

供 2009 年 12 月 10 日  
北區區議會會議使用

新界東北新發展區規劃及工程研究  
第二階段公眾參與

諮詢文件

目的

1. 規劃署聯同土木工程拓展署就建議的古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺新發展區制定了初步發展大綱圖，並展開了第二階段公眾參與活動。本文件旨在徵詢議員對上述初步發展大綱圖的意見，以協助我們在「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「研究」)的下一階段，制定建議發展大綱圖。

背景

2. 研究的第一階段公眾參與活動在 2008 年 11 月中展開，為期約 3 個月，目的是提供一個平台，方便公眾在計劃初期討論與新發展區有關的四個專題，即新發展區的策略性角色、以人為本的社區、可持續的生活環境和落實計劃的安排。在第一階段公眾參與期間，我們曾在 2008 年 12 月 11 日諮詢北區區議會(北區區議會文件第 60/2008 號)。議員提出數項關注點，包括受影響居民的收地、補償和重新安置的安排，在發展、環保綠化與保育之間取得平衡，維護土地業權人及居民的合理權益，提供就業機會和改善交通連繫。我們亦為不同的相關持份者舉辦一連串簡介會，並在 2008 年 12 月 20 日舉行社區工作坊，以諮詢公眾意見。所收集的公眾意見和建議，已錄於第一階段公眾參與報告內，並可從研究網頁(<http://www.nentnda.gov.hk/>)下載。

## 主要公眾意見

3. 我們把第一階段公眾參與活動所收集的主要意見按四個專題分類，並概述如下：

*(a) 新發展區的策略性角色*

公眾人士認為新發展區的發展應配合珠江三角洲的長遠發展，並與深圳的發展融合。古洞北新發展區可發展作混合或區域用途，粉嶺北新發展區可配合綠化空間，提供優美的居住環境，坪輦／打鼓嶺新發展區可進行多元化發展，包括發展高增值產業。

*(b) 以人為本的社區*

公眾人士普遍認為應建立緊密的社區和締造更佳的居住環境，並提供足夠的支援設施和就業機會。一般公眾關注的事項包括確保均衡的公營和私營房屋組合、避免高密度發展、提供更多休憩空間和綠化用地，以及適時提供足夠的社區設施。

*(c) 可持續的生活環境*

一些公眾人士建議，在發展新發展區時，應盡量減少使用不可再生的能源。應保存新發展區內重要的自然景觀和生態、歷史和文化資源。應在妥為顧及土地業權人業權的前提下保育塋原。

*(d) 落實計劃的安排*

部分公眾人士指出，現行的收地賠償安排或不能滿足受影響人士的期望。此外，公眾人士一般支持私營機構參與的概念，但必須有公平和公開的安排。

4. 我們在制定新發展區的初步發展大綱圖時，已考慮上述的公眾意見。下文會闡述初步發展大綱圖。至於有關落實計劃安排的意見，我們明白公眾人士，尤其是區內的居民，非常關注收地、補償和重新安置的事宜，然而本階段的研究焦點是初步發展大綱圖，但我們會就上述問題與有關的政策局和政府部門繼續磋商。我們亦會根據現行的法例，並按照公平、公開和公正的原則，進一步研究私營機構參與的方案。

## 初步發展大綱圖

5. 每個新發展區的初步發展大綱圖所涵蓋的規劃建議已撮錄在第二階段公眾參與摘要內。該摘要已於早前分發給各議員，以供參考。摘要的第 6 至 7 頁、第 12 至 13 頁和第 18 至 19 頁分別展示古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺新發展區的初步發展大綱圖。摘要亦詳述每個新發展區的發展主題、設計特色、主要土地用途和主要發展參數，並撮錄如下，以作概覽：

	古洞北新發展區	粉嶺北新發展區	坪輦／打鼓嶺新發展區	總計
發展主題	多元化發展中心	河畔市鎮	優質產業區	-
主要用途	住宅、商業、科 研發展、塋原生 態區	住宅、政府設施	特殊工業、住宅	-
總面積(公頃)	450	180	175	805
可發展面積*(公頃) (佔總面積的%)	305 (68%)	165 (92%)	150 (86%)	620 (77%)
人口	65 000 人	48 000 人	18 000 人	131 000 人
住宅單位	22 000 個	17 500 個	6 500 個	46 000 個
房屋組合 (公營：私營)	54:46	41:59	0:100	41:59
地積比率	1 - 5 倍	1 - 5 倍	0.75 - 2.5 倍	0.75 - 5 倍
最高高度(層)	35	35	10	-
職位數目	26 000 個	6 200 個	13 000 個	45 200 個

\*可發展面積指初步發展大綱圖上擬議／可能進行新發展的地區，不包括劃為「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」和「河道」的地區，以及現存而須予保留的已有發展項目的地區。

