

赤鱗角分區計劃大綱草圖編號 S/I -CLK/15

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

**城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對赤鱗角分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CLK/14
所作修訂項目附表**

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目-

- A 1 項 — 把香港口岸的一幅土地由「其他指定用途」註明「口岸」地帶及「道路」改劃為「其他指定用途」註明「口岸及與機場有關的支援用途」地帶及刪除其建築物高度限制。
- A 2 項 — 刪除在香港口岸劃作「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶和「其他指定用途」註明「附屬控制站」地帶的建築物高度限制。
- B 1 項 — 把機場島東岸地區的一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「美化市容」地帶、「其他指定用途」註明「公路維修區」地帶和「道路」改劃為「商業」地帶及刪除其建築物高度限制。
- B 2 項 — 刪除在機場島東岸地區劃作「其他指定用途」註明「公路維修區」地帶的建築物高度限制。
- C 項 — 把機場東面的一幅土地由「其他指定用途」註明「機場」地帶改劃為「其他指定用途」註明「機場服務設施用地」地帶。
- D 項 — 把機場島位於香港國際機場一號客運大樓以北及鄰近暢航路的一幅土地由「其他指定用途」註明「機場」地帶改劃為「商業」地帶。
- E 項 — 把機場島東岸地區劃作「其他指定用途」註明「海上救援站」地帶的區域從規劃區內剔除。

圖則顯示根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）批准的多式聯運中轉客運大樓封閉行車橋及航天走廊，以供參考。經批准的道路方案須當作為根據《城市規劃條例》第 13A 條獲得核准。圖則上亦顯示了擬議的機場東涌專道，以供參考。

由於港珠澳大橋香港連接路及屯門至赤鱗角連接路的工程已經完成，故藉此機會刪除圖則上有關行政長官會同行政會根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第370章）批准這兩項工程的註明。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目-

- (a) 加入新的「其他指定用途」註明「口岸及與機場有關的支援用途」地帶的《註釋》。
- (b) 刪除「其他指定用途」註明「口岸」、「美化市容地帶」及「海上救援站」地帶的《註釋》。
- (c) 在「其他指定用途」註明「商業園」地帶的第一欄用途內，把「貨物裝卸及貨運設施(只限貨物調配中心、貨運代理服務和物流中心)」修訂為「貨物裝卸及貨運設施」。
- (d) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶，以在第一欄用途內加入「與海事有關的設施」及更新該地帶的規劃意向。
- (e) 修訂「其他指定用途」註明「公路維修區」地帶，以更新該地帶的規劃意向及刪除「備註」。
- (f) 修訂「其他指定用途」註明「附屬控制站」地帶，以更新該地帶的規劃意向及刪除「備註」。
- (g) 修訂「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶，以更新該地帶的規劃意向及刪除「備註」。

城市規劃委員會

2021年12月31日

赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/15

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。

- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。對於有關用途，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給許可；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站／行人捷運系統上落客處或路旁停車處、單車徑、鐵路路軌、行人捷運系統路軌及車廠、鐵路車站、鐵路車站入口、鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、飛機燃料管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程，以及機場在運作、安全和保安方面所需的設施，包括任何雷達、導航設備和通訊裝置；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/15

土地用途表

| | <u>頁次</u> |
|----------|-----------|
| 商業 | 1 |
| 政府、機構或社區 | 2 |
| 其他指定用途 | 3 |
| 綠化地帶 | 11 |

商業

| 第一欄 | 第二欄 |
|---------------|-----------------------------------|
| 經常准許的用途 | 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |
| 機場客運大樓 | 貨物裝卸及貨運設施 |
| 救護站 | (只限貨運代理服務中心) |
| 播音室、電視製作室及／或 | 政府垃圾收集站 |
| 電影製作室 | 研究所、設計及發展中心 |
| 貨物裝卸及貨運設施 | |
| (只限貨物調配中心) | |
| 商營浴室／按摩院 | |
| 食肆 | |
| 教育機構 | |
| 展覽或會議廳 | |
| 渡輪碼頭 | |
| 政府用途(未另有列明者) | |
| 直升機升降坪 | |
| 酒店 | |
| 資訊科技及電訊業 | |
| 機構用途(未另有列明者) | |
| 場外投注站 | |
| 辦公室 | |
| 加油站 | |
| 娛樂場所 | |
| 康體文娛場所 | |
| 私人會所 | |
| 政府診所 | |
| 公廁設施 | |
| 公共車輛總站或車站 | |
| 公用事業設施裝置 | |
| 公眾停車場(貨櫃車除外) | |
| 可循環再造物料回收中心 | |
| 垃圾處理裝置 | |
| 宗教機構 | |
| 商店及服務行業 | |
| 社會福利設施 | |
| 訓練中心 | |
| 私人發展計劃的公用設施裝置 | |
| 批發行業 | |

