2 公眾人士及持份者普遍認同東涌有進一步發展的需要及潛力。

3.1.3 在各發展的範疇中，以發展交通、社區/康樂設施、和增加就業/營商機會為首要考慮。

3.1.4 公眾人士及持份者對達至東涌未來的人口目標的必要性及可行性表示懷疑。

規劃願景

3.1.5 公眾人士及持份者普遍認同東涌在發展規模、環境保育及社會需要需有平衡的發展。

3.1.6 有建議將東涌發展成一個旅遊及康樂中心。

土地供應及需求

3.1.7 公眾人士及持份者普遍傾向以發展休耕農地代替填海去增加東涌西的土地供應。由於東涌灣有很高的生態、文化及歷史價值，意見強烈反對於東涌西，尤其是在東涌灣填海。對於東涌東填海則沒有太大的反對聲音。

3.1.8 對政府回收土地，然後轉售予私人物業發展商的做法，公眾表示強烈不滿。

房屋供應及組合

3.1.9 公眾人士及持份者普遍同意增加東涌人口及房屋可以增加社區及康樂設施，以促進東涌區內經濟發展及改善居民的生活水平。但是房屋的發展密度是公眾所關注的議題。

- 3.1.10** 在房屋組合方面，意見認為要平均分配公私營房屋，促進社區融和。

交通網絡

- 3.1.11** 普遍同意有必要改善東涌與香港其他地區的連繫，以及內部村落之間、市中心及東涌東西兩邊的連繫；並認為需要於東涌西增設港鐵站，以服務逸東邨居民及將來的人口。

- 3.1.12** 有意見要求增加不同形式的交通工具及服務，以減少交通費和支援東涌將來的人口增長。

社區設施

- 3.1.13** 普遍認為東涌東及東涌西應增設更多社區及康樂設施，尤其是醫療設施、運動場及市政街市，並將設施平均分配。

- 3.1.14** 有公眾提出興建度假村/酒店/別墅的建議，並支持發展生態旅遊，例如興建生態公園、有機農場等設施。

- 3.1.15** 來自 Tritons Triathlon Club 的意見要求改善現有單車徑，並將其延伸至欣澳。

生態及環境

- 3.1.16** 大部分意見都關注擴展東涌為東涌河及東涌灣的生態及環境所帶來的負面影響。意見認為要盡量減少及緩和對生態價值高的物種，如蝴蝶、鳥類、魚類物種、蟹(馬蹄蟹)以及中華白海豚的騷擾。

- 3.1.17** 有意見提出可推廣東涌西的自然環境及景觀作教育及生態旅遊之用。

- 3.1.18** 公眾人士及持份者關注道路(如北大嶼山公路)及運輸設施(如機場快線)，所引致的噪音，會否對居民構成滋擾。

文化遺產

- 3.1.19** 大眾普遍認為應保護有價值的古蹟、歷史建築及村落，並適當地作教學及旅遊發展之用途。意見亦建議保存並活化馬灣涌村，並發展成漁人碼頭。

- 3.1.20** 有不少意見要求保留位於石門甲村的般若禪寺。

經濟發展

- 3.1.21** 相比起發展主題公園，公眾人士及持份者較需要提供更多就業及營商的機會給東涌居民以推動經濟發展。
- 3.1.22** 意見建議東涌應發展商業及旅遊用地，如酒店／度假村、水上活動中心、跳蚤市場、遊艇會及漁人碼頭。

3.2 對於公眾意見的回應

- 3.2.1** 顧問團隊於第一階段公眾參與收到廣泛的意見、建議及發展計劃已根據下列各點作出分析及考慮，回應總結如下：

發展需要

- 3.2.2** 顧問團隊探討過有關交通、社區/康樂設施、就業/營商機會以及其他發展事宜的意見和建議，在制定發展方向及土地用途時會選取合適的提議。本研究會詳細探討東涌新市鎮可額外容納的人口，並會考慮所有發展的機遇及限制。

計劃願景

- 3.2.3** 顧問團隊明白公眾對東涌作均衡、旅遊及康樂發展的要求，並於制定發展方案時加以考慮，初步發展方案會在下一階段公眾參與作詳細討論。

土地供應及需求

- 3.2.4** 顧問團隊在制定發展方案時，會加以考慮公眾對填海範圍及休耕農地用途的看法，並會同時處理發展需求、生態保育、文化及古蹟保存等問題，然後再進一步諮詢公眾。

