



土木工程拓展署  
Civil Engineering and  
Development Department



規劃署  
Planning Department

# 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

第一階段社區參與報告

2014年3月



# 目錄

	頁
<b>1 引言</b>	<b>1</b>
1.1 背景	1
1.2 研究計劃	1
1.3 報告目的及結構	2
<b>2 社區參與活動</b>	<b>3</b>
2.1 與法定及諮詢團體的簡介會	3
2.2 焦點小組會議	5
2.3 工作坊及論壇	6
2.4 巡迴展覽	6
2.5 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 指導原則及目標	8
3.2 發展主題	10
3.3 規劃及設計概念	12
3.4 發展規模	15
3.5 土地用途及設施	16
3.6 可達性	20
3.7 環境及生態影響	21
3.8 其他	22
<b>4 未來路向</b>	<b>24</b>

## 附錄

- 附錄 1 第一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 離島區議會簡介會會議紀錄（節錄）
- 附錄 4 與南丫島南段鄉事委員會會面意見摘要
- 附錄 5 立法會發展事務委員會簡介會會議紀錄（節錄）
- 附錄 6 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）
- 附錄 7 南區區議會簡介會會議紀錄（節錄）
- 附錄 8 南丫島北段鄉事委員會會面意見摘要
- 附錄 9 與環保團體、專業學會及關注團體的焦點小組會議意見摘要
- 附錄 10 與旅遊及酒店業的焦點小組會議意見摘要
- 附錄 11 社區工作坊意見摘要
- 附錄 12 社區論壇意見摘要
- 附錄 13 公眾論壇意見摘要
- 附錄 14 提意見者列表
- 附錄 15 第一階段社區參與活動照片

# 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，包括與住宅用途相融的發展，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，有待詳細考慮其潛在發展用途。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應尋求公眾意見。

## 1.2 研究計劃

在進行基線檢討及定出指導原則後，我們制訂出初步土地用途方案（初步方案），就初步方案進行第一階段社區參與及技術可行性評估。建議發展大綱圖制訂的最後階段將併入第一階段社區參與及技術評估的結果，用以完善方案。

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：收集公眾對未來土地用途初步方案的意見，藉以評估公眾對各個方案的接受程度；
- 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。

為期兩個月的第一階段社區參與已於 2012 年 12 月 7 日至 2013 年 2 月 6 日期間進行。為促進公眾參與討論，第一階段社區參與摘要及其他宣傳資料，包括簡介研究背景及概括主要議題／機遇的宣傳單張及海報，已向公眾發佈作參考之用，亦開設了研究網站(<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、初步可行性評估的摘要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，包括簡介會／焦點小組會議、社區工作坊，以及社區及公眾論壇。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一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。我們已分析及充份考慮收集到的意見及建議。然而，因本研究仍在進行中，部分的意見／建議需作進一步研究。經深入分析及充分考慮後，合適的個別概念或建議已納入本研究下一階段的建議發展大綱草圖及建議發展藍圖內。

本報告主要有以下部分：

- 第 1 章： 本研究的研究背景及第一階段社區參與計劃；
- 第 2 章： 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 社區參與活動

### 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初步方案的意見及建議。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 2012 年 12 月 14 日舉行。詳細意見請參閱**附錄 2**的會議紀錄。委員分享了他們就諮詢資料、規劃目標、新發展與當地特色的融合、規劃概念、發展密度、交通基礎設施及潛在負面影響的意見。

有部分委員認為研究地點是否適合作擬議住宅發展應考慮南丫島的本地特色及本地居民的關注。委員認為擬議樓高 12 層的建築物為過高，未來發展應與南丫島現有地貌互相配合。有鑑於研究地點擁有優美的景觀及獨特的本地特色，委員建議研究地點適合作康樂、休閒及旅遊用途以吸引更多遊客，及提供本地就業機會。而渡輪服務應屬可負擔及在財政上可持續，以滿足交通需要。由於現時該地的林木主要由單一品種組成，委員認為應引入更多元化的本地樹木，以在發展過程中提高生物的多樣性。

#### 2.1.2 離島區議會

離島區議會的簡介會於 2012 年 12 月 17 日舉行。詳細意見請參閱**附錄 3**的會議紀錄。議員支持研究地點的擬議發展，並促請政府盡快實施。他們普遍支持擬議房屋發展。不過，有議員指出研究地點並不適合作公共房屋之用，而未來的發展應為所有人都能負擔。南丫島原有的特色亦應予以保留，及多提供大眾能享用的公共空間。議員亦建議透過發展研究地點改善本地社區設施包括醫療服務。他們亦建議應與本地居民、環保團體及鄉事委員會進行更廣泛的社區參與，並平衡發展與保育。

#### 2.1.3 南丫島南段鄉事委員會

南丫島南段鄉事委員會的簡介會於 2012 年 12 月 27 日進行。主要意見請參閱**附錄 4**的意見摘要。成員支持在研究地點的擬議發展，包括房屋發展如資助房屋的發展。成員認為未來發展應惠及當地居民，及保留南丫島作為香港「後花園」的本地特色。因為擬議遊艇停泊處會影響索罟灣的漁業，成員不支持該建議。成員支持研究地點與蘆鬚城的擬議連繫，以推動未來發展。他們亦提出在決定研究地點未來土地用途前，應先制訂總體規劃方向。而發電廠附近的自然生態已經受破壞，亦可用作發展。

### 2.1.4 立法會發展事務委員會

立法會發展事務委員會的簡介會於 2013 年 1 月 22 日進行。詳細意見請參閱**附錄 5**的會議紀錄。議員認為應以宏觀角度從南丫島的整體背景下探討研究地點的發展。他們表示不需要興建豪宅和遊艇停泊處，但質疑南丫島應否提供公屋，尤其是在交通方面的問題。他們建議就額外的人口增加、交通連繫、社區設施及就業機會等多項議題應予以謹慎考慮。

議員要求善用本地生態及文化特色發展生態旅遊，亦有提出發展旅遊業、消閒設施及房屋，例如一些在房屋方案建議的休閒設施如水上活動中心與房屋項目同步發展。有議員建議新發展應與本地特色共融，並促請考慮研究地點改作生態公園或郊野公園。其他議員強調必須加強研究地點與香港島之間的連繫性，以有足夠的能力應付未來交通需要。有議員進一步建議政府長遠可探討興建隧道連接南丫島及香港島的可行性。個別議員建議考慮研究擬議發展會如何影響現有居民的社交生活。

### 2.1.5 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於 2013 年 1 月 30 日進行。詳細意見請參閱**附錄 6**的會議紀錄。部分成員支持研究地點的住宅發展以滿足迫切的房屋需要，並認為應提高發展密度及考慮填海以增加房屋供應。但有部分成員表示由於地盤限制，研究地點並不適合作公屋或大型住宅發展。擬議單位面積為 50—100 平方米的住宅或不適合作資助或高級住宅。而在研究地點發展度假式酒店、旅遊及康樂設施獲得支持。亦有委員提出建議包括其他增益用途例如政府、機構或社區設施及商業用途。有成員提到與香港島的運輸連繫會是克服發展限制的關鍵，未來發展應該與索罟灣現時的发展融合。他們亦關注未來擬議公共康樂用途的管理、人工湖的水質及遊艇停泊處對毗鄰魚類養殖區的影響。

### 2.1.6 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簡介會於 2013 年 2 月 4 日進行。詳細意見請參閱**附錄 7**的會議紀錄。委員會備悉離島區議會非常支持擬議土地用途發展規劃，亦認同南丫島發展的需要。議員關注研究地點未來發展對香港仔及鴨脷洲的交通影響。他們要求應就香港仔及鴨脷洲的交通情況進行評估，以確定擬議發展不會對南區造成不良的交通影響。

部分委員憂慮研究地點內擬議發展的建築物高度會對南丫島的低層的生活模式及自然景觀造成不良影響。他們亦擔憂研究地點發展後不能讓普羅大眾可負擔和方便易達。有個別委員建議研究將市區的大學院校遷至研究地點的可行性，以騰出原有土地作其他類型發展，並在研究地點發展其他土地用途。

### 2.1.7 南丫島北段鄉事委員會

南丫島北段鄉事委員會的簡介會於 2013 年 2 月 20 日進行。主要意見請參閱**附錄 8**的意見摘要。委員會支持發展研究地點，因研究地點是前南丫石礦場

，並非天然環境，亦認為研究地點應以適當密度發展，並混合私人及資助房屋及其他設施。他們強調研究地點不應由單一發展商發展。成員支持南丫島作旅遊發展，並建議人工湖應作美化景觀之用，供年輕人遊玩和享樂。然而，由於設置遊艇停泊碼頭會影響現有的魚類養殖區的活動，他們並不支持擬議遊艇停泊處。

## 2.2 焦點小組會議

在社區參與期間，我們與環保團體、專業學會和關注團體，以及旅遊及酒店業進行了兩場焦點小組會議，以從相關持份者收集專業及深入的意見。焦點小組會議及活動日期的列表記錄在**附錄 1**。

### 2.2.1 環保團體、專業學會及關注團體

與環保團體、專業學會及關注團體的焦點小組會議於 2013 年 2 月 6 日進行。總共有 18 位代表參與會議，他們來自環保團體（香港地貌岩石保育協會、活在南丫、南丫島南關注組及 LINC），專業學會（香港測量師學會、香港規劃師學會、香港城市設計學會及香港園境師學會）及部分本地非政府組織（Motat Community、聖雅各福群會、南丫網及香港基督教青年會）。

會上集中對研究地點內擬議發展的生態及環境影響進行深入討論。總體而言，參與者認為由於研究地點並不能提供豪華房屋或可負擔的居所，擬議住宅發展並不可行，也不能滿足全港的房屋需要。他們建議應考慮其他土地用途方案，例如體育、康樂、旅遊及生態教育等用途，包括興建提供休閒及教育設施的世界級主題公園，亦可利用前南丫石礦場的歷史發展旅遊景點。部份參與者建議考慮不同娛樂用途例如水上活動、研究及教育機構，以及與海洋生態和漁業文化有關的用途。至於遊艇停泊處，部份參與者認為建議不可行及不切實際，並會導致更多海上事故。參與者亦認為無車環境的規劃意向具前瞻性，他們擔憂初步方案的擬議發展對生態、環境及社會所造成的影響。他們建議應考慮南丫島的策略性規劃背景，以滿足本地社區的需求及期望。主要意見請參閱**附錄 9**的意見摘要。

### 2.2.2 旅遊及酒店業

與旅遊及酒店業的焦點小組會議於 2013 年 3 月 4 日進行。會有香港旅遊發展局及香港生態旅遊學會的代表出席會議，參與者認為增加酒店房間可滿足不同旅客的需要。部分參與者指出高級及主題酒店在商業上較可行，並有資源推動可持續旅遊發展。其他參與者則認為研究地點應提供可負擔的酒店，並擔心度假式酒店會影響本地特色。他們表示石礦場、魚類養殖區、海鮮酒家及天然環境為重要的本地特色，旅遊發展應充分利用這些特色。他們另指出位於離島的酒店發展，交通是重要的考慮，應在發展酒店的地點及市區設特定使用的碼頭／登岸梯級。主要意見請參閱**附錄 10**的意見摘要。



## 2.3 工作坊及論壇

為了直接收集本地社區及公眾對本研究的意見，我們在第一階段社區參與期間舉辦了三場社區參與活動，包括社區工作坊、社區論壇及公眾論壇。社區參與活動的地點及日期列表記錄在**附錄 1**。

### 2.3.1 社區工作坊

社區工作坊於 2013 年 1 月 5 日假索罟灣天后廟對出空地舉行。大約有 80 名人士參與，包括本地居民及本地村代表、南丫島南段鄉事委員會成員、本地關注組織、非政府組織、本地海鮮酒家及渡輪營運商。活動上進行了小組討論，就未來發展主題、目標人口與未來發展的密度、擬議土地用途和設施，以及研究地點的連繫性等作出討論。小組討論後，每組的代表於匯報環節分享他們的意見。主要意見請參閱**附錄 11** 的意見摘要。社區工作坊的活動照片請參閱**附錄 16**。

### 2.3.2 社區論壇

社區論壇於 2013 年 1 月 12 日假榕樹灣南丫北段公立小學舉行。大約有 80 名人士參與，主要包括本地居民、區議員及本地關注組織與非政府組織代表。於簡介研究結果及初步方案後進行了問答環節，讓參與者、土木工程拓展署和規劃署的代表及研究顧問，就制訂指導原則、可用的基線和技術資料、未來發展的主題、未來發展的人口與發展密度、初步方案的擬議土地用途與設施，及研究地點的連繫性等交流意見。主要意見請參閱**附錄 12** 的意見摘要。社區論壇的活動照片請參閱**附錄 16**。

### 2.3.3 公眾論壇

公眾論壇於 2013 年 1 月 19 日假中環展城館舉行。大約有 80 名人士參與，包括南丫島的本地居民、學者、南丫島南段鄉事委員會代表、本地關注組織、環保團體、非政府組織及專業學會。與社區論壇相似，於簡介研究結果及初步方案後進行了問答環節，讓參與者、土木工程拓展署和規劃署的代表及研究顧問，就未來發展的主題、未來發展的設計及對生態的影響，研究中可用的技術資料、未來發展的設施及土地用途，及與研究地點的連繫性等交流意見。主要意見請參閱**附錄 13** 的意見摘要。公眾論壇的活動照片請參閱**附錄 16**。

## 2.4 巡迴展覽

巡迴展覽於五個地點展出，包括索罟灣渡輪碼頭、榕樹灣渡輪碼頭、香港仔海濱公園、中環四號碼頭及中環海港政府大樓，以讓公眾知悉有關前南丫石礦場的初步方案。巡迴展覽的地點及日期列表記錄在**附錄 1**。

## 2.5 收到的書面意見

在第一階段社區參與期間，我們透過電郵、傳真、書信及意見表格收到總共 523 份書面意見。收到的意見來自社區中不同的界別，包括本地居民、鄉事委員會、環保團體、本地關注組織及個別人士。他們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 14**。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 指導原則及目標

#### 發展需要

大眾普遍支持研究地點的發展，特別是離島區議會、南丫島南段及南丫島北段鄉事委員會，土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會，以及多位公眾人士。部份公眾人士認為，研究地點的未來發展將惠及索罟灣當地的經濟及社區，成為遊客新的旅遊景點。亦有部份人士認為沒有理據支持南丫島的房屋需要，他們質疑為何房屋是所有初步方案的前設。

#### 回應

為滿足香港未來經濟及社會發展需要，政府一直致力增加土地供應。作為最接近市區的離島，前南丫石礦場具發展潛力作為興建房屋的土地。研究地點大部份為政府土地，因此可加快落實，免卻收回私人土地。研究地點除了提供不同類型的房屋選擇，以紓緩香港迫切的房屋需要，亦會提供面積相約的土地作不同用途，包括社區、康樂及旅遊設施，以惠及索罟灣當地的經濟及社區，成為遊客新的旅遊景點。

#### 保留本區特色

多位公眾人士指出南丫島是香港的「後花園」，及熱門的旅遊及休閒活動地點。部分公眾人士、城規會、南丫島南段鄉事委員會，土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會，及離島與南區區議會的成員建議未來發展應保留及與南丫島的本地特色共融。然而，有公眾人士認為初步方案忽略了島上的現有特色，未能提供任何選擇供公眾享用。

#### 回應

研究地點的規劃已充分考慮南丫島及石礦場的本地特色，善用及保留其現有景觀及資源，利用 20 公頃的平地發展房屋及配套設施，並增加其旅遊吸引力及休閒特色。現有的天然及經修復的植物已盡量保留。研究建議採用完善的景觀設計，將優質公共空間及充足的綠色用地融入研究地點，以配合離島的環境。由主要瞭望點至研究地點的視覺連繫會予以保留，包括於索罟灣的現有村落。同時，建築物高度輪廓會以梯級式向海灣遞減，在視覺上與海濱環境及現有村落融合。

透過利用離島獨特的環境及本地特色，研究地點的擬議發展會增加南丫島的旅遊吸引力及休閒特色供公眾享用，建議的商業區發展亦保留充滿活力的臨街商店的本地特色，並會成為該區的樞紐點增加旅遊吸引力。研究地點內特色的人工湖會完全保留，以保存其現有獨特的景觀和作水上康樂及旅遊相關的活動。

## 可持續發展

多位公眾人士和土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會認同以可持續發展社區作為研究地點的未來發展的概念。離島區議會成員強調須平衡發展需要和環境保育。雖然部分公眾人士注意到本研究有提及可持續發展，他們認為在環境方面缺乏規劃。

### 回應

可持續發展是研究地點未來土地用途規劃的其中一個主要考慮。在規劃過程中，我們已小心考慮確保發展與保育之間取得平衡。研究團隊已於研究範圍內進行基線檢討及生態調查。在保育及景觀方面，研究範圍內的「海岸保護區」、現有天然及經修復的植物，以及人工湖會盡量保留。

我們知道公眾對可持續發展的期望，因此本研究重視締造優質生活環境。擬議渡輪碼頭坐落於研究地點的中心地區，以縮減碼頭與研究地點其他地區的步行距離。考慮到不同發展之間以及其與擬議渡輪碼頭的鄰近距離，研究地點內會提供完善的行人及單車徑網絡以提倡步行及單車作為區內的主要交通模式。研究地點亦會結合景觀廊及通風廊，以保護市容及改善空氣流通。建議採取完善的景觀框架，以增加綠色化面積，並融入鄉郊環境中。本研究亦建議鼓勵使用其他環保措施，例如使用環保交通模式以及廢物回收設施。

本研究為環境影響評估條例下的指定項目工程，環境影響評估將於在本研究的稍後階段進行。建議發展大綱草圖的環境可接受程度將取決於一系列的評估，包括環境影響評估研究概要下要求的空氣質素、水質、生態及漁業、噪音、廢物、土地污染、文化遺產及景觀和視覺等。除了其他技術評估，我們亦採用了最新的「電腦輔助可持續發展評估工具」(Computer-Aided Sustainability Evaluation Tool (CASET))，以評估初步方案對可持續發展的影響。

## 策略性規劃的需要

多位公眾人士、本地關注組織及專業學會指出，在制訂初步方案時應考慮南丫島的策略性規劃背景。專業學會的成員認為研究的願景及指導原則顯示嚴重缺乏南丫島在全港及地區層面的潛在定位，並有需要就研究地點的旅遊發展、生態與文物保護、機遇與限制作總體規劃分析。有公眾人士擔憂南丫島現有的基礎設施或未能支持擬議發展。

### 回應

我們已檢討一系列有關研究範圍的策略性、全港性、區域性及本地的規劃研究，確定前南丫石礦場適宜作為康樂用途，亦不應排除其他用途包括住宅及其他相融的用途。前南丫石礦場的規劃已考慮到毗鄰區域現有和未來的發展，以及未來基礎設施工程。為提升本地旅遊業及南丫島與毗鄰南區的旅遊發展產生協同效應，研究建議提供一系列的旅遊相關設施，例如戶外康樂中心、水上活動中心、海濱長廊、商業區及酒店發展，連同低至中密度的房屋發

展。前南丫石礦場的規劃會善用其獨特性和南丫島於策略性背景下的地理優勢。它不但會發揮自身的功能，更可配合及加強與周邊地區的融合。

### 符合規劃意向

多位公眾人士認為研究地點的未來發展按南丫島於分區計劃大綱圖的規劃意向。部分公眾人士憂慮擬議發展會為其他未來大型發展建立不良先例，削弱島上現有商戶的生計。

### 回應

前南丫石礦場的擬議發展符合南丫島整體的規劃意向。我們尊重南丫島現有的特色，包括自然景觀及無車環境。我們亦利用當地豐富的天然及景觀資源，包括有植被的山坡、人工湖及海岸線，納入土地用途建議中。為締造一個著重健康及休閒生活模式的優質居住環境，研究建議以單車及步行為主要交通模式，配以環保交通模式為輔助服務。

除此之外，研究地點擁有豐富的生態、歷史、文化和景觀特色，加上著名的海鮮餐館和索罟灣的漁村，研究地點及現有索罟灣村落將成為旅遊景點及遊客周末遠離煩囂的地方。研究地點擁有寧靜的離島海濱環境，再加上面積頗大的人工湖和鄰近市區的優勢，具潛力作多種休閒及旅遊活動。於擬議碼頭入口的南丫中心會將有零售及餐飲用途，其建築物高度不多於 2 層，以創造一個有活力和讓人賓至如歸的公眾聚集空間，並保留南丫島鄉村及休閒的特色。這些商業空間會與南丫島現有的本地特色互相融合，成為前南丫石礦場的旅遊景點。這些設施會支持本地經濟的發展，提供本地社區就業機會。

## 3.2 發展主題

### 房屋主題

部分公眾人士、離島及南區區議會、南丫島南段和南丫島北段鄉事委員會，及土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的成員支持研究地點的房屋發展，以滿足香港迫切的房屋需要及為該區增添活力。多名公眾人士、離島區議會成員及環保團體強調，研究地點的房屋發展應為市民所能負擔。

然而，部分公眾人士及土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會成員認為，擬議初步方案的住宅發展不能應付不同階層市民的房屋需要，並應探討房屋以外的其他土地用途。不少公眾人士認為擬議初步方案為單一的房屋方案，並要求考慮非房屋的替代方案。

### 回應

如前所述，前南丫石礦場具發展潛力作為興建房屋的備用土地。除了位於西南面一小部分擬議作「休憩用地」的平地外，研究地點不會涉及收回私人土地，因此可儘快實施計劃以滿足香港未來經濟及社會發展需要，而建議的「旅遊及房屋」方案亦獲得大多數支持。建議研究地點提供不同類型的房屋，包括私人及居屋形式的資助房屋。根據建議發展大綱草圖，約 37% 的房

屋單位會規劃為資助房屋，而剩下的 63% 為私人住宅單位。具體來說，研究地點會提供約 1,200 個私人住宅單位及約 700 個居屋單位。

## 旅遊主題

大部分收到的意見支持「旅遊及房屋」方案。不少公眾人士、城規會、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會、旅遊及酒店業、南丫島北段鄉事委員會及專業學會的成員支持研究地點作旅遊發展，以促進本地就業及經濟。有意見指出旅遊發展是可持續發展，在日常往來模式中，相對產生較少交通流量。

