

# 南丫島索罟灣

## 前南丫石礦場地區

未來土地用途發展規劃及工程研究 - 可行性研究

Agreement No. CE 33/2011 (CE)

Planning and Engineering Study  
on Future Land Use at

**ex-Lamma**  
quarry area at

Sok Kwu Wan, Lamma Island  
Feasibility Study

第二階段社區參與報告

2017年2月



# 目錄

	頁
<b>1 引言</b>	<b>1</b>
1.1 背景	1
1.2 第二階段社區參與	1
1.3 報告目的及結構	2
<b>2 第二階段社區參與</b>	<b>3</b>
2.1 與法定及諮詢團體的簡介會	3
2.1.1 城市規劃委員會	3
2.1.2 南丫島南段鄉事委員會	3
2.1.3 南丫島北段鄉事委員會	3
2.1.4 南區區議會	4
2.1.5 離島區議會	4
2.1.6 土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會	4
2.1.7 立法會發展事務委員會	4
2.2 專家小組	5
2.2.1 趙麗霞教授	5
2.2.2 吳祖南博士	5
2.3 焦點小組會議	6
2.3.1 環保團體、專業學會及關注團體	6
2.3.2 旅遊及酒店業	6
2.4 公眾論壇	7
2.5 巡迴展覽	7
2.6 收到的書面意見	7
<b>3 主要意見摘要及回應</b>	<b>8</b>
3.1 發展需要	8
3.2 建議發展大綱草圖	9
3.2.1 發展主題	9
3.2.2 發展密度	11
3.3 土地用途及房屋組合	11
3.3.1 房屋組合	11
3.3.2 休閒及康樂用途	12
3.3.3 旅遊	13
3.4 社區設施及基建設施	14
3.4.1 社區設施	14
3.4.2 基建設施	15
3.5 連接性及交通設施	16
3.5.1 對內連接	16
3.5.2 對外連接	17

3.6	擬議發展帶來的影響	18
3.6.1	視覺、城市及園景設計	18
3.6.1.1	建築物高度及發展密度	18
3.6.1.2	與周邊地區的兼容性	19
3.6.1.3	無車環境	19
3.6.2	環境及生態影響	20
3.6.2.1	環境影響	20
3.6.2.2	生態影響	21
3.6.2.3	社會經濟影響	22
3.7	其他	22
3.7.1	策略性規劃南丫島的需求	22
3.7.2	南丫島其他地區的改善建議	22
3.7.3	實施	23
<b>4</b>	<b>未來路向</b>	<b>26</b>

## 附錄

- 附錄 1 第二階段社區參與活動列表
- 附錄 2 城市規劃委員會簡介會會議紀錄（節錄）
- 附錄 3 南丫島南段鄉事委員會會議紀錄
- 附錄 4 南丫島北段鄉事委員會會議紀錄
- 附錄 5 南區區議會簡介會會議紀錄（節錄）
- 附錄 6 離島區議會簡介會會議紀錄（節錄）
- 附錄 7 土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會簡介會會議紀錄  
（只供英文版本）（節錄）
- 附錄 8 立法會發展事務委員會簡介會會議紀錄（節錄）
- 附錄 9 趙麗霞教授意見摘要
- 附錄 10 吳祖南博士意見摘要
- 附錄 11 與環保團體、專業學會及關注團體的焦點小組會議紀錄
- 附錄 12 與旅遊及酒店業的焦點小組會議紀錄
- 附錄 13 公眾論壇意見摘要
- 附錄 14 第二階段社區參與活動照片
- 附錄 15 第二階段社區參與宣傳品
- 附錄 16 提意見者列表

# 1 引言

## 1.1 背景

香港特別行政區政府土木工程拓展署及規劃署於 2012 年 1 月 30 日委託奧雅納工程顧問公司進行「南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究」（本研究）。本研究會探討前南丫石礦場（研究地點）的發展潛力，包括與住宅用途相容的發展，及擬議發展對周邊地區（研究範圍）的影響。

前南丫石礦場（石礦場）位於索罟灣北岸。該石礦場於 1978 年開始運作，進行岩石挖掘及其加工及儲存。經過多年運作，前南丫石礦場剩下陡峭的岩壁，與附近的自然景觀並不相配，所以當局委託顧問進行「南丫島石礦場修復計劃及工程研究」，並於 2002 年完成修復工程。工程包括建造一系列寬闊和平坦的平台、5 公頃的人工湖、以及種植外來及本地品種的樹木。前南丫石礦場現有約 20 公頃平地及 1 公里長的海岸線，有潛力發展多種可共融的土地用途。現時研究地點以短期租約形式租予非牟利機構，作為環境教育及野外生活學習中心。

研究地點現時在南丫島分區計劃大綱圖為「未決定用途」地帶，其潛在發展用途有待詳細考慮。由於研究地點的面積及位處顯眼位置，分區計劃大綱圖內的說明書特別指出，未來任何於研究地點內的主要發展均應尋求公眾意見。

## 1.2 第二階段社區參與

本研究共進行兩個階段的社區參與，透過公開及公眾知悉的情況下與公眾交流意見，建立共識。有著公眾參與制訂前南丫石礦場的未來發展計劃，定更能增加本研究結果的認受性：—

- 第一階段：收集公眾對本研究地點未來發展的期望，以及對「房屋」及「旅遊及房屋」主題下的三個土地用途初步方案的意見；
- 第二階段：收集公眾對建議發展大綱草圖的意見，以便進一步優化發展建議。

第一階段社區參與已於 2012 年 12 月至 2013 年 2 月期間進行。考慮到第一階段社區參與收集到的公眾意見、本研究的願景和指導原則，以及已進行的技術評估後，我們制定了選取土地用途方案，並以建議發展大綱草圖呈現。

第二階段的社區參與於 2014 年 3 月 14 日開展，以收集公眾對建議發展大綱草圖的意見，以便於下一階段的研究進一步優化及確定建議發展大綱圖。為促進公眾參與討論，第二階段社區參與摘要及其他宣傳資料，包括簡介研究背景、第一階段社區參與的結果、願景和指導原則以及建議發展大綱草圖，已向公眾發佈作參考之用，亦更新了研究網站 (<http://www.ex-lammaquarry.hk>)，方便公眾查閱相關的宣傳及諮詢資料、社區參與活動的詳情、建議發展大綱草圖及本研究的最新進展。

為了收集社區不同界別人士的意見及建議，我們舉辦了一系列的社區參與活動，包括巡迴展覽、簡介會、焦點小組會議及公眾論壇。詳情請參閱附錄 1 的社區參與活動列表。

## 1.3 報告目的及結構

本報告的目的是總結於第二階段社區參與中收集到的公眾意見及建議，以及提供我們就這些意見及建議作出的回應。我們已分析收集到的意見及建議。經深入分析及充分考慮後，合適的概念或建議將會於下一階段納入建議發展大綱圖內。

本報告主要有以下部分：

- 第 1 章： 本研究的研究背景及第二階段社區參與計劃；
- 第 2 章： 第二階段社區參與活動概覽；
- 第 3 章： 主要意見摘要及回應；及
- 第 4 章： 未來路向。

## 2 第二階段社區參與

### 2.1 與法定及諮詢團體的簡介會

我們在社區參與期間與不同法定及諮詢團體進行了簡介會。這些簡介會的目的是收集相關機構對前南丫石礦場建議發展大綱草圖的意見及建議。諮詢團體及活動日期的列表記錄在**附錄 1**。

#### 2.1.1 城市規劃委員會

城市規劃委員會（城規會）的簡介會於 2014 年 3 月 14 日舉行。詳細意見請參閱**附錄 2**的會議紀錄。委員分享了他們就規劃概念、交通安排、對魚類養殖區的影響、政府、機構或社區設施的供應、旅遊及不同類型房屋組合的意見。

考慮到研究地點的特色及發展規模小，委員認為應考慮採取更有遠見的發展方案，例如推廣「生態城」或引進試驗計劃，以推廣研究地點的可持續發展。委員對於建議房屋組合是否合適有不同意見，有委員關注資助房屋會為居民帶來經濟負擔，因其對外交通支出相對較高。

委員支持旅遊發展，並建議研究地點應該提供旅遊設施，以及加強索罟灣附近現有的旅遊景點。有委員擔心公共交通的財務可行性及市民對其的負擔能力，並提議改善來往香港仔／鴨脷洲的渡輪服務，以配合港鐵南港島綫（東段）落成後可改善石礦場的交通連繫。

#### 2.1.2 南丫島南段鄉事委員會

南丫島南段鄉事委員會的簡介會已於 2014 年 3 月 19 日進行。主要意見請參閱**附錄 3**的意見摘要。成員分享了他們對該區的交通連繫和交通基礎設施、社區及康樂設施、資助房屋安排和人口的意見。

成員普遍支持研究地點的擬議發展。他們認為由於研究地點的現有林地並非天然形成，而且生態價值低，或可發展部分現有林地。他們建議應給予現時居住在南丫島的村民入住擬議資助房屋的優先權。

成員強烈要求改善研究地點與島上其他地區的交通連繫，包括沿海興建由石礦場地區至蘆鬚城的通道。他們亦建議考慮在研究地點興建一所小學。

#### 2.1.3 南丫島北段鄉事委員會

南丫島北段鄉事委員會的簡介會已於 2014 年 4 月 6 日進行。主要意見請參閱**附錄 4**的意見摘要。成員分享了他們對擬議土地用途、研究地點的交通及社區設施、資助房屋的分配和擬議發展對榕樹灣可能帶來的影響的意見。

成員普遍不反對擬議發展，然而他們要求政府應考慮整個南丫島的發展，而非只發展研究地點。例如，他們建議應改善南丫島上的行人路以連接所有鄉村，及將其擴闊以供緊急車輛使用。他們要求改善榕樹灣的醫療服務，提供 24 小時門診服務。他們亦關注研究地點的發展可能會為榕樹灣的樓價、本地經濟及旅遊業發展帶來的影響。

### 2.1.4 南區區議會

南區區議會轄下地區發展及環境事務委員會的諮詢會議已於 2014 年 3 月 31 日進行。詳細意見請參閱**附錄 5**的會議紀錄。會議上，議員表達了他們對研究地點與南區的交通連繫、城市設計及船隻停泊處的意見。

考慮到隨著港鐵南港島線（東段）落成，由研究地點至鴨脷洲的交通需求預計將會增加，議員建議應把渡輪服務由香港仔延伸至鴨脷洲。

有關研究地點的擬議發展，議員建議城市設計應協調一致，包括發展高度、密度、建築形式及外觀。亦有建議提出興建防波堤設施和船隻停泊處以滿足區內需求。

### 2.1.5 離島區議會

離島區議會的簡介會已於 2014 年 4 月 28 日舉行。詳細意見請參閱**附錄 6**的會議紀錄。議員普遍支持研究地點的擬議發展，並促請當局全面檢討整個南丫島的發展，而非只著眼於研究地點。

議員建議政府應妥善回應區內居民於不同公眾參與活動所表達的各項需求，例如改善榕樹灣的醫療服務，和透過擴闊行人路以改善南丫島的交通連繫等。

### 2.1.6 土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會

土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的簡介會已於 2014 年 5 月 14 日進行。詳細意見請參閱**附錄 7**的會議紀錄。有成員詢問有關保留人工湖的建議，並提議將其填平以作房屋發展。亦有成員關注研究地點與索罟灣之間的道路及海路連接。成員指出擬議酒店位置距離渡輪碼頭太遠，而且過於靠近一些公共設施。他們亦關注擬議酒店的財務可行性。由於位置偏僻及交通費高昂，成員對擬議資助房屋發展有所保留。亦有意見認為擬議商業用地並不足以支持擬議人口數目，建議應加強商業用地以增加研究地點的旅遊發展潛力和吸引力。

### 2.1.7 立法會發展事務委員會

立法會發展事務委員會的簡介會已於 2014 年 7 月 7 日進行。詳細意見請參閱**附錄 8**的會議紀錄。

議員普遍認同需要充分利用土地資源以滿足全港房屋需求。部分議員質疑在研究地點發展房屋的需要，並關注研究地點的環境和對外連接對擬議房屋組合的限制。部分議員關注為新增人口而設的交通及基建設施的成本效益，以及其與周邊現有鄉郊和自然環境是否配合。有部分議員表示使用大幅缺乏可達性的土地作低密度房屋發展未能善用前南丫石礦場地區。

會有數名議員注意到有反建議提議於研究地點興建生態主題公園。有部分議員表示關注有否充分研究在前南丫石礦場地區興建生態主題公園的可行性。具體來說，有一些議員提議將前南丫石礦場發展成一個類似英國伊甸園計劃（Eden Project）的生態主題公園，又或一個設有青年旅館和藝術工作室的文化創意園區。有議員贊同建議方案中的不同土地用途組合，亦有議員批評發展主題不清晰，應集中旅遊或房屋發展方面。他們關注本土經濟的活力及社區設施的供應，例如於索罟灣的醫療設施。

應立法會議員要求，我們於 2014 年 10 月 25 日在前南丫石礦場進行實地考察，並與離島區議會議員、南丫島南段鄉事委員會委員及當地居民會面，以



讓他們知悉當地的環境及居民的期望。當地居民表示支持在前南丫石礦場的擬議發展，因為發展將帶來更多人口，以及區內現時缺乏的社區及交通設施。他們指出單靠旅遊發展不能為本地居民帶來所需的設施，反而遠足徑等比生態主題公園更能配合旅遊發展。立法會議員大致認同擬議發展應該配合周圍環境，並應平衡發展和保育的需要。

## 2.2 專家小組

鑑於研究於第一階段社區參與中收到不少意見關注擬議發展可能會帶來的生態、環境及社會影響，以及對房屋發展的需求和適切性，研究與不同專家展開了討論，在生態、環境、社會及房屋的層面檢視建議發展大綱草圖。香港大學城市研究及城市規劃中心主任趙麗霞教授和香港大學地理系吳祖南博士獲邀參與成為專家小組的成員，在社會和房屋，以及生態和環境方面探討建議發展大綱草圖。與趙麗霞教授和吳祖南博士的實地考察分別於 2014 年 4 月 14 日及 2014 年 4 月 23 日舉行，以了解他們對擬議發展及建議發展大綱草圖的意見。專家小組的成員亦獲邀於 2014 年 4 月 23 日出席與環保團體及專業學會舉行的焦點小組會議，亦獲邀參與在 2014 年 5 月 3 日舉行的公眾論壇。實地考察、專家小組成員於焦點小組會議及公眾論壇的照片可參閱**附錄 14**。

### 2.2.1 趙麗霞教授

趙麗霞教授分享了她的發展需求、建築形式、岩壁外觀、交通連繫及可達性、封閉式社區、垃圾轉運碼頭設施的位置、生態改善和酒店發展的意見。

她認為建議發展大致能使發展與保育現有鄉郊景觀獲得平衡。酒店發展可使遊客在南丫島逗留更長時間，有助本地經濟。

她支持沿海邊建設一條由研究地點接駁到蘆鬚城現有行人路的新通道，以改善新發展的交通連繫及可達性。她亦建議興建一條便捷的通道接駁擬議資助房屋與碼頭。

她關注垃圾轉運設施碼頭對天然海岸線的破壞，並提議應考慮在其他地點設置該設施。她同意改善研究地點的生態環境，例如可考慮以本地植物品種取代外來植物品種。

趙麗霞教授的主要意見可參閱**附錄 9**。

### 2.2.2 吳祖南博士

吳祖南博士分享了他對擬議發展的特色、生態改善及可持續發展主題的意見。

他認為到研究地點是曾用作石礦場的棕地，所以生態基線價值低。他提出未來發展應該包含生態及環保特色，例如社區農莊、可持續設計、生態相關活動及教育等，以突顯擬議發展的特色與愉景灣有所區別。

他主張通過發展改善區內生態環境，例如重塑大型人工湖的西南部分以豐富生物多樣性，並以本地植物品種取代外來植物品種。他建議將小湖泊提升至可以提供淡水的濕地生態環境，並引入蘆葦床以清洗地表徑流。

吳祖南博士的主要意見可參閱**附錄 10**。

## 2.3 焦點小組會議

社區參與期間共舉行了兩次焦點小組會議，以收集環保團體、專業學會及旅遊業和酒店業的意見。焦點小組會議列表和活動日期等紀錄了在**附錄 1**。焦點小組會議相關照片可參閱**附錄 14**。

### 2.3.1 環保團體、專業學會及關注團體

環保團體、專業學會及關注團體的焦點小組會議已於 2014 年 4 月 23 日進行。主要意見可參閱**附錄 11**。共有 19 名環保團體和關注團體（南丫島南關注組、香港觀鳥會和香港地貌岩石保育協會）、專業學會（香港土地行政學會、香港城市設計學會和香港規劃師學會）和非政府組織（Lamma-zine、香港中華基督教青年會和香港青年協會）的代表出席是次會議。

會議主要集中深入討論未來土地用途、城市設計、交通連繫及生態影響。趙麗霞教授及吳祖南博士獲邀在專家小組討論環節上分享他們的意見。參與者對建議發展大綱草圖上的土地用途規劃的意見不一，有部分參與者擔心擬議房屋僅有 5,000 人口，不足以支持公共運輸和社區設施，也未能充分解決香港房屋短缺的問題。有部分參與者建議現時的康樂用途應予以保留，而研究地點應作為休閒及旅遊的目的地。亦有參與者提議考慮發展休閒式的可負擔房屋和綜合低密度鄉村。另外有參與者因為擬議酒店房間的數目有限，擔憂擬議酒店的可行性。

在城市設計方面，部分參與者認為應該善用研究地點例如天然海岸線及石壁的特色。有參與者建議海濱長廊的設計應使公眾容易到達海濱。他們同意保留無車環境，並歡迎方便使用單車的設計。一個環保團體的代表建議擬議的主要通道應為行人、單車及偶爾供車輛使用的共用空間，但另外有意見擔心行人及單車使用者共用道路或會引起衝突。就擬議沿海通道可考慮使用天然物料，以使步行徑更配合周邊環境。他們也擔心康樂及文化事務署（康文署）或會因為安全考慮在沿著人工湖的行人路上放置圍欄，影響公眾享受湖泊的景色。

在交通連繫方面，他們指出前往市區的渡輪服務是否足夠是人們會否入住石礦場的主要因素。部分參與者建議應考慮進一步整合來往中環至南丫島南段的渡輪服務。

在環境影響方面，有參與者擔心擬議垃圾轉運設施帶來的地區及環境影響，尤其是對天然海岸線的影響。一名環保團體代表關注建築工程會對黑鳶及岩鷺的棲息地造成的負面影響，並建議政府考慮緩解和改善生態措施。

### 2.3.2 旅遊及酒店業

與旅遊及酒店業的焦點會議已於 2014 年 5 月 14 日舉辦。主要意見可參閱**附件 12**。總共有十名來自旅遊及酒店業的代表參與了是次會議（信和集團旗下酒店、信和藝術、黃廷方慈善基金、香港沙田凱悅酒店、香港旅遊發展局、香港中文大學酒店及旅遊管理學院和商務及經濟發展局旅遊事務署）。

會議主要集中深入討論酒店及旅遊發展。整體而言，由於擬議酒店的房間數目有限，參與者關注擬議酒店的財務可行性，有意見建議可將房間數目增加至 400 至 500 間。部份參與者提議酒店應該針對養生活動（well-being programme）或會議展覽及獎勵旅遊（MICE）的市場，以鼓勵旅客延長逗留時間。參與者認為更頻密來往中環的渡輪服務對酒店發展十分重要；但是，鑑於高昂的維修費用，他們認為不需為酒店設置專用的登岸梯級或船隊。

有部分參與者認為旅遊發展的定位是在是次建議發展中並不清晰，他們建議考慮為人工湖採納創新的娛樂活動如杭州的印象西湖、引入野外活動如賽格威（Segway），或如日本豪斯登堡酒店，與酒店及旅遊業教育機構合作。

在實施機制方面，一些參與者建議研究地點應由單一發展商發展，以從研究地點的其他發展中獲得補貼人工湖的營運和維修的成本。

## 2.4 公眾論壇

公眾論壇已於 2014 年 5 月 3 日於中環的展城館舉行。約有 125 名參加者參與是次論壇，包括南丫島當地居民，以及南丫島鄉事委員會、環保團體、關注團體及專業學會的代表。在簡介研究背景、第一階段社區參與及技術評估的結果和建議發展大綱草圖後，公眾論壇進行了問答環節，讓參加者、專家小組成員、土木工程拓展署及規劃署代表和研究顧問交換對擬議發展的意見和想法。主要意見請參閱**附錄 13** 的意見摘要。公眾論壇的活動照片則可參閱**附錄 14**。

大多數當地居民及鄉事委員會的成員均表示支持研究地點的擬議發展，期望能為索罟灣的人口改善社區設施及運輸設施。然而，有部分關注團體及個別人士擔心擬議的高樓發展會破壞南丫島及研究地點獨特的鄉郊特色。他們提倡研究地點應參考英國的伊甸園項目作生態教育及康樂用途。參與者同意建議沿海興建從研究地點至蘆須城的通道。他們也強調應改善現時索罟灣渡輪的服務。

不少當地居民及鄉事委員會成員表示關注現有村落邊緣化的問題，他們要求政府不應只着眼於研究地點，而應全面檢討整個南丫島的發展，例如應改善現有南丫島的醫療服務及增加 24 小時門診服務；也可擴闊現有行人路以便緊急車輛駛入南丫島各村。

## 2.5 巡迴展覽

巡迴展覽已於五個地點展出，包括索罟灣公眾碼頭、榕樹灣大街（近 7-8 號）、中環四號碼頭、展城館和香港仔海濱公園，以讓公眾知悉有關前南丫石礦場的初步方案。巡迴展覽活動的地點和日期的列表記錄在**附錄 1**，其他宣傳資料可查閱**附錄 15**。

## 2.6 收到的書面意見

在第二階段社區參與期間，我們透過電郵、傳真、書信及意見表格收到總共 335 份書面意見。收到的意見來自社區不同界別，包括當地居民、鄉事委員會、環保團體、關注團體及個別人士。在 335 份書面意見當中，我們收到一份連同 5,500 個簽名支持更改土地用途以興建一個生態主題公園的意見書。收到的意見及建議已予充分考慮，並適切地納入本研究中。提意見者列表請參閱**附錄 16**。所有書面意見已上載至研究網站（<http://www.ex-lammaquarry.hk>）方便公眾查閱。

## 3 主要意見摘要及回應

### 3.1 發展需要

#### 支持意見

不少人士支持前南丫石礦場的建議發展大綱草圖，特別是離島區議會、南丫島南段及南丫島北段鄉事委員會和當地居民。不少當地居民和南丫島南段南鄉事委員會的成員支持前南丫石礦場的發展，並認為在研究地點的發展可以善用土地資源，並可因應人口增加而改善南丫島南段的社區設施及渡輪服務，同時滿足全港房屋需求。同時，也可以緩解發展其他在南丫島及香港具有高生態價值的自然地區的壓力。有部分意見認為，由於現有林地不是天然形成，而且生態價值低，可考慮發展部分現有林地。發展亦能為區內經濟及旅遊發展機遇帶來新景象，因此他們要求儘早發展前南丫石礦場。

一些非政府組織和專業學會也支持建議發展大綱草圖，認為該草圖已考慮發展限制、特色、政府的建議及可持續發展，達到土地用途的平衡。專家小組指出研究地點是一個曾用作採礦場的棕地，其生態基線價值低，認為擬議計劃能大致平衡發展及保育。建議發展大綱草圖的規劃原則也能實踐可持續發展。

#### 反對意見／關注

儘管離島區議會、南丫島南段及南丫島北段鄉事委員會支持研究地點的發展，部分成員認為擬議發展應以南丫島之整體利益為依歸。有些環保團體、關注團體、專業學會及公眾人士擔心擬議房屋發展既不能滿足全港房屋需求，亦同時破壞了南丫島的本土特色。他們反對以「旅遊及房屋」作為發展主題，因為他們認為在前南丫石礦場大幅增加人口及房屋單位與南丫島分區規劃大綱圖的規劃意向及南丫島的鄉郊特色並不吻合。也有意見關注擬議房屋發展帶來的負面環境及交通影響，他們擔心擬議發展會引發在南丫島的其他發展。他們關注這些發展對研究地點及其周邊所帶來的累積影響。他們亦擔心建議發展大綱草圖未能提供足夠設施予長者、兒童或動物。一個專業學會認為前南丫石礦場的發展應考慮更廣泛的規劃範圍，以配合整個南丫島，並與南港島產生協同效應，從而善用其康樂或旅遊潛力。鑑於社會對應否發展研究地點意見紛紜，個別人士及專業學會建議政府在完成發展方案前應再三考慮。有其他意見指出政府應支持對整個社會有利的發展，而不應該因為不合理的反對或理由，及與研究不相關的原因而放棄發展的決定，忽視南丫島居民及全港的急切需求。

#### 回應

為了回應香港未來的經濟及社會發展需求，特區政府已致力增加土地供應。作為最接近市區的離島，前南丫石礦場是其中一個具潛力增加土地供應作房屋發展的地點。考慮到研究地點的獨特環境，包括佔地 5 公頃的人工湖、佔地 9 公頃的林地及基礎建設的限制，建議前南丫石礦場的發展主要在 20 公頃的平台範圍上，並納入各種兼容的土地用途。此外，研究地點的土地大部分屬政府擁有，因而可加快落實研究地點的發展。

此外，我們已經研究了一系列與研究地點有關的全港性、區域性及當區的規劃研究，確定前南丫石礦場適合作康樂用途，而其他用途包括房屋或其他兼容的土地用途亦不應被排除。研究地點不但會提供不同種類的房屋選擇以緩解香港逼切的房屋需求，同時也會提供相當數量的土地作其他多種用途，包

括社區、康樂及旅遊設施，使索罟灣的本土經濟及社區能受惠之餘，也可建立新的旅遊景點。因此，制定研究地點的規劃過程已考慮南丫島的整體發展，符合南丫島的規劃意向和於第一階段社區參與所收集的公眾意見。

## 3.2 建議發展大綱草圖

### 3.2.1 發展主題

#### 房屋主題

總括來說，離島區議會、南丫島南段及南丫島北段鄉事委員會的成員和當地居民（包括原居民及鄉村居民）支持前南丫石礦場的擬議房屋發展，因為發展能善用土地資源和滿足全港的房屋需求，並為該區帶來人口增長從而改善南丫島南段的社區設施和渡輪服務。但是，有不少意見憂慮擬議房屋發展或會成為豪宅式私人物業發展，最終受益的只會是大型發展商。有建議認為可以創建一個以環保及可持續原則為主題的房屋及/或遊客設施，以配合現時島上的無車及低矮鄉村建築環境。一些個別人士<sup>1</sup>、環保團體、關注團體及個別專業學會強烈反對「旅遊及房屋」發展主題，認為在前南丫石礦場大幅增加人口和興建房屋單位有違南丫島分區計劃大綱圖的規劃意向<sup>2</sup>及南丫島的鄉郊特色。另外，亦有意見關注擬議房屋發展所帶來的負面環境及交通影響。雖然普遍意見認同有需要善用土地資源以回應全港的房屋需求，但有些立法會議員考慮到研究地點的獨特環境，質疑是否有需要於前南丫石礦場發展房屋。有收到的意見關注擬議房屋發展未能照顧有住屋需求的人士，或未能吸引人口入住和實現人口目標。有專業學會的成員建議考慮以教育及休閒旅遊來推動發展，而房屋及商業可作輔助角色。部分立法會議員認同擬議發展的土地用途組合，但亦有議員批評發展主題不清晰，應集中於旅遊或房屋其中一方面發展。

#### 生態及綠色發展

考慮到研究地點的鄉郊環境及發展規模小，城市規劃委員會委員及專家顧問小組成員認為可以考慮一些更有遠見的發展模式，例如推廣「生態城」和「低碳」概念，以及引入一些推廣可持續發展的試驗計劃，作為研究地點的規劃概念。有專業學會的成員擔憂擬議發展只會有幾個封閉式屋苑及枯燥的購物中心，或會成為大嶼山愉景灣或馬灣珀麗灣的縮影。專家小組成員認為未來發展應該包括生態及環保特色，例如社區農莊、可持續設計、生態相關活動及教育等，以突顯擬議發展的特色與愉景灣有所區別。有少數個別意見要求將部分南丫島劃為郊野公園，或基於其環境價值將前南丫石礦場劃為具特殊科學價值地點或地質公園。

#### 康樂及旅遊主題

有不少來自非政府組織、關注團體、專業學會及個別人士的意見強烈要求保留現有康樂用地及教育用地，以及把研究地點發展作休閒及旅遊目的地。有

<sup>1</sup> 在多個反對擬議發展的意見書中，其中一份由綠色力量提交，內有 5,500 個簽名支持更改土地用途以興建一個生態主題公園。該意見書並無提供擬議生態主題公園的性質、規模及佈局的詳情。

<sup>2</sup> 根據南丫島分區計劃大綱圖，南丫島的整體規劃意向是保育南丫島的自然景觀、鄉郊特色和無車環境；以及把南丫島發展為消閒勝地。生態及環境易受破壞的地區（包括「深灣具特殊科學價值地點」、「南丫島南部具特殊科學價值地點」、山林高地、林地和原始的天然海岸線），均應加以保護。

