

長洲的都市土地利用

浸信會永隆中學
2007年1月22-24日



目錄

封面-----	p.1
目錄-----	p.2
研習方法-----	p.3
長洲簡介-----	p.4
長洲的土地利用分布-----	p.5-p7
長洲地形對長洲土地利用的影響-----	p.8
長洲碼頭對長洲土地利用的影響-----	p.9
不同土地利用模式應用於長洲土地利用分布上的適用程度--	p.10-p.13
可令長洲成爲一個可持續市鎮的發展藍圖-----	p.14-p.15
總結-----	p.16
組員感想-----	p.17-p.19

研習方法

1. 行經樣條 AB、CD、EF 及 GH，觀察並記錄土地利用的種類(以臨街單位作界定)。

2. 在地圖上按土地利用類別填上不同的顏色，以顯示長洲土地利用的分布，如下表所示：

住宅土地利用	紅色	休憩用地	藍色
商業土地利用	橙色	空置用地	紫色
工業土地利用	黃色	建築進行中	黑色
政府/團體/社區用地	綠色	交通土地利用	咖啡色

3. 計算樣條 AB、CD、EF 及 GH 各種土地利用所佔的百分比，以實際數據顯示長洲各樣條上的主要土地利用。

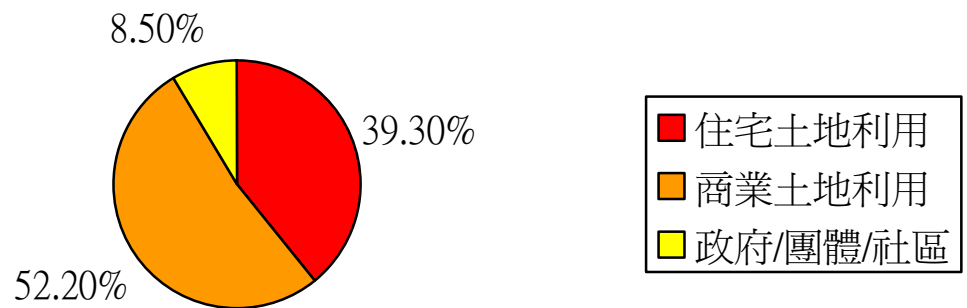
長洲簡介

- 面積：2.4 平方公里，居民約三萬餘人，是離島區人口最稠密的島嶼。
- 濃厚的漁村風貌，有海盜張保仔藏寶洞和柱棟精雕細琢的北帝廟，此廟藏有古劍一柄，每年一度的太平清醮會景巡遊，飄色和飽山盛會亦在這裡舉行，島上風光如畫，東灣水清沙幼，為一海浴勝地，度假屋遍佈每一角落，海鮮食肆林立，這裡沒有汽車行駛，故沿明朗小徑漫步，十分寫意怡情，吸引了不少遊客前來觀光。
- 長洲最特別之處就是比其他島嶼多一些鄉村活動，如北帝誕、太平清醮等，這些活動相比其他地方所辦的更加熱鬧，不特成為地方民間節日，也很受遊客歡迎。

長洲的土地利用分布

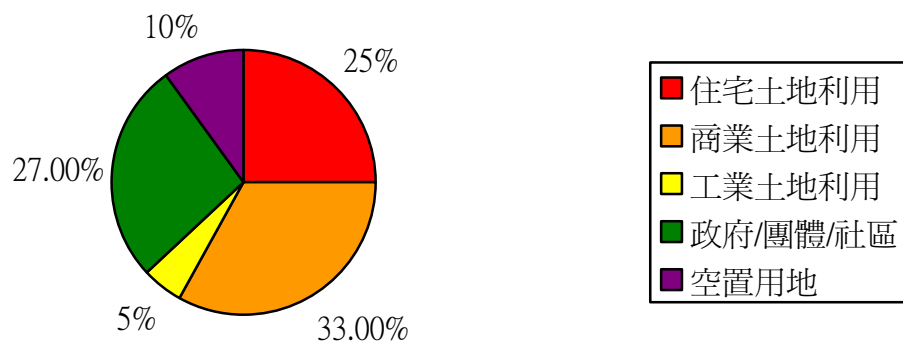
參閱 p.7 長洲地圖，可見樣條 AB CD EF GH 的土地利用分布，經量度及計算後得出以下數據：