鑑於研究地點的風景怡人及其獨特特色，公眾人士及城規會的成員認為研究地點有發展旅遊業的潛力。多位公眾人士、本地關注組織和旅遊及酒店業成員指出，南丫島上的生態旅遊非常著名，因此應保留其本地特色及天然資產，藉此推廣可持續生態旅遊發展。有非政府組織建議研究地點應發展為地質教育的旅遊景點。考慮到研究地點毗鄰豐富的旅遊資源，專業學會及土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的成員建議應探討與毗鄰旅遊景點的協同效應。

## 回應

因應前南丫石礦場的獨特離島環境，一系列的旅遊設施已納入制訂建議發展大綱草圖內。研究建議旅遊相關的用途包括酒店發展、旅遊景點及其他配套設施如旅客資訊中心，以增強研究地點的旅遊發展潛力，為該區引入更多經濟活動。另外，在建議發展大綱草圖內，擬議戶外康樂中心及水上活動中心都有潛力成為旅遊景點。連同南丫島毗鄰的旅遊景點，研究地點會成為樞紐點及吸引遊客的地方。

此外，入口廣場會設置商業區（南丫中心）以進一步增加該區的活力。南丫中心會以低層、低密度及活躍的臨街商店發展，保留南丫島上現有熱鬧的街道及本地商戶特色。

## 康樂及生態教育主題

因應研究地點的優美景色及特色，不少公眾人士及城規會成員建議研究地點適合作康樂及休閒用途。部分公眾人士建議設立以可持續生活為主題的生態公園，連同南丫島現有的文化，為公眾提供於自然環境內生活的另類方式，並成為香港新的旅遊景點。有建議發展應參考英國的伊甸園計劃或研究地點中香港基督教青年會現有的戶外活動中心，把研究地點用作生態及環境教育用途，成為周末遠離煩囂的目的地。

## 回應

在制訂建議發展大綱草圖期間，我們已適切地將收到的建議的個別元素納入考慮。考慮到規劃狀況、策略性定位、土地用途兼容性、工程可行性、成本及實施等因素，建議發展大綱草圖包含了多元化的康樂及生態教育設施。早在初步方案中，已有土地劃作休閒及旅遊設施，包括生態旅遊中心和水上活

動中心。在建議發展大綱草圖，擬議水上活動中心會提供多項以水為主的康樂設施，與人工湖共同締造動態的康樂環境。擬議戶外康樂中心會滿足社區對體育及康樂設施的需求。建議發展大綱草圖包括不同類型的康樂設施，例如林木公園、湖畔公園、人工湖、海濱長廊及單車徑，以提供休閒及康樂空間予公眾享用。該區亦會設有零售及餐飲設施建構充滿活力的商業區，及舉辦節日活動的大型公共空間。

建議發展大綱草圖會包括一個社區健康中心及旅客資訊中心。其中，旅客資訊中心或可提供生態旅遊及教育活動。經連接研究地點及毗鄰地區包括榕樹灣及索罟灣的現有遠足徑，研究地點的生態旅遊發展可連繫和配合毗鄰的生態旅遊資源。

## 其他發展主題

部分公眾人士建議利用發展前石礦場的機遇，將現有古舊的村落重新規劃及搬遷，並在興建新村屋時保留現有的建築物高度。部分南區區議會成員建議或應考慮其他土地用途，例如大學、會議中心或賭場。有專業學會的部分成員及土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會成員建議，可考慮於研究地點設立房屋以外的其他增益用途。該專業學會亦建議可搬遷一些市區的政府、機構或社區設施至研究地點內，以釋放他們在市區的原有用地另作發展。

## 回應

我們明白社區對研究地區作其他發展主題的期望。由於全港性的迫切房屋需要，如之前所述，前南丫石礦場已被物色為備用土地供應以興建房屋。除了房屋發展主題，我們已探討其他發展主題包括旅遊、康樂及生態教育等，並適切地納入建議發展大綱草圖。在制訂建議發展大綱草圖期間，我們尊重南丫島現有的特色，包括自然景觀、本地文化、鄉郊村落及無車環境。位於索罟灣現有的村落會予以保留，以維持離島獨特的鄉村生活模式。

## 3.3 規劃及設計概念

### 3.3.1 規劃概念

#### 與本地社區融合

多位公眾人士認為，研究地點的未來發展應改善索罟灣的交通基礎設施及社區設施以惠及本地居民。他們亦強調與現有本地社區連繫性的重要性，以使研究地點的未來發展不會被孤立。土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的成員建議，未來於研究地點的發展應與索罟灣現有的發展相融。離島區議會建議應讓本地居民參與研究地點未來發展的旅遊及其他商業活動。有收到的建議提出應考慮就擬議發展進行社會影響評估，以探討對現有居民的影響。

## 回應

為了增加研究地點的可達性，研究建議提升現有由索罟灣至中環的渡輪服務，並設立一個新碼頭作為現有中環／香港仔及現有索罟灣碼頭之間現有渡輪服務的新登岸點。

為配合人口增長，我們已預留研究地點的中央部分作社區設施之用，例如圖書館、社會福利設施及警崗。中央部分的另一幅土地亦已劃作社區健康中心及旅客資訊中心。其他設施例如消防局、垃圾收集站、垃圾轉運設施、污水處理廠則位於研究地點的東北角，這些設施可應付本地社區的需要。我們會進行可持續發展評估，採用「電腦輔助可持續發展評估工具」(Computer-Aided Sustainability Evaluation Tool (CASET))，評估建議發展大綱草圖對本地社區及香港整體的影響。

## 讓公眾可負擔及方便易達

多位公眾人士、離島及南區區議會及南丫島北段鄉事委員會成員表示，未來發展不應由少數發展商壟斷。他們擔心研究地點會發展豪華房屋，建議未來發展應為公眾可負擔及方便易達，以惠及本地社區及經濟。部分公眾人士進一步指出，島上目前沒有連鎖式商戶或大型超級市場。他們表示應容許小商戶以小店模式經營，使公眾能體驗南丫島這個獨特的香港旅遊景點。他們亦關注到新發展對島上現有本地商戶造成的影響。

部分公眾人士認為初步方案與南丫島博寮港的綜合私人房屋計劃類似，與南丫島的鄉郊特色並不相融。他們擔心對傳統生活方式的潛在影響，並質疑發展如何惠及現有南丫島社區。少數公眾人士亦提到他們不希望南丫島成為嘈雜的旅遊中心及主題公園。

## 回應

考慮到公眾意見及經詳細檢討後，研究地點計劃會為社會中不同階層人士提供不同類型的住宅發展，建議興建資助及私人房屋，而資助房屋會以居屋形式由房屋委員會發展。再者，擬議房屋發展會有不同的地積比率、建築物高度及地盤面積，藉此為社區提供多元化的房屋選擇。

除此之外，在制訂建議發展大綱草圖過程中已充分考慮南丫島獨特的離島環境。因應南丫島本地商戶的特色，我們建議發展南丫中心，並沿入口廣場興建市集式商業區。這些商業空間期望會以低層及小規模形式發展，以保留現有南丫島活躍的臨街商舖特色。這不但保留南丫島的本地特色，亦支持本地經濟以及為本地社區提供就業機會。

## 無車環境

多位公眾人士指出應保留南丫島無車環境的規劃意向，因此未來應創造可步行的社區。部分公眾人士擔心擬議發展或會影響南丫島現有的無車環境。



## 回應

步行及單車會是研究地點內主要的交通模式，視乎將來的發展，可配以環保汽車作輔助服務。另外，研究地點主要以渡輪與市區連接。

### 3.3.2 設計概念

不少公眾人士認為建築物高度應與南丫島的本地特色及現有環境相融。部分公眾人士、南區區議會、城規會的成員認為擬議 12 層的建築物高度太高，他們擔憂向高發展會為未來的發展造成不良的先例，或會因需要緊急用途而影響南丫島的無車環境。部分公眾人士建議建築物樓高限為 3 層，以配合現有村落的高度及維持本地特色。

部分公眾人士及土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會支持梯級式建築設計，以及同意應保留對天然山脊線景觀的高度視覺可透性。一些專業學會建議應評估及保留研究地點的景觀、視覺特徵及天然資源。部分城規會委員及一個非政府組織提到研究地點東面有強風，或容易受颱風吹襲，應採用適當的設計措施。部分公眾人士提到，除了現有地面結構的調查外，本研究欠缺詳細的發展藍圖。他們認為擬議分區計劃圖只是一個粗略的土地用途計劃，欠缺任何實質的細節。部分公眾人士關注未來發展的設計美感，要求建築物的設計應配合現有建築風格。

## 回應

就南丫島的規劃意向及本地特色，當局已於制訂建議發展大綱草圖時充分考慮對擬議建築物高度的關注。考慮到研究地點的背景及其鄉郊特色，我們建議建築物高度限制為主水平基準以上 50 米，透過採用梯級式建築設計保護望向天然山脊線的景觀。低層的建築物會設置於海濱，而靠山的建築物相對較高。梯級式的建築設計可確保建築物體積會顧及和尊重天然環境，創造更有趣及以人為本的建築物排列。其中特別為建築物高度限制作出的具體安排，使從毗鄰索罟灣的主要瞭望點例如索罟灣渡輪碼頭眺望研究地點時，未來發展不會穿越山巒背景的山脊線。

我們已初步評估研究地點的景觀資源及視覺特色。在整個研究過程中，我們已慎重考慮保留人工湖及限制未來發展於現有平地上，以減少砍伐樹木及避免發展天然海岸線。同時，亦會保留天然山脊線及預留主要的景觀廊。這些元素均是研究地點中主要的景觀及視覺資源。

根據地盤通風情況的研究，約 10% 的全年風及少於 5% 的夏季風為高風速，每秒達 13.8 米或以上。已進行空氣流通評估的初步研究，評估擬議發展的透氣程度。空氣流通評估研究顯示，建議土地用途在全年和夏天非颱風的風勢情況下，不會有重大的通風問題。研究發現，只有兩個地方在全年平均風速情況下具有較高風速，包括在研究範圍東面的海岸保護區和人工湖與海濱之間的休憩用地。預計研究地點受颱風影響的情況將與香港其他擁有相似地形的地區類似。在建築設計階段，可進一步考慮未來樓宇及外牆所承受的風力。

經參考基線檢討，就兩個發展主題而提出的三個初步方案已於較早階段展示，並有詳盡的描述以及參考資料以說明初步方案的土地用途計劃、城市設計及景觀框架、海事、車輛及行人流動網絡計劃。在下一階段，建議發展大綱草圖及輔助說明資料，例如效果圖及數碼三維立體模型及動畫將會詳細地展示設計，包括發展參數、建築物高度與建築物設置、及建築物與其類型等。

## 3.4 發展規模

### 3.4.1 規劃人口及發展密度

部分公眾人士及離島區議會成員支持增加研究地點的人口。南丫島南段和南丫島北段鄉事委員會支持研究地點的密度適切地增加。不過部分公眾人士認為，擬議發展密度太高，並不能兼容南丫島的鄉郊特色。多位公眾人士、南丫島南段鄉事委員會、南區區議會的成員及一個非政府組織擔心，人口增加會影響當地及毗鄰社區的生活模式，造成其他潛在影響。多個收到的回應認為，在初步方案 1b 內建議的 7,000 人口太高，而 5,000 人口則可接受。部分公眾人士及南丫島南段鄉事委員會的成員支持初步方案 2 中建議的 2,800 人。有少數公眾人士要求只增加 100 人口，甚至不需額外人口。

離島區議會成員引用東涌為反面例子，提醒未來發展應規劃及評估本地居民的生計、對外及內部連接及本地就業。由於研究地點自成一角，土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會成員認為，未來發展密度可視乎基礎設施容量和交通聯繫可支援的人口數目。

#### 回應

為保留南丫島獨特的鄉村生活形式和維持擬議發展的發展密度，規劃人口不會過多，而房屋發展的規模不會太大。除了滿足經濟及社會發展需要，研究地點的規劃亦考慮到多項因素，包括公眾期望的優質生活環境、天然環境及城市設計等。其中，保護山脊線和現有天然環境及已修復的景觀及人工湖是主要考慮。

經多次重覆考量選取土地用途的最適合的規模和密度，我們確立研究地點的最佳規劃人口為 5,000 人。規劃人口已全面考慮基建配套的承載限制、周邊環境、內部空間質素及公眾期望，以創造優質的生活環境，同時提供適合的旅遊及康樂元素。5,000 人口已採用為制訂建議發展大綱草圖的目標，與公眾期望在研究地點以適當密度發展相符。在城市設計方面，擬議地積比率為 1.5 至 2.7 倍，與研究地點及毗鄰的整體發展相融。預計會提供約 1,900 個住宅單位。

## 3.5 土地用途及設施

### 3.5.1 房屋

部分公眾人士、南丫島南段和南丫島北段鄉事委員會的成員支持混合私人及資助房屋發展。不過，部分公眾人士及土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會認為，因應研究地點的位置遠離市區、鄰近可供就業的機會、現有基礎建設及運輸限制等因素，研究地點不適合作公共房屋及大型房屋發展。離島區議會的成員提出，由於缺乏成本效益而未來居民要負擔高昂的運輸費用，公屋並不適合。部分公眾人士、索罟灣居民及南丫島南段鄉事委員會認為，本地漁民及村民應獲優先分配資助房屋。

#### 回應

為回應公眾期望，我們建議於研究地點提供不同類型的房屋，包括私人及資助房屋。鑑於其地理位置，研究地點適合提供居屋。考慮到公眾期望可負擔的房屋及保留南丫島上獨特的鄉村生活形式，我們認為私人房屋與資助房屋的合適比例是 63%：37%，以達到平衡的房屋組合而不影響島上的環境。具體來說，研究地點會提供約 1,200 個私人房屋單位及約 700 個居屋單位。

### 3.5.2 遊艇停泊處

大部分公眾人士、南丫島南段和南丫島北段鄉事委員會反對擬議的艇停泊處發展。因遊艇停泊處對水質及現有魚類養殖區帶來潛在的不良影響，而且不能與南丫島鄉郊和村落環境相融，他們認為索罟灣不適合作遊艇停泊處發展。另外，亦有意見擔心海上安全、環境及生態問題，以及與其他於該區活動的相鄰問題等。儘管大部份意見為反對聲音，但亦有少量意見支持興建遊艇設施。他們相信本港對遊艇停泊設施的需求相當大，而這些設施亦會增加本地的就業機會及經濟效益。

#### 回應

有見第一階段社區參與中收到大部份對擬議遊艇停泊處發展的公眾意見，研究團隊在制訂建議發展大綱草圖時考慮了多項因素，例如該發展對水質的潛在影響、與鄉郊環境不相容及海上安全等。經進一步檢討後，我們不會於建議發展大綱草圖納入遊艇設施。

### 3.5.3 人工湖

大部份公眾人士、非政府組織及離島區議會成員建議，人工湖應保留作康樂及美化市容之用。部分成員認為人工湖適合作划船、游泳及風帆活動，並強調人工湖不應被私有化，而開放予公眾享用。部分土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會成員建議人工湖可以由毗鄰擬議酒店負責發展。

不過，有部分公眾人士建議保留部分人工湖。這些公眾人士及南丫島南段鄉事委員會成員認為，該人工湖的生態價值低，提議部分湖泊可填平作美化市

容或房屋用途。城規會建議可考慮於人工湖興建人工沙灘。部分旅遊及酒店業成員認為人工湖對擬議酒店發展的重要性並不大，未來投資者或營運商或對承擔人工湖未來管理在成本及責任的事宜上有保留。

### 回應

考慮到第一階段社區參與的公眾意見，研究建議將研究地點獨特的人工湖全面保留。約 5 公頃的人工湖適合用作多項教育、休閒與康樂活動，而湖畔休憩空間可供公眾享用。人工湖被公共休憩空間及水上活動中心環繞，歡迎公眾人士進入。這些設施將共同創造一個集體育、康樂及旅遊的中心，產生協同效應供本地社區和公眾享用。

### 3.5.4 酒店及旅遊

部分公眾人士、城規會及旅遊及酒店業成員同意香港有發展酒店的潛力，研究地點應提供支持旅遊發展的設施。我們收到就擬議酒店的定位的不同意見。部分公眾人士提議酒店的發展應為小規模並為大眾可負擔，例如現有的香港基督教青年會度假營應繼續提供社區設施。另一方面，旅遊及酒店業建議擬議酒店應為高級酒店，並配以與本地背景有關的獨特主題發展。他們認為高級酒店在商業上更為可行，以支持可持續旅遊業發展、提供本地就業機會及保留本地文化。不過，南丫島南段鄉事委員會對高級酒店表示反對，認為高級酒店未必開放有關設施予公眾，未能惠及本地社區。

部分公眾人士、旅遊與酒店業及城規會的成員擔心，發展酒店會影響南丫島的本地特色。有關擬議初步方案 2，土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會及旅遊與酒店業的成員關注住宅及酒店發展的相鄰的問題，要求適當的紓緩措施解決問題。旅遊及酒店業認為應為擬議酒店提供支援設施。擬議酒店毗鄰的污水處理廠可作為生態教育的示範。研究地點可提供更多旅遊景點及周年節日增加其吸引力。

### 回應

在建議發展大綱草圖上，建議發展酒店連同其他旅遊及康樂設施，例如人工湖和前往人工湖的入口廣場及其商業區等，以提升研究地點的旅遊潛力，為該地區帶來更多經濟活動。酒店發展會位於研究地點東面的平地，以人工湖將其與住宅發展分離。除了低密度度假式酒店，戶外康樂中心也有潛力可以提供旅舍設施，以迎合不同用家的需要，為研究地點增添活力。酒店設施會與周圍環境融合，帶來景觀美化及綠化的機會。

多元化的旅遊活動已充分納入建議發展大綱草圖內。建議的旅遊設施包括酒店發展、全面保留偌大的人工湖，以及其他配套設施例如海濱長廊，以增加研究地點的旅遊潛力，為該地區帶來更多經濟活動。再者，建議發展大綱草圖也會設有零售及餐飲設施等具活力的商業區，和舉辦節日活動的大型公共空間。透過把握前南丫石礦場具潛力的旅遊資源及其他島上現有的旅遊景點，可為該地域吸引遊客，創造協同效應。

### 3.5.5 水上活動中心

多位公眾人士支持擬議康樂設施，尤其是為研究地點而設的水上活動中心。他們認為擬議水上活動中心可讓大眾享樂，透過利用人工湖作訓練及休閒水上活動吸引大量遊客。部分公眾人士及土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會成員建議，擬議水上活動中心可提供小食亭及看台。然而，部分公眾人士、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的成員及有專業學會擔心未來管理及康樂設施的成本。亦有意見關注作康樂用途的人工湖的水質。

#### 回應

水上活動中心會與毗鄰的人工湖產生協同效應，提供非機動水上運動及康樂設施供大眾享用。擬議水上活動中心的技術可行性、負責機構及實施需採取的行動將在研究的下一階段作評估及分析。

### 3.5.6 其他土地用途及設施

#### 商業區

部分公眾人士期待在擬議發展中發展零售設施形式的購物街，以增加街道的活力。他們亦建議在海濱設立海鮮市場，讓遊客享受南丫島的美食。他們希望商業區可透過提供藥房及超級市場，應付市民基本的需要。

#### 回應

我們建議透過設置南丫中心內沿入口廣場的市集式商業區提供充足的商業空間。建議發展大綱草圖中的南丫中心會以低層、低密度形式的商業區發展，配以活躍的臨街餐館及零售商店。商業區會為研究地點增添活力，並為本地社區提供就業機會。藥房及超級市場的提供將視乎市場因素及未來研究地點的需求而定。

#### 遊客資訊中心

部分公眾人士及城規會成員建議可考慮興建博物館以展示南丫島的歷史、文化及特色。一些非政府組織建議利用南丫島獨特的地理特徵及歷史，發展石礦博物館為旅遊景點。部分公眾人士亦建議可考慮康樂及教育設施，例如自然保護區或生態公園，以推動生態教育及創造就業機會。

#### 回應

為促進南丫島長遠的旅遊發展，建議設置遊客資訊中心作為「機構及社區」用地的一部分，為遊客提供一站式商店服務包括遊客詢問處、本地旅遊資訊及紀念品商店。該設施會預留用地作本地文化展覽或公開講座，以宣傳南丫島的自然資源、歷史及漁村文化。遊客資訊中心的提供將視乎未來管理及營運機構，並於研究的下一階段作探討。

## 康樂設施

部分公眾人士建議應提供其他康樂設施，例如攀石及射箭，予本地社區及支持旅遊業發展。部分公眾人士提到南丫島缺乏公共游泳池，並要求於研究地點提供兒童遊樂場、公園、運動及公共設施。

部分公眾人士及本地非政府組織建議發展康樂及文化事務署經營的度假營，並建議現時於研究地點由香港基督教青年會營運的度假營應予以保留，納入未來發展之內。香港基督教青年會更提議他們可在研究地點舉辦旅遊及康樂活動。他們建議營運及管理環保酒店，以及在研究地點提供多項體育、教育及社區活動。

## 回應

考慮到於第一階段社區參與收到的公眾意見，我們於建議發展大綱草圖引入更多康樂活動。研究地點北面約 2 公頃的平地會用作戶外康樂中心。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之用。5 公頃的人工湖會完整地保留作康樂及美化用途。沿中央通道、海濱長廊及湖畔休憩空間會提供單車徑予公眾享用。這些康樂設施的管理及營運機構會在研究的下一階段進一步探討。

## 社區設施

部分公眾人士、本地關注組織和土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的成員建議，應在研究地點提供更多政府、機構或社區設施，例如學校、診所、警崗以服務本地社區。多位公眾人士指出為應付人口增加，應適切提供足夠的社區設施，例如幼稚園、圖書館、遊樂場、消防局。其中，多名公眾人士、離島區議會、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會及南丫島南段鄉事委員會建議應提供醫療服務，以改善南丫島上的醫療及緊急服務。可是，部分公眾人士質疑提供這些社區設施的可行性，因為以政府現時的標準，當地人口或不足以確立這些設施的供應。

## 回應

我們明白地區人士期望索罟灣提供更多社區設施。研究地點中央部分的一幅用地會預留提供圖書館、社會福利設施及警崗。同時，一幅位於南丫中心東面的「機構及社區」用地已保留作社區健康中心及旅客資訊中心發展之用，旨在為本地社區提供設施如診所、本地支援服務等。社區健康中心及旅客資訊中心的提供會視乎未來的管理及營運機構，並於研究的下一階段作探討。