建議提出發展前南丫石礦場成為一個生態主題公園，有關建議獲部分立法會議員在 2014 年 7 月 7 日的發展事務委員會會議上表示認同。一些議員關注有否研究在前南丫島石礦場興建主題公園的可行性。具體來說，有議員建議將前南丫石礦場發展成一個類似英國伊甸園計劃 (Eden Project) 的生態主題公園，以及設有青年旅舍及藝術家工作室文化創意園區。

## 回應

儘管前南丫石礦場的生態價值低，其優美景色引起了不少人士對發展主題的關注，當中包括來自環保團體、關注團體、專業學會的成員及立法會議員。在此議題上，須留意的是現時的「旅遊及房屋」主題其實是源於第一階段公眾諮詢期間獲得公眾支持的初步土地用途方案 2 – 「旅遊及房屋」，並已進一步優化，包括增加房屋住宅單位以配合政府政策方向，和增加規模與之兼容、有特色的康樂用地以盡量滿足公眾期望。是次研究的規劃及設計原則主要目標是要使土地用途多元化、提供不同種類的房屋選擇和必要的政府、機構或社區設施，以及增加前南丫石礦場的旅遊及康樂的潛力。

在第二階段的公眾參與期間，有不少上述提及的持份者建議以旅遊為主的發展，例如在前南丫石礦場發展一個生態主題公園。同時，除了加強房屋發展之外，有不少意見關注建議發展大綱草圖中的旅遊及康樂發展的規模及可行性。雖然前南丫石礦場可發展用地的面積（約 20 公頃）與其他主題公園的面積相當（例如馬灣的挪亞方舟），但是擬議主題公園發展的性質、規模（包括配套設施，例如餐廳、酒店、交通及基礎建設等等）、財務及技術可行性等方面尚未進行評估。有鑒於政府對房屋供應的優先考慮，即使因為擬議發展的規模受制於研究地點的位置，亦似乎無足夠理由放棄「旅遊及房屋」主題中的房屋部份。同時，在香港其他地區也有其他旅遊及康樂發展的計劃。例如，在 2014 年施政報告中，大嶼山北部將有機會用作提供旅遊及康樂用途；此外，即將由土木工程拓展署及規劃署共同委託的「欣澳填海的規劃及工程研究－可行性研究」亦將會研究提供旅遊及康樂設施。

事實上，建議發展大綱圖已經探索並適切地納入不同的發展主題包括旅遊、康樂及生態教育等，以在房屋發展主題外平衡土地用途的組合。為了回應公眾對增加可負擔的康樂用地供市民享用，和進一步增加旅遊景點的訴求，建議發展大綱草圖中已提供一系列的旅遊及康樂設施。例如擬議戶外康樂中心及水上活動中心將提供多項康樂活動包括生態旅遊、有機耕作、生態及環境教育及露營地點予公眾及旅客享用。這些設施將能使索罟灣的本土經濟及社區受惠，同時也能成為一個新的旅遊景點，在各種發展主題下達到可持續的平衡。

本研究已經進行了兩個階段的公眾參與。在第一階段社區參與中，三個分別以「房屋」及「旅遊及房屋」為主題所制訂的初步土地用途方案已展示給公眾以收集相關的意見。基於在第一階段社區參與所收集的公眾期望，大部分的公眾意見皆支持「旅遊及房屋」主題，認為此方案既能應付香港逼切的房屋需求，也能增強本土經濟活力。考慮到第一階段社區參與的結果，第二階段社區參與已於 2014 年 3 月至 5 月期間舉行，以收集公眾就所支持的發展主題而產生的選取土地用途方案和建議發展大綱草圖的意見。我們於兩個階段的公眾參與中舉辦了多個公眾參與活動以收集公眾意見，其中包括與一些法定團體及諮詢團體的簡介會、社區工作坊、公眾論壇、焦點小組會議及巡迴展覽。其中，我們更在第二階段社區參與諮詢了城市規劃及設計的專家趙麗霞教授和環境專家吳祖南博士。整體而言，「旅遊及房屋」主題於第一及第二階段社區參與中獲得普遍支持。

基於以上考慮，研究建議應維持現有發展主題，同時可進行「市場意向調查及發展建議邀請」研究（市場研究）(Market Sounding Out and Invitation for

Development Proposals Exercise)，並靈活處理發展主題，以測試業界對發展建議的反應。此研究將會在**第 3.7 節**討論。

### 3.2.2 發展密度

很多當地居民支持研究地點的擬議發展，認為相應增加的 5,000 規劃人口有助改善社區及交通設施。專家小組成員認為研究地點的房屋發展能吸引更多人口包括前居民入住南丫島，這可帶來人口增長以活化索罟灣並有助可持續發展。

儘管如此，有公眾人士及部分立法會議員關注為新增人口而設的交通及基礎設施的成本效益，及是否與現有鄉郊和自然環境兼容。另外有不少意見擔心擬議容納 5,000 人口的房屋發展不能支持交通設施及社區設施持續營運。他們亦擔心擬議的高樓及高密度發展會破壞研究地點的獨特鄉郊特色，以及對交通設施及基礎建設增加負擔，影響現有和新增人口的生活質素。有意見建議將規劃人口降低至 2,000 至 3,000 人以避免加重對環境、公共交通及社區設施的負擔。政府亦應該仔細評估新增人口及遊客會否影響現有自然生態及居民的生活。

#### 回應

為了保留南丫島的獨特鄉郊生活模式及維持擬議發展的發展密度，我們已仔細考慮研究地點的擬議人口及房屋發展規模。擬議規劃人口已全面考慮第一階段社區參與時收集到公眾對初步方案所表達的期望、配套基礎設施的容量限制、周邊環境、內部空間質素和公眾期望，在創造一個優質的生活環境之餘，同時提供合適的旅遊和休閒元素。整體來說，發展密度與當地島嶼環境相配合，只有少部分地區容許較高的建築物高度。我們亦尊重自然環境，包括採用階梯式建築物高度，並就個別地方的不同環境條件及土地用途性質設定不同的建築物高度，以保留山脊／山脈的形狀。

根據建議發展大綱圖，房屋及商業用途分別只佔 6 公頃（18%）及 1 公頃（3%）土地，而酒店及康樂用途就分別佔 2.5 公頃（6%）及 7 公頃（21.4%），還有 40% 的土地規劃作綠化地帶及休憩用地。連同保留的林木及人工湖，前南丫石礦場的發展會與其獨特的環境及山脊相融。擬議發展將為新增的 5,000 規劃人口提供一系列的社區設施，包括一個圖書館、兩個社會福利設施、一個社區健康中心及旅客資訊中心和一個警崗等等。這些社區設施或不能提供予只有 2,000 至 3,000 人口的社區。

前南丫石礦場的規劃人口及擬議房屋發展規模和組合已適切考慮公眾的期望、基礎設施的限制、周邊環境和內部空間質素。與南丫島上現時 8,900 的規劃人口比較，擬議前南丫石礦場的 5,000 人口增加南丫島規劃人口超過百分之五十。擬議人口可有機會創造一個高質素的生活環境，同時提供適當的旅遊及康樂元素。而在前南丫石礦場的資助房屋供應方面，考慮到居民對交通費用的負擔能力，我們建議在研究地點發展「居者有其屋計劃」房屋（居屋）。

## 3.3 土地用途及房屋組合

### 3.3.1 房屋組合

#### 資助房屋

大部分公眾人士、專業學會及專家小組的成員考慮到前南丫石礦場的交通成本高及就業機會有限，他們認為居屋會比公營房屋更合適。部份立法會議員

亦有相似的意見，他們認為擬議規劃人口及單位數目未能使擬議居屋計劃達到成本效益和擬議方案不能善用土地。

有當地居民要求符合資格的南丫島漁民應該獲得享有入住擬議資助房屋的優先權。另外，也有建議提議設置退休村或為年輕的夫婦提供可負擔房屋，以滿足全港的房屋需求、增加當地村民的就業及營商機會，同時能保留南丫島的特色。在房屋供應方面，有意見查詢有否研究南丫島居民對資助房屋的需求，及會否在研究地點實施「港人港地」政策。

### 私營房屋

多位提意見者，包括關注團體、環保團體、專業學會及數名立法會議員皆認為擬議房屋發展（特別是私營房屋）無法吸引長者或年輕置業者，因為其偏遠位置、高交通費用及缺乏就業機會及配套社區設施。相反，它只能吸引一些富裕的買家。基於以上憂慮，他們關注擬議私人房屋發展會否成為一個豪宅項目，最終不能回應普遍香港人的房屋需求。有意見認為大型單位（約 700 至 1,000 平方呎）的空置率比較高（在 2012 年空置率達 6.12%<sup>3</sup>），他們擔心前南丫石礦場的擬議私人房屋會引起投機炒賣及導致高空置率。他們亦關注擬議房屋發展或會成為如愉景灣般的豪宅項目，未能回應普遍香港市民的房屋需求。有些立法會議員表示利用大片可達性低的土地作低密度房屋發展未能善用前南丫石礦場。有建議認為可以在前南丫石礦場發展休閒式可負擔房屋或低密度鄉村發展。

### 回應

擬議房屋發展直接回應了全港對房屋的殷切需求，以滿足未來經濟及社會發展的需要。研究地點現有約 20 公頃的平台，擁有環境優美及鄰近香港島的地理優勢，十分適合作房屋發展。因此，研究地點可用作其中一個增加房屋供應的土地資源。考慮到交通費用的負擔能力，我們建議以居屋作為資助房屋，這亦回應了於第一階段社區參與中收到的公眾希望更多房屋類型選擇的意見。擬議發展能為尋求休閒島嶼生活環境的人士提供額外的選擇。在制定土地用途方案時，除了擬議房屋、商業、酒店發展之外，我們特別重視於研究地點創造一個舒適及交通便捷的居住環境，配合湖畔及海濱長廊、單車徑、水上運動中心、戶外康樂中心、圖書館及其他設施以供市民享用。

由於來往南丫島和中環的交通時間短至 30 分鐘，配合恬靜環境及宜人海景，我們建議在研究地點作低至中高度房屋發展，以為於市區居住的市民提供另一種休閒生活方式選擇，住宅單位的大小也沒有設限制，視乎未來發展商及市場而定。

### 3.3.2 休閒及康樂用途

普遍來說，不少公眾人士（包括一些城市規劃委員會委員、非政府組織和關注團體成員及立法會議員）支持休閒及康樂用途的建議，例如在前南丫石礦場興建營地、歷奇公園或旅舍予旅客或學校組織使用。

#### 水上活動中心及戶外康樂中心

當地社區關注擬議水上運動中心的實施及營運模式，及擔心人工湖的水質或不適合作水上運動用途。非政府組織建議水上運動中心應提供獨特及有傳統文化元素的課程，也可組織如龍舟或搶花炮的比賽或體驗班，增加其吸引力。

<sup>3</sup> 數據來自差餉物業估價署（2012 年）



亦有意見關注水上運動中心的營運團體、收費水平及監察機制。有意見指出與現時於研究地點的營地相比，擬議戶外康樂中心的範圍較小，三面被斜坡及其他基礎設施包圍，因而對戶外康樂中心的前景並不樂觀。他們建議水上活動中心及戶外康樂中心可接駁現有遠足徑、林地及研究地點的其他部份。

## 生態公園

不少意見提倡在前南丫石礦場設有類似英國伊甸園計劃的生態教育及康樂用地。他們支持改劃前南丫石礦場的土地用途作生態主題公園之用，以促進索罟灣的旅遊業及本地商業，為遊客提供生態教育機會。部分立法會議員也同樣關注有否詳細研究在前南丫石礦場發展主題公園的可行性。

但是，專家小組成員關注類似伊甸園計劃的生態主題公園將需要於研究地點以外提供大量基礎設施配套，這或會對索罟灣的周邊環境帶來負面影響，同時這或會將研究地點變成大型的旅遊項目，破壞當地特色。

## 回應

考慮到公眾支持在第一階段社區參與初步方案 2 的「旅遊及房屋」土地用途主題，我們致力於建議發展大綱草圖引入規模及類型合適的康樂用途，以滿足市民的期望；同時，我們優化了土地用途方案以提供更多房屋單位以配合政府政策方向。各種各樣的康樂活動也已納入建議發展大綱圖中，以加強南丫島作為休閒生活方式的獨特目的地。我們曾諮詢相關局方／部門，他們對擬議康樂用途表示支持。根據建議發展大綱草圖，研究地點北面約 2 公頃的平地會預留作戶外康樂中心，以提供不同類型的康樂及休憩設施。位於人工湖東北面一塊約 0.2 公頃的用地會預留作水上活動中心。5 公頃的人工湖會完整地保留作水上康樂及美化市容用途。戶外康樂中心和水上活動中心建議由非政府組織營運。詳細安排將會與相關局方／部門／組織作進一步討論。沿中央通道走廊、海濱長廊及湖畔休憩用地會提供單車徑予公眾享用。

我們在制訂建議發展大綱草圖時已參考了英國伊甸園計劃這一個以生物多樣性兼環境教育為主題的旅遊景點，並認為在研究地點作類似發展須解決一系列問題，包括但不限於財務可行性、交通及基建配套、環境影響及對當地社區的裨益等。此外，政府亦正研究於本港其他地方發展旅遊及康樂的建議的可行性，例如在 2014 年施政報告中提及的北大嶼山。考慮到政府就房屋供應的優先考慮，以及前南丫石礦場可容納的旅遊及康樂發展的規模和可行性限制，我們認為現時建議發展大綱草圖下的擬議方案合適。

### 3.3.3 旅遊

#### 酒店發展

有酒店及旅遊界代表考慮到南丫島的鄉郊及自然特色，質疑擬議酒店發展的位置是否恰當、及其財務可行性和定位。多位提意見者（包括來自旅遊及酒店業、環保團體及專業學會的代表）考慮到擬議酒店供應的房間數量有限，擔心擬議酒店發展的財務並不可行。有建議認為房間數量應該提升至 400 至 500 間以使擬議酒店的財政可持續運行，另外亦建議可以將酒店定位為養生 (well-being) 或健康生活中心，或針對會議展覽及獎勵旅遊 (MICE) 市場，以鼓勵旅客延長逗留時間。有意見認為酒店遠離蘆鬚城的現有海灘，也有意見認為垃圾轉運設施太接近酒店。另外，有公眾人士（包括環保團體、關注團體及個別人士）認為興建青年、家庭或學生旅舍比發展酒店更恰當。他們認為擬議酒店發展與現在南丫島的生活方式並不相容，並提議應該將生態鄉村融入現有鄉郊特色及自然環境之中。亦有意見關注酒店會通過賣地還是會採用其他模式招標。由於營運成本高昂，酒店營運者未必會營運酒店專用的水

上運輸，所以有意見認為建議發展大綱草圖上的擬議酒店專用登岸梯級是不必要。

## 旅遊景點

多位公眾人士認為香港缺乏旅遊及康樂景點。部份人提議應該探索並提升索罟灣現有旅遊景點的發展潛力，例如海鮮酒家及神風洞。旅遊及酒店業的代表認為可以加強建議方案中旅遊發展的定位，並提議了一些旅遊景點：

- 在人工湖上舉辦創新的娛樂節目，例如杭州的印象西湖，以及在湖畔設立觀景及用餐設施；
- 引入越野活動，如賽格威（Segway）；
- 與酒店及旅遊業的教育機構合作，如參考日本豪斯登堡酒店；
- 環島遊；及
- 與香港仔的景點合作。

其他個別人士有意見提議發展一個南丫島的自然及文化博物館，聘請當地居民作導賞員介紹南丫島的歷史與文化發展，並在帶領導賞團時採用資訊及通訊科技。亦有收到建議可以在南丫中心的商業用地上建立售賣本地及其他具民族特色產品的店鋪和有本地特色餐廳的市集。

## 回應

南丫島是其中一個非常受遊客歡迎的地方。研究地點上平台東北部分劃作酒店發展用途，主要作低密度和低層的酒店發展以應付有關需求。在劃定擬議酒店的位置時，我們已考慮一籃子因素，例如：其位置毗鄰人工湖及遠離位於研究地點南面的住宅區，可產生協同效應及減低不同土地用途的潛在衝突。擬議酒店將會發展成為一個度假酒店，服務本地及海外到訪者。此發展也會提供一些輔助設施，例如餐廳、零售、會議及娛樂設施等。該度假酒店的實施模式將會在研究下一步再作研究。

此外，南丫中心將會成為前南丫石礦場的樞紐點及本地和海外遊客的集中地。大片的休憩用地將會以低層的商業用地、綜合式設計的店鋪及食肆所包圍。南丫中心的中央部分將會成為入口廣場及市場，入口廣場將用來舉辦不同的節日活動，而市場則會售賣多樣化的本地產品。低層商業建築的屋頂可以用作各種活動的觀景平台。入口廣場則會連接湖畔休憩用地及海濱長廊，成為旅遊及娛樂設施的中心點。該區域亦會設置旅客資訊中心連社區健康中心，以宣傳該區的旅遊設施。商業區將會按現行機制發展。

## 3.4 社區設施及基礎設施

### 3.4.1 社區設施

社區設施方面，部分來自當地社區、非政府組織、關注團體及專業學會的意見表示建議發展大綱草圖預留的政府、社區及機構設施並不足夠，他們認為這些設施的服務範圍有限。有些當地居民擔心如果將索罟灣現存的設施搬遷至前南丫石礦場，會剝奪去索罟灣居民使用這些設施的權利。有部分立法會議員同樣擔憂擬議人口不足以支持更多的政府、社區及機構設施。

### 教育設施

有提意見者，包括城市規劃委員會委員及南丫島南段鄉事委員會成員，考慮到幼兒若要到其他地區上學將會非常不便，所以提議相關部門應該考慮新增教育設施如幼稚園及小學予區內學童。

### 保健及急症設施

有部分當地居民，包括南丫島北段鄉事委員會成員，建議擬議社區健康中心應提供 24 小時門診服務。多位當地居民（包括離島區議會議員及南丫島南段及北段鄉事委員會成員）提出在研究地點設置直升機停機坪，方便提供緊急服務。居民亦提議為安全考慮應該在榕樹灣提供 24 小時門診服務。

### 其他社區設施

有城市規劃委員會委員關注長者的需要和人口增加對骨灰龕供應的影響。有部分當地居民建議在南丫島為新增人口增設骨灰龕。亦有其他意見建議其他設施，包括建立展示研究地點的石礦及發展歷史的博物館和市場。

### 回應

適時提供各種政府、社區及機構設施可令研究地點及鄰近社區達到平衡發展。根據《香港規劃標準與準則》的要求以及考慮了政府部門及公眾的意見及需求後，我們在前南丫石礦場擬議了為數不少的政府、社區及機構設施，包括圖書館、兩個社會福利設施、社區健康中心及旅客服務中心、警崗等設施。這些設施均將規劃在研究地點的中心部分，享其便利。此外，其他主要的政府、機構或社區設施，包括污水處理廠、垃圾轉運設施及其碼頭、垃圾收集站和消防局，將會設於研究地點的東北端。

在教育設施方面，教育局並不反對在前南丫石礦場上提供由非政府機構營運的幼稚園。教育局將會因應未來需求，適時審視於索罟灣地區增加教育設施的需要。

我們知悉當地社區期望改善南丫島的現有醫療服務。在發展研究地點時，建議發展大綱草圖已計劃設置社區健康中心，為社區提供保健及醫療服務。有關社區健康中心的細節，包括營運模式和管理權責，將於稍後階段確定。另外，考慮到社區對緊急服務設施的需求，我們會研究在擬議垃圾轉運設施提供直升機停機坪的可行性。我們將會就相關政府、機構或社區設施的管理、維護及運作安排繼續與相關局方／部門／機構商討。

在規劃這些政府、機構或社區設施時，相關的政府部門會諮詢各種持份者。我們會繼續與相關局方／部門聯絡，以確保能提供足夠的設施回應公眾需求。

### 3.4.2 基建設施

擬議基建設施方面，專家小組成員及環保團體表示關注垃圾轉運設施碼頭在前南丫石礦場東北部分的位置。有部分提意見者表示應該研究有沒有其他地點可放置該設施，並建議將該垃圾轉運設施搬遷至水泥儲存區，免受颱風影響。旅遊及酒店業代表關注垃圾轉運設施的位置，認為該位置或太接近酒店。

此外，有當地社區、關注團體及市民表示因為該處缺乏石油氣的儲存設施及供應網絡，他們關注在前南丫石礦場使用石油氣的計劃。他們亦關注在未來發展中能否使用石油氣罐。有部分居民（包括南丫島北段鄉事委員會成員）建議彈性安排，讓日後居民自行選擇使用石油氣或電力，並應該預留足夠的用地和設施，供輸送及儲存石油氣。南區區議員提議設置防波堤及船隻停泊設施，方便居民乘搭船隻。

## 回應

我們將會提供必要的基建設施以支持前南丫石礦場的擬議人口。我們建議興建一個污水處理廠、污水泵房及海底排放管，排放經處理的污水到東博寮海峽，以處理新發展帶來的污水。此外，廢物轉運設施及其碼頭同樣是新發展廢物管理的必要設施。在制訂建議發展大綱圖期間，我們已評估數個可能興建廢物轉運設施碼頭的地點，考慮到大型的垃圾轉運船隻所需要的水深，此設施可能對住宅及其他易受影響用途帶來的滋擾，研究地點的東北面是最適合興建廢物轉運設施碼頭的地點。擬議的主要政府、機構或社區配套設施，例如污水處理廠和垃圾轉運碼頭，將設於研究地點的東北角，以減少可能對研究地點的南部住宅區的潛在滋擾。這些設施亦會採用敏感景觀和城市設計措施，以盡量與周圍的旅遊和康樂用途分隔開來。視乎環境影響評估的結果，可能有需要進一步建議緩解措施，以盡量減少這些設施對附近環境的影響。

現時南丫島以發電廠供應電力予南丫島居民，預計新社區也會使用電力作為主要能源供應。未來發展亦可考慮選擇使用石油氣。

我們已研究在索罟灣興建小型船隻停泊處的可行性。考慮到現有的渡輪運作，可能對水質及魚類養殖區帶來的影響及僅有少量供船隻停泊的位置，我們認為擬議的防波堤設施並不符合成本效益，因此現階段不建議興建。

## 3.5 連接性及交通設施

### 3.5.1 對內連接

對於前南丫石礦場的擬議對內連接方案，普遍人士均支持在研究地點提供單車徑及緩跑徑。專家小組成員也支持提供海濱長廊、林蔭步道、單車徑和遠足徑，以增加研究地點的連接性。同時，這些設施也可以鼓勵一種自然、簡單、環保及配合當地鄉郊特色的生活態度。有意見表示應該提供一條連接擬議資助房屋及碼頭的便捷通道，以令資助房屋更暢達及更適合居住。但是，有部分當地居民表示碼頭上擬議單車停泊處並不足夠讓居民放置單車，因逾半數居民均使用單車作日常交通模式。擬議碼頭也缺乏設施例如咖啡店等。

在擬議道路方面，有環保團體成員建議在區內以供行人、單車使用者及少量車輛共用的道路取代標準行車路。但亦有意見關注行人及單車使用者共用的道路或會引起衝突。同時，也一些意見認為南丫島現在只有鄉村車輛行駛，擬議道路將鼓勵人在前南丫石礦場區中使用私家車輛，並會將此風氣延伸到南丫島的其他地區。

此外，有來自環保團體及專業學會的意見表示在建議發展大綱草圖中市民難以前往海濱。他們建議海濱長廊的設計應該要鼓勵公眾親水和避免太多人工／非自然的設計。他們也擔心康樂及文化事務署（康文署）或會因為安全理由沿人工湖的行人路上放置圍欄，影響公眾享受湖泊的景色。

## 回應

為了保持南丫島獨特的無車環境及鼓勵健康及休閒的生活模式，單車及步行將成為主要的內部交通模式。主要的人流主要會在海濱長廊及鄰近的湖畔長廊。單車徑會沿海濱及中央通道走廊而建，環繞人工湖，總長約 2.5 公里。同時將會設置 4 個公共單車停泊設施於單車徑網絡中主要的交匯點。由於部份房屋發展較接近渡輪碼頭，並在可步行的距離，在碼頭設置擬議單車停泊處是恰當的。

雖然單車及步行是研究地點的主要內部交通模式，我們亦建議興建一條中央通道走廊貫通東西兩部，以滿足物流、緊急服務和可達性的要求。環保的穿梭巴士服務可沿中央通道走廊提供配套服務。由於廢物轉運車輛及緊急車輛如消防車將會使用此中央通道走廊以到達不同發展用地，此通道走廊需要符合標準的運輸設施要求。現時鄉村車輛的運作受由運輸署發出的許可證限制，研究地點上的鄉村車輛將參考南丫島現有機制運作。

為了尊重及推廣南丫島的本土特色，擬議海濱長廊會保持低調和休閒輕鬆的特點以融入索罟灣，並藉機會改善自然海濱環境。在這個方案下，人工湖湖畔休憩用地的湖邊將予以保留，並以自然的方法處理，如加入水生植物或水草。公眾可到生態觀景台及木板步行道，親近湖水，近距離作生態觀賞及觀光遊覽。

### 3.5.2 對外連接

#### 與南丫島的連繫

從南丫島南段鄉事委員會、關注團體及個別人士的意見，可以得知當地居民強烈要求希望將前南丫石礦場與南丫島其他部份特別是索罟灣連接起來，以避免分隔前南丫石礦場與南丫島其他地區。很多當地居民及鄉事委員會成員提議改善前南丫石礦場與索罟灣以及索罟灣與榕樹灣的現有連接。其中，他們特別要求沿海旁興建一條通道以供鄉村車輛及小型消防車使用，他們認為此通道可增加未來發展的可達性，使前南丫石礦場與整個索罟灣地區更為融合。專家小組成員也支持擬議用作連接研究地點至蘆鬚城的沿海通道，他們認為此通道將能令該區與索罟灣的連接得更好及交通更方便。有意見認為該通道應該要足夠寬闊以讓緊急車輛通過，而興建此通道時應該盡量避免使用太大型的街道設施，並盡量採用自然物料以配合周邊環境。

另外，南丫島南段及北段鄉事委員會委員要求興建一條由北至南的運輸通道以改善研究地點與島上其他部份的連接。他們提議拓闊現有的鄉郊道路，以讓緊急車輛如消防車及救護車等能通過，服務南丫島各村。

#### 延伸渡輪服務

就渡輪服務方面，很多當地居民及個別人士支持加強索罟灣的渡輪服務。環保團體、專業學會及專家小組的成員均認為充足的市區渡輪服務是市民未來會否入住前南丫石礦場的關鍵因素，而且渡輪服務的定價應考慮到該區未來的資助房屋的居民而定下可負擔的價格。但是，部分專業學會成員認為擬議發展缺乏足夠人口支持定期、可負擔及可持續的交通運輸系統連接香港其他地方，因而他們質疑擬議渡輪服務的可行性及財務可行性。有意見指出現時來往中環與榕樹灣的渡輪服務依賴政府資助以維持日常服務，該渡輪所服務的人口約為 5,500 人，而前南丫石礦場的擬議渡輪服務也是服務接近的人口數量，因而推斷擬議渡輪服務或同樣需要公帑支持。有意見認為擬議渡輪服務只為 5,000 人的少數人口服務，他們關注擬議渡輪服務的安排、財務可行性及價格的可負擔性。有意見提議可以融合來往中環和南丫島南段的渡輪服務。

旅遊及酒店業的代表指出來往中環渡輪服務班次的密度對酒店發展來說十分關鍵，但是考慮到高昂的營運及維護成本，他們認為專用的登岸梯級或船隊是不必要的。部分當地居民建議登岸梯級的設計應該同時考慮到該區對貨物運輸的需求，而現在位於研究地點西南面的碼頭設施可保留作碼頭發展用。

由於可預計港鐵南港島綫（東段）工程完工後來往研究地點至鴨脷洲的交通需求或會大大提升，城市規劃委員會、南區區議會及南丫島北段鄉事委員會的委員建議改善位於香港仔的浮動碼頭，並考慮在鴨脷洲增設新碼頭作連接

點。也有一些個別意見要求 24 小時渡輪接駁研究地點包括索罟灣及模達灣至中環及香港仔。

## 回應

就研究地點和索罟灣社區的連接，在完成現有遠足徑改善工程後，可透過山上通道前往索罟灣及榕樹灣，這可有助新舊社區融合和支援緊急救援工作。考慮到第二階段社區參與收到的公眾意見和當地居民的強烈訴求後，我們仔細研究了提供直接通道連接前南丫石礦場至索罟灣或蘆鬚城的可行性。沿海旁興建連接路將涉及地盤平整工程、收地、砍伐／遷移樹木，並對天然海岸線造成一定影響。我們會將此改善索罟灣至榕樹灣交通接駁的建議作進一步研究。

現時索罟灣來往市區需靠渡輪服務，而目前的渡輪服務班次能夠應付需求。根據建議方案，我們將會在研究地點的中心地區興建一個新的渡輪碼頭，以延伸現有索罟灣及中環／香港仔的渡輪服務至研究地點。規劃中的 5,000 人口及旅客將增加該區對渡輪服務的需求，這有助改善索罟灣地區的對外交通，渡輪服務的營運成本也將因而降低。未來渡輪服務的詳細安排及收費將於下一階段繼續討論。由於擬議渡輪航線只是現有航線的延伸，在渡輪數目不變而乘客量增加的情況下，建議方案可減低營運者的營運成本和風險。

## 3.6 擬議發展帶來的影響

### 3.6.1 視覺、城市及園景設計

#### 3.6.1.1 建築物高度及發展密度

整體而言，有部分提意見者關注擬議最高 13 層高的建築物高度，認為這將會破壞該區的低密度鄉郊特色及南丫島的視覺景觀。他們提議地積比率應該不高於 1.5，而建築物高度應該限制在 3 至 6 層。他們亦關注南丫島能否避免被大型地產商私有化，繼續保持其香港後花園的特色。他們擔心擬議發展會成為鄰近綜合發展區及南丫島其他潛在發展區興建高樓的先例。考慮到建築物的佈局，有提意見者關注擬議城市設計原則能否落實。由於該地點會受雨水及來自東北的颱風所影響的關係，有意見認為選取土地用途方案造成連接不同房屋發展的地塊之間的道路太闊，建築物之間間距亦會使居民暴露於風雨下。

## 回應

前南丫石礦場的城市設計已全面考慮該區的自然環境、水景、山脊及海岸綫等。首先，設計佈局及建築物高度限制已尊重從索罟灣主要瞭望點和鴨脷洲公眾地區眺望研究地點背後的天然山脊線的景觀。其次，我們會採用梯級式建築物高度以及引入景觀走廊，以保護望向天然山脊線的景觀，避免屏蔽周邊優美景色。4 層高的低層建築物會沿海旁興建，約 5 至 13 層較高的建築物則會向山坡遞增。梯級式建築物高度可以確保建築物體積會顧及和尊重天然山景，創造更有趣及以人為本的建築物佈局，和讓居民享有索罟灣海景的機會。市民可通過景觀廊看到前南丫石礦場北面的山脈及周圍的自然景觀。高質素的城市設計為本研究的研目的之一，詳細的設計佈局及其開放性將會在詳細規劃及設計中再探討。

### 3.6.1.2 與周邊地區的兼容性

環保團體及專業學會的成員認為建議發展大綱草圖的擬議發展不能反映南丫島的特色。他們傾向採取低密度鄉村發展以融入南丫島現有的社區。他們認為城市設計應該善用研究地點的特色，並建議設計不應跟隨赤柱、愉景灣的標準模式發展。專家小組的成員指出南丫島經過多年的自然發展有其鄉村及發展歷史，有潛力發展成一個有獨特本土特色的地方。此外，一個非政府組織認為旅遊及康樂設施應有統一主題，並在建築物設計上互相配合，創造康樂及休閒的氛圍。有意見建議採納與鄉村及海濱環境配合的物料及建築形式，例如採用木材興建低層建築並配合梯級式設計等。有意見表示希望能在初步階段創造一個獨特的環境和採取仔細考慮的城市特色指引以將前南丫石礦場的新發展融入當地環境。

#### 回應

考慮到研究地點已確立的鄉村特色，現有山脊會保留作綠化地帶，以配合研究地點及其擬議休憩空間的自然及環境特色。擬議綠化地帶將盡量予以保留以避免影響現有資源。通過休憩用地的設計，現有人工湖及其周圍的海岸綫得以保留。該處將能藉著湖畔休憩用地、水上活動中心及一系列的康樂活動打造成受遊客和居民理想的目的地。

在未來發展的住宅和其他建築物的體積方面，我們進行了廣泛的研究以探討最適合在研究地點興建的建築物體積。所有海濱的非住宅建築物的建築物高度將限制至 2 至 3 層高，以保留南丫島的鄉村特色及好客的形象。我們將在酒店及商業發展部分採用與住宅建築物相近的梯級式建築物輪廓。通過創造多樣化的休憩空間，以及於商業建築物之間勾劃出小型空間和通道，南丫中心的商業發展的建築物設計可讓使用者及行人在建築物之間寫意踱步和探索。這設計也可創造更多臨街舖面，以探索實施小型街道商店的可行性，配合南丫島現有的鄉村特色。商業建築物也採用了梯級式建築物高度輪廓，於建築物第二層向後移約 10 米，為餐廳或酒吧等用途創造升高的開放平台以享有海景景觀。

此外，面向人工湖的酒店用地的建築物會為 2 至 3 層高，然後隨山勢逐步遞增至 6 層，以配合周圍環境及湖畔公園和其周圍的土地用途的建築類型。這建築物高度設計可確保周邊的優美景觀，甚至尊重從盧鬚城眺望研究地點背後天然山脊線的景觀。詳細建築物外形將會在設計及施工階段再作考慮。

### 3.6.1.3 無車環境

普遍意見均支持前南丫石礦場的無車環境及歡迎方便使用單車的設計。有部分本地關注團體擔心如引入高爾夫球車或其他環保交通模式至南丫島，島上目前的無車環境或會被破壞。但是，也有個別意見指出環保交通模式可以用於連接索罟灣及榕樹灣上。

#### 回應

為了保持研究地點現有的無車環境，我們將鼓勵步行及單車作為兩種主要交通模式。未來發展會以其他環保交通模式作為輔助服務。

## 3.6.2 環境及生態影響

### 3.6.2.1 環境影響

考慮到前南丫石礦場的擬議發展及其人口增長，環保團體及關注團體表示儘管擬議發展以保留自然景觀、視覺特色和自然資源為原則，但是擬議發展主要集中在房屋發展上，而較少關注現有及有潛力的自然相關的土地用途。

他們認為有必要作出全面的環境影響評估，以評估擬議發展包括人口及旅客增長、渡輪運作、新建基礎設施如垃圾轉運設施及其他工程例如海底排污管的挖泥工程等對研究地點附近及整個南丫島帶來的累積環境影響。他們也關注擬議垃圾轉運設施的地點，和擔心它所帶來的氣味及其他環境影響例如天然海岸線的影響。他們認為也有需要仔細評估包括空氣質素、水質、噪音、海岸生態環境及魚類養殖區及其資源等的潛在影響及作有需要的緩解措施，以避免前南丫石礦場的擬議發展在施工及營運階段對環境造成的潛在影響。

有環保團體亦關注漁業影響的研究方法，以及認為擬議發展未有提供足夠詳細的資料例如擬議發展的數目、房屋發展的性質及預計施工工程的時間等以作環境影響評估。也有個別意見提議應該盡量利用可再生能源作該區的能源供應。

#### 回應

在現時的建議方案，我們經考慮後採用了謹慎的城市設計方案以融合研究地點與周圍鄉郊地區。通過使用現有平台及巧妙地安排發展地點的位置，我們儘量避免削減山坡及影響綠色地帶。我們尊重並會保留現有的環境及獨特景觀元素包括山脊及人工湖。橫跨人工湖朝向研究地點西南邊的矮山的景觀廊亦可以讓遊客特別是到鄰近山坡遠足的人士可以在有限阻礙下享受海灣景觀。

我們已就空氣流通、視覺、環境、生態及基礎建設方面進行了概括技術評估。結果顯示擬議發展在實施適當的改善及緩解措施後在技術上是可行的，並不會帶來不能克服的技術問題。我們會按環境影響評估程序的技術備忘錄進行法定的環境影響評估，以確定擬議發展的環境可接受程度。根據環保署於 2014 年 4 月就有關項目發出的環境影響評估研究概要，擬議發展的評估範圍涵蓋研究範圍（包括規劃及工程研究下的陸地面積以及海底排污口的位置、新渡輪碼頭的延伸海堤、垃圾轉運設施碼頭及兩組登岸梯級）。根據環境影響評估研究概要，不同評估範疇的評估範圍會有所不同，例如空氣質素、生態、景觀及視覺影響評估的評估範圍為 500 米，而噪音影響評估的評估範圍為 300 米，至於水質影響評估的評估範圍則為南區水質管制區及附近的水敏感受體。環境影響評估會包括可能受項目影響的範圍，亦會評估總體累積影響，確保擬議發展不會為南丫島其他地點帶來負面影響，並適切地回應公眾於公眾查閱期內表達的關注。根據已進行的初步環境評估，在實施合適的緩解措施後，擬議發展將不會帶來嚴重的環境影響。因此，評估範圍可被視為適合。環保署會考慮有關環境影響評估的詳細意見。

根據於 2004 年已批准的《在南丫島建造風力發電機組作為利用再生能源風力發電的示範項目》環境影響評估，最鄰近風力發電機組的噪音敏感受體是大嶺村，距離大約 270 米，預測的噪音水平將符合噪音標準。由於建議發展位於距離風力發電機組超過 1.5 公里，預期建議發展可符合噪音標準。



### 3.6.2.2 生態影響

就研究地點的生態影響方面，我們收集到各種不同的意見。專家小組的成員認為研究地點是一塊曾用作礦場的棕地，所以該處的基線生態價值普遍來說並不高。但是有環保團體強調南丫島是一個物種多樣性豐富的地方，紀錄有多種鳥類、蝴蝶、蜻蜓及植物品種，包括一些稀有品種。考慮到在研究地點周邊可發現稀有品種如岩鷺及白腹海鷗，他們希望當局能在環境影響評估報告中列出稀有品種及其棲息地為敏感受體，並評估擬議發展的影響及找出適當緩解措施。另有環保團體代表擔心工程會對黑鳶及岩鷺的棲息地造成負面影響，他們提議當局考慮緩解及生態改善措施。

環保團體關注在前南丫石礦場興建基礎設施及公用設施時會為其他地區帶來生態影響，包括周邊瀕危物種的自然棲息地，例如盧文氏樹蛙及其他具有生態重要性的品種。同時施工工程或會對綠海龜位於深灣附近的巢穴帶來的光污染和水污染。他們建議在施工進行期間應該持續監察工程對環境的影響，避免對黑鳶的巢穴造成負面影響。他們亦提議在環境影響評估的生態評估中包括岩鷺的調查，並建議實施一些緩解措施例如保育岩石海岸棲息地及限制人流活動。

專家小組及環保團體的成員均提出應該通過發展改善當地生態，例如可以重塑人工湖西南部的湖床以增加生物多樣性，及以本地品種取代外來品種。透過優化研究地點東北部的湖泊，提供淡水濕地生態環境及引入蘆葦床以增加生物多樣性。專家小組成員建議政府可與非政府機構或環保團體合作，例如香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園及長春社，以實施生態改善措施及舉辦生態教育課程。

#### 回應

研究團體已在研究地點及附近地區進行了長達一年的生態調查。調查發展研究地點並無具保育價值的地點及其他生態敏感區域。基於現有的資料及上述的實地調查，前南丫石礦場作為一塊棕地，其自然地貌在採礦的過程中已經遭受破壞，而且在復修過程中引入了大量的外來物種，所以此區域的生態價值並不是算高。但是，除了實施發展方案外，擬議發展也會採納各種方法以尊重自然環境及減低對附近自然生態的干擾。擬議發展將會限制其範圍於現有三塊平地上。現有樹木將會繼續以綠色地帶保留並融合周圍的自然環境。

本研究已就環境影響評估已進行了整體（包括植物和鳥類）的生態調查，擬議發展的影響會根據文獻回顧和環境影響評估的結果作出評估。在環境影響評估階段，我們會研究能緩解可能潛在的生態影響的方法。生態影響評估也將包括光源增加的量性評估。整體而言，該區現時受人類活動及噪音的影響有限，由於該區只有少量物種存在，預計施工及營運階段所帶來的干擾（包括光源干擾）為低。另外，綠海龜位於深灣附近的巢穴和活動範圍位於南丫島的最南面，距離研究地點甚遠，預計研究地點的光源並不會為綠海龜築巢位置造成顯著的影響。

儘管研究地點的生態價值低，但透過實施在生態影響評估中建議的生態改善措施，並以謹慎的態度管理景觀綠化，擬議發展有潛力帶來生態淨增長。通過推行顧及生態的美化市容管理措施，例如提供鳥類和蝙蝠箱、適當的園景管理、在湖上建造浮島和在湖畔種植，或可輕易地改善研究地點的生態價值。而在園景區及綠化地帶適當和補種樹木可進一步為本地野生動物改善棲息地及生態環境。

### 3.6.2.3 社會經濟影響

有部分南丫島南段鄉事委員會委員認為研究地點的發展可以增加該區的就業機會及南丫島整體的旅遊業發展，但是有部分南丫島北段鄉事委員會委員表示關注研究地點的發展會為物業價值、當地經濟及榕樹灣的旅遊發展帶來的影響。有部分人士擔心擬議酒店的餐廳會與索罟灣現有海鮮食肆競爭。

#### 回應

隨著前南丫石礦場的發展，將會為當地社區帶來各種正面的影響，包括工程建設、商業、休閒及旅遊活動，以及新建的交通設施。擬議發展分佈著各類型的產業，包括酒店、商業、康樂及政府、機構或社區設施，將能促進整體經濟活動及創造工作機會，為南丫島及香港整體經濟帶來實際的貢獻。

## 3.7 其他

### 3.7.1 策略性規劃南丫島的需求

有離島區區議會議員及南丫島北段鄉事委員會委員希望政府考慮南丫島的整體發展而非只集中發展研究地點。

不少當地居民及南丫島北段鄉事委員會委員表示關注現在位於南丫島北部的鄉村或會因為研究地點的新發展被邊緣化。他們認為政府不應只單獨考慮研究地點，而是應該全面檢討南丫島的整體發展。

#### 回應

我們已考慮並檢討一系列有關研究範圍的策略性、全港性、區域性及當地的規劃研究。前南丫石礦場的規劃已經考慮了南丫島整體的情況，包括其鄉郊特色及已規劃人口。所有在前南丫石礦場的建議發展大綱圖中的擬議設施均是新建的設施，並不會影響南丫島的現有設施。前南丫石礦場與南丫島上其他地區例如索罟灣的連接則會通過延伸渡輪服務及擬議沿海的行人徑得以加強，細節有待詳細研究。前南丫石礦場的擬議發展將產生協同效應，並進一步加強南丫島的現有發展。

### 3.7.2 南丫島其他地區的改善建議

不少當地居民、南丫島北段鄉事委員會委員及離島區區議會議員均表示榕樹灣的醫療服務並不足夠，他們認為有需要提供 24 小時門診服務以改善該區的醫療服務。部份關注團體成員建議在考慮遊客的數量的同時可根據居民人口提供更多如診所等社區設施。

南丫島北段鄉事委員會的委員建議在推行研究地點擬議發展的同時在南丫島的其他地區推行一系列的改善方案，包括：

- 提供由北至南的行車道路讓消防車及救護車通過；
- 填海以提供緊急車輛通道連接南丫島北部的母嬰健康院及碼頭；及
- 改善南丫島北岸北角村的登岸梯級。

#### 回應

我們已經知悉當地社區希望增加社區設施包括醫療服務及其他改善方案的意見及期望。收到的意見已經傳予相關部門作進一步跟進。

### 3.7.3 實施

就前南丫石礦場擬議發展的實施機制，我們收集到不同的意見，例如應否由單一發展商發展，還是應該由政府負責平整土地和興建基礎設施。一位立法會議員建議讓私人發展商在前南丫石礦場發展一個主題公園以節省公帑開支。有旅遊及酒店業的代表認為研究地點應該由單一發展商發展，這樣人工湖的營運及維修的費用就可以從研究地點的其他發展中獲得補貼。

不過，在第二階段社區參與中公眾對實施機制有不同的意見。有意見擔心在前南丫石礦場採用單一發展商發展的方法會令此發展變成如愉景灣的發展項目。也有意見關注擬議戶外康樂中心、水上運動中心及人工湖的實施及管理模式，特別是發展這些設施在財務方面是否可行。一個非政府機構提議前南丫石礦場的未來發展可以外判或租予合資格團體營運，並可以組織一個中央管理機關協調文康活動，以維持前南丫石礦場的整體吸引力。也有不少非政府機構表示有興趣參與前南丫石礦場的未來發展。

#### 回應

按照目前做法，擬議發展計劃會按恆常的工務計劃機制展開：即由土木工程拓展署負責平整土地及興建基礎設施等；地政總署負責出售供私人酒店和住宅發展的土地；房屋署則負責興建資助房屋單位。

然而，考慮到第二階段社區參與收集到的公眾意見，我們認為有必要進行「市場意向調查及發展建議邀請」研究（市場研究），以了解業界對發展項目的興趣和收集具建設性的意見，從而改善建議發展大綱草圖中的擬議發展。市場研究會邀請私人機構可在不構成任何具法律約束力的承諾下就執行部分或全部建議發展大綱草圖中的擬議發展計劃表達意向。我們亦會收集他們就如何優化擬議發展以回應公眾意見的看法。我們認為如私人機構有更好的構思，建議發展大綱草圖可有空間作靈活修改。由於制定實施模式時往往假設了私人機構和非政府機構的意向，市場研究可讓政府更妥善地回應對實施模式的意見看法和疑問。

### 3.7.4 研究過程的結構

有關本研究的研究方法，有意見認為研究範圍應該擴展到整個南丫島，也有來自環保團體的意見關注建議發展大綱草圖及工程項目簡介的差異，認為應該評估任何涉及天然海岸線的工程對生態的潛在影響，並盡力將影響減至最低。

#### 回應

本研究的研究地點為前南丫石礦場，在現時的《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/11》被劃為「未決定用途」地帶；而研究範圍除包括研究地點外，亦覆蓋周邊地區，包括「綜合發展區」、「綠化地帶」及「海岸保護區」，合共約 59.9 公頃。

根據環保署於 2014 年 4 月就有關項目發出的環境影響評估研究概要，擬議發展的評估範圍涵蓋研究範圍（包括規劃及工程研究下的陸地面積，以及指示性的海底排污口、於延伸海堤的新渡輪碼頭、垃圾轉運設施碼頭及兩組登岸梯級）。根據環境影響評估研究概要，不同的評估範疇的評估範圍會有所不同，例如空氣質素、生態、景觀及視覺影響評估的評估範圍為 500 米，而噪音影響評估的評估範圍為 300 米，至於水質影響評估的評估範圍則為南區水質管制區及附近的水敏感受體。環境影響評估會包括可能受項目影響的範圍，亦會評估總體累積影響，確保擬議發展不會為南丫島其他地點帶來負面

影響，並適切地回應公眾於公眾查閱期內表達的關注。根據已進行的初步環境評估，透過實施適當的緩解措施，擬議發展不會帶來負面的環境影響。因此，評估範圍可被視為適合。

### 3.7.5 社區參與

根據在第一階段社區參與所收集的意見，有非政府組織、關注團體及數個個別意見關注公眾參與活動收集意見及分析結果的方法。他們關注在公眾參與過程中有沒有考慮到在第一階段社區參與時所收集的意見。他們認為參與過程沒有給予公眾機會討論規劃原則或擬議三個方案以外的其他可行性。另外，他們也認為很多公眾意見被忽略了。有數個意見指出建議發展大綱草圖沒有全面考慮到在第一階段社區參與時收集到的三個擬議方案的公眾意見，其中大部分參與者支持的「旅遊及房屋」主題只有 2,000 人口而非建議發展大綱草圖中的 5,000 人口。他們亦要求列出在第一階段社區參與中分別支持該三個土地用途方案的意見的確實數字。

另外，也有意見關注第二階段社區參與的活動及安排。有不少關注團體表示與第一階段社區參與不同，在第二階段社區參與中沒有在榕樹灣或索罟灣舉辦公眾論壇或工作坊，此舉或會無可避免地將大量的當地居民排除在外。他們也不滿意於中環舉辦的公眾論壇的安排，包括日期、時間、規則及專家小組成員的參與。此外，他們指出在第二階段社區參與中有少部份人在不同場合下被重覆諮詢，對整體南丫島居民不公平。離島區區議會議員建議政府應該適切地回應及處理當地居民的請求及方案，例如改善榕樹灣的醫療服務及拓闊行人路以改善南丫島整體的連接性。

關注團體成員亦表達了對在第二階段社區參與時所發佈的資訊的意見。他們問及為何是次公眾參與過程中沒有提及規劃署於 2000 年進行的「港島南及南丫島規劃發展研究」及接納該研究將該研究地點用作康樂用地的建議。也有意見懷疑第二階段社區參與摘要中的土地用途分佈包括了 9 公頃的綠色地帶是意圖提高建議發展大綱草圖中綠色空間比例。

#### 回應

在第一階段社區參與中，我們透過一系列的社區參與活動，如社區工作坊、社區論壇、公眾論壇、焦點小組工作坊、巡迴展覽及為法定／諮詢團體進行的簡介會和透過意見表格收集各界對以「房屋」及「旅遊及房屋」為主題的三個初步土地用途方案的意見，因此並沒有支持或反對各方案的百分比數據，但大部分意見均支持以「旅遊及房屋」為主題的初步方案。

第一階段社區參與時，我們分別於榕樹灣、索罟灣及中環舉行工作坊／論壇諮詢公眾對初步土地用途方案的意見。第二階段社區參與旨在諮詢市民對建議發展大綱草圖的意見。我們參考了第一階段公眾諮詢活動的經驗，認為在中環展城館舉行公眾論壇享有鄰近碼頭和其他公共交通設施之便，既能方便居於榕樹灣及索罟灣的居民，亦能讓其他各區的市民一同參與，因此第二階段社區參與的公眾論壇安排於 2014 年 5 月 3 日在中環展城館舉行，希望能讓南丫島居民及不同持份者一起交流討論，集思廣益。

自第一階段社區參與在 2013 年 2 月完結後，我們考慮了市民的意見，以制訂選取方案及進行技術評估，希望能及時提出建議發展大綱草圖徵詢市民的意見。為期兩個月的第二階段社區參與讓市民可透過不同機會及方式，包括研究網頁、電郵及傳真等，就建議發展大綱草圖提出意見。

為配合社會發展需要，規劃署不時進行研究，以便檢討和更新土地用途及規劃意向。「港島南及南丫島規劃發展研究」亦是其中一項內部研究，主要採

討港島南及南丫島未來的規劃方向及發展建議。由於收錄了不少政府內部資料，所以並不會公開。此外，在制訂《南丫島分區計劃大綱圖》時，我們亦參考研究的建議，以制定南丫島的規劃意向、目的及土地用途建議。

## 4 未來路向

---

完成第二階段社區參與後，我們會修訂建議發展大綱草圖，為前南丫石礦場發展作進一步詳細可行性研究。我們已整理及分析第二階段社區參與所收集到的意見及建議，並會適當地納入經修訂的建議發展大綱圖。

根據在第二階段社區參與收到的公眾意見，我們會進行市場研究，以評估私人機構的意向，以及就改善建議發展大綱圖發展計劃的具建設性意見。市場研究完成後，其結果及建議將可確實研究的未來路向，包括擬議發展的實施機制和時間表。

## 附錄 1

### 第二階段社區參與活動列表

**巡迴展覽**

地點	日期(日/月/年)
索罟灣公眾碼頭	21/3/2014-2/4/2014
榕樹灣大街（近門牌 7-8 號）	3/4/2014-15/4/2014
中環四號碼頭	16/4/2014-29/4/2014
中環展城館	30/4/2014-8/5/2014
香港仔海濱長廊	9/5/2014-17/5/2014

**社區參與活動**

活動	日期 (日/月/年)	會議紀錄
城市規劃委員會的簡介會	14/3/2014	附錄 2
南丫島南段鄉事委員會的簡介會	19/3/2014	附錄 3
南丫島北段鄉事委員會的簡介會	6/4/2014	附錄 4
南區區議會轄下地區發展及環境事務委員會的簡介會	31/3/2014	附錄 5
離島區議會的簡介會	28/4/2014	附錄 6
土地及建設諮詢委員會的簡介會	14/5/2014	附錄 7
立法會發展事務委員會的簡介會	7/7/2014	附錄 8
與專家小組成員趙麗霞教授進行的實地考察	14/4/2014	附錄 9
與專家小組成員吳祖南博士進行的實地考察	23/4/2014	附錄 10
與環保團體、專業學會及關注團體進行的焦點小組會議	23/4/2014	附錄 11
與旅遊及酒店業進行的焦點小組會議	16/5/2014	附錄 12
公眾論壇（於中環愛丁堡廣場三號展城館三樓多用途廳舉行）	3/5/2014	附錄 13



## 附錄 2

### 城市規劃委員會簡介會會議紀 錄（節錄）

二零一四年三月十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1054 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

李偉民先生

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

馬錦華先生

陳漢雲教授

陳仲尼先生

何培斌教授

劉智鵬博士

李律仁先生

陳祖楹女士

霍偉棟博士

劉興達先生

梁慶豐先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

區晞凡先生

~~參考委員所提的意見。主席多謝西九文化區管理局的代表及設計團隊出席會議。他們於此時離席。~~

~~[會議小休五分鐘。]~~

~~[邱榮光博士及林光祺先生此席到席。]~~

### 特別職務組

#### 議程項目 4

[公開會議]

南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究：第二階段社區參與和建議發展大綱草圖  
(城規會文件第 9589 號)

[會議以廣東話進行。]

16. 由於黃仕進教授與奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)有業務往來，而奧雅納公司是有關研究的顧問，他已就此議項申報利益。

17. 由於此議項主要是就前南丫石礦場用地的建議發展大綱草圖，徵詢城市規劃委員會(下稱「城規會」)的意見，委員同意黃仕進教授可以留在席上，並參與討論。

18. 下列政府及顧問的代表此時獲邀到席上：

- |       |   |                |
|-------|---|----------------|
| 卓巧坤女士 | — | 規劃署總城市規劃師／特別職務 |
| 盧國中先生 | — | 土木工程拓展署總工程師／離島 |
| 楊詠珊女士 | ] | 奧雅納公司          |
| 莫雯妍女士 | ] |                |

黃楚婷女士	]	
梁彥彰先生	]	
李偉臨先生	]	
何小芳女士		— 建港規劃顧問有限公司

### 簡介部分

19. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請研究團隊向委員簡介南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究(下稱「研究」)。

20. 楊詠珊女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

#### 背景

- (a) 研究由規劃署及土木工程拓展署於二零一二年一月委聘顧問進行；
- (b) 研究的主要目的是探討前南丫石礦場用地(下稱「研究地點」)未來的土地用途及發展潛力，包括住宅發展及其他兼容的用途。研究亦會進行技術評估，以確定所選取的土地用途方案是否可行；
- (c) 研究地點位於南丫島北部、索罟灣以北，佔地約 34.3 公頃，包括 20 公頃平地、九公頃林地、一公里長的海岸線及一個五公頃的人工湖，研究地點現於《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/9》上被劃為「未指定用途」地帶；
- (d) 研究範圍涵蓋的地方更廣，包括毗鄰的「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶，總面積共約 60 公頃，並被西北面的山坡和東南面的海岸線包圍；

- (e) 研究的結果和建議，將作為日後修訂南丫島分區計劃大綱圖的參考，為未來發展提供指引；
- (f) 研究包括兩階段的社區參與活動。第一階段社區參與於二零一二年十二月七日至二零一三年二月六日進行，旨在收集公眾對研究所提出的初步土地用途方案的意見。在第一階段社區參與期間舉辦了一系列活動，包括社區工作坊、社區論壇及公眾論壇，有超過 250 人參與；並為法定／諮詢團體舉辦簡介會，當中包括城規會、立法會發展事務委員會、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會、離島區議會、南區區議會、南丫島北段鄉事委員會及南丫島南段鄉事委員會。此外，我們亦為專業學會、環保團體、地區關注組織及旅遊業界舉辦專題小組工作坊，並在社區參與期間於不同地點舉辦巡迴展覽；
- (g) 在第一階段社區參與期間，已制訂三個初步土地用途方案作公眾諮詢，分別為以「房屋」為主題的方案 1a 和方案 1b 及以「房屋及旅遊」為主題的方案 2；

#### 第一階段社區參與的主要公眾意見

- (h) 在第一階段社區參與期間合共收到超過 500 份書面意見。所收集到的主要公眾意見撮述如下：

##### *發展需要*

- (i) 應發展研究地點，以惠及索罟灣的本地經濟及社區，並增加其經濟活力；

##### *對政府、機構或社區設施的需求*

- (ii) 應提供必要的政府、機構或社區設施，以支援社區需要；

##### *城市設計*

- (iii) 南丫島的無車環境應予以保留，而未來的各項發展亦應在步行距離之內。人工湖應全面保留，以加強前南丫石礦場的本土特色。研究地點的景觀、視覺特徵及自然資源也應予以保存；