房屋供應及組合

- 3.2.5** 在制定住宅發展的方案時，顧問團隊會考慮公眾對房屋組合的需求，務求達到公眾的期望，締造一個和諧共融的社區。

交通網絡

- 3.2.6** 在制定不同發展方案中的的交通及行人路安排時，顧問團隊會考慮市民提出改善東涌區內、外連接的需求。顧問團隊亦會與相關政府部門及港鐵公司探討增建新港鐵站的可行性。

社區設施

- 3.2.7** 在制定平衡和可持續社區的發展方案時，顧問團隊會仔細考慮關於各種社區設施的種類和分布的建議。顧問團隊亦會研究改善本研究範圍內現有單車徑的可行性。

生態及環境

- 3.2.8** 在環境影響評估中，顧問團隊會認真評估研究可能對生態敏感地區及所造成的影響，並力求將對環境的影響如空氣質素和住宅等減至最低。已確認的生態容易受破壞地區將獲得保護，免被影響/騷擾。

文化遺產

- 3.2.9** 保存法定古蹟，以及具有文化、歷史、傳統價值的地方，如馬灣涌漁村，是擴展項目的關鍵之一。

經濟發展

- 3.2.10** 在制定不同的發展方案時，顧問團隊會考慮提高區內就業及營商機會以及發展旅遊業的可能性。

研究範圍外的其他建議

- 3.2.11** 由於有些建議超出了本研究範圍，有關的建議將交由相關的政策局及政府部門作跟進。這些建議包括：
- 政府回收土地作轉售用途的措施；
 - 改善東涌與其他大嶼山地區的交通連接；及
 - 延伸單車徑至欣澳。

3.3 發展計劃書

3.3.1 發展計劃書的分析表載於附錄 T，主要分析結果及回應總結如下：

東涌鄉事委員會提交之建議書

3.3.2 顧問團隊在制定發展原則及方案時，會將計劃書內的建議列入考慮條件當中，包括發展東涌成為一個旅遊經濟區，並興建中低密度住宅；於稔園及藍輦村附近興建靈灰安置所、廟宇或其他設施；活化馬灣涌村及附近地方，興建漁人碼頭、海濱長廊、餐廳及海上交通等設施；於東涌谷兩側發展更多社區設施，例如停車場、博物館、生態公園、有機農場及圓形露天表場並改善村落與東涌其他地區的交通連接。有關房屋密度、位置等建議會於制定初步發展方案及大綱圖時再作詳細考慮。

3.3.3 由於候王宮附近的土地有較高生態價值，所以東涌鄉事委員會於逸東邨及候王宮之間的土地劃作綜合發展區（CDA），並發展高密度住宅及商場的建議，將不會作考慮。

關注東涌發展大聯盟（大聯盟）提交之建議書

3.3.4 顧問團隊在制定發展方案時，會將計劃書內的建議列入考慮條件當中，包括發展休耕農地及現有村落；於牛凹、藍輦及稔園村興建中密度私人住宅；於石榴埔村以南的內陸位置興建中密度公營住宅；公私營房屋組合的比例應為 4:6；增設新的港鐵站、延伸裕東路及單車徑以連接東涌東及東涌西；在東涌谷中央一帶包括石榴埔村在內，發展政府、機構或社區及康樂及文化設施，例如運動場；在東涌西興建其他設施，如文娛中心、學校、警署及消防署。

3.3.5 在馬灣涌村設立「保育及活化區」，保護馬灣涌及黃泥屋一帶文化遺產；發展沙咀頭以南及松滿路以東地為商業區，設立跳蚤市場；在東涌東的填海區興建中密度住宅等的建議會在制定發展方案後，並於制定初步發展方案及大綱圖時，連同有關房屋密度及位置的建議，再一併作詳細考慮。

3.3.6 大聯盟亦建議把位於第三區的公共運輸交匯處重新安置到第一區，並將交匯處上蓋原來的政府、機構或社區用地為商業改建為商場及辦公大樓；發展沙螺灣、白芒、小蠔灣；以及延伸單車徑至欣澳及田心區。由於上述建議並不屬於本研究的範圍內，這些建議將交由相關部門，包括運輸署再作詳細考慮。

環保團體提交之建議書

- 3.3.7** 顧問團隊明白團體對於高生態價值的地區，如東涌灣、東涌河谷及附近的沿海地區進行填海、進行建設工程的反對聲音，以及對可能帶來的污染之顧慮。團體的建議包括：將已人工化的東涌河回復原狀；沿河谷及河口增設生態教育徑、河岸公園、自然教育中心、休憩用地及觀望塔等設施供市民欣賞；於東涌西作少規模的鄉村式發展，及增設相容性高的社區設施。顧問團隊會於制定發展原則及方案時，將上述建議列入考慮條件當中。更多詳細的規劃建議將會於制定初步發展方案及大綱圖時再作考慮。
- 3.3.8** 團體亦提出對天然資源的保育規劃及管理；並特別建議把東涌河、附近的林木土地及沿岸一帶分別劃為「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」及「海岸保護區」。這些建議會於進行環境評估時作一併研究。
- 3.3.9** 團體亦建議透過改善大嶼山郊野公園與鄰近的旅遊勝地，如昂坪360、寶蓮寺及天壇大佛之間的交通連接，吸引更多旅客到東涌河谷遊覽。由於有關提議並不在本研究的探討範圍內，顧問團隊會把以上建議交由旅遊事務署作詳細考慮。
- 城市規劃設計顧問有限公司提交之建議書 城市規劃設計顧問有限公司 就東涌西的發展提出兩個於東涌灣填海方案，分別是水道式填海和島嶼式填海，兩者不同之處在於填海的指定位置。
- 3.3.10** 兩個方案均會將北部的土地都會混合式土地用途，如興建企業大樓、零售商舖、度假酒店、休閒設施和住宅。在發展密度方面，沿海地區建議作中密度發展、較內陸的位置會作高密度發展、而東涌谷則作低至中密度發展，如興建安老院、度假酒店、學校。此外，UDP 亦建議在逸東邨和東涌市中心之間興建一個大型公園、於逸東邨旁(西面)設立訪客中心區、於東涌西增設港鐵站；以及於沿海地區的水道兩側或於人工島嶼周邊位置位置興建海濱長廊，為公眾提供休憩空間。
- 3.3.11** 顧問團隊會於制定發展原則及方案時，將上述混合式發展的建議列入考慮中，以取得平衡及可持續的發展。詳細的規劃內容，如發展密度、位置及設施類別等，將會於制定初步發展方案及大綱圖時再作詳細考慮。由於東涌灣有很高的生態價值，故所提及填海的建議將不會列入考慮。

杜立基規劃顧問有限公司 (KTA) 提交之建議書

- 3.3.12** KTA 的意見主要是關於東涌西的發展，當中包括：於東涌谷中部興建中高密度住宅，於東涌谷周邊興建中密度住宅；於東涌河以西發展「住宅區一」及「租住公共屋苑」（原有的村落將不會受到任何影響）。KTA 亦提議應在東涌西增設更多休憩空間；在逸東邨以北增設一大型公園；於東涌西中部及南部增設政府、機構或社區設施和教育區；於東涌灣附近發展康樂設施，如青年旅舍、國際青年中心、水上活動中心；以及在逸東邨西面增設新港鐵站、發展度假式酒店及漁人碼頭。
- 3.3.13** KTA 亦建議利用海濱行人道連結沿海的景點如馬灣涌村、東涌小炮台、侯王宮及度假村，並建立一個完善的單車網絡連接海傍及內陸地區，提倡綠色交通。
- 3.3.14** 顧問團隊於制定發展原則及方案時，會將上述建議列入考慮。詳細的規劃內容，例如房屋密度、位置及設施類別等，將會於制定初步發展方案及大綱圖時才作詳細考慮。
- 3.3.15** 關於在於東涌谷的中心設立綜合發展區，並於該區增建港鐵站的建議，由於該處有較高的生態價值，加上需顧及鄰近發展的相容性，故建議暫時不會在制定發展方案時作考慮。

個別獨立人士提交之建議書

- 3.3.16** 意見普遍不支持於東涌灣進行填海，但建議可於映灣園對出填海。有關建議會於制定發展原則及方案時作詳細考慮。
- 3.3.17** 計劃中有部分意見關於東涌東交匯處、翔東路、於小蠔灣北大嶼山公路，以及港鐵服務等交通及道路工程；另外也有提及防止東涌區內的交通、港珠澳大橋及香港國際機場對環境造成影響的措施。但上述的建議都不包括在是次研究的範圍內，故在制定發展方案時，這些建議暫不列作考慮。顧問團隊將把以上建議交由相關的政策局及政府部門作詳細參考。