

工務工程項目編號：726CL/乙級
新界東北新發展區規劃及工程研究

諮詢文件

1. 目的

- 1.1 本文件就建議工務工程項目的「新界東北新發展區規劃及工程研究」（以下簡稱「新發展區研究」）諮詢各議員的意見。

2. 背景

- 2.1 規劃署及前拓展署在 2003 年完成的「新界東北規劃及發展研究」(下稱「新界東北研究」)確定古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺適合作為新發展區，而各項規劃、工程及環境評估結果亦確定這些地區的發展可行性。「新界東北研究」亦為這些地區提出建議發展大綱圖。但由於香港人口增長及房屋需求在研究期間明顯放緩，因此在 2003 年，政府決定暫時擱置新發展區的計劃，並在「香港 2030：規劃遠景與策略」研究(下稱「香港 2030 研究」)中檢討新發展區的需要及迫切性。
- 2.2 「香港 2030 研究」現已完成，有關結果已在 2007 年 10 月向公眾發佈。該研究就更新香港的地區發展策略及發展模式提出建議，以切合香港未來 20 至 30 年的社會、經濟及環境需要。該研究建議推行部分新發展區以應付長遠房屋的需求以及提供合適的就業機會。此外，就發展策略而言，維持穩定的土地儲備，作為發展特別工業（指無污染生產過程的高增值工業）用途，對香港至為重要。除了特別工業用途外，研究亦建議預留土地發展專上教育設施，以提供良好的學習環境，吸引更多內地和海外學生來港。

- 2.3 「香港 2030 研究」建議優先推行古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區項目（稱為三合一方案）。新發展區應作多用途發展，包括：提供土地發展房屋、教育及社區設施；改善變差的鄉郊環境；更妥善保護自然保育價值高的資源；以及適時發展土地作特別工業及露天儲物用途等等。
- 2.4 行政長官在去年十月的施政報告中指出，政府將會恢復進行有關古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺新發展區的規劃及工程研究，並擬訂新發展區的實施策略，以紓緩已發展地區的壓力及應付人口增長帶來的土地需求。
- 2.5 新發展區的總面積約為830公頃，其位置顯示在附件圖則(附件)。

3. 項目概要

規劃因素和原則

- 3.1 新發展區的規劃和發展，將會參考過往新市鎮發展的經驗和其他地方的成功經驗，並採用下列的研究方向和原則：
- (a) 新發展區提供土地作居住、就業、高增值及無污染工業等不同用途，透過全面規劃，建議合適的土地用途、發展密度、及綠化和環保節能措施，為市民提供環保及優質生活空間；
 - (b) 新發展區的規劃以人為本，強化社區網絡。政府會邀請城市規劃及社會學專家協助籌劃新發展區；
 - (c) 有別於傳統新市鎮的集中發展模式，新發展區將採納較小規模、重視質素及社區網絡建設的發展模式；
 - (d) 即使新發展區人口未達標，也會盡快提供合適的社區和交通設施；

- (e) 新發展區不會集中興建公屋或私樓等單一房屋類型，以免人口失衡；
 - (f) 研究會探討公私營合作的可行性，使發展模式更具彈性和更有效地利用社會資源。
- 3.2 自「新界東北研究」完成之後，香港環境、社會需求及公眾對新發展區的期望均有所轉變。除了參考「新界東北研究」的結果及建議外，「新發展區研究」將會考慮下列各因素 —
- (a) 市民期望有更好的居住環境；
 - (b) 新土地用途的要求（例如專上教育和特別工業用途）；
 - (c) 公共房屋需求及政策的改變；
 - (d) 商業及工業用地的全港性需求的改變；以及
 - (e) 政府、機構或社區設施因人口結構改變的最新需求。

研究範圍

- 3.3 基於以上詳列的研究方向、原則和因素，土木工程拓展署和規劃署會委托顧問公司進行研究。「新發展區研究」的範圍包括 —
- (a) 進行詳細的規劃和工程研究，包括：製訂新發展區發展大綱圖及詳細藍圖；確定發展大綱圖及詳細藍圖的可行性；以及為相關基建工程進行初步設計；
 - (b) 為新發展區及相關基建工程進行環境影響評估（包括文化遺產影響評估，景觀及視覺影響評估等）；以及
 - (c) 進行相關的地盤勘測工作。