#### *發展主題*

- (iv) 「房屋及旅遊」主題有助滿足香港迫切的房屋需求，以及提升本土經濟及活力。此外，發展亦應包括多樣化的土地用途；

#### *發展規模／密度*

- (v) 人口密度可適切地增加，但高密度發展與南丫島的本土和鄉郊特色不相協調；

#### *土地用途*

- (vi) 除了住宅及旅遊用途外，亦應提供康樂及休閒用途。有意見認為遊艇停泊處可能會影響水質及毗鄰的魚類養殖區，因此不支持該擬議發展；

#### *環境影響*

- (vii) 應顧及對自然環境及毗鄰的魚類養殖區帶來的潛在環境和生態影響；

#### *連繫性*

- (viii) 應考慮研究地點與現有本地社區的連繫，並改善現有及未來居民對外及內部的交通連接。應加強渡輪服務以應付索罟灣現有及未來社區交通需求的增加；以及

#### *實施*



- (ix) 公眾殷切期望研究地點能盡早發展，而未來的設施應為可負擔和方便易達；

#### 建議發展大綱草圖

- (i) 考慮到第一階段社區參與所收集的公眾意見，已按「房屋及旅遊」為主題的初步方案 2，制訂建議發展大綱草圖；
- (j) 考慮了規劃目標和指導原則，例如保留海岸保護區和山脊線、技術評估的結果及現有基建和環境限制，從而制訂選取方案，以增加住宅單位和康樂用地，進一步優化研究地點的發展潛力；

#### *規劃及設計概念*

- (k) 建議發展大綱草圖是根據以下的規劃及設計概念而制訂：
  - (i) 有關發展只會在現有的三幅平地進行，以避免對該區造成滋擾。住宅發展會集中在中部和西部的平地進行，而北部的平地則會留作旅遊及康樂用途。人工湖及樹林將會全面保留；
  - (ii) 主要的政府、機構或社區配套設施，包括污水處理廠、廢物轉運設施及其碼頭、垃圾收集站和消防局，將會設於研究地點的東北端，以盡量減低可能對研究地點南部住宅區造成的滋擾；
  - (iii) 在「南丫中心」內提供的低密度商業區位於擬議渡輪碼頭前方，將會成為研究地點的焦點，並為未來居民和訪客營造賓至如歸的感覺；

- (iv) 必要的政府、機構或社區設施，如圖書館、社會福利設施、社區健康中心及警崗等，計劃設於中部平地的便利位置；
- (v) 除度假酒店和戶外康樂中心外，亦建議在湖邊興建一個水上活動中心，以善用人工湖及增加南丫島作為休閒旅遊景點的康樂活動機會；
- (vi) 住宅區採用梯級式建築，建築物高度由山坡向海濱逐步遞減，以保護周圍的自然環境，而加入高度限制亦可保留山脊線和天然環境；以及
- (vii) 研究地點內將設行人道及完整的單車徑網絡，以提倡步行和單車作為主要交通模式；

#### *土地用途預算*

- (1) 就土地用途而言，建議發展大綱草圖主要包括綠化地帶(約九公頃)、康樂地帶(約七公頃)、住宅地帶(約六公頃)及休憩用地地帶(約四公頃)；

#### *要點*

- (m) 建議發展大綱草圖的要點如下：

#### *善用發展潛力以滿足長遠房屋需求*

- (i) 在中部和西南部的平地有四幅住宅用地。選取方案內住宅發展的整體地積比率，已由初步方案 2 的 0.84 倍增加至 1.92 倍；
- (ii) 研究地點提供約 1 900 個住宅單位，包括 1 200 個私人住宅單位和 700 個資助房屋單位，可容納約 5 000 人；

- (iii) 隨人口增加，提供新的政府、機構或社區服務亦較合理，提升交通服務亦更為可行；
- (iv) 考慮到研究地點的鄉郊環境，已優化擬議發展參數，且無須填平人工湖及從港島接駁新的海底食水管；

#### 提升康樂及旅遊潛力

- (v) 酒店用地的擬議建築物高度為六層，地積比率為 1 倍，可提供約 260 個酒店房間；
- (vi) 在北部的平地將建設一個「旅遊及康樂中心」。除擬議酒店外，亦會興建一個佔地約兩公頃的戶外康樂中心，提供各式各樣的設施，包括生態旅遊、有機耕種、體育及康樂、露營場地等。在人工湖的東北面將闢設一個水上活動中心，該中心是戶外康樂中心的一部分；
- (vii) 擬在新渡輪碼頭附近設立一個旅遊資訊中心；
- (viii) 「南丫中心」將會是研究地點的焦點。南丫中心的地積比率為 0.5 倍，可提供約 6 000 平方米的商業總樓面面積，包括一個用作舉辦節慶活動的露天入口廣場；

#### 保留現有樹林及人工湖

- (ix) 發展項目只會在現有的三幅平地進行，不會影響毗鄰的樹林和人工湖。該樹林將會保留作綠化地帶，而現有的樹木亦會盡量保留；

#### 營造綠色和可持續發展的社區

- (x) 選取方案提供不同的土地用途，包括房屋、康樂／旅遊設施、湖畔休憩用地及海濱長廊，可加強該區的特色；
- (xi) 提倡以單車和步行作為主要的交通模式，並提供環保交通模式作為輔助服務。研究地點內的所有發展項目都在步行距離之內；
- (xii) 新住宅區內亦可推行其他可持續發展措施，例如綠色建築設計、節約能源和用水，以及設置廢物回收設施；

#### 顧及現有特色及城市設計原則

- (xiii) 將會採用梯級式建築物高度輪廓設計。私人住宅樓宇的建築物高度會由海濱的四層增至內陸的 11 層，而資助房屋的最高建築物高度則為 13 層；
- (xiv) 為確保能遠眺綠化背景和其他天然景色的景觀，計劃關設多個觀景廊；

#### 加強交通網絡

- (xv) 新的渡輪碼頭設於研究地點中心位置，可配合將來延伸現時連接索罟灣和研究地點的持牌渡輪服務的需要。登岸梯級將會保留，分別供公眾和酒店使用；以及
- (xvi) 擬提供完善的行人和單車徑網絡及輔助設施；

[馬詠璋女士此時到席；甯漢豪女士此時暫時離席。]

- (n) 建議發展大綱草圖中的各項擬議發展大致上可行，只要採取適當的改善和紓減措施，應不會有無法克服的規劃和工程問題；

### 落實計劃

- (o) 待這項研究完成後，會進行詳細的工程設計研究；
- (p) 規劃署在完成建議發展大綱草圖後，便會對分區計劃大綱圖作出所需修訂，並提交城規會審議；
- (q) 在完成必需的法定及撥款程序和地盤平整及基建工程後，首批居民大約會於二零二一年遷入；

### 第二階段社區參與活動

- (r) 第二階段社區參與於二零一四年三月十四日展開，至二零一四年五月十七日結束，以收集公眾對建議發展大綱草圖的意見。此外，亦會諮詢有關的法定／諮詢團體，包括離島區議會、南區區議會及有關的鄉事委員會、立法會發展事務委員會及地區關注組織，以及於二零一四年四月二十三日及二零一四年五月三日分別舉辦專題小組會議及公眾論壇；以及
- (s) 在第二階段社區參與收集到的公眾意見，會在修訂有關發展建議時予以考慮。

### 提問和討論部分

21. 主席多謝研究團隊的簡介，並邀請委員就研究發表意見。委員提出下列問題及意見：

#### 規劃概念

- (a) 由於研究地點被規劃為設備齊全的社區，加上其獨特環境，可考慮採用較具前瞻性的可持續發展模式，並把它納入整體規劃意向內，以規管該區日後的發展；例如可用「環保城」的概念推動擬議發展，並就減低碳排放、減廢及節能等方面定下目標；

- (b) 鑑於擬議發展規模較小，規劃人口約為 5 000 人，可採用新方法為研究地點進行規劃。另外，亦應探討能否就環保及可持續發展方面引入實驗計劃；
- (c) 應以香港整體的經濟發展作為考慮。鑑於研究地點位於離島，加上其獨特環境，因此較適合全面作旅遊相關用途的發展；

#### 交通安排

- (d) 為研究地點的未來人口所建議的對外交通安排(特別是在繁忙時間)為何？
- (e) 由於擬在研究地點興建資助房屋，未來居民會關注是否有可負擔的交通服務。研究有否就交通費水平進行評估；
- (f) 研究有否考慮為研究地點提供渡輪服務的營辦商的經營能力及意向；
- (g) 鑑於港鐵南港島綫(東段)落成後，港島南區的交通將得以改善，因此應考慮加強研究地點／索罟灣與香港仔／鴨脷洲之間的渡輪服務；

#### 對魚類養殖區的影響

- (h) 研究地點日後的渡輪服務，會否對索罟灣的魚類養殖區造成負面影響；

#### 提供政府、機構或社區設施

- (i) 為研究地點的未來人口提供的政府、機構或社區設施為何？
- (j) 研究地點的規劃及設計有否考慮長者的需要；
- (k) 應考慮在研究地點提供教育設施；

[甯漢豪女士此時返回會議席上。]

### 旅遊設施

- (l) 香港缺乏旅遊及康樂景點。應把握機會善用研究地點，為海外及國內訪客提供旅遊設施，例如酒店及具本土特色的景點；
- (m) 研究地點提供闢設旅遊及康樂設施的良機，包括以時花為主題的園景花園、單車徑連輔助設施及緩跑徑；
- (n) 應善用索罟灣附近現有旅遊景點的發展潛力，例如海鮮食肆及神風洞；

### 房屋組合

- (o) 研究地點的規劃及設計概念與愉景灣及馬灣相若，均以私人住宅發展為主。由於研究地點未必能為未來的資助房屋居民提供足夠職位，而對外交通費用高昂亦會加重他們的經濟負擔，故應再加考慮建議發展大綱草圖的房屋組合；以及
- (p) 建議發展大綱草圖的資助房屋發展比例恰當，因為居民正好為研究地點所創造的職位提供勞動力。

22. 卓巧坤女士及楊詠珊女士在回應時，陳述下列要點：

### 規劃概念

- (a) 為提升研究地點的生活質素，在制訂建議發展大綱草圖時，已採納多項可持續發展及設計原則，包括保留自然及景觀資源；保留「無車」環境，闢設單車徑及景緻宜人的林蔭步道；以及有關發展只會在現有的平地進行，並採納中／低密度發展。其他環保措施，如闢設高效能供水裝置和全新的廢物回收、壓縮及轉運系統，亦會在研究的下一階段予以考慮；

- (b) 在第二階段社區參與結束後，會就以「環保城」模式或其他可持續發展主題發展研究地點的可行性，諮詢相關政府政策局和部門；
- (c) 由於「房屋及旅遊」主題既有助滿足香港迫切的房屋需求，亦能提升本地經濟及活力，因此在第一階段社區參與期間得到較多被諮詢者支持。有必要在不同發展需要之間取得平衡；

### 交通安排

- (d) 就研究進行的初步交通評估顯示，渡輪是最適合研究地點的未來人口的交通模式；
- (e) 初步交通建議是把現時索罟灣與中環之間的渡輪服務延伸，即在研究地點的新渡輪碼頭增設一個靠泊點；
- (f) 位於南丫島西北部的榕樹灣，人口約 5 500 人，大約相等於研究地點的設計人口加上索罟灣的人口。按現時榕樹灣與中環之間的渡輪服務，預計就服務研究地點的未來人口及索罟灣居民而言，在每日繁忙時間內約每 30 分鐘提供一班及其他時間約每小時提供一班前往中環的渡輪屬可行。初步交通評估結果已獲相關政府部門接納；
- (g) 現時往來索罟灣與中環的渡輪航班較疏。待擬議發展完成後，把該渡輪航線延伸至研究地點並加密班次，將可增加載客量，從而有助推動提升渡輪服務；
- (h) 按在離島居住及工作的人士的經驗，使用月票或有助未來的居住及工作人口減輕船費負擔；
- (i) 考慮為研究地點的未來人口提供合適的渡輪服務時，會徵詢相關政府部門及渡輪營辦商的意見；



### 對魚類養殖區的影響

- (j) 魚類養殖區並非在往返索罟灣的渡輪航道上。由於研究地點的擬議新渡輪碼頭位於現有航道上，因此把渡輪服務延伸至研究地點，不會對魚類養殖區造成負面影響；

### 提供政府、機構或社區設施

- (k) 研究地點的政府、機構或社區設施是根據《香港規劃標準與準則》進行規劃；
- (l) 根據建議發展大綱草圖，將在新渡輪碼頭附近的平地闢設社區健康中心、圖書館、社會福利設施及警崗。此外，亦已預留土地提供其他政府、機構或社區設施，如社會福利設施及幼稚園，以滿足地區人士未來的需要；
- (m) 由於南丫島已有足夠的學校設施，以及考慮到在第一階段社區參與收集到南丫島居民傾向到港島南區就學的意見，建議發展大綱草圖並無有關教育設施的建議；

### 旅遊設施

- (n) 根據建議發展大綱草圖，除度假酒店外，亦建議在湖邊興建一個包括水上活動中心的戶外康樂中心，以善用人工湖及增加南丫島作為休閒旅遊景點的康樂活動機會。此外，亦會有行人徑連接研究地點及南丫島其他旅遊景點，如榕樹灣。此外，在研究的下一階段亦會探討進一步發揮研究地點的旅遊潛力的機會；

### 房屋組合

- (o) 在第一階段社區參與期間，得悉南丫島居民期望研究地點所提供的房屋是在他們的可負擔範圍內。為

回應他們的期望，在建議發展大綱草圖上已預留土地提供約 700 個資助房屋單位；以及

- (p) 擬議資助房屋單位將透過居者有其屋計劃提供。資助房屋與私人房屋發展的建議比例，對研究地點而言屬合適。

23. 主席多謝委員就研究地點的選取方案及建議發展大綱草圖發表意見，並要求研究團隊在研究的下一階段，參考委員所提的意見。主席亦多謝政府及顧問的代表出席會議。他們於此時離席。

[邱榮光博士此時離席。]

---

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/616

在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 560 號(部分)、第 563 號(部分)、第 564 號(部分)、第 565 號(部分)、第 618 號 C 分段(部分)及第 618 號餘段(部分)臨時露天存放新旅遊車及新汽車零件，並闢設附屬工場(為期一年)  
(城市規劃委員會文件第 9557 號)

[會議以廣東話進行。]

24. 秘書報告，申請人於二零一四年二月二十七日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間擬備消防裝置建議，以回應消防處所提出的意見。這是申請人首次要求把覆核聆訊延期。

25. 委員備悉其延期理據符合城規會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規

## 附錄 3

# 南丫島南段鄉事委員會會議紀 錄

南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究—可行性研究  
第二階段社區參與

南丫島南段鄉事委員會

會議記錄

日期： 2014年3月19日

地點： 南丫島索罟灣第2街1號二樓  
南丫島南段鄉事委員會辦事處

出席人士：	南丫島南段鄉事委員會主席	周玉堂先生
	南丫島南段鄉事委員會副主席	郭譚福先生
	南丫島南段鄉事委員會委員	陳偉明先生
	南丫島南段鄉事委員會委員	胡國光先生
	南丫島南段鄉事委員會委員	劉偉基先生
	南丫島南段鄉事委員會委員	黎敏明先生
	南丫島南段鄉事委員會委員	陳祖平先生
	南丫島南段鄉事委員會委員	談錦添先生
	南丫島南段鄉事委員會委員	姚文輝先生
	南丫島南段鄉事委員會委員	周英先生
	南丫島南段鄉事委員會顧問	梁十七先生
	南丫島南段鄉事委員會秘書	何祖沛先生
	規劃署總城市規劃師	卓巧坤女士
	規劃署高級城市規劃師	雷裕文先生
	規劃署城市規劃師	繆志汶先生
	土木工程拓展署總工程師/離島	盧國中先生
	土木工程拓展署高級工程師	何福安先生
	土木工程拓展署工程師	周國樑先生
	奧雅納工程顧問	楊詠珊女士
	奧雅納工程顧問	梁彥彰先生
	奧雅納工程顧問	黃楚婷女士
	建港規劃顧問有限公司	何小芳女士

## 討論事項

由奧雅納工程顧問楊詠珊女士簡介研究的進展和建議發展大綱草圖後，主席和各委員發表意見如下：

### **1. 新發展區和索罟灣村的連接**

主席和多位委員表示前南丫石礦場的發展必須興建沿海旁的通道以貫通新發展區和蘆鬚城，從而連接現有的沿岸鄉村行人徑直達索罟灣村，將新、舊緊密連繫起來，使區內居民能充份利用地區設施。海旁通道主要給居民往來新舊兩區，設計可參考現時鄉村行人徑的設計，其功能須像現時鄉村行人徑般在緊急時可讓專為鄉間而設的救援車輛通過。他們表示如跟隨研究報告中所提議的連接方案，即利用現時在山上又高又斜的迂迴通道連接的話則作用不大，未能滿足需要。

規劃署認為完成現有遠足徑改善工程後，山上通道可前往索罟灣及榕樹灣，有助新舊社區融合和支援緊急救援工作。至於沿海建設通道的可行性須作進一步研究。土木工程拓展署表示會就興建海旁通道與各有關政府部門商討及進行研究。

### **2. 學校和社區設施**

多位委員對索罟灣新發展區有超過 5000 人口，但卻沒有學校表示不滿。有委員指出榕樹灣只有百多二百名學童，也有一所學校；而長洲和坪洲等離島亦有學校。南丫南原本有兩所村校，但都已經關閉，以致學童特別是幼兒及小學學童要前往其他地區就學，非常不便。若在新發展區提供教育設施，將可成為誘因吸引村民回來居住。

奧雅納工程顧問指出根據香港規劃標準與準則，該區現時和新增人口未能達到興建一所小學的最低人口要求，未能符合興建小學的標準；而教育局亦表示南區校網現有足夠學位供應。

規劃署指教育局支持在區內增設幼兒教育服務。由於有關服務多由私人辦學機構營辦，在商業用地內可以提供此類設施。

主席希望規劃署可再與教育局聯絡，研究興建小型學校的可能性。有委員補充，只要加強交通配套，南區學童亦可到索罟灣就讀。

規劃署同意再與教育局反映居民訴求。

至於有委員詢問社區用地是否足夠而商業用地卻太多，奧雅納工程顧問指出建議發展大綱草圖上的政府、機構及社區用地將提供社區健康中心、圖書館、社會服務中心、警崗、消防站等服務新社區。商業用地則為兩層高，當中超過 3000 平方米為廣場，可供舉辦節目活動之用。

另外，有委員指出擬議消防局的位置較遍遠，希望可將其移近中心點。奧雅納工程顧問解釋由於消防局位於東北角，遠離民居，減少對居民的滋擾，然而實際所需行車時間仍會符合消防署的服務承諾。

### 3. 碼頭

有委員詢問是否有足夠碼頭處理貨運，並詢問南面現有碼頭可否保留作停泊小艇。土木工程拓展署表示於新社區已建議提供兩組登岸梯級，而渡輪碼頭亦可供兩艘船停泊，此外另設有政府營運的垃圾轉運碼頭。至於南面現有碼頭將會重建作休憩/觀景用途，但他同意會與運輸署聯絡，研究是否有此運輸需求。有委員表示登岸梯級用地應擴闊，方便運載和上落貨物。規劃署表示會在詳細設計時考慮。

### 4. 房屋

有委員查詢擬議居屋是否會配給原住民（包括原居民及漁民）。他們表示原居民沒有土地建屋，漁民雖為原住民卻只有漁牌，所以只可以在較遠的地方如石排灣、筲箕灣等地居住。他們詢問能否在居屋預留配額給漁民，免卻抽籤。如果居屋沒有優先權而要抽籤，則令他們十分反感。他們指出新鴻基在馬灣收地時每人獲賠償一間屋，他們擔心在索罟灣的發展會影響水質，影響漁民生計並損害他們的利益。委員亦詢問可否以漁牌換取屋地，以丁屋形式發展，或由政府興建漁民村。

規劃署表示在上次公眾諮詢中，大家都接受居屋發展。根據現時政策，居屋申請人需符合相關申請條件例如入息審查和以抽籤形式選樓。是次發展並不涉及徵收漁民牌照。奧雅納工程顧問指出現時已沒有興建漁民村政策。主席表示同意有關申請人要應先符合入息審查資格，但政府應酌情彈性處理有關事宜，讓符合入圍資格的原居民不用抽籤並優先購買索罟灣的居屋。規劃署建議鄉事委員會就居屋需求作出估計，在收到有關資料及數據後，規劃署會向運輸及房屋局轉達鄉事委員會的訴求。

### 5. 水上活動中心

有委員詢問擬議水上活動中心的負責機構和設施，以及其收費和服務水平的監管。規劃署指出康樂及文化事務署已表明不會營運此水上活動中心。按現時建議，人工湖的北面將會作動態康樂活動發展，南面則以觀景為主，並將會交由非牟利機構管理及營運，以提供大眾化的服務。現階段先徵求對建議用途的意見，實施方案將會於下階段制訂。

## 6. 人口

有委員表示應多利用該區土地資源，例如樹林區，以騰出更多土地發展，主席同意有關樹林只是人工種植，生態價值不高，應開發發展。

規劃署指出建議人口 5000 人及保留現有樹林是按第一階段社區參與的結果而制訂，這亦符合整個南丫島的規劃人口的數目（約 12,000 人），建議的選取方案已考慮了基建限制、保留自然景觀及山脊線及技術評估等因素。

## 7. 總結

主席表示支持發展建議，但希望政府跟進居民的關注。規劃署和土木工程拓展署感謝鄉事委員會的意見，並承諾就上述意見與有關政策局和部門聯絡，反映和商討有關沿海旁興建連接通道、學校、碼頭和居屋分配等事宜。

--完--





## 附錄 4

### 南丫島北段鄉事委員會會議紀 錄

南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究—可行性研究  
第二階段社區參與

南丫島北段鄉事委員會

會議記錄

日期： 2014年4月6日  
地點： 南丫島北段榕樹灣大街21號  
南丫島北段鄉事委員會會議室

出席人士： 南丫島北段鄉事委員會主席 大灣新村村代表陳連偉先生  
南丫島北段鄉事委員會副主席 北角新村村代表周慶福先生  
南丫島北段鄉事委員會委員 榕樹灣村村代表吳偉邦先生  
南丫島北段鄉事委員會委員 榕樹灣村村代表余麗芬女士  
南丫島北段鄉事委員會委員 沙埔村村代表曾啟南先生  
南丫島北段鄉事委員會委員 沙埔村村代表吳家華先生  
南丫島北段鄉事委員會委員 大園村村代表周福興先生  
南丫島北段鄉事委員會委員 榕樹壆村村代表周文基先生  
南丫島北段鄉事委員會委員 榕樹壆村村代表黃敬全先生  
南丫島北段鄉事委員會委員 北角新村村代表周將有先生  
南丫島北段鄉事委員會顧問 北角舊村村代表陳錦貴先生  
南丫島北段鄉事委員會顧問 大坪村村代表溫揚堅先生  
南丫島北段鄉事委員會顧問 大坪村村代表黃敬芝先生  
南丫島北段鄉事委員會特別代表 吳華輝先生  
南丫島北段鄉事委員會特別代表 王媽添先生  
南丫島北段鄉事委員會秘書 梁女士

規劃署總城市規劃師 卓巧坤女士  
規劃署高級城市規劃師 雷裕文先生  
規劃署城市規劃師 繆志汶先生  
土木工程拓展署高級工程師 何福安先生  
土木工程拓展署工程師 周國樑先生  
奧雅納工程顧問 楊詠珊女士  
奧雅納工程顧問 梁彥彰先生  
奧雅納工程顧問 黃楚婷女士  
建港規劃顧問有限公司 何小芳女士  
建港規劃顧問有限公司 鄭沛勤先生

## 討論事項

由奧雅納工程顧問(顧問公司)楊詠珊女士簡介研究的進展和建議發展大綱草圖後，主席和各委員發表意見如下：

### 1. 新發展區的土地用途

有委員關注前南丫石礦場的發展是否有足夠的基建設施以應付 5,000 人口的需要；詢問新發展區有沒有石油氣供應，以及有沒有預留足夠的地方興建危險倉以存放石油氣罐。有委員認為以電力供應熱水會出現熱水不足的情況，並不理想。

顧問公司表示，考慮到未來新社區的住宅發展主要是 4 至 13 層高的屋苑住宅發展，採用中央能源系統會較易處理及方便居民，由於新社區位處離島，要考慮從市區輸送或運送燃氣至研究地點所涉及的複雜安排和將來土地發展商與燃氣供應公司的商業籌劃。現時南丫島已建有發電廠，故此區內未來發展會考慮使用電力為主要能源供應。當局亦會繼續探討其他燃料供應和存放的安排。

有委員關注南丫石礦場的發展有沒有足夠的醫療服務。顧問公司指出研究地點將設有社區健康中心，以加強索罟灣整體的醫療服務，但由於現有及新增人口未能達到興建一所醫院的最低人口要求，因此該處將不會興建醫院。

有委員詢問社區健康中心的營運模式。規劃署及顧問公司解釋社區健康中心將採用私營模式，即交由非牟利組織或機構營運，以提供醫療服務。

有委員認為如果只靠榕樹灣的足球場作為直升機坪作緊急救援用途的話，就會對前南丫石礦場發展的居民不公平，認為研究地點應設有直升機坪。規劃署表示已諮詢相關部門，認為不需在研究地點設直升機坪，但規劃署會再向部門反映居民的訴求。

有委員關注人工湖的水質是否衛生，質疑該處的黑色死水不適宜進行水上活動。顧問公司解釋根據水質研究報告，人工湖收集的山水會與海水交流，人工湖內亦有小魚，其水質亦合符水上活動的標準，香港基督教青年會的活動中心現於該處進行水上活動。

### 2. 研究地點的交通配套

有委員關注對外交通的配套設施，並指出前南丫石礦場的發展將增加來往索罟灣和香港仔的人流，擔心香港仔的街渡碼頭不足以應付；同時，委員亦擔心於假日，當有大量遊客到南丫島時，中環四號碼頭附近的交通配套將不能應付來往索罟灣的新增人流。因此，委員詢問政府是否需要擴建香港仔及中環的碼頭。

根據已完成的交通影響評估報告，顧問公司指出未來來往中環及研究地點的交通，將佔整體交通量約九成，預計只有一成會使用來往香港仔的服務。由於現時來往索罟灣和香

港仔的渡輪服務的載客量只達兩成至三成，因此渡輪服務仍有足夠的載客量應付未來研究地點的發展需求，而香港仔街渡碼頭及中環的碼頭亦不需擴建。

另外，有委員反映於中環四號碼頭外有很多旅遊巴士停泊，曾有南丫島居民乘坐的士到達碼頭後卻不能於碼頭外停車落客，因而錯失航班。顧問公司表示他們會向運輸署反映委員提及的交通情況。

### 3. 研究地點的房屋安排

有委員詢問於研究地點的擬議居屋發展，會否讓南丫島的本地居民優先入住。很多委員強調前南丫石礦場的發展應能讓南丫島居民受惠，而不是利用南丫島的資源去優待外來的人口。主席認為居民對南丫島的發展有貢獻，如果研究地點的發展不能惠及居民，則十分不公平。

顧問公司表示根據現時政策，居屋申請人需通過入息審查，然後以抽籤形式選樓，因此並沒有優先權。

主席指出，不少於離島區的居屋例如大澳、坪洲及梅窩的居屋都會讓當地居民優先入住。主席和委員均同意，有意申請的南丫島居民應先要符合入息審查資格，但合資格的居民應有優先權購買南丫石礦場的居屋。主席亦表示應由民政署統籌，向北段和南段的鄉事委員會查詢居民對居屋的需求，並整合有關數據，以便規劃署向運輸及房屋局轉達鄉事委員會的訴求。

### 4. 南丫島整體社區設施及醫療服務

有委員指出，南丫島靈灰安置所只提供大約 500 個靈灰龕位，現時不論原居民或非原居民，只要符合政府規定的資格，即於南丫島住滿 7 年便可申請。有委員擔心，未來增加 5,000 居住人口後，龕位將供不應求，因此要求擴建靈灰安置所。

規劃署及顧問公司指出，現時的政策是死者須獲有關鄉事委員會證明為離島區原居民，或已在離島區連續居住不少於七年的真正居民，或為當地居民的未成年子女，則有資格申請龕位。現時南丫島靈灰安置提供 490 個靈灰龕位，但使用率偏低，現有約 400 個龕位可供配售予合資格人士。鑑於上述申請限制及場地使用情況，預計仍可應付離島居民的服務需求。

多位委員關注榕樹灣的醫療服務不足，未能保障本地居民的安全。現時榕樹灣的門診服務只服務至下午 5 時，居民於晚上出現身體不適或緊急情況時，只能等候直升機救援，大多要於 3 小時後才可到達市區的醫院接受治療。他們要求榕樹灣的診所必須提供 24 小時門診服務，並有醫生當值，以應付居民的緊急情況。規劃署表示他們會向有關部門反映居民訴求。

有委員建議提供緊急車輛通道服務榕樹灣，以及連接榕樹灣和索罟灣，令索罟灣居民在出現身體不適或緊急情況時，可以乘坐緊急車輛到榕樹灣求診。有委員亦指出大坪村曾經有救護車於斜路翻側，司機受傷，但傷者於 45 分鐘後才到達發電站的直升機坪送往急救，最後失救死亡。委員因此建議政府須興建石屎車輛通道連接南丫島南北各區，以方便救援工作，同時亦方便老人家出行。