## 環保基礎設施

部分公眾人士建議研究地點應提供環保基礎設施，例如回收設施、太陽能街燈及其他可再生能源基礎設施、環繞人工湖的洗盥污水再用設施，以及由社區運作的垂直農場，以推動環保的生活方式。

## 回應

為締造另類的生活環境以及保留島上現有的無車環境，我們建議於研究地點提倡單車和步行為主要交通模式。大部分的人口位於研究地點中心的渡輪碼頭的步行距離內。此外，擬議垃圾轉運設施也預留了存放回收物品的空間。

### 3.6 可達性

多位公眾人士、城規會及土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的成員指出，研究地點與索罟灣現有發展之間的連繫及相融的重要性。部分公眾人士支持研究地點與索罟灣現有碼頭之間的擬議渡輪服務，並建議於研究地點與香港島其他地區之間提供渡輪服務，以應付未來居民的交通需求。多位公眾人士及城規會委員關注未來渡輪服務的票價及班次是否為未來居民可負擔，並在規劃人口下能否持續提供服務。意見普遍不反對新碼頭於研究地點的位置。

大部分收到的意見贊同有需要沿海岸設立通往蘆鬚城及索罟灣的连接。亦有支持改善遠足徑以連接島上其他地方。縱使部分公眾人士接受輕微的填海以方便進入研究地點，其他人士及非政府組織則擔心擬議連接會對環境及天然海岸線造成影響。部分南丫島南段鄉事委員會的成員建議，擬議連接應可讓緊急車輛使用以服務索罟灣的其他地區，但部分公眾人士關注擬議通道會與南丫島的規劃意向背道而馳。

多位公眾人士、專業學會及非政府組織關注因研究地點擬議的人口增加而帶來的交通影響。南區區議會的議員建議應小心考慮擬議發展對香港仔及鴨脷洲的交通影響，並需要提供適當的海上設施及交通基礎設施以減低對交通的影響。此外，部分公眾人士及南區區議會的議員建議應該加強南丫島及南區的連繫。多位公眾人士及土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的成員強調，研究地點與未來於香港島港鐵之間的運輸連繫將對未來前往研究地點的居民及遊客非常重要。

## 回應

有關對外連接，由於擬議人口會增加，我們建議索罟灣及中環之間現有的渡輪服務會延伸至研究地點，預計渡輪的班次會增加以應付繁忙時間的交通需求。未來延伸渡輪服務的價格會視乎市場情況及未來的渡輪營運商而定。現時，索罟灣及香港仔之間設有街渡服務。我們亦建議該服務可延伸至研究地點，使用公眾登岸梯級方便乘客上落。根據交通影響評估，延伸現有的街渡服務可足夠應付 5,000 的規劃人口，而不需要於香港仔提供新的渡輪服務和相關基礎設施。而研究地點對香港仔帶來的額外乘客對香港仔的交通將只有輕微影響。

我們已考慮建議研究地點與未來於鴨脷洲港鐵站的連繫，預計未來人口主要經中環往返市區，而中環連接到其他地區也較方便。再者，經初步檢討後，鴨脷洲並沒有適合的地點作渡輪碼頭，因此我們在這階段沒有計劃增加研究地點及未來鴨脷洲港鐵站的連繫。

至於內部連接，我們建議興建全面的行人及單車徑網絡，包括公共單車停泊處，以提倡步行及單車作為研究地點內的主要交通模式。經進一步研究後，由蘆鬚城至索罟灣的海岸連接可能涉及一定的地盤平整工程，對現有樹木及海岸線造成破壞，甚或需在「綜合發展區」收回土地及存在實施問題。因此，擬議連接或需進一步研究。

另外，我們會在建議發展大綱草圖興建一條中央通道走廊，主要為環保交通模式、垃圾收集設施或電力支站服務的車輛、及緊急車輛包括消防車而設（需獲得由運輸署發出的許可證）。

## 3.7 環境及生態影響

### 3.7.1 環境影響

部分公眾人士認為南丫島的天然環境應予以保護。部分市民及南區區議會成員關注人口增加對索罟灣環境帶來的潛在影響。多位公眾人士、本地關注組織及南丫島北段鄉事委員會成員提醒未來發展應有環境影響研究的支持。有人關注現時在南丫島非法傾倒廢物的情況；亦有人詢問環境影響評估是如何執行。部分公眾人士批評環境影響評估未有在邀請公眾參與討論初步方案前進行。

#### 回應

我們已進行初步環境評估及多項技術評估，以向公眾確定初步方案的初步可行性。為期 12 個月的生態研究亦已進行及分析，我們已研究潛在的環境影響包括空氣質素、水質、生態與漁業、噪音、廢物、土地污染、文化保育、景觀及視覺等。以上評估的結果已充分納入建議發展大綱草圖內。在第二階段社區參與後的建議發展大綱圖完成階段，評估的結果會包含在環境影響評估內。我們會詳細評估對環境的影響，並建議所需的緩解措施。

對於現時非法傾倒廢物的關注，香港政府有相關的法例規管非法傾倒廢物。任何非法傾倒廢物的活動會被禁止，並會按有關法例執行。

### 3.7.2 生態影響

多位公眾人士、非政府組織及本地關注組織成員表示，研究地點的自然海岸線及毗鄰的海岸保護區不應受滋擾，以保護其自然海岸線及海洋生態。關於研究地點的生態價值，本地關注組織不同意研究的結果顯示研究地點的低生態價值，他們認為有必要採用紓緩措施。部分公眾人士及城規會指出，現有的林木主要屬單一品種的樹木，建議於研究地點提高生物多樣性。不過部分南丫島南段鄉事委員會的成員認為，由於這些現有的樹木是在石礦場修復時種植，生態價值不高而無需保留。

多位公眾人士及本地關注組織成員關注研究地點未來發展所帶來的生態影響，例如工程的影響及對毗鄰生態敏感地區的影響。部分公眾人士建議應研究



南丫島的整體生態，以探討未來發展對整體生態的影響。有個別意見指出擬議發展可能因有受保護物種而違反聯合國生物多樣性公約。

## 回應

根據環境影響評估條例之下的環境影響評估研究概要，研究將取決於相關的環境影響評估，例如空氣質素、水質、生態與漁業、噪音、廢物、土地污染、文化保育、景觀及視覺等，以確保擬議發展符合環境要求。在第一階段社區參與收到有關生態的關注，已在制訂建議發展大綱草圖階段仔細研究及考慮。

根據環境影響評估，研究團隊會探討研究地點的生態。我們會在詳細環境影響評估研究中探討潛在的生態影響和建議緩解措施。我們亦已在詳細的技術評估探討規劃人口對周邊地區的影響。我們亦考慮了於研究地點增加生物多樣性的建議。雖然這些樹木的生態價值不高，但整體而言，樹木會予以保留為珍貴的景觀資源，並盡量減少砍伐，同時進行重植樹木。擬議發展亦不會入侵海岸保護區範圍。我們會盡量保留建議發展大綱草圖內的天然海岸線，並考慮在研究地點的內植樹及在人工湖加設改善生態措施。這些會視乎與實施機構進一步商議而定。

## 3.8 其他

### 3.8.1 基礎設施

部分公眾人士認為研究地點內缺乏基礎設施，並不適合用來滿足整個社會迫切的房屋需求。部分公眾人士相信，發展必要設施會進一步破壞研究地點的環境，與南丫島的規劃意向背道而馳。有意見詢問擬議發展基礎設施的總成本。

## 回應

研究地點有約 20 公頃的平地，大部分為政府土地，具潛力協助滿足香港迫切的房屋需求。我們已進行技術可行性評估，以確保有足夠的必要基礎設施支持研究下不同的擬議發展。由於研究現時為初步階段，擬議發展的基礎設施成本會在建議發展大綱圖定案後作評估。

### 3.8.2 實施

部分公眾人士、離島區議會及南丫島南段鄉事委員會成員認為，研究地點已經空置多年，也不是自然地貌，因此應儘快發展以滿足香港的需求。城規會、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會成員及部分公眾人士認為應提供未來發展的時間表及分階段實施。他們亦要求在擬議發展的實施安排提供更多詳細資料，包括工程流程和實施機構。

## 回應

政府會先進行地盤平整及基礎設施的實施工程。隨後，研究地點會作對外招標，分別邀請私人機構及房屋委員會參建私人及資助房屋發展。其他用途例如康樂及社區設施的土地需求或會分配予相關部門，或批予非政府組織實施。我們會在研究的下一階段建議發展實施安排包括興建及實施機構的詳細安排。

### 3.8.3 研究過程的結構

多個專業學會認為研究應深入探討策略性規劃背景，他們認為現時研究方法可能限制了規劃範圍或新意念。他們建議在評估研究地點的限制及潛力及未來土地用途的可持續性前，研究團隊應確定社區及香港整體的需要。多位公眾人士、環保團體、南丫島南段和南丫島北段鄉事委員會建議應為整個南丫島制訂策略性計劃。

有專業學會詢問為何由土木工程拓展署用一個緊迫時間表負責主導這一個牽涉策略性、環境及經濟專業的研究。他們建議應在繼續進行下一個階段的工作前適當地解決所有意見。他們進一步建議應把研究概要發佈，並尋求專業學會的意見。部分公眾人士相信第一階段社區參與應用作制訂規劃及設計概念，而非只是宣傳先入為主的初步方案。有專業學會也認為於第一階段社區參與後，應先包括一個回應市民意見的程序，然後才直接進入完成建議發展大綱草圖階段。

## 回應

根據現時南丫島分區計劃大綱核准圖編號S/I-LI/9內的說明書，鑑於研究地點的面積及位處顯眼的位置，任何未來於研究地點的大型發展應尋求公眾意見。故此，政府展開本研究，與持份者一起制訂能最佳利用研究地點土地資源的建議方案。研究團隊按地區旅遊設施的需要及香港的迫切房屋需要充分細查了策略性規劃背景，根據策略方針和市民的意見而制訂願景及作出建議。本研究強調公眾參與的重要性，除前期與持份者討論外，亦包括兩個階段的公眾參與。在整個研究過程中，我們已重新檢討及考慮研究中不同方面，包括願景與指導原則、基線資料、策略性及地區性規劃背景、制訂初步方案及提供土地用途。此外，我們亦特別注意到就整體南丫島策略性計劃的關注，並探討研究地點的限制及潛力，包括基建承載的人口上限等。這些資料亦已制訂及上載至研究網站供公眾參閱。

### 3.8.4 社區參與

多位公眾人士及本地關注組織成員不滿諮詢期間橫跨兩個主要公眾假期。他們認為諮詢倉促，並沒有足夠的時間提供意見。部分公眾人士及本地關注組織成員對政府未有解決他們在諮詢活動中提出的意見表示不滿。他們懷疑即使公眾未就願景及基本原則達成共識，本地關注的議題尚未完全解決的情況下，研究團隊也會繼續進行研究。他們建議研究團隊應於下一階段接受其他土地用途方案。部分公眾人士認為不同社區參與活動的結果應與公眾分享，

以促進持份者之間意見及資訊交流。更多的基線資料、技術評估結果及活動簡報及宣傳資料亦應上載至研究網站以促進資訊交流。

## 回應

在制訂研究的願景及指導原則前，我們已於 2012 年 3 月至 4 月期間進行了前期的諮詢工作，以收集初步公眾意見。我們諮詢了不同持份者，包括環保團體、專業學會、區議會及鄉事委員會，並根據參與者和持份者的意見制訂了願景及指導原則。為期 2 個月的第一階段社區參與由 2012 年 12 月初開始至 2013 年 2 月初完結。除設有研究網站給市民參考研究資料、巡迴展覽、宣傳海報外，我們舉辦了社區工作坊及論壇以鼓勵開放討論，亦安排與環保團體、專業學會及關注團體的焦點小組會議，以回應他們的關注及促進意見交流。按參與者的要求，我們亦將技術評估的摘要，以及社區參與的資料及簡報上載至研究網站。

第一階段社區參與共收到超過 520 份書面意見。連同法定及諮詢組織的意見，收到的公眾意見及關注已予以充分考慮。所有在第一階段社區參與所收集到的評論和意見都已包括在本報告中。研究團隊亦在制訂建議發展大綱草圖期間考慮了所有於第一階段社區參與收集到的意見及關注。按照規劃及工程上的限制和機遇，我們已審議各項建議及意見，同時我們亦進行了詳細的可行性及技術評估。

## 4 未來路向

我們已整理、分析及考慮於第一階段社區參與期間收到的意見及建議，並在制訂前南丫石礦場地區的建議發展大綱草圖的過程中適切地考慮和納入公眾的意見及建議。

考慮了公眾的意見及建議，以及相關的環境和技術評估，我們制訂建議發展大綱草圖及建議發展藍圖。建議發展大綱草圖會於第二階段社區參與期間進行社區討論。

# 附錄 1: 第一階段社區參與活動列表

巡迴展覽（按日期順序）		
日期	地點	
07/12/2012 – 16/12/2012	索罟灣渡輪碼頭	
17/12/2012 – 26/12/2012	榕樹灣渡輪碼頭	
27/12/2012 – 06/01/2013	香港仔海濱公園	
07/01/2013 – 20/01/2013	中環四號碼頭	
21/01/2013 – 31/01/2013	中環海港政府大樓二樓大堂	
與法定及諮詢團體的簡介會（按日期順序）		
日期	團體	附錄
14/12/2012	城市規劃委員會	附錄 2
17/12/2012	離島區議會	附錄 3
27/12/2012	南丫島南段鄉事委員會	附錄 4
22/01/2013	立法會發展事務委員會	附錄 5
30/01/2013	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會	附錄 6
04/02/2013	南區區議會	附錄 7
20/02/2013	南丫島北段鄉事委員會	附錄 8
焦點小組會議（按日期順序）		
06/02/2013	與環保團體及專業學會進行的小組討論會	附錄 9
04/03/2013	與旅遊及酒店業進行的小組討論會	附錄 10
工作坊及論壇（按日期順序）		
05/01/2013	社區工作坊（南丫島索罟灣天后廟對出空地）	附錄 11
12/01/2013	社區論壇（南丫島榕樹灣 1 號榕樹嶺南丫北段公立小學）	附錄 12
19/01/2013	公眾論壇（中環愛丁堡廣場三號展城館三樓多用途廳）	附錄 13

## 附錄 2: 城市規劃委員會簡介會會議紀錄 (節錄)

二零一二年十二月十四日舉行的  
城市規劃委員會第 1025 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

馬錦華先生

陳漢雲教授

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

陳仲尼先生

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

許智文教授

黎慧雯女士

林光祺先生

劉智鵬博士

劉興達先生

劉文君女士

李偉民先生

梁慶豐先生

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱浩波先生

邱榮光博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生(上午)

地政總署署長

甯漢豪女士(下午)

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

何培斌教授

李美辰女士

盧偉國博士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士(上午)

盧惠明先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士(上午)

鄧翠儀女士(下午)

## 一般事項

### 議程項目 3

[公開會議]

南丫島索罟灣前南丫石礦場地未來土地用途發展  
規劃及工程研究－可行性研究(第一階段社區參與)  
(城規會文件第 9242 號)

---

[會議以廣東話進行。]

3. 規劃署、土木工程拓展署和研究顧問的以下代表此時獲邀出席會議：

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
何小芳女士	PlanArch 社區參與團隊隊長
梁錦誠先生	奧雅納城市設計師
李偉臨先生	奧雅納城市規劃師
梁彥彰先生	奧雅納助理城市規劃師
劉思航女士	奧雅納助理城市規劃師

4. 主席歡迎他們出席會議，並請總城市規劃師／特別職務向委員簡介文件的內容。

5. 總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士向委員簡介南丫島索罟灣前南丫石礦場地未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究(第一階段社區參與)的背景，並提出下列要點：

- (a) 二零一二年一月，規劃署和土木工程拓展署委託顧問進行研究；
- (b) 研究的整體目的，是探討前南丫石礦場(下稱「研究地點」)未來的土地用途及發展潛力，包括可否進行住宅發展及其他兼容的用途：

- (c) 前南丫石礦場(「研究地點」)位於南丫島索罟灣北岸，在《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/9》上劃為「未決定用途」地帶(34.3 公頃)；
- (d) 研究會於較後階段進行技術評估，以確定所選取的土地用途方案是否可行。得出的結果和建議會作為修訂相關規劃圖則的參考資料，從而為研究地點未來的發展提供指引。

6. 研究顧問梁錦誠先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介研究的內容：

#### *研究範圍*

- (a) 研究範圍(59.9 公頃)涵蓋有關的「未決定用途」地帶(34.3 公頃)(研究地點)(包括 20 公頃平地)、毗連的「綜合發展區」地帶(前水泥廠)、天然山坡及海岸線；
- (b) 研究範圍有以下特色：經復修的山坡為「翠綠背景」；建有人工湖；地形陡峭；海堤、海岸線和湖濱地帶狹長；以及毗鄰魚類養殖區和索罟灣海鮮街；

#### *願景和規劃考慮因素*

- (c) 研究的整體願景，是將南丫島塑造成一個綠化和可持續生活的海濱社區，在滿足土地需求的同時，亦能融合地區特色。研究並以發展需要、地區人士的期望、環境及基礎建設為指導原則；
- (d) 研究地點有下列主要的規劃考慮因素：
  - 應顧及南丫島現有的特色和豐富景觀資源；
  - 應設法緩減對生態造成的重大干擾；
  - 應改善研究地點的連繫設施；
  - 應提供基礎和公用設施；
  - 應盡量減少對現有的魚類養殖區造成干擾；
  - 20 公頃平地具有發展住宅、旅遊、休閒康樂及其他兼容用途的潛力，可滿足土地用途需要；以及

- 研究地點具潛力發展為旅遊目的地和度假勝地，也可作為周末時遠離塵囂的好去處；

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

#### *初步收集得的公眾意見*

- (e) 二零一二年三月／四月，研究顧問曾與當地人士、環保組織、專業機構及其他關注組織進行非正式討論，所收集得的意見如下：

- 應保存南丫島的自然景觀、鄉郊特色和「無車」環境；
- 應保留面積五公頃的人工湖，供市民享用；
- 儘管可探討興建公營房屋，但不支持大規模建屋；
- 應考慮興建公私營房屋；以及
- 有關建議應考慮把研究地點與毗連的「綜合發展區」地帶相融合；

#### *初步土地用途方案*

- (f) 擬備了兩個初步土地用途方案，包括以房屋為主的「海灣居庭」和以旅遊及房屋為主的「海濱樂園」。房屋單位面積預計由 50 至 100 平方米不等，估計人口分別約為 5 000 至 7 000 人(方案一)及 2 800 人(方案二)；
- (g) 方案一涵蓋兩個不同的方案，即方案 1a 和 1b(「海灣居庭」－綠色社區)，均以房屋發展為主要的土地用途。特色設施包括入口廣場、生態旅遊中心和社區廣場；
- (h) 就方案 1a 而言，只須稍為提升現有的食水供應系統；至於方案 1b，則須加建一條連接港島的海底食水管和其他配套基建設施，以支援計劃人口的需要；

[張孝威先生此時到達參加會議。]

- (i) 方案二(「海濱樂園」－供所有人共享的旅遊樂園)旨在提升研究地點在旅遊業方面的吸引力，並提供多元化的旅遊康樂設施，包括設有 250 個房間的湖畔度假酒店和山林度假酒店、設有涼亭式低層建築羣的「南丫中心」(低密度商業用途，是該區的主要出入口)和水上活動中心。此外，亦會進行房屋發展項目：
- (j) 各初步方案比較如下：

	方案 1a 「海灣居庭」	方案 1b 「海灣居庭」	方案二 「海濱樂園」
人口			
估計人口	5 000 人	7 000 人	2 800 人
房屋			
單位數目	2 000 個	2 800 個	1 000 個
地積比率	0.6-1.8 倍	0.75-2.0 倍	0.6-1.5 倍
建築物高度			
建築物高度	最高 10 層	最高 12 層	最高 8 層
主要土地用途			
房屋	低至中等 密度房屋		低至中等 密度房屋
公用空間	林木公園		林木公園
	湖畔公園		湖畔公園
	入口廣場、社區廣場		南丫中心
休閒康樂設施	遊艇停泊設施		遊艇停泊設施
	生態旅遊中心		度假酒店 湖畔：220 個房間 山林：30 個房間
	入口廣場		水上活動中心

#### 暢達程度與連繫設施

- (k) 兩個方案均採用相若的連繫策略，以加強研究地點的連通程度：
- 建議在研究地點中部興建新碼頭，開辦前往中環／香港仔的渡輪服務；
  - 建議闢設連接南丫島其他地區的遠足徑；
  - 會規劃興建貫穿研究地點的單車徑和行人徑；以及
  - 建議闢設連接研究地點內不同地方的中央林蔭大道；

### 第一階段社區參與

(1) 建議分兩個階段進行社區參與活動；以及

(m) 第一階段社區參與於二零一二年十二月七日開始進行，並會於二零一三年二月初結束，旨在通過舉辦社區工作坊、社區論壇、公眾論壇和巡迴展覽，收集市民對就研究地點提出的初步土地用途方案的意見。離島區議會、南區區議會、南丫島(北段)鄉事委員會、南丫島(南段)鄉事委員會、城市規劃委員會和立法會亦會獲諮詢。

7. 主席請委員就研究提出意見。

8. 副主席備悉南丫島現有人口約 5 900 人，當中約 400 人居於索罟灣。他詢問研究地點的擬議住宅發展項目是為南丫島現有人口抑或外來居民而設，以及如何應付擬議發展產生的交通需要。

9. 研究顧問李偉臨先生在回應時提出以下要點：

(a) 最初進行非正式討論時，索罟灣一些居民表示希望把研究地點的部分房屋單位預留給南丫島居民，理由是島上可供興建房屋的土地有限；

(b) 另一方面，本港對房屋供應有迫切需求。由於南丫島鄰近市區，而研究地點內有 20 公頃已平整的土地，故有空間進行房屋發展，以應付本港的房屋需求；以及

(c) 因此，建議長遠而言可於研究範圍內提供房屋用地，以應付南丫島和全港的需求。

10. 梁錦誠先生補充說，在初步研究階段進行的交通影響評估建議於研究地點加建渡輪碼頭，以應付日後的需要。

11. 一名委員提出下列問題／意見：

- (a) 就研究提出有關康樂、旅遊和住宅用途的建議，研究地點內不同土地用途的優先次序為何？
- (b) 研究地點的建議人口比南丫島現時的總人口(僅5 900人)為多。當地人士也許會擔心外來人湧入南丫島；
- (c) 第一階段社區參與摘要所顯示並已於會上簡介的發展方案，與愉景灣現有的發展項目相若。未來的擬議發展項目與南丫島現有的特色似乎沒有關連；以及
- (d) 南丫島已設有一些度假營，未必需要於該區關設兩所度假酒店。度假酒店發展計劃也可能對南丫島的地區特色造成影響。