樣條AB土地利用分布



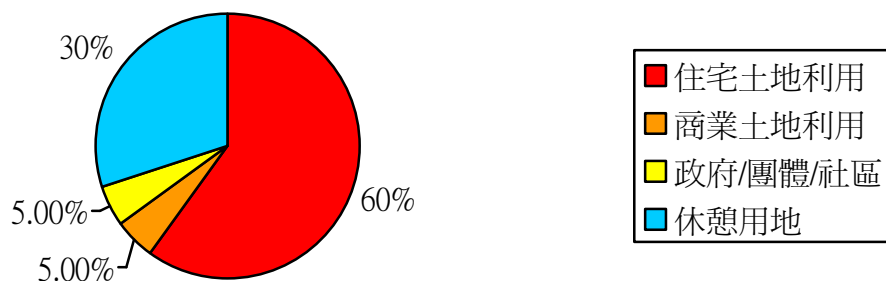
樣條 AB 是由碼頭至長貴村。土地利用分布以商業土地利用為主，實際長度為 697.2 米，而商業土地利用佔 363.9 米，其所佔的百分比為 52.2%。

樣條CD土地利用分布



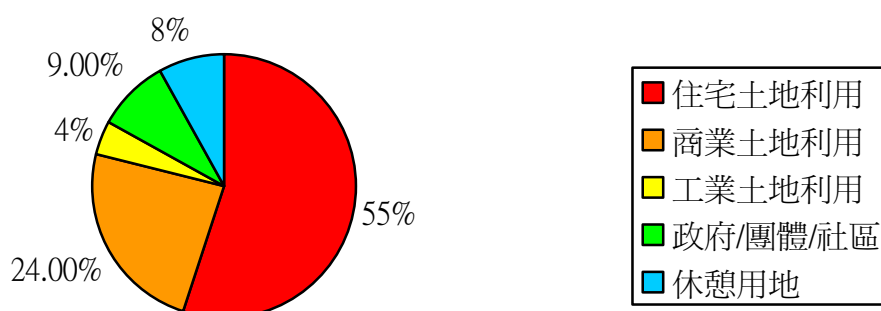
樣條 CD 是由碼頭至碧濤軒。土地利用分布亦以商業土地利用為主，實際長度為 798 米，而商業土地利用佔 263.3 米，佔總長度的 33%。

