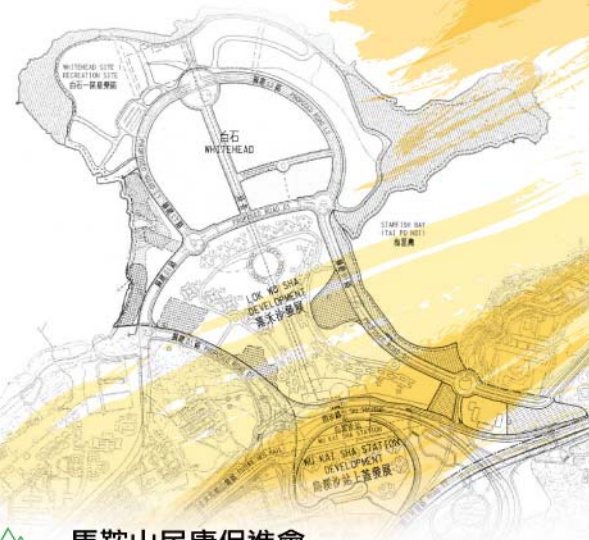
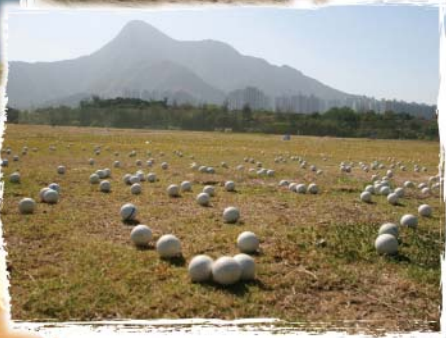
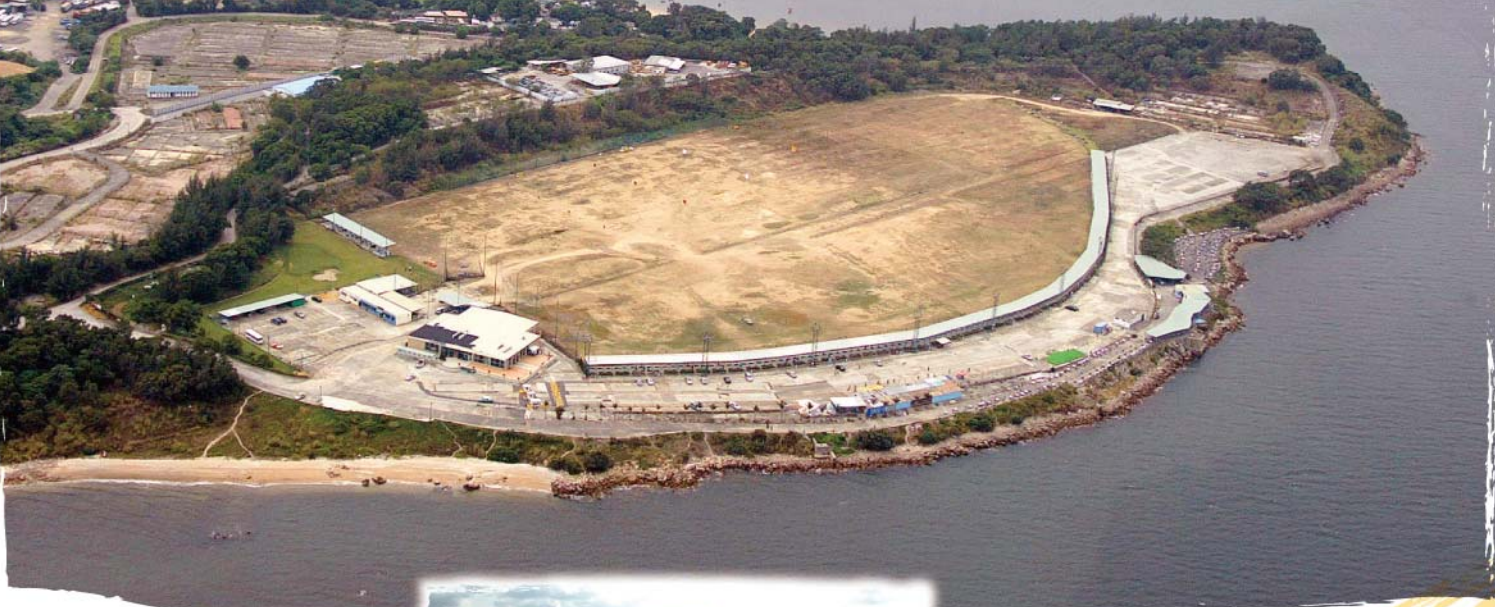


