

西貢區議會  
優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞  
第二階段公眾參與

## 1. 目的

發展局、土木工程拓展署及規劃署現正進行「優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞」(下稱「優化土地供應策略」)第二階段的公眾參與活動。 本文件旨在向區議會簡報「優化土地供應策略」的第一階段公眾參與的結果及第二階段的公眾參與活動的情況，介紹西貢污水處理廠遷入岩洞的計劃，並邀請議員發表意見。

## 2. 背景

- 2.1 政府會以「六管齊下」，透過更改土地用途、重建、收地、維港以外填海、發展岩洞及重用前石礦場，優化土地供應，以滿足經濟和社會發展及改善生活的訴求。
- 2.2 政府於 2011 年 11 月至 2012 年 3 月期間進行第一階段公眾參與活動，收集市民對「優化土地供應策略」的意見。政府已根據在第一階段公眾參與所收到的公眾意見，確立填海及發展岩洞選址準則，進行概括性研究，並甄選數個近岸填海及發展岩洞地點，於第二階段公眾參與諮詢公眾。
- 2.3 行政長官於二零一三年施政報告提出：要更靈活回應社會對土地需求的變化，本屆政府決心大規模開發新地，建立充裕的「土地儲備」，儲備量要超出短期的土地需要，以便日後及時提取，回應需求。我們會在盡量減少對環境和海洋生態影響的大前提下，積極於維港以外填海，納入土地儲備。除填海外，發展岩洞也是土地供應的可行來源。

### 3. 第一階段公眾參與結果

- 3.1 第一階段公眾參與結果顯示，市民普遍同意「六管齊下」的土地供應策略，包括在維港以外適度填海和發展岩洞，以增加土地供應。大部分市民認同香港需要建立土地儲備，以應付不時之需。
- 3.2 在維港以外填海方面，公眾意見並不一致。大部分的反對意見針對個別可能對環境和社會造成較大影響的填海地點。市民普遍認同以社會、環境和經濟效益作指導原則的八項選址準則，而且特別重視對環境及社區的影響兩項。
- 3.3 在發展岩洞方面，市民普遍支持將適合的政府設施搬遷到岩洞內，以釋放土地作其他用途的建議。除了對環境及社區的影響之外，市民亦重視有關工程的可行性。
- 3.4 第一階段公眾參與報告已上載至「優化土地供應策略」網站(網址：[www.landSupply.hk](http://www.landSupply.hk))。

### 4. 選取具潛力的填海及岩洞發展地點

- 4.1 根據第一階段公眾參與活動結果，在所有選址準則之中，公眾認為最重要的是對「當地社區」及「環境」的影響。因此，我們在選擇具潛力的填海及岩洞發展地點時，特別重視這些準則。
- 4.2 在填海方面，鑑於第一階段公眾參與活動的結果及概括技術評估，我們排除了一些可能對「當地社區」及「環境」有顯著影響的地點。我們根據選址準則<sup>1</sup>評估了地點，並選取了相對具較大潛力的數個地點，作進一步評估。我們就這些已識別的具潛力地點，探討了初步緩解措施。不過，我們仍須進一步研究，以確定入圍選址的工程可行性，並處理相關的技術問題。

---

<sup>1</sup> 填海選址準則：對當地社區的影響，對環境的影響(尤其是海洋生態)、選址地點及交通便捷程度、能否滿足當地居民需要、對環境的好處、成本效益、規劃的需活性、工程的可行性。

4.3 在發展岩洞方面，我們亦進行了類似的選址程序<sup>2</sup>。由於公眾認為在岩洞發展時工程的可行性亦很重要。因此，在岩洞選址方面，我們把這個因素考慮在內。

4.4 根據第一階段公眾參與活動確定的選址準則，我們選取了五個近岸填海地點，包括龍鼓灘、馬料水、大嶼山小蠔灣與欣澳，以及青方西南，作進一步考慮；並建議研究在大嶼山與香港島之間的中部海域興建人工島。選取填海地點主要考慮的因素包括：

- 優先考慮近岸填海，因為較容易連接到現有道路網及已發展地區；以及
- 盡量選取遠離現有社區的人工海岸線及避開天然海岸線及環境敏感地區。

4.5 在發展岩洞方面，渠務署已在 2012 年 5 月展開了搬遷沙田污水處理廠往岩洞的可行性研究，預計 2014 年年中完成。搬遷工程完成後將可騰出 28 公頃土地作房屋及其他有利的用途。與搬遷沙田污水處理廠往岩洞一樣，我們現時提出的三個發展岩洞項目包括鑽石山食水及海水配水庫、西貢污水處理廠、深井污水處理廠均屬先導項目，符合根據第一階段公眾參與活動確定的選址準則。發展岩洞的主要考慮因素包括：