樣條EF土地利用分布



樣條 EF 以住宅土地利用為主，是由長洲低收入住宅區至高收入住宅區。
實際長度為 483 米，而住宅土地利用佔 289.8 米，佔總長度的 60%。

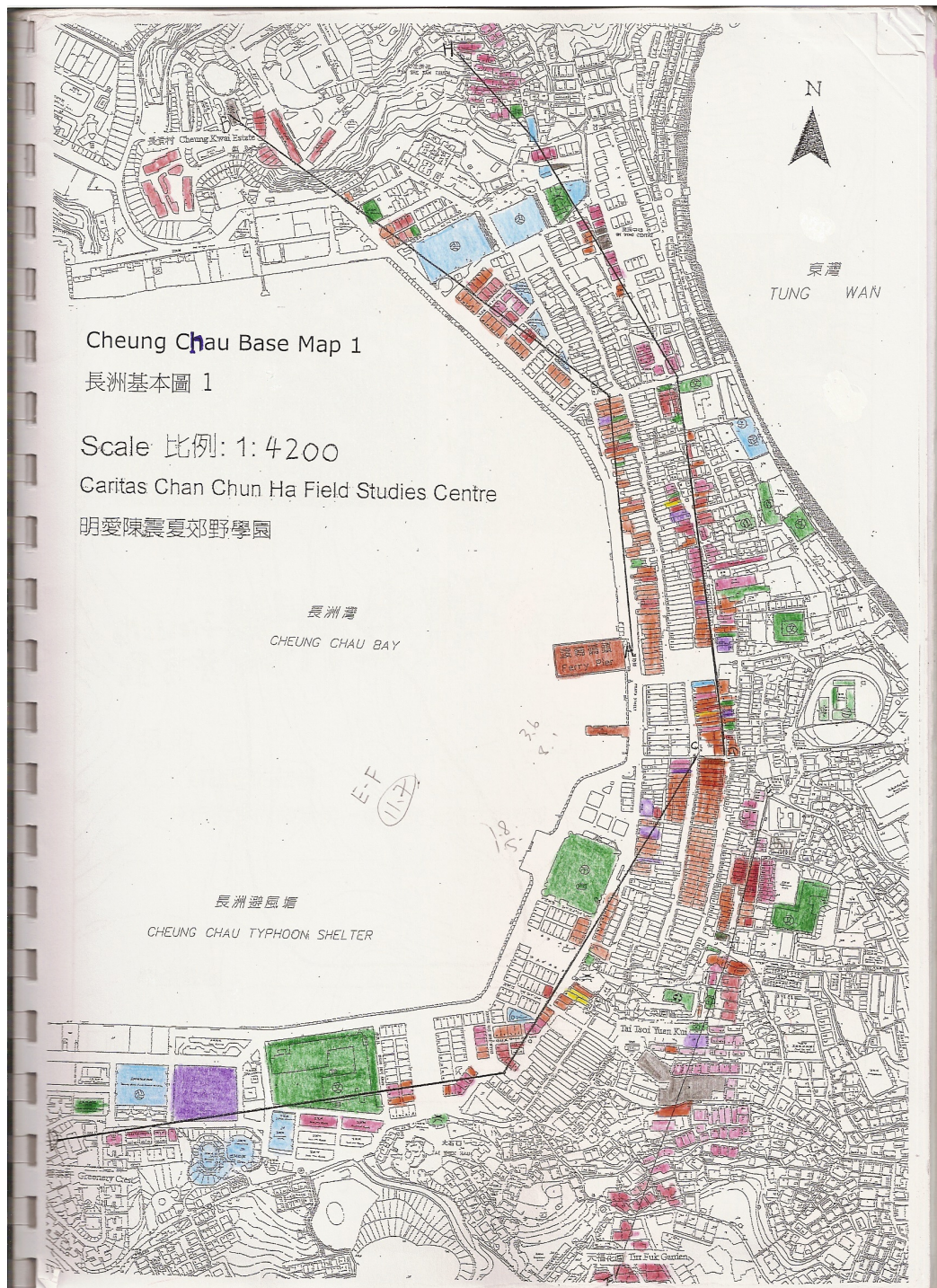
樣條GH土地利用分布



樣條 GH 是以住宅土地利用為主。實際長度為 747.6 米，而住宅土地利用佔 411.2 米，佔總長度的 55%。

土地利用類別	樣條 AB(%)	樣條 CD(%)	樣條 EF(%)	樣條 GH(%)
住宅	39.3%	25%	60%	55%
商業	52.2%	33%	5%	24%
工業	0%	5%	0%	4%
政府/團體/社區	8.5%	27%	5%	9%
休憩	0%	10%	30%	8%

長洲土地利用分布圖



圖例：

住宅土地利用	紅色	休憩用地	藍色
商業土地利用	橙色	空置用地	紫色
工業土地利用	黃色	建築進行中	黑色
政府/團體/社區用地	綠色	交通土地利用	咖啡色

長洲地形對長洲土地利用的影響

很大程度上長洲的土地利用分佈受制於長洲的地形。首先，長洲碼頭附近都是一些較平坦的土地，而且地勢低，加上鄰近海岸，這樣促使了長洲碼頭附近建立了通往香港的水上交通。

另外，由於擁有地勢低平的因素，加上那裡是主要的碼頭，所以附近一帶都是一些蓬勃的商業活動，成為商業中心區。因為鄰近碼頭，可以吸引遊客消費。而且人們為了方便，住宅也會和自己的商店結合，令該地出現商住混合的土地利用。

低收入住宅區鄰近長洲的商業中心區，位於長洲的頸部地帶(即連島沙洲上)，地勢平坦。那裡的密度較高，街道狹窄，居民多從事家庭式商業。他們的付租能力較低。

高收入住宅區離碼頭最遠。由於這裡地勢較高，景色優美，加上遠離長洲的商業中心區，環境寧靜，所以付租能力較高的人士便居住於此地。

長洲地圖



長洲的發展是集中於低平的頸部地帶(即連島沙洲上)，而高地是高收入住宅區，如花屏山莊。

長洲碼頭對長洲土地利用的影響

在很大程度上，長洲的土地利用是受碼頭的位置影響。長洲碼頭是位於長洲島的中間地段，故每日有大量的人流及物流，故其可達度高，各種城市功能隨之而出現，而這些功能不斷地向外擴展，形成該區今日的城市聚落形態。因此該島北部的低地為發展中心區，現有的房屋、商業用途發展和主要的社區設施大都集中在這一帶。因為碼頭的可達度高，是長洲的商業中心區，經濟地租高，所以很多經濟活動也偏向在那處，如快餐店、便利店等，很多食肆也在碼頭附近開業。相對地，一些離碼頭較遠的地方，便難以見到一些較具規模的商店，多數是一些低收入的住宅區和一些商住混合的地區。由此可見，長洲的土地利用是受制於碼頭的位置。