社區規劃 公眾參與

馬鞍山

白石陸岬

發展研究報告行政摘要



主辦：沙田區議會
馬鞍山礦場及白石陸岬發展研究(非常設)工作小組
交通及運輸研究工作小組

合辦：馬鞍山民康促進會
Ma On Shan Promotion of Livelihood and Recreation Association
研究機構：香港中文大學
環境政策與資源管理研究中心

馬鞍山白石陸岬發展研究報告行政摘要

研究背景

經過多年規劃及發展，馬鞍山已發展成爲一個大型住宅和文娛康樂的社區。白石陸岬是區內尚未發展的臨海珍貴地皮，地理位置優越（圖 1）。自馬鞍山鐵路通車後，白石陸岬已跟公共交通總匯連成一線，發展時機成熟。一些研究亦發現白石陸岬及周邊地區擁有一些自然資源，倘若經過周詳規劃和悉心經營，不難發展成一個獨特及富活力的地方。

圖 1 從烏溪沙站俯瞰白石陸岬



沙田區議會自 2001 年起屢次就白石陸岬的發展方案進行討論，議員普遍都不贊成住宅物業發展，認爲應騰空土地作保育、康樂和旅遊用途。另一方面，區內居民亦透過多種渠道包括向區議會和城市規劃委員會表達了對白石陸岬長遠發展的意見，他們大多反對在白石陸岬發展住宅，認爲馬鞍山的住宅發展密度已很高，建議將土地發展爲文娛和康體設施，以彌補地區的不足。在過去數年間，該處面積逾 23 公頃的土地一直被丟空，只有部分位置獲地政總署以短期租約形式批出土地，設立了高爾夫球練習場、燒烤場、三項鐵人訓練基地、鑊型單車訓練場和政府工程辦公室等臨時設施。有見及此，沙田區議會轄下馬鞍山礦場及白石陸岬發展研究（非常設）工作小組與交通及運輸研究工作小組，委託了香港中文大學環境政策與資源管理研究中心進行是次研究，冀能重新檢視對白石陸岬現有的規劃，及研究其發展的可能性。

研究目的

本研究將以建立社區願景爲目標，爲白石陸岬制定發展主題和勾劃發展規劃概念圖，從而發揮地區潛力與地域優勢，達致教育及社區效益，並改善區內民生與就業情況。本規劃研究主要就以下各議題深入分析：

- 分析白石陸岬及馬鞍山市鎮的發展機遇與局限；
- 收集居民及業界的意見和期望，建立社區對白石陸岬發展的願景；
- 研究發揮自然資源價值而又不會超出環境負荷能力的可持續發展模式；及
- 制定主要發展主題和勾劃初步的白石陸岬的發展規劃概念圖。

研究方法

本研究以白石陸岬綜合發展區（23.56 公頃）爲核心研究區（圖 2），並涵蓋馬鞍山周邊地區包括附近的自然保育區及海濱長廊等。

圖 2 核心研究範圍及周邊地區（地圖屬香港特區政府，經地政總署准許複印，版權特許編號 11/2010。）



按《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/16》中（圖 3），白石陸岬（23.56 公頃）被劃為「綜合發展區」，可進行康樂或康樂暨住宅發展，其中康樂發展應最少佔 11 公頃。而白石陸岬東面和西面部分、海星灣和海星灣和渡頭沿海部分（11.86 公頃）均已劃作「自然保育區」。落禾沙綜合發展區將興建 3,800 個私人住宅，提供一條二十四小時行人通道，連接烏溪沙站與白石陸岬綜合發展區。

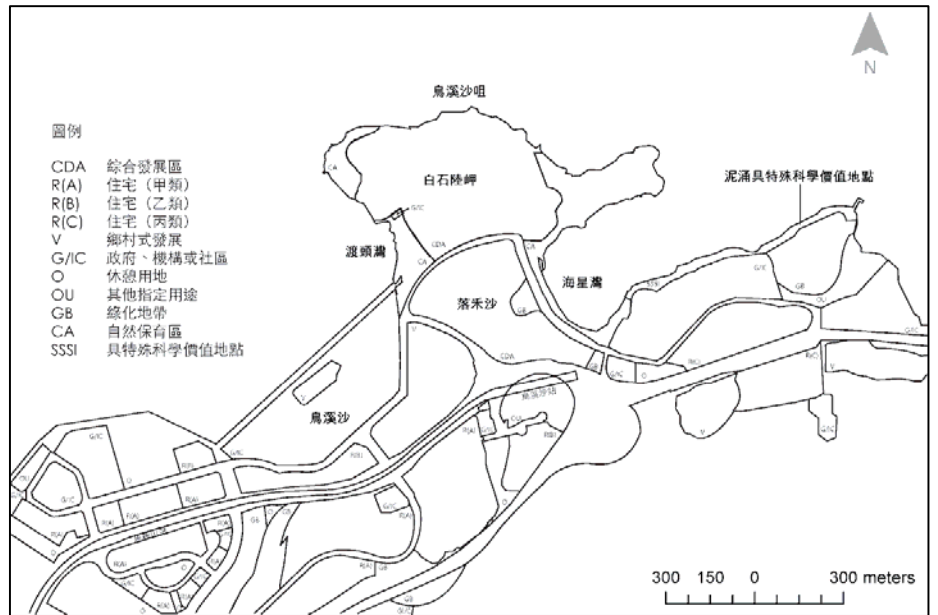


圖 3 白石陸岬周邊土地用途（資料來源：規劃署 2010 年《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/16》）