研究內容

- 3.4 「新發展區研究」以製訂發展大綱圖、詳細藍圖、發展程序表及基建工程初步設計圖為主要目的。在整個研究期間，除進行環境影響

評估及文化遺產影響評估外，還會反復進行和更新相關的規劃及工程技術評估，包括岩土勘探及地盤平整評估、運輸及交通評估、排水及污水系統影響評估、供水及公共設施影響評估、空氣流通評估、社會經濟影響評估、可持續發展評估等，以確定新發展區的發展大綱圖和詳細藍圖的可行性。

- 3.5 在研究過程中，政府會詳細考慮在上文第3.1及3.2段提及的規劃因素和原則，及建議相關的實施策略。

公眾參與

- 3.6 「新發展區研究」將包括廣泛的公眾參與計劃。我們會收集有關方面的意見，包括當地社群、鄉事委員會、區議會、立法會、環保組織及其他持份者，確保在研究的過程中充分考慮公眾意見。
- 3.7 研究過程將會包括三個公眾參與階段，以便逐步製訂新發展區的發展建議。每個階段的公眾參與為期約 1.5 個月至 3 個月不等，要視乎參與的性質而定。第一階段的公眾參與旨在討論新發展區的發展目標、限制、規劃和設計原則及其他主要課題等，從而產生發展概念選項建議及擬訂初步發展大綱圖。第二階段的公眾參與旨在討論擬訂的新發展區初步發展大綱圖，並希望盡量容納公眾的意見，以製訂有廣泛支持的推薦發展大綱圖，作為詳細工程可行性研究及環境影響評估的基礎。第三階段的公眾參與旨在向公眾簡佈推薦發展建議的依據及如何將公眾意見包含在推薦發展大綱圖內。公眾的進一步回應將作為修訂詳細藍圖的參考。

預計研究費用

- 3.8 以 2007 年 9 月價格計算，研究的預計開支約為四仟伍百萬港圓。

4. 實施計劃時間表

- 4.1 土木工程拓展署計劃於 2008 年 5 月向立法會申請撥款及提升本項目為甲級工程，預計研究工作最快可於 2008 年 6 月展開，如進展順利，第一階段的公眾參與可望於 2008 年年底前進行，視乎研究的進展，2009 年年中會製訂初步發展大綱圖，以便第二階段的公眾參與討論。整項新發展區研究，預計約在 2011 年年中完成。
- 4.2 有關推行新發展區的時間表，會於「新發展區研究」內一併考慮和作出詳細建議。我們初步預計如能在 2011 年年中開展有關工程的詳細設計及其法定程序和諮詢等，建造工程最快可於 2014 年動工及於 2019 年完成，以容納首批新入伙人口。