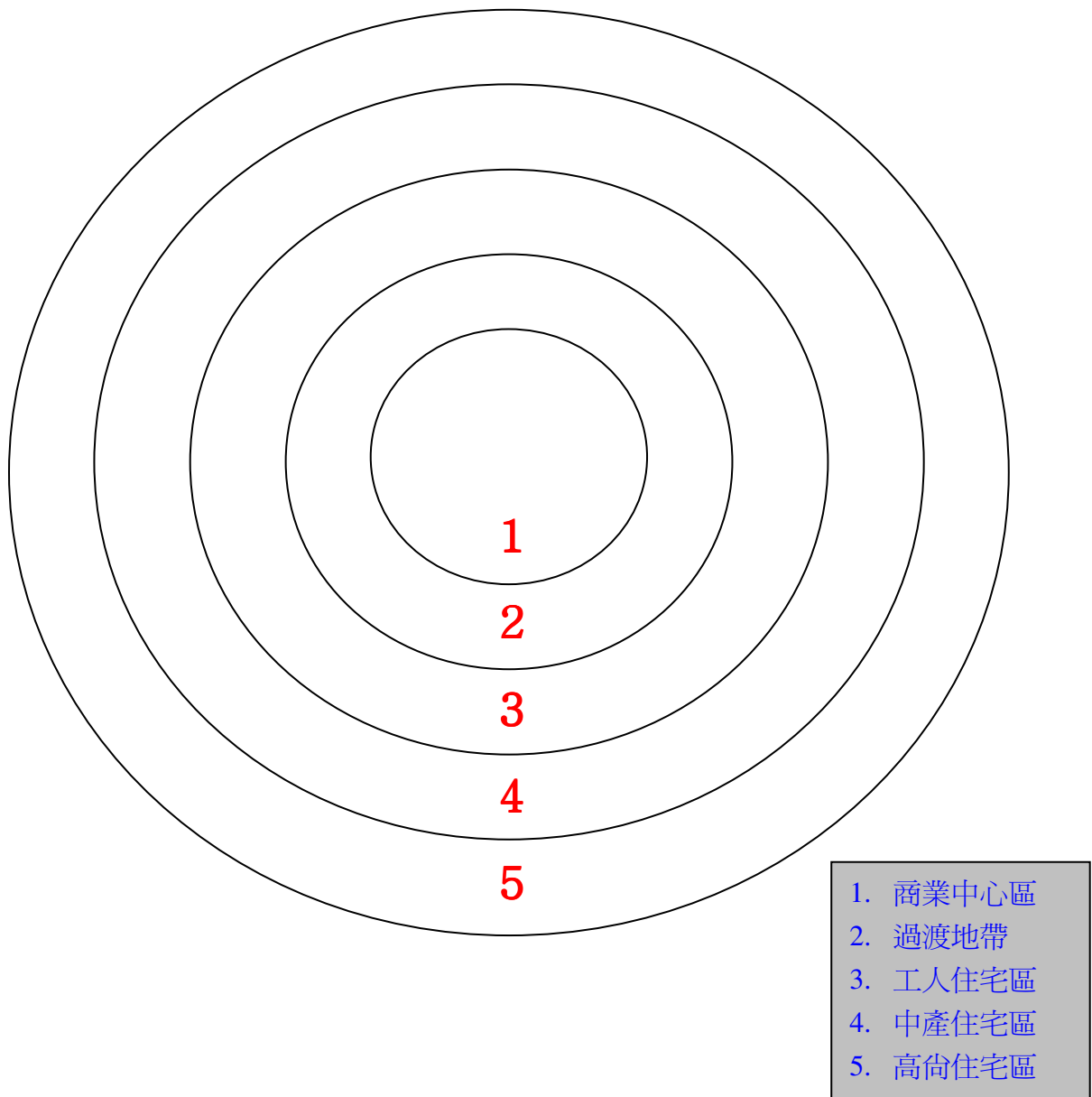
長洲碼頭區位



紅十字的位置是長洲碼頭

不同土地利用模式應用於長洲土地利用分布上的適用程度

伯吉斯的同心圓模式



伯吉斯的同心圓模式中，市中心為商業聚集之地，故稱之為商業中心區。而環繞商業中心區的過渡地帶是早期建造的舊樓宇，為低收入人士住宅、批發商業等。工人住宅區的居民多數由過渡地帶遷來，距離工作地點不遠。中產階級住宅區以高級公寓為主；而富有人士的住宅區散佈高級住宅，樓宇密度低。