本研究宏觀地從歷史、地理及規劃角度分析白石陸岬的發展機遇與局限，透過問卷調查、地區展覽、聚焦小組會議及公眾論壇來收集居民及業界的意見和期望（圖 4）。

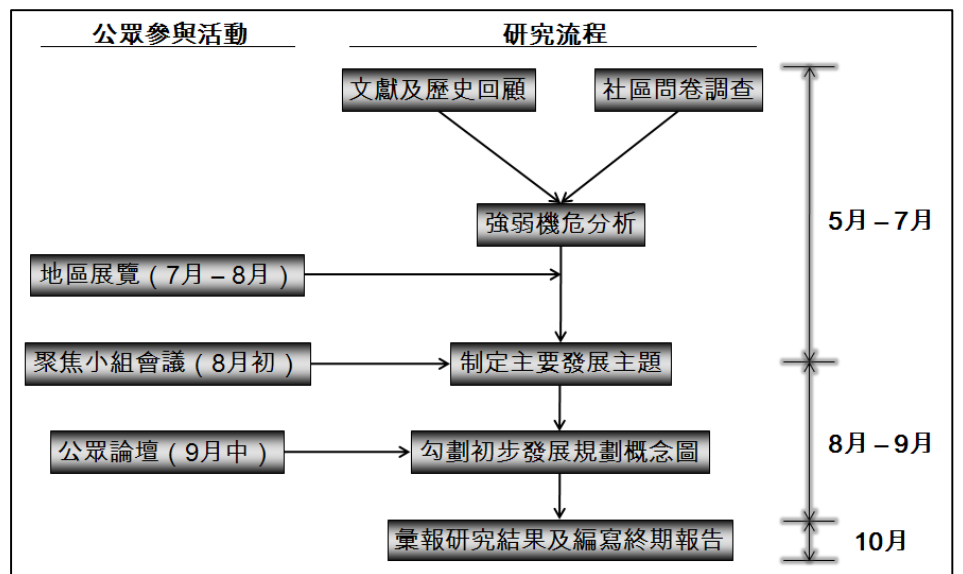


圖 4 研究方法及流程

社區問卷調查

社區問卷調查於 2010 年 5 月 28 日至 6 月 3 日期間以面對面的街頭訪問形式訪問了不同年齡及階層的公眾人士，一共收集到 257 份有效問卷。在白石陸岬的長遠發展方面（圖 5），逾半受訪者選擇水上活動中心（58.0%），其次是休閒度假區（49.4%）、地質及自然生態保育區（25.7%）、以地質公園為主題的科學普及教育中心（24.1%）以及單車城（21.8%）。在沙田區內，單車既是休閒康樂，也是代步的交通工具。

有 68.1% 受訪者認為白石陸岬適合發展單車城，而他們大都建議在單車城內提供自助租用單車系統（66.3%）、單車公園（57.7%）及單車訓練場地（35.4%）等設施。

