

荃灣區議會

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，介紹在欣澳的擬議填海地點、小蠔灣的擬議填海地點及深井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)。

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¹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。

¹ 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²。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 至於人工島的方案，我們已檢視過香港的東部水域、中部水海域及西部水域。東部水域大部分的海岸線具高生態價值，包括紅樹林及海岸公園，而且海洋生物豐富，並有大量海草及重要珊瑚。此外，東部水域面向海洋，須建造大型防波設施，因此建造成本昂貴。另一方面，西部水域受到多項規劃或施工中的大型基建項目的嚴重限制。中部水域則具備發展人工島的機遇，原因是該處有很少正在規劃的大型基建項目，而且對海洋生態保育的挑戰亦不太大。
- 4.6 五個近岸填海選址的總面積約為 600 公頃；連同人工島，這些選址的總面積約為 2 000 至 3 000 公頃，可用作土地儲備、房屋及其他用途。
- 4.7 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

² 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。

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。

4.8 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. 具潛力的填海地點及岩洞發展計劃

欣澳

- 5.1 欣澳填海區，面積約 60-100 公頃，在「大嶼山分區大綱圖」及經修訂的「大嶼山發展概念計劃」已有所提及，其主要規劃目的是提供一個休閒及娛樂樞紐。欣澳有潛力透過填海發展成為區域娛樂及商業樞紐，促進大嶼山以至香港的可持續經濟發展。
- 5.2 由於欣澳的規劃目的是作一個休閒及娛樂樞紐，預計可與大嶼山其他旅遊景點互相配合，產生協同效應。強化香港作為亞洲地區旅遊樞紐和盛事之都的地位，提供遊艇碼頭及水上活動中心。
- 5.3 填海區有便捷的交通接駁，鄰近欣澳地鐵站，亦可連接北大嶼山快速公路及港珠澳大橋等，距離香港國際機場約二十分鐘路程。利用其鄰近機場的策略性位置優勢，欣澳可以打造成為商業園作綜合商業發展，創造商業及就業機會，惠及香港及東涌新市鎮
- 5.4 同時我們亦面對填海帶來的挑戰。選址西面附近發現具有生態價值的棲息地，附近水域有中華白海豚出沒記錄。建議的填海工程會避免觸及這些範圍，當局會研究恢復欣澳附近人工海岸線的天然生態。

- 5.5 由於填海區位於飛機噪音預測(NEF25)等量線範圍內，將來規劃需要考慮飛機噪音可能會帶來的發展限制。我們不會建議在該區發展有關噪音敏感的土地用途(例如住宅區及學校等)。
- 5.6 填海區鄰近養魚區，在將來的設計及環境評估階段，我們會仔細評估填海對魚業的潛在影響，並制訂相應的緩解及補償措施，例如於施工期間使用隔泥幕及控制疏浚/填海速率，以減少固體懸浮物對水質的影響。

小蠔灣

- 5.7 小蠔灣鄰近機場，可連接主要幹道和基建，適宜發展策略性經濟活動，提供就業機會及支援東涌新市鎮的發展。預計可提供總面積約 100-150 公頃的土地。
- 5.8 小蠔灣擁有獨特機遇。在地理上連接主要的基建及設施包括機場、港珠澳大橋、屯門至赤鱸角連接路及北大嶼山公路；根據 2007 年經修訂的大嶼山發展概念計劃，選址有潛力發展成物流園，提供就業機會，惠及香港及東涌新市鎮。就小蠔灣填海計劃，我們會在往後的詳細技術研究中，進行全面交通影響評估，以提供有效的交通基建，包括北大嶼山對外交通，以配合將來填海區的土地用途。
- 5.9 在挑戰方面，因小蠔灣鄰近機場，將來規劃需要考慮飛機噪音可能會帶來的發展限制，而將來填海範圍亦須審慎規劃，避開鄰近的大蠔保育區及中華白海豚活躍的地點。最近，我們聘請專家在小蠔灣填海地點進行了初步的生態現場調查，沒有發現特別具高生態價值的物種。

深井污水處理廠

- 5.10 深井污水處理廠所在的地方交通便捷，鄰近青山公路及屯門公路，因此合乎成本效益。建議的岩洞發展計劃是將深井污水處理廠遷入附近的岩洞。可發展用地約 1.1 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。

- 5.11 我們就深井污水處理廠遷入岩洞進行了概括性技術評估，在附近物色了一個初步岩洞選址，並考慮將來發展與附近工業用地的兼容性，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。
- 5.12 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，供市民享用及優化居住環境。

6. 填海的願景

- 6.1 第一階段公眾參與的結果顯示，大部分回應者支持或不反對以六管齊下策略優化土地供應，包括更改土地用途、重建、收地、在維港以外填海、發展岩洞和重用前石礦場。不同的土地供應方案會有不同的挑戰和限制，但卻能互相配合，確保土地供應穩定充足。
- 6.2 填海不會影響現有土地用途，同時能夠平整出相對大面積的土地以應付不時之需，因此最適合用作土地儲備。相對其他土地供應方法，填海較具彈性作全面規劃以建立一個平衡和可持續發展的社區。事實上，香港已經有許多成功的例子。例如沙田、馬鞍山和大埔新市鎮的填海地區，已為幾十萬市民提供住房和社區發展用地。填海的新土地亦可為受其他土地供應方法（例如重建）影響的居民及設施提供土地作為調遷地點，並可搬遷市區內的厭惡性或特別工業設施，除減低設施對社區的影響外，亦可釋放市區土地作其他發展。
- 6.3 香港每年產生六至七百萬公噸剩餘的拆建物料。用拆建物料作填海，能夠以較環保及較低成本的方式處理剩餘填料，亦避免儲存剩餘填料而佔用珍貴土地。填海亦可處理日常從港口航道疏浚所產生的污染海泥。
- 6.4 在設計填海時，我們會考慮引入生態海岸線，優化現有人工海岸線的海洋環境，給市民享用。

7. 發展岩洞的展望

7.1 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。

8. 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（包括在荃灣大會堂展覽館）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)，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。我們亦會收集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。

9. 下一步

9.1 我們計劃在第二階段公眾參與後進行以下研究：

- 位於西部水域的三個擬議近岸填海地點的累計環境影響評估研究，研究涵蓋小蠔灣、欣澳及龍鼓灘填海選址及多項附近規劃或施工中的大型基建項目；

- 五個擬議近岸填海地點的詳細可行性研究；
- 人工島的策略性研究，以其在中部水域甄選具潛力的填海地點作公眾諮詢；及
- 進行三個擬議發展岩洞地點的詳細可行性研究。

9.2 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。

10. 徵詢意見

10.1 請議員就政府提出在欣澳的擬議填海地點、小蠔灣的擬議填海地點及深井污水處理廠遷入岩洞的計劃提出意見，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