

臨時本地船隻諮詢委員會

香港仔港灣專題研究 第一次公眾諮詢

目的

1. 本文件旨在徵詢各委員對顧問公司為香港仔港灣所建議的發展大綱和概念發展方案。

背景

2. 規劃署在二零零一年委託顧問公司進行「香港仔港灣專題研究」，主要目的是為香港仔港灣制定一套規劃大綱，以充分發揮其發展潛力。研究的重點，主要放在旅遊、康樂和相關活動方面。
3. 顧問公司已完成第一階段研究，為香港仔港灣的發展建議了一套發展大綱和概念發展方案（請參看夾附的「香港仔港灣專題研究」諮詢文件）。顧問公司的概念建議在下文第 4 及 5 段撮述。

概念建議

發展大綱

4. 擬議的香港仔港灣發展大綱是：
 - (i) 漁港主題：香港仔具有獨特的海事和漁業歷史，洋溢濃厚的傳統漁港風味，一直是本港的主要旅遊點之一。為更加發揚香港仔已建立的聲譽，同時全面顧及香港仔獨特的海事及漁業歷史，我們建議採用漁港主題主導香港仔港灣的旅遊發展。
 - (ii) 「漁人碼頭發展」計劃：為配合以漁港作為香港仔港灣未來發展的主題，我們建議於港灣推行「漁人碼頭發展」計

劃。這發展計劃的概念是在重新發展香港仔這個傳統漁港時，會維持及促進它現有的漁業活動，同時納入以漁港為主題的旅遊和康樂用途，例如：

- ? 海事博物館
- ? 活魚市場
- ? 水上市場
- ? 露天茶座
- ? 跳蚤市場
- ? 海濱長廊
- ? 戶外表演場地
- ? 舢舨暢遊
- ? 水上的士
- ? 酒吧和食肆
- ? 綜合娛樂大樓
- ? 度假酒店
- ? 主題公園
- ? 訪客中心

落實建議的「漁人碼頭發展」計劃，可令香港仔港灣更添漁港特色，而且在旅遊和康樂活動方面的發展潛力，可以得到充分發揮。海洋公園對港灣內的旅遊和康樂發展很重要，是吸引遊客的重點設施。落實建議的「漁人碼頭發展」計劃，亦可令海洋公園的遊客增加。

擬議概念發展方案

5. 為落實於香港仔港灣推行「漁人碼頭發展」計劃，顧問公司為港灣制定了一個擬議概念發展方案(請參看諮詢文件 16 及 17 頁的圖 3)，這擬議概念發展方案的主要內容 括：