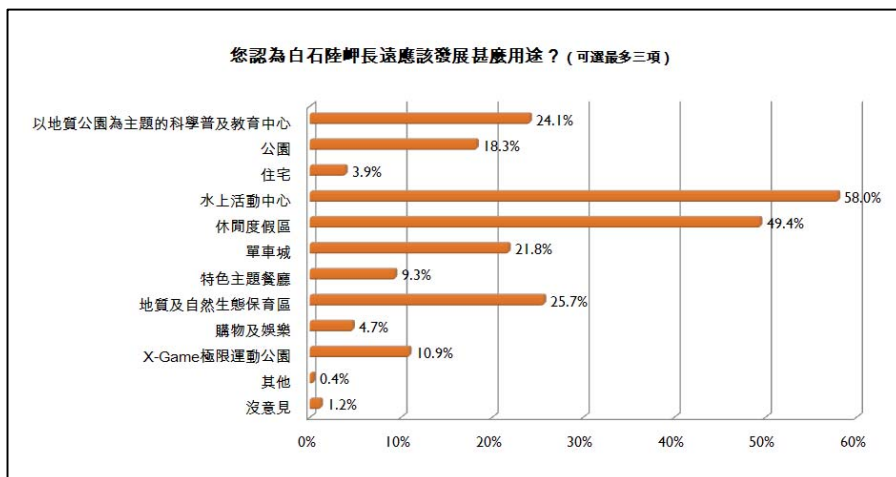


圖 5 受訪者認為白石陸岬的長遠發展用途

地區展覽

展覽由 2010 年 7 月 1 日至 8 月 8 日於沙田區內多個人流熱點分三階段舉行（圖 6），展覽題為【馬鞍山——過去、現在與未來】，內容涵蓋馬鞍山和白石陸岬的變遷及發展機遇，主題包括《馬鞍山歷史發展足跡》、《馬鞍山歷史建築、自然和旅遊資源》、《居民眼中的馬鞍山》及《白石陸岬今昔》。

就收集參觀人士對白石陸岬的長遠發展意見所得，公眾普遍反對住宅發展，希望可保留土地作生態保育、休閒度假、旅遊、教育和水上活動中心。公眾認為最合適的用途分別為地質及自然生態保育區（51.7%）、休閒度假區（42.2%）、以地質公園為主題的科學普及教育中心（34.9%）和水上活動中心（34.7%）。



圖 6 馬鞍山廣場二樓

聚焦小組會議

聚焦小組會議的對象分為三大類，包括(1)白石陸岬現有或擬發展用途的業界代表，(2)馬鞍山和沙田區的居民組織或代表，以及(3)政策顧問及制定者（政府部門代表、區議員及工作小組委員）（圖 7）。

與會者認為白石陸岬的發展必須考慮附近居民的意願和需要，期望可保育自然環境和天然資源，增加綠化面積和休憩用地，在保育生態和保存周邊居民現有的生活模式的前提下，發展適度的康體、教育和休閒旅遊等用途，並融入馬鞍山的地區特色。



圖 7 聚焦小組會議

公眾論壇

公眾論壇於 2010 年 9 月 12 日（星期日）舉行（圖 8），目的是綜合公眾意見，為白石陸岬構想初步的規劃概念圖。論壇的對象廣泛，包括白石陸岬現址及附近經營者、康樂活動及體育組織、環保團體、旅遊業界、地產建設商、專業學會、區內中小學、地區團體、居民組織及相關政府部門的代表，以及沙田區議會各區議員及工作小組委員。與會者以分組形式討論和發表意見，他們普遍認為白石陸岬應以保育為先，發展為次。在休閒、康體及生態保育的發展願景下，各小組具體地提出了一系列發展用途（表 1），以構建優質生活及增加就業機會。



圖 8 小組討論情況

康樂和體育設施	<ul style="list-style-type: none"> ● 單車徑 ● 單車徑中途休憩及急救站 ● 單車公園 ● 歷奇單車場 ● 單車安全城 ● 自助租用單車系統 ● 單車泊位 ● 環狀單車賽道 	<ul style="list-style-type: none"> ● 單車專業訓練和比賽場地 ● 三項鐵人訓練基地 ● 外展運動中心 ● 水上活動中心 ● 泳灘 / 沙灘 ● 極限運動訓練和比賽場地 ● 小型賽車場 ● 高爾夫球練習場
教育和保育設施	<ul style="list-style-type: none"> ● 地質公園科普教育中心 	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然生態教育和旅遊中心
旅遊和度假設施	<ul style="list-style-type: none"> ● 酒店 ● 度假營 ● 青年旅舍 ● 燒烤場 	<ul style="list-style-type: none"> ● 主題餐廳 ● 小食店 ● 大型公園 ● 海濱長廊
其他設施	<ul style="list-style-type: none"> ● 渡輪碼頭 ● 本地原生植物園 / 草藥園 ● 海鮮市場 ● 市區梯田有機農場 	<ul style="list-style-type: none"> ● 水療中心 ● 觀景台 / 觀星樓 ● 大型表演場地 ● 停車場 / 公共運輸交匯處

