

大嶼山發展諮詢委員會
規劃及保育小組
工作進展報告

目的

本文件旨在向大嶼山發展諮詢委員會（下稱「委員會」）報告規劃及保育小組（下稱「小組」）的工作進展。

工作進展報告

2. 自上次會議後，小組於2014年12月17日舉行了實地考察大嶼山具保育價值的地點；以及於本年3月18日舉行了小組第3次會議。

大嶼山考察

3. 因應小組2014年11月14日會議的提議，本小組及其他小組之委員／增選委員於2014年12月17日實地考察大嶼山具保育價值的地點。當天共有12位非官方委員／委員之代表／增選委員及官方委員參加。並由發展局、規劃署、古物古蹟辦事處、漁農自然護理署及離島民政事務處同事沿途就各考察地點的特點作介紹。

4. 考察團視察的地點包括：
- a. 鹿湖／羌山禪林區；
 - b. 水口生態／康樂活動區；
 - c. 梅窩歷史文物區；
 - d. 貝澳生態／保育／康樂區；
 - e. 東涌歷史文化保育區。

第 3 次會議

5. 小組於本年 3 月 18 日舉行的第 3 次會議討論了以下事項：

5.1 大嶼山綜合經濟發展策略及大嶼山主要發展上商業用地的初步市場定位研究（研究）

a. 規劃署本年 2 月開展了為期 6 個月的研究。規劃署及負責該研究的顧問團隊就研究作出簡介。重點如下：

研究的主要目的及工作：

- 充分發揮大嶼山的發展潛力及避免在大嶼山各主要商業發展(包括欣澳填海及小蠠灣填海，東涌新市鎮擴展及港珠澳大橋香港口岸上蓋發展)的角色及功能出現重疊；
- 分析大嶼山的主要發展在全港及區域層面上的位置優勢及商業潛力，並估算大嶼山商業用地的需求；
- 擬備大嶼山綜合經濟發展策略；
- 為大嶼山的四個主要商業發展進行初步市場定位研究，確定目標市場及顧客，並建議個別商業用地的用途組合及發展規模；以及
- 為委員會及各主要發展的研究提供重要參考。

初步分析：

- 顧問團隊亦就大嶼山的經濟概況、大嶼山對珠三角地區區域和本地經濟發展重要性及大嶼山有發展潛力的產業（包括會議及展覽、旅遊和零售、酒店及現代物流業）作出初步分析，供各小組委員參考及討論。

b. 經討論後，小組備悉研究的初步分析，綜合各委員的意見如下：

- 認為研究應考慮未來商業發展的供應／需求關係（需求主導、供應主導）和發展策略應分為短／中／長期；
- 應顧及交通配套設施、各商業用途的協調、

- 大嶼山的承載力、各產業運作模式的變化（如電子商貿對物流業的影響）和國家的最新政策（包括十三五規劃）；
- 應探討其他產業的發展（如醫療、航空和科技等產業）、就業與專業訓練的配合、宗教旅遊及其所帶動的相關行業的潛力和吸納高端旅客；
 - 應參考 2007 年經修訂的大嶼山發展概念計劃的四大主題概念建議；以及
 - 強調須與各持份者商討。
- c. 規劃署回應時指出研究會充分考慮委員的意見，顧問團隊在研究過程中將深化各項因素所帶來的機遇與挑戰，並適時向委員會匯報研究成果。研究會聚焦於經濟發展，另發展局會就「大嶼山的康樂與旅遊發展策略」開展專題研究。研究的結果將會作為將來擬訂整體空間發展和保育策略的重要參考資料。

5.2 大嶼山保育、康樂及綠色旅遊的初步構想

- a. 因應小組已接納有關保育的指導原則（包括加強自然及文化資源的保育、善用具保育價值地點的潛力和兼顧發展與保育等），及過往委員和公眾提交的發展建議，規劃署向小組建議了以下有關保育、康樂及綠色旅遊的初步構想：
- 西北大嶼—歷史文化自然之旅：以地方特色將西北大嶼分為四個包含保育和綠色旅遊的地區（大澳、深屈、沙螺灣和礮石灣、東涌西）。透過「點、線、面」的方法及適度增加遊人設施，將具備文化歷史與自然保育價值的景點連繫起來；
 - 鹿湖羨山—禪林保育區：加強有文物價值地點的串連，把鹿湖羨山發展成一個宗教保育區，彰顯五大禪林的文物價值；以及
 - 大嶼南岸—生態保育、康樂及綠色旅遊帶：主要將大嶼南岸由貝澳至狗嶺涌各康樂及旅

遊點串連起來，以加強該區的生態保育與自然教育，同時建議增設自然教育、水上活動、觀星、水療渡假營、營地及生態旅舍等設施。

- b. 上述建議只屬初步構思，旨在引發各委員進一步的討論及意見，尚未進行技術及可行性研究。需繼續探討的事宜包括詳細建議、交通及基礎設施的配套、個別地點的可達性、對環境及社區的影響，以及落實安排等。
- c. 小組經討論後，綜合各委員的意見如下：
 - 整體而言，委員支持初步構想；
 - 委員關注的事項包括於嶼南道增加單車徑的可行性及合適的交通模式（步行、乘車、乘船）、交通系統的承載力、替代交通運輸模式的發展（如水路交通）、配套設施的提供（如停車位、避車位、避雨亭、廁所等）、擬議索罟群島的水療中心和海岸公園有否衝突及平衡宗教發展／保育的需求；
 - 貝澳可打造成為嶼南的門廊作環島遊；
 - 因應梅窩的歷史文化特徵，可考慮加入可行的項目；以及
 - 強調須與各持份者如禪林保育區內的寺廟主持人及地區人士商討，以了解他們的需要。
- d. 規劃署代表表示關於交通的安排，小組會與交通及運輸小組保持聯繫，吸納及融合該小組合適的建議於上述的初步構想項目。對於嶼南道增加單車徑的可行性，土木工程拓展署（拓展署）代表表示有計劃將增加單車徑的議題納入在研究長沙與索罟群島的水療度假村發展時考慮。
- e. 上述的構想符合小組於 2014 年 11 月 14 日同意的大嶼山整體規劃之願景，即「平衡發展和保育的需要，以推動大嶼山的策略性增長及可持續發展」。小組建議由發展局負責的「大嶼山的康樂與旅遊發展策略研究」及拓展署負責的「由昂坪延伸至大澳的纜車系統及長沙與索罟群島的水療

度假村發展的初步可行性研究」跟進初步構想的可行性及落實安排，並建議初步構想納入大嶼山初步土地利用概念。此外，小組亦同意初步構想可成為大嶼山整體空間發展和保育策略的元素。

未來工作

6. 小組的工作會繼續按已同意的初步工作計劃推進，並會經常檢討工作情況及配合與融會經濟及社會發展和交通及運輸各小組的建議，按委員會的建議和實際工作進度作適當的調整。下一步主要工作為擬訂大嶼山的初步土地利用概念。

總結

7. 請委員會備悉小組的工作進度及提供意見。

規劃署

大嶼山發展諮詢委員會

規劃及保育小組秘書處

2015 年 3 月