12. 李偉臨先生和梁錦誠先生在回應時提出以下要點：

- (a) 提出兩個擬議土地用途方案，旨在收集公眾對該區所選取的土地用途的意見。雖然研究地點有空間進行房屋發展以應付房屋需求，但須確保未來發展與南丫島現有的地區特色和氛圍相協調；
- (b) 先前的研究已證實可在本港發展水療和度假用途，而南丫島風景優美，交通方便，正是發展這些用途的合適地點之一；以及
- (c) 未來發展會包括多個各自設有社區中心的小規模發展羣組，而不是由個別發展商進行的單一大規模發展項目(如同愉景灣發展項目)。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

13. 一些委員就研究和發展方案提出下列問題和意見：

- (a) 並無提及該區日後進行發展的時間表，也沒有說明南丫島現有的特色和發展研究地點時如何保存該等特色，以及如何落實擬議的小規模發展概念。建

議研究小組考慮如何改變南丫島現有的特色，使其與新發展項目共融；

- (b) 應製備顯示擬議發展密度的立體模型；
- (c) 南丫島現有的住宅發展集中於免受強勁東風吹襲的西部地區。至於是否適宜於島上東部進行擬議的住宅發展，則須作進一步研究；
- (d) 研究地點因風景優美和具有特色而適宜作休閒康樂用途。擬議建築物高度(12層)對該區來說實屬過高；
- (e) 本港缺乏具吸引力的旅遊景點。研究地點位處風景秀麗的地區，有潛力作旅遊和康樂用途。當局應考慮增設生態旅舍和酒店等旅遊設施。由於該區沒有天然泳灘，可考慮在現有人工湖的位置建設人工泳灘。此外，也應提供展示南丫島的歷史文化與特色的設施；
- (f) 公眾參與活動應以未來發展的主要目的為焦點，並應就該區應否主要作房屋或旅遊發展諮詢公眾的意見。此外，應凸顯一些主要的考慮因素，例如計劃人口、交通影響，以及提供政府、機構或社區設施等，以便於公眾參與過程中進行討論；
- (g) 研究小組應考慮日後開辦的渡輪服務的收費和班次頻密程度，以及未來居民能否負擔收費。此外，亦應考慮以該區的計劃人口而言，擬議渡輪服務是否可持續發展。擬設碼頭鄰近索罟灣現有的碼頭，可能對海上交通造成危險。渡輪交通也會對該區西南面現有的魚類養殖區造成負面影響。因此，應考慮把新碼頭遷往該區東北部；
- (h) 在作為研究地點背景的石礦場採掘面的林地上，只有一種壽命很短的物種。生態系統可通過在發展過程中引進更多品種的樹木和增加生物多樣性而改善；以及



- (i) 應就建築流程，以及建築工程可能產生的負面影響提供更多資料。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

14. 卓巧坤女士就委員的問題和意見作出回應，重點如下：

- (a) 南丫島風景優美，甚具潛力發展為供遊客和市民遊玩的旅遊景點。另一方面，研究地點內已平整的土地為房屋發展提供上佳機會，以應付本港迫切的房屋需求。擬議方案是基於這兩個大前提制定，而研究會對這兩個大前提作出考慮；
- (b) 預算區內日後所有發展項目均為低至中層發展，與南丫島現有的特色和環境相融合；
- (c) 基於所涉及的交通費用和當地人士期望於區內興建公營房屋，可考慮同時興建公私營房屋；
- (d) 在方案二之下，亦有空間引進遊艇停泊處和水上活動設施等新元素，使該區可發展為旅遊景點。擬議設施預算供公眾使用；
- (e) 根據就研究進行的交通影響評估，擬議發展產生的額外交通需求可通過增加現時服務該區的渡輪服務的班次吸納。在研究的稍後階段亦會進行技術評估，以探討擬設碼頭的位置，以及該碼頭對現有海上交通和魚類養殖區可能造成的影響，從而確定所選取的土地用途方案是否可行；以及
- (f) 會於詳細研究階段探討擬議小規模發展概念的實施機制。

15. 一名委員認為應因應南丫島的地區特色考慮研究地點是否適宜作房屋發展。另一名委員認同，並表示公眾諮詢文件應提供更多有關擬議發展如何連接現有發展和顧及南丫島特色的資料。

16. 一名委員認為就該區的主要發展目標提供更多資料較為重要，而詳細的設計元素可於研究的較後階段才考慮。

17. 主席請研究小組於研究的下一階段制訂選取方案時考慮委員的意見。

18. 由於委員沒有其他問題，主席多謝規劃署、土木工程拓展署和研究顧問的代表出席會議。他們均於此時離席。

## 附錄 3: 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： 2012年12月17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

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

老廣成先生

鄧家彪先生

安慶英先生

林 悅先生

鄭官穩先生

余漢坤先生, JP

賴子文先生

#### 應邀出席者

丁葉燕薇女士, JP

區惠賢女士

周伊君女士

李艷芳女士

雷高明先生

鄭偉漢先生

關錦榮先生

梁嗣宏先生

曾偉文先生

署長

總監(運作)

總監(服務拓展、推廣及銷售)

總運輸主任(巴士及鐵路)(特別職務)

工程師/離島 2

助理公共關係經理(對外事務)

海務及離島區指揮官

署理海務區區長

高級地政主任/土地徵用

郵政署

郵政署

郵政署

運輸署

運輸署

香港鐵路有限公司

消防處

消防處

離島地政處

范錦安先生	總土木工程師	香港電燈有限公司
關應良先生	總機械工程師	香港電燈有限公司
陳志彬先生	高級土木工程師	香港電燈有限公司
劉美儀女士	公共事務經理(新聞及社區關係)	香港電燈有限公司
卓巧坤女士	總城市規劃師/特別職務	規劃署
雷裕文先生	高級城市規劃師/特別職務 1	規劃署
曹耀南先生	城市規劃師/離島 1	規劃署
盧成瑞先生	高級工程師 1 (離島發展部)	土木工程拓展署
何小芳女士	社區參與隊隊長	建港規劃顧問有限公司
李偉臨先生	城市規劃師	奧雅納工作顧問有限公司

### 列席者

劉錦泉先生, JP	離島民政事務專員	離島民政事務處
李炳威先生	候任離島民政事務專員	離島民政事務處
郭中宏先生	離島民政事務助理專員	離島民政事務處
鄭家寶女士	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
李妙蘭女士	離島地政專員	離島地政處
黃威文先生	行政助理(地政)	離島地政處
鍾文傑先生	西貢及離島規劃專員	規劃署
陳尚遠先生	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
郭志強先生	署理水警海港警區指揮官	香港警務處
歐陽照剛先生	大嶼山警區指揮官	香港警務處
郭樹志先生	水警海港警區警民關係主任	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
宋張敏慈女士	物業管理總經理(黃大仙、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
陳雅琳女士	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

周浩鼎先生		
-------	--	--

XII. 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：第一階段社區參與  
(文件 IDC 126/2012 號)

96. 主席歡迎出席回應的嘉賓：規劃署總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士及高級城市規劃師／特別職務雷裕文先生、土木工程拓展署高級工程師(離島發展部)盧成瑞先生、建港規劃顧問有限公司社區參與團隊隊長何小芳女士、奧雅納工程顧問香港有限公司城市規劃師李偉臨先生。

97. 卓巧坤女士及李偉臨先生利用電腦投影片簡介文件內容。

98. 主席表示支持有關發展規劃，以善用空置多年的土地。至於選擇哪個方案以及細節的安排，他需徵詢南丫島居民的意見。他建議規劃署就建議方案與南丫島兩個鄉事委員會商討，並收集島民的意見。環保團體或人士可能會反對以上規劃研究，因此，他請顧問公司多與環保團體和人士溝通，令環保和社區建設可在平衡的狀態下同步發展。

99. 陳連偉議員表示，政府一直以來較著重南丫島北段的規劃，而南丫島南段的規劃則較少。他希望政府盡快落實上述發展規劃，並認為不論是方案 1 或方案 2，均有助增加南丫島的人口。他又引述例子表示，希望有關土地的未來發展不會被個別大財團壟斷，規劃應盡量大眾化，讓大部分市民都能享用有關設施，這樣才可真正發展南丫島的經濟和旅遊業。

100. 林悅議員認同本港有需要興建房屋，並支持多建公屋。但他認為有關土地並不適合發展公屋，因為地積比率太低，可建公屋的數目太少，並不符合成本效益，而且日後往來南丫島和市區的船費會十分昂貴，加上物價亦不會便宜，公屋住戶未必有能力負擔。他建議政府考慮在新界東北或東涌西南興建公屋，但不必在每個發展計劃中均勉強加入公屋項目。此外，他表示，方案 1a 和 1b 各有優點，建議融合各方案的優點，盡量保留人工湖，並增加地積比率，以增建房屋及盡用土地資源。他又詢問，若地積比率增加，可否把度假酒店亦納入發展規劃內。

101. 鄧家彪議員認同有關發展規劃應大眾化。在興建公屋方面，他表示，現時離島區的公屋，除了長洲全部入住外，其他離島公屋的入住率並不理想，而長洲的公屋住戶大多是當地的原居民。因此，他認為當局應考慮南丫島居民是否有入住公屋的需要，才決定在該地段興建哪類公營房屋，以免新建的公屋不受歡迎而浪費資源。他亦關注有關發展項目日後會否被單一發展商所壟斷，因為若由單一發展商發展有關項目，公眾便難以使用擬建的公共設施(例如人工湖)。無論方案 1 或方案 2，他認為最重要的，是如何讓公眾使用香港人的資源。此外，他詢問當局會否在有關規劃內設立專區，讓島民參與日後旅遊或服務業的經營。最後，他希望有關規劃發展能保留南丫島的原有特色，以及日後的公共空間能真正提供給公眾使用。

102. 余麗芬議員表示，現時規劃署提出的初步方案尚有很多細節未考慮周詳，希望政府收集各方的意見，在發展和生態保育之間取得適當的平衡，並盡快落實有關規劃。此外，由於南丫島現時只有一間診所，而且每星期只有兩天有醫生駐診，亦沒有護士 24 小時駐守，因此，她認為日後無論落實選用哪個方案或發展模式，南丫島的人流將會大增，當局應提供適切的醫療服務，以確保居民和遊客的安全。至於現時兩個初步的方案，她現正和南丫島兩個鄉事委員會收集地區人士的意見，希望政府充分考慮各方的意見，並融入方案中。她又促請政府不要因為少數環保人士的反對而影響計劃的推展，希望當局在保育及發展之間取得平衡，並盡快落實有關的規劃發展。

103. 周轉香副主席表示原則上支持政府發展南丫島前石礦場地，但認為當局在諮詢地區人士後，應重整和優化不同的方案。她認為政府不應只考慮發展後所吸引的人流，同時亦應兼顧當地居民如何能安居樂業，適應新的發展。她引用東涌的規劃失當的例子表示，有關規劃不應只局限於當區，應有全面的布局，尤其是新發展區與對外的連繫。她建議除了提供適當的交通配套外，當局應考慮如何加強南丫島與南區之間的連繫。最後，她希望當局就規劃發展方案多聽取意見。

104. 卓巧坤女士多謝議員支持相關發展，並表示政府會繼續與南丫島兩個鄉事委員會和地區人士商討和收集意見。就議員提出的意見和詢問，她綜合回應如下：

- (a)以現時兩個初步土地用途建議方案而言，方案一是以房屋發展為主，方案二則是以旅遊為主，兩個方案均有“與民共享”的概念，包括有海濱長廊、商業街。以方案二為例，新發展地區將會設立水上活動中心、遊艇停泊處等，目的是透過提供更多不同特色的旅遊和康樂設施，以增加南丫島的吸引力。這樣不但可吸引外地遊客，亦可吸引更多本地人士到南丫島旅遊及使用有關設施。
- (b) 另外，南丫島地理位置優越，是最近市區的離島，而研究地點環境優美，有約 20 公頃的平整土地，從規劃角度而言，十分適合住宅發展，亦可為市民提供多一個選擇，滿足現時房屋的需求。方案一建議興建不同類型的房屋，例如資助性房屋(如居屋)及私人住宅樓宇等，單位面積預計以 500 至 1000 平方呎不等。至於資助性房屋與私人住宅的比例，當局暫時未有定案。
- (c) 在住宅密度方面，如果選擇方案 1b，以達致較高的人口水平，便需要填平約一半的人工湖，而住宅樓宇最高有 12 層，有別於現時南丫島的 3 層住宅。歡迎議員就不同方案發表意見。
- (d) 至於社區設施及交通配套方面，亦需視乎未來人口的水平而定，歡迎議員提出意見。
- (e) 現時有關土地的業權屬於政府。

105. 主席希望規劃署將議員提出的上述意見帶回署方研究。

(翁志明議員於是項議題討論期間離開會場，李桂珍議員、鄧家彪議員和郭樹志先生於是項議題討論完畢後離開會場。)

XIII. 二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1  
(文件 IDC 133/2012 號)

106. 主席歡迎簡介文件的嘉賓規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生及城市規劃師／離島曹耀南先生。



## 附錄 4: 與南丫島南段鄉事委員會會面意見摘要

# 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

## 與南丫島南段鄉事委員會會面——意見摘要

日期： 2012 年 12 月 27 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

### 會面對象：

周玉堂主席  
郭譚福副主席  
周英村代表  
周禮森居民代表  
陳月維村代表  
陳祖平居民代表  
陳偉明村代表  
陳浩然村代表  
胡國光居民代表  
姚雲貴村代表  
姚文輝居民代表  
鄭帶勝漁民代表  
黎敏明  
劉偉基  
談錦添  
梁十七

### 政府部門代表：

盧國中先生	土木工程拓展署
杜蕙芷女士	土木工程拓展署
卓巧坤女士	規劃署
雷裕文先生	規劃署
繆志汶先生	規劃署

### 顧問公司代表：

楊詠珊女士	奧雅納工程顧問
梁彥彰先生	奧雅納工程顧問
劉思航女士	奧雅納工程顧問
何小芳女士	建港規劃顧問有限公司
鄭沛勤先生	建港規劃顧問有限公司

各委員、村代表及顧問對索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途的意見如下：

## **1. 對土地用途方案的意見**

- 1.1. 指出林木公園的小山丘是當年石礦場復修時為種樹而人工興建，沒有生態價值，應可用作發展之用，不須保留。
- 1.2. 比較歡迎第二個方案，認為人口多不一定好，而將來發展一定要惠及本地居民。
- 1.3. 認為規劃時要考慮南丫島作為香港後花園的角色。
- 1.4. 認為將來發展一定要惠及索罟灣居民。由於索罟灣欠缺建丁屋的地方，建議可為索罟灣居民預留一至兩座住宅大廈約百多伙單位，以居屋的形式讓當地居民優先購買。
- 1.5. 詢問住宅發展的高度。
- 1.6. 詢問將來發展會否有改善污水排放質素的設施。
- 1.7. 認為人工湖的生態作用不大，部分淺水的地方可填平作美化或其他用途，或可於湖面建屋而不影響水體。
- 1.8. 全面支持於石礦場地區的未來發展。

## **2. 對碼頭位置的意見**

- 2.1. 部分與會者建議於石礦場東北面興建碼頭，避免影響索罟灣的內港範圍，亦可減少航程。
- 2.2. 部分與會者認為於東北面興建碼頭比較不自然，既影響沿岸生態，又令船隻於風大浪大的地方上落，認為現時的建議位置比較合適。

## **3. 對遊艇停泊區的意見**

- 3.1. 認為建議的遊艇停泊區不可行，因為該處水域的面積根本不足夠，最多只能停泊二十隻遊艇。
- 3.2. 如果要設置遊艇停泊區，則只可於石礦場東北面近海的地方興建，避免遊艇經過索罟灣的內港範圍。

- 3.3. 詢問遊艇停泊區是浮橋式，抑或是浮標式。
- 3.4. 詢問遊艇停泊區是否由政府管理。
- 3.5. 反對興建固定的遊艇停泊區，因為停泊的遊艇會排放機油及污水，污染索罟灣的漁排。
- 3.6. 指出以前經常有過百遊艇停泊於索罟灣並等候上岸觀光。建議只需容許遊艇上落及於港外等候則可，而根本不需要設置固定的遊艇停泊區。

#### **4. 對交通連繫的意見**

- 4.1. 支持由石礦場地區興建道路至蘆鬚城，方便居民出入；亦應容許鄉村車輛出入，方便送貨、搬屋及裝修等用途；亦可方便於石礦場地區的消防車到索罟灣其他地方執勤。
- 4.2. 建議沿海興建由石礦場地區至蘆鬚城的道路，道路或可以以木板路的方式建於沿海石灘之上。
- 4.3. 認為興建由石礦場地區至蘆鬚城的道路將不會影響大樹，對環境影響甚微。

#### **5. 關注未來發展對南丫島的影響**

- 5.1. 如果將來有很多人口，則擔心對當地鄉村生活的影響。

#### **6. 對南丫地區整體規劃的意見**

- 6.1. 認為南丫島上有很多未發展的地區，政府應先制定整體規劃方向，才討論石礦場地區的用途。
- 6.2. 發電廠附近的天然生態已被破壞，可用作發展之用。

## 附錄 5: 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)735/12-13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 會議紀要

日 期：2013年1月22日(星期二)  
時 間：下午2時30分  
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)  
謝偉銓議員(副主席)  
涂謹申議員  
陳鑑林議員，SBS, JP  
石禮謙議員，SBS, JP  
馮檢基議員，SBS, JP  
何秀蘭議員  
陳克勤議員，JP  
陳健波議員，BBS, JP  
梁美芬議員，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  
毛孟靜議員  
田北辰議員，BBS, JP  
田北俊議員，GBS, JP  
胡志偉議員，MH  
范國威議員  
陳志全議員  
陳恒鏞議員

陳家洛議員  
陳婉嫻議員, SBS, JP  
梁志祥議員, BBS, MH, JP  
梁繼昌議員  
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

**列席議員** : 王國興議員, MH  
鄧家彪議員

**缺席委員** : 劉慧卿議員, JP

**出席公職人員** : **議程第IV項**

發展局局長  
陳茂波先生, MH, JP

發展局  
常任秘書長(規劃及地政)  
周達明先生, JP

發展局  
常任秘書長(工務)  
韋志成先生, JP

發展局  
副秘書長(規劃及地政)1  
陳松青先生, JP

發展局  
副秘書長(規劃及地政)2  
鄭偉源先生, JP

發展局  
副秘書長(工務)1  
雷潔玉女士, JP

發展局  
起動九龍東專員  
李啟榮先生

土木工程拓展署署長  
韓志強先生, JP

### **議程第V項**

發展局  
首席助理秘書長(工務)2  
廖振新先生

土木工程拓展署  
啟德辦事處專員  
李關小娟女士

土木工程拓展署  
總工程師／九龍3  
應芬芳女士

### **議程第VI項**

環境局  
副秘書長  
劉利群女士, JP

環境局  
首席助理秘書長(能源)2  
馬周佩芬女士

機電工程署  
助理署長／電力及能源效益  
李國強先生

機電工程署  
總工程師／能源效益B  
麥家俊先生



## **議程第VII項**

發展局  
首席助理秘書長(工務)3  
陳派明先生

水務署  
助理署長／設計及建設  
梁永廉先生

水務署  
署理總工程師／設計  
程啟明先生

## **議程第VIII項**

發展局  
副秘書長(規劃及地政)1  
陳松青先生, JP

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

**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

議會秘書(1)6  
彭惠健先生

議會事務助理(1)6  
蕭靜娟女士

---

**VIII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：第一  
階段社區參與**

(立法會CB(1)428/12-13 —— 政府當局就南丫  
(08)號文件 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：第一階段社  
區參與提交的文  
件)

124. 為容許委員有更多時間討論此議題，委員同意省卻政府當局進行簡介的部分，直接展開答問的環節。委員察悉，Andy Cornish博士有關此議項的意見書已在會議席上提交。

(會後補註：上述意見書的電子複本(立法會CB(1)462/12-13(01)號文件)已於2013年1月23日以電子郵件方式送交委員。)

## 前南丫石礦場地區的未來土地用途

### 發展生態公園或郊野公園

125. 陳偉業議員察悉，政府當局文件載述的詳細資料顯示，根據南丫島索罟灣前南丫石礦場地區(下稱"該用地")的擬議初步土地用途方案，當局會考慮發展房屋。他提醒當局，以零碎的方式增加房屋土地供應，或會引致土地特性與其指定用途之間出現錯配。陳議員表示，據他與一些當區居民就該用地的未來用途進行的討論，有強烈意見認為，當局應利用當地的生態及文化特色，把該用地發展為一個類似英國康沃爾郡伊甸園計劃的生態旅遊項目，而有關的意見亦有研究作為依據。在比較該用地及伊甸園計劃後，他發現兩者的規模類近(前者佔地20公頃，而後者則佔地15公頃，兩者均是位處郊區的前石礦場)。鑒於根據初步土地用途方案可提供的住宅單位數目不多(即1 000至2 000個)，他促請政府當局認真考慮把該用地(本港唯一具有類似伊甸園計劃特色的用地)改作生態公園的建議。

126. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，現正就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"該研究")進行的第一階段社區參與活動，旨在就擬議初步土地用途方案徵詢公眾的意見。在現階段，政府當局對有關該用地未來用途的任何建議持開放的態度。由於該用地是在短中期可供應房屋土地的其中一個主要來源，進行有關如何善用該用地以配合社會需求的規劃研究十分重要。規劃署及土木工程拓展署曾於2012年3月及4月與地區組織、環保團體、專業團體及其他關注組織進行非正式討論。當局根據討論期間收集的初步意見，制訂該三個包括興建公營和私營房屋的建議初步土地用途方案。他又表示，當局曾考慮生態公園(如伊甸園計劃)的構思，但認為伊甸園計劃可能並非適當的參考例子，因為與該研究的土地用途方案所建議的公園有別，伊甸園計劃是收取入場費的項目，其總面積亦較該用地為大。當局留意到本港現已有一些由政府當局營運的以大自然為主題的公園，或會考慮在