- (i) 開拓五個主要景點以提供各種不同的旅遊及康樂用途：

景點 1：魚市場碼頭

- ? 以港灣的漁業社會及活動，為其主題及特色
- ? 重推廣魚業相關活動，設有活魚銷售、魚類批發市場及海鮮酒家

? 設立訪客中心

景點 2：鴨洲市集

? 所擬議的設施，將會加強本地的特色及充滿節日色彩

? 重發展戶外市場，售賣本地藝術品及工藝品，戶外康樂/表演場地及夜遊設施

景點 3：港灣廣場

? 主題設施為市中心廣場，讓遊客在此一睹香港仔港灣的獨特風貌

景點 4：布廠灣碼頭

? 其主題為提供高質素及有國際水準的旅遊設施

? 重發展零售專門店、提供優質飲食服務供應各國高級美食，以及興建海事博物館，並提供便捷的交通連繫來往隔鄰的海洋公園

景點 5：集古村重建計劃

? 由海洋公園建議的集古村重建計劃，將會提供主題娛樂及表演設施，包括各類電影院、度假酒店等

(ii) 闢設文物徑和自然徑

(iii) 修築設計優美及連貫的海濱長廊，提供觀景點以便遊人觀賞港灣景色

(iv) 改善現有的行人道路網，方便遊人在港灣及毗鄰地區往來所擬議的海濱長廊及未來發展景點

- (v) 提供水上的士服務來往港灣的未來景點，及連接港灣與其他旅遊點，例如赤柱、淺水灣和南丫島等
- (vi) 提供改善街道景觀和市容的設施，包括擬議的海濱照明計劃，於鴨 洲大橋、所擬議的海濱長廊及未來發展景點，提供有特式的照明設施，令港灣的夜景更具色彩。
- (vii) 其他長遠建議
 - ? 纜車總站大樓，提供連接港灣與山頂的纜車服務
 - ? 水上博物館
 - ? 在火藥洲提供旅遊及康樂設施，並在島上樹立地誌
 - ? 於鴨 排東岸培養人工珊瑚礁

公眾諮詢及未來工作

6. 根據這次公眾諮詢所蒐集得的意見，顧問公司會修訂擬議的概念發展方案。
7. 在第二階段的研究，顧問公司會在運輸、環境、基礎設施和海上交通影響等方面進行技術評估，以測試經修訂的擬議概念發展方案的可行性。顧問公司亦會因應概念發展方案可能帶來的影響，建議適當的紓緩措施。
8. 根據技術評估的結果及所擬議的紓緩措施，顧問公司會擬定香港仔港灣的詳細發展建議，並會研究發展建議如何分期實施和實施的機制。
9. 我們會在二零零二年四月進行第二次公眾諮詢，就詳細發展及實施的建議徵詢本委員會和公眾的意見。

徵詢意見

10. 請各委員考慮諮詢文件列出的概念建議及提出意見。

文件介紹

11. 規劃署總城市規劃師朱慶然小姐和高級城市規劃師陳婉薇女士屆時會列席會議。顧問公司代表馬正源先生和何永平先生亦會列席會議，講解諮詢文件列出的概念建議。

附件

附件 1 - 「香港仔港灣專題研究」諮詢文件


規劃署

二零零一年十一月



香港仔港灣 專題研究

第一次 公眾諮詢

規劃署 

二零零一年十一月

1 引言

研究的主要目的

規劃署委託顧問公司，進行一項「香港仔港灣專題研究」。這項顧問研究的主要目的，是制定一套既考慮周全亦富創意及動力的規劃大綱，以期充分發揮香港仔港灣的發展潛力。研究的重點，會放在旅遊、康樂和相關活動方面。

公眾諮詢

顧問公司已完成第一階段研究，為香港仔港灣的發展建議了一套發展大綱和概念發展方案。進行這次諮詢，主要是為了收集各界對這些建議的意見。

根據這次諮詢所蒐集的意見，顧問公司會修訂其建議的概念發展方案，然後以這個方案為基礎，進行第二階段研究，以制定香港仔港灣的詳細土地用途建議和如何分期實施及實施的機制。我們會在二零零二年四月進行第二次公眾諮詢，再次徵詢公眾有關這些建議。

2 研究區

研究區涵蓋整個香港仔港灣地區，這地區由西面的華貴邨一直伸展至東南面的深水角，範圍包括香港仔、鴨脷洲和海洋公園的海濱區(圖1)。



圖1：研究區

3 發展機會及限制

發展機會

研究區內有下列發展機會：

- 獨特的傳統漁港風貌和海亭歷史



- 漁港、海洋公園、海鮮街等現有旅遊點



- 鄰近淺水灣、赤柱等其他地區的旅遊點



發展限制

但研究區內亦有下列種種主要限制：

- 可供發展的土地不足



- 避風塘內船隻擠逼，在南中國海休漁期間，情況尤為嚴重



- 區內道路的交通擠塞問題



- 存在不相協調的用途，例如鴨脷洲巴士廠



4 發展大綱

漁港主題

香港仔具有獨特的海事和漁業歷史，自明代起，便已是著名的港口。這裏亦是漁船群集的流蜆和曾是漁人聚居的水上漁村。



昔日的香港仔

這地區洋溢濃厚的傳統漁港風味，歷史悠久，景緻獨特，一直是本港的主要旅遊點之一。



為著更加發揚香港仔已建立的聲譽，同時全面顧及香港仔獨特的海事及漁業歷史，我們建議採用漁港主題主導香港仔港灣的旅遊發展，從而把這地區推廣為各地遊客的旅遊目的地，以及提供新投資機會的地方。