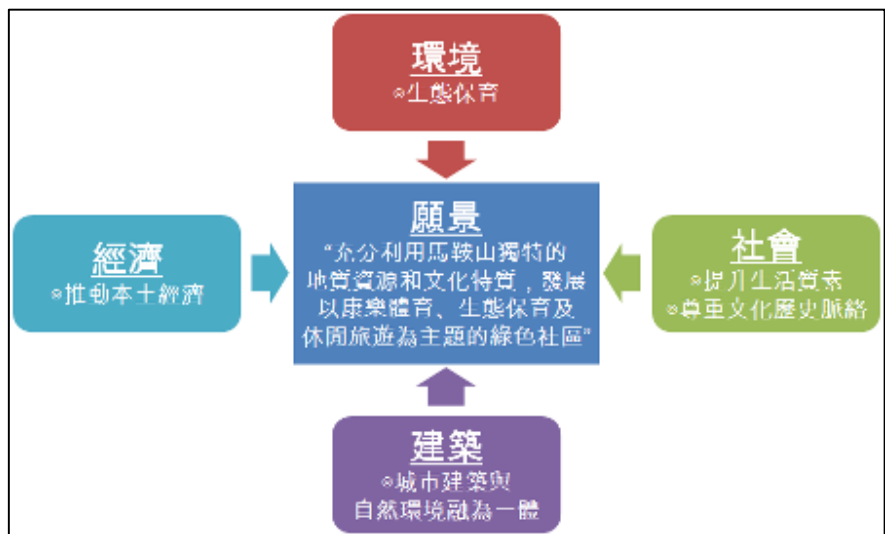
表 1 公眾論壇與會者建議發展的用途

而在布局方面，應該因地制宜，發揮區位優勢。白石陸岬的東面鄰近自然保育區，這些資源可加以善用作教育和旅遊等用途，例如建議中的地質公園科普教育中心、自然生態教育和旅遊中心、教育研習徑、連接泥涌的木板長廊等都可考慮建於白石陸岬的東部，靠近海星灣及泥涌具特殊科學價值地點。另一方面，渡輪碼頭也應設於東北面海濱，因該處的水深足夠讓船隻停泊，風浪亦不大，可直接往返香港東北部的地質公園、郊野公園及海岸公園，並可與靜態的教育和旅遊設施產生協同效應，同時又遠離渡頭村，不會對居民構成滋擾。相對地，其他動態的設施（例如單車公園、單車安全城、歷奇單車場、三項鐵人訓練設施、極限運動公園和泳灘的配套設施等）則應集中於綜合發展區的西部，盡量靠近渡頭村及烏溪沙青年新村等地的現有康體設施和活動，可保留現有的沙灘及計劃伸延的海濱長廊和單車徑以配合發展。

白石陸岬的發展願景

白石陸岬的發展願景為「充分利用馬鞍山獨特的地質資源和文化特質，發展以康樂體育、生態保育及休閒旅遊為主題的綠色社區」（圖 9）。這願景當中包含了幾個重要發展原則和目標，包括提升生活質素、尊重文化歷史脈絡、保育生態環境及推動本土經濟，以及城市建築與自然環境融為一體。

圖 9 發展願景的重要元素



為了落實上述願景，規劃及城市設計必須作出配合，有關規劃及設計原則如下（表 2）：

規劃原則	
平衡保育與發展	<ul style="list-style-type: none"> • 保育具有特殊自然生態、歷史文化或地質價值的地帶 • 清晰地劃定保育地帶的界線，並闢設足夠的緩衝區
保留社區特色	<ul style="list-style-type: none"> • 尊重周邊居民的原來生活方式 • 現有的用途和設施應盡量加以改善及保存
限制發展規模	<ul style="list-style-type: none"> • 白石陸岬不適合作高密度的發展 • 不應加入太多商業化的元素，避免帶來過多人流，超出環境的負荷能力
善用地區優勢	<ul style="list-style-type: none"> • 結合馬鞍山的歷史文化、地質、自然生態和康體元素，串連地區內其他景點
協調發展	<ul style="list-style-type: none"> • 考慮擬建用途與周邊地區的配合，避免在功能和景觀等方面構成衝突，或產生污染
各用途的互補性	<ul style="list-style-type: none"> • 康樂、體育、教育及休閒用途都存在著互補性，可串連一起發揮協同效益
開放和普及化	<ul style="list-style-type: none"> • 應以公眾利益為出發點，用途及設施應開放給大眾享用
多元化發展	<ul style="list-style-type: none"> • 增加就業機會，強化地區經濟
城市設計原則	
規限建築高度	<ul style="list-style-type: none"> • 發展高度須作明確限制，由馬鐵烏溪沙站向岸邊逐漸遞減的階梯式建築物以保護海岸線與山脊線的景觀
綠色環保建築	<ul style="list-style-type: none"> • 樓宇設計加入環保的概念與元素