該用地的未來發展項目中加入一些伊甸園計劃的元素。陳議員表示，他所得的資料顯示，該用地的面積較伊甸園計劃的面積為大。

127. 張超雄議員表示，很多當區居民認為，儘管政府當局進行社區參與活動，但已決定容許在該用地發展房屋。然而，他們認為沒有需要按土地用途方案的建議興建豪宅和船隻停泊處。他們質疑，政府當局會否就該用地的未來土地用途聽取及接納他們的意見。他詢問，政府當局會否考慮其他土地用途方案(例如發展生態公園或郊野公園)，以及當區居民可透過何種渠道令當局聽到他們的意見。

128. 發展局副秘書長(規劃及地政)1表示，政府當局在第一階段社區參與活動已建議3個初步土地用途方案。該等方案並非只是涵蓋房屋發展，亦包括發展生態旅遊中心、公園、酒店和度假設施等各種設施。政府當局會聽取和考慮公眾提出的所有意見，包括把伊甸園計劃某些元素納入該用地的發展項目內的建議。在第一階段社區參與活動收集的意見將提供重要基礎，讓當局在該研究的下一階段制訂可取的發展方案。

129. 胡志偉議員指出，儘管他同意當局應善用土地資源以紓緩房屋土地短缺的問題，當局須因應個別用地是否合適及有關用地的環境，考慮如何發展土地。鑒於南丫島的鄉郊特色，作為其中一個可採用的土地用途方案，他促請政府當局考慮把該用地改作郊野公園，並盡量保留天然資源及不進行土地發展。麥美娟議員認為，如要在該用地發展一個公園，除反映南丫島的特色外，亦應考慮如何能吸引遊客。否則，使用該公園的人數會偏低。

130. 發展局副秘書長(規劃及地政)1強調，進行第一階段社區參與活動的其中一個目的是探討如何善用該用地。政府當局對委員和公眾的意見持開放的態度。關於把該用地改作生態公園或郊野公園的建議，他指出，擬議土地用途方案包括保留人工湖，以及按照一項生態研究提出的初步建議，保育具生態價值特色的地方。

## 房屋發展

131. 考慮到南丫島是本港第二大的離島，土地資源充足，陳鑑林議員支持當局盡快進行該研究，並擴大研究範圍以包括就整個島嶼(而非只限於該用地)進行規劃。他認為，南丫島有很大空間推行生態保育措施及發展旅遊業、消閒設施和房屋。他察悉，根據該3個初步土地用途方案，當局建議在該用地提供資助及私營房屋。他強調，最重要是因應將會遷入的新增人口，在該島嶼提供足夠的就業機會。

132. 規劃署總城市規劃師／特別職務表示，就如政府當局文件第11至13段所載，方案1a和1b的主要土地用途是房屋發展。當局已接獲有關支持同時提供私營和資助房屋的公眾意見。當局會在該研究的下一階段探討兩類房屋的比例。兩個方案均有加入市集、零售和餐飲區，以吸引訪客、提升經濟活力及提供就業機會。

133. 胡志偉議員提到大澳和坪洲現時的公屋發展項目。他問及政府當局對於居住在該等離島上的公屋居民所面對的困難(尤其是在交通方面)有何觀察所得。他促請政府當局應汲取過往的經驗，確保日後如在該用地發展資助房屋，有關的居民不會面對同樣的問題。

134. 鄧家彪議員指出，各離島的公屋需求因當區的個別情況而有所不同。舉例而言，長洲的原居村民沒有資格興建丁屋，因而願意遷入公屋單位以改善生活環境。此情況解釋為何長洲公屋的入住率高。反之，坪洲的公屋單位需求不大，因為原居村民的居住環境較佳及較為寬敞。他重點提到，最重要的是諮詢南丫島居民有關他們對公屋的需求。如決定在南丫島興建資助房屋，便須小心規劃各項相關事宜(例如交通連繫、社區設施和就業機會)。對於當局在方案1b建議把該景色優美的人工湖的一部分填平以發展房屋，他表示可惜。他強調，最重要是令新發展項目與地方的特色配合，以及透過有機的方式與現存經濟活動融合。

135. 鄧家彪議員關注到某些離島的公屋需求偏低，張超雄議員對此亦有同感。他質疑當局應否在南丫島興建公屋。

136. 麥美娟議員同意，政府當局須認真研究對於在該用地提供的資助房屋的需求，以及須興建的房屋類別。她以東涌的情況為例，由於該區很多居民擔心交通費高昂，因此放棄在其他地區就業的機會。她要求政府當局確保日後如興建資助房屋，南丫島會有足夠的就業機會。否則，市民對有關房屋單位的需求會偏低，因為他們不希望把大部分收入用於往返工作地點的交通費。

137. 發展局副秘書長(規劃及地政)<sup>1</sup>表示，政府當局歡迎委員及公眾就有關在該用地興建資助房屋提出意見，並會與房委會跟進有關此類房屋需求的關注。他補充，以往與當區的持份組織就該用地的土地用途進行討論時，政府當局曾接獲一些意見，認為當局應探討有關興建資助房屋的事宜。關於融合現有及新經濟活動及提供就業機會，他表示，部分擬議設施(例如公園、酒店及生態旅遊中心)可達到上述目的。然而，由於該用地的未來發展項目規模不大，可提供的職位數目將會有限。

*[為容許委員有充分的時間進行討論，主席作出指示，把會議延長15分鐘。]*

#### 提供休閒設施

138. 鄧家彪議員建議，政府當局應考慮把一些只納入方案二內的設施(包括一個水上活動中心及一個山頂瞭望台)納入方案1a或1b內，使該等休閒設施可與房屋項目同步發展。發展局副秘書長(規劃及地政)<sup>1</sup>回應時向委員保證，政府當局就該用地的土地用途保持開放的態度，並會繼續聽取公眾有關在該用地提供不同設施的意見。

#### 對外的交通連繫

139. 陳鑑林議員強調，當局須加強該用地的未來發展項目與香港島之間的交通連接系統。他表

示，將在該用地興建的擬議新碼頭應有足夠的容量應付新增的乘客量。在長遠規劃方面，政府當局應探討可否興建一條隧道連接南丫島及香港島，藉此為前者的發展提供更大的空間。

140. 總城市規劃師／特別職務回應時表示，對於在該用地未來的住宅樓宇居住的居民，渡輪將會成為他們主要的對外交通工具。在擬建的新碼頭落成後，渡輪服務會改善，以配合居民的交通需要。她察悉陳議員就興建一條隧道連接南丫島及香港島提出的意見。

141. 由於根據擬議土地用途方案，南丫島的人口最少會增加一半，胡志偉議員關注到，人口增多會對交通服務構成壓力。他認為，人口增多或許未足以構成所需的經濟規模營運加強渡輪服務，以致居民須支付高昂的交通費。他促請政府當局保證，如在該用地進行房屋及其他用途的發展，當局會為居民提供足夠及他們可負擔的公共交通服務。

142. 發展局副秘書長(規劃及地政)1認為，乘客數目增加可能會令渡輪服務的規模擴大及在財政上更可行。他表示，政府當局會在該研究的下一階段進一步探討有關交通的事宜。

143. 胡議員問及當局有否就整個南丫島的發展制訂藍圖。發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，城市規劃委員會已批准南丫島的分區計劃大綱圖。根據南丫島的分區計劃大綱圖，該島嶼的北面會進行發展，南面則會進行保育，以保護環境。由於該用地在分區計劃大綱圖上是一幅被劃為"未指定用途"地帶的主要用地，政府當局已透過展開該研究，與持份者就該用地共同制訂善用土地資源的方案。

#### 就該用地進行的環境影響評估

144. 張超雄議員指出，該區一個組織表示，就該用地進行的環境影響評估在2011年6月已展開，但有關的報告仍未發表。他詢問，政府當局會否及會在何時發表該環境影響評估報告。他又要求政府



當局考慮就該用地的擬議發展進行社會影響評估，以研究有關發展會如何影響現有居民的社交生活。

145. 土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長澄清，環境保護署署長已於2011年7月發出環境影響評估研究概要。有關的環境影響評估研究(包括一項生態調查)現正進行。該項調查已延長6個月，並將於2013年年初完成。當局擬備環境影響評估報告時會考慮該項生態調查的結果。他向委員保證，在環境影響評估報告完成後，政府當局會公開有關報告。

## **IX 其他事項**

146. 議事完畢，會議於下午6時43分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2013年3月21日

## 附錄 6: 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）

**Draft Minutes of the  
82<sup>nd</sup> Meeting of the Planning Sub-Committee (PSC) of  
the Land and Development Advisory Committee (LDAC)  
held on 30.1.2013 (Wednesday) at 2:30 p.m.  
in Room 1707, 17/F, North Point Government Offices**

<b>Present :</b>	Mr. K. K. Ling	PlanD	(Chairman)
	Mr. Edwin Tsang	HKIS	
	Mr. P. Y. Tam	HKIP	
	Ms. Susan Leung	HKIA	
	Mr. Alexander Duggie	HKILA	
	Mr. Shuki Leung	REDA	
	Ir. Thomas Ho	HKCA	
	Mr. Ma Kim See	AAP	
	Ir. Siu Yin-wai	HKIE	
	Mr. Alan Lo	LandsD	
	Mr. Victor Yeung	EPD	
	Mr. Harry H Y Chan	HD	
	Ms. Phyllis Li	PlanD	
	Mr. W.Y. Lam	PlanD	(Secretary)
<b>In attendance:</b>	Miss Elsa Cheuk	PlanD	} PSC Paper No. 1/2013
	Mr. Timothy Lui	PlanD	
	Mr. David K. C. Lo	CEDD	
	Ms. Theresa Yeung	Consultant	
	Mr. Wai-lam Lee	Consultant	
	Mr. Paul Leader	Consultant	
<b>Absent with : Apologies</b>	Mr. James Fan	REDA	
	Miss Ophelia Wong	PlanD	
	Mr. Kepler Yuen	DEVB	
	Mr. Edward Li	CEDD	
	Ms. Ioan Sham	HD	

## **1. Introduction**

- 1.1 The Chairman welcomed members to the meeting. The meeting noted that Mr. James Fan of REDA, Miss Ophelia Wong of PlanD, Mr. Kepler Yuen of DEVB, Mr. Edward Li of CEDD and Miss Iona Sham of HD had informed the Secretary that they were unable to attend the meeting due to other work commitments.

2. **Item 1 Planning and Engineering Study on Future Land Use at the Ex-Lamma Quarry Area at Sok Kwu Wan, Lamma Island – Feasibility Study: Stage 1 Community Engagement (PSC Paper No. 1/2013)**

- 2.1 The Chairman welcomed representatives of PlanD, CEDD and the consultants attending the meeting. Miss Elsa Cheuk said that the Integrated Planning and Engineering Study at the Ex-Lamma Quarry (the Study) commenced in January 2012 and the Stage 1 Community Engagement (CE) of the Study aimed at seeking public views on the initial land use options for the Ex-Lamma Quarry Area (the Study Site) which was zoned “Undetermined” on the Lamma Island OZP.

***Overview of Study***

- 2.2 With the aid of a PowerPoint presentation, Ms. Theresa Yeung briefed members that the objective of the Study was to examine the development potential of the Study Site and its feasibility for residential and other compatible uses. She added that work on the baseline review of the Study Site, establishment of the guiding principles and the option formulation and associated technical assessments, etc., had been completed. The Stage 1 CE, which commenced on 7.12.2012 and would last until 6.2.2013, would seek public views on the initial land use options. The consultants would then formulate the preferred land use options, undertake the relevant technical assessments, prepare the preliminary outline development plan (PODP) for the Stage 2 CE to be scheduled in end 2013. Work on finalising the recommended ODP and the implementation arrangements was anticipated to complete in late 2014 .

***Study Site and Vision and Guiding Principles***

- 2.3 Ms. Theresa Yeung informed members that the Study Site covered about

34 ha, which comprised 3 platforms with a total area of about 20 ha and a man-made lake of about 5 ha. The Study Site also abutted the coast and was close to three fish culture zones in Sok Kwu Wan to its south. Having regard to the unique characteristics of the Study Site, its geographical setting, the identified guiding principles, namely, development needs, local aspirations, environment and infrastructure, the Study proposed a vision to create a green and sustainable waterfront neighbourhood at the Study Site. She pointed out that the formulation of the initial land use options was based on the following design components:

- provide future developments on existing platform areas;
- preserve existing natural vegetation;
- protect visual connection to the natural backdrop of the Study Site from major vantage points;
- provide visual relief to the building clusters and extend the existing greenery to the waterfront by providing the Lakeside Park and Woodland Park;
- enhance both external and internal connectivity of the Study Site;
- provide a continuous waterfront promenade for public enjoyment;
- adopt stepped height profile for buildings descending towards the waterfront;
- provide subsidised and private housing; and
- provide supporting G/IC facilities for the future development.

### ***Initial Land Use Options***

2.4 Ms Theresa Yeung stated that two initial land use options, namely ‘Seaside Living’ (i.e. housing) and ‘Seaside Paradise’ (i.e. tourism plus housing), were proposed. A mix of housing types including private housing with a portion of subsidised housing had been proposed at the Study Site to meet the imminent housing demand, the development would be provided with a woodland park, a lakeside park, marina and local G/IC facilities. The two initial options, with a flat size ranging from 50m<sup>2</sup> to 100m<sup>2</sup> would produce 2,000 to 2,800 flats for 5,000 to 7,000 persons (Options 1a and 1b) and 1,000 flats for 2,800 persons (Option 2)

respectively. Except for Option 1b, which required partial filling of the man-made lake, developments would be confined at the 3 existing platforms. The proposed plot ratios for the developments were 0.6 to 1.8 for Option 1a, 0.75 to 2.0 for Option 1b and 0.6 to 1.5 for Option 2. The key design features of the initial land use options proposed were as follows:

### ***Options 1a and 1b***

- an entrance plaza was proposed in front of the new pier to host public activities, such as exhibition stalls to attract residents and visitors;
- an eco-tourism centre was proposed at the southern edge of the artificial lake for appreciation of the natural landscape;
- a community square was proposed at the northern platform for commercial uses together with outdoor dining facilities for public gathering purpose;
- the building height will range from 4 to 10 storeys for option 1a and 4 to 12 storeys for option 1b; and
- option 1b would require additional land via partial filling of the man-made lake.

### ***Option 2***

- low-rise resort hotel facilities was proposed along the lakefront and hillside in the north;
- a sizable event plaza (labelled as ‘Lamma Hub’) surrounded by low-rise commercial spaces for hosting festive events was proposed next to the new ferry pier;
- a water sports centre was proposed to at the southern part of the man-made lake; and
- a stepped height profile was proposed with low-rise building at the waterfront and taller buildings with a maximum of 8 storeys at sites in the inland.

### ***Accessibility and Connectivity***

2.5 Ms Theresa Yeung continued to brief members on the proposals to enhance the connectivity of the Study Site as follows:

- a new pier was proposed at the mid-point of the Study Site to provide boarding facilities for existing ferry services operated between

Central/Aberdeen and Sok Kwu Wan Pier;

- new hiking trails were proposed to link up the Study Site with other parts of Lamma Island with an alternative pedestrian corridor to connect with the Lo So Shing/Sok Kwu Wan area;
- cycle tracks and pedestrian walkways were provided throughout the Study Site to serve the development sites; and
- a tree-lined access corridor running along the south-western to north-eastern end was proposed within the Study Site; and
- viability of providing shuttle services within the Study Site would be further investigated.

2.6 Ms Theresa Yeung further said that the initial land use options were posted in the Study website for public comments. The Stage 1 CE also included briefings to District Councils, statutory bodies/committees and professional institutes; roving exhibitions, community workshop and public forum. Public views on the initial land use options collected in the Stage 1 CE would provide essential inputs to the formulation of the preferred development option at the next stage of the Study.

### *Discussions*

2.7 Ir. Siu Yin-wai said that the Study Site should be better utilised to help meeting the imminent housing need, including public housing. Though local people preferred preservation and low density developments, more intensive developments and activities would make the Study Site a gateway to the Lamma Island.

2.8 Mr. P Y Tam stated that the future land use of the Study Site required a strategic decision as the Study Site at Lamma Island might not be suitable for public housing and the proposed development density was more akin to high-class housing in all options. He opined that the quantum of development should be sustainable and consideration should be given to examine other beneficial uses, such as research institutions, hospital, spa hotel, etc., that could bring about least impact to Lamma Island and

achieve the greatest benefit. On the proposed water sports centre in Option 2, he pointed out that the future management of the facility of such a scale might be an issue.

- 2.9 Mr. Alexander Duggie said that from a strategic viewpoint, the site was a self-contained entity and its future development was dependent on the population threshold supported by available infrastructural capacity and transport linkages to the Hong Kong Island. He added that he had no preference on the land use options as they were similar in nature and he supported the stepped height design and suggested the provision of an internal bus system and a fire services access which might serve also Sok Kwu Wan.
- 2.10 Mr. Ma Kim-see remarked that the Study Site was not suitable for mass housing due to its isolated location, infrastructural and transport constraints. He further asked whether the G/IC facilities would include elderly village; whether there was any development agency and phasing of the proposed resort; and whether there were scope to expand the Study Site with more development opportunities.
- 2.11 Mr. Edwin Tsang expressed concern that the air pollution caused by the Hong Kong Electric power plant might affect the proposed development at the Study Site. He suggested that consideration should be given to further reclaim land to the north of Lamma Island as the proposed land use options which accommodated about only 5,000 to 7,000 persons were insufficient to meeting the housing need.
- 2.12 Ms. Susan Leung had the following comments on the land use options:
- the proposed developments should integrate with those in Sok Kwu Wan;
  - as the shoreline was ideal for resort development, land for resort in Option 2 should take up the entire man-made lake. In addition, the



residential portion and the sewage treatment works at the north-eastern part should be removed;

- the proposed residential flats with flat sizes of 50 - 100 m<sup>2</sup> might neither be affordable to subsidized housing residents nor appealing to high-end residents;
- there should be retail kiosk and spectator stand for the proposed water sports centre;
- water quality of the man-made lake should be up to standard for recreation use; and
- no objection to partially fill up the man-made lake proposed in Option 1b.

2.13 Mr. Shuki Leung said that he had no objection to the green sustainable community concept of the Study. From a strategic viewpoint, he pointed out that the housing development would not benefit local residents. Rather, he inclined to adopt a mixed use approach to introduce a wide variety of G/IC and commercial uses. With the increased population in future, the Study Site would create an important node, with enhanced transportation links to the future MTR connection in Aberdeen/Ap Lei Chau to serve future urban dwellers as well as local residents of Lamma Island. Enhancing connectivity of the Study Site to Hong Kong Island would serve to overcome the existing constraints and more development opportunities would be explored including increasing the development density. On the initial land use options, he had no strong views on stepped height profile and considered that the overall design character should be considered first. Moreover, he was concerned about the connectivity between the old and new areas, the water quality of the man-made lake and the maintenance cost for future public recreation uses and the impact of the marina development on the adjoining fish culture zones.

2.14 Ms. Phyllis Li remarked that located close to the Island South, the Study Site might be suitable for resort hotel and tourism development with its synergy with the nearby tourism development, such as the Ocean Park via

a possible ferry link as well as a future MTR link to Central. Views from the tourism sector should be sought as input to the Study.

- 2.15 By referring to existing ferry services of Discovery Bay and Ma Wan, Ir. Siu Yin-wai stated that future ferry services serving both the working class and tourists to the resort hotel of the Study Site should be more affordable to make the development feasible. Furthermore, he expressed concern on the water quality of the man-made lake for recreation use and the attraction of the Study Site to working class and high-end residents as well as tourists.
- 2.16 Mr. Alexander Duggie supplemented that there were people fond of living on outlying islands and the provision of a quick transport link to Central via the future MTR would be the key to overcome the constraint on future development of the Study Site.
- 2.17 Miss Elsa Cheuk and Ms. Theresa Yeung responded to members' comments as follows:
- the Study had taken into account previous development strategies, the Policy Address, uniqueness of the Study Site and local views in formulating development themes as well as the initial land use options for the Stage 1 CE. Views from the local residents, the tourism sector and the public received would be taken into account in formulating the preferred land use option for the Stage 2 CE;
  - the Study Site had infrastructure and transport constraints, mass public housing had not been considered feasible. A variety of choices for good quality housing, including some form of subsidized housing, at the 20 ha platform of the Study Site for a population threshold of about 7,000 persons had been proposed for public comments, and the next stage of the Study would assess the feasibility of the proposed land

uses;

- a ferry schedule assessment had been undertaken and the result shown that with the construction of the new public pier and increase of ferry schedule, it would be able to sustain a further population of 5,000 – 7,000 proposed for the Study Site. Reference could also be made to Cheung Chau with a population of over 20,000 and Yung Shue Wan with a population of over 5,500.
- preliminary technical assessments showed that through improvements to the existing infrastructure (including the provision of a new fire station, an on-site sewage treatment plant, etc.), the initial land use options would be feasible. Moreover, some form of electric vehicles might be provided to connect the developments of the Study Site with the new public pier; and
- the water quality of the man-made lake would be further studied as the proposed development was subject to EIA Ordinance.

2.18 Citing Cheung Chau as an example, Mr. Alexander Duggie said that with the new public pier, opportunities should also be explored to intensify the residential sites which had a proposed building height of only 4 to 12 storeys and for the public's consideration. The Chairman stated that major source of flat supply should come from the NENT and NWNT NDAs.

2.19 As members had no further comments, the Chairman thanked members for their valuable comments. He also thanked the representatives of PlanD, CEDD and the consultants for the briefing. They left the meeting at this juncture.

**3. Item 2 Matters Arising from Minutes of Last Meeting held on 6.9.2012**

3.1 The Secretary reported that the draft minutes of last meeting, which had incorporated members' comments as appropriate, had been confirmed and a copy of the confirmed minutes was circulated to members on 4.12.2012.