漁人碼頭發展

為配合以漁港作為香港仔港灣未來發展的主題，我們建議於港推行「漁人碼頭發展」計劃。「漁人碼頭發展」這名稱採用者眾但解釋各異，就這項研究而言，「漁人碼頭發展」的定義是「建傳統的漁港／漁區」。與外地的漁人碼頭一樣，我們建議的人碼頭發展會維持並促進港灣內現有的漁業活動，同時，我們在這地區納入下列旅遊和康樂用途：



- 海事博物館以展示香港和香港仔的海事歷史



- 水上市場主要發賣紀念品、藝術工藝品



- 郊區市場可維持並促進香港仔港灣內的漁業活動



- 觀臺市場可提供多項的購物活動



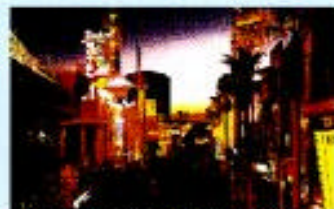
- 綜合娛樂大樓可提供IMAX立體影院、電影院、遊戲機中心和室內溜冰場等設施。



- 露天餐廳吸引遊客在此享受美食之餘，亦再該區的街景和港味。



- 度假酒店為客人提供各類休閒活動，並可飽覽港灣景色。



- 主題公園發展項目是海洋公園建議的漁人碼頭發展計劃的一部分。



- 戶外表演場地可用作舉辦各類表演和節日活動。



- 郵輪碼頭把遊客帶到獨特的漁港景觀面前。



- 水上巴士可提供港灣未來景點的透視，並連接遊覽與其他旅遊點，例如南丫島及龍水灣等。



- 酒吧和食肆內可品嚐海鮮及各地美食。



- 海濱長廊可提供休憩和觀賞港灣景色的好去處。



- 遊客中心為遊客提供詳細的旅遊資料，介紹區內的好去處，零售設施和交通設施。

落實建議的漁人碼頭發展計劃，可令香港仔港灣更添漁港特色，而且在旅遊和康樂活動方面的發展潛力，可以得到充分發揮。海洋公園對港灣內的旅遊和康樂發展很重要，是吸引遊客的重點設施。落實建議的漁人碼頭發展計劃，亦可令海洋公園的遊客增加。

5 具發展潛力的地點

為落實建議的漁人碼頭發展計劃，我們在香港仔港灣內物色到 14 個具發展潛力的地點（圖 2），可作各種旅遊和康樂用途。



圖 2：具發展潛力的地點

6 概念發展方案的產生

我們共制定三個發展規模和構思不同的概念發展方案。

這三個方案的共通點

- 以漁港為發展主題
- 保存和介紹區內文化遺產，文物古蹟如天后廟、洪聖古廟和水月宮等，會以小徑貫連



天后廟內供奉天后娘娘



水月宮內供奉觀世音菩薩



洪聖古廟內供奉洪聖爺

- 闢設自然徑，讓遊人享受山上和岸旁的迷人景緻，例如連接鴨脷洲的玉桂山和鴨脷排的小徑。
- 修築海濱長廊，提供休憩處，廣植樹木，安裝照明設施，建造水流景物，以及擺放公眾藝術品和雕塑等，以改善街道景觀和市容。



- 改善現有的零售及飲食設施
- 提供水上的士服務來往港灣的未來景點，及連接港灣與其他旅遊點，例如赤柱、淺水灣、和南丫島等

三個概念發展方案

方案1 「保持現狀」方案

這方案旨在保持香港仔港灣作為旅遊目的地的吸引力，以及維持研究區現時在遊客市場的佔有率。其重點是保存和介紹區內的文化遺產，但只涉及有限的新發展。

方案2 「大事發展」方案

這方案旨在推廣香港仔港灣為遊客「必遊」的旅遊目的地，令外地遊客數目大幅增加。要落實這方案，必須遷走及重整現有的土地用途，包括興建高密度住宅和辦公室大樓，以及在大澳灣南面劃設一個新的遊艇停泊區。