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以及進行與機場有關或其他的商業活動。

政府、機構或社區

| 第一欄 經常准許的用途 | 第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |
|--|--|
| 空郵中心 救護站 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 | 危險品倉庫 辦公室 娛樂場所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 污水處理／隔篩廠 私人發展計劃的公用設施裝置 |

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以支援機場的運作，並為機場島的其他發展提供所需服務。

其他指定用途

| 第一欄 | 第二欄 |
|---------|-----------------------------------|
| 經常准許的用途 | 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |

只適用於「機場」

航空貨運處理系統及設施
飛機旅客辦理手續及
貨運處理系統／設施
機場客運大樓及客運廊
航空交通管制塔及中心
飛機維修設施及服務
飛行區
機場停機坪
機場跑道
機場支援及維修設施
機場滑行道
停機坪控制中心
飛機燃料貯存設施
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
加油站
碼頭
公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是發展機場的運作設施。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

| 第一欄 | 第二欄 |
|---------|-----------------------------------|
| 經常准許的用途 | 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |

只適用於「機場服務設施用地」

| | |
|-----------------|--------|
| 航空貨運處理系統及設施 | 危險品倉庫 |
| 航機膳食供應設施及服務 | 工業用途 |
| 飛機維修設施及服務 | 娛樂場所 |
| 飛機燃料貯存設施 | 康體文娛場所 |
| 貨物裝卸及貨運設施 | 政府診所 |
| 食肆 | |
| 教育機構 | |
| 展覽或會議廳 | |
| 政府垃圾收集站 | |
| 政府用途(未另有列明者) | |
| 直升機升降坪 | |
| 辦公室 | |
| 露天貯物(露天存放危險品除外) | |
| 加油站 | |
| 公廁設施 | |
| 公共車輛總站或車站 | |
| 公用事業設施裝置 | |
| 公眾停車場(貨櫃車除外) | |
| 可循環再造物料回收中心 | |
| 垃圾處理裝置 | |
| 商店及服務行業 | |
| 訓練中心 | |
| 私人發展計劃的公用設施裝置 | |
| 汽車修理工場 | |
| 車輛等候區 | |
| 貨倉(危險品倉庫除外) | |
| 批發行業 | |

規劃意向

此地帶的規劃意向，是發展利便機場運作的輔助設施。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

| 第一欄 | 第二欄 |
|---------|-----------------------------------|
| 經常准許的用途 | 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |

只適用於「口岸及與機場有關的支援用途」

| | |
|-------------------------------|--------|
| 播音室、電視製作室及／或 電影製作室 | 危險品倉庫 |
| 口岸 | 酒店 |
| 貨物裝卸及貨運設施 | 工業用途 |
| 食肆 | 場外投注站 |
| 教育機構 | 娛樂場所 |
| 展覽或會議廳 | 康體文娛場所 |
| 政府垃圾收集站 | 私人會所 |
| 政府用途(未另有列明者) | 宗教機構 |
| 直升機升降坪 | |
| 資訊科技及電訊業 | |
| 與海事有關的設施 | |
| 辦公室 | |
| 露天貯物(露天存放危險品除外) | |
| 加油站 | |
| 碼頭 | |
| 政府診所 | |
| 公廁設施 | |
| 公共車輛總站或車站 | |
| 公用事業設施裝置 | |
| 公眾停車場(貨櫃車除外) | |
| 雷達、導航設備及電訊裝置 | |
| 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 | |
| 可循環再造物料回收中心 | |
| 垃圾處理裝置 | |
| 研究所、設計及發展中心 | |
| 污水處理／隔篩廠 | |
| 商店及服務行業 | |
| 訓練中心 | |
| 私人發展計劃的公用設施裝置 | |
| 汽車修理工場 | |
| 車輛等候區 | |
| 貨倉(危險品倉庫除外) | |
| 批發行業 | |

規劃意向

此地帶的規劃意向，是興建港珠澳大橋的口岸及發展與機場有關的支援設施。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

| 第一欄 | 第二欄 |
|---------|-----------------------------------|
| 經常准許的用途 | 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |

只適用於「商業園」

| | |
|-------------------|--------|
| 播音室、電視製作室及／或電影製作室 | 危險品倉庫 |
| 貨物裝卸及貨運設施 | 工業用途 |
| 食肆 | 汽車修理工場 |
| 教育機構 | |
| 展覽或會議廳 | |
| 政府垃圾收集站 | |
| 政府用途(未另有列明者) | |
| 直升機升降坪 | |
| 酒店 | |
| 資訊科技及電訊業 | |
| 場外投注站 | |
| 辦公室 | |
| 加油站 | |
| 娛樂場所 | |
| 康體文娛場所 | |
| 私人會所 | |
| 政府診所 | |
| 公廁設施 | |
| 公共車輛總站或車站 | |
| 公用事業設施裝置 | |
| 公眾停車場(貨櫃車除外) | |
| 可循環再造物料回收中心 | |
| 垃圾處理裝置 | |
| 宗教機構 | |
| 研究所、設計及發展中心 | |
| 商店及服務行業 | |
| 社會福利設施 | |
| 訓練中心 | |
| 私人發展計劃的公用設施裝置 | |
| 車輛等候區 | |
| 貨倉(危險品倉庫除外) | |
| 批發行業 | |

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地進行與機場有關的商業活動。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

| 第一欄 | 第二欄 |
|---------|-----------------------------------|
| 經常准許的用途 | 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |

只適用於「公路維修區」

| | |
|------------------|------------------|
| 美化市容地帶 | 公用事業設施裝置(未另有列明者) |
| 政府用途 | |
| 公路維修區 | |
| 公用事業設施裝置(只限電力支站) | |

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供後勤用地，以便進行香港連接路的營運和維修工作。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

| 第一欄 | 第二欄 |
|---------|-----------------------------------|
| 經常准許的用途 | 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |

只適用於「碼頭」

| | |
|----------|-----------------|
| 政府用途 | 食肆 |
| 與海事有關的設施 | 展覽或會議廳 |
| 碼頭 | 船隻加油站 |
| 海上救援站 | 辦公室 |
| | 公眾停車場(貨櫃車除外) |
| | 商店及服務行業(未另有列明者) |

規劃意向

此地帶的規劃意向，是興建碼頭，為機場島提供海路交通設施。

備註

當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

| 第一欄 | 第二欄 |
|---------|-----------------------------------|
| 經常准許的用途 | 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |

只適用於「附屬控制站」

| | |
|-------|------------------|
| 附屬控制站 | 政府用途 公用事業設施裝置 |
|-------|------------------|

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是興建附屬控制站。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

| 第一欄 | 第二欄 |
|---------|-----------------------------------|
| 經常准許的用途 | 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |

只適用於「通風大樓」

通風大樓

政府用途
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是興建通風大樓。

綠化地帶

| 第一欄 | 第二欄 |
|--------------|-----------------------------------|
| 經常准許的用途 | 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |
| 政府用途(只限報案中心) | 吊車路線及終站大樓 |
| 自然保護區 | 郊野學習／教育／遊客中心 |
| 自然教育徑 | 政府垃圾收集站 |
| 野餐地點 | 政府用途(未另有列明者) |
| 公廁設施 | 加油站 |
| 野生動物保護區 | 康體文娛場所 |
| | 公用事業設施裝置 |
| | 公眾停車場(貨櫃車除外) |
| | 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 |
| | 廣播電台發射塔裝置 |
| | 私人發展計劃的公用設施裝置 |

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存位於機場島東南端的圓丘的現有自然景觀，以作為與鄰近新市鎮之間的一個緩衝區，使該新市鎮的景觀和環境不會受到影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

赤鱗角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/15

說明書

說明書

赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/15

| <u>目錄</u> | <u>頁次</u> |
|-----------------|-----------|
| 1. 引言 | 1 |
| 2. 擬備該圖的權力依據及程序 | 1 |
| 3. 擬備該圖的目的 | 3 |
| 4. 該圖的《註釋》 | 3 |
| 5. 規劃區 | 3 |
| 6. 人口 | 4 |
| 7. 土地用途地帶 | |
| 7.1 商業 | 4 |
| 7.2 政府、機構或社區 | 5 |
| 7.3 其他指定用途 | 5 |
| 7.4 綠化地帶 | 6 |
| 8. 交通 | 7 |
| 9. 公用設施 | 9 |
| 10. 文化遺產 | 10 |
| 11. 機場高度限制 | 10 |
| 12. 規劃的實施 | 11 |

赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/15

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/15》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 一九九六年五月二十二日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第3(1)(a)條，指示城規會為赤鱸角機場島擬備分區計劃大綱圖。一九九六年十二月十三日，《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/1》根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。城規會其後對該分區計劃大綱草圖作出修訂，並根據條例第7條予以展示，以供公眾查閱。二零零一年四月十日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准赤鱸角分區計劃大綱草圖；該分區計劃大綱圖其後重新編號為 S/I-CLK/3。二零零一年四月二十日，《赤鱸角分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CLK/3》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。

2.2 二零零一年九月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《赤鱸角分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CLK/3》發還城規會以作出修訂。城規會對該分區計劃大綱圖作出修訂，並根據條例第5條予以展示，以供公眾查閱。二零零二年十月八日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准赤鱸角分區計劃大綱草圖；該分區計劃大綱圖其後重新編號為 S/I-CLK/5。二零零二年十月十八日，《赤鱸角分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CLK/5》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。

2.3 二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《赤鱸角分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CLK/5》發還城規會以作出修訂。其後，城規會對該分區計劃大綱圖作出四次修訂，並根據條例第5條或第7條予以展示，以供公眾查閱。

2.4 二零零六年五月九日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准赤鱸角分區計劃大綱草圖；該分區計劃大綱草圖其後重新編號為 S/I-CLK/10。

- 2.5 二零零九年三月二十八日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會擴大赤鱗角分區計劃大綱圖的規劃區範圍，以涵蓋興建港珠澳大橋香港口岸、港珠澳大橋香港連接路、屯門至赤鱗角連接路南面出入口和進行其他擬議道路工程的地方，以及消防處海上救援設施的擬議重置地點。
- 2.6 二零零九年五月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《赤鱗角分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CLK/10》發還城規會以作出修訂。
- 2.7 二零零九年六月十二日，城規會根據條例第 5 條，展示《赤鱗角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/11》，以供公眾查閱。該圖收納了有關闢設香港口岸、港珠澳大橋香港連接路及屯門至赤鱗角連接路南面出入口的擬議填海區的運輸基礎設施及土地用途建議。二零一一年十月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准赤鱗角分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-CLK/12。二零一一年十月二十一日，分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CLK/12 根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一四年九月二十三日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會擴大赤鱗角分區計劃大綱圖的規劃區範圍，以涵蓋用作興建香港國際機場第三條跑道的擬議填海區。
- 2.9 二零一五年二月二十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《赤鱗角分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CLK/12》發還城規會以作出修訂。發還圖則一事於二零一五年三月二十七日根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.10 二零一五年五月八日，城規會根據條例第 5 條，展示《赤鱗角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/13》，以供公眾查閱。該圖加入了有關用作興建香港國際機場第三條跑道的擬議填海區的土地用途建議。二零一六年四月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准赤鱗角分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-CLK/14。二零一六年四月二十九日，城規會根據條例第 9(5)條展示分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CLK/14，以供公眾查閱。
- 2.11 二零二一年八月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《赤鱗角分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CLK/14》發還城規會以作修訂。發還圖則一事於二零二一年八月二十日根據條例第 12(2)條在憲報公布。

- 2.12 二零二一年十一月三十日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會把一幅原本劃作「其他指定用途」註明「海上救援站」地帶的用地從規劃區剔除。
- 2.13 二零二一年十二月三十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《赤鱗角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/15》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖加入了有關機場島和香港口岸(前稱「香港口岸人工島」)的土地用途建議。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示赤鱗角機場島、香港口岸及港珠澳大橋香港連接路的概括土地用途地帶和主要運輸網，以便把規劃區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖顯示該規劃區內概括的發展原則。由於該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和進行發展時，道路和鐵路的路線，以及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別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許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。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。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區(下稱「該區」)位於大嶼山北岸對面，涵蓋赤鱗角香港國際機場現有的機場島及用作興建第三條跑道的填海區、香港口岸、港珠澳大橋香港連接路的一部分及屯門至赤鱗角連接路南面出入口，在地理上與位於東涌的新市鎮發展相隔一條闊 200 米的水道。
- 5.2 該區的界線在圖上以粗虛線顯示。該圖所涵蓋的面積共約 2 095 公頃，其中包括指定用作發展碼頭的海面。
- 5.3 大嶼山北岸地區的地質情況複雜，可以對地基設計及建造工程的發展成本和建築計劃造成重大影響。受影響地區稱為「大嶼山北

岸的指定地區」。有關大嶼山北岸的地質資料及地基工程技術指引，可向土木工程拓展署索閱。

6. 人口

- 6.1 除了住在機場島上的酒店和員工宿舍的人外，並無居住人口。
- 6.2 現時該區的工作人員約有 65 000 人，預計全面發展後，設有第三條跑道的機場島上的工作人員人數會增至約 141 000 人。如把機場島和香港口岸的最新土地用途建議一併計算在內，該區的工作人員總人數會增至約 156 000 人。
- 6.3 香港國際機場是全球最繁忙的機場之一。二零一九年，使用香港國際機場的飛機旅客約為 7 150 萬人次，而總貨運吞吐量約為 480 萬公噸。機場擴建完成後，根據三跑道系統項目增設了第三條跑道及相關的客運大樓設施，每年可處理的客運量將增至約 1 億人次，而總貨運吞吐量約為 1 000 萬公噸。如有需要，可處理的客運量和貨運量亦可進一步增加。
- 6.4 香港口岸旨在提供所需設施，以便政府部門對使用港珠澳大橋的車輛和旅客執行警務、海關、入境及檢疫管制工作，並提供與機場有關的支援設施及其他所需的支援設施。二零一九年，港珠澳大橋平均每日的跨境雙程交通流量約為 4 200 架次，而單日錄得的雙程交通流量最高超過 7 000 架次。到二零三五年，港珠澳大橋每日的雙程交通流量預計約為車輛 36 000 至 49 000 架次及旅客 191 000 至 234 000 人次。

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積 129.33 公頃

- 7.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以及進行與機場有關或其他的商業活動。機場島的東部屬於這個地帶，預算用作提供優美宜人的環境，供與機場有關的企業和其他商業活動之用。這些商業活動有需要佔用機場島上優越而又方便的地點。這個地帶內計劃興建酒店、辦公室、零售店、展覽中心、康樂設施和其他輔助設施。此外，當局亦預留土地作機場客運大樓、地面運輸中心及客運渡輪碼頭之用。
- 7.1.2 這個地帶設有四通八達的運輸網，把區內的商業發展、客運大樓、地面運輸中心和機場快線機場站連接起來。此外，還設有公共停車場。因此，在這個地帶內，有很大部分的地方將會用來闢設運輸基礎設施。

7.2 政府、機構或社區：總面積 13.84 公頃

7.2.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以支援機場的運作，並為機場島的其他發展提供所需服務。

7.2.2 這個地帶內現有的主要政府、機構或社區設施，包括政府飛行服務隊中心、消防局、警署和空郵中心。

7.3 其他指定用途：總面積 1 884.45 公頃

7.3.1 這個地帶涵蓋註明作下列指定用途的土地：

7.3.2 機場：1 456.12 公頃

此地帶的規劃意向，是發展機場的運作設施。機場島的北部屬於這個地帶。主要設施包括跑道、飛行區、航空交通管制塔、機場客運大樓和客運廊，以及停機坪。這些設施的用途獨特，並已列入《註釋》第一欄，作為經常准許的用途，使機場在運作上的發展可以享有最大的靈活性。其他准許的用途包括「飛機燃料貯存設施」、「飛機旅客辦理手續及貨運處理系統／設施」和「航空貨運處理系統及設施」，其中「航空貨運處理系統及設施」包括貨運停機坪、貨物等候區和貨物裝卸坪等等。

7.3.3 機場服務設施用地：216.38 公頃

此地帶的規劃意向，是發展利便機場運作的輔助設施。機場東面、西面和南面的土地屬於這個地帶。主要的輔助設施包括航空貨運大樓、飛機膳食供應設施、飛機加油設施、飛機維修設施和飛機燃料庫。