6. 新發展區的規劃以可持續發展為方針，平衡房屋、就業、社區和保育需要，並包含經濟、社會和環境方面的考慮因素。為了回應一般公眾人士對較優質生活環境及關係緊密的社區的期望，新發展區的初步發展大綱圖着重「綠色設計」和「社會融合」。主要特色分述如下：

*(a) 發展容量和城市設計*

新發展區會合共提供約 46 000 個住宅單位，供約 130 000 人居住。新發展區採納的最高地積比率為 5 倍。上述的發展規模較現有大部份的新市鎮為低，因此容許較大彈性，收納不同的城市設計特色，以達至較高質素的發展，這包括：

- (i) 採用建築物高度分級概念，建築物高度和發展密度會由市中心向外圍逐步遞減，以增加空間感，豐富城市發展的輪廓、配合現有鄉村發展的建築物高度，並保護山脊線和附近的自然景觀；
- (ii) 設置觀景廊，以緩和發展帶來的視覺影響，並在發展區加入通風廊，促進空氣流通；以及
- (iii) 保留四周的林地，為新發展區提供天然的「綠化」環境。此外，建議在三個新發展區內各設較多的「綠化」空間。公眾休憩用地和美化市容地帶分別佔古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺新發展區可發展土地面積的 21%、28% 和 13%。

*(b) 設計和諧共融的社區*

參考過去發展新市鎮的經驗和所接獲的公眾意見，我們在規劃新發展區時已審慎考慮社會和經濟的因素。相關方面概述如下：

- (i) 為致力達到平衡的人口結構，約 41% 的住宅單位會分配作為租住公屋，其餘 59% 則屬各類私人樓宇，以便在住屋方面提供多項選

擇。高密度的公共和私人房屋發展項目會集中在古洞北新發展區擬議鐵路站附近，以及粉嶺北新發展區的兩個中心，這兩個中心可方便地接駁到現有粉嶺和上水鐵路站。由於擬議的坪輦／打鼓嶺新發展區遠離高載客量的鐵路網絡，故不建議在該新發展區興建公共房屋。在古洞北新發展區外圍、粉嶺北新發展區沿河畔一帶，以及在坪輦／打鼓嶺新發展區內，會發展中至低密度的私人住宅樓宇，合共提供約 27 000 個私人住宅單位。

- (ii) 坪輦／打鼓嶺新發展區的特殊工業區會用作土地備用區，為高增值的無污染行業／工業和港口後勤及物流業提供發展空間。在古洞北新發展區內，沿粉嶺公路關設的商業、研究與發展區具有潛力發展作各類辦公室和酒店用途，並為本港六項優勢產業提供發展空間。連同與居民有關的經濟／社會設施(如地區零售、服務和社區設施)，新界東北新發展區將會提供約 45 000 個職位。
- (iii) 為了鼓勵人際交往和社交活動，培養歸屬感，並促進社會融合，我們建議在三個新發展區各設一個融合休憩用地網絡的核心活動區，並提供各式各樣的娛樂、社區和康樂設施，以增強這些中心的活力。
- (iv) 初步發展大綱圖已預留充足的土地，用作商業、購物、公共休憩用地和各類政府、機構或社區用途。新發展區在社區/康樂設施與及日常生活支援設施方面可以自給自足，這些設施也可以服務目前附近的居民。在研究的下一階段，我們會制定建議發展計劃時間表，以確保適時提供不同的社區設施，與新發展區陸續遷入的人口互相配合。

(c) 交通設施

新發展區採納以鐵路為主的發展模式，並以此作為規劃主題，大部分的新人口會集中在古洞北和粉嶺北。在古洞北新發展區，超過 80% 的人口會居住在擬議鐵路站 500 米範圍內。在粉嶺北新發展區，住宅區可方便地接駁到現有的粉嶺和上水鐵路站。新發展區會設有完善的行人路和單車徑網絡，鼓勵步行和騎自行車，以盡量減少新發展區的道路交通，從而減低碳和其他污染物的排放量。我們亦會考慮利用其他環保的交通工具，如無軌電車和液化天然氣／電動車輛，為新發展區提供服務。

新發展區內的主要道路會沿外圍興建，以盡量減少噪音和空氣污染：

- (i) 建議在古洞北新發展區興建一條外環路，在新發展區東端和西端連接粉嶺公路。區內亦已預留土地，興建一條連接落馬洲河套區的擬議道路。
- (ii) 在粉嶺北新發展區，在梧桐河以北會興建一條新道路，連接文錦渡和粉嶺／上水舊區至粉嶺公路。
- (iii) 坪輦／打鼓嶺新發展區會連接現有的坪輦路和沙頭角公路。區內亦會興建一條新路，接駁已規劃的蓮塘／香園圍口岸的連接路，以提供一條方便直接的道路連接深圳。

(d) 節約資源設計

為了創造可持續的生活環境，我們建議在三個新發展區內採用不同的節約資源措施，包括污水再用系統和使用可再生能源。我們亦已在古洞北新發展區的商業、研究與發展區和坪輦／打鼓嶺新發展區的特殊工業區預留土地，安裝區域供冷系統。我們也鼓勵採用環保建築設計(例如可減低熱島效應的綠化屋頂和垂直綠化設計)，以盡量減少對環境的不良影響和天然資源的消耗，並達到減低碳排放的目標。

在下一階段，我們會進一步研究落實這些建議的可行性。

### 公眾參與活動

7. 研究分三個階段進行公眾參與活動。第一階段公眾參與活動已在去年舉行。目前進行的第二階段公眾參與活動以初步發展大綱圖為重點。我們會在兩個月的諮詢期內，諮詢相關的委員會／小組委員會，包括立法會轄下的發展事務委員會、城市規劃委員會和各有關的鄉事委員會。我們亦會為專業團體及其他關注組織安排簡介會。

8. 社區工作坊定於 2009 年 12 月 12 日舉行(登記表格載於附件 1)，工作坊會就該三份初步發展大綱圖進行分組重點討論，歡迎各議員參加。

9. 我們在修訂規劃建議時，會考慮在第二階段社區參與活動所接獲的公眾意見。我們會進行進一步的工程和技術評估(包括環境影響評估)，並制定推薦採用的發展大綱圖，以進行最後階段的公眾參與活動。

### 徵詢意見

10. 請議員就第二階段公眾參與摘要所詳述的初步發展大綱圖發表意見。

### 附件

附件 1 工作坊登記表格

土木工程拓展署及  
規劃署

二零零九年十一月

新界東北新發展區規劃及工程研究 – 第二階段公眾參與  
工作坊參加表格

**North East New Territories New Development Areas  
Planning and Engineering Study – Stage Two Public Engagement  
Community Workshop Registration Form**

日期：2009年12月12日                      Date：12 December 2009  
 時間：下午2時至下午5時30分              Time：2 p.m. to 5:30 p.m.  
 地點：聯和墟社區會堂                      Venue：Luen Wo Hui Community Hall  
          新界粉嶺聯和墟                              G/F, No. 9 Wo Mun Street,  
          和滿街九號地下                              Luen Wo Hui, Fanling, New Territories

參加者姓名 Name：	
機構名稱 Name of Organization *：	
電話 Telephone：	
電郵地址 E-mail Address：	
傳真 Fax：	

工作坊將會安排三個不同小組討論，請選擇其中一個你有興趣參加的小組，並在適當空格內加上 ✓ 號。

Three discussion groups will be arranged in the workshop. Please select one group you are interested to attend and put a ✓ in the appropriate box below.

<b>1</b>	古洞北新發展區初步發展大綱圖 <b>Kwu Tung North Preliminary Outline Development Plan</b>	
<b>2</b>	粉嶺北新發展區初步發展大綱圖 <b>Fanling North Preliminary Outline Development Plan</b>	
<b>3</b>	坪輦/打鼓嶺新發展區初步發展大綱圖 <b>Ping Che/ Ta Kwu Ling Preliminary Outline Development Plan</b>	

請填妥參加表格並在 2009 年 12 月 2 日或之前遞交至奧雅納工程顧問。

Please return the completed Registration Form to Ove Arup & Partners Hong Kong Ltd. by 2 December 2009.

郵遞：            香港九龍九龍塘達之路八十號  
                    又一城五樓

傳真：            2865 6493  
By Fax:

By Post:        Level 5, Festival Walk,  
                    80 Tat Chee Avenue,  
                    Kowloon Tong

電郵：            hkg.contact-nentnda@arup.com  
By Email:

如有任何查詢，請致電張茵茵小姐 (電話:2528 3031)，或參閱研究網頁 <http://www.nentnda.gov.hk>  
 For enquiries, please call Ms Cindy Cheung at 2528 3031, or visit the Study Website at <http://www.nentnda.gov.hk>  
 (\* 如適用 if applicable)



**Community Workshop on 12 Dec 2009 (2:00pm-5:30pm)**

**工作坊於2009年12月12日下午2:00至5:30**



**聯和墟巴士總站**  
**Luen Wo Hui Bus Terminus**  
 278K & 73A 下車處 / Drop off point

**和滿街小巴士站**  
**Wo Mun Street Mini Bus Terminus**  
 52A, 56A & 55K 下車處 / Drop off point

**聯和墟社區會堂**  
**Luen Wo Hui Community Hall**