方案3

這方案的發展規模介乎方案1與2之間。這方案的重點是在香港仔港灣提供各種旅遊及康樂設施，同時保存港灣的漁港特色。

有關這三個概念發展方案的詳細資料，請瀏覽本署網頁，網址為：

<http://www.dgfu.gov.hk/planning>

概念發展方案的評估

我們根據一套兼顧多個範疇的評估準則，對這三個方案進行評估。這套準則涵蓋的範圍為旅遊及康樂設施、土地用途規劃、城市設計、景觀、文化遺產、社會及經濟問題、土地及物業、成本及切實可行性、環境、土力問題、運輸及海事問題、基礎設施，以及方案獲得市民認同的機會。

評估的主要結果概述如下：

方案1 「保持現狀」方案

與其他兩個方案比較，這方案對香港仔海灣的影響最少，因它只涉及有限的新發展，所以只要求基礎設施略加改善便能配合，因此不會在環境、土力問題和基礎設施方面有負面影響，這是其最大的優點。不過，這方案在吸引遊客及提供旅遊、康樂和就業方面為最少，遂成為這方案最大的弱點。

方案2

「大事發展」方案

這方案可令遊客數目大幅增加，所以與其他兩個方案比較，其最大的優點是在旅遊和製造就業方面。不過，這方案所擬議的高度發展/重新發展會涉及遷走頗多現有的土地用途，和可能構成環境、土力問題和基礎設施方面的負面影響。對道路網構成影響亦是這方案最弱的一環，因為方案包括的住宅和辦公室大樓發展，可造成連接區外的主幹道和區內道路容量不勝負荷的問題。

方案3

與其他兩個方案比較，方案3在促進旅遊、康樂發展及製造就業方面，會較方案1優勝。而在環境、土力問題、基礎設施和運輸網絡方面所造成的負面影響，方案3會較方案2為少，因此較方案2優勝。方案3是在方案1與方案2之間取得平衡。

擬議的概念發展方案，是根據上述評估結果制定，這方案與方案3的內容基本相同(見圖3)。

7 擬議概念發展方案



擬議概念發展方案的主要內容

(i) 發展開拓五個主要景點以提供各種不同的旅遊及康樂用途。

發展 1：魚市場碼頭

- 以港灣的漁業社會及活動，為其主題及特色。
- 若在漁業業相關活動，設有海鮮銷售、魚類批發市場及海鮮酒家。
- 設立遊客中心。

發展 2：鴨洲市集

- 所策劃的設施，將會加強本地特色及充滿節日色彩。
- 高層發展戶外市場，售賣本地藝品及工藝品，戶外康樂/表演場地及夜遊設施。

發展 3：遊覽廣場

- 主要設施為市中心廣場，讓遊客在此一睹香港仔港灣的獨特風貌。

發展 4：布廠灣碼頭

- 其主旨在提供高質素及有國際水準的旅遊設施。
- 著重發展零售專門店，提供優質飲食服務供應各種高級美食，以及轉運河車博物館，並提供便捷的交通連接來往利華的海岸公園。

發展 5：集古村重建計劃

- 由海濱公園策劃的集古村重建計劃，將會提供工廠建築及表演設施，包括各類電影院、漫遊藝廊等。

(ii) 闢設文物徑和自然徑

(iii) 修築設計優美及連貫的海濱長廊，提供觀景點以便遊人觀賞港灣景色

(iv) 改善現有的行人道路網，方便遊人在港灣及毗鄰地區往來所擬議的海濱長廊及未來發展景點

(v) 提供水上的士服務來往港灣的未來景點，及連接港灣與其他旅遊點，例如赤柱、淺水灣和南丫島等

(vi) 提供改善街道景觀和市容的設施，包括擬議的海濱照明計劃(圖 4)，於鴨洲洲大橋、所擬議的海濱長廊及未來發展景點，提供有特色的照明設施，令港灣的夜景更具色彩。