7.3.4 口岸及與機場有關的支援用途：149.56 公頃

此地帶的規劃意向，主要是興建港珠澳大橋的口岸及進行相關活動，以及在香港口岸興建與機場有關的支援設施。主要口岸設施包括車輛清關設施、旅客出入境大樓、過境大堂、上落客區、公共運輸交匯處、政府辦公室，以及其他使用港珠澳大橋所需的支援設施。與機場有關的主要支援用途，包括興建供內地和澳門車輛使用的自動化轉機停車場和訪港停車場、香港國際航空學院的校舍和宿舍，以及發展航空貨運物流及供機場社區使用的其他相關支援設施。

7.3.5 商業園：44.92 公頃

此地帶的規劃意向，主要是提供土地進行與機場有關的商業活動。機場南部的一塊土地屬於這個地帶。這個地帶預算用作闢設貨運代理中心、與機場有關的寫字樓、航空公司的總辦事處和行政大樓，以及酒店和零售商店等。

7.3.6 公路維修區：2.95 公頃

此地帶的規劃意向，是提供後勤用地，以便進行港珠澳大橋香港連接路的營運和維修工作。港龍大廈及中航大廈以南的土地位於此地帶內。

7.3.7 碼頭：14.19 公頃

此地帶的規劃意向，是興建碼頭，為機場島提供海路交通設施。東北岸的地區劃入此地帶，用作興建碼頭，為機場和與海事有關的設施提供渡輪服務。

7.3.8 附屬控制站：0.04 公頃

此地帶的規劃意向，主要是興建附屬控制站，附屬控制站位於屯門至赤鱗角連接路隧道南面出入口附近。

7.3.9 通風大樓：0.30 公頃

此地帶的規劃意向，主要是興建通風大樓，通風大樓位於屯門至赤鱗角連接路隧道南面出入口填海區的北端。

7.4 綠化地帶：總面積 21.30 公頃

7.4.1 此地帶的規劃意向，是保存位於機場島東南端的圓丘的現有自然景觀，以作為與鄰近新市鎮發展之間的一個緩衝區，使該新市鎮的景觀和環境不會受到影響。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。這個地帶亦會闢設一個靜態康樂場地。觀景山位於這個地帶內。

7.4.2 這個地帶內的發展會受到嚴格管制。城規會會參考相關的城市規劃委員會規劃指引，按個別情況考慮每份發展建議書。城規會已就東涌吊車項目的多個重要組成部分批給規劃許可，包括批准在觀景山山麓興建機場島轉向塔、吊纜支撐塔，以及橫跨該山麓的吊車路線。

7.4.3 港珠澳大橋香港連接路有一路段是隧道，貫穿觀景山。

8. 交通

8.1 道路

- 8.1.1 該圖只顯示主要的道路網。該圖是一小比例圖，路口和交匯處、區內道路和行人徑尚待詳細設計，並沒有在圖上顯示。
- 8.1.2 北大嶼山公路沿大嶼山北岸伸展，是機場和香港其他地區之間的重要連接通道。機場的對外陸路交通，主要依賴北大嶼山公路和青嶼幹線。青嶼幹線經青衣島的主要交匯處通往三號幹線，再取道西九龍公路和西區海底隧道直達中環。在青衣島的主要交匯處亦有一條連接道路，經汀九橋通往新界西北部。
- 8.1.3 機場與東涌之間分別建有兩條道路橋樑。北大嶼山公路大橋為車輛提供一條通往市區的快速道路，而赤鱗角南路大橋則主要供往來東涌與機場之間的車輛使用。
- 8.1.4 該區還會設置一個四通八達的區內道路網和行人捷運系統，方便往來機場客運大樓、地面運輸中心、機場輔助設施和其他發展。基於保安理由，機場限制區內的道路將會禁止公眾進入。
- 8.1.5 香港口岸經港珠澳大橋香港連接路接駁至香港特別行政區邊界外的港珠澳大橋主橋。香港口岸設有區內道路網絡，應付所有所需的公共交通。另外已設置執勤員工專用的支路系統，方便他們前往香港口岸的不同位置，而不會阻礙正常交通。
- 8.1.6 港珠澳大橋香港連接路是連接香港特別行政區邊界的港珠澳大橋主橋與香港口岸的三線雙程分隔車道，約 12 公里長。香港連接路包括(i)海上高架橋(由香港特別行政區邊界至機場島近南環路的着陸地點)及陸上高架橋(由機場島的着陸地點至觀景山)，全長約 9.4 公里；(ii)位於觀景山約 1 公里長的隧道；以及(iii)位於機場島東岸約 1.6 公里長的地面道路，通往香港口岸。
- 8.1.7 從香港口岸可由以下的道路連接香港境內道路網絡：
- (a) 通往機場島的連接路，往來香港國際機場及東涌；
 - (b) 屯門至赤鱗角連接路的主隧道，往來屯門及新界西北；以及