表 2 規劃及設計原則

白石陸岬規劃概念圖

發展概念及土地用途

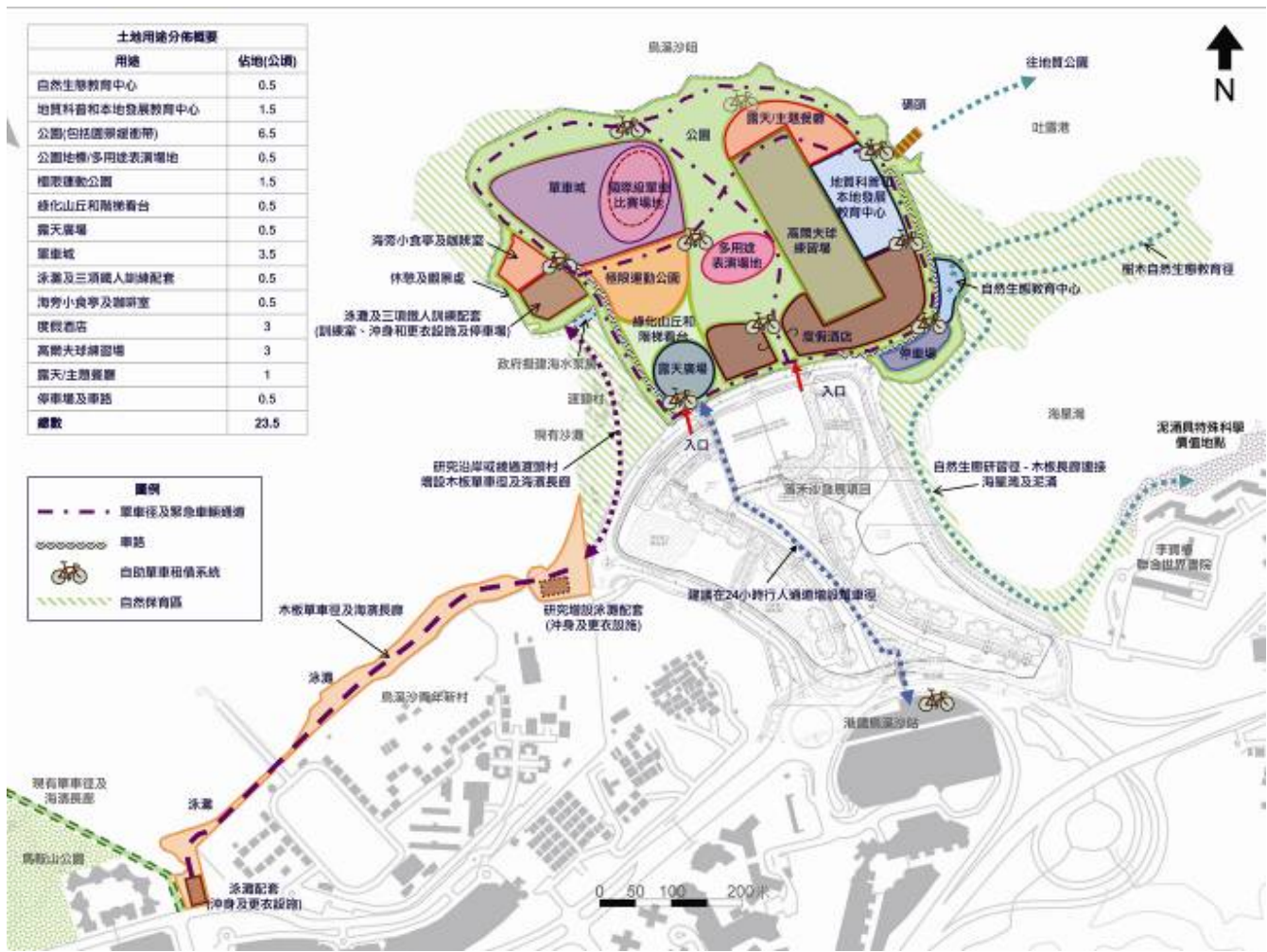


圖 10 馬鞍山白石陸岬發展土地用途概念圖

白石陸岬發展土地用途（圖 10）大致分為三大類：教育和保育、休閒度假、康樂和體育，以及相關的交通連繫和配套設施。然而，這三大類的土地用途亦可以互相包容配合，提供多元化的活動。

- 在教育和保育方面（表 3），白石陸岬可以提供地質科普教育中心和自然生態教育中心，作多元教育，並注入保育元素。
- 在休閒度假方面（表 4），白石陸岬可以提供度假酒店和露天/主題餐廳，讓市民有不同的選擇。
- 在康樂和體育方面（表 5），白石陸岬可以提供公園、露天廣場、多用途表演場地、極限運動公園、單車城（包括國際級單車比賽場地、單車博物館、單車安全城、單車公園、單車歷奇公園和單車租用設施）、泳灘及三項鐵人訓練配套、高爾夫球練習場，並從白石陸岬擴展開去提供泳灘設施和海濱長廊，作多元康樂和體育活動。

