

討論文件  
2008年2月26日

## 立法會發展事務委員會

### 新界東北新發展區規劃及工程研究

#### 目的

本文件向委員簡介—

- (a) 新界東北新發展區規劃及工程研究(下稱「規劃及工程研究」)所需處理的主要問題，以及規劃及工程研究擬採用的公眾參與方法；以及
- (b) 建議把 726CL 號工程計劃(現稱為「新界東北新發展區檢討研究：顧問費及地盤勘測」)提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用約為 5,080 萬元，用以進行新界東北擬議新發展區的規劃及工程研究。

#### 工程計劃的範圍及性質

2. 建議提升為甲級的 726CL 號工程計劃的範圍包括—

- (a) 進行詳細的規劃及工程研究，包括擬備建議的發展大綱圖及發展藍圖；確定建議的發展大綱圖及發展藍圖的可行性；為工程進行初步設計；以及為新發展區制定推行策略；
- (b) 為新發展區及相關基建工程進行環境影響評估，包括文物影響評估；
- (c) 舉辦公眾參與活動，讓有關人士參與制定建議的發展大綱圖及發展藍圖；以及
- (d) 進行相關的地盤勘測包括監督工作。

3. 擬議新發展區研究範圍的位置圖，載於附件 1。
4. 我們計劃在 2008 年 6 月展開規劃及工程研究，在 30 個月後完成。這項研究會就落實建設新界東北新發展區，制定可持續和可行的規劃及發展綱領。在研究過程中，會就發展建議對環境、文物、交通、工程、通風及城市設計的影響，進行各項詳細的規劃及技術評估。

## 背景及理由

5 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。但由於人口及房屋需求增長放緩，當局其後擱置這些發展建議，待「香港 2030：規劃遠景與策略」研究(下稱「香港 2030 研究」)全面檢討對策略發展區的需求後，才重新考慮。

6. 「香港 2030 研究」更新香港的發展策略及提出空間發展模式的建議，以切合香港未來 20 至 30 年的社會、經濟及環境需要。「香港 2030 研究」已經完成，研究結果於 2007 年 10 月向公眾發布。「香港 2030 研究」建議發展古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區(三合一新發展區計劃)及洪水橋新發展區，以應付長遠的房屋需求並提供就業機會。

7. 「香港 2030 研究」建議分段落實這兩個新發展區計劃，以求在規劃、土地清拆及工程管理方面較能善用資源，而三合一新發展區計劃會首先進行。研究亦建議，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殊工業<sup>1</sup>及露天貯物用途等等。

8. 行政長官在 2007-08 年度《施政報告》公布，我們會就這兩項新發展區計劃展開規劃及工程研究。我們已於 2007 年 10 月向本委員會簡介在《施政報告》及施政綱領內有關發展局的行動綱領。

9. 我們在 2007 年 11 月進一步向本委員會簡介落實新發展區的相關環保和節約能源措施，並接獲委員的意見，包括擴建鐵路網絡，減少

---

<sup>1</sup> 特殊工業是指無污染生產過程的高增值工業。

依賴行車道路交通；新發展區的生活質素至為重要；推行措施提升現有居民的生活水平；以及採用中密度的發展。

## 研究需要

10. 自「新界東北研究」在 2003 年完成後，規劃環境與公眾的期望均起了重大變化。下列因素影響了「新界東北研究」原本定下的發展規範及藍圖—

- (a) 市民期望有更好的居住環境；
- (b) 新的土地用途需要(例如專上教育及特殊工業用途)；
- (c) 公共房屋需求及政策的改變；
- (d) 香港的商業及工業用地需求改變；以及
- (e) 因人口結構改變而修訂的政府、機構或社區設施的最新規定。

11. 落實新發展區需要至少 12 至 13 年<sup>2</sup> 的籌劃時間，因此盡早展開規劃及工程研究至為重要。我們建議先展開三合一新發展區計劃的規劃及工程研究，這項研究會顧及最新情況，並參照在 2003 年完成的「新界東北研究」的結果及建議。由於內部資源不足，我們建議委聘顧問進行規劃及工程研究並監督相關的地盤勘測工作。

## 主要事項和研究方法

12. 我們考慮過委員在過往諮詢期間提出的意見以及所收集的其他公眾人士的意見後，歸納出一些關乎新發展區的規劃、設計及落實方面的主要事項，這些事項須要在研究過程中處理。現載列如下：

---

<sup>2</sup> 籌劃時間包括進行以下工作所需的時間：規劃及工程研究；法定程序及諮詢；設計及建造基礎設施；以及為首批入住人口設計及建造房屋和所需的社區設施。

### 發展密度及人口容量

- (a) 「香港 2030 研究」假設新發展區能夠容納 35 萬人。為配合公眾人士對較低密度發展及優質生活環境不斷提升的期望，並善用已規劃的鐵路基建，我們必須審慎評估新發展區的最佳發展密度；