3.2 He further reported that there was no matter arising from the minutes of the last meeting and he briefed the meeting on the latest position of the two items discussed at the last meeting as follows:

*Stage 1 Public Engagement (PE) of the Preliminary Urban Renewal Proposals for Kowloon City (PSC Paper 4/2012)*

- A total of 301 written comments were received and a survey with 1,222 questionnaires was also completed during the engagement period. The Stage 1 PE Report was accepted by the Kowloon City District Urban Renewal Forum (KC DURF) at its meeting on 12.12.2012 and was uploaded to the dedicated website for the Urban Renewal Plan for Kowloon City.
- The Draft Urban Renewal Plan for Kowloon City (DURP) taking into account the public views received in the Stage 1 PE and the result of the Stage 1 Assessment of the Social Impact Assessment was being prepared. The Stage 2 PE for the DURP would tentatively schedule for commencement in the 1<sup>st</sup> quarter of 2013 the earliest and the various studies would complete in 2013.

*North East New Territories Development Areas Planning and Engineering Study – Recommended Outline Development Plans and Stage Three Public Engagement (PSC Paper No. 5/2012)*

- The public comments on the NENT NDAs Study collected during the Stage 3 Public Engagement (PE3) exercise were being analysed. The development proposals were being revised taking into account comments received. Various technical assessments (including environmental assessments) had been conducted to ascertain feasibility of the revised proposals.
- The revised development proposals, together with the PE3 Report, would be announced in the first half of 2013. The statutory planning procedure and other preparation work associated with the development project for the NENT NDA would then follow.

#### **4. Any Other Business**

- 4.1 Mr. Edwin Tsang remarked that the PSC meeting seemed to focus on discussion of planning consultancy studies and he wished to make more contributions on other topics, such as housing land supply, parking standards, development density, etc.
- 4.2 In response, the Chairman welcomed members suggesting topics for discussion. Members could inform the Secretary any suggested topics they wish to discuss at formal meetings of PSC. He added that an informal gathering might also facilitate exchange of views.
- 4.3 Both Mr. Shuki Leung and Ir. Siu Yin-wai considered that with their respective background in the development industry, they might give useful contributions/advice to Government on future development strategies as well as their implementation. Mr. P. Y. Tam added that the professional institutes might be given opportunities to contribute in the envisioning work of the consultancy studies. Mr. Alexander Duggie said that members should help to review/formulate development options, but not to choose between them.
- 4.4 The Chairman appreciated members' proactive attitude and frank exchange of views about the PSC. He said that members' views on the development options would be duly taken into account and the recommended option would be a hybrid one hoping to strike a balance between all views received. He thanked members for lending very good support to PSC and agreed that members should be given the earliest possible opportunities to be consulted on the future consultancy studies.
- 4.5 There being no other business, the meeting closed at 4:25 p.m.

## 附錄 7: 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  
第七次會議紀錄

---

日期：2013年2月4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  
陳李佩英女士  
張錫容女士  
朱立威先生  
馮煒光先生  
林玉珍女士 MH  
羅健熙先生  
徐遠華先生  
楊默博士  
楊位款太平紳士 MH  
司馬文先生  
陳文俊先生  
李均強先生  
劉嘉華先生  
梅享富博士

**缺席者：**

馮仕耕先生  
廖漢輝博士  
黃靈新先生  
蔡志忠先生

**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：**

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）  
陳兆榮先生 南區民政事務處一級行政主任（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  
黃鴻源先生 食物環境衛生署南區環境衛生辦事處衛生總督察  
黃新民先生 房屋署房屋事務經理（港島四）  
譚慧珠女士 康樂及文化文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：**

伍家恕先生 規劃署高級城市規劃師／港島 5

**出席議程三（跟進事項四）：**

甘榮基先生 水務署總工程師／香港及離島區  
劉永強先生 水務署高級工程師／香港及離島區 2  
溫偉賢先生 水務署工程師／香港及離島（分配 6）

**出席議程三（跟進事項八）：**

高慧君女士 發展局文物保育專員  
李麗筠女士 發展局助理秘書長（文物保育）3  
陳致馨先生 萊坊香港拍賣，地產拓展顧問，估值執行董事

**出席議程四：**

卓巧坤女士 規劃署總城市規劃師/特別職務部  
雷裕文先生 規劃署高級城市規劃師／特別職務 1  
盧國中先生 土木工程拓展署港島及離島拓展處總工程師／  
離島



周國樑先生

土木工程拓展署港島及離島拓展處工程師 11（離島發展部）

楊詠珊女士

奧雅納工程顧問香港有限公司項目經理（規劃）

議程四：  
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（第一階段社區參與）  
（本議題由規劃署及土木工程拓展署提出）  
（地區發展文件 2/2013 號）

---

87. 主席歡迎以下部門及工程顧問公司代表出席會議：

規劃署

- 總城市規劃師／特別職務 卓巧坤女士
- 高級城市規劃師／特別職務 1 雷裕文先生

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
- 工程師 11（離島發展部） 周國樑先生

奧雅納工程顧問香港有限公司

- 項目經理（規劃） 楊詠珊女士

88. 主席感謝有關部門及顧問公司認真準備是次會議，但礙於議程緊密，希望將簡介時間控制在 10 分鐘內，以便委員有充裕時間就關注事宜作重點討論。

89. 楊詠珊女士利用電腦投影片（參考資料一）簡介研究第一階段社區參與諮詢公眾的兩個初步土地用途方案的詳情。

90. 主席請委員備悉離島區議會已於 2012 年 12 月 17 日的會議上表示非常支持擬議土地用途發展規劃（下稱「擬議規劃」），南區區議會須尊重離島區議會和當區居民的意見。主席建議委員集中就擬議規劃對南區的影響，特別是交通事宜進行討論。

91. 朱慶虹太平紳士、陳富明先生 MH、柴文瀚先生、陳李佩英女士、麥謝巧玲女士、徐遠華先生、楊默博士及司馬文先生提出以下意見及查詢：

## 發展需要

- (a) 就香港整體利益而言，在人口增加、房屋和土地供應短缺的大前提下，擬議規劃不失為長遠增加住宅供應的可行選擇。但對南區而言難免存在憂慮，希望有關部門多加考慮南區區議會對上述規劃的關注；
- (b) 認同南丫島的發展需要，非常支持擬議規劃，建議利用海怡半島設有碼頭和港鐵站的優勢，改善南丫島對外的交通配套；以及
- (c) 為應付本港日後的經濟發展需要，建議相關部門考慮在南丫島發展大學、會議中心、酒店及賭場等用途。

## 對南區的交通影響

- (a) 現時，南區是許多人來往南丫島的中轉站。關注擬議規劃對南區，特別是香港仔一帶的影響。詢問有否分析現時及預計以渡輪、街渡或其他途徑經香港仔來往南丫島的人流、是否設有「泊車轉乘」停車場及上落客點，以及擬議規劃帶來的交通影響；
- (b) 相信南丫島原居民支持於島上興建住宅的其中一個原因，是希望藉增加島上居住人口調整來往南丫島的渡輪班次。現時南丫島的渡輪只來往中環和香港仔。中環是商業中心，設有大型公共交通交匯處，相信能應付南丫島人口增長帶來的額外交通流量。然而，香港仔缺乏完善配套以接駁港鐵或其他交通工具，加上南丫島居民一般以香港仔為中轉站前往其他地方，而香港仔隧道現時經常出現擠塞，擔心增加人口和渡輪班次對南區整體交通會造成重大壓力；以及
- (c) 建議相關部門在進一步研究擬議規劃時，應為南區進行詳細的交通影響評估，包括研究香港仔的交通配套和應付南丫島額外人口的設施配套等。

## 對南丫島的影響

- (a) 因地勢問題，南丫島上的陸路交通配套未如理想，或會對發展南丫島成為低密度住宅或旅遊景點造成障礙；
- (b) 南丫島現時人口約為 6 000 人。擬議規劃方案下，人口將增加約一倍，增幅度驚人，將為島上的社區設施和交通配套帶來沉重壓力；

- (c) 方案 2 造成的人口壓力較少，但憂慮此方案會將南丫島打造成私人化、階級化的高尚住宅或酒店區，不但未能紓緩現時本港的實際住屋需求，甚至令普羅市民日後不能繼續享受南丫島的優美環境；
- (d) 方案 1a、1b 及 2 的擬議樓宇高度於市區而言的確非常理想，但南丫島現有樓宇一般樓高三至四層，興建八至 12 層的建築物已足以對島上現有發展模式、生活形態和自然景觀造成巨大衝擊。南丫島的特色在於提供悠閒寫意的鄉郊環境予遊客消遣休息，島上居民亦希望生活環境保持舒適寫意，故不贊成太大規模的發展模式和擬議建築物高度；以及
- (e) 如政府採取全私營的發展模式，上述憂慮大有可能變成事實。在有進一步資料前，暫時不支持擬議規劃。

### 其他意見

- (a) 南區鄰近南丫島，而且區內居民喜歡到南丫島消遣，佔島上遊客一定的比例，故南丫島如有長遠且大規模的發展計劃，相關部門亦應一併考慮南區區議會的意見；
- (b) 漁業對南丫島和南區至為重要，關注擬議規劃對附近漁排造成的影響；以及
- (c) 以赤柱為例，政府於開發新地區時，初期必須興建公營房屋和資助房屋，以確保有一定居住人口支持社區的基本發展，而其他社區設施如學校和旅遊配套設施等則需時建立。建議相關部門參考類似地區的發展模式，提供進一步資料供區議會討論。

92. 卓巧坤女士就委員的意見及查詢綜合回應如下：

### 對南區的交通影響

- (a) 現時，南丫島有渡輪服務來往香港仔。研究顧問正構思不同交通配套，包括在島上增設碼頭及優化連接索罟灣和蘆鬚城的陸路系統等，以強化南丫島的通達性；以及
- (b) 前南丫石礦場地區將於 2020 年後逐步提供發展用地，而屆時港鐵南港島線已經通車。研究顧問將於研究下一階段就未來的交通情況進行詳細的交通影響評估。

## 對南丫島的影響

- (a) 第一階段社區參與旨在就兩個初步土地用途方案（方案 1a、1b，及 2）徵詢市民的意見。在房屋供應方面，兩個方案將提供資助房屋和私營房屋，但不包括公共租住房屋。現時正就兩種房屋的比例諮詢公眾，有關細節包括實施安排暫時未有定案，將於稍後階段才作進一步研究；
- (b) 備悉委員對擬議建築物高度和密度的關注。為配合前南丫石礦場和周邊的整體環境，經初步評估後，方案 1a 及 1b 建議房屋採用梯級式高度輪廓設計，靠近海濱的由四層高樓宇逐漸遞升至近山位置最高為 12 層的樓宇，以保留足夠景觀和山脊線。根據所進行的初步評估，從主要觀景點眺望，山脊線不會被建築物阻擋。署方將於下一階段就房屋的種類、比例和密度作深入研究；以及
- (c) 南丫島不但受中外旅客歡迎，亦是本港居民的熱門旅遊點之一，加上臨近海洋公園，故方案 2 的發展概念以居住及旅遊為主，希望藉以強化南丫島成為南區的旅遊中心點，為遊客提供更多選擇。為配合此方案的渡假特色，將開放人工湖，並興建海濱長廊、水上活動中心及生態旅遊中心等旅遊設施予市民享用。至於設施的具體詳情，將於下一階段繼續研究。

## 其他意見

- (a) 於推展下一階段研究時會一併考慮於現階段收集的所有意見；以及
- (b) 將於下一階段按環境影響評估研究及可持續發展研究，評估擬議發展規劃對區內的水質和魚類養殖場的影響。

93. 楊詠珊女士就委員的意見及查詢補充以下：

## 對南區的交通影響

- (a) 現時，索罟灣的人口約為 500 人，而榕樹灣的人口近 6 000 人。根據有關部門的統計數字，於星期日由香港仔前往索罟灣及榕樹灣單程載客量分別約有 200 及 500 人次，而在同日由中環前往索罟灣及榕樹灣單程載客量則分別約有 500 及 4 000 人次，主要原因是來往榕樹灣的船期較索罟灣頻密，前者約半小時一班，後者約超過一小時一班；

- (b)南丫島居民大多前往中環上班，或到中環接駁其他公共交通工具，加上現時由香港仔來往南丫島的街渡服務非常方便，日後的渡輪服務將以接駁南丫島至中環為主；
- (c)曾研究於海怡半島設立公眾渡輪碼頭的建議，但由於鴨脷洲海旁一帶多為私人地段，或由政府租予駕駛學院、油庫等用途，公眾碼頭地點與擬議港鐵站亦有一定距離。經考慮星期日由香港仔前往榕樹灣之街渡單程載客量只有約 500 人次，提供額外的公眾碼頭未必合適；以及
- (d)將於下一階段就未來的交通情況進行更詳細的交通影響評估。

### 對南丫島的影響

- (a)南丫島現時為無車社區，相關部門曾舉辦三場公眾論壇/工作坊以收集市民意見，大部分意見表示希望保留現有的無車社區。故在擬議規劃下，除了緊急救援通道外，島上將不會提供任何行車通道；
- (b)將來市民可取道海濱走廊來往蘆鬚城，或利用行山路徑來往島上各地，現時亦設有街渡服務來往索罟灣和榕樹灣；以及
- (c)會繼續研究日後的交通配套會否對南丫島造成壓力。

### 其他意見

- (a)會小心處理擬議規劃對魚排及環境的影響；以及
- (b)將按《環境影響評估條例》就水質、環境、對魚排的影響作詳盡的環境影響評估，然後將報告提交環保署審核。

#### 94. 徐遠華先生及司馬文先生繼續提出以下意見及查詢：

- (a)在上述兩個方案（方案 1a、1b 及 2）中，均包括遊艇停泊設施和「綜合發展區」，詢問有關詳情；
- (b)傳聞政府正計劃建造橋樑以接駁南丫島及南區，並在兩者之間開闢人工島提供住宅用地，詢問有關計劃是否屬實；
- (c)在擬議規劃下，南丫島的居住人口將增加逾倍，而且人口將集中於臨近香港仔的索罟灣一帶，認為相關部門低估了日後來往南丫島與香港仔的人流。隨着人流增加，有需要於南區設立合規格的公眾碼頭；以及
- (d)相關部門應向委員簡介在每個方案下的交通配套安排，但署方現時提供的資料不足，委員未能就人口目標提供意見，更不能貿然支持擬議土地用途方案。

95. 主席請相關部門備悉南區區議會的關注。
96. 卓巧坤女士就委員的意見和查詢補充如下：
- (a) 南丫島具旅遊吸引力，故初步方案建議利用優質的海濱提供公用遊艇停泊處；
  - (b) 「綜合發展區」並不屬於研究地點的範圍，但由於「綜合發展區」位於石礦場西面，故亦包括在可行性研究的範圍內。根據現有的大綱圖，該「綜合發展區」的規劃意向是為住宅用途，故構思亦會與研究地點的建議用途相容；
  - (c) 在初步方案下，規劃人口由 2 800 人（方案 2）至 7 000（方案 1b）不等。署方於完成第一階段諮詢後，將進一步制訂具體實施安排、人口、房屋種類等細節，並進行交通影響評估，以研究確實的交通接駁安排；以及
  - (d) 渡輪服務的班次必定會配合居住人口的增加而改善，故建議在索罟灣至中環線增加中途站。署方會進一步研究有關發展對香港仔和鴨脷洲的交通影響。
97. 盧國中先生澄清，政府現時並沒有計劃建造橋樑接駁南丫島至香港仔或鴨脷洲。
98. 主席請相關部門備悉委員會的意見，特別是擬議規劃對區內的交通影響。如有進一步關乎南區的資料，請相關部門盡快諮詢南區區議會。

## 附錄 8: 與南丫島北段鄉事委員會會面意見摘要



# 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

## 與南丫島北段鄉事委員會會面——意見摘要

日期： 2013年2月20日  
地點： 南丫島北段鄉事委員會會議室

### 1. 與會者

陳連偉先生主席  
周慶福先生副主席  
余麗芬女士（鄉事委員會執行委員及離島區議會議員）

### 2. 討論議題

#### 2.1 發展主題

南丫島北段鄉事委員會支持發展前南丫島石礦場。前南丫島石礦場並非天然環境，如否決發展，會浪費該片土地。

#### *房屋*

研究地點應以適當密度發展。相對於有超過 2 萬人口的長洲，南丫島面積多達 1,420 公頃，應可容納更多人口。然而新發展不應以單一發展商的模式發展，以避免該地方發展成愉景灣或馬灣一般。應混合私人、津貼房屋及其他設施，把研究地點發展成一個開放式社區。

對於南丫島房屋需求及空置率問題，他們認為南丫島房屋空置率十分低。而在牙較灣的 12 幢空置房屋，則由於業主建旺發展在 1997 年之前以 7 千萬投下該地，並希望以每平方呎 \$20,000 元的不合理價錢出售，故一直丟空至今，令人誤會南丫島房屋空置率高，另外這發展亦令南丫島的其他房屋價錢上升。

#### *旅遊*

南丫島擁有一些旅遊資源，包括：

1. 將於 2015 年落成，為於南丫島下尾灣的 35 座風車
2. 菱角山的奇形怪石及南丫島南部的綠海龜
3. 由南丫島北面的北角至蘆荻灣、鹿洲至南丫島南面沿岸的風景怡人的行山徑
4. 南丫島南部及北部共 12 條各具特色的村落及風水林

香港需要更多風景點。政府須改善鄉村道路、碼頭、廁所等旅遊配套設施，以增加南丫島和香港整體的吸引力，以增加本土就業。

## 2.2 設施及土地用途

### *遊艇停泊處*

與會者不支持於索罟灣發展遊艇停泊處，認為該處已成樽頸位，不適合停泊遊艇，亦會影響養漁業發展。

### *人工湖*

建議人工湖應作美化景觀之用，供年輕人遊玩和享樂。

### *政府、機構或社區用途*

即使將來人口會增加，南丫島北部的居民都不能受惠。由於路途遙遠，南丫島北部的居民未必能享受南丫島南部的社區設施。

即使加上前南丫島石礦場的將來發展，南丫島南部的人口都比北部少，因此如果政府為南丫島南部提供的社區設施比南丫島北部多的話，則會對南丫島北部的居民不公平，他們一定會質疑政府有沒有妥當使用公帑。另外，他們建議提供安全網服務，例如為南丫島北提供緊急車輛通道，而工程不應因少數人士反對而擱置。

## 2.3 發展理據

建議發展要有理據支持，包括：

- 有關環境及生態保育研究數據
- 法定程序
- 政策支持
- 公平善用公共資源

鄉事委員會指出現時一些政府／社區計劃如單車停泊計劃的進度會被少數人士阻礙，忽略大多數人士的利益。兩個鄉事委員會、離島區議會及當地村民希望南丫島有更多發展。政府應先考慮當地村民需要，而不應受少數人士或其他外來人士左右。鄉事委員會樂意為發展計劃收集市民意見，並促請政府儘快落實計劃。

2013年2月20日

## 附錄 9: 與環保團體、專業學會及關注團體的焦點小組會議 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

## 與環保團體、專業學會及關注團體的焦點小組會議——意見摘要

日期： 2013年2月6日  
地點： 中環愛丁堡廣場3號展城館

### 1. 與會人數

總共有 18 位與會者出席是次焦點小組會議。與會者分別代表專業團體(包括香港測量師學會、香港規劃師學會、香港城市設計學會及香港園境師學會)、環保團體(包括香港地貌岩石保育協會、活在南丫、南丫南關注組及 LINC)和當地非政府機構(Motat Community、聖雅各福群會、南丫網及香港基督教青年會)。

### 2. 討論議題

#### 2.1 發展主題

##### *房屋發展*

香港規劃師學會指出三個土地用途方案的分別不大，並認為房屋發展不可行。房屋發展的主題既非高尚住宅，亦非為切合香港需要而為低收入階層提供的可負擔房屋。

香港測量師學會認同較富裕的人士不會選擇於研究地點居住，但研究地點同時亦不能為一般大眾提供就業的機會，故此於此地點發展房屋並不可行。而有關的人口數目亦不足夠以提供學校或醫院等社區設施。他認為特首建議於此地點興建資助房屋是與地區原本的發展主題及保育意向背道而馳。

##### *房屋發展以外的其他用途*

香港規劃師學會認為建議房屋發展不能滿足本地房屋需求，因此建議考慮其他土地用途。

活在南丫表示環保團體早於 2011 年及 2012 年的公眾諮詢中提出應於研究中考慮非房屋發展的土地用途。他們不明白為何房屋發展突然成為本研究建議土地用途的首要考慮。他們認為研究需要考慮其他土地用途，例如體育及康樂、旅遊及生態教育等。

## **發展應符合南丫島的規劃意向**

活在南丫指出有關建議土地用途方案不符合南丫島分區計劃大綱圖中保育南丫島自然景觀及文化傳統、提供康樂設施及旅遊景點的規劃意向。他們認為擬議發展與南丫島的自然及鄉郊環境不相融，並擔心擬議發展會鼓勵如南丫島博寮港這一類由發展商提出的發展。

活在南丫指出現時的規劃意向中營造無車環境的建議極具前瞻性，將來的發展亦應該建基於此，以締造具有良好步行環境的社區。

## **旅遊、生態教育及休閒用途**

活在南丫建議考慮英國「伊甸園計劃」的概念，興建提供休閒及教育設施的世界級主題公園，並且維持現時香港基督教青年會度假營的運作，提供生態及環境教育的元素，吸引公眾離開城市來感受大自然。此建議可以提供就業機會，作為可持續生活的典範，並且實現南丫島的規劃意向。

香港規劃師學會認為由於旅遊用途與住宅用途的交通需求有別，不會於繁忙時間產生上下班的高交通流量而對交通系統構成影響，故此認為旅遊發展是比較可持續的用途。

香港規劃師學會指出研究團隊雖然提及研究地點能與海洋公園產生協同效應，但建議的用途卻與海洋公園沒有關連。

香港城市設計學會表示阿特金斯顧問有限公司曾於 2000 年為規劃署進行有關旅遊發展的研究，當時指出整個研究地點可作旅遊發展，香港城市設計學會亦認為旅遊用途可以為南丫島提供就業機會。

## **地質教育**

香港地貌岩石保育協會建議利用前南丫石礦場的歷史，把地點發展為旅遊景點，並且可以建立有關石礦場的博物館來講解採礦的歷史及展示如南丫島岩套（Lamma Suite）這一類南丫島獨有的花崗岩。

## **其他主題**

香港規劃師學會建議考慮不同的娛樂用途，例如水上活動、研究及教育機構，以及與海洋生態和漁業文化有關的用途。

香港規劃師學會建議把一些現時位於市區的政府、機構或社區的用途搬遷至研究地點，以釋放市區的土地作其他用途。

## 2.2 設施及土地用途

### *採礦業博物館*

香港地貌岩石保育協會建議利用前南丫石礦場的歷史，把地點發展為旅遊景點，並且可以建立有關石礦場的博物館來講解採礦的歷史及展示南丫島獨有的花崗岩，如南丫島岩套（Lamma Suite）。

### *酒店及水上活動中心*

香港測量師學會擔心酒店及水上活動中心等用途不可行，因為缺乏足夠專業的專業人員營運。

### *遊艇停泊區*

香港測量師學會認為遊艇停泊區的建議不可行及不切實際，他指出香港仔遊艇停泊區成功的原因是由於可以把遊艇停泊於停泊區，然後再前往其他區。但倘若把遊艇停泊於研究地點的停泊區，則沒有其他目的地可去。

香港基督教青年會指出南丫島對出的水域十分繁忙，並且經常有大型船隻使用。他們擔心建議遊艇停泊區會導致更多海上事故。

### *度假營*

香港基督教青年會現時於研究地點為市區人士提供康樂設施，並且聘用當地人士提供交通接駁，製造了經濟及就業機會。他們希望這些活動能夠繼續進行。

### *抵禦颱風的設計*

香港基督教青年會指出根據去年十號風球吹襲時的經驗，研究地點並非如索罟灣般位處於有利位置，而容易受到颱風影響。故此需要提供相關設計來抵禦颱風的影響。

## 2.3 生態及地質保育

### *保育自然海岸綫*

香港地貌岩石保育協會及 LINC 表示自然海岸綫是本港珍貴的資源，認為不應影響位於研究地點及附近海岸保護區的自然海岸綫，以保護海洋生態。LINC 要求研究團隊承諾不會影響自然海岸綫。

香港地貌岩石保育協會擔心位於研究地點旁的綜合發展區的自然海岸綫會受到破壞，他們指出建議連接研究地點及蘆鬚城的行人徑會破壞自然海岸綫。

### **關注擬議發展對生態的影響**

LINC 不同意南丫南的生態價值低的結論，並且不滿沒有就擬議發展建議緩減生態影響的措施。他們要求研究顧問探討擬議發展在海洋生態及光害方面對索罟灣一帶的海洋哺乳類動物、兩棲類動物、珊瑚及漁業文化活動的影響。

香港園境師學會強調研究地點的生態價值不應由研究顧問訂立，而應該由漁農自然護理署確定，並提醒研究顧問漁農自然護理署就生態影響所提供的意見十分重要。

香港基督教青年會指出現時於人工湖及山上有不同的生物，擔心發展會趕走他們。

## **2.4 對提供基建設施的關注**

香港測量師學會關注人口增加帶來的交通影響。

LINC 擔心渡輪營運者及運輸署會因載客量低，未必接受研究顧問建議的渡輪航綫。LINC 亦批評會中沒有運輸署的代表回應有關問題。

聖雅各福群會亦表示擔心人口增加會加重交通的負荷。

## **2.5 對社會影響的關注**

聖雅各福群會擔心人口增加或會改變當地居民的生活方式。

LINC 及 Mo Tat Community 投訴索罟灣的警察服務不足，擔心當地的治安會因擬議發展而變差。

## **2.6 對研究過程的意見**

### **策略性規劃的需要**

香港規劃師學會認為策略性規劃應該是由政策主導，有關藍圖亦不能在沒有根據的情況下建立，故此本研究應從策略性規劃的層面著手而不是繪製平面圖。他們建議研究應先確認本地最大的需要、回顧研究地點的限制和潛力，以及評估具可持續性及可行的用途作將來發展。為了確保建議用途的可行性，建議政府亦需要就關鍵規模、商業效益及城市經濟方面進行研究。

香港城市設計學會和應研究沒有考究南丫島居民的實際需要，亦未能提供落實藍圖的策略和政策。香港測量師學會建議進行市場調查來決定南丫島的定位。

### **願景缺乏持份者的共識**

香港城市設計學會質疑研究訂立土地用途及願景的方法，認為現時的願景未能涵蓋所有持份者的意見，故此大家未能達成共識。

香港城市設計學會批評研究的願景是為一小撮人所建立，沒有社區人士的參與，故此擬議方案未能回應地區人士於會中提出的願景。

### **擬議土地用途未能符合指導原則**

香港城市設計學會指出建議土地用途未能達到當地持份者的願景，不符合建議的指導原則。

### **缺乏對南丫島發展背景的研究**

活在南丫對製定擬議土地用途方案時沒有研究南丫島的整體背景表示不滿，並認為本研究沒有考慮南丫島的其他發展，例如空置的房屋（建旺發展有限公司的「Lamma 1」）、發展商的土地儲備、南丫南的建議發展、以及南丫島面對的巨大發展壓力。由於缺乏南丫島整體資料和規劃背景，公眾在不知情的情況下難以作出決定。

香港規劃師學會的同意活在南丫的意見，認為本研究缺乏對整體背景的瞭解。

香港測量師學會及活在南丫要求政府研究在沒有就業機會及需前往市區就業的前題下，有多少人願意在南丫島居住。

### **園景及景觀評估**

香港園境師學會認為要就研究地點進行園景及景觀評估，以瞭解地點的總體園景及景觀特徵，並且向公眾講解。香港測量師學會亦表示需要保存研究地點的自然景觀及資源。

### **研究的下階段工作**

活在南丫擔心本研究進入第二階段時，於本階段收集的公眾意見無法帶來改變，並詢問會否於下階段研究時考慮其他新的土地用途建議。



## 2.7 對公眾參與過程的意見

### *於先前的公眾參與活動中發放錯誤信息*

LINC 不滿研究顧問曾向當地居民承諾建議發展能為他們興建學校及提供醫療服務，但卻於會中亦否認他們於先前的公眾參與活動中曾作出有關承諾。

### *資料交流*

LINC 建議政府把有關生態研究的資料上載至研究網頁讓國際觀察者審閱。

LINC 批評研究團隊自 2011 年至今仍未能提供與環境有關的技術研究資料，同時亦沒有回應研究地點與具特殊科學價值地點的距離。

香港規劃師學會表示雖然本階段的公眾參與會於此焦點小組會議舉行後完結，但他們仍希望能夠為研究團隊提供意見，並且要求政府繼續聆聽公眾的意見。

活在南丫邀請顧問團隊與他們到南丫島考察，瞭解島上居民現時面對的困難，包括缺乏旅遊及生態教育的地點，以及沙灘和河流堆積垃圾的問題。

### *不合適的公眾諮詢時間*

LINC 及活在南丫批評本階段的公眾諮詢安排在兩個大假期之間，並不是合適的時間。

2013年2月7日

## 附錄 10: 與旅遊及酒店業的焦點小組會議意見摘要

# 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

## 與旅遊及酒店業的焦點小組會議——意見摘要

日期： 2013 年 3 月 4 日  
地點： 北角政府合署土木工程拓展署會議室

### 1. 與會者

洪忠興先生（香港旅遊發展局）  
梁建恆先生（香港旅遊發展局）  
張靜妍女士（香港旅遊發展局）  
吳先生（香港生態旅遊學會）

### 2. 討論議題

#### 2.1 酒店需求

由於來港的過夜旅客數目有雙位數字增長，梁先生認為增加酒店房間可以滿足不同旅客的需求。

#### 2.2 酒店的定位

洪先生指出有關水療度假酒店的研究於 7 至 8 年前完成，其研究結果可能已經不再合適。他認為在香港發展水療度假酒店難與其他東南亞國家競爭，而運動度假酒店亦不在考慮之列。他估計以中藥保健為主題的高級度假酒店可能會較吸引。

張女士表示由於內地有很多漁村，故此大澳漁村不能吸引內地遊客。而歐美旅客可能會認為研究地點太接近鴨脷洲的高密度現代化發展，而年輕探秘的旅客則可能是研究地點發展酒店的客源。

於會中曾討論到研究地點與商業中心區只相差 30 分鐘的距離，發展酒店有機會為商務旅客營造良好的低矮建築環境。梁先生表示任何級別的酒店亦有其顧客。

於會中亦討論到為家庭旅客提供酒店的可能性。梁先生認為應提供面積約 10,000 至 15,000 平方尺的大型室內場地，以進行爬繩或其他不同類型的活動。另外，酒店亦可以提供相通的房間，增加營運彈性，並可參考日本的大型溫泉度假酒店。另外，洪先生亦建議參考 Club Med 度假村的運作，包括為家庭提供進餐、遊玩及托兒等服務。

### 2.3 酒店的規模

梁先生認為小型的酒店（如 60 間房間的酒店）將會難以營運，而 5 星或 6 星的高級酒店則會在營商方面比較可行。

### 2.4 交通及通達度

洪先生指出對於位處離島的酒店發展，交通是重要的考慮，其次就是颱風時的安排。

會中討論到索罟灣與研究地點之間的渡海小輪接駁。由於兩個地點之間的航程較短，亦有魚類養殖區的限制，他們關注小輪有沒有足夠的空間航行及調動。

應該於發展酒店的地點及市區，例如在香港仔或鴨脷洲提供酒店特定使用的碼頭／登岸梯級。

### 2.5 酒店設施

發展度假酒店須在酒店內提供足夠的設施，以及較隱蔽的環境，建議可以參考泰國悅榕莊酒店的模式。

### 2.6 人工湖

人工湖不需要納入酒店設施的一部分。但若酒店需要管理此人工湖，投資者／營運者可能會因有關成本及責任問題而有所保留。

### 2.7 可持續旅遊

會中有討論可持續旅遊的概念，與會者同意如於研究地點作可持續旅遊，則必須要保育索罟灣的本土特色。

吳先生指出很多人認為漁村及漁民文化是重要的特色，而現時的南丫島漁民文化村是個景點，石礦場亦是重要的特色，但擔心酒店發展會阻擋石礦場的特色。

同時他指出南丫島的生態旅遊導賞團頗受歡迎，他的顧客包括本地香港人、海外旅客及較年輕的內地遊客。他們對島上的植物、岩石、文化、環境的改變及轉變中的鄉村、漁村及漁民的作業都感興趣。如果這些旅客能在島上留宿一至兩夜的話，則安排可以更好。

他擔心發展度假酒店可能需要很多輔助設施，故此憂慮會對環境及漁民文化有連鎖的影響。他認為海鮮街是南丫島的重要特色之一，因此不同意梁先生

建議於酒店內設海鮮酒家。他指出酒店不應太高級，而附近的設施亦不應過多，以保留該區的特色

梁先生建議以石礦場為酒店的主題，可能會減少對環境的影響，同時酒店可以與山丘及自然環境融合，以共生的模式營運。

洪先生指出外國的高級酒店會比較著重可持續旅遊的發展，它們會利用本地的建築材料、使用本地農作物、為當地提供就業機會以及保育本地文化。相反，廉價酒店未必能夠實踐可持續旅遊發展。

## **2.8 毗鄰用途**

建議包括：

- 將人工海岸綫重建為人工石灘
- 應將建議的碼頭伸延成長橋至海灣，像諾維奇灣的例子，以增加吸引力
- 房屋及其他發展可能會對擬議酒店帶來影響，所以應為酒店提供分隔及景觀緩衝。
- 如提供不同類型的酒店（高級／廉價），酒店之間須有景觀緩衝。
- 於酒店旁建立污水處理廠並不會造成滋擾，酒店可以利用此設施作為教育示範，例如以循環再用的污水作灌溉用途，可以成為一個景點。可以參考位於日本的德豪斯登堡酒店。

## **2.9 進一步諮詢**

建議就度假酒店對業界的吸引力，進一步諮詢旅遊業議會（總幹事董耀中先生）及香港酒店業主聯會（李漢城先生）。

香港旅遊發展局海外辦事處的職員會於本年 6 月回港參加會議，建議就度假酒店的市場接受程度徵詢他們的意見。

2013 年 3 月 5 日

## 附錄 11: 社區工作坊意見摘要

# 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

## 社區工作坊——意見摘要

日期： 2013年1月5日  
地點： 南丫島索罟灣天后廟對出空地

### 1. 參加人數

是次社區工作坊大約共有 80 人出席，當中有 64 人參與小組討論。

小組討論分開 8 組進行，當中 5 組以廣東話進行，其餘 3 組以英語進行。

### 2. 討論議題

#### 2.1 未來發展主題

與會者討論過各發展主題方案的不同元素，但大部份沒有明確表示對各方案的喜好。只有一組明確表示支持初步方案 1A，但建議加入旅遊／酒店用途。

有不少組別認為研究地點應發展成環保社區，並尊重當地的漁村文化。

大部份組別認同於研究地點發展房屋，但須為市民可負擔的房屋。有組別認為房屋發展應先照顧包括村民及漁民等地區人士的房屋需要，不應為吸引島外人士居住。

有組別贊同於研究地點發展酒店，亦有組別贊成發展旅遊，但不一定是酒店。有組別建議度假村形式發展，並配合生態旅遊元素，讓一般大眾也能受惠。另外，亦有不少與會者贊同加入教育元素。

#### 2.2 人口及發展密度

有組別支持研究地點應容納更多人口，有兩組認為適當人口應為 5,000 至 7,000 人。

有其他組別認為應只為地區人士提供可負擔的房屋。有一組認為三層房屋發展較為適合，但沒有提及應容納多少居民。另外有一組建議分階段作有機發展。

有兩組人士表示不想在研究地點有任何人口發展。

## 2.3 設施及土地用途

### *遊艇停泊處*

所有組別均反對遊艇停泊處，認為一般市民既不能使用有關設施，有關發展亦不配合索罟灣地區漁村文化。

### *人工湖*

所有組別均認為人工湖有獨特之處，應予保留。大部份組別認為應完整保留人工湖，但亦有組別認為可考慮縮少人工湖面積，但要配合優化措施。另外，大部份組別認為人工湖應提供水上活動，但亦有組別認為人工湖應只作美化用途。

### *酒店*

兩組人士贊同酒店發展，有其他組別認為較適合度假村形式發展，並加入生態教育／旅遊元素及訓練設施，例如攀石及歷奇設施等。

### *水上活動中心*

有少數組別支持擬議水上活動中心，但有意見認為人工湖太小，不適合作水上活動。

### *其他*

有意見認為發展研究地點要加入環保措施，例如可利用再生能源、提供回收設施及低碳措施。

不少意見認為要提供社區設施，包括診所、消防局及圖書館等，以照顧居民所需。

有組別建議參考倫敦「伊甸園計劃」(<http://www.edenproject.com/>)，並把有關概念放入研究地點。

## 2.4 對外連接

所有組別贊成興建新的渡輪碼頭以提供渡輪服務來往中環及香港仔。有組別建議渡輪服務應連接鴨脷洲，以提供快捷連接到港鐵。

所有組別贊成改善研究地點及蘆鬚城的連接，他們認為即使需要填海，亦值得興建連接道路。但有意見認為應小心設計道路，盡量減少填海，亦有意見



認為避免使用混凝土物料，以減輕對環境影響。有一組建議道路可讓緊急車輛使用。

2013年1月5日

## 附錄 12: 社區論壇意見摘要

# 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

## 社區論壇——意見摘要

日期： 2013 年 1 月 12 日

地點： 南丫島榕樹灣榕樹嶺一號南丫北段公立小學

### 1. 參加人數

是次社區工作坊大約共有 80 人出席。

### 2. 討論議題

#### 2.1 指導原則

不少與會者關注研究如何訂立指導原則，及方案如何符合可持續發展原則。主要關注如下：

- 人口及發展密度增加對社區的影響
- 南丫島在基礎建設及生態方面的負載能力
- 應保護自然生態
- 認為有關計劃方案與索罟灣地區的漁村及漁民文化沒有關係
- 新發展會扼殺舊／現有發展
- 應保留地區小店、家庭營運商店的本地特色，不要 7-11、惠康、百佳等連鎖店
- 研究如何促進本土小型經濟發展
- 有關計劃方案並不合符合社會及環境方面的可持續發展
- 社會影響評估的範圍應包括整個南丫島，而不應只限於索罟灣

有意見擔心南丫石礦場發展擬議發展會進一步使前南丫石礦場的發展更密集，為多層／高密度的發展（如模達灣發展）立下先例。

#### 2.2 基線資料

有與會者對是次研究缺乏技術及基線資料表示失望，不少與會者詢問有否進行生態及其他基線環境調查，並要求查閱有關報告。

有意見認為研究地點並非荒廢土地，而是擁有高生態價值的地方。但有其他意見認為該處曾作採礦發展，植被生長緩慢，生態價值不高。

## 2.3 未來發展主題

有與會者表示不想受制於三個方案選擇，希望撤消前設方案，要求重新開始研究。有建議應加入「沒有發展」的方案選擇。

### *房屋*

有意見詢問為何所有方案均有房屋發展，有意見認為研究範圍不應發展房屋。其他關注事項包括：

- 要求政府證明有房屋需求
- 香港需要的房屋發展並非設有遊艇設施的房屋
- 有意見憂慮索罟灣會變成另一個愉景灣

亦有意見建議吸取澄碧邨及梅窩發展規模不足的失敗經驗，要求研究地點作更高密度發展。

### *旅遊*

有意見關注擬議的旅遊發展模式。

- 一位與會者認為生態教育中心對保護環境幫助不大，只是形象工程；但  
有其他意見認為生態教育中心可作研究地點的發展主題
- 遊客不是因為建築物而前來，而是為了觀賞綠色景緻
- 索罟灣應發展成社區公園

## 2.4 人口及發展密度

關注事項如下：

- 現時人口將增加 330%
- 新建築物高達 12 層，相對現時建築物只有 3 層
- 房屋供應對象是為本地人士，抑或是區外／富裕人士

## 2.3 設施及土地用途

### *遊艇停泊處*

多數參加人士認為遊艇停泊處與地區生活環境並不協調。一名參加人士表示當地漁民擔心遊艇停泊處對魚類養殖場的影響。

## *其他*

其他建議包括：

- 社區公園
- 當區所需的醫生及學校
- 服務小童及殘疾兒童的外展中心

### **2.4 對外連接**

如要改善索罟灣的渡輪服務，政府不應在研究地點增加更多人口，而是應該制定運輸政策。

### **2.5 實施安排**

有意見關注發展資金的來源、基建成本及成本效益。

### **2.6 公眾參與**

有少數參加者不滿於公眾假期和節日期間舉辦公眾參與活動，令他們無暇討論議題，要求延長一個月諮詢期。

有意見要求研究團隊應與個別環保團體及當地村民（非鄉事委員會）溝通。

有參加者查詢第二階段公眾參與活動會否提供其他方案，及會否舉辦額外公眾參與活動。

2013年1月12日

## 附錄 13: 公眾論壇意見摘要

# 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

## 公眾論壇——意見摘要

日期： 2013年1月19日

地點： 中環展城館

### 1 參加人數

是次公眾論壇大約共有 80 人出席。與會者來自不同背景，包括南丫島村民、南丫島居民、非南丫島居民、遊客、香港城市設計學會及工程界社促會。

### 2. 討論議題

#### 2.1 發展主題

建議以可持續發展模式發展生態旅遊，配以適量的房屋及酒店發展。未來發展不應違反南丫島作為香港後花園的功能。

#### *房屋*

不少參加者（包括當地村民及非南丫島居民）支持初步方案 1A。他們期望隨著人口增加，當地的設施會得以改善，為居民帶來方便。他們認為少於 5,000 人口的低密度發展能夠在環境及發展中取得平衡。

有參加者認為現時房屋問題嚴重，必需善用土地。南丫島南段鄉事委員會主席認為要增加人口以提供更好的設施及交通服務，他表示南丫島居民全力支持計劃。有參加者亦認同現時人口、交通、經濟及醫療服務不足。

香港城市設計學會認為當地人口不足以支持提供必須的社區設施，例如學校，以服務南丫島。有參加者（包括工程界社促會）認為香港土地不足，隨著整體人口增加，香港需更多土地興建房屋，建議研究地點可作房屋用途，或把市區的政府設施搬到研究地點，以騰出市區土地作房屋用途。

很多參加者認為房屋發展並非為少數特權人士服務。支持興建資助房屋（居屋），並須讓當地居民優先受惠。

環保觸覺建議有關居屋容許飼養寵物，以成為該處的特色。

然而亦有意見反對房屋發展，認為索罟灣並不需要發展房屋。有參加者注意到建議計劃並沒有提供「無住宅」的發展方案。認為雖然有迫切需要興建房

屋，但不可忽視對清新空氣及康樂空間等需求。擔心三個方案帶來的基建及交通配套的建設會對生態、環境及漁村文化造成不可逆轉的影響。

有參加者指出資源錯配及房屋政策失效造成香港房屋需求問題，導致有屋無人住，有人無屋住的情況出現。

三個初步方案事前未有諮詢公眾，全部建議作高尚住宅及遊艇發展，未能解決房屋及社區需要。

質疑發展只會在南丫島提供少量房屋供應，無助解決香港房屋問題，倒不如發展其他用途，如可持續發展公園，並另覓地方興建房屋。

雖認同應為低收入人士提供房屋，但同時應考慮他們如何負擔交通費開支。

### **旅遊**

應改善社區及旅遊設施，增加南丫島以至全港的吸引力，增加本土就業。

詢問為何在 1995 年提出作的康樂用途方案改變，質疑房屋發展不能吸引遊客。該處應用作康樂、自然保育及教育用途。

建議發展可持續發展公園，參考英國「伊甸園計劃」，令地區人士受惠，同時吸引海外遊客。

關注酒店發展會對生態、環境及漁村文化造成不可逆轉的影響。

## **2.2 敏感設計**

關注到規劃署及土木工程拓展署規劃索罟灣時沒有在就當地環境進行敏感設計。香港城市設計學會認為所有方案仍參考過時的規劃準則，未能充份發揮該處的發展機會。根據政府以往於榕樹灣建議填海的表現，參加者擔心研究缺乏敏感設計，未能回應社區的訴求。

任何發展均要小心進行，並以可持續發展及「地方營造」手法進行，讓各方人士均可得益。

現時三個初步方案都與愉景灣的發展類似，沒有重視當地的天然及鄉郊特色。任何發展應重視南丫島特色，維持 3 層的建築物高度，以達致持續發展。



## 2.3 生態研究及全面規劃南丫島

有參加者認為為期 6 個月的生態研究並不足夠。在南丫島不同位置均有豐富的野生物種及具生態價值的地區，例如深灣的綠海龜及盧氏小樹蛙等。他們（包括生態教育及資源中心）促請當局為整個南丫島進行生態研究。創建香港及其他參加者亦認為應為整個南丫島進行全面規劃。