5. 徵求意見

- 5.1 現就上述建議項目徵求各議員的意見，亦歡迎各議員提出對研究內容的建議及對新發展區的關注事項，以便在研究中一併考慮。

附件：

附件 – 「新界東北新發展區規劃及工程研究」：研究區位置圖

土木工程拓展署及
規劃署

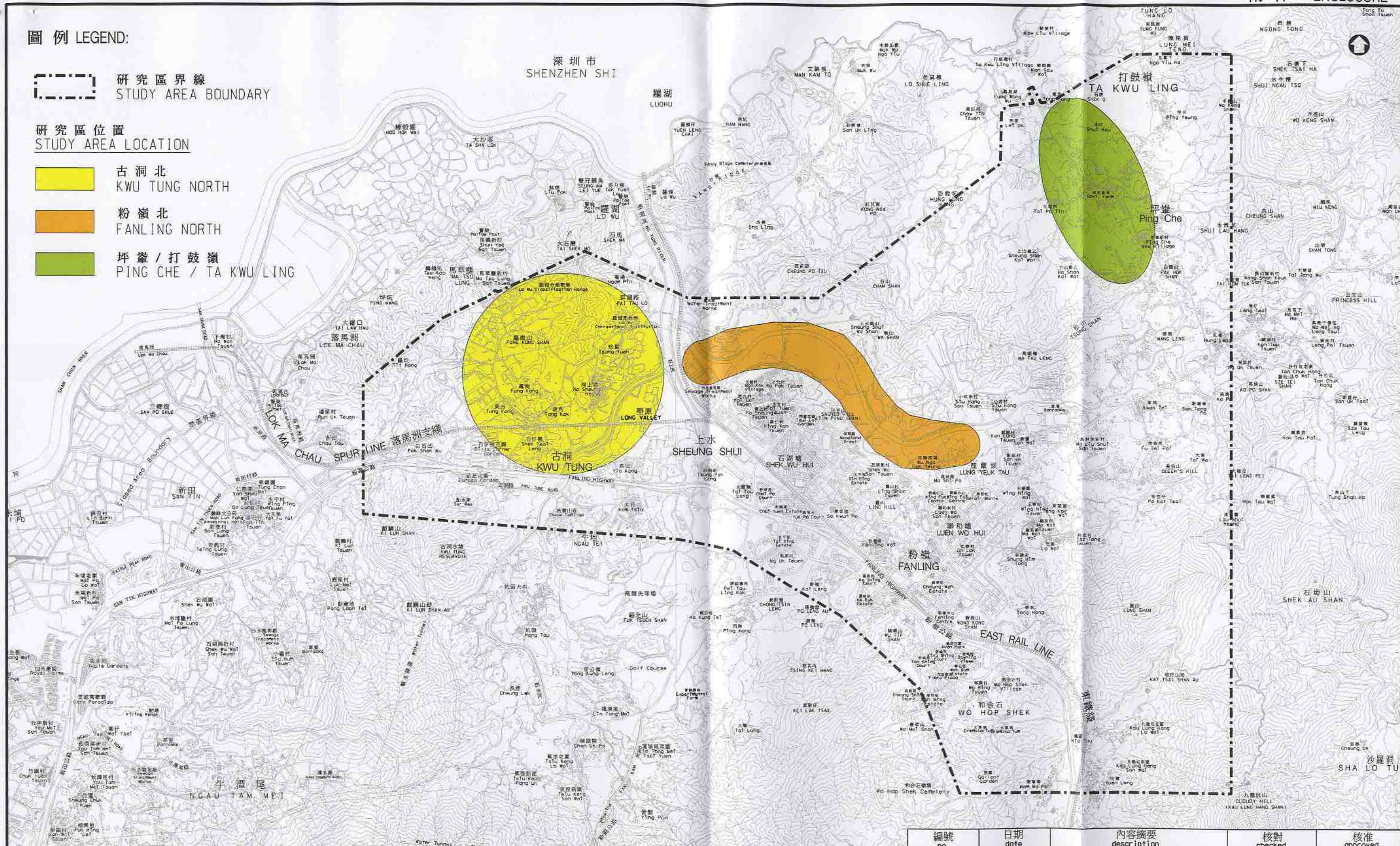
二零零八年二月

圖例 LEGEND:

研究區界線
STUDY AREA BOUNDARY

研究區位置
STUDY AREA LOCATION

- 古洞北
KWU TUNG NORTH
- 粉嶺北
FANLING NORTH
- 坪輦 / 打鼓嶺
PING CHE / TA KWU LING



圖則名稱 drawing title

新界東北新發展區規劃及工程研究：研究區位置圖

NORTH EAST NEW TERRITORIES NEW DEVELOPMENT AREAS PLANNING AND ENGINEERING STUDY :
STUDY AREA LOCATION PLAN

編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
修訂 REVISION				

繪圖 drawn K S LO	簽署 initial SIGNED	日期 date 17.1.2008	項目編號 item no. 726CL	辦事處 office 新界西及北拓展處 NEW TERRITORIES NORTH AND WEST DEVELOPMENT OFFICE
核對 checked Y F TANG	簽署 initial SIGNED	日期 date 18.1.2008	比例 scale 1:35 000	
核准 approved C S LIU	簽署 initial SIGNED	日期 date 18.1.2008	圖則編號 drawing no. NTNZ 1555	
				土木工程拓展署 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT