

大嶼山發展諮詢委員會
規劃及保育小組和經濟及社會發展小組
第三次聯席會議

日期： 2015年9月10日(星期四)

時間： 下午2時30分至下午5時55分

地點： 香港金鐘添馬添美道2號政府總部西翼5樓培訓及演講室

會議記要

出席者

林建岳博士	經濟及社會發展小組主席
林筱魯先生	規劃及保育小組主席
林奮強先生	經濟及社會發展小組副主席
劉炳章先生	規劃及保育小組副主席
陳勇先生	
周玉堂先生	
方舟博士	
哈永安先生	
藍列群女士	
麥美娟議員	
王緝憲博士	
胡志偉議員	
姚思榮議員	
余漢坤先生	
陳其鏞教授	
劉淑嫻女士	
陸瀚民先生	

陳志明先生(發展局副秘書長(工務)2)
黎卓豪先生(發展局首席助理秘書長(工務)5)
黃展翹女士(發展局首席助理秘書長(工務)特別職務)
鄧翠儀女士(發展局助理秘書長(規劃)1)
李志苗女士(規劃署副署長/全港)
林世雄先生(土木工程拓展署港島及離島拓展處處長)

陳堅峰先生(漁農自然護理署(漁護署)署理助理署長(自然護理))
鄧建輝先生(環境保護署助理署長(環境評估))
李炳威先生(民政事務總署離島民政事務專員)
詹錦秋先生(商務及經濟發展局高級政務主任(旅遊)2)
陳松盛先生(房屋署高級規劃師(1))
羅瑞芳女士(勞工處高級勞工事務主任(就業)(政策))
仇穎君女士(發展局社區關係主任)/經濟及社會發展小組秘書
黃文耀先生(規劃署高級規劃統籌主任)/規劃及保育小組秘書

因事缺席者(致歉)

朱國樑先生
何建宗教授
林中麟先生
王福義教授
曾永強先生(運輸及房屋局助理秘書長(運輸)3B)

列席者

葉鴻平先生(發展局助理秘書長(土地供應)1)
姚昱女士(發展局助理秘書長(大嶼山)1)
黃珮瑜女士(發展局高級行政主任(大嶼山))
李發揚先生(發展局項目統籌主任)
張綺薇女士(規劃署助理署長/全港)
劉寶儀女士(規劃署總城市規劃師/策略規劃)
陳思偉先生(規劃署高級城市規劃師/策略規劃6)
黃偉賢先生(規劃署高級城市規劃師/策略規劃1)
譚家欣女士(規劃署城市規劃師/策略規劃5)
陳穎德先生(規劃署助理城市規劃師/策略規劃11)
邱文珊女士(土木工程拓展署高級工程師8(離島發展部))
周哲先生(離島民政事務處離島民政事務助理專員(2))
魏遠娥女士(漁護署高級郊野公園主任(西北))
張國文先生(研究員(香港黃金50))

議程項目 3

ICF Consulting Services HK Ltd.代表:

曾劍虹女士(首席主任顧問)

萊坊測計師行有限公司(Knight Frank Petty Limited)代表:

李家豪先生(高級董事)

雅邦規劃設計有限公司(Urbis Limited)代表:

葉倩雯小姐(高級規劃師)

議程項目 4

發言代表

楊詠珊女士(董事/規劃)

王兆麒(經濟師/管理諮詢)

後排列席

陳郁雯女士(城市規劃經理)

1. 規劃及保育小組主席歡迎各委員、增選委員及政府部門代表出席是次規劃及保育小組和經濟及社會發展小組的聯席會議。

議程項目 1：通過上次會議記要

2. 規劃及保育小組主席稱於本年5月29日舉行的規劃及保育小組及經濟及社會發展小組聯席會議記要已於8月17日發送給委員察閱，並未接獲委員修改記要擬稿的要求。席上委員亦再無其他意見，上次會議記要獲通過。

議程項目 2：續議事項

3. 規劃及保育小組主席表示，上次聯席會議需要跟進之事項已完成，並已記錄於有關事項之會後註，因此無事項需要續議。

議程項目 3：大嶼山整體空間規劃及保育概念

(規劃及保育小組文件第04/2015號)

4. 規劃署總城市規劃師/策略規劃介紹大嶼山整體空間規劃及保育概念(概念)，要點如下：

- 概念建基於大嶼山發展諮詢委員會(委員會)已同意的策略定位、規劃願景、發展方向和相關指導原則；
- 大嶼山綜合經濟策略及大嶼山主要發展商業用地的初步市場定位：隨著大嶼山作為連繫香港與海外及珠三角主要交通基建交匯處，大嶼山將成為香港的國際及區域門戶。建議的經濟策略包括了三個經濟發展概念，即「支柱產業新平台」、「蓬勃社區」和「明日之橋」；
- 根據深化後的四大規劃方向、規劃原則及建議的經濟發展概念，擬議的大嶼山整體空間規劃及保育的總體佈局如下：
 - (i) 北大嶼山走廊集中發展策略性經濟及房屋；
 - (ii) 東北大嶼發展休閒、娛樂及旅遊；
 - (iii) 「東大嶼都會」作長遠策略性增長區；
 - (iv) 其餘地區尋找適合的發展空間，善用政府土地，例如整合懲教設施及探討發展岩洞及地下空間；
 - (v) 大嶼山大部分地區在加強生態及文化保育的前提下，發展康樂消閒、文化及綠色旅遊；及
 - (vi) 配合大嶼山整體策略性交通基建及其他基礎設施。
- 擬議的「東大嶼都會」計劃，人口宜介乎40至70萬，達至香港一般新市鎮發展的人口及經濟活動的規模效益及群聚效應，促進多元和富活力的新發展區。而現時大嶼山現有及已規劃的人口(主要集中於東涌新市鎮及其擴展部分)約30萬。因此，長遠而言，大嶼山的人口估算將可接近100萬，總就業機會可從現有及已規劃項目創造的13.4萬增加至約47萬；
- 為大嶼山提供策略性交通基建，包括鐵路、道路系統，並輔以適當的水上交通。最終，發展成兩大交通運輸走廊，包括一條貫通新界西北—大嶼山—都會區的鐵路走廊，以及一條貫通新界西北—大嶼山—都會區的環型道路走廊；再透過港珠澳大橋、屯門至赤鱗角連接路、港深西部公路及深圳灣公路大橋連接深圳及珠三角地區。在確定需求及可行性後，它們的落實時序將會按相關發展的優次及資源分配情況，循序漸進的施行；
- 在保育方面，建議加強自然保育、文物保育及景觀保育與點、線、面的連繫。就此，大嶼山大部分地區應作保育、消閒、文化及綠色旅遊。在保育的前提下，建議善用郊野公園，將現有及擬議海

岸公園連成網絡，加入適度的康樂及綠色旅遊元素，推廣生態、文化旅遊及教育，提升大嶼山為多元化的康樂及旅遊熱點。

- 大嶼山北面的各項擬議發展對環境的影響，已在剛完成的「三個位於西部水域具潛力的近岸填海地區的累計性環境影響評估」中作評估。評估結果表示，只要各個工程實施時間安排得宜，及實施緩解措施，如擴大海岸公園的範圍，擬議發展並不會對環境造成不可解決的影響。
- 擬議的概念，已考慮各委員及公眾至今所提交有關發展、土地規劃、環境和保育的建議/意見。就此，符合委員會已同意的策略定位、規劃願景、發展方向和相關指導原則及合適可行的建議/意見，已適當地反映及包納於整體空間規劃及保育概念中，但具體建議的可行性及細則(包括方案及落實優次)則須待相關的規劃或專項研究/小組/政府部門考慮及跟進。(註：建議/意見的初步總結已載列於席上提交的補充資料供各委員參閱。)
- 繼整合大嶼山的空間規劃及保育概念，及相應的交通運輸及基礎設施配套及環境考慮，日後會綜合相關專項研究的最新結果、其他小組建議及因應概括環境評核的分析，以其制定一套全面的大嶼山整體規劃、保育、經濟及社會發展策略。

5. 胡志偉議員對擬議的大嶼山發展規模(即接近 100 萬人口)表示反對並要求記錄在案。他認為這發展幅度需引進大規模的交通系統配套設施，有機會引發大量發展進入南大嶼，關注此建議會嚴重影響及違反保育南大嶼的理念。同時，如此龐大的發展項目定會激發社會爭論，甚至可能窒礙香港及大嶼山的整體發展。反而，先考慮交椅洲填海較理想，所需的交通基建亦較少。其餘的擬議發展可按當時情況，作進一步考慮。

6. 除上述胡志偉議員的關注外，會上其他委員普遍支持概念，所提出的主要意見/關注及討論，綜合如下：

- 就規劃的角度而言，支持較突破性的構思(盡量擴闊可覆蓋的範圍，盡可能切合/滿足社會對土地的需求)，就此，可選擇取得最大共識的項目推進及考慮分階段進行。同時，發展和保育不一定是對立，但須小心推展和平衡；
- 理解擬議的居住人口估算可達最高100萬。但長遠而言，要應付全港人口增長所引至對房屋/商業/產業/社區設施的土地供應和儲備、以至改善居住環境的需求，擬議的「東大嶼都會」計劃，可

提供一個機會達至此目的，而100萬居住人口的建議合理。同時，亦需提供新的交通/鐵路系統配合及完善上述的發展。如此龐大投資，當須有合適的人口水平支持；

- 建議加入更詳盡/清晰的細節以釋疑，包括清晰的階段性的目標、配合發展的階段性交通運輸基建路線圖/時間表，再細化住屋、商業、娛樂、休閒、旅遊等土地用途的分布，人流的資料及分析(例如到訪大嶼山遊人的種類、數量和目的，人流對設施所構成的壓力，設施的規模和分布，人流、旅遊、就業機會、交通及其他商業設施互補的關係等)，以締造一個多樣化宜居、宜商、宜業、宜樂的大嶼山；
- 大嶼山的發展，向來是根據委員會已同意的四大發展方向，定位於大嶼山的北面和東北面，以及東大嶼與港島之間的中部水域作經濟、房屋等發展用途，而大嶼山餘下部分則作保育之用。委員認為擬議的策略概念，與上述的定位吻合，沒有影響保育南大嶼的要求。香港的現況是：土地供應不足及人口主要集中於港島北和九龍南，實有需要發展大嶼山，100萬居住人口的設計合理，可考慮開發合適的土地，作發展之用。此外，委員會不應再停留在策略性概念的爭論，現階段須具前瞻性地推動具體建議；
- 整合懲教設施以騰出發展空間是積極的做法。但有委員提醒要注意地區人士在多年前反對前超級監獄建議的情緒及反應，減少對地區的影響。至於鹿湖/羗山禪林保育區建議，則須顧及保持當區人士對清幽靜修環境的要求；
- 支持於南大嶼及西北大嶼倡議的生態、保育及綠色旅遊區，但建議所帶動的人流，實需一併考慮提供合適的交通配套設施以配合，否則，建議難望成功及會製造外來遊人與當區居民的矛盾；以及
- 深屈地區現納入為康樂、消閒、文化及綠色旅遊部分。鑑於當地居民曾建議發展一些住宅。因此，宜建議對當區空間規劃保持彈性，以備有需要時修訂計劃。