有委員認為在發展前南丫石礦場前，應先解決南丫島現時整體的安全問題。委員指出現時索罟灣只有球場作臨時緊急直升機升降用途，並沒有正規的直升機坪，也沒有 24 小時駐診醫生，而榕樹灣由健康院至碼頭的緊急車輛通道也遲遲未有進度，南丫南與北之間亦沒有車路連接。若日後人口增加 5,000 人，再加上遊客，整體的救援服務及南北交通連接應該需要加強。

另外，主席表示他們多年來一直爭取改善南丫島北端的北角村碼頭，但政府卻一直沒有進展。建議政府於北角村興建新碼頭，加強南丫北居民的交通配套。

## 6. 發展前南丫石礦場對榕樹灣的影響

有委員認為，當前南丫石礦場的發展後，將成為南丫島未來的遊客中心點，從而減少榕樹灣對遊客的吸引力，影響榕樹灣的經濟，而研究地點的新住宅供應，亦會吸引租客而影響榕樹灣的樓價和租值。亦有委員擔心新發展將分薄政府對榕樹灣投放的資源，因此政府必須讓榕樹灣的居民受惠，他們才支持項目。

規劃署表示政府是以整體的角度考慮南丫島的旅遊發展，榕樹灣的特色是鄉村式發展，索罟灣的特色是其漁村文化。而前南丫石礦場的發展，將會提供更多旅遊配套設施，例如酒店、水上活動中心及遊客資訊中心等，從而增加南丫島的吸引力，並進一步推動南丫島的整體旅遊發展，令榕樹灣及索罟灣的居民受惠。顧問公司指出，榕樹灣及前南丫石礦場發展的定位各有不同，榕樹灣有其獨特的窄巷小店及前舖後居的鄉村氛圍，而研究地點的發展則較現代化，小村風情相對較少，因此不會影響榕樹灣對遊客的吸引力。

主席認為，前南丫石礦場的建議土地用途及城市設計十分完善，亦有足夠的社區設施，他擔心政府只集中資源投放在研究地點發展。規劃署解釋有關的社區設施，包括圖書館、消防局、警崗、社區健康中心等是為新社區而建議，並不會影響現時南丫島的社區設施

## 7. 總結

主席表示，南丫島北段鄉事委員會對前南丫石礦場的發展及建議的土地用途表示支持，但強調在發展的同時必須要改善整個南丫島現有社區及照顧現有社區的訴求和需要，讓居民一起分享新發展帶來的好處。

主席、副主席和多位委員表示政府應聆聽居民的訴求：包括於榕樹灣的診所提供 24 小時醫生門診服務、進行填海工程以興建由健康院至碼頭的緊急車輛通道、興建車輛通道連接榕樹灣和索罟灣、讓合資格的居民有優先權購買研究地點內的居屋、處理新增人口對靈灰安置所的安排、以及改善北角村的碼頭。

主席表示秘書將會整合委員訴求的重點，方便部門與有關方面跟進，並希望部門可安排與他們再進行溝通。

--完--

## 附錄 5

### 南區區議會簡介會會議紀錄 (節錄)

南區區議會屬下  
地區發展及環境事務委員會  
第十四次會議紀錄

---

日期：2014年3月31日

時間：下午2時30分

地點：南區區議會會議室

**出席者：**

朱慶虹太平紳士 (南區區議會主席)  
陳富明先生 MH (南區區議會副主席)  
林啓暉先生 MH (主席)  
麥謝巧玲女士 (副主席)  
歐立成先生  
區諾軒先生  
柴文瀚先生  
陳家珮女士  
陳李佩英女士  
張錫容女士  
朱立威先生  
馮仕耕先生  
林玉珍女士 MH  
廖漢輝太平紳士  
羅健熙先生  
徐遠華先生  
黃靈新先生  
楊默博士  
楊位款太平紳士 MH  
司馬文先生  
陳志榮先生  
陳郁傑博士  
梅享富博士  
伍凱誠先生  
楊穎仁先生

**秘書：**

鄭鈞蔚女士 南區民政事務處行政主任 (區議會) 2  
(民政事務總署)



### 列席者：

衛懿欣太平紳士	南區民政事務專員（民政事務總署）
伍榮廷女士	南區民政事務助理專員（民政事務總署）
林敏女士	南區民政事務處高級行政主任（區議會） （民政事務總署）
陳業滔先生	南區民政事務處高級行政主任（地區管理） （民政事務總署）
張展雄先生	土木工程拓展署高級工程師 4（港島發展部 2）
李偉德博士	環境保護署高級環境保護主任（區域南） 3
周永志先生	食物環境衛生署南區環境衛生總監
區翠卿女士	房屋署房屋事務經理（西九龍及港島十一）
譚慧珠女士	康樂及文化事務署南區副康樂事務經理 1
劉燕儀女士	地政總署高級產業測量師／南區（港島西及南區地政處）
姚昱女士	規劃署高級城市規劃師／港島 1

### 出席議程二：

許國新先生	民政事務總署助理署長(2)
朱燦培先生	民政事務總署高級顧問
盧美雲女士	民政事務總署項目經理
林錦江先生	食物環境衛生署高級總監（行動） 1
黃健義先生	香港警務處警司（行動部）
林瑞光先生	地政總署總地政主任／管制（鄉村改善及契約執行／地管理組）
湯柏儒先生	地政總署總產業主任（港島東，西及南區地政處）
蔡尚明先生	屋宇署高級結構工程師／F4

### 出席議程三及四：

巫菀菁女士	旅遊事務署旅遊事務助理專員 2
梁凱俊先生	旅遊事務署高級經理（旅遊） 2
陳仲銘先生	地政總署高級產業測量師／特別職務
盛智文先生	海洋公園公司主席
苗樂文先生	海洋公園公司行政總裁
李繩宗先生	海洋公園公司副行政總裁
黃志強先生	海洋公園公司工程項目發展總監
張子倫先生	海洋公園公司設計及策劃經理
鄭育良先生	凱達環球有限公司執行董事
郭正謙先生	弘達副董事

程明錦先生 莫特麥克唐納首席環境顧問

**出席議程五：**

姜錦燕女士 規劃署港島規劃專員  
譚桂芬女士 運輸署工程師／南區及山頂 1

**出席議程六：**

朱淑玲女士 環境保護署環境保護主任（流動污染源）31  
劉榮富先生 香港警務處西區交通隊主管

**出席議程七：**

吳扣慶先生 海事處海事主任／牌照及關務(3)  
譚偉文先生 海事處高級助理船務主任／南區

**出席議程八：**

卓巧坤女士 規劃署總城市規劃／特別職務  
盧國中先生 土木工程拓展署總工程師/離島  
楊詠珊女士 奧雅納工程顧問香港有限公司項目經理（規劃）  
李偉臨先生 奧雅納工程顧問香港有限公司規劃師  
鄧思威先生 奧雅納工程顧問香港有限公司高級工程師（交通及運輸）  
鄧雅藍女士 奧雅納工程顧問香港有限公司工程師（海事）

**出席議程九：**

李燕光先生 土木工程拓展署高級土力工程師／設計 2  
譚仲潮先生 土木工程拓展署高級土力工程師／工程  
楊天倫先生 土木工程拓展署土力工程師／設計 24

**出席議程十一（跟進事項一）：**

黃日光先生 路政署鐵路拓展處高級工程師／沙中線 4  
胡嘉麟先生 香港鐵路有限公司高級統籌工程師  
李一凌女士 香港鐵路有限公司公共關係經理－工程項目及物業

**出席議程十一（跟進事項二）：**

韋耀中先生 渠務署高級工程師／污水工程 4  
霍志深先生 渠務署工程師／污水工程 23

~~70. 主席總結時表示，隨着時代變遷，漁船和遊艇泊位的需求均有所增長，香港仔避風塘目前的泊位數量及容量顯然不敷應用。因此，委員一致同意擴展避風塘及於西面入口增建防波堤，請海事處備悉並向相關政策局反映上述訴求。此外，委員會將去信運房局反映意見，並要求局方盡快提供相關資料，以便委員會進行討論。主席表示，船隻泊位與香港仔避風塘的經濟發展息息相關，解決泊位短缺問題刻不容緩。關於漁船和遊艇因泊位問題產生的矛盾，海事處絕對責無旁貸，理應積極處理。然而，海事處代表似乎不太了解處方的職權範圍，令委員會感到失望。~~

71. 主席續表示，委員會歡迎海事處於短期內與漁民及遊艇船主代表會面，希望處方盡快作出安排，以就使用避風塘事宜尋求共識，並要求處方通知秘書處有關安排，以便邀請有興趣的委員一同參與。此外，本港海事問題積存已久，委員會要求海事處盡快開展本地泊位檢討，進行適當諮詢，並及時向區議會匯報檢討內容。

(會後補註：秘書處已於 2014 年 5 月 13 日去信運輸及房屋局反映上述意見。此外，秘書處已於 2014 年 5 月 23 日將海事處就與漁民及遊艇船主代表會面的補充資料電郵予委員參考，有關資料載於附件一。)

~~(馮仕耕先生於晚上 8 時 05 分離開會場。)~~

議程八： 南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究（第二階段社區參與）  
(本議程由規劃署及土木工程拓展署提出)  
(地區發展文件 16/2014 號)

72. 主席歡迎以下部門及機構代表出席會議：

規劃署

- 總城市規劃師／特別職務 卓巧坤女士

土木工程拓展署（港島及離島拓展處）

- 總工程師／離島 盧國中先生

奧雅納工程顧問香港有限公司

- 項目經理（規劃） 楊詠珊女士

- 規劃師 李偉臨先生
- 高級工程師（交通及運輸） 鄧思威先生
- 工程師（海事） 鄧雅藍女士

73. 李偉臨先生利用電腦投影片（參考資料六）簡介南丫島索罟灣前南丫石礦場（下稱「研究地點」）未來土地用途發展規劃及工程可行性研究（下稱「可行性研究」）的最新進展。

74. 陳富明先生 MH、柴文瀚先生及司馬文先生提出以下意見及查詢：

- (a) 詢問日後來往研究地點及香港仔的渡輪服務會由現有渡輪公司提供，抑或須重新招標；
- (b) 渡輪服務在香港仔的上落客點對南區有一定影響，詢問新航線會使用香港仔哪一個碼頭／登岸梯級；
- (c) 香港仔及鴨脷洲各有吸引之處，為方便南丫島居民前往香港仔購物及前往鴨脷洲轉乘港鐵南港島線（東段），建議除來往香港仔的班次外，亦應提供來往研究地點及鴨脷洲的渡輪服務；
- (d) 由於計劃未有為擬議渡輪碼頭（下稱「新碼頭」）提供防波設施，海面風浪較大，一旦懸掛颱風訊號，渡輪服務便須暫停，擔心南丫島居民不能及時回家。此外，相關部門計劃將研究地點打造成類似愉景灣的海邊市鎮，水上交通至為關鍵，相信日後部分居民亦會擁有船隻，故實在有需要提供防波設施，方便居民安全停泊船隻，並保障當地水上活動及水上交通的安全。相信相關部門未有為新碼頭提供防波設施是由於當地漁民反對，並要求就此向其魚類養殖場作出賠償。現有規劃根本未有顧及日後居民的實際需要，故他對此方案及其環境影響評估報告表示反對；以及
- (e) 以往發展新市鎮時，相關部門對樓宇欠缺整體規劃，建築物設計往往五花八門，予人雜亂無章的感覺。希望發展研究地點時能及早為建築物作整體規劃，包括統一樓宇高度、密度、外觀設計和款式等，使規劃更完善。

75. 卓巧坤女士回應表示，為配合山脊線，研究地點的樓宇將採取梯級式輪廓設計，由低至高從海岸延展至山坡。至於具體的樓宇外觀，須待日後與發展商訂定發展細節時才作進一步考慮。各委員就樓宇設計提出意見將於下一階段納入研究。

76. 鄧思威先生回應表示，根據調查數據，現時索罟灣至香港仔的渡輪服務在繁忙時段的使用率仍然偏低，相信日後可應付新增的乘客需求。顧

問公司與運輸署商討後，認為現階段無須為研究地點新增渡輪班次。

77. 鄧雅藍女士回應委員的意見及查詢如下：

- (a) 現時由全記渡提供香港仔至索罟灣的渡輪服務，顧問公司曾與該公司商討將渡輪服務延伸至鴨脷洲的可行性，惟發現上述方案會影響香港仔避風塘的交通情況。得悉委員會在早前的議程亦就香港仔避風塘空間不敷應用的情況進行討論，海事處亦關注在香港仔避風塘新增渡輪服務的安全問題，故對此建議有所保留；
- (b) 在香港仔或鴨脷洲設立上落客點在技術上是可行的，惟除了海事處的意見外，亦須由運輸署檢視是否有空間興建碼頭。此外，香港仔避風塘的現有航道較窄，不足以讓全記渡現有船隻行駛。上述建議涉及安全問題。以現時香港仔避風塘的使用情況而言，有關建議並不可行，顧問公司須再作進一步研究；
- (c) 現有渡輪營運商全記渡能否續約須由運輸署決定，是次可行性研究不會包括有關事宜；
- (d) 按評估結果指出，當熱帶氣旋襲港時，垃圾轉運設施碼頭位置的風浪較大，而位於垃圾轉運設施碼頭西面的渡輪碼頭於三號熱帶氣旋訊號生效的情況下仍可安全停泊。一旦懸掛八號熱帶氣旋訊號生效，本港所有渡輪航線均會停航；以及
- (e) 於第一階段社區參與時提出的初步方案，曾建議在研究地點設立遊艇停泊處，惟該建議不獲公眾支持。因此於第二階段社區參與提出的建議發展大綱草圖已沒有設置遊艇停泊處。

78. 司馬文先生表示，保險條款均要求船主必須在有防波設施的地點停泊船隻，方可為船隻投保。研究地點處於沿岸位置，因此需提供船隻停泊處以滿足居民需要。他認為現有建議發展大綱草圖缺乏整體規劃，對計劃的可行性存疑。

79. 卓巧坤女士就委員的意見及查詢回應如下：

- (a) 規劃署及土木工程拓展署曾於 2013 年向公眾簡介三個初步土地用途方案，包括在研究地點南面的沿海位置設立遊艇泊位區。然而，第一階段公眾諮詢收集所得的意見中，大部分表示擔心會對現有魚類養殖場造成影響，並會與豪華住宅發展有關，故明確地對設立遊艇停泊區表示反對。經考慮公眾意見後，署方在制訂建議發展大綱草圖時並沒有包括遊艇停泊區；
- (b) 研究地點將以水路交通為主，建議在研究地點的中心位置增設新渡

輪碼頭。新碼頭設計呈 L 型設計，以便船隻於碼頭西面停泊及盡量避免熱帶氣旋襲港時受風浪影響。根據顧問公司的評估結果，於新碼頭停泊是安全的，有關方案亦獲海事處支持；以及

- (c) 近新碼頭兩旁均設有登岸梯級，碼頭設計亦符合相關部門的安全準則。

80. 主席理解司馬文先生對設立船隻停泊處的關注，並建議他於會後直接向相關部門提出意見。同時，主席表示司馬文先生在船隻停泊方面有深入研究，因此其意見具參考價值。主席請相關部門於會後與司馬文先生交流意見，相信會對發展計劃有所裨益。

81. 主席總結時表示，委員會喜見發展計劃推展順利，但關注研究地點的未來發展帶來的人口增長或會對南區的交通造成影響，故希望日後如有建議對南區居民有任何影響時，包括興建碼頭和制訂渡輪班次等，相關部門需適時諮詢南區區議會

~~議程九：——長遠防治山泥傾瀉計劃——天然山坡山泥傾瀉風險緩減工程  
地點：位於石排灣道對上的天然山坡（研究範圍編號  
11SW-C/SA5）  
（本議程由土木工程拓展署提出）  
（地區發展文件 17/2014 號）~~

82. 主席歡迎以下土木工程拓展署代表出席會議：

- 高級土力工程師／設計 2 李燕光先生
- 高級土力工程師／工程 譚仲潮先生
- 土力工程師／設計 24 楊天倫先生

83. 李燕光先生表示，土木工程拓展署轄下土力工程處將為位於石排灣道對上的天然山坡進行山泥傾瀉風險緩減工程（下稱「山坡工程」），並負責工程的設計和工程合約管理事宜。

84. 楊天倫先生利用電腦投影片（參考資料七）簡介上述山坡工程的詳情。

## 附錄 6

### 離島區議會簡介會會議紀錄 (節錄)

# 定 稿

## 離島區議會會議記錄

日期： 2014 年 4 月 28 日(星期一)

時間： 下午 2 時正

地點： 香港中環統一碼頭道 38 號海港政府大樓 14 字樓  
離島區議會會議室

### 出席者

#### 主席

周玉堂先生, BBS

#### 副主席

周轉香女士 BBS, JP

#### 議員

李志峰先生, BBS

翁志明先生, BBS

陳連偉先生

張 富先生

王少強先生

黃漢權先生

余麗芬女士

李桂珍女士

容詠嫦女士

黃福根(森桂)先生

鄧家彪先生

鄭官穩先生

余俊翔先生

余漢坤先生, JP

賴子文先生

周浩鼎先生

#### 應邀出席者

卓巧坤女士

總城市規劃師/特別職務

規劃署

吳淑君女士

高級城市規劃師/離島 1

規劃署

楊倩女士

城市規劃師/離島 4

規劃署

呂德成先生

城市規劃師/離島 6

規劃署

關錦榮先生

海務區指揮官

消防處

張子德先生

助理救護總長(港島區)

消防處

陳戴昇先生

救護監督(港島西分區)

消防處

王伯健先生

總運輸主任/渡輪檢討

運輸署

胡汝文先生

總運輸主任/渡輪策劃

運輸署

楊詠珊女士

項目經理(規劃)

奧雅納工程顧問香港有限公司

李偉臨先生

規劃師

奧雅納工程顧問香港有限公司

黃楚婷女士

助理城市規劃師

奧雅納工程顧問香港有限公司



## **列席者**

李炳威先生, JP	離島民政事務專員	離島民政事務處
郭中宏先生	離島民政事務助理專員(1)	離島民政事務處
萬映頤女士	離島民政事務助理專員(2)	離島民政事務處
關偉業先生	署理高級聯絡主任(1)	離島民政事務處
陳慶群女士	高級聯絡主任(2)	離島民政事務處
盧國中先生	總工程師/離島	土木工程拓展署
李建毅先生	離島地政專員	離島地政處
羅敏琴女士	行政助理(地政)	離島地政處
譚燕萍女士	高級城市規劃師/離島 2	規劃署
阮康誠先生	總運輸主任(新界西南)	運輸署
黃偉宏先生	離島區環境衛生總監	食物環境衛生署
陳佩貞女士	離島區康樂事務經理	康樂及文化事務署
李喬奇先生	水警海港警區指揮官	香港警務處
黎德禮先生	大嶼山警區指揮官	香港警務處
羅東華先生	水警海港警區警民關係主任	香港警務處
林偉傑先生	水警海港警區助理警民關係主任	香港警務處
林梅珍女士	大嶼山警區警民關係主任	香港警務處
彭潔玲女士	中西南及離島區福利專員	社會福利署
譚奇光先生	高級房屋事務經理(青衣、荃灣及離島)	房屋署

## **秘書**

陳心心女士	高級行政主任(區議會)	離島民政事務處
-------	-------------	---------

## **助理秘書**

鄧華聯女士	一級行政主任(區議會)	離島民政事務處
陳倩文女士	行政主任(區議會)1	離島民政事務處
譚仲軒先生	行政主任(區議會)2	離島民政事務處
施文港先生	行政助理(區議會)	離島民政事務處

## **因事缺席者**

樊志平先生  
老廣成先生

~~主席表示，安慶英議員本年 4 月 18 日因病逝世，他讚揚安議員在推動鄉郊及區議會的工作貢獻良多，他的辭世令人惋惜。為表哀悼，全場肅立默哀一分鐘。~~

## 歡迎辭

2. ~~主席歡迎議員和各政府部門代表出席會議，並介紹列席會議的政府部門代表：~~

- ~~(a) 香港警務處大嶼山分區指揮官黎德禮高級警司，他接替曹明龍先生；~~
- ~~(b) 房屋署高級房屋事務經理(青衣、荃灣及離島)譚奇光先生，他暫代黃漢傑先生；以及~~
- ~~(c) 規劃署高級城市規劃師(離島 2)譚燕萍女士，她暫代鍾文傑先生。~~

~~此外，主席介紹剛剛當選的余俊翔議員。議員備悉，樊志平議員及老廣成議員因事未能出席會議。~~

## I. 通過 2014 年 2 月 24 日的會議記錄

~~3. 主席表示，上述會議記錄已收錄政府部門及議員就初稿提出的修改建議。~~

~~4. 議員沒有提出其他修訂建議，並一致通過上述會議記錄。~~

## II. 南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究—可行性研究(第二階段社區參與) (文件 IDC 20/2014 號)

5. 主席歡迎出席講解文件的嘉賓：規劃署總城市規劃師(特別職務)卓巧坤女士；土木工程拓展署總工程師(離島)盧國中先生；奧雅納工程顧問香港有限公司項目經理(規劃)楊詠珊女士、規劃師李偉臨先生，以及助理城市規劃師黃楚婷女士。

6. 卓巧坤女士簡介文件的背景。接著，李偉臨先生利用電腦投影片介紹建議發展大綱草圖的規劃及設計概念。

7. 陳連偉議員表示，他與南丫島居民支持前南丫石礦場(新發展區)的發展計劃，認為若發展成功，將會為南丫島與索罟灣帶來新景象，這是一件好事。他非常關注規劃署只考慮新發展區的規劃，沒有為南丫島進行整體的規劃，未有顧及周邊地區及村落的發展和配套，是否足以應付新增的 5,000 人口。他表示，現時南丫島的南北通道非常狹窄，緊急車輛(例如救護車及消防車)亦難以通過，擔心無法應付未來人口增長的需要。因此，他促請署方把南丫島的道路網絡納入是項計劃內。他希望規劃署跟進在 4 月 6 日與南丫島北段鄉事委員會的會議上，委員所提出的多項意見。例如，現時來往“中環－索罟灣”渡輪航線的未來安排，日後渡輪是否要先途經新發展區，然後再到索罟灣，或者日後是否要居民轉往新發展區才能乘搭渡輪。在社區設施方面，居民擔心政府會否將索罟灣現有的民生設施，搬至新發展區。若居民日後要前往新發展區才能使用有關設施，並不公平。他擔心政府只進行單一區域的規劃發展，會將現時的索罟灣邊緣化。他認為政府投放發展資源時，應以整個南丫島的規劃和配套作考慮，以配合島民的需要。如有第三階段的諮詢，他希望署方因應居民的需求進行規劃。

8. 余麗芬議員表示，她歡迎前南丫石礦場的發展計劃，希望政府利用這次發展的機遇，重新規劃南丫島，讓新發展區及舊區的公共設施及配套互補不足，令居民安居。她表示，現時連接榕樹灣及索罟灣的南北通道較窄，救護車及消防車根本無法駛過。她歡迎在新發展區內設置消防局，但必需有完善的道路網連接舊區，供緊急車輛使用。在醫療服務方面，現時索罟灣診所每星期只有 2 天有醫生駐診，而星期六下午、星期日及公眾假期，則沒有醫生或護士駐守。她已多次向醫院管理局反映，南丫島是一個離島，由於島上沒有 24 小時駐診醫生，若居民在診所服務時間以外遇上緊急情況，便需要警務處、消防處或飛行服務隊的協助，把病人運送到市區求診，但運送需時，她擔心會延誤救治。因此，她希望政府藉著是次發展的機遇，解決島上的醫療及交通的問題。

9. 主席表示，他歡迎前南丫石礦場的發展規劃，但新發展區附近的配套規劃則略欠完善。顧問公司早前曾到訪南丫島北段及南丫島南段鄉事委員會，聽取居民的意見。居民希望政府改善南丫島

的道路網絡及社區設施。他認為居民的要求合理，即使沒有發展，當局亦應作出改善。他重申，在發展新區之餘，亦應顧及周邊地區的發展。他請規劃署研究及跟進居民及議員提出的意見。

10. 卓巧坤女士綜合回應如下：

- (a) 就議員及地區人士提出有關醫療服務及改善道路網絡等方面的訴求，署方理解並會向相關政策局及部門轉達議員的意見，共同探討跟進。
- (b) 在渡輪服務方面，新發展區將設有一個新碼頭，以配合將來延伸現有渡輪服務至新發展區，該安排將不會影響現時“中環－索罟灣”的渡輪服務。至於索罟灣與新發展區之間的渡輪的詳細安排，署方會在下一個階段再探討。
- (c) 在社區配套方面，新發展區將會設置新的社區及福利設施，例如家庭服務中心、社區健康中心及圖書館等，以回應第一階段諮詢時居民所提出的訴求。在現階段而言，當局並無計劃搬遷索罟灣的現有社區設施。署方會繼續考慮南丫島整體的社區設施及配套。

11. 周轉香副主席歡迎是項發展計劃，但希望署方亦要顧及舊區的需要。她認同規劃署必需與相關政府部門進行跨部門研究，藉著是次的規劃研究，考慮南丫島的整體配套，令舊區居民亦能得益，包括提供交通接駁、改善道路網絡和醫療服務等。她又引述當局近期銳意發展離島旅遊為例子表示，改善南丫島的道路設施，對促進旅遊業及發展本土經濟十分重要。她表示，若政府能因應新區的發展，帶動周邊地區的規劃，相信居民會歡迎計劃。她希望規劃署在進行下一階段諮詢時，切實回應居民的訴求。

12. 主席請署方將議員提出的意見帶回部門研究和跟進。

(羅東華先生在是項議題討論期間進入會場。)

(卓巧坤女士、楊詠珊女士、李偉臨先生及黃楚婷女士在是項議題討論完畢後離開會場。)

## 附錄 7

土地及建設諮詢委員會轄下規  
劃小組委員會簡介會會議紀錄  
(只供英文版本) (節錄)



## 附錄 8

### 立法會發展事務委員會簡介會 會議紀錄（節錄）

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)12/14-15號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

### 發展事務委員會 特別會議紀要

日 期：2014年7月7日(星期一)  
時 間：下午2時30分  
地 點：立法會綜合大樓會議室1

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)  
謝偉銓議員，BBS (副主席)  
陳鑑林議員，SBS, JP  
石禮謙議員，GBS, JP  
馮檢基議員，SBS, JP  
何秀蘭議員，JP  
林大輝議員，SBS, JP  
陳克勤議員，JP  
陳健波議員，BBS, JP  
梁美芬議員，SBS, JP  
葉國謙議員，GBS, JP  
葉劉淑儀議員，GBS, JP  
梁家傑議員，SC  
梁國雄議員  
陳偉業議員  
田北辰議員，BBS, JP  
田北俊議員，GBS, JP  
胡志偉議員，MH  
姚思榮議員  
范國威議員  
陳志全議員  
陳家洛議員  
陳婉嫻議員，SBS, JP



梁志祥議員, BBS, MH, JP  
麥美娟議員, JP  
郭家麒議員  
張超雄議員  
蔣麗芸議員, JP  
盧偉國議員, BBS, MH, JP

**缺席委員** : 涂謹申議員  
劉慧卿議員, JP  
陳恒鑾議員, JP

**出席公職人員 : 議程第I項**

發展局副局長  
馬紹祥先生, JP

發展局  
首席助理秘書長(規劃及地政)2  
蔡傑銘先生

規劃署助理署長／特別職務  
謝建菁女士

規劃署  
總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應  
卓巧坤女士

土木工程拓展署  
港島及離島拓展處副處長  
陳本標先生

土木工程拓展署總工程師／離島  
盧國中先生

**議程第II項**

發展局副局長  
馬紹祥先生, JP

發展局  
首席助理秘書長(規劃及地政)5  
陳俊鋒先生

規劃署助理署長／全港  
張綺薇女士

土木工程拓展署總工程師／新界1  
葉永祥先生

### **議程第III項**

發展局首席助理秘書長(工務)3  
黃仲良先生

土木工程拓展署  
土力工程處副處長(九龍及新界)  
彭沛來博士, JP

### **議程第IV項**

發展局首席助理秘書長(工務)3  
黃仲良先生

水務署  
助理署長／財務及資訊科技  
李光明先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)6  
鍾蕙玲女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)6  
朱漢儒先生

高級議會秘書(1)8  
彭惠健先生

議會事務助理(1)6  
蕭靜娟女士

**I 南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究 —— 可行性研究：第二階段社區參與及建議發展大綱草圖**

(立法會CB(1)1456/13-14 —— 政府當局就南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究 —— 可行性研究：第二階段社區參與提交的文件  
(06)號文件

立法會CB(1)1456/13-14 —— 立法會秘書處就南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途擬備的文件(背景資料簡介)  
(07)號文件

相關文件

(立法會CB(1)1491/13-14 —— 南丫南關注組於2014年5月17日提交的意見書  
(06)號文件

立法會CB(1)1531/13-14 —— 生態教育及資源中心提交的意見書  
(01)號文件

立法會CB(1)1531/13-14 —— 南丫南關注組提交的意見書  
(02)號文件

立法會CB(1)1531/13-14 —— 活在南丫於2014年5月26日提交的意見書  
(03)號文件

發展局副局長向委員簡介當局就"南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究 —— 可行性研究"(下稱"該研究")進行第一階段社區參與活動的背景及建議發展大綱草圖。就建議發展大綱草圖進行的第二階段社區參與活動已於2014年3月14日展開，並在2014年5月17日結束。規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應以電腦投影片扼要講述在第一階段及第二階段社

