

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)232/08-09(13)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

## 發展事務委員會

2008年11月25日舉行的會議

### 關於新界東北擬議新發展區的 背景資料簡介

#### 目的

本文件旨在提供關於新界東北擬議新發展區的背景資料，以及綜述議員提出的關注事項及意見。

#### 背景

2. 規劃署委託顧問進行的新界東北規劃及發展研究於2003年完成。有關研究確定古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺適合列為新發展區，而各項規劃、工程及環境評估的結果，亦確實這些地區的發展可行性。鑒於人口及房屋需求增長放緩，當局擱置這些新發展區建議，以待"香港2030：規劃遠景與策略"研究(下稱"香港2030研究")<sup>1</sup>全面檢討策略發展區的需求。

3. "香港2030研究"建議推展古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區計劃(下稱"三合一新發展區計劃")，以及洪水橋新發展區計劃，以應付長遠的房屋需求和提供就業機會。有關研究亦建議，新發展區應作多用途發展，包括提供土地以發展房屋、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>2</sup>及露天貯物用途。

4. "香港2030研究"建議分階段落實這兩個新發展區計劃，以求在規劃、土地清理及工程管理各方面更善用資源，並建議首先推行三合一新發展區計劃。

---

<sup>1</sup> "香港2030研究"旨在更新香港的全港發展策略，並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，研究結果已在2007年10月公布周知。

<sup>2</sup> 特殊工業是指無污染生產過程的高增值工業。

5. 在2008年2月26日，發展事務委員會討論政府當局提出的有關就新界東北新發展區(即三合一新發展區計劃)進行規劃及工程研究的建議。財務委員會按照工務小組委員會的建議，於2008年5月9日批准有關撥款建議；按付款當日價格計算，估計所需費用為5,420萬元。

6. 規劃及工程研究的範圍包括 ——

- (a) 進行詳細的規劃及工程研究，包括擬備建議發展大綱圖及建議發展藍圖、確定建議發展大綱圖及建議發展藍圖的可行性、進行土木工程의初步設計工作，以及為新發展區制定推行策略；
- (b) 為新發展區及相關基礎設施進行環境影響評估，包括文物影響評估；
- (c) 舉辦有關制定建議發展大綱圖及建議發展藍圖工作的公眾參與活動；及
- (d) 進行相關的工地勘測工程(包括監管工作)。

其後，規劃及工程研究編定於2008年6月展開，並於2011年6月完成。

## **議員提出的關注事項及意見**

### 全面的規劃

7. 議員促請政府當局對新發展區進行全面的規劃，提供平衡的房屋發展組合，並適時提供足夠的交通設施、醫療及其他社區設施和提供就業機會。部分議員指出，單靠香港鐵路不足以應付新發展區居民的需要，政府當局應考慮提供其他交通服務，以應付新發展區居民的需要。此外，新發展區內應設有妥善的行人通道及單車徑。

8. 政府當局表示，新發展區的規劃將會以人為本，在居民開始遷入之前會設有足夠的社區設施。新發展區會有平衡的房屋發展組合，亦會為居民提供足夠的交通設施。當局已沿落馬洲支線預留土地，以供在古洞興建一個車站，有關的規劃意向是確保新發展區及附近邊緣區(例如粉嶺北)的居民在本區獲得就業機會。新發展區會提供就業機會，包括無污染生產過程的高增值工業所提供的就業機會。雖然現時並無計劃在新發展區興建醫院，但政府當局會在規劃及工程研究中，檢討是否需要設置各項政府、機構及社區設施，包括一間醫院。

9. 議員亦關注到，新發展區的規劃會否顧及邊境禁區開放及位於蓮塘／香園圍的擬議新口岸所帶來的人口及交通流量增長等因素。亦有意見認為，新發展區的規劃不應因為現有的地區界線而受到限制。

10. 政府當局表示，三合一新發展區計劃、擬議蓮塘／香園圍口岸、從邊境禁區騰出的土地日後所進行的發展項目及落馬洲河套區，在某程度上是互有關連的。除了提供過境設施，擬議蓮塘／香園圍口岸亦有助於新界北的發展，相關的連接路會令新發展區受惠。發展局及保安局會攜手合作，統籌邊境禁區將騰出的土地的規劃事宜，以及落實新發展區的事宜。政府當局亦會與深圳當局緊密合作，發展落馬洲河套區及蓮塘／香園圍等地區。當局現正進行兩項關於邊境禁區及蓮塘／香園圍口岸的規劃的顧問研究，負責進行新發展區規劃及工程研究的顧問會以該等研究作為參考。