7. 發展局代表表示建議的概念旨在展示未來願景，要達至目標需一系列的基建及發展項目支持，大嶼山的發展將會是一項長遠及有序的發展。

8. 規劃及保育小組主席指出當局主要是提出概念供委員討論，重點是概念已涵蓋委員會已同意的原則，包括已定的四宜、可享用的保育和有節制的

發展，下一步將要在概念的範疇下深化成策略，再轉化為具體計劃。同時，所需的配套以支持建議的計劃亦需處理。

9. 規劃署代表回應時澄清，給委員介紹的是一套整體土地利用和保育的概念，但計劃定須循序漸進推展，並強調文件和席上的簡介內容一致。她續稱「東大嶼都會」計劃主要為滿足全港對住房和經濟、科技及各產業發展的土地需要。同意發展和交通基建的時序須更清晰表述。在土地用途方面，強調大嶼南的位置不會是作大型發展。而擬議的「東大嶼都會」的填海計劃，主要在交椅洲一帶及部分的喜靈洲範圍，至於梅窩，將維持「怡情小鎮」的模式來規劃。如要達到 40-70 萬人口具規模效應的發展，「東大嶼都會」計劃的規模屬適當。此外，計劃先在交椅洲開始亦是合理，逐步推展，集中發展「東大嶼都會」，可確保郊野公園、大嶼南及大嶼西北之郊野不受破壞/影響。至於所顯示的交通運輸系統，包括鐵路和道路(主要走廊)，主要表達一個長遠整體概念。在進一步研究時，將審視不同連接線的優次，如先將交椅洲與香港島及大嶼山東北連接，到後期時段，若有需要，才再連接喜靈洲、梅窩，繼而大嶼北。在人口增長方面，東涌新市鎮及其擴展部分落實後，大嶼山的人口將可達約 30 萬。而「東大嶼都會」計劃的最高 70 萬預計人口，則仍須視乎日後工程可行性研究(包括填海的影響、技術的可行性、航道、航海設施的處理等)的結果，才可確定計劃的規模。

10. 就另一委員提問有關港珠澳香港大橋口岸人工島的土地供應時間表，規劃署代表回應指當局正爭取首幅土地於港珠澳大橋開通後不久或 2020 年前推出。

11. 規劃及保育小組通過擬議的大嶼山整體空間規劃及保育概念(規劃及保育小組文件第 04/2015 號)。胡志偉議員則表示反對(見上文第 5 段)。

議程項目 4：大嶼山的康樂及旅遊發展策略建議

(經濟及社會發展小組文件第 06/2015 號)

12. 規劃及保育小組主席申報他有一間公司於二澳營運一農場。就此，他邀請經濟及社會發展小組主席接替主持會議。

[經濟及社會發展小組主席接替規劃及保育小組主席繼續主持會議。]

13. 負責研究的顧問公司團隊報告大嶼山的康樂及旅遊發展策略的初步構思，當中包括對本港及國際旅遊市場的分析及願景、目標、指導性準則及規劃大綱等，藉此收集委員意見以優化研究建議。而下一階段的工作會包括初步可行性研究及概括技術評估，並按情況制定短、中及長期分序落實建議。