(c) 屯門至赤鱗角連接路南面通道，往來大嶼山及香港其他地區。

8.1.8 屯門至赤鱗角連接路是一條天橋連隧道的雙線雙程分隔車道，包括約 5 公里長的海底隧道及 4 公里長的高架橋，由屯門望后石經香港口岸通往北大嶼山及香港國際機場。該連接路為新界西北部及大嶼山提供一條新的策略性走廊，以紓緩青嶼幹線日後可能出現的擠塞情況。連接路亦可提供另一條道路，由屯門直通香港國際機場，應付旅客和物流業的需求。

8.1.9 二零一九年四月二十三日，多式聯運中轉客運大樓封閉行車橋根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)獲授權興建。該行車橋連接機場島與香港口岸，方便旅客往來香港國際機場與香港口岸而無須辦理香港的出入境及清關手續。此外，二零二一年十二月三日，航天走廊亦根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)獲授權興建。航天走廊是連接機場島與香港口岸之間的道路橋樑，並有自動駕駛穿梭服務和行人步行道。該圖上標示有關道路計劃，僅供參考之用。按照條例第 13A 條，根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)授權進行的道路工程計劃，須當作為根據條例獲得核准。

8.1.10 為長遠打算，現正計劃興建一條連接香港口岸與東涌市中心並有自動駕駛穿梭服務的專用連接道路(機場東涌專道)。

8.2 鐵路

8.2.1 機場快線是特別為飛機旅客而設的快速列車服務，班次頻密，往來香港島和機場之間，中途站設於九龍和青衣。機場快線機場站鄰接機場客運大樓，而博覽館站則位於一個展覽中心(亞洲國際博覽館)的北面。

8.2.2 為本港市民提供服務的香港鐵路(下稱「港鐵」)東涌線，同樣行走機場快線的路線，但終站設於東涌市中心。使用鐵路服務前往機場的市民，也可乘搭港鐵東涌線列車前往東涌，然後在東涌轉乘接駁巴士往機場。

8.2.3 通過地底旅客捷運系統，可從機場客運大樓通往海天客運碼頭。旅客捷運系統可擴展，連接香港口岸及香港國際機場，方便旅客過境。

8.2.4 根據「明日大嶼願景」，建議可能在較遠期興建鐵路，經由香港口岸連接屯門西與交椅洲附近水域人工島。

8.3 渡輪

現有的渡輪碼頭，即海天客運碼頭，位於該區的東北岸。在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶內還可興建渡輪碼頭和其他碼頭，以便加強渡輪服務。香港機場管理局(下稱「機管局」)已於二零零九年開始營運海天客運碼頭，為機場的過境旅客提供服務。當局現正研究進一步發展碼頭和靠泊設施，供 SKYCITY 航天城和香港國際機場使用。

8.4 公共交通

8.4.1 除鐵路和渡輪外，專利巴士和的士亦是前往該區的重要公共交通工具。

8.4.2 為方便旅客和接機、送機的人士，地面運輸中心與機場快線機場站及機場客運大樓緊密連接。地面運輸中心包括一個設有各種交通工具的公共交通交匯處，以及分別為抵港和離港旅客而設的抵港層和離港層。

8.4.3 香港口岸已設置兩個公共運輸交匯處，以應付跨境旅客的需求。

9. 公用設施

9.1 供水

9.1.1 該區的食水由東涌食水配水庫經分配水管(包括一條專為機場地區直接供應食水的水管)供應給用戶。

9.1.2 機場島已建有一個網狀海水供應系統。這個系統可發揮兩種功能，既可幫助空氣調節系統散熱，亦可提供海水供沖廁之用。

9.2 電力供應

該區通過一個新的輸電網獲得電力供應。當局已預留足夠土地作興建電力支站之用，以應付短期和長遠的需求。

9.3 電話服務

該區建有一個電話機樓，為用戶提供電話服務。

9.4 煤氣供應

煤氣供應由現時在新界的網絡經海底管道延展至該區。煤氣管道已敷設至打棚埔(位於該區範圍外)，然後經北大嶼山大蠔(位於該區範圍外)的煤氣喉管清理站／煤氣高壓調壓站，將煤氣供應給該區。