### 均衡的房屋組合

- (b) 我們必須小心評估新發展區內的公共租住房屋及私人樓宇的適當比例，以發展均衡的社區；

### 提供輔助設施

- (c) 根據過往新市鎮的經驗，我們必須確保能夠適時地向新發展區未來居民提供社區輔助設施和服務，以鞏固社區網絡。我們會在研究過程中邀請學者、社會學家及社區服務從業員，就建設新發展區提供社會事務方面的專業意見；

### 提供就業機會

- (d) 我們會規劃適用於新發展區並與人口掛鈎的經濟及社會設施，例如：區內零售、服務及社區設施。這些用途，連同在區內進行相關的商業/生意業務/工業活動，將會為新發展區內以及鄰近的現有新市鎮居民提供就業機會；
- (e) 由於就業機會大部分仍然集中於主要市區，我們在規劃新發展區時，將會着重發展來往主要市區的交通。古洞北新發展區內已預留地方，發展新的鐵路車站。除了鐵路服務之外，我們亦會充分提供其他公共運輸設施，為來往主要市區的居民提供不同的交通模式選擇；

### 收回土地及清拆工作

- (f) 新發展區主要涵蓋散布在村落當中的私人土地，有部分土地被非原居民鄉村、寮屋住宅或不同形式的工商業務所使用。由於收地及清拆工作無可避免，所產生的社會和經濟干擾必須小必處理；

### 私營機構參與

- (g) 新發展區內有大部分的土地屬私人擁有，我們會考慮以創新方法落實建設新發展區，包括公私營機構合作，以減小收地範圍。私營機構的參與，必須配合新發展區的整體規劃概念，並符合公眾利益。有關模式必須公平、公正、公開，而且符合相關法例；

### 文物及生態保育

- (h) 社會人士都希望在發展與文物生態保育之間取得適當的平衡，這種期望日益提升。該研究會首先展開一項文物生態基準調查，從文物及生態保育的角度，識別出保護區；以及

### 環保社區

- (i) 根據公眾的期望，新規劃地區無論在碳排放量、節約能源、廢物循環再用及綠化方面，都應該更環保。在研究中，我們會着重在這方面研究，並提出符合可持續發展原則的創新實用措施。

## 公眾參與

13. 我們會舉辦全面的公眾參與活動，這些活動是規劃及工程研究的重要部分。我們會在該研究的各個階段讓立法會、北區區議會、當地社區、環保團體及其他受影響人士參與。

14. 公眾參與活動建議分三階段進行：

- (a) 第一階段—盡早讓公眾參與，以展開討論。焦點集中在開拓新發展區的目標及原則、限制／機會、設計原則及主要事項。公眾亦會參與制定概念發展方案。公眾在這階段提供的意見，會用以擬備新發展區的初步規劃設計(初步發展大綱圖)；

- (b) 第二階段—讓公眾就初步發展大綱圖進行討論，並以此為基礎，制訂較詳細的工程可行性研究及環境影響評估。新發展區的建議規劃設計(建議發展大綱圖)會隨後制定；以及
- (c) 第三階段—向公眾簡介建議發展大綱圖的理念及把公眾意見納入建議發展大綱圖的準則，並收集公眾的意見，以便為發展藍圖及各項建議定稿。

### 對財政的影響

15. 按付款當日價格計算，估計 726CL 號工程計劃的建設費用為 5,080 萬元，分項數字如下—

	萬元	
(a) 地盤勘測工程	720	
(b) 顧問費	3,490	
(i) 監督地盤勘測 (120 萬元)		
(ii) 規劃和工程研究(2,510 萬元)		
(iii) 環境影響評估研究(860 萬元)		
(c) 模型及諮詢展示材料	410	
(d) 應急費用	460	
總計：	5,080	(按付款當日 價格計算)

### 對環境、文物及土地的影響

16. 擬議顧問工作及地盤勘測不會對環境、文物及土地造成任何影響，有關資料載於附件 2。不過，根據《環境影響評估條例》，就擬議顧問工作所涵蓋的發展規模來說，有關發展須進行環境影響評估，因此擬議顧問工作會包括進行環境影響評估研究。

## 公眾諮詢

17. 在「新界東北研究」進行時，我們在1999年10月至2000年3月期間就建議的發展大綱草圖，舉辦過諮詢會議和公眾論壇，向受影響人士和各個社區團體進行廣泛諮詢。公眾的回應顯示，他們普遍支持新發展區的選址。

18. 在「香港2030研究」進行時，我們亦在2003-04年度就全港地域空間發展模式徵詢公眾對新發展區建議的意見。公眾普遍支持透過開拓新發展區來改善生活環境。有些人士認為，開拓新發展區能夠令發展密度和建築設計更多元化，而且可以更靈活地採用環保措施及設施。