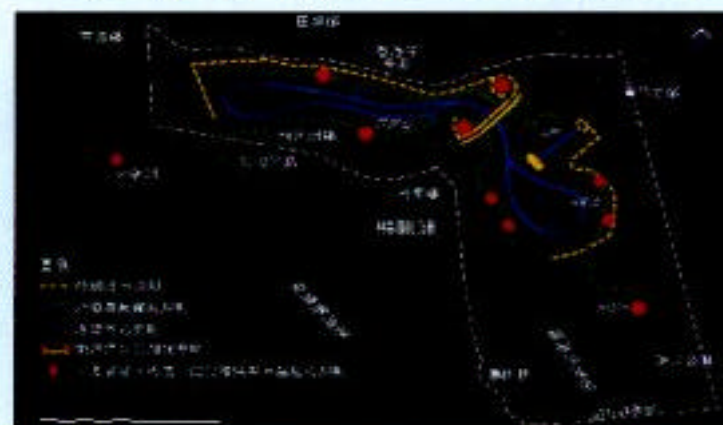


圖 4：海濱照明計劃

(vii) 其他長遠建議

- 擴車站大樓，提供連接港灣與山頂的纜車服務



- 水上博物館
- 在火藥洲提供旅遊及康樂設施，並在島上樹立地誌
- 於鴨脷洲東岸培養人工珊瑚礁



8 對香港社會的好處

擬議的概念發展方案，相信可以為香港社會帶來下列好處：

- 促進香港仔港灣的旅遊和康樂發展，可令香港的經濟得益
- 提供新的旅遊和康樂用途，以保持和加強香港仔港灣現有的漁業活動，從而恢復香港仔港灣對遊客的吸引力
- 在區內提供各式各樣的新零售、飲食和娛樂設施
- 促進區內各行業商貿活動的發展，注入新的活力，並提供就業機會
- 闢設高質素的公眾休憩用地和連貫的海濱長廊
- 在區內增設康樂設施，並闢設自然徑和文物徑
- 提供區內及對外的海上交通連繫
- 遷徙鴨脷洲巴士廠及適當安置港灣內的船廠，以改善環境

9 未來的工作

根據這次公眾諮詢所蒐集得的意見，顧問公司會修訂擬議的概念發展方案。

在第二階段的研究，顧問公司會在運輸、環境、基礎設施和海上交通影響等方面進行技術評估，以測試經修訂的擬議概念發展方案的可行性。顧問公司亦會因應概念發展方案可能帶來的影響，建議適當的舒緩措施。

根據技術評估的結果及所擬議的舒緩措施，顧問公司會擬定香港仔港灣的詳細發展建議，並會研究發展建議如何分期實施和實施的機制。

我們會在二零零二年四月進行第二次公眾諮詢，就詳細發展及實施的建議徵詢公眾的意見。

10 請發表寶貴意見

我們現就顧問公司提出的香港仔港灣發展大綱和概念發展方案徵詢你的意見。你的寶貴意見對我們的研究會有很大幫助。

請填寫夾附的問卷，在二零零一年十二月二十四日或以前送交本署。如果問卷上的空白不敷應用，請另頁書寫。

填妥的問卷／你的意見可採用下列其中一種方式送交本署：

- (i) 郵寄香港北角渣華道 333 號北角政府合署
16 樓規劃署房屋及土地供應組收
- (ii) 傳真至本署，傳真號碼：2522 8524 /
2522 7243 / 2868 4497
- (iii) 電子郵件發送至 hispd@pland.gov.hk

我們會就這項研究舉行諮詢論壇。

諮詢論壇將於二零零一年十一月二十四日上午九時三十分假座香港北角渣華道 333 號北角政府合署五樓 501 室演講廳舉行，歡迎出席，參與討論。

請致電 2231 4668 / 2231 4673 留座。

如須進一步資料，請瀏覽本署網頁。本署網址為：

<http://www.info.gov.hk/planning>。