同心圓模式下的長洲土地利用分布



1: 商業中心區 2: 過渡地帶 3: 高尚住宅區

在很大程度上，同心圓模式能夠解釋長洲的土地利用分布。

根據上頁地圖，長洲的土地利用分布主要分為三個環帶。

第一個環帶為長洲的市中心區，有長洲碼頭、商住用地；大部份的商業活動為大型企業（如：麥當勞、7-11）。這區的密度十分高，可達度亦高；但欠缺規劃，內街狹窄且混亂。

第二個環帶為低收入住宅及少量商業用地，住宅以公共屋邨及鐵皮屋居多，而商業用地則有較多小商店，如麵包店、報攤等。這區的密度高，可達度亦高，但明顯樓宇較殘舊。

第三個環帶為高收入住宅，如天福花園、桂濤花園等。這地區可達度低，但環境清幽，住宅密度低，故此富有人士均喜歡選擇這裡居住。由此可見，雖然長洲未能完全符合整個同心圓模式，因為受制於其地形與及土地利用的發展；但長洲的土地分布與同心圓模式相類似，以此模式能夠解釋長洲市中心和住宅區的分布。

在很小程度上，扇形模式能夠解釋長洲的土地利用分布。

霍伊特提出的扇形學說有一個特點：城市的發展總是從城市的中心出發，沿著主要的交通幹線向外伸展。其學說的分析指出，富有人家的付租能力較高，故此他們會選擇有景觀的地點來建房子，例如風景優美的高地、河岸等。另外，他們亦會因有私家車代步而沿著主要公路發展住宅區。

霍伊特亦提到土地功能較為相似的土地利用會匯聚，不同土地功能的會排斥。

然而，長洲的土地利用分布明顯地沒有從中心出發的主要交通幹線，市中心只有碼頭有對外的交通，這使高尚住宅無法沿著公路發展。所以，長洲的例子很難套用於扇形模式。

在很小程度上，複核心模式能夠解釋長洲的土地利用分布。

哈里斯和烏爾曼提出了複核心學說（多核心學說）。這個模式假設城市內部結構除了受主要支配中心支配外，還有次要的支配中心散佈於城市中。

複核心模式未能用以解釋長洲土地利用的分佈，因為長洲的支配中心為市中心，而沒有次要的支配中心。另外，複核心模式提到高尚住宅區、重工業均會於市郊發展，但長洲並沒有重工業。

總結

同心圓模式最能夠解釋長洲的土地利用分布，而另外兩個模式都因長洲的發展與模式提出的不同而較難應用。

可令長洲成爲一個可持續市鎮的發展藍圖

可持續發展的定義是發展既能滿足我們現今的需求，而又不損害子孫後代、並能滿足他們的需求的發展模式。在長洲的未來發展藍圖中，經濟方面，應展開數個計劃以提升長洲的經濟發展。首先，大力發展更多的旅遊景點，例如是興建『風帆之鄉』的旅遊景點，一方面可以延續風帆這個長洲的傳統活動，另一方面也可以促進旅遊業。其次，要完善交通網絡。要在長洲興建更多的寬闊道路和加密渡輪的班次。環保方面，政府需制定有關法例，並由環保署執行。長洲的水質必定要有所改善。對於泳灘水質方面，我們認為應定期監測，並須清理泳灘垃圾，並加強管理員對泳灘的巡邏。其次，陸地上也要有自然保育。應劃定出北角咀附近的土地爲郊野公園，以作爲教育及康樂用途，並禁止任何的市區發展。社會方面，發展藍圖中擬定了數項建設來提高生活質素。長洲的居住情況仍有欠理想的一面，土地未被有效地利用，更新長洲的舊區是改善社區面貌和居住環境的一個有效方法。首先，重新規劃和美化海濱可以改善碼頭附近擠迫的社區環境，並能爲旅遊人士和居民提供康樂用地，規劃上可以把商店、食肆及文娛廣場綜合起來。這個發展藍圖要有政府政策制度的配合，才可以真正令長洲發展成爲一個可持續發展的市鎮。

長洲未來發展藍圖初擬



總結

長洲是一個古老的漁村，其發展除具歷史背景外，亦包含地理因素。

首先，長洲的土地利用分布有很大程度是受到碼頭的位置影響，而碼頭是長洲的心臟地帶。長洲碼頭是整個長洲的發展中心，那是個商業中心區，其外圍是商住混合區，而離碼頭更遠的山上，則是一些高收入人士住宅。