19. 我們就擬議的規劃及工程研究，分別在2月14日及15日，諮詢北區區議會及城市規劃委員會，並會向本委員會匯報諮詢結果。如建議獲得委員的支持，我們會分別在4月及5月向工務小組委員會及財務委員會申請批准撥款。

## 徵詢意見

20. 請委員就規劃、設計及落實新發展區的主要事項，以及上述的擬議公眾參與方法提供意見。我們會在稍後進行的規劃及工程研究中充份考慮各委員的意見。

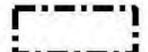
21. 請委員亦支持提升726CL號工程計劃的建議，供工務小組委員會在2008年4月考慮，以及財務委員會在2008年5月批准撥款。

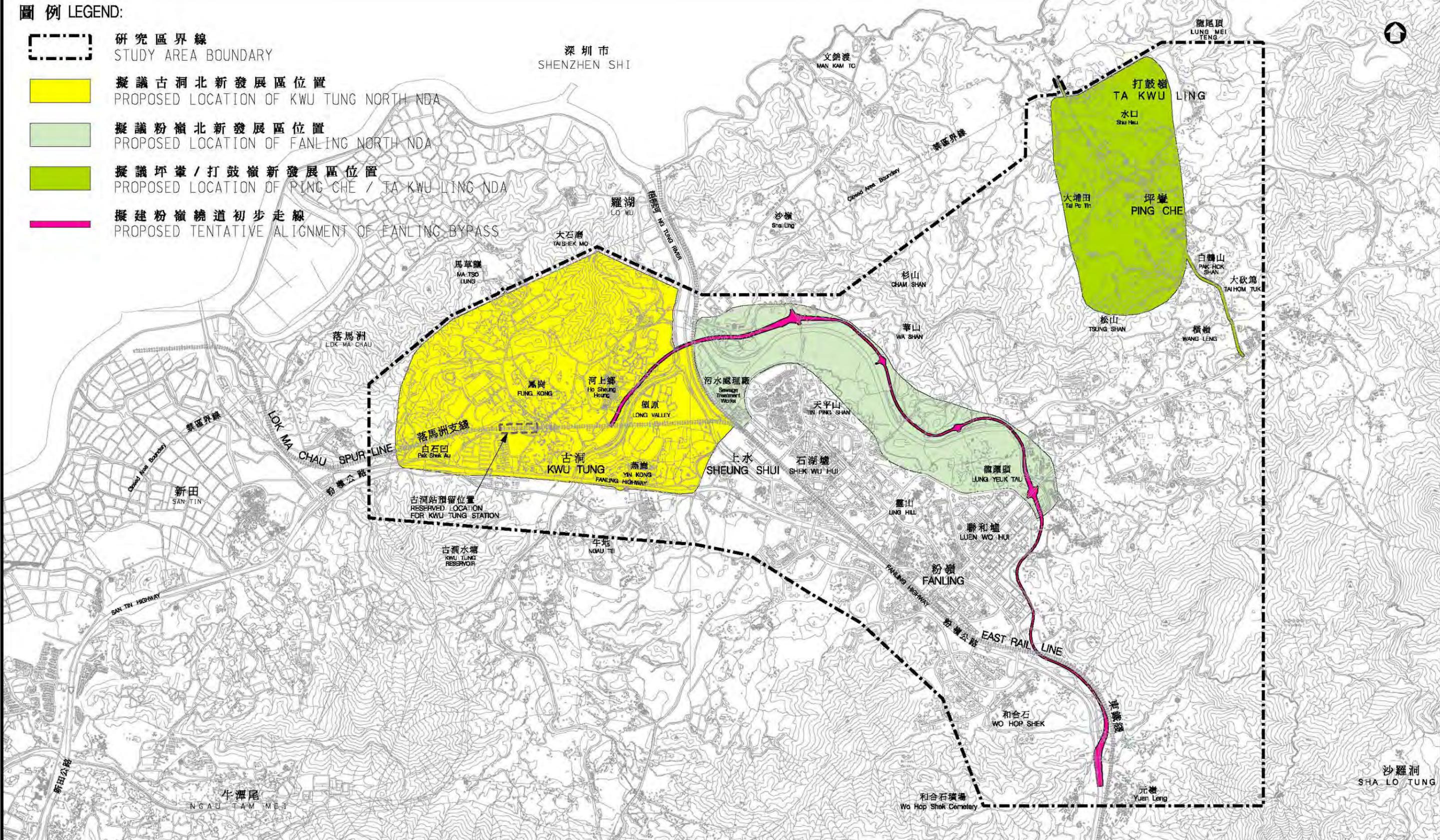
## 附件

- 附件1 新界東北新發展區的位置圖
- 附件2 對環境、文物及土地的影響

發展局  
2008年2月

圖例 LEGEND:

-  研究區界線  
STUDY AREA BOUNDARY
-  擬議古洞北新發展區位置  
PROPOSED LOCATION OF KWU TUNG NORTH NDA
-  擬議粉嶺北新發展區位置  
PROPOSED LOCATION OF FANLING NORTH NDA
-  擬議坪嶺 / 打鼓嶺新發展區位置  
PROPOSED LOCATION OF PING CHE / TA KWU LING NDA
-  擬建粉嶺繞道初步走線  
PROPOSED TENTATIVE ALIGNMENT OF FANLING BYPASS



二〇〇七至二〇〇八年度發展事務委員會文件 DEVELOPMENT PANEL SUBMISSION 2007/2008		修訂 REVISION	
-------------------------------------------------------------	--	-------------	--

<p>圖則名稱 drawing title</p> <p><b>新界東北新發展區檢討研究： 顧問費及地盤勘測 - 研究區位置圖</b></p> <p>REVIEW STUDIES ON NORTH EAST NEW TERRITORIES NEW DEVELOPMENT AREAS: CONSULTANTS' FEES AND SITE INVESTIGATION - STUDY AREA LOCATION PLAN</p>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">繪圖 drawn</td> <td style="width: 25%;">簽署 initial</td> <td style="width: 25%;">日期 date</td> <td style="width: 25%;">項目編號 item no.</td> </tr> <tr> <td>K S LO</td> <td>SIGNED</td> <td>12.02.2008</td> <td>726CL</td> </tr> <tr> <td>核對 checked</td> <td>簽署 initial</td> <td>日期 date</td> <td>比例 scale</td> </tr> <tr> <td>Y F TANG</td> <td>SIGNED</td> <td>12.02.2008</td> <td>1 : 35 000</td> </tr> <tr> <td>核准 approved</td> <td>簽署 initial</td> <td>日期 date</td> <td>圖則編號 drawing no.</td> </tr> <tr> <td>C S LIU</td> <td>SIGNED</td> <td>15.02.2008</td> <td>NTN 2238</td> </tr> </table>		繪圖 drawn	簽署 initial	日期 date	項目編號 item no.	K S LO	SIGNED	12.02.2008	726CL	核對 checked	簽署 initial	日期 date	比例 scale	Y F TANG	SIGNED	12.02.2008	1 : 35 000	核准 approved	簽署 initial	日期 date	圖則編號 drawing no.	C S LIU	SIGNED	15.02.2008	NTN 2238
繪圖 drawn	簽署 initial	日期 date	項目編號 item no.																								
K S LO	SIGNED	12.02.2008	726CL																								
核對 checked	簽署 initial	日期 date	比例 scale																								
Y F TANG	SIGNED	12.02.2008	1 : 35 000																								
核准 approved	簽署 initial	日期 date	圖則編號 drawing no.																								
C S LIU	SIGNED	15.02.2008	NTN 2238																								
		<p>辦事處 office</p> <p><b>新界西及北拓展處</b> NEW TERRITORIES NORTH AND WEST DEVELOPMENT OFFICE</p>																									
		 <p><b>土木工程拓展署</b> CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT</p>																									

## 新界東北新發展區規劃及工程研究

### 對環境、文物及土地的影響

#### 對環境的影響

進行新界東北新發展區規劃及工程研究(「規劃及工程研究」)，對環境沒有影響。擬議工地勘測工作將會是該研究一個組成部分，但只會產生很少量建築廢物。在將來落實建造工程時，我們會要求顧問公司全面研究盡量減少建築廢物的措施，以及盡可能再用/循環再造建築廢物。

2. 擬議的規劃及工程研究涵蓋的發展，是《環境影響評估條例》附表 3 訂明的指定工程項目，根據《環境影響評估條例》，必須就整個研究地區進行環境影響評估(“環評”)。該項環評會考慮目前最新的情況，以及過往在 2003 年完成的「新界東北研究」環評報告的結果，就發展建議進行評估。此外，根據《環境影響評估條例》附表 2，有些個別工程，例如粉嶺繞道及新發展區的污水泵房工程，屬指定工程項目，必須在建造及啟用前，取得環境許可證。我們會在規劃及工程研究中，展開所需的環評和檢視有關建議在環境方面是否可以接受，並在必要時制訂適當的緩解措施。

#### 對文物的影響

3. 進行規劃及工程研究不會影響任何文物古蹟。我們會在該研究中，為新發展區擬議發展進行文物影響評估。擬議的文物影響評估會涵蓋所有法定古蹟、建議法定古蹟、已評級的歷史遺址/建築、經古物古蹟辦事處鑑別具考古價值的地點及政府歷史建築地點。

#### 土地徵用

4. 擬議的地盤勘測工作無須徵用土地。該規劃及工程研究會檢視新發展區落實時所需徵用土地的範圍。