9.5 污水收集和排水系統

9.5.1 污水渠收集機場島的污水並輸往污水抽水站，再轉送往北大嶼山小蠔灣(位於該區範圍外)的污水處理廠處理。現有香港口岸的污水會經由污水渠收集，然後輸往香港口岸的污水處理廠。機管局將在香港口岸闢建新的污水處理廠，並負責監察該廠的運作和保養。新建污水處理廠可處理機管局在該處進行擬議發展所產生的額外污水。

9.5.2 機場島的雨水排放系統接駁機場島外圍的排水口。機場島的污水收集系統和雨水排放系統的保養和運作，由機管局負責。香港口岸的所有新的雨水渠及暗渠將盡量跟隨車道路線鋪設。

10. 文化遺產

區內的蝦螺灣具考古研究價值的地點具保存價值。倘有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須事先徵詢發展局轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。如無可避免會對具考古研究價值的地點造成滋擾，便須採取措施加以保護，並須事先就有關措施取得古蹟辦的同意，例如是否需要進行詳細的考古影響評估，以評定擬議工程所帶來的考古影響。如有必要，須由一名合資格的考古學家根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以便進行考古調查。在申請牌照前，須向古蹟辦提交考古影響評估的建議，並取得古蹟辦的同意。項目倡議者須根據考古影響評估的結果，在徵詢古蹟辦的意見後，全面實施適當的緩解措施。

11. 機場高度限制

該區的建築物高度(包括所有天台構築物)必須符合《香港機場(障礙管制)條例》(第 301 章)下訂明的圖則所指明的「限制高度」(此高度就是一般所指的機場高度限制)，有關限制是經考慮香港國際機場三跑道系統發展計劃而訂定的。建於或將建於該區內的任何建築物或構築物或設備(包括這些建築物或構築物或設備的任何加建部分或裝置)的任何部分均不得超逾圖則上就該地區而指明的機場高度限制。

12. 規劃的實施

- 12.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

機場島

- 12.2 興建機場是十大機場核心計劃項目之一。機場的主要地盤開拓工程於一九九二年展開，所有地盤平整工程在一九九五年六月完成。
- 12.3 一九九五年十二月，當局向機管局批出機場島作機場的發展和運作之用。根據批地條件，機管局須擬備一份機場概念圖則和為個別建築工程擬備總綱發展藍圖，而這些圖則必須符合政府的要求。
- 12.4 機場於一九九八年七月六日啟用時，設有一條跑道、一座機場客運大樓、各項相關的機場設施和商業發展。第二條跑道亦於一九九九年八月投入服務。至於其他額外的設施，則會分期興建，以配合航空交通量的增加。
- 12.5 包括北大嶼山公路和機場鐵路在內的重要運輸連接道路，亦是機場核心計劃項目的組成部分。這些計劃分別由路政署和香港鐵路有限公司負責進行。
- 12.6 二零一五年三月十七日，行政會議確認香港國際機場有必要建立三跑道系統。三跑道系統包括第三條跑道連相關的滑行道、停機坪和飛機停泊位、新的機場客運廊大樓、擴建現時二號客運大樓、有關的機場限制區及機場限制區外的工程連相關的附屬及配套設施。

港珠澳大橋香港口岸

- 12.7 二零零七年一月七日，港珠澳大橋專責小組建議三地政府在各自境內設置港珠澳大橋口岸。專責小組由國家發展和改革委員會領導，成員包括交通運輸部、國務院港澳事務辦公室，以及香港特區、廣東省和澳門特區政府的代表。港珠澳大橋(連同香港口岸和香港連接路)為香港特區和珠江西岸提供陸路交通聯繫，有助

香港特區的旅遊業、物流業、金融業及貿易發展，並鞏固香港特區作為國際航運和航空中心的地位，以及促進香港特區和珠江西岸的經濟融合。

- 12.8 香港口岸和港珠澳大橋香港連接路已於二零一八年十月二十四日通車，而屯門至赤鱸角連接路亦已於二零二零年十二月二十七日啟用。

規劃申請

- 12.9 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括城規會頒布的指引。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處、規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。

城市規劃委員會
二零二一年十二月