## 2.4 向公眾發放的資料不足

活在南丫不滿公眾能獲得的資料不多，包括其他發展、房屋需求，以及現時南丫島面對的生態環境問題等。另外，環保團體的意見亦被忽視。諮詢工作在缺乏實質證據的情況下進行，而向公眾發放的報告的資料則無關重要及不足夠。

## 2.5 設施及土地用途

### *遊艇停泊處*

有意見反對擬議遊艇停泊處，認為會破壞海灣內的魚類養殖場。有參加者詢問湖畔公園及遊艇停泊處的建議有沒有提供紓緩措施以避免與本地文化／索罟灣魚類養殖場有所衝突，以及減低對生態的影響。

### *人工湖*

有與會者建議應保育人工湖，並加設休憩設施。

### *酒店*

有意見支持發展酒店，但亦關注其對生態、環境及魚類養殖場的影響。

### *政府、機構或社區用途*

有意見要求提供預留土地提供政府、機構或社區用途及教育設施。隨著南丫島人口增長，政府應提供足夠政府、機構或社區用途土地，否則會引起社區及社會問題。

很多人士建議不同的社區設施，以滿足居民需要，建議設施包括診所、消防局、市場、學校、警署及郵局等。亦有關注滅火輪及消防局能否應付高層建築，故建議降低建築物高度。

## 2.6 對外連接

建議渡輪服務連接應連接模達灣及索罟灣。

有參加者同意應改善沿研究地點至蘆鬚城及索罟灣一帶沿海灘的连接。

## **2.7 實施安排**

南丫島南段鄉事委員會主席促請盡快落實房屋發展，認為房屋問題嚴重，必須善用土地。

有意見表示關注擬具發展的基建成本、對空氣質素及海洋環境的污染。創建香港亦關注污水處理、消防服務，食水供應及斜坡等事項。

不少參加者關注公私營合作發展模式及發展商機構。由於施政報告早已提出公私營合作發展模式，認為諮詢有關議題沒有意義，當地居民亦對公私營合作發展模式沒有興趣。他們建議設施如會所及湖畔應開放供公眾使用，擔心居民只到會所設施進食而不在本土海鮮檔用餐。環保觸覺關注到政府未必能夠控制發展時間表及市場價格。

有建議發展地點應作公開投標，避免壟斷。

## **2.8 最後階段的研究範圍**

活在南丫擔心公眾諮詢及研究結果於事前早已決定，詢問最後階段的研究範圍，以及有沒有足夠空間去修訂三個方案，以符合市民期望和回應意見者的關注。

## **2.9 其他**

有意見關注政府在分配資源時只考慮人口數字，忽略遊客對基建設施的需求，認為南丫島需要更多的社區設施。擔心增加人口的同時，南丫島的環境會受破壞。

應諮詢更多環保人士及團體。

2013年1月19日

## 附錄 14: 提意見者列表

編號	名稱	機構／個人
001	Ms. Leung	個人
002	嚴先生	個人
003	嚴先生	個人
004	周小姐	個人
005	Kennex	個人
006	陳明新	個人
007	黎慧芬	居民
008	Li Kim Hung	個人
009	Chan Yuk Liz	個人
010	溫榮	索罟灣居民
011	張佩芳	個人
012	李劍明	個人
013	文志新	個人
014	歐錦明	個人
015	陳名輝	個人
016	張文成	個人
017	梁佩芝	個人
018	朱榮私	個人
019	名稱不詳	個人
020	Yuen Kwok Wing	個人
021	Wong Chi Keung	個人
022	Chung Wai Ling	個人
023	Wgan Sai Lun	個人
024	劉少平	個人
025	吳九仔	個人
026	林有福	個人
027	彭亞根	個人
028	To Pui Yee	個人
029	名稱不詳	個人
030	Lee Moon Tong	個人
031	Chan SO	個人
032	黃牛仔	個人
033	蔡少比	個人
034	張俊賢	個人
035	胡蝶兒	個人
036	Cheong Chun Sing	個人
037	Tammy Chan	個人
038	葉寶員	索罟灣居民
039	黎玉蘭	索罟灣居民
040	李寶榮	索罟灣居民
041	王桂芳	索罟灣商戶

編號	名稱	機構／個人
042	Julie Chan	索罟灣商戶
043	Ling Tse Kit Kevin	居民
044	馮啟子	個人
045	名稱不詳	個人
046	黃志雄	個人
047	吳惠芬	索罟灣居民
048	楊錦霞	索罟灣商戶
049	楊美珍	個人
050	楊貴珍	個人
051	張西門	索罟灣居民
052	黎世明	個人
053	周蘊玉	個人
054	李少昱	居民
055	名稱不詳	個人
056	陳玉瑩	個人
057	周少英	個人
058	李惠敏	個人
059	Lai Pui Wai	索罟灣居民
060	Lai Pui King	個人
061	賴韻晴	個人
062	Violet	索罟灣商戶
063	鄭永昌	個人
064	鄭耀南	索罟灣商戶
065	Lee Chin Ping	索罟灣居民
066	Cheng Wing Hong	個人
067	胡嘉敏	個人
068	石世邦	個人
069	Kenneth Wu	個人
070	胡國正	索罟灣居民
071	胡美珍	個人
072	胡秀珍	個人
073	名稱不詳	原居民
074	胡錦珍	個人
075	譚社瑜	個人
076	名稱不詳	索罟灣居民
077	嚴蓮	索罟灣居民
078	梁英才	索罟灣居民
079	何惠玲	個人
080	周嘉軒	個人
081	蔡連英	個人
082	達	個人

編號	名稱	機構／個人
083	Joyce Yuen	個人
084	梁淑蓮	個人
085	袁華廣	個人
086	陳嘉欣	個人
087	馮金	個人
088	黃玉芬	個人
089	黃湛明	個人
090	夏倩儀	個人
091	夏夢華	個人
092	楊華輝	個人
093	黃志華	個人
094	蘇金成	個人
095	吳偉鵬	個人
096	張亞來	個人
097	黃佛有	個人
098	黃帶好	個人
099	黃嘉敏	個人
100	黃志偉	個人
101	邱均明	個人
102	楊金妹	個人
103	吳淑儀	個人
104	吳惠妍	個人
105	陳鳳儀	個人
106	黃秀連	個人
107	黃庭芳	個人
108	鄭嘉俊	個人
109	鄭得勝	個人
110	鄭家輝	個人
111	徐震宇	個人
112	鄭家碧	個人
113	名稱不詳	個人
114	謝妙梅	南區居民
115	張敬忠	個人
116	陳翠霞	南區居民
117	朱萬華	南區居民
118	姚莠汶	個人
119	Ho Kwok Fu	個人
120	Chan Yuen Kei Carmen	個人
121	黃貴蓮	個人
122	倫佩玲	南區居民
123	李慧儀	南區居民

編號	名稱	機構／個人
124	梁志偉	南區居民
125	馮淑鳳	南區居民
126	郭秀清	南區居民
127	張珮琪	南區居民
128	名稱不詳	南區居民
129	李秀芬	南區居民
130	劉添	南區居民
131	劉卓倫	個人
132	蔡麗霞	個人
133	Lau Wai Kee	個人
134	Cheung Kong Fai	個人
135	名稱不詳	個人
136	陳霞	個人
137	徐惠姚	個人
138	黃艷仙	個人
139	張少玲	個人
140	名稱不詳	個人
141	名稱不詳	個人
142	吳志鳳	個人
143	梁帶福	個人
144	名稱不詳	南區居民
145	黎敏明	個人
146	梁耀榮	南區居民
147	鄭志全	漁民
148	黎金彤	個人
149	鄭志成	個人
150	蘇玉英	個人
151	蘇玉英	個人
152	鄭志威	個人
153	鄭金水	漁民
154	鄭木金	漁民
155	鄭志成	漁民
156	梁亞福	個人
157	梁亞坤	個人
158	梁伙勝	個人
159	梁明遠	南區居民
160	Lee Kai Shing	南區居民
161	吳力光	南區居民
162	Rita Chow	南區居民
163	Eva Mok	南區居民
164	鄭疊開	南區居民

編號	名稱	機構／個人
165	鍾月群	南區居民
166	名稱不詳	南區居民
167	黎少琼	南區居民
168	曾雪英	南區居民
169	鍾麗明	南區居民
170	黃劍明	南區居民
171	顏白璇	南區居民
172	Chan Clarence	南區居民
173	Ching Siu Wai	南區居民
174	高錦永	南區居民
175	名稱不詳	南區居民
176	Alice Ng	南區居民
177	潘智華	南區居民
178	Ng Wing Keen	南區居民
179	名稱不詳	南區居民
180	楊少麗	南區居民
181	伍佩雪	南區居民
182	梁綺霞	南區居民
183	易立媽	南區居民
184	李茗	南區居民
185	Wong Lai Fan	南區居民
186	羅焯量	南區居民
187	蔡潤娣	模達灣原居民
188	周志富	榕樹下原居民
189	鄭惠華	榕樹下原居民
190	周樹棠	榕樹下原居民
191	周雪茵	南丫島南段原居民
192	周志忠	南丫島南原居民
193	黃申蘭	榕樹下原居民
194	Mandy	榕樹下原居民
195	Kwok Chi Keung	個人
196	周冠娣	模達灣原居民
197	陳英嬌	榕樹下原居民
198	吳亞金	南丫島南原居民
199	周土明	榕樹下原居民
200	劉漢華	個人
201	周傑凌	東澳原居民
202	沈惠卿	原居民
203	姚國浩	原居民
204	沈麗萍	原居民
205	姚雪瑩	原居民



編號	名稱	機構／個人
206	姚雲興	原居民
207	姚健業	原居民
208	姚健聰	原居民
209	周炳鳳	原居民
210	Yiu Yau Choi 姚有財	原居民
211	Li Kin Keung	個人
212	Tsang Hing Hong	個人
213	羅振洋	個人
214	Paul Lam	個人
215	George Lo	個人
216	Jennifer Lau	個人
217	Wong Yuk Man	個人
218	Lo Hung Cheuk	個人
219	Lo Kam Wing	個人
220	何焯成	個人
221	林博而	個人
222	李思樂	個人
223	文熾濠	個人
224	李寶基	個人
225	楊國耀	個人
226	鄭子達	個人
227	李天春	個人
228	翟念初	個人
229	蘇海祥	個人
230	黃富榮	個人
231	劉玉梅	個人
232	蘇志強	個人
233	孔嘉華	個人
234	蘇海龍	個人
235	蘇國新	個人
236	蘇何當	個人
237	郭見明	索罟灣居民
238	名稱不詳	個人
239	劉宏喜	個人
240	梁靜嫻	南區居民
241	名稱不詳	南區居民
242	陳嘉儀	南區居民
243	招秀珍	個人
244	陳有和	個人
245	吳世福	南區居民
246	張辛媽	南區居民

編號	名稱	機構／個人
247	Kwan Lai Ying	南區居民
248	Kwan Chun Wa	南區居民
249	Kwan Lai Yan	南區居民
250	劉霞	個人
251	姚雲貴	南區居民
252	蘇婉芳	南區居民
253	黎金娣	南區居民
254	梁琇妹	個人
255	馮十五妹	漁民
256	鄭帶勝	索罟灣漁民代表
257	鄭志輝	漁民
258	鄭木水	漁民
259	黎蘇妹	漁民
260	鄭華勝	個人
261	鄭進傑	個人
262	鄭金成	個人
263	鄭金有	個人
264	鄭志文	個人
265	鄭九	個人
266	鄭開歡	個人
267	何德明	個人
268	鄭志雄	漁民
269	鄭木喜	漁民
270	鄭志強	個人
271	鄭明光	個人
272	鄭志光	個人
273	鄭智玲	個人
274	李芬	個人
275	鄭志明	漁民
276	鄭明光	漁民
277	鄭木喜	漁民
278	陳木仔	個人
279	羅九仔	漁民
280	黎美好	漁民
281	陳保僖	個人
282	陳祖求	個人
283	沈愛群	個人
284	陳浩然	蘆鬚城原居民代表
285	林春霖	索罟灣居民
286	柯蔚	個人
287	You Chu	蘆鬚城原居民

編號	名稱	機構／個人
288	名稱不詳	個人
289	陳子康	蘆鬚城原居民
290	名稱不詳	個人
291	名稱不詳	索罟灣居民
292	名稱不詳	索罟灣居民
293	黃有帶	索罟灣居民
294	名稱不詳	個人
295	盧明	索罟灣居民
296	名稱不詳	索罟灣居民
297	陳子謙	蘆鬚城原居民
298	郭小萍	索罟灣居民
299	名稱不詳	索罟灣居民
300	名稱不詳	蘆鬚城原居民
301	鍾金福	個人
302	李英豪	個人
303	鄭國善	個人
304	名稱不詳	個人
305	郭榮	個人
306	梁志強	個人
307	名稱不詳	個人
308	梁偉楚	個人
309	名稱不詳	個人
310	馮錦光	個人
311	名稱不詳	個人
312	王景禮	個人
313	匿名	個人
314	李日軒	個人
315	徐霖	個人
316	陳光仔	個人
317	陳一龍	個人
318	陸志達	個人
319	邵滿枝	個人
320	潘家水	個人
321	霍劍民	索罟灣居民
322	陳錦泉	蘆鬚城原居民
323	Chan Wai Yee	蘆鬚城原居民
324	周有娣	蘆鬚城原居民
325	陳土容	蘆鬚城原居民
326	陳禮棠	蘆鬚城原居民
327	Hai Wai Wuen	個人
328	Chan Kam Yip	前蘆鬚城原居民代表

編號	名稱	機構／個人
329	羅占科	蘆鬚城原居民
330	陳霖	蘆鬚城原居民
331	張馬蓮	蘆鬚城原居民
332	陳金發	蘆鬚城原居民
333	Mabel Lo	個人
334	羅錦榮	個人
335	Mavis Wong	個人
336	Christine Lo	個人
337	盧美寶	個人
338	周文基	南丫島北段鄉事委員會成員
339	周馬成	個人
340	梁振娣	個人
341	名稱不詳	個人
342	鄭勝才	個人
343	WONG MING FAI	個人
344	黃明達	個人
345	黃禮浩	個人
346	K Y CHUNG	個人
347	陳通平	南丫島北段鄉事委員會成員
348	陳晉康	個人
349	張惠敏	個人
350	Nelson	個人
351	Virginia Chan	個人
352	Jan	個人
353	Lucas	個人
354	Vanessa So	個人
355	Tun Chun Wai	個人
356	曾啟南	個人
357	Ken Lam	個人
358	Mr Lau	個人
359	Tanya	個人
360	梁女士	個人
361	陳俊堅	個人
362	Peter Smith	個人
363	W. Leung	南丫島居民
364	Mike Chau	原居民
365	Ringo Yu	AES
366	Jeff Wong	個人
367	Charlotte Varley	個人
368	Joe Fong	個人
369	匿名	個人

編號	名稱	機構／個人
370	Andy Cornish	個人
371	Heather Dai San Martino	Martino Design
372	周玉棠	個人
373	陳偉明	個人
374	Ophelia Chan	個人
375	匿名	個人
376	匿名	個人
377	Man Yuen Ling	個人
378	Li Po Wa	個人
379	劉志光	個人
380	Chau Kwok Wah	個人
381	匿名	個人
382	匿名	索罟灣居民
383	鄭耀南	個人
384	匿名	個人
385	Vlado Vasile	個人
386	匿名	個人
387	黃蘇	個人
388	黃明達	個人
389	陳偉權	個人
390	Johnny Yung	個人
391	周先生	個人
392	張俊聲	富記海鮮酒家
393	Angel	個人
394	Angel	個人
395	陳嘉欣	個人
396	陳家駿	個人
397	姚江龍	南丫島居民
398	匿名	個人
399	名稱不詳	個人
400	Lam Hok Chung	個人
401	Stanley Chan	個人
402	羅玉冰	個人
403	Wong Wai Kan	個人
404	Brian Kern	個人
405	Christine Chester	南丫島居民
406	Lee Ann	LINC
407	Mr Lo	個人
408	Nick Berriff	個人
409	Romain Bvsque	個人
410	Jo Wilson	活在南丫

編號	名稱	機構／個人
411	Lucie Holicky	活在南丫——南丫島居民
412	Sheila Turner	個人
413	Guy Lipert	個人
414	鄭惠方	個人
415	一群港島市民	香港島居民
416	姜紹輝	香港漁業聯盟 總務
417	莫毓敏	香港居民
418	Alan Sargent	大灣舊村居民
419	Andy Cornish	獨立生態學家
420	Ann Baldoni	南丫島居民
421	匿名	個人
422	B.R. Zapadmile	榕樹灣居民
423	Annabel L. Knibb	個人
424	Catherine Macer	北角新村居民
425	不公開姓名	個人
426	Carol P. Leslie	個人
427	張正勤 Cheung Ching Kan Gisela	南丫島居民
428	Chris Wright	Sovereign Search 董事
429	Christian Ross	個人
430	Christine Ho	南丫島居民
431	Claire Garner	香港護鯊會董事
432	Lai, Yuen Kwan Connie	個人
433	Coral Li	個人
434	Daniel Clarke	榕樹灣居民
435	David Macfarlane	南丫島居民／Asia Asset Management／ ETFI Asia 總編輯
436	David Ogg	個人
437	Denis Williamson	大坪村居民
438	Devin Hughes Wilhelm	個人
439	匿名	個人
440	Dr Laura Ruggeri	榕樹壟居民
441	Dr Martin Williams	長洲居民
442	Ed Stokes	個人
443	Elizabeth Gower	個人
444	Liz Gower	個人
445	Emmy Jue	香港居民
446	Finn & Eve Read	香港居民
447	Fraser Douglas	香港居民
448	Gavin Coates	個人
449	Glen Watson	南丫島居民
450	Hazel Walpole	南丫島居民

編號	名稱	機構／個人
451	Helena Harrison	榕樹灣居民
452	Henry Ho	個人
453	何新權黃天榮律師事務所	代表香港日本水泥有限公司
454	香港規劃師學會公共事務委員會	香港規劃師學會
455	Hugh Farmer	南丫島居民
456	Ian K Kirkby	澳洲遊客
457	Jack Wilson	南丫島居民
458	James Orr	Diversified Events Hong Kong Ltd.
459	Jane Ram	大坪村居民
460	Jeff Read	香港居民
461	Jo Wilson	個人
462	Joanne Schmitt	香港居民
463	Jodi Kirkby	澳洲遊客
464	Johannes de Vries	個人
465	John Elpinstone	White Light Ltd
466	John Horwood	個人
467	嘉道理農場暨植物園公司動物保育部生態諮詢計劃	嘉道理農場暨植物園公司
468	Karina Bergen	南丫島居民
469	Kevin Laurie	個人
470	Kim Hughes Wilhelm	個人
471	L Kirk	個人
472	活在南丫	活在南丫
473	Lee Bray	個人
474	Lisa Genasci	The ADM Capital Foundation 行政總裁
475	Maria Henery	南丫島居民
476	Mark Leeper	個人
477	Martin Bode	香港居民
478	Mathiase Kai-yan Fung	國際百萬森林計劃香港區委員會／香港綠色自然聯盟／國際植林綠化事務環境教育委員會
479	Mieke Franquet	個人
480	Mr P Davis	個人
481	Mr Sun	個人
482	Mrs Arnauld	榕樹灣居民
483	Dr Alice Yuk, JP	香港基督教青年會行政副總裁
484	Nick Bilcliffe	南丫島居民
485	Nick Shearman	個人
486	Nicola Nightingale	個人
487	Nissa Marion	香港居民
488	Norman de Brackinghe	香港居民

編號	名稱	機構／個人
489	Olga Varlamova	遊客
490	Ophelia Chan	綠色生活推動人／作者／南丫島居民
491	P Williams	個人
492	Paul Bayne	個人
493	司馬文	薄扶林區議員／創建香港行政總裁
494	Peter So	個人
495	Philip Farrand	南丫島居民
496	不公開姓名	個人
497	Rachael Lucas	榕樹灣居民
498	Roberta Raine	南丫島居民
499	Rosana Wong	個人
500	Roz Keep	榕樹灣居民
501	Sally Trainor	香港居民
502	Sarah Chapman	香港居民
503	Shaun Clarence	南丫島居民
504	Sheila McClelland	香港居民
505	Sheila Turner	個人
506	Sheli Bowman	南丫島居民
507	Yang-Wahn Hew	香港居民
508	Sleiman Matar	北角新村居民
509	Sonya Yeung	南丫島居民
510	Stephen Ellul	個人
511	Steven Hirst	個人
512	Tamara Savelyeva	南丫島居民
513	Tamara Savelyeva	南丫島居民
514	Tracy Read	香港居民
515	Tsui Hiu Yue	個人
516	不公開姓名	南丫島居民
517	不公開姓名	南丫島居民
518	Vivien Jones	香港居民
519	Wendy Teasdill	個人
520	林雲峰教授太平紳士	香港城市設計學會會長
521	馮宜萱太平紳士	香港建築師學會主席
522	Anthony Russell	個人
523	Ms Ng	索罟灣居民



## 附錄 15: 第一階段社區參與活動照片

社區工作坊 – 05/01/2013



社區論壇 – 12/01/2013



公眾論壇 – 19/01/2013



巡迴展覽 – 07/12/2012 to 31/01/2013



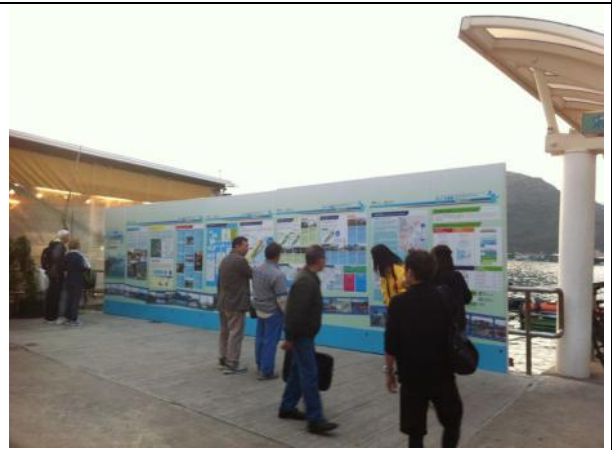
中環四號碼頭



香港仔海濱公園



中環海港政府大樓



索罟灣渡輪碼頭



榕樹灣渡輪碼頭