14. 委員對此文件提出多項意見，綜合討論結果如下：

- 認為需考慮擬議發展會否為本地居民帶來好處或可否改善他們的生活，這一點對於日後設計公眾諮詢活動時是值得注意的。而且，中長期與短中期的擬議發展也是十分重要的。珠江三角洲內有很多遊艇會，而且近年對這些設施的需求也很大。如能乘遊艇前往大嶼山各處遊玩及消費，定能帶來經濟商機，希望顧問能在這方面多作研究；
- 認為報告內容的規劃定位要清晰，應指出大嶼山在香港整體康樂及旅遊發展中扮演的角色。希望大嶼山的發展能分流不同旅客並補充香港旅遊業之不足。而且，認為香港欠缺度假式的酒店及大型表演場地，南大嶼及擬議中的欣澳填海區分別會是合適的地點。另外，在獨特性方面，大嶼山可著重自然環境的保育，利用現有資源發展綠色旅遊，並分期發展；
- 表示亞洲國際博覽館近年開始飽和，結合會議展覽及旅遊發展是需要整體性的規劃。可透過適當的商業誘因/行為，向業界推廣大嶼山的旅遊發展；
- 認為南大嶼、大小鴉洲或擬議中的欣澳填海區可以提供遊艇停泊設施。有委員建議利用海上交通的概念，以提供遊客一個獨特的體驗。在郊野公園露營的問題上，希望政府能放寬有關郊野公園的法例，讓遊人可以在園內隨處紮營，以增加露營體驗；
- 回應如何讓本地居民受惠，認為可考慮透過發展民宿，翻新樓宇出租以吸引村民回流營商；
- 認為可參考新加坡的旅遊設施，如空中跳傘及Segway等。另外，可在沙灘附近提供迷你高爾夫球設施及可考慮興建索道，讓遊人能更容易登山欣賞自然景色，突顯大嶼山景色方面的優勢；
- 認為南大嶼及郊野地方的露營設施不足，應參考外國經驗(如日本)，當地政府會提供協助，增加露營點及其他配套設施。而且委員建議加入新元素，如提供網上露營用品的借用平台，讓遊人可以方便到達營地並提取用品，以增加遊覽大嶼山的誘因；

- 認為顧問需要提供數據以支持相關的發展大綱及建議，如投資成本、回報、人流、年齡對象及發展時間表等，希望顧問能在這方面多作研究；以及
- 委員補充在郊野公園內的露營設施及民宿的問題上，政府應寬鬆處理及平衡保育及發展的關係，不要因為法例的僵化而阻礙相關的旅遊發展。

15. 顧問公司團隊回應委員的意見，表示現階段的發展建議只屬初步構思，其可行性仍有待進行技術研究及財務評估後才能確定。顧問將進一步分析有關的康樂及旅遊發展建議，篩選具效益的短、中、長期建議方案。然後會挑選一些項目先進行初步可行性研究(包括財務上的可行性)及概括技術評估，包括交通、環境、基建設施等方面，並就可能帶來的負面影響提出有效可行的緩解措施建議。

[會後註：漁護署表示，在郊野公園設立露營地點，是為了方便市民體驗野外活動的樂趣及讓遠足人士中途歇息。現時設於大嶼山各郊野公園的露營地點共有十二個，約佔全港郊野公園營地之百分之三十。漁護署經常檢視現有露營地點的數目、面積及分佈，以及露營設施是否足夠。在合適條件下，署方樂意考慮增加露營地點及其設施，以配合遊人需要。然而，在設立露營地點時，必須考慮多項因素，包括建議地點的地理環境、可達性、水源及配套設施、火災危險、康樂活動的選擇及廢物處理等，以保障露營人士的安全及避免露營活動對附近村民及環境造成影響。故此，讓遊人在郊野公園內隨處露營並不恰當。至於在露營地點加入新元素，如提供露營用品借用平台以方便遊人使用，漁護署認為由附近村民或商業機構以營商模式提供此類服務較為合適，而且服務更具彈性及多元化。如能在郊野公園內或附近由村民或非政府組織提供多樣化的度宿設施如特色營地及民宿，漁護署認為對鼓勵遊人享用郊野公園有正面作用，但必須符合有關法例及政策之要求。]

16. 經濟及社會發展小組通過擬議的大嶼山的康樂及旅遊發展策略建議(經濟及社會發展小組文件第 06/2015 號)。

議程項目5：大嶼山的社會發展策略建議

(經濟及社會發展小組文件第07/2015號)

17. 發展局助理秘書長(土地供應)1 介紹大嶼山社會發展資料，包括：人口、就業、職業教育/培訓及就業支援服務、教育、房屋、醫療、公共衛生、長者服務及青年發展、文娛康樂發展、社會福利、陸路交通網絡、水上交通、雨水、污水收集及處理以及食水供應。大嶼山的社會發展願景是把大嶼山發展成一個宜居、宜業及宜樂的地方。而按委員會多次討論及建議，及現時社會發展的概況，建議大嶼山的社會發展策略為：一)致力吸引人才，以促進大嶼山經濟及就業均衡發展；二)配合發展需要，提供適當的區內外交通，利便居民宜居宜業及三)顧及大嶼山鄉郊及偏遠地區所需。