布局與設計

白石陸岬土地用途布局與設計是以階梯式向內陸遞增的發展高度，將各用途串連及發揮互補作用（圖 11）。

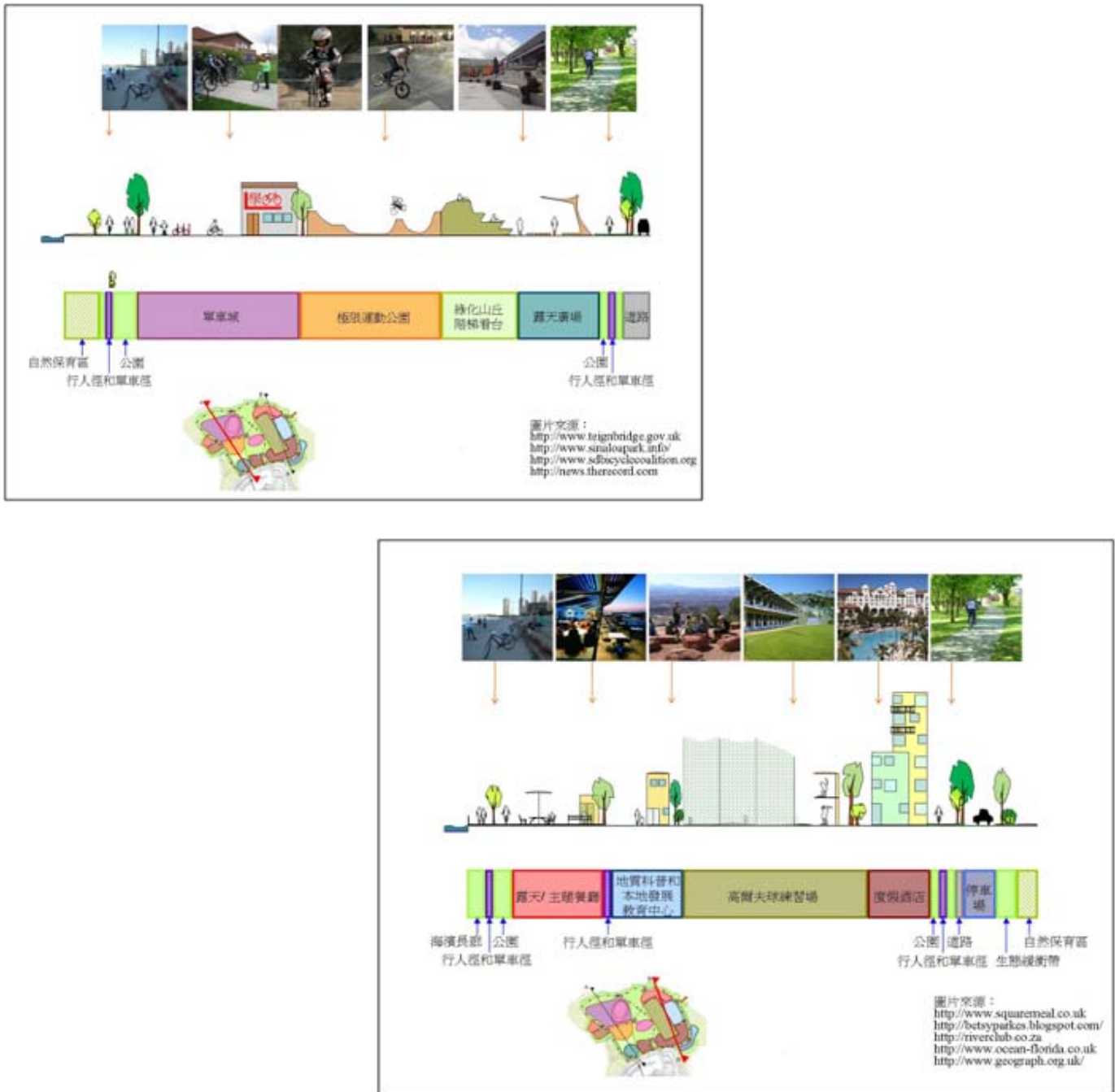


圖 11 土地用途切面概念圖

教育和保育

設施	設計
地質科普和本地發展教育中心 (土地面積 1.5 公頃)	<ul style="list-style-type: none"> 位於白石陸岬的東北方，建築物不超過兩層高 以馬鞍山三寶之一「礦石」作為園景主題和綠化周邊環境 教育地質和本地(沙田和馬鞍山)發展和歷史文化 推廣地質公園、馬鞍山郊野公園和馬鞍山礦場的旅遊基地 可與本地社會企業合作，訓練居民當導賞員
渡輪碼頭	<ul style="list-style-type: none"> 位於地質科普教育中心旁，方便遊人參觀後乘船到地質公園遊覽 只設上落客設施，而車輛停泊設施則需利用南端的停車場
自然生態教育中心 (土地面積 0.5 公頃)	<ul style="list-style-type: none"> 位於白石陸岬的東方，毗鄰自然保育區、海星灣和泥涌具特殊科學價值地點 以馬鞍山三寶之一的赤麋作為園景主題和綠化周邊環境 兩條自然生態教育徑：(1)木板路連接白石陸岬的樹林生態區，介紹樹木生境；(2)木板路連接海星灣和泥涌具自然生態地點，認識海岸生態 可與本地社會企業合作，訓練居民當導賞員
生態緩衝帶	<ul style="list-style-type: none"> 在生態價值高的地方或保育地帶設不少於 10 米的生態緩衝帶，以植物紓緩發展對生態的影響
保留渡頭村現有用途	<ul style="list-style-type: none"> 應關注發展對當地居民的影響，尊重他們的生活方式和業權 可以訓練居民作導賞員，介紹本區歷史和社會經濟發展的故事

表 3 教育及保育土地用途及其布局與設計

休閒度假

設施	設計
度假酒店 (土地面積：3 公頃)	<ul style="list-style-type: none"> 位於白石陸岬的東南方，可提供不同的休閒度假和餐飲設施，並可連繫高爾夫球練習場 建築物高度以階梯式向內陸遞增，最高不超過七層高，底層附設停車場和上落客／貨設施
露天／主題餐廳 (土地面積：1 公頃)	<ul style="list-style-type: none"> 設於地質科普和本地發展教育中心旁，為遊人提供餐飲配套
海旁小食亭及咖啡室 (土地面積：0.5 公頃)	<ul style="list-style-type: none"> 位於白石陸岬的西方，是欣賞日落的理想地點 毗鄰綜合單車公園，極限運動公園和三項鐵人訓練配套，可提供餐飲設施

表 4 休閒度假土地用途及其布局與設計

康樂和體育

設施	設計
<p>公園（土地面積：6.5 公頃）位於白石陸岬中心地帶，以落禾沙綜合發展區旁的新道路作為主要入口，伸延至北面海濱。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 公園地標／多用途表演場地 • 海濱長廊 • 露天廣場 • 單車徑和緩跑徑 • 其他公園設施 	<ul style="list-style-type: none"> • 表演場地以特色建築設計，配合馬鞍山三寶的主題，作為白石陸岬的地標 • 提供行人和緩跑徑、單車徑、綠化和休憩處，連接馬鞍山現有海濱長廊，成為整體休閒和運動網絡 • 烏溪沙青年新村對出的海濱長廊，建議用木板路建造，並保留原有海岸線 • 供區內人士表演或作露天論壇 • 提供階梯式看台，方便觀賞，增添地區活力 • 連接整體單車徑網絡，並提供單車停泊設施 • 有適合不同年齡人士的其他設施
<p>單車城（土地面積：3.5 公頃）是一個綜合的單車設施，提供比賽、教育、康樂和運動訓練，以符合不同年齡人士的需要。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 國際級單車比賽場地 • 單車博物館 • 單車安全城 • 單車公園 • 單車歷奇公園 • 自助租用單車系統 	<ul style="list-style-type: none"> • 保留現有專業的鑊型單車場，並加建為國際級單車比賽場地，賽道包括國際級單車比賽場地以及在周邊和公園內的道路，作繞圈及公路賽用途 • 展覽本港及沙田單車運動的發展歷史 • 讓不同年齡的人士學習道路交規規則及基本駕駛安全知識 • 給初學者和一家大小遊玩 • 提供較有挑戰的場地給較有經驗人士 • 設立於白石陸岬的主要入口和活動地區，以電子自動系統租用和交還單車
<p>極限運動公園 （土地面積：1.5 公頃）</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 提供設施讓市民進行不同的極限運動如單車、滑板等，並可以提供場地作訓練和國際比賽 • 看台可以利用旁邊綠化山丘
<p>泳灘及三項鐵人訓練配套 （土地面積：0.5 公頃）</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 提供訓練室，訓練體能和技術支援 • 泳灘建議改良在烏溪沙青年新村對開的沙灘，在附近提供基本配套設施，如沖身及更衣室等
<p>高爾夫球練習場 （土地面積：3 公頃）</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 提供約 100 條練習球道，分兩層設計，並可和度假酒店連結，增加營商效率

表 5 康樂及體育土地用途及其布局與設計

發展模式

本研究建議白石陸岬採用公私營合作的模式發展，在政府的參與下既可使發展項目較能貼近民生需要，同時又可按商業原則經營，為設施和服務的運作提供公共財政以外的資金，避免或減少由公帑作出補貼，而且不會單純以提高利潤作為營運目標，故此可讓普羅大眾享用其設施與服務。

在這前提下，研究機構提出了三個具體發展方式，分別為整個發展項目作單一招標、分拆為多個部分招標，以及公共設施與商業設施分開發展。以上三個發展方式，政府都將會擔當著不同的角色，包括規劃、評估、監督及直接參與興建及營運。居民和各界持份者可對具體的發展方式發表意見，以協助決策和執行部門選出最合適的模式。