- 優先考慮遷移具厭惡性而又近市區或已發展地區的設施，使能與周邊地方產生協同效應；
- 盡量避免選擇現址已有康樂或休憩用途的設施；以及
- 部分大型設施如濾水廠因受到技術限制或附近沒有合適的岩洞地點，其可行性仍有待進一步研究。

4.6 三個發展岩洞的先導項目預計可提供約 6 公頃土地，用作房屋或政府、機構或社區設施用途。

## 5. 具潛力的岩洞發展計劃 - 西貢污水處理廠

5.1 西貢污水處理廠位於西貢對面海海濱，鄰近水警東分區總部。

---

<sup>2</sup> 岩洞發展選址準則：發展岩洞地點對社區的影響、發展岩洞地點對附近環境的影響、騰出的土地產生的社會效益、遷走現有設施對附近環境的好處、成本效益、設施的具體要求、現有設施的狀況是否適合搬遷、工程的可行性。

建議的岩洞發展計劃是將西貢污水處理廠遷入附近的岩洞。西貢污水處理廠的用地約 2.2 公頃，我們會根據該區的特色、現有的土地用途和發展密度，考慮作房屋發展或政府、機構或社區設施用途的潛力。

- 5.2 除了將西貢污水處理廠遷入附近的岩洞外，另一方案建議將原有西貢污水處理廠搬遷後所釋放的土地配合相連的近岸填海及擬建的防波堤，產生協同效應，提供更大的可發展用地以提高成本效益。可發展用地將提升至約 6.2 公頃。
- 5.3 我們就西貢污水處理廠遷入岩洞的兩個方案進行了概括性技術評估，在附近物色了一個初步岩洞選址，並考慮附近水警東分區總部及直升機坪對將來發展的限制，亦初步評估了建議發展對交通及環境方面的影響。整體來說，建議的岩洞發展不會對當地社區及環境帶來不良影響。
- 5.4 岩洞發展可重置厭惡性設施於岩洞內，改善當地環境。此外騰出鄰近海濱黃金地段的土地，作房屋發展及其他有利當地社區的用途，可為附近居民帶來社區效益，也可以延長現有的海濱長廊，供市民享用。如果採用包含近岸填海和新防波堤方案，更可以滿足當區對擴大船隻碇泊區空間的需求。

## 6. 發展岩洞的展望

- 6.1 發展岩洞需要整體性的規劃和實施策略，才能使發展岩洞成為可持續增加土地供應的方法。此外，私營機構的參與亦是發展岩洞策略的重要一環，因為很多私營設施，如貯存設施，倉庫和數據中心，可受惠於岩洞的穩定和安全的環境。因此，政府正進行發展岩洞的長遠策略研究，以擬備岩洞總綱圖及制訂政策指引，並會進一步探討香港發展城市地下空間的潛力。

## 7. 第二階段公眾參與

- 7.1 我們於 2013 年 3 月 21 日，召開了新聞發布會，並啟動了為期三個月的第二階段公眾參與活動，包括諮詢相關區議會，法定機構，當地社區和持分者，舉辦公眾論壇，巡迴展覽和進行面對面問卷調查。我們會更新「優化土地供應策略」網站

([www.landsupply.hk](http://www.landsupply.hk))，提供最新的信息。歡迎市民參加各項活動，並提供意見。

- 7.2. 第二階段的公眾參與主要是向公眾介紹具潛力的填海及岩洞地點，其機遇與挑戰和位於中部海域興建人工島。我們亦會諮詢公眾對進一步研究個別填海和發展岩洞地點時須特別注意哪些事項，包括未來土地用途。
- 7.3 為了便於討論，我們已擬備公眾參與摘要，並會在各區民政事務辦事處、巡迴展覽、公眾論壇等地點派發。公眾參與摘要亦已上載於「優化土地供應策略」網站，歡迎市民於 2013 年 6 月 21 日或之前透過電郵、傳真或郵寄發表意見。

## 8. 下一步

- 8.1 我們計劃在第二階段公眾參與後進行三個擬議發展岩洞地點的詳細可行性研究。
- 8.2 當完成這些研究工作後，我們將再次諮詢區議會，才落實下一階段的工作。

## 9. 徵詢意見

- 9.1 請議員對政府將西貢污水處理廠遷入附近岩洞的計劃發表意見，並歡迎就『優化土地供應策略』第二階段公眾參與提出其他意見。

土木工程拓展署  
2013 年 5 月

附件： 「優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞」第 2 階段  
公眾參與摘要