18. 會上委員提出的主要意見/關注及討論，綜合如下：

- 有委員關注大嶼山的「宜學」問題，查詢大嶼山會否建設與大學規模相若的學院，或是較專業化的學院(如中華廚藝學院)。該委員認為，於大嶼山旅遊、航空交通等項目就業需求十分龐大，開辦相關的學術課程能令其專業化及提升課程至國際水平，而同學亦可有實習機會，畢業後更可在同區工作及居住，希望有關部門可加以考慮。另外，該委員又查詢學院建議設立的位置。
- 有委員認為，大嶼山應按經濟活動需要，提供合適的臨時商務住宿設施。比如亞洲國際博覽館現已成為熱門的國際考試及流行音樂會的場地，可增加相應的會展設施及於毗鄰位設置青年宿舍，以增加相關的經濟活動和旅客。

19. 發展局代表回應表示，目前東涌已預留土地作專上教育之用，但關於教育的課程、類型等仍於探索階段，會考慮相關建議。他指出，按目前香港的大學的發展模式及大嶼山的人口，未必能足以支持於北大嶼開辦大學。他又表示，目前政府未有於亞洲博覽館旁設置青年宿舍的計劃；至於會展設施的發展，則需宏觀地以全港會展設施的佈局加以考慮。

20. 規劃及保育小組主席希望教育局回應在大嶼山開辦大學/專上教育課程的政策。主席又表示，希望大嶼山發展可參照「起動九龍東辦事處」模式，成立專門辦事處統一處理大嶼山各項跨部門或政策局事宜，以方便整合或制訂政策。

[會後註：教育局表示，該局在東涌新市鎮擴展研究的建議發展大綱草圖中，

在東面沿海已預留一幅約佔 2.5 公頃的教育用地以作專上教育用途。教育局得悉委員的意見，並會鼓勵專上院校因應社會整體的經濟發展及人力需求開辦各種課程。

商務及經濟發展局表示，為協助政府制定大嶼山的未來整體發展的策略，發展局正進行一系列的顧問研究，包括「大嶼山商業用地的整體發展策略及個別市場定位研究」、「大嶼山的康樂與旅遊發展策略研究」以及「由昂坪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」，有關研究亦會同時探討在大嶼山發展酒店和其他會展相關配套設施的可行性。另外，政府亦已完成有關香港未來會議及展覽設施需求的顧問研究。該局會留意大嶼山的發展，亦會繼續留意和考慮於本港其他地點發展會議及展覽設施的可行性，有關地點附近應具備足夠的配套設施(如住宿、餐飲、娛樂及交通)。]

21. 經濟及社會發展小組通過擬議的大嶼山的社會發展策略建議(經濟及社會發展小組文件第 07/2015 號)。

議程6: 其他事項

經公眾關係及參與小組於大嶼山發展公眾推廣活動時收到的意見

22. 就公眾關係及參與小組於外展時收集到的意見，規劃及保育小組秘書處正擬備相關的回應，會於稍後以電郵傳閱徵求委員意見。經濟及社會發展小組秘書處已於早前透過電郵將回應發送至各委員；由於並未接獲委員修改回應的要求，席上委員亦無其他意見，故通過擬備的回應。

[會後註：經濟及社會發展小組秘書處已於 9 月 17 日回覆公眾關係及參與小組秘書處。規劃及保育小組已於 10 月 8 日將擬備的回應傳閱予委員；同時，獲小組於 10 月 16 日接納的回應已於 10 月 27 日轉介給相關政府部門考慮及/或跟進，並於同日回覆公眾關係及參與小組秘書處。]

23. 餘無別事，會議於下午五時五十五分結束。