

供立法會規劃地政及工程事務委員會
於一九九九年十二月九日討論

新界東北與新界西北規劃及發展研究 —
古洞北、粉嶺北、坪輦／打鼓嶺及洪水橋的發展建議

目的

1. 本文件旨在尋交各議員對新界東北與新界西北規劃及發展研究的發展建議的看法和意見。

背景

2. 為了跟進「全港發展策略檢討」的結果，規劃署及拓展署在一九九八年年初聯合委聘顧問公司展開上述兩項研究，以鑑定新發展區，容納香港急劇增加的人口。香港人口現時約為 680 萬，到了二零一一年，估計會上升至約 830 萬。
3. 這兩項研究大致分為兩個階段進行，即規劃階段和工程可行性階段。在規劃階段，顧問公司鑑定了新發展區，並為這些地區制訂土地用途建議。這兩項研究規劃階段的工作現已大致完成，研究結果現供公眾諮詢。在考慮公眾意見和修訂這些建議後，顧問公司便會根據這些建議，展開下一階段的詳細工程可行性研究。

新發展區

初步物色發展區的工作

4. 這兩項研究已全面探討在新界東北和新界西北發展新市鎮的機會，並根據地形上的發展限制和機會的檢討結果，初步鑑定了下列地區，可作大型市區發展(見附件 A 的位置圖)：

<u>新界東北</u>	<u>新界西北</u>
(a) 古洞北	(a) 洪水橋
(b) 粉嶺北	(b) 天水圍南
(c) 坪輦／打鼓嶺	(c) 錦田
(d) 丙崗	(d) 凹頭
(e) 馬鞍山	(e) 新田
(f) 大埔滘	(f) 牛潭尾
(g) 大埔北	(g) 元朗南
(h) 林村谷	(h) 藍地石礦場
(i) 龍躍頭	
(j) 汀角	

選址準則

5. 這兩項研究隨而根據下列準則，對上述的擬議發展區進行評估，以期選出最合適的地區，優先進行發展：
- (a) 容易與現有及已規劃的鐵路網絡連接；
 - (b) 應盡量避免選擇具有高生態及景觀價值的地區；
 - (c) 發展區應有充裕的土地面積，最理想是足以容納最少 5 萬人居住，令到基礎設施可以發揮最大的作用和取得最大效益；
 - (d) 發展區內應不受地理環境因素限制，能發展成為一個連貫及融匯的市鎮；
 - (e) 應盡量減少在發展及執行方面的限制(包括資金、環境和社會成本，以及進度要求)；以及
 - (f) 發展區坐落的地點，最理想是可利便深圳與香港之間日益頻繁的跨界活動。

建議的新發展區

6. 在評估各個具潛力的發展區時，下列地區明顯較其他地區優勝，因而獲建議採納為優先發展的新發展區(見附件B的位置圖)：

位置	獲選的主要原因
(a) 古洞北	<ul style="list-style-type: none"> - 毗鄰落馬洲延線； - 可利用擬議的古洞北鐵路車站； - 鄰近羅湖及落馬洲邊界通道； - 有機會清理現時區內雜亂無章的發展；以及 - 發展區面積較大。
(b) 粉嶺北	<ul style="list-style-type: none"> - 鄰近粉嶺／上水新市鎮，在提供基礎設施和各種設施方面較具成本效益； - 發展區面積龐大，但地形上的限制較小；以及 - 可與附近的郊野地區融合，締造一個綠化的生活環境。
(c) 洪水橋	<ul style="list-style-type: none"> - 毗鄰西鐵第一期； - 可利用擬議的洪水橋鐵路車站； - 可與天水圍新市鎮結合； - 鄰近擬議的深港西部通道；以及 - 有多條策略性連接道路通往市區。

7. 此外，坪輦／打鼓嶺也獲鑑定為合適的地區，以發展露天貯物和鄉郊工業用途，並容納因發展上述新發展區而需要遷移的有關用途。坪輦／打鼓嶺現時已有露天貯物和鄉郊工業用途，因此，把這個地區繼續用作這些用途，既可盡量利用現有的配套設施，也可提供機會改善及重新規劃這個地區，使發展更具條理。