11. 政府當局進一步表示，雖然有關顧問協議會載明新發展區的界線，用以進行規劃及工程研究，但當局會告知顧問，需要因應可能影響有關地區的最新的規劃，在決定實際發展地區時容許一些彈性。

### 規劃策略

12. 個別議員就新發展區的規劃策略提出下列意見 ——

- (a) 政府當局應界定新界東北在香港的未來發展中所擔當的角色；
- (b) 新發展區的土地用途規劃應以為居民提供多元化的生活，以及營造一個朝氣勃勃的街道環境為目標；
- (c) 新發展區的發展不應損害現有自然環境；
- (d) 新發展區的設計應充分顧及本身的獨特特色；
- (e) 有關的地積比率不應高於3倍，而建築物高度應限為不得超過主水平基準以上100米；
- (f) 將會在新發展區發展的工業不應對居民造成任何滋擾，而其對環境構成的影響亦應盡量減至最少；及
- (g) 應考慮編配土地作露天存放貨櫃用途。

13. 政府當局表示，在推展新發展區的規劃工作及發展方面，政府當局重視提供必要道路網絡及公用設施，方便物流業及其他經濟活動的發展，目的是預留土地予無污染生產過程的高增值特別工業。政府當局藉着發展新發展區，處理土地使用方面的不一致之處，並適當考慮保護文物及鄉郊環境的問題。當局會進行文物影響評估，以評估新發展區的擬議發展項目對文物地點(如有的話)造成的影響，作為規劃及工程研究的一部分。環境問題(包括綠化工程及行人道的設計)是主要的設計課題，當局在新發展區的規劃及發展方面會適當考慮此等事宜，並會進行環境影響評估，以確保擬議用途在環境上可以接受。

## 公眾參與的安排

14. 關於議員就公眾參與的安排所表達的關注，政府當局表示，除了視像短片及展覽材料，當局亦會製作實物模型，方便公眾(特別是社會各界人士)了解有關新發展區的規劃及發展的建議。公眾參與將會分三個階段進行——

- (a) 在第一階段，與相關的區議會及其他持分者進行非正式討論收集初步意見；
- (b) 在第二階段，透過公眾論壇、展覽及向相關區議會、立法會及其他有關團體作簡介，就規劃概念進一步徵詢意見；及
- (c) 在最後階段，於完成規劃及技術評估後就土地使用規劃諮詢公眾。

## 落實方式

15. 政府當局表示，會考慮採用公營部門與私營機構合作(下稱"公私營合作")模式落實新發展區。就此，部分議員關注到，若以發展商主導的公私營合作模式落實新發展區，政府當局便會處於被動位置。議員亦提醒政府當局，應確保整個落實過程均公平及透明。政府當局向議員保證，新發展區的落實方式將會公平、公開和合法。政府當局會設法克服有關採用公私營合作模式的各項挑戰。

## **近期事態發展**

16. 政府當局計劃於2008年11月展開規劃及工程研究的第一階段公眾參與，並於2008年11月28日的事務委員會會議席上，向事務委員會簡介有關的詳情。

17. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處

議會事務部1

2008年11月21日

## 新界東北擬議新發展區

## 相關文件一覽表

立法會／事務委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2008年2月26日	政府當局就"新界東北新發展區 —— 規劃及工程研究"提交的文件(立法會CB(1)860/07-08(03)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0226cb1-860-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0226cb1-860-3-c.pdf</a>  會議紀要(立法會CB(1)1276/07-08號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080226.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080226.pdf</a>
工務小組委員會	2008年4月23日	關於"新界東北新發展區檢討研究 —— 顧問費及工地勘測"的撥款建議的PWSC(2008-09)2號文件 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/pwsc/papers/p08-02c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/pwsc/papers/p08-02c.pdf</a>  會議紀要(立法會文件PWSC93/07-08號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/pwsc/minutes/pw080423.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/pwsc/minutes/pw080423.pdf</a>
財務委員會	2008年5月9日	關於"工務小組委員會在2008年4月23日的會議席上所提建議"的FCR(2008-09)7號文件 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/papers/f08-07c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/papers/f08-07c.pdf</a>  會議紀要(立法會FC12/08-09號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/minutes/fc080509.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/fc/fc/minutes/fc080509.pdf</a>