區參與活動期間所收集的主要意見重點，以及在建議發展大綱草圖擬議的規劃人口、房屋組合和發展參數。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本已於2014年7月8日以電子郵件方式隨立法會 CB(1)1760/13-14(01)號文件送交委員。)

### 建議發展大綱草圖

2. 梁志祥議員表示支持當局進行該研究，以探討有關增加前南丫石礦場用地(下稱"該用地")房屋土地供應的事宜。然而，他認為，在建議發展大綱草圖中的資助及私人房屋與旅遊設施擬議混合發展並不理想。鑒於新增人口數目將來只有約5 000人，他關注到，資助房屋單位的居民能否負擔高昂的渡輪票價，新的渡輪服務在財政上又會否可行。至於旅遊業，考慮到將會提供的酒店房間只有260間，他問及有關的目標群組是本地市民還是外國旅客。他建議可於該用地規劃一些以本地市民為對象的小旅館。他又詢問，當局能否在該用地提供一個遊艇停泊處，以供遊艇停泊。

3. 規劃署助理署長／特別職務解釋，在建議發展大綱草圖所提出的"旅遊及房屋"土地用途主題和房屋組合，是在考慮第一階段社區參與活動期間所收集的公眾意見後訂定。人工湖及兩公頃的地方將會作康樂用途。當局亦可籌辦生態旅遊活動，以加深旅客對南丫島的認識。至於旅遊設施，業界曾表示香港欠缺度假酒店。就此，當局建議在該用地同時為本地市民及外國旅客提供該類酒店。

4. 蔣麗芸議員支持當局進行該研究，以探討增加房屋土地供應的事宜。她促請政府當局以審慎的方式發展南丫島，因為該島得天獨厚，既鄰近市區，亦仍然保留未開發的自然環境。政府當局在發展該用地時應有明確的目標。她關注到，根據建議發展大綱草圖擬議的"旅遊及房屋"土地用途主題，可能會難以為該區規劃交通連接系統和商業活動。她建議，當局可發展南丫島北面作房屋用途，

以及在南面進行保育，以保留自然環境或把南面闢作生態公園。

5. 發展局首席助理秘書長(規劃及地政)2表示，政府當局會致力保育及保護南丫島南面保育價值較高的自然環境。至於北面，目前5 000名現有居民不足以構成新增交通服務所需的人數。政府當局認為，把該用地發展作房屋、旅遊及康樂用途，既可達致平衡，亦能加強南丫島北面(尤其是索罟灣)的活力。於第一階段社區參與活動期間所收集的公眾意見，亦支持在該用地發展旅遊業時加入為本地及外國旅客而設的休閒元素。

6. 張超雄議員察悉，在進行第一階段社區參與活動期間，方案2(即為2 800人提供房屋)獲得的支持最多，但建議發展大綱草圖卻擬議為5 000人提供房屋。他質疑，上述建議背後有何理據。他又指出，很多公眾意見均支持將該用地發展為生態公園。

7. 規劃署助理署長／特別職務承認，在第一階段社區參與活動期間，大多數意見支持方案2的土地用途主題，即房屋及旅遊，所涉人口為2 800人。不過，亦有意見(包括索罟灣居民的意見)認為，新增人口數字過低，並建議當局應增加人口，藉此在該用地提供更多房屋及社區設施。她回應范國威議員的提問時表示，在第一階段社區參與活動期間收到的500份意見書已上載到該研究的專用網站。

8. 張超雄議員對政府當局的解釋並不信服，並認為政府當局不尊重在第一階段社區參與活動期間收到的大多數意見。他認為，把新增人口上調至5 000人，只會令更多豪宅可建於該用地。

#### 在該用地發展生態公園或郊野公園

9. 范國威議員指出，政府當局曾在2000年代初進行"香港島南區及南丫島規劃及發展研究"(下稱"香港島南區及南丫島研究")，並建議該用地可作康樂用途。然而，在第一階段社區參與活動期間提

出的3個土地用途方案均包括房屋發展。市民不能選擇將該用地改為生態公園。他詢問，政府當局是否已決定必須在該用地興建房屋。他提及一個環保團體提交附有約5 000個簽名的請願信，要求當局將該用地改為生態公園。他詢問，規劃署有否研究此項建議相對於建議發展大綱草圖下的房屋及旅遊方案有何利弊。

10. 規劃署助理署長／特別職務表示，在1998年展開的香港島南區及南丫島研究建議保留該用地的一部分，以提供策略性污水排放計劃下的污水處理設施，同時亦可在該用地內設立康樂及教育中心，作為臨時土地用途。其後，當局無須在該用地興建污水處理設施。規劃署遂將該用地改劃為"未決定用途"，以待進一步研究。現時的研究隨後於2012年展開，以確定如何盡量善用該用地。一如在2013年施政報告所述，當局可考慮把該用地用於提供房屋，以解決房屋短缺問題。在第一階段社區參與活動期間所收集的公眾意見亦支持在該用地提供房屋發展項目。房屋、康樂及旅遊元素已納入不同的方案，以徵詢公眾的意見。她向委員保證，該研究已探討該用地是否適合作房屋及其他用途。張超雄議員問及有關香港島南區及南丫島研究的報告。規劃署助理署長／特別職務回應時表示，該報告只供內部參考，不會向外公布。

11. 陳偉業議員表示，政府當局就土地發展採取的既定做法是先制訂全港發展策略，然後才就個別地區進行規劃及制訂個別的分區計劃大綱圖。他認為，當局現時以多管齊下的方法增加土地供應，已偏離既定做法。政府當局先訂定建屋量目標，並會盲目使用每幅可用的土地作房屋發展用途。鑒於該用地的生態及文化特色，他支持當局將該用地發展為類似英國伊甸園計劃的生態公園。儘管他歡迎把該用地的一部分劃作生態旅遊用途的建議，但他表示，政府當局的政策對規劃該用地構成限制。他認為，政府當局應集中發展一個可容納數以十萬計居民的新市鎮，而不是在小型用地上推展小規模的房屋發展項目。他表示，他只會支持政府當局就不同的發展方案(包括發展生態公園)進行概念研究，

並促請政府當局在考慮該用地的土地用途時持開放態度。他和陳婉嫻議員建議，秘書處應安排事務委員會委員實地視察該用地。

12. 發展局副局長答稱，社會普遍接受香港需要土地作房屋和其他用途。規劃署助理署長／特別職務表示，伊甸園計劃的部分元素，例如生態旅遊、有機耕種及環境教育，可納入有關人工湖及預留作康樂活動地區的發展內。

13. 陳婉嫻議員對政府當局為增加房屋土地供應所付出的努力表示讚賞，但她強調，政府當局須在土地發展過程中妥為留意每幅用地的獨有特色。索罟灣居民曾要求當局為該區帶來更多人口。為回應有關訴求，她建議政府當局可考慮房屋發展以外的其他選擇，以善用該用地的特色。依她之見，政府當局不宜在開始規劃該用地時已假設有關規劃必須包括房屋發展在內。相反，政府當局應比較每個可行方案(包括不包含房屋發展的方案)的經濟回報。發展局副局長回應時表示，政府當局會繼續聽取市民就該用地的未來土地用途所表達的意見。

14. 胡志偉議員質疑，在該用地建立一個5 000人的社區，能否達到為索罟灣居民加強交通服務的效果。依他之見，當局可考慮在該用地發展一個類似伊甸園計劃，即設有旅遊設施的主題公園，亦可要求公園的經營者規劃所需的交通連接系統。他表示，根據在離島發展公共租住房屋(下稱"公屋")的經驗，在人口遷入前已妥為規劃和興建交通連接系統、社區及基建設施至關重要。

15. 土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長表示，政府當局已就該用地的擬議發展，與索罟灣居民保持密切聯繫。該區的人口偏低，導致居民現時面對各種困難，例如對外連接有欠妥善、基建及社區設施不足等。區內居民曾表達意見，認為在該用地提供房屋會吸引更多人遷入該區。規劃署助理署長／特別職務重申，部分休閒及康樂元素(包括生態旅遊)已納入建議發展大綱草圖，以配合南丫島的地區特色。她又表示，政府當局曾在研究過程中參

考伊甸園計劃，並認為與現時的建議比較，主題公園會對區內環境及在景觀和交通方面造成較大影響，而現行建議下的發展可更持續及與該區更協調。

16. 副主席表示，委員支持當局以更有效率的方式使用珍貴的土地資源。當局在規劃該用地時須考慮對外連接及本地經濟活力兩項事宜。他贊同其他委員的意見，認為透過新增5 000人口來改善南丫島的對外連接，對該用地來說並非合適的方法，因為新的房屋發展項目可能無法與該用地的環境妥為融合。鑒於該用地本身的特色，較合適的做法是將之發展為一個設有教育設施的生態公園，以吸引旅客及加強對外連接。他關注到，擬為未來社區提供的新渡輪服務在財政上是否可行。

17. 盧偉國議員表示，社會普遍接受香港可用作房屋及其他用途的土地不足。政府當局須增加房屋土地供應，為下一代提供房屋。他建議，政府當局應就離島的發展制訂策略性計劃，從而便可在合適的地點提供房屋，以及為本地經濟增添活力。他認為，在該用地發展生態公園或許並非為該區注入活力的最佳方法。相反，建議發展大綱草圖擬議的房屋發展項目，可為香港市民提供優質的居住環境。他亦支持在該用地興建酒店。

18. 郭家麒議員表示，據他了解，索罟灣居民曾要求當局提供更多社區及醫療設施，卻沒有同意將該用地的人口增至5 000人的建議。依他之見，索罟灣的吸引力在於其幽靜的鄉郊環境。他擔心，過度發展該用地會對該區造成影響。他又關注到，如在南丫島提供的學校不足，新增人口當中有部分兒童便須每日前往市區上學。雖然他支持當局提供更多房屋，但他認為，建議發展大綱草圖擬議的低密度私人房屋發展項目不會有助紓緩房屋短缺問題。他建議，該用地可用作生態旅遊及康樂用途，例如提供度假營，以造益香港整個社會。規劃署助理署長／特別職務表示，除了將房屋納入不同的發展方案以協助應付需求外，當局亦提議在人工湖及戶外康樂中心提供多類康樂設施，讓非政府團體能以度假營的方式營運該等設施。



19. 麥美娟議員表示，她明白政府當局現正努力增加房屋土地供應。然而，她認為，僅在該用地提供700個資助房屋單位並不足以解決房屋短缺問題。此外，該用地的房屋發展項目可能會對環境造成很大影響，私人房屋亦可能無法與環境妥為融合。她建議，當局應採用生態旅遊作為發展該用地的主題，並應提供青年旅舍和度假營。她不贊同政府當局的解釋，即發展主題公園較發展房屋對該島嶼的環境會造成較大影響。

### 發展費用

20. 胡志偉議員要求當局提供資料，說明平整該用地的34公頃土地的費用。土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長回應時表示，未來的發展項目會使用該用地的3幅現有平台。政府當局只須提供基本的基礎設施。當局在現階段未能提供有關的費用作參考，但款額應該不大。

21. 林大輝議員表示，現屆政府在覓地作房屋及其他用途時面對重重挑戰。他支持政府當局致力善用土地，以滿足香港市民的房屋需求。他詢問，為何政府當局沒有就該用地的擬議發展項目制訂發展費用的預算，因為有關資料對委員考慮該項目是否符合成本效益至為重要。他又詢問，首批人口會在何時遷入該用地。

22. 發展局副局長表示，當局要在完成發展圖後才能敲定此項目的費用。由於該用地的大部分土地是政府土地，土地發展過程可於相對較短的時間內完成。土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長補充，在現階段預計首批人口會在2021年左右遷入該區。林大輝議員及胡志偉議員對當局沒有擬備有關預計發展費用的資料表示不滿。胡議員強調，當局應盡快提供有關資料予委員考慮。

### 對外連接

23. 陳鑑林議員支持當局進行該研究，以探討有關在南丫島上開拓房屋土地的事宜。為了減輕渡

輪票價對日後在該用地興建的資助房屋單位居民帶來的負擔，他認為當局須探討可否提供其他直接往來南丫島與市區的交通連接系統。胡志偉議員認為，政府當局必須確保往來該用地的交通連接系統切合居民的需要；而票價亦會定於居民所能負擔的水平。

24. 土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長表示，現時往來榕樹灣與中環之間的渡輪航線為榕樹灣的5000人口提供服務，已能滿足該等居民的交通需求。在將可容納相若人口(即約5 000人)的私人房屋及居者有其屋計劃(下稱"居屋")房屋單位在該用地落成後，他相信亦可提供足夠的渡輪服務。

25. 姚思榮議員認為，渡輪服務本身將不能滿足該用地未來居民的交通需求。鑒於居民只能徒步或踏單車往來榕樹灣與索罟灣，分別為榕樹灣及索罟灣而設的兩條渡輪航線不能互為補足。他認為，政府當局應考慮容許居民在南丫島使用環保車輛。土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長表示，雖然當局會保持南丫島為一個不准車輛進入區，但政府當局對探討能否在該用地使用環保車輛持開放態度。

#### 提供房屋及其他設施

26. 陳鑑林議員詢問，該研究能否探討下列事宜：增加該用地可提供的單位數目(例如為1萬人的目標人口提供單位)；以及在提高發展密度後會對環境及交通需求造成的影響。規劃署助理署長／特別職務表示，在人口分別為2 800人、5 000人及7 000人的3個不同方案中，市民認為5 000人口可以接受。政府當局又認為，鑒於基建設施的容量，加上需要保護山脊線及會採用梯級式樓宇設計，在島上增加5 000人口最為適合。考慮到南丫島現時的6 000人口主要集中在榕樹灣附近，在該用地新增5 000人口亦能在島上達致較平衡的發展。

27. 梁國雄議員關注到，建議發展大綱草圖擬議可提供的1 200個私人房屋單位及700個居屋單位

不能應付市民對公屋的需求。他詢問，政府當局是如何計算出上述的私人與資助房屋比例。

28. 郭家麒議員認為，由於渡輪票價高昂，很可能超出居民的負擔能力，因此當局計劃在該用地提供居屋單位並不切實可行。

29. 陳鑑林議員表示，政府當局須考慮在南丫島提供公屋是否合適。林大輝議員詢問，鑒於市民對公屋需求殷切，政府當局有否研究能否在該用地提供此類房屋。

30. 發展局副局長表示，擬議的私人與資助房屋比例是在諮詢區內居民及其他持份者(包括香港房屋委員會)後計算出來。規劃署助理署長／特別職務補充，在第一階段社區參與活動期間收到的大部分公眾意見顯示，市民認為不適合在南丫島興建公屋，因為渡輪票價可能對公屋居民帶來沉重的經濟負擔。此外，島上的就業機會有限。由於索罟灣居民曾要求在區內提供更多市民可負擔的房屋單位，當局在建議發展大綱草圖擬議700個居屋單位。該1 200個私人房屋單位讓市民可選擇居住在離市區不遠的休閒及鄉郊環境。

31. 盧偉國議員問及人工湖的水質。土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長回應時表示，由於沿山而下的溪流可補充人工湖的湖水，人工湖的水質能維持在令人滿意的水平。

32. 鑒於該用地將可提供的零售設施規模不大，姚思榮議員認為，該用地的旅客將主要是本地市民，而不是內地旅客。除水上體育活動外，他建議當局應提供泳灘及海鮮餐館的集中地，以提高該用地的吸引力。

33. 土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長表示，當局現正考慮興建一條便捷的行人路連接該用地及已有多間海鮮餐館的索罟灣，為區內現有的經濟活動注入活力。規劃署助理署長／特別職務補充，發展該用地的願景是創建一個能配合該區特色的可持續綠化社區。當局亦會提供小徑連接該用地

與通往榕樹灣的遠足徑。該用地亦會設有各式各樣的休閒及康樂設施，以提升對旅客的吸引力。

34. 蔣麗芸議員注意到，新的發展項目往往忽視長者的需要及他們對改善居住環境的期望。依她之見，當局應考慮指定該用地的部分私人房屋及資助房屋供長者使用，並輔以所需的社區設施，以滿足他們的需要。當局亦可提供度假屋及露營場地，供市民享用。

35. 梁志祥議員傳達區內鄉村代表就索罟灣醫療設施不足所提出的意見。儘管政府當局建議為該用地帶來5 000新增人口，但他關注到，該用地將不會有充足的醫療設施。鑒於南丫島地點偏遠，他亦擔心，當局難以調派合適的醫療人員在有關設施工作。林大輝議員要求政府當局向公眾提供資料，說明當局會在該用地提供哪些醫療及社區設施。

36. 規劃署助理署長／特別職務表示，根據建議發展大綱草圖，該用地將設有社區健康中心和包括社會福利設施及圖書館的服務中心。當局已收到意見，要求延長社區健康中心的服務時間至每日24小時(如可行的話)。有關的要求會轉交相關部門作進一步的考慮。

37. 主席總結討論時要求政府當局應考慮委員在會議席上表達的意見。

~~II 元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究 —— 初步發展大綱圖及第二階段社區參與 (立法會CB(1)1456/13-14 —— 政府當局就元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究 —— 初步發展大綱圖及第二階段社區參與提交的文件~~

## 附錄 9

### 趙麗霞教授意見摘要

# 南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究

## 第二階段社區參與

### 趙麗霞教授意見摘要 (2014年4月14日場地視察)

#### **平衡發展及保育現時環境**

趙教授說現有的鄉郊環境是索罟灣及南丫島的吸引之處。但是考慮到發展的需要，她認為建議方案可以平衡發展與保育。

#### **建築設計**

趙教授建議於前南丫石礦場擬建的建築物應具特色以與市區的建築區別，例如可採用以瓦鋪蓋頂的村屋式設計來保留地區特色。由於單靠綜合發展區的地帶未必能夠作出有效的限制，為了確保有關概念能夠執行，她建議把有關的措施納入地契內。

#### **岩壁的景觀**

雖然趙教授了解部分人士希望保留現有岩壁作為特色，她詢問能否於外露的岩壁上增加綠化。

#### **連接性及可達性**

趙教授對前南丫石礦場新發展與索罟灣的連接性及可達性表示關注，認為需要新的沿海岸行人連接通往現時的蘆鬚城行人道。她支持優化由前南丫石礦場至南丫島其他地點的行山徑。

#### **資助房屋的位置**

趙教授明白放置資助房屋在私人發展後面的原因，她提醒需要於非建築用地的位置建立行人連接，方便居民到達碼頭。

#### **封閉式社區**

趙教授預期私人房屋發展將會限制公眾出入，對這些新發展會成為封閉式社區表示關注。

#### **垃圾轉運碼頭的位置**

趙教授對垃圾轉運碼頭的位置接近自然海岸綫表示關注，她提醒需要向環保團體提供良好的理據。對於把垃圾轉運碼頭安排在遠離民居位置的意欲，她認為就算不在民居附近亦需要處理氣味的問題。她引用房屋署於公共屋邨如牛頭角下邨使用的中央垃圾收集系統的例子，說明個別樓宇的垃圾於運送前可於中央處理垃圾設施把垃圾壓縮及包好。

#### **優化生態**

她建議發展應考慮優化附近的生態環境，例如顧問所建議的種植原生植物來代替外來植物品種以豐富生物多樣性。

### **酒店發展**

她支持酒店發展，讓遊客可以逗留在南丫島，並且有助本土經濟。她認為這樣會適合家庭度假，像香港黃金海岸酒店。

-完-





## 附錄 10

### 吳祖南博士意見摘要

# 南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究

## 第二階段社區參與

### 吳祖南博士意見摘要 (2014年4月23日場地視察)

#### **建議規劃及發展的特色**

吳博士認為研究建議應與愉景灣有明確分別。首先，研究地點位於棕土範圍，曾作工業用途（採石），當中大型淡水湖是獨有及珍貴的特色。他認為應採取大量具環保和綠色元素的軟件及硬件，例如社區農圃、可持續設計、環保活動及教育，來凸顯建議發展的特色。

#### **優化生態**

吳博士明白研究地點的生態價值低，他主張以優化本地生態來爭取社區及環保團體的支持。他了解人工湖的水深不適合種植植物，建議重新整理人工湖的西南面、接近小島部分的湖底，藉此機會種植蘆葦、蓮花/睡蓮或其他水生植物來豐富生物多樣性及為雀鳥提供庇護。現時在小島上的外來品种植物應以生長速度快的細葉榕代替。

研究地點內的其他外來品种植物應以原生品种植物代替，例如榕樹及樟樹。

他亦建議優化較小的池塘作為淡水濕地。若種植蘆葦、蓮花/睡蓮，這些植物將會自然生長及吸引蜻蜓和螢火蟲。同時亦可以種植一些吸引蝴蝶的植物品種，形成吸引蝴蝶棲息的地方，像大埔的鳳園蝴蝶保育區。

他支持於研究地點內作出主題種植，建議利用中式園景設計及植物，例如於湖岸種植柳樹。

#### **就可持續發展及綠化城市的下一步計劃**

吳博士建議把握每個機會營造低碳及環保城市，並且應該有機會與不同的非牟利團體及環保團體就優化生態及教育推廣方面合作，例如香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園及長春社等。

吳博士同意蘆葦叢可以清理小湖的徑流，同時這能達至環保、可持續發展及教育的目標。他亦引用落馬洲港鐵站附近及香港濕地公園作為例子。

#### **環境影響評估的研究範疇**

就有公眾意見指出環境影響評估應該包括整個南丫島，吳博士認為環境影響評估應該根據環境影響評估條例進行。

## 附錄 11

### 與環保團體、專業學會及關注 團體的焦點小組會議紀錄

南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究  
第二階段社區參與

與環保團體、專業團體及關注團體的焦點小組會議紀錄

日期：2014年4月23日  
時間：下午6時30分至8時30分  
地點：中環展城館三樓會議室

出席人士

與會者

姓名 <sup>^</sup>	機構
Mr Thomas CHAN	香港土地行政學會
Mr FUNG Sing Sang Philip	香港土地行政學會
Miss Vikki	南丫南關注組
Mr Stephen	南丫南關注組
Miss Kaden	南丫南關注組
Ms Margaret CHOW	香港基督教青年會
Mr Aldrin LEUNG	香港基督教青年會
Ms Sylvia WU	香港基督教青年會
Ms Alice YUK	香港基督教青年會
Mr Andrew SPONAGLE	香港基督教青年會
Mr Terence CHAN	香港基督教青年會
Mr James CHOI	香港基督教青年會
Mr Hermann (Lamma-Gung)	Lamma-zine
Mr Barry WILSON	香港城市設計學會
Mr Alvin KAN	香港城市設計學會
Mr Kenneth TO	香港規劃師學會
Mr WONG Tin Wa	香港青年協會
Miss Jocelyn HO Pui Lam	香港觀鳥會
Mr Julian T H KWONG	香港地貌岩石保育協會

<sup>^</sup>資料由與會者提供

政府代表

姓名	部門
謝建菁女士	規劃署
卓巧坤女士	規劃署
盧國中先生	土木工程拓展署

專家小組

姓名	組織
----	----

趙麗霞教授  
吳祖南博士

香港大學城市規劃及設計系  
香港大學地理系

### 顧問代表

姓名	組織
楊詠珊女士	奧雅納工程顧問
Mr Paul LEADER	AEC Ltd.
Mr. David Stanton	AEC Ltd.
何小芳女士	建港規劃顧問有限公司 (主持人)
鄭沛勤先生	建港規劃顧問有限公司 (記錄員)
王雲豪先生	建港規劃顧問有限公司 (記錄員)

### 意見摘要

#### 土地用途

1. Barry WILSON 先生 (香港城市設計學會) 認為供 5000 人居住的房屋發展建議並未達到提供基本社區設施的所需規模，包括渡輪服務、學校、警署、醫療設施等，亦不足以應付全港房屋嚴重短缺問題。他擔心最後會變成大嶼山澄碧邨的情況，人口不足以支持足夠的交通及社區服務。
2. Barry WILSON 先生 (香港城市設計學會) 認為由於研究地點特殊，一般的發展模式未必合適。他建議政府應重新考慮研究地點發展願景及原則。他認為研究地點具有教育、休閒、及旅遊發展機會。如認為該處適合作房屋發展，該處人口則最少要有一萬人以上才可提供足夠的社區設施如學校及診所。
3. Julian T H KWONG 先生 (香港地貌岩石保育協會) 關注垃圾轉運設施的位置、氣味及其他環境影響。他提出垃圾轉運設施會影響到天然海岸線，根據建議發展大綱草圖顯示，垃圾轉運設施碼頭需要填海，並切斷現時的天然海岸線，他建議把有關設施搬至研究地點的西南面，以免影響天然海岸線。如有關設施必須安置該處，應盡量減少在海岸線填海，並應小心設計，讓公眾不察覺有關設施的存在。
4. Alvin KAN 先生 (香港城市設計學會) 指出南丫島的規劃意向是讓南丫島成為休閒去處供居民、市民及海外遊客享用，故此應改善交通配套及旅遊設施，與港島南的旅遊發展產生協同效應。他認為未來發展不應沿用發展赤柱或愉景灣的一般發展模式，期望採取嶄新方法創造獨特環境。
5. Margaret CHOW 女士 (香港基督教青年會) 表示研究地點充滿奇趣，有大蜘蛛及青蛙，更是觀星理想地點，現作營地用途。她認為如發展成愉景灣模式將會十分可惜。

6. **Stephen** 先生 (南丫南關注組) 關注研究地點提供的污水處理服務的可持續性。
7. **Kenneth TO** 先生 (香港規劃師學會) 認為發展酒店能提供的房間數目太少。此外，相比現時研究地點的營地，建議發展的戶外康樂中心亦太小，均不易成功發展。他認為應考慮發展其他用途，如以年輕夫婦為對象的廉價休閒式房屋，或類似現時供兒童使用的大型戶外康樂設施。

## 城市設計

8. **Stephen** 先生 (南丫南關注組) 認為建議的計劃未能反映南丫島獨特之處。由於南丫島密度低，人口分散，他認為結合商業、娛樂及教育的低密度鄉村式發展較建議發展大綱草圖建議的集中市中心模式的單一住宅發展較可取。
9. **Stephen** 先生 (南丫南關注組) 認為建議發展大綱草圖的海濱長廊設計離開水平面 5 米，阻礙市民親水，設計應鼓勵市民和水互動。
10. **Julian T H KWONG** 先生 (香港地貌岩石保育協會) 表示其協會認為在城市設計中應利用獨特的地貌，如天然海岸線、石貌及礦場面貌去突顯與其他發展區不同。他進一步指出建議的主要通道不應以公路標準興建，認為通道應該是行人及單車人士的共用空間；間中亦可讓車輛使用，但車速不可超過每小時 20 公里。通道應以不規則形狀興建，不設在中間劃線，以提升步行環境。
11. **Julian T H KWONG** 先生 (香港地貌岩石保育協會) 建議連接索罟灣的步道設計應避免以傾倒水泥方式興建，亦應避免放置大型公共設施。步道應以天然物料興建，如可採用研究地點的礦石，使更融合環境。
12. **Alvin KAN** 先生 (香港城市設計學會) 留意到摘要並沒有計劃在湖邊放置圍欄，他擔心康樂及文化事務署會要求加裝圍欄。他亦關注湖邊的單車徑沒有保護圍欄的安全問題。

## 連接

13. **Andrew SPONAGLE** 先生 (香港基督教青年會) 詢問建議連接研究地點及蘆鬚城的連接通道會否穿過隔鄰 (前) 水泥廠的私人物業。
14. **Stephen** 先生 (南丫南關注組) 建議進一步整合中環及南丫南的渡輪服務，為研究地點、索罟灣及模達灣提供服務。他亦詢問如何持續提供公眾渡輪服務。

15. Barry WILSON 先生 (香港城市設計學會) 指出在研究地點提供日常渡輪服務乃最基本因素吸引市民搬入。他認為由於鹿洲村渡輪服務不足，導致人口不足。他擔心在發展初期由於人口少，而渡輪班次疏落，以致未能吸引市民居住。
16. Stephen 先生 (南丫南關注組) 詢問汽車及貨車能否在研究地點行駛，擔心現代基建會與南丫地區特色產生衝突。
17. Julian T H KWONG 先生 (香港地貌岩石保育協會) 歡迎鼓勵使用單車的設計。他注意到行人及單車人士共用道路可能會有衝突。在設計周邊的步道時不應採用過度的工程設計及避免過度人工化。

### 生態影響

18. Jocelyn HO Pui Lam 小姐 (香港觀鳥會) 詢問建議的發展對黑鳶巢的影響及有何舒緩措施。她建議在施工期間要保持觀察，避免影響雀巢。
19. WONG Tin Wa 先生 (香港青年協會) 分享他對黑鳶的觀察經驗，指出石礦場並非理想的築巢地點。
20. Jocelyn HO Pui Lam 小姐 (香港觀鳥會) 指出研究地點曾有岩鷺出現紀錄，有關資料應記錄在環境影響評估的生態調查內。應考慮保育石岸生境或限制人流的保育舒緩措施。
21. Jocelyn HO Pui Lam 小姐 (香港觀鳥會) 注意到有一些保育蜻蜓的生態措施，她建議應為猛禽及兩棲動物的生境作更多保育措施。
22. Andrew SPONAGLE 先生 (香港基督教青年會) 表示在研究地點發現野豬及金甲帶蹤跡。

### 其他

23. Barry WILSON 先生 (香港城市設計學會) 認為很多重要事項尚未解決，政府不應急於推行發展。他們認為計劃不應由土木工程拓展署主導，未來發展的願景及原則亦不應由一小撮人建立，應由政府內的政策層處理。
24. Barry WILSON 先生 (香港城市設計學會) 表示他們在第一階段社區參與發表的意見並未獲建議發展大綱草圖中考慮。
25. Kenneth TO 先生 (香港規劃師學會) 認為是項研究過程是典型的規劃項目，涉及很多土地用途的期望，而最終未能回應社區所有的關注。他認為建議發

展大綱草圖的設計無新意，只是愉景灣或馬灣的縮小版，提供一些封閉式的住宅屋苑及沉悶的購物中心。

## **專家討論**

26. 吳祖南博士認為研究地點的淡水湖令當地有別於其他發展。從生態角度，研究地點的原有生態已被採礦活動完全破壞，是典型的棕地。儘管修復研究地點多年，由於新種的植物乃外來品種，故生態價值仍不高，應繼續修復生態作可持續發展。現時淡水湖生態價值仍低，他建議重新調整淡水湖西南面的底層，讓水生植物生長，以吸引野鳥及昆蟲，逐漸回復其生態功能。而在研究地點東北面的池塘可保留，藉以孕育昆蟲、蜻蜓、雀鳥及野生物種。
27. 趙麗霞教授對於與會者提出的不同意見，把研究地點作教育、康樂或保留營地等有同感。但她指出在現今的政治氣候，政府首要工作乃增加土地作房屋發展。社區人士要接受研究地點已為低生態價值的棕地，適宜用作房屋發展。她認為摘要第十頁已包括可持續發展所需的發展原則，但未有提出「與本地人士共同規劃」的原則。她同意研究地點不應發展成愉景灣或馬灣模式。她認為南丫島與愉景灣或馬灣不同，擁有自己的村落及歷史，可透過土地規劃及城市設計為未來發展加強地區特色，發揮其獨特性。她同意南丫島不單是當地，更是全港的一個消閒去處，亦欣賞規劃署在第一階段社區參與時聆聽市民意見，盡力在建議發展大綱草圖保留一些康樂用地。由於交通費用高，她同意為研究地點建議興建居屋而不是公屋。她鼓勵提供簡單的康樂設施，如海濱長廊、林蔭步道、單車徑、遠足徑作為連接，鼓勵自然、簡約的環保生活方式，回應研究地點的鄉郊地區特色。

-完-



## 附錄 12

### 與旅遊及酒店業的焦點小組會議紀錄

南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究—可行性研究  
第二階段社區參與

與旅遊及酒店業的焦點小組會議記錄

日期：2014年5月16日

時間：下午4時至6時

地點：中環展城館三樓會議室

出席人士

與會者

姓名 <sup>^</sup>	機構	職位 <sup>^</sup>
Mr Nicolas YIM	信和集團旗下酒店	Executive Director & Group General Manager
Mr Sai Wah LAM	信和集團旗下酒店	Group Chief Engineer
Mr James CHAN	信和集團旗下酒店	Financial Controller – City Garden Hotel
Ms Christine Ng	黃廷方慈善基金	Manager
Mr Charade Woo	黃廷方慈善基金	-
Ms Janet TSANG	香港沙田凱悅酒店	Director of Sales & Marketing
Mr Paul LEUNG	香港旅遊發展局	Director Strategic Planning & Research
Ms Anna CHEUNG	香港旅遊發展局	Manager, Trade Development
Professor Yun-tai LI	香港中文大學酒店及旅遊管理學院	Adjunct Associate Professor
Mr Edward LEUNG	商務及經濟發展局旅遊事務署	Senior Manager (Tourism)

<sup>^</sup>資料由與會者提供

政府代表

姓名	部門
謝建菁女士	規劃署
卓巧坤女士	規劃署
盧國中先生	土木工程拓展署

顧問代表

姓名	組織
楊詠珊女士	奧雅納工程顧問
何小芳女士	建港規劃顧問有限公司 (主持人)
鄭沛勤先生	建港規劃顧問有限公司 (記錄員)

## 討論事項

### 建議發展的特色

1. Professor Yun-tai LI 指出建議的發展有住宅，旅遊和酒店用途，詢問在旅遊方面有什麼特色。他覺得這裡有點像梅窩，但梅窩並不成功；又有點像愉景灣，但對旅客並不吸引；又有點像黃金海岸。他認為香港缺乏地標的景點，以分流中外旅客。
2. Professor Yun-tai LI 建議在人工湖上演出如「印象西湖」或「印象劉三姐」之類的大型表演，可以是「水舞間+幻彩詠香江」。他希望建議的土地用途不應破壞將來不同方案的可能性。除了在可以望海的地點設餐飲外，應有可容納 3,000 人的看台 (3,000 人可以在 1 至 1.5 小時內疏散)。人工湖日間讓人流連，晚間做表演。
3. Nicholas Yim 先生指出黃金海岸在 25 年前建成，自成一角。當時政府希望以此帶動屯門發展。現時有超過 1,000 個居住單位，450 房間的酒店，遊艇會等，而沙灘則由發展商建成後交回政府，是一個成功的項目。但他認為現時研究地點的方向不明確。住宅內有 40% 是資助房屋，60% 是私人房屋。他認為酒店和房屋的價值高，如何和「印象」表演配合是很有挑戰。
4. Paul Leung 先生對「印象西湖」式的表演有保留。他認為「印象劉三姐」珠玉在前，投資 24 萬，8 個月後收支平衡。但當地人的人工很平，而希望表演可以改善生活。在香港表演者的人工雖然不算高，但要每日載送至離島表演，此外香港每年有百多天下雨，30 多天炎夏，實在是大挑戰。他提出日本九州的豪斯登堡可能是較吸引的例子。旅客整體經驗很好，並引入大學的一個旅遊酒店學系，學生提供較平價勞工。他認為應該有一些狂野效果(wild effect)，如 Segway。

### 酒店發展和定位

5. Nicholas Yim 先生認為如果酒店只有 260 間客房，財務上很困難，要幾十年才回本。他提議起碼要 400 以上至 500 間房才有吸引。
6. Nicholas Yim 先生認為酒店應以健康保健為主題：配合飲食、運動、水療等，吸引遊客住宿較長時間。他也希望吸引一些會議、展覽及獎勵旅遊的旅客可以在這裡住一星期，要「質」「量」並重。在美國有一些渡假酒店的活動課程是 9 天的。
7. Professor Yun-tai LI 亦支持增加酒店房間的數目。
8. Nicholas Yim 先生補充說房間數目是經濟考慮。這裡的酒店會以別墅為主，高檔而寧靜。如果是 260 間房的酒店，因為量少便要講質素，並要與環境配合。
9. Janet Tsang 女士亦同意可以發展會議、展覽及獎勵旅遊的市場。她指出從推廣角度，如果住宿期短，便會對交通造成較大壓力。此外她認為從酒店行至最近的在蘆鬚城的

海灘要半小時，路程太遠。另外，她詢問有關醫療的安排。

10. Nicholas Yim 先生指出大澳賽馬會診所亦在籃球場設有直昇機坪。

11. Professor Yun-tai LI 提議加入環島遊，以及從香港仔至南丫島的旅遊。

### 酒店的交通接駁

12. James Chan 先生認為在這裡發展酒店，交通是一個重要的考慮。應加密班次，並希望船程維持在 20 分鐘內到達中環。

13. 至於酒店會否有自己的船和碼頭，Nicholas Yim 先生認為船的汽油和營運很貴，所以沒有必要有自己的船隊和登岸梯級，可以利用公眾渡輪加密的交通便可以了。專用的登岸梯級並不吸引，而且擔心是由誰負責支付有關營運費用。

### 酒店和康樂活動的配合和兼容

14. Nicholas Yim 先生認為康樂發展由私人機構負責，便要計算成本效益，不知道政府會資助多少。但如果分拆發展，便要考慮如何互相配合，要做互相共同存在，而沒有衝突。

15. Nicholas Yim 先生指出以番禺祈福酒店為例，有 5 萬個居住單位和 300 間房的酒店。酒店負責管理湖、小型賽車場等。若果一併發展便可以把人工湖的管理包括在內，互相補貼。

### 發展模式

16. James Chan 先生建議單一發展，酒店要有 450 房間，而船期應和榕樹灣的班次相若。

### 其他設施

17. SW Lam 先生關注垃圾處理設施的位置，認為與酒店太接近。

- 完 -

## 附錄 13

### 公眾論壇意見摘要

南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究  
第二階段社區參與

公眾論壇意見摘要

日期：2014年5月3日

時間：上午10時至下午1時

地點：中環展城館三樓多用途廳

與會者：

姓名^	機構 / 個人
余麗芬	離島區議員
余敏賢	離島婦聯南丫島服務處
陳玉琴	離島婦聯南丫島服務處
陳佩儀	離島婦聯南丫島服務處
馮楚卿	離島婦聯南丫島服務處
劉舜婷	離島婦聯南丫島服務處
鄭伙妹	離島婦聯南丫島服務處
鄭帶金	離島婦聯南丫島服務處
陳浩然	南丫南鄉事委員會
陳偉明	南丫南鄉事委員會
鄭帶勝	南丫南鄉事委員會
周國明	南丫南鄉事委員會
周玉堂	南丫南鄉事委員會
郭譚福	南丫南鄉事委員會
黎敏明	南丫南鄉事委員會
談錦添	南丫南鄉事委員會
胡國光	南丫南鄉事委員會
姚文輝	南丫南鄉事委員會
姚雲貴	南丫南鄉事委員會
吳華輝	南丫北鄉事委員會
杜惠光	南丫北鄉事委員會
周將有	南丫北鄉事委員會
周福興	南丫北鄉事委員會
周慶福	南丫北鄉事委員會
曹鴻輝	南丫北鄉事委員會
梁銀玉	南丫北鄉事委員會
陳祖平	南丫北鄉事委員會

姓名^	機構 / 個人
陳健凌	南丫北鄉事委員會
陳連偉	南丫北鄉事委員會
陳錦貴	南丫北鄉事委員會
陳錦輝	南丫北鄉事委員會
陳艷琴	南丫北鄉事委員會
黃婉眉	南丫北鄉事委員會
黃敬全	南丫北鄉事委員會
黃敬芝	南丫北鄉事委員會
劉志遠	南丫北鄉事委員會
鄭麗冰	南丫南村民
黃申蘭	南丫南村民
陳錦偉	生態教育及資源中心
李英培	市民
鮑錦英	市民
吳喆	中國建設企業聯合會
Carmen Chan	香港基督教青年會
Andrew SPONAGLE	香港基督教青年會
Eric AUYEUNG	香港基督教青年會
Irwin TAM	香港基督教青年會
Jim HO	香港基督教青年會
Nelson TSANG	香港基督教青年會
Simon CHIU	香港基督教青年會
Stephen LAI	香港基督教青年會
Victor CHUNG	香港基督教青年會
Fion CHAN	香港基督教青年會
Mavis LAM	香港基督教青年會
Sharon LIU	香港基督教青年會
LAU Yun Leung	香港中華煤氣有限公司
施君傑	南丫島博寮港
黎良好	聖雅各福群會
黃培龍	聖雅各福群會
Kevin Leung	葆岡工程有限公司
Sertac Mustafaoglu	葆岡工程有限公司
Vikki WESTON	模達居民 (南丫南關注組)
Jack WILSON	活在南丫
Max WILSON	活在南丫
Jo WILSON	活在南丫

姓名^	機構 / 個人
Kate WILSON	活在南丫
Rico Kwan	禮頓建築(亞洲)有限公司
Lamma Gung	Lamma.com.hk
K L POON	房屋署
LEE Sze Yan, Lici	房屋委員會
April LAM	港九小輪控股有限公司
Kent Lio	港九小輪控股有限公司
Kristie CHU	香港科技大學
TIU Chin Wai	博察港有限公司
鄧銘心	工程界社促會
Daniel Tang	個人
Andrea CHENG	個人
CAO Yucong	個人
Cheung Choi Wan	個人
Christine HO	個人
Damon Wong	個人
Eddie Cheng	個人
Fong, Henry	個人
Herrmann Rene	個人
Ho CHAM	個人
Ho Kwok Fu	個人
Hui Bo Chu	個人
Kelly Cheung	個人
Lawrence Shum	個人
Mak Chi Kit	個人
Mandy CHOW	個人
KAN Ka Lo	個人
Leung Man Ki	個人
PUK Yuk Yin	個人
Albert LO	個人
Carson WU	個人
CHAN Ka Chun	個人
Cheng Sze Ho	個人
James KELLY	個人
KAN Kin Ho Alex	個人
Ken LAM	個人
LUI Tak Shing	個人



姓名^	機構 / 個人
Richard Gee	個人
SUN Ping Liang, Ron	個人
林錦鴻	個人
LIU Kam Ming, Silas	個人
Sheila TURNER	個人
Stella CHAN	個人
Victoria TSE	個人
Vivien CHOW	個人
Ng Po Ying	個人
Strua Ng	個人
Sunny Ng	個人
T.W.NG	個人
Tang Wai Sin	個人
Tony Ho	個人
Tredir Tsui	個人
Tsang Ka Yu	個人
杜明兒	個人
林學中	個人
香港日本水泥公司	個人
袁靖晴	個人
陳林勝	個人
黃天華	個人
楊瑋麟	個人
談慶榮	個人
袁柏恩	蘋果日報
Fung Ng	大公報
Tam	亞洲電視

^資料由與會者提供

### 政府代表

姓名	部門
卓巧坤女士	規劃署
盧國中先生	土木工程拓展署

### 顧問代表

姓名	組織
----	----

楊詠珊女士  
Mr Paul LEADER  
何小芳女士

奧雅納工程顧問  
AEC Ltd.  
建港規劃顧問有限公司 (主持人)

## 專家小組

姓名	組織
趙麗霞教授	香港大學城市規劃及設計系
吳祖南博士	香港大學地理系

以下包括在會上參加者的發言，及在會上提交意見咭由主持讀出的意見。

## 前南丫石礦場的發展

1. 周玉堂先生 (南丫島南段鄉事委員會主席) 指出多數居民都支持南丫島前石礦場的發展。
2. 余麗芬女士 (離島區議會) 表示她和鄉事委員會代表已於區議會發表對前石礦場發展的意見，整體上他們歡迎發展。
3. 郭譚福先生(南丫島南段鄉事委員會)歡迎南丫島前石礦場的發展，因為發展有助改善索罟灣的交通及醫療配套。
1. 陳連偉先生 (南丫島北段鄉事委員會主席) 指出南丫島北段鄉事委員會大致同意南丫島前石礦場的發展及建議的土地用途。他認為發展可以物盡其用，可為南丫島整體帶來三項好處：發展旅遊業、增加就業及改善渡輪服務。
2. 陳偉明先生(南丫島南段鄉事委員會)指出居民普遍支持發展，於研究地點興建房屋可以提供香港整體的房屋供應，亦可以增加南丫島南的人口，改善南丫島南的渡輪服務。南丫島上大部分地方為綠化及保育地帶，如要在那些地方發展則會影響環境生態。研究地點是南丫島上少有的平地，適合用作發展以增加人口，比發展其他地方環保。
3. 劉志遠先生(南丫島居民)認為由於人口會增加，發展是必要的。研究地點是索罟灣難得的平地，發展該處不須要破壞索罟灣其他地方的環境，因此極力支持發展前石礦場。
4. 羅先生對發展極之同意。政府由破壞到修復做得十分之用心，由零生態到有樹林和人工湖，這些工程已是環保工程。現在再利用復修的礦場興建社區和康樂設施，是一個新的挑戰，發展和保育是未來的需要。政府的行為是為港人的未來，他深信發展是可行和成功的。

5. 楊瑋麟小朋友希望不要發展前石礦場，因為發展後會不美麗，令他覺得非常討厭。
6. Max WILSON 小朋友於意見咭上畫上海豚，綠海龜、八爪魚、水母及海草等，擔心研究地點發展後，這些動植物將不能繼續生存。
7. Christine HO 女士 (南丫島居民) 理解規劃署、土木工程拓展署及奧雅納工程顧問的目標是要在前南丫石礦場作房屋發展，亦要照顧現時居民的生活需要，回應他們的訴求及期望，但已超出他們能夠處理的範圍。她建議考慮過反對聲音及相關關注事項後，可行性研究應作出總結，指出有關發展在此階段並不可行。在諮詢過程中，其他政府部門應先回應社區訴求，才考慮發展前南丫石礦場。她擔心一旦發展前南丫石礦場便不能逆轉，而現時的南丫島居民要承受結果。

### 房屋發展

8. 余麗芬女士 (離島區議會) 認為前石礦場的房屋發展可以增加南丫島的人口，令政府可以增加社區設施的配套，解決區內以往因為人口不達標準而令社區配套不足的問題。
9. Jo Wilson 女士 (活在南丫) 認為建議的房屋發展並不能滿足市民真正的房屋需要。
10. Mak Chi Kit 先生指出政府要確保伊甸園發展能吸引到大量遊客才可推行，但同樣地，在南丫島上興建居屋都需要有買家，詢問政府是否能確保居屋可吸引買家。擔心政府重蹈覆轍，例如曾在長洲興建入住率低的資助房屋。
11. 徐志强先生質疑政府是否為求達致發展房屋的目標而胡亂發展離島，要求政府提供於離島成功發展房屋的例子。
12. Richard Gee 先生關注如何處理公眾參與過程中收到的回應。他指出很多市民的意見被忽視或沒有回應，例如在第一階段社區參與過程中有人反對興建 12 層高的建築物，但今次建議的高度卻達 13 層。他擔心建議的高層建築會破壞南丫的自然風貌及景觀。

### 康樂及旅遊用途

13. 杜明兒小朋友指出南丫島有不少大自然景物，建議把前石礦場發展成公園，種植多些植物，發展成植物公園。
14. Kate WILSON 小朋友於意見咭上畫上一朵花，希望將來前石礦場有更多植物及花朵。
15. Jo Wilson 女士 (活在南丫) 認為遊客前往南丫島是由於它的獨特風貌，沒有大型屋邨，

學生團體亦前來學習大自然。她指出早於 2000 年政府已計劃仿效英國的伊甸園計劃，改變前石礦場為生態教育及運動公園。她認為公園能夠帶動旅遊及索罟灣的本土經濟，製造就業機會。公園可為遊客或學界提供露營(或豪華版露營)營地、旅館或酒店等設施。她想了解為何有關計劃告吹。

16. 黃俊邦先生詢問政府為何沒有採納和參考於 2000 年進行的港島南及南丫島研究的建議，即將研究地點發展為戶外及水上康樂用途。
17. 鄧慧仙女士詢問為何沒有考慮發展為戶外康樂、生態、供全港市民享用的設施。
18. 陳錦偉先生（生態教育及資源中心）表示他們在四天內在南丫島家樂徑收集了超過五千個簽名，當中有許多是中外人士及本港旅客，他們都支持將石礦場建成生態主題公園。他指出香港海洋公園董事局主席盛智文亦曾表示石礦場適合發展生態主題公園。生態主題公園可配合鄰近的海洋公園，吸引高消費力的遊客，帶動南丫島的經濟發展。他認為遊客到南丫島旅遊是被島上的自然生態及鄉村生活吸引，他們不會對建議發展的商場和酒店有興趣，反而研究地點的建議發展將減低旅客到南丫島的意欲。劉克襄在「四分之三香港」中向台灣人介紹南丫島為離中環的國際現代都市二十分鐘船程的世外桃源，可見南丫島的特色是其獨特的自然環境，而不是都市化的發展。
19. 徐志强先生詢問有否了解遊人選擇到南丫島旅遊的原因。
20. 張彩雲女士贊成發展青年和家庭旅舍，但反對興建酒店。現時的建議類似屯門的黃金海岸，跟南丫島地貌很不一致。她認為有很多市民愛到南丫島行山遊玩，他們需要的並非另一個「黃金海岸」，而是更能滿足他們公餘閒暇活動需要的設施，如假日更多的渡輪服務、緊急診所設施、行山/歷奇活動中心、營地等。她建議石礦場可發展成一個配合市民這方面需要的中心。
21. 鄧小姐希望政府去研究類似伊甸園計劃的可行性，並不是希望政府複製伊甸園，她不滿政府連一個類似伊甸園的方案也沒有提出。
22. Jo Wilson 女士（活在南丫）認為不應在研究地點設立旅遊中心，但應在榕樹灣及索罟灣設立，以方便迎接遊客。
23. 鄧慧仙女士認為遊客資訊中心不會增加對遊客的吸引力，因為只有該地方本身的景觀才可以吸引遊客。
24. 陳家駿先生(榕樹灣居民) 質疑講者不斷推銷發展可增加遊客人數，但政府又有否考慮南丫島的承受能力。

## 其他建議的土地用途

25. Sunny 先生認為前石礦場具歷史價值，建議保留一部分地方用作展覽場所或博物館，以記錄及展示該地方的歷史及發展過程。
26. 孫先生建議興建退休村，或參考新加坡的 Woodlands Camping Village，於村內結合混合用途，提供住房、公共設施及市集等。
27. Stella 女士建議應照顧主婦的需要，因為未來土地用途應包括街市，另外亦希望有大型超市。她認為舖租不應貴，食物才可以合理價錢出售。
28. 黃俊邦先生擔心建議發展的商業用地及酒店的餐飲業會與現時索罟灣的商舖競爭，詢問政府有沒有研究遊客日後會到新區抑或舊區消費。
29. 黃俊邦先生建議增加社區設置。指出現時建議的社區健康中心不能提供 24 小時的服務，建議應興建 24 小時診所或醫院。另外，他亦建議於研究區內興建學校。

## 連接和交通

30. 鄭麗冰女士 (南丫島索罟灣居民) 建議興建一條海濱長廊連接索罟灣至新發展區。
31. 胡國光先生 (索罟灣居民代表) 建議發展規劃區要有通道連接蘆鬚城及索罟灣，以方便居民及遊人往來。
32. 郭譚福先生 (南丫島南段鄉事委員會) 希望發展可以興建車路連接舊區，以改善索罟灣的防火配套。
33. 周小姐 (南丫島原居民) 非常贊成石礦場發展，並強烈要求政府興建道路連貫南北，為整個南丫島帶來更大的經濟效益。
34. 黃敬芝先生 (南丫島北段大坪村代表) 認為現時連接南北的路徑路面不平，要求日後發展後改善，以方便行人使用。
35. 鄭先生指出現有索罟灣公眾碼頭的泊岸設施只有一些較簡單的石級供乘客上落，詢問將來的渡輪碼頭會否增設升降台及後備泊位等方便的設備供乘客上落和讓渡輪服務公司運作。他詢問新的碼頭會參照榕樹灣舊碼頭還是現有索罟灣碼頭的設計。

36. 孫先生建議參考南韓南怡島，加入小火車連結島內旅遊設施。
37. 胡國光先生建議將現有中環及香港仔的渡輪服務伸延至發展區，加強服務以方便市民。
38. 陳偉明先生(南丫島南段鄉事委員會)指出南丫島南須增加人口以改善交通連接。現時南丫島南人口少，引致渡輪服務不足，有不少居民因為交通不便而搬遷到市區。
39. 黃俊邦先生詢問甚麼車輛可在研究地點內行駛，要求政府維持南丫島的無車環境。
40. 孫先生建議興建過海隧道連接南區和南丫島，如較早前建議的維港過海行人隧道一般。過海隧道可包括行人隧道、單車徑及緊急車輛通道，以供緊急車輛行駛。

### 南丫島的整體發展

41. 周玉堂先生(南丫島南段鄉事委員會主席)提醒發展前石礦場時必須要顧及南丫島的整體發展，改善周邊地方的交通配套及社區設施，以減少新舊區居民之間的磨擦，以及令居民可以安居樂業。
42. 陳連偉先生(南丫島北段鄉事委員會主席)要求政府要顧及南丫島的整體發展，包括擴闊及改善家樂徑，以改善行人環境及讓緊急車輛使用。另外，家樂徑須貫通南北，並接駁島上十八條村。他亦建議加強南丫島北段及榕樹灣的配套，包括重建北角村碼頭，以及改善南丫島北段不同景點的碼頭，分流遊客去南丫島的不同地方。
43. 余麗芬女士(離島區議會)要求政府在發展時不應只專注前石礦場的發展，而要顧及周邊及南丫島整體的環境，包括加強地區的「安全網」，即醫療及交通配套，讓居民於緊急情況時可以快速送到醫院接受治療。另外，政府亦應考慮南丫島整體的經濟發展及可持續發展。
44. 梁女士(榕樹灣居民)詢問會否將所有設施放在新發展區，擔心發展前南丫石礦場之後，會忽略南丫南舊墟及榕樹灣區域，建議政府要平衡新舊區的發展。她表示榕樹灣現在已有 7,000 人左右，卻連一個 24 小時醫生服務都沒有，要求政府改善服務，以照顧現時的居民。
45. Jo Wilson 女士(活在南丫)同意其他與會者的意見，不應獨立處理前南丫石礦場。建議的發展未能改善周邊的社區設施及服務。由於遊人眾多，無論會否發展前南丫石礦場，亦應提供 24 小時的醫療服務，以配合南丫島發展旅遊的定位，不應只以居民人口數量作唯一的改善服務考慮準則。

46. 黃俊邦先生由於研究地點的發展為高樓大廈，消防車應該是大型車輛，因此消防車將不可以行駛到索罟灣其他地方服務，詢問政將如何改善現時索罟灣的救援服務。
47. 劉志遠先生（南丫島居民）要求政府於發展新區時不要將舊區邊緣化。
48. 黃敬芝先生（南丫島北段大坪村代表）擔心日後增加 5,000 人口後，南丫島的骨灰龕不足。
49. 黃俊邦先生擔心現時於索罟灣的診所、圖書館及警崗會搬遷到新區，令索罟灣的社區設施不足。

### 公眾諮詢

50. 鄧慧仙女士詢問第一階段諮詢收到多少份贊成，多少份反對的意見？她詢問政府如何處理第一階段諮詢收集的意見，她不滿現階段諮詢完全沒有反映反對房屋發展的意見，以及解答有關生態遭破壞的問題。她認為對比起支持的意見，反對的意見更有參考價格，要求政府考慮及回應反對的意見。
51. 黃俊邦先生詢問上一階段支持不同方案的意見的數字。
52. 黃俊邦先生指出第一階段有不少市民反對建議發展的密度及高度，但現時建議發展方案的密度及高度卻比第一階段的方案高，不滿政府沒有參考公眾的意見。
53. 許女士認為公眾論壇場地應設在南丫島，令更多旅遊人士及居民發表意見。

### 其他

54. 由於發展有利有弊，余麗芬女士（離島區議會）表示區議會已要求政府於第三階段諮詢時綜合不同人士的意見，回應居民的訴求，以達致雙贏，以爭取居民和社會人士的支持。
55. 陳家駿先生（榕樹灣居民）詢問發展計劃的污水廠將達到何等程度的污水處理能力，以及污水排水口將於何處興建。

### 專家討論

趙麗霞教授（香港大學城市研究及城市規劃中心主任）

56. 她認為公眾諮詢論壇可以讓不同的人士表達對發展南丫島前石礦場的意見，有助大家了解不同的觀點及看法。當地居民的意見是城市規劃的重要元素。政府決定是否發展和如何發展時需顧及和平衡各方的意見，決策過程必須保持開放態度。
57. 她認同不少當地居民的看法，指發展前石礦場時必須考慮南丫島以及香港的整體發展。考慮到現時香港的經濟環境及對房屋的需求，政府需增加房屋供應，因此發展前石礦場的土地以容納 5,000 人乃政策層面上的決定。政府部門要注意如何發展前石礦場，以保護南丫島的整體鄉村風貌。
58. 南丫島現時的鄉村風貌是經過多年的有機發展而形成，有豐富的歷史，這一點與馬灣、愉景灣及黃金海岸不同。因此透過合適的城市規劃，前石礦場的發展可維持其鄉村風貌。
59. 對於有建議支持於前石礦場發展類似伊甸園的生態公園，她表示前石礦場本身的生態價值不高，發展只會將前石礦場變為旅遊區，大量增加人流和對周邊配套設施的需求，不能保留現時的环境。
60. 對研究的總體規劃及設計原則，包括加強內外連接、多元化土地用途、提供不同類型房屋等表示認同，這些原則符合可持續發展的概念，內外連接亦是宜居城市的重要元素。唯一不足的是沒有強調南丫島歷史和文化的延續，因此建議政府採取合適的規劃工具以訂下對未來發展的城市設計的要求，以維持南丫島的鄉村風貌。城市設計會影響居民的生活模式，對政府建議未來發展以步行和單車為主的交通設計表示讚賞，因為這可以維持南丫島的無車環境，以及延續環保的生活風格。另外，康樂和旅遊設施的種類會影響旅遊模式，建議酒店應採用鄉村式的設計，以吸引享受大自然的遊客，引入延續鄉村風貌及環保的旅遊模式。

#### 吳祖南博士 (香港大學地理系副教授)

61. 由於香港土地資源珍貴，必須善用土地資源，以前研究地點亦曾規劃作污水處理廠用途，現時已改變規劃。研究地點已經被工業用途(石礦場)破壞，是生態價值低的棕土，有待善用。
62. 發展研究地點可以達致平衡、多贏及可持續發展，因為可以改善社區設施、改善生活、促進本土經濟、以及提高生態價值。雖然有建議指不應發展研究地點，但他認為不發展只用令索罟灣的人口繼續流失；發展則發活化社區，吸引南丫島人回歸南丫島居住，更能達致可持續發展。
63. 他指出研究地點被石礦活動破壞，雖然於石礦場修復時種植了不少樹木，但由於這些樹



木都是外來的品種，生態價值低。發展研究地點可以提升生態價值。對於有建議支持於前石礦場發展類似伊甸園的生態公園，他表示生態公園對界外的影響很大，如果於前石礦場發展生態公園，則可能需要於索罟灣大規模發展配套基建設施，對整個南丫島的環境影響可能更大。

64. 任何發展都會對景觀有影響，這方面可以靠城市設計去規劃未來的發展，以減低對景觀的影響。另外，遊客也會適應景觀的影響，例如適應南丫島發電廠的景觀影響，發電廠亦不會減少遊客到南丫島的意欲。未來發展的城市設計可以善用地方的特色，包括善用人工湖、人工島及周邊的平地，以建立宜居的社區、提供康樂活動，以及改善淡水生態。

- 完 -



## 附錄 14

### 第二階段社區參與活動照片

與環保團體、專業學會及關注團體的焦點小組 – 23/4/2014



與旅遊及酒店業的焦點小組會議 – 16/5/2014



公眾論壇 – 3/5/2014



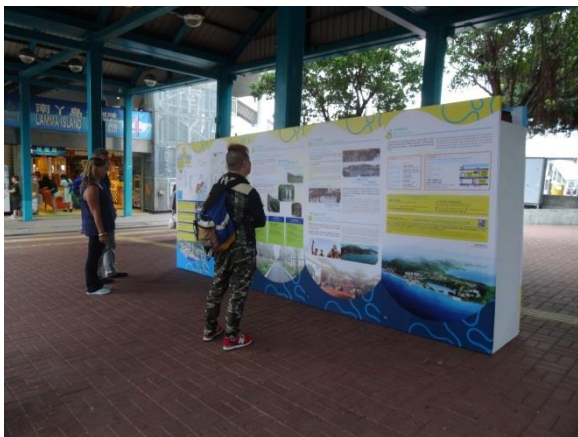
巡迴展覽 – 21/3/2014 – 17/5/2014



索罟灣公眾碼頭



榕樹灣大街（近門牌 7-8 號）



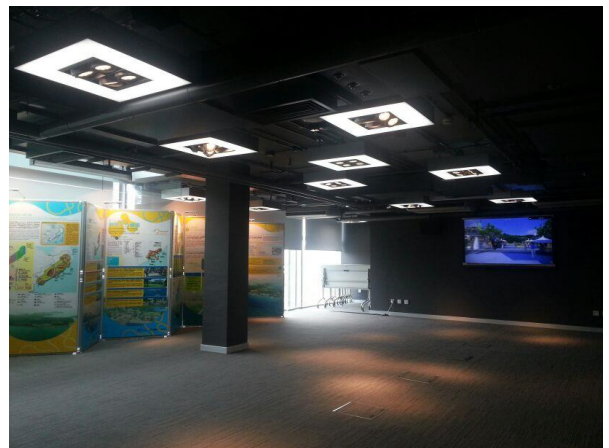
中環四號碼頭



香港仔海濱長廊



中環展城館

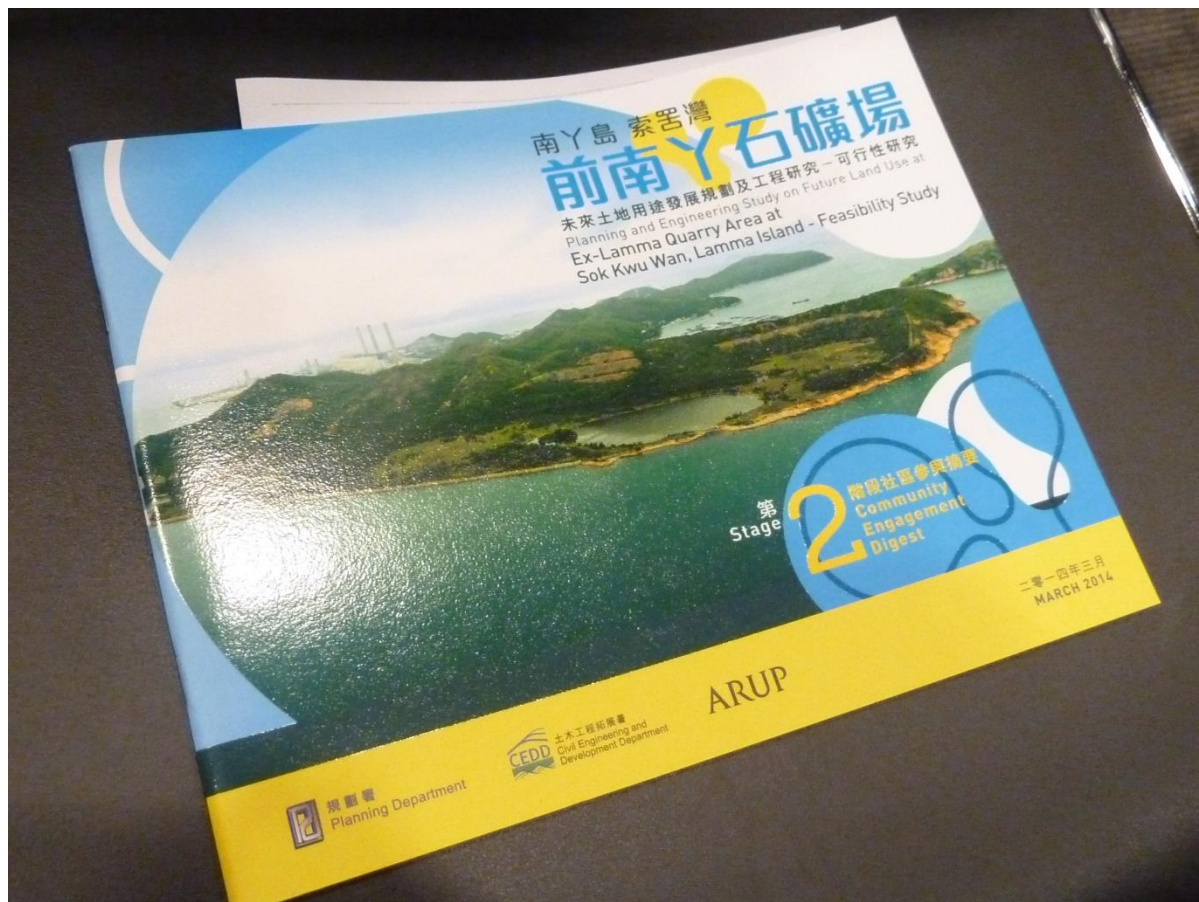




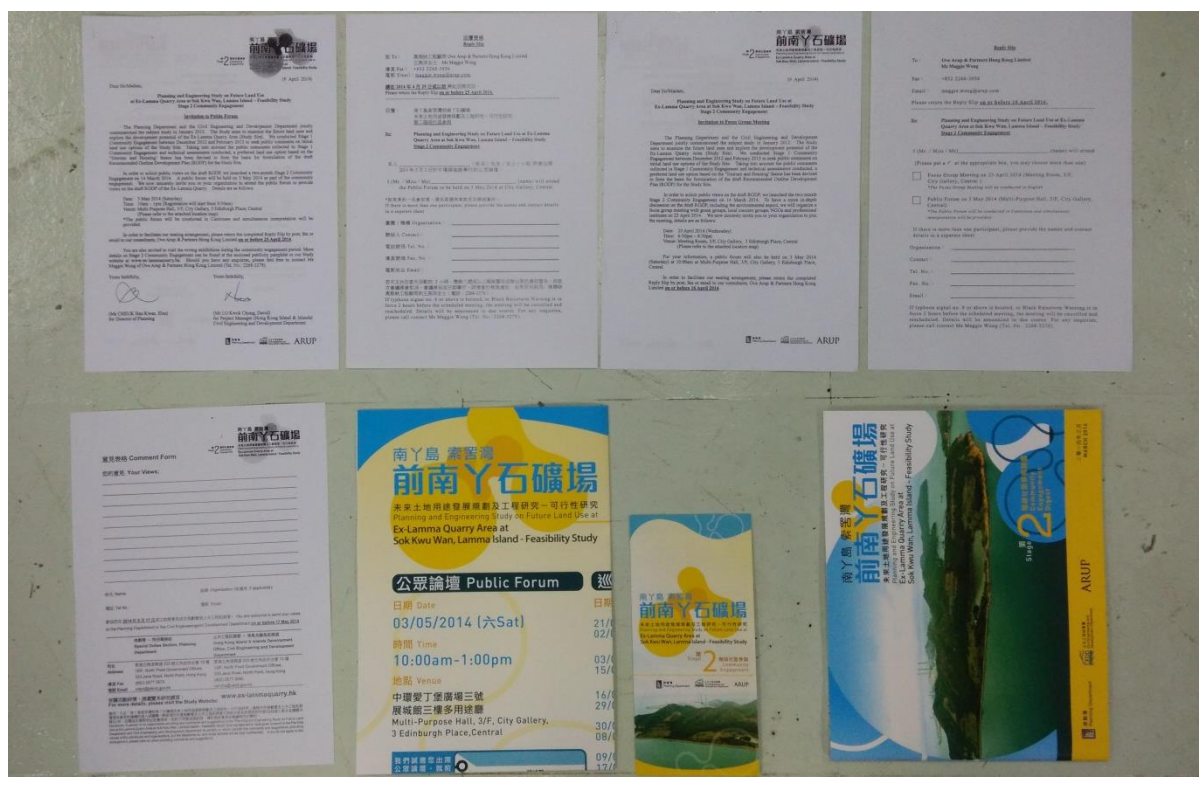
## 附錄 15

### 第二階段社區參與宣傳品

## 第二階段社區參與摘要

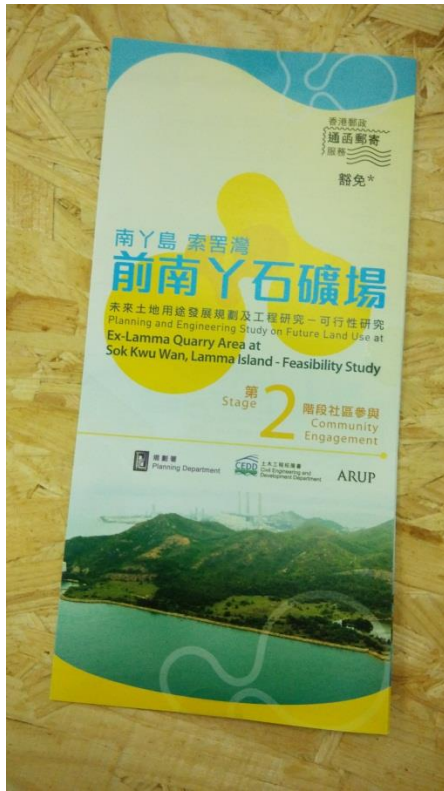


## 通函及邀請函





宣傳單張



宣傳海報



宣傳橫額



# 展板



# 活動背景板



# 3D 動畫



## 附錄 16

### 提意見者列表

編號 No.	姓名 Name	機構/個人 Organization/ Individual
001	Forward Cheung	個人 Individual
002	Christy SH Choi	個人 Individual
003	Debby	個人 Individual
004	Jeromy Cheung	個人 Individual
005	Ophelia Chan	個人 Individual
006	Sally Ku	個人 Individual
007	黃俊邦	南丫南關注組 South Lamma Concern Group
008	黃俊邦	南丫南關注組 South Lamma Concern Group
009	黃俊邦	南丫南關注組 South Lamma Concern Group
010	Puk yuk yin	南丫島居民 Lamma Resident Lamma Resident
011	Miss Lau Wai Ying	香港居民 Hong Kong Resident
012	Kwun Nung Lee	個人 Individual
013	Lo Yin Yu	香港居民 Hong Kong Resident
014	Yik Ho Cheng	個人 Individual
015	Zoe Lee	香港居民 Hong Kong Resident
016	Leung Ka Ho	個人 Individual
017	Dorothy Cheung	個人 Individual
018	Patick Mo	香港居民 Hong Kong Resident
019	H K Keung	個人 Individual
020	Stanley Chan	生態教育及資源中心高級保育主任 Senior Conservation Officer, Eco-Education & Resources Centre
021	Cherry Wong	香港居民 Hong Kong Resident
022	Lester Ho	個人 Individual
023	嚴勵心	南丫島居民 Lamma Resident
024	Ceci Cc	個人 Individual

編號 No.	姓名 Name	機構/個人 Organization/ Individual
025	Wing Chan	南丫島居民 Lamma Resident
026	Mitchell Yeung	個人 Individual
027	羅玉貞	香港居民 Hong Kong Resident
028	Jo Wilson	活在南丫主席 Chairperson, Living Lamma
029	Jo Wilson	活在南丫主席 Chairperson, Living Lamma
030	Jo Wilson	活在南丫主席 Chairperson, Living Lamma
031	Jo Wilson	活在南丫主席 Chairperson, Living Lamma
032	Jo Wilson	活在南丫主席 Chairperson, Living Lamma
033	Jo Wilson	活在南丫主席 Chairperson, Living Lamma
034	Jo Wilson	活在南丫主席 Chairperson, Living Lamma
035	Jo Wilson	活在南丫主席 Chairperson, Living Lamma
036	Jo Wilson	活在南丫主席 Chairperson, Living Lamma
037	冼偉文	個人 Individual
038	Chan Kam Wai	個人 Individual
039	鄧慧仙	個人 Individual
040	李雅姿	個人 Individual
041	Sheli Bowman	個人 Individual
042	林學中	個人 Individual
043	Mary Mulvihill	個人 Individual
044	Mary Mulvihill	個人 Individual
045	Fg Fg	個人 Individual
046	Jocelyn Ho	香港觀鳥會高級保育主任 Senior Conservation Officer, The Hong Kong Bird Watching Society
047	Nikita Tse	個人 Individual
048	Snoopy Leung	個人 Individual

編號 No.	姓名 Name	機構/個人 Organization/ Individual
049	Clarence Leung	個人 Individual
050	Clarence Leung	個人 Individual
051	Fred	個人 Individual
052	Paul Zimmerman	薄扶林區議員 / 創建香港執行總裁 District Councillor, Pokfulam / CEO, Designing Hong Kong
053	陳連偉	南丫島北段鄉事委員會主席 Lamma Island (North) Rural Committee Chairman
054	陳偉業	立法會議員 Legislative Council Member
055	Hon Leung Kwok Hung	立法會議員 Legislative Council Member
056	Karen Chan	關注環保霸權大聯盟
057	Karen Chan	關注環保霸權大聯盟
058	Karen Chan	關注環保霸權大聯盟
059	Karen Chan	關注環保霸權大聯盟
060	Francesca A. Dunster	個人 Individual
061	鍾穎兒	個人 Individual
062	周玉堂 陳連偉 余麗芬	南丫島南段鄉事委員會主席 Lamma Island (South) Rural Committee Chairman 南丫島北段鄉事委員會主席 Lamma Island (North) Rural Committee Chairman 離島區區議員 (南丫及蒲台) Islands District Council Member (Lamma & Po Toi)
063	Peter Wu	全記渡有限公司 Chuen Kee Ferry Ltd.
064	Chau Kwok Ming	南丫南鄉委員會 Lamma Island (South) Rural Committee
065	John Lam	香港居民 Hong Kong Resident
066	Patricia Yuen	個人 Individual
067	Catania Mao	個人 Individual
068	陳德蘇	個人 Individual
069	黃明達	個人 Individual
070	梁英才	個人 Individual

編號 No.	姓名 Name	機構/個人 Organization/ Individual
071	不公開姓名 Name undisclosed	個人 Individual
072	Alvin Kan	香港城市設計學會 Hong Kong Institute of Urban Design
073	The Hong Kong Institute of Urban Design	香港城市設計學會 Hong Kong Institute of Urban Design
074	郭家麒	立法會議員 Legislative Council Member
075	胡佩華	香港青年協會督導主任 Supervisor, The Hong Kong Federation of Youth Groups
076	Andrew Chan	世界自然基金會香港分會地方生物多樣性助理環境保護主任 Assistant Conservation Officer, Local Biodiversity, WWF Hong Kong
077	林偉聰	個人 Individual
078	Roy Tam	環保觸覺 Green Sense
079	Fung Philip	香港園境師學會主席 Chairman, The Hong Kong Institute of Landscape Architects
080	Roy Sun	個人 Individual
081	Stephen Jones	模達灣居民 Mo Tat Wan Resident
082	Nicholas Fordham	模達灣居民 Mo Tat Wan Resident
083	Emma Fordham	模達灣居民 Mo Tat Wan Resident
084	Jim Seymour	香港居民 Hong Kong Resident
085	Martin Bode	個人 Individual
086	Kangsu Lee	榕樹灣居民 Yung Shue Wan Resident
087	Lee Siu Yee	個人 Individual
088	V Weston	南丫南關注組 South Lamma Concern Group
089	Lee Pak Yee	個人 Individual
090	Tony Tsnag	個人 Individual
091	Anson Tse	個人 Individual

編號 No.	姓名 Name	機構/個人 Organization/ Individual
092	Tam Pui Ying	個人 Individual
093	Ching Chan	個人 Individual
094	Cheung Chun Wai	個人 Individual
095	Yatman Cheng	個人 Individual
096	Amy Yeung	個人 Individual
097	Rev. Ewing W. [Bud] Carroll, Jr	北角舊村居民 Pak Kok Kau Tsuen Resident
098	Chau Lok Hin	個人 Individual
099	Carol Tsui	個人 Individual
100	Melanie Moore	個人 Individual
101	許寶珠	個人 Individual
102	張雪英	個人 Individual
103	黃文芳	個人 Individual
104	Andrew Shek	個人 Individual
105	Kenneth Wu	索罟灣原居民 Sok Kwu Wan Indigenous Inhabitant
106	Carmen Wu	索罟灣原居民 Sok Kwu Wan Indigenous Inhabitant
107	鄧志華	個人 Individual
108	鄭麗冰	索罟灣原居民 Sok Kwu Wan Indigenous Inhabitant
109	張里仔	個人 Individual
110	鄭先春	個人 Individual
111	鄧志強	個人 Individual
112	林初德	漁民 Fisherman
113	茹小紅	個人 Individual
114	吳建信	個人 Individual
115	Lo Hung Yiew	個人 Individual



編號 No.	姓名 Name	機構/個人 Organization/ Individual
116	Lo Hung Check	個人 Individual
117	鄧智明	個人 Individual
118	周志富	南丫島原居民 Lamma Island Indigenous Inhabitant
119	Yiu Wan Kwai	鹿洲原居民 Luk Chau Indigenous Inhabitant
120	陳綺薇	個人 Individual
121	Chow Suet Yan	南丫島原居民 Lamma Island Indigenous Inhabitant
122	Walter	南丫島原居民 Lamma Island Indigenous Inhabitant
123	江藝	個人 Individual
124	李建強	個人 Individual
125	Lam Yuk Tak	個人 Individual
126	曾慶康	個人 Individual
127	George Lo	個人 Individual
128	陳美玲	個人 Individual
129	Ng Shui Cheong	個人 Individual
130	鄭金玲	個人 Individual
131	鄭明妹	個人 Individual
132	Edmond Shek	個人 Individual
133	江子堯	個人 Individual
134	許宏熙	個人 Individual
135	張淑賢	個人 Individual
136	Lai Wai Ho	個人 Individual
137	潘柏然	個人 Individual
138	賴俊亨	個人 Individual
139	周嘉俊	南丫島原居民 Lamma Island Indigenous Inhabitant
140	李曉路	個人 Individual

編號 No.	姓名 Name	機構/個人 Organization/ Individual
141	賴曉儀	個人 Individual
142	潘子軒	個人 Individual
143	方淑嫻	個人 Individual
144	周樹棠	南丫島原居民 Lamma Island Indigenous Inhabitant
145	鄭惠華	南丫島原居民 Lamma Island Indigenous Inhabitant
146	姚有財	鹿洲原居民 Luk Chau Indigenous Inhabitant
147	區慧心	個人 Individual
148	Yiu Kwok Tung	鹿洲原居民 Luk Chau Indigenous Inhabitant
149	Yiu Kwok Leung	鹿洲原居民 Luk Chau Indigenous Inhabitant
150	Chau Ping Tung	個人 Individual
151	Liu Xia	個人 Individual
152	莫志恒	個人 Individual
153	許詠欣	個人 Individual
154	名稱不詳 Name cannot be recognized	個人 Individual
155	吳永娟	個人 Individual
156	盧思雅	個人 Individual
157	林育創	個人 Individual
158	林育安	個人 Individual
159	林育生	個人 Individual
160	Ben Mak	個人 Individual
161	Joby Chui	個人 Individual
162	胡艷媚	個人 Individual
163	張運來	個人 Individual
164	胡財喜	個人 Individual
165	梁錦泉	個人 Individual

編號 No.	姓名 Name	機構/個人 Organization/ Individual
166	Chow Suet Man	南丫島原居民 Lamma Island Indigenous Inhabitant
167	Kwok Chi Keung	個人 Individual
168	林少華	個人 Individual
169	李瑋藺	個人 Individual
170	名稱不詳 Name cannot be recognized	個人 Individual
171	張如愛	個人 Individual
172	周永殷	個人 Individual
173	許錦源	個人 Individual
174	Miss Jennifer Lau	個人 Individual
175	郭劍強	索罟灣居民 Sok Kwu Wan Resident
176	阮麗敏	個人 Individual
177	許雅驅	個人 Individual
178	Leung Chuen Ho	個人 Individual
179	林偉雄	個人 Individual
180	Chui Chun Yu	個人 Individual
181	Mei Lei Lo	個人 Individual
182	Wong Yuk Fun	個人 Individual
183	Jin Rong Luo	個人 Individual
184	施青陽	個人 Individual
185	陳少文	個人 Individual
186	游紅美	個人 Individual
187	譚可恒	個人 Individual
188	譚社倫	個人 Individual
189	胡錦珍	個人 Individual
190	胡秀珍	個人 Individual

編號 No.	姓名 Name	機構/個人 Organization/ Individual
191	胡美珍	個人 Individual
192	林碧儀	個人 Individual
193	許靈峰	個人 Individual
194	陳偉達	個人 Individual
195	李大偉	個人 Individual
196	Burton Lau	個人 Individual
197	許健智	個人 Individual
198	鄭金發	個人 Individual
199	廖頌恒	個人 Individual
200	潘偉強	個人 Individual
201	Alvin Ma	個人 Individual
202	蘇劍峰	個人 Individual
203	鄺翠華	個人 Individual
204	簡贊豪	個人 Individual
205	蔡斗生	個人 Individual
206	徐碧強	個人 Individual
207	張霆軒	個人 Individual
208	唐兆禧	個人 Individual
209	簡敏芝	個人 Individual
210	簡敏華	個人 Individual
211	簡敏賢	個人 Individual
212	葉嘉文	個人 Individual
213	鄧啟龍	個人 Individual
214	名稱不詳 Name cannot be recognized	個人 Individual
215	林美麗	個人 Individual

編號 No.	姓名 Name	機構/個人 Organization/ Individual
216	傅金成	個人 Individual
217	陳文漢	個人 Individual
218	周啟邦	個人 Individual
219	程廣照	個人 Individual
220	曾育健	個人 Individual
221	吳家彤	個人 Individual
222	楊梓昇	個人 Individual
223	雷詩朗	個人 Individual
224	Antoine Ho	個人 Individual
225	Lo Kam Wing	個人 Individual
226	陳錢	個人 Individual
227	黃健生	個人 Individual
228	馬秀群	個人 Individual
229	名稱不詳 Name cannot be recognized	個人 Individual
230	Lau Yuen Fai	個人 Individual
231	瞿仁群	個人 Individual
232	黎金妹	個人 Individual
233	姚長誠	鹿洲原居民 Luk Chau Indigenous Inhabitant
234	劉康欣	個人 Individual
235	詹麗芳	個人 Individual
236	Yiu Wan Hing	鹿洲原居民 Luk Chau Indigenous Inhabitant
237	葉少明	個人 Individual
238	吳根	索罟灣漁民 Sok Kwu Wan Fisherman
239	劉錦祥	個人 Individual
240	Mai Po Lo	個人 Individual

編號 No.	姓名 Name	機構/個人 Organization/ Individual
241	Albert Lo	個人 Individual
242	Christine Ka E Lo	個人 Individual
243	Mabel Lo	個人 Individual
244	郭勝	個人 Individual
245	何凱	個人 Individual
246	Mavis Wong	個人 Individual
247	何家錡	個人 Individual
248	曾憲挺	個人 Individual
249	彭燕萍	個人 Individual
250	羅振洋	個人 Individual
251	Carmen Chan	個人 Individual
252	吳燕琳	個人 Individual
253	劉康妮	個人 Individual
254	許詠詩	個人 Individual
255	何惠玲	個人 Individual
256	劉少華	個人 Individual
257	Tina Chong	個人 Individual
258	馮國樑	個人 Individual
259	何麗燕	個人 Individual
260	杜寶如	個人 Individual
261	黃家樂	個人 Individual
262	何麗儀	個人 Individual
263	盧惠萍	個人 Individual
264	呂祈威	個人 Individual
265	高啟立	個人 Individual

編號 No.	姓名 Name	機構/個人 Organization/ Individual
266	楊松堅	個人 Individual
267	吳梅	個人 Individual
268	Wing Sau Liu	個人 Individual
269	Cheung Tack Shing	個人 Individual
270	談宇航	個人 Individual
271	名稱不詳 Name cannot be recognized	個人 Individual
272	林添才	個人 Individual
273	張偉聲	個人 Individual
274	嚴卓麟	個人 Individual
275	吳家豪	個人 Individual
276	蘇海婷	個人 Individual
277	Wong Ting Fong	個人 Individual
278	Cheng Ka Pik	個人 Individual
279	鄧兆華	個人 Individual
280	劉春聲	個人 Individual
281	Cheng Ka Fai	個人 Individual
282	Cheng Ka Chun	個人 Individual
283	盧偉傑	個人 Individual
284	Ng Shui Lan	個人 Individual
285	Poon Mei Ching	個人 Individual
286	張柏根	個人 Individual
287	吳詠詩	個人 Individual
288	黃忠明	個人 Individual
289	胡考賢	個人 Individual
290	陳海生	個人 Individual

編號 No.	姓名 Name	機構/個人 Organization/ Individual
291	蕭文亮	個人 Individual
292	鄒敏	個人 Individual
293	蘇振遠	個人 Individual
294	李蓉	個人 Individual
295	李玉華	個人 Individual
296	李倩怡	個人 Individual
297	劉啟明	個人 Individual
298	何華添	個人 Individual
299	朱惠明	個人 Individual
300	何笑珍	個人 Individual
301	盧偉基	個人 Individual
302	盧兆麟	個人 Individual
303	Ng Man Cheong	個人 Individual
304	盧有發	個人 Individual
305	Chan Ping Hung	個人 Individual
306	Seto Chu Chun	個人 Individual
307	Tam Chun Chung	個人 Individual
308	Selina Cheng	個人 Individual
309	鄭永康	個人 Individual
310	鄭永昌	個人 Individual
311	Lee Chiu Ping	個人 Individual
312	黃瑜	個人 Individual
313	鄧彥珍	個人 Individual
314	黃月紅	個人 Individual
315	Chan Cheuk Lai	個人 Individual



編號 No.	姓名 Name	機構/個人 Organization/ Individual
316	鄧廣友	個人 Individual
317	羅麗芙	個人 Individual
318	黃惠芳	個人 Individual
319	名稱不詳 Name cannot be recognized	個人 Individual
320	黎志光	個人 Individual
321	Zoe Tse	個人 Individual
322	黎志聰	個人 Individual
323	馮啟志	個人 Individual
324	Chan Cheuk Long	個人 Individual
325	Chan Ping Cheun	個人 Individual
326	Chan Ping Sum	個人 Individual
327	Gung Wai Ling	個人 Individual
328	Lee Ying Ha	個人 Individual
329	趙海珠	個人 Individual
330	Lau Heung Ling	個人 Individual
331	黃麗儀	個人 Individual
332	容素心	個人 Individual
333	何焯成	個人 Individual
334	Exact7ly	個人 Individual
335	N/A	5,500 Signatures Collected by Green Power and Eco-Education Resources Centre