其次，長洲的土地利用分布亦有很大程度是受制於長洲的地形。因為長洲的陸地面積有限，而且山多平地少，山路崎嶇，亦自然成為長洲的發展局限。

伯吉斯的同心圓模式可以一定程度上解釋長洲的土地利用分布。而扇形模式之所以未能解釋長洲的土地利用分布，是因為長洲的發展並沒有主要的公路。複核心模式之所以未能解釋長洲的土地利用分布，則是因為長洲並沒有外圍商業區作為副中心。

如果要長洲成為可持續發展的市鎮，則可循發展旅遊業、改善交通、改善水質、自然保育及舊區更新等方面入手。

組員感想

何樂婷

雖然這個地理考察營是安排在考試過後。看來是給我們放鬆一下，但事實上當然不是吧!這個地理的考察分為二部分，而我比較喜歡城市的考察部分，因為城市當中有不相同的土地利用，卻在同一個地方中，而且穿越不同大小的街道中，同時代表著不同階層的生活，扮演著不同的角色。雖然我對樹林生態也有某程度上的興趣，因為它讓我了解牠們這些表面像是沒有生命的生物，其實也努力地生存著，即使沒有人留意牠們，牠們也默默地為人奉獻著。而且無論那一個元素，都是支持著植物的生命，例如土壤。總的來說，這次的地理考察營讓我學習了地理的不同知識，還親手『做』地理！

李曉茵

是次地理考察給我十分特別的經驗。因為兩日的考察與及匯報的準備都要我們一組人親力親為，這使我們都不敢怠慢。無論是作資料數據的搜集抑或在長洲市遊走，都讓我學習更多，令我對地理更有興趣，明白到地理除了實用性的知識，也要有研究經驗、親身到訪。經過三天兩夜，我對地理更有感情外，對同學們亦然，因為很高興能與這組同學合作。

徐思詠

這次的長洲旅程令我獲益良多，在首天，我們都在樹林裡仔細努力地搜集和記錄資料，到實驗室做實驗和聽講解，然後整理數據再分析，其間參考了不少書籍和網上的資料，學到了更多。然後到長洲市考察，雖然走錯了路，但卻令我們知道要努力的練習地圖閱讀，一邊走一邊看地圖，原來亦頗有趣的。最有趣的是地理信息系統，很新鮮，完成後的地圖真的漂亮！不可不提的是我們的膳食，好美味丫。現在再將長洲所學到的與以往知識整合成為報告，嘔心瀝血呢！

王毓宜

經過今次的地理考察，發現雖然長洲同是香港的一部分，但卻擁有著不盡相同的城市模式，十分有趣。當中還利用電腦技術製造立體的影像，雖然蠻難的，但還是頗有趣的！而且樹林中的考察活動也是我未嘗作過的，雖然有很多"小動物"，蚊還不停向同學吸血，但過程是蠻不錯。而且事後還有已很久沒做過的實驗，其中一項最難忘的就是小動物放大後的樣子，也十分值得我們觀賞一下！另外，城市方面的考察也讓我思考到各城市都是有一個規律，而不是繁亂的，所以我們也必須對城市作出適當的規劃，這樣城市才能成為一個良好及可持續發展的城市。

梁益豪

去完這次三日兩夜的行程，我學到了很多東西，例如是地圖閱讀的技巧——我們在城市土地利用考察中找尋道路時迷了路，這經歷使我有很大得著，我以後也會懂得讀地圖。其次，亦透過這次城市考察，我認識到長洲土地利用的分布，學懂人文地理的知識，使我獲益良多；我還明白到城市規劃是十分困難的。最後，在樹林探究中，從採集到的樣本和作過的研究，也使我更了解樹林生態環境。

羅文翰

地理研習營的考察學習中，令我最難忘的是第二天的城市考察。各組也要在指定的地方行走，我組的路線也頗長，我們也多次兜兜轉轉，也到不了指定位置，最後也要老師指點我們的路向，才可到達。記得那時在多個十字路口十分迷茫，看著地圖，但卻什麼也做不了，因為自己和組員都無法辨別到方向，甚至是自己正身在何方也不知道。最後完成任務後，我們都累極了，那頓午飯也顯得分外美味。這個經驗也令我了解到長洲的街道結構和長洲的主要土地利用分布。雖然在研習和考察的過程中，是面對過無數的困難，但是我們也沒有放棄，心想必定要面對它和克服它，所以最終也能順利完成。