8. 其他地區暫未建議優先發展，主要的原因包括當局未能確定能否提供必要的運輸及其他基礎設施，以及提供這些設施的成本效益、有關發展對生態的影響、發展一個連貫及融匯市鎮的成本效益等。不過，由於這些地區已初步鑑定具有發展潛力，長遠而言，可以在有需要時進行發展。

土地用途建議

9. 顧問公司在為古洞北、粉嶺北和洪水橋這三個新發展區制訂土地用途建議時，採用了綜合研究方式，使規劃及工程評估可以同時進行，形成一個複接過程。顧問公司首先根據一些主要規劃原則(下文第 11 段會再作解釋)，擬備初步的土地用途建議，然後在交通及運輸、工程、環境、園景和社會經濟各方面，就這些建議進行一系列的技術評估。最後，顧問公司根據評估結果，修訂初步的土地用途建議，從而為這些地區擬備發展計劃。
10. 有關古洞北、粉嶺北、坪輦／打鼓嶺和洪水橋新發展區發展建議的諮詢摘要，分別載於附件 C 及 D，而有關計劃的主要特色則扼要載於下文第 11 至 13 段。

規劃原則

11. 制訂古洞北、粉嶺北和洪水橋的土地用途建議所採用的規劃原則如下：

在鐵路沿線進行發展

- (a) 西鐵第一期和上水至落馬洲鐵路延線將會分別為洪水橋和古洞北提供服務，而這兩條鐵路已分別定於二零零三年及二零零四年通車。為了善用鐵路這個集體運輸系統，這項研究建議把發展集中在新的古洞北鐵路車站和洪水橋鐵路車站四周。
- (b) 粉嶺北基本上是上水／粉嶺新市鎮的擴展部分，有

交通接駁服務連接現有的東鐵(粉嶺及上水站)，所以交通十分便利。

盡量發揮發展潛力

- (c) 高密度的住宅發展將坐落在鐵路車站上蓋，或車站四周 500 米範圍內，讓居民可步行前往車站。
- (d) 在古洞北及洪水橋，發展地盤的最高地積比率建議為 8 倍(住用部分地積比率為 6.5 倍，非住用部分地積比率則為 1.5 倍)。超過八成人口會住在步行可達鐵路車站的範圍內。粉嶺北的住用部分地積比率建議為 5 倍至 6.5 倍。
- (e) 在高密度中心區以外，距離鐵路車站 500 米至約 1.5 公里的地區，是多個中等密度住宅發展帶，擬議的住用部分地積比率為 2.1 倍至 5 倍。

均衡的社區

- (f) 為了發展一個均衡的社區，當局會按照香港規劃標準與準則訂明的標準，提供教育、康樂及其他政府、機構或社區設施，以及休憩用地。當局亦會藉這個機會提供政府、機構或社區設施，以解決現時這類設施供應不足的問題，並滿足較廣泛區域人口的需要。

休憩用地及行人道網絡

- (g) 這項研究建議設立休憩用地和分層行人道綜合網絡，把住宅區、市中心的主要交通樞紐和必要的政府、機構或社區設施連接起來。這項研究亦建議在洪水橋和古洞北的市中心關設經園景美化的行人專用區。

現有的鄉村及墓地

(h) 所有現有的鄉村、墓地和具歷史及／或文化價值的建築物 and 地點，均盡可能保留。

提供跨界活動的支援設施

(i) 香港與深圳之間的跨界活動日見頻繁，有見及此，這項研究已在新發展區預留土地，為跨界活動，包括貨物分流及進出口活動、港口後勤和露天貯物用途，提供支援設施。

土地用途預算

12. 這三個新發展區的土地用途建議現扼要載於下表：

土地用途地帶	古洞北		粉嶺北		洪水橋	
	面積 (公頃)	%	面積 (公頃)	%	面積 (公頃)	%
住宅	55.0	11.0	42.2	20.8	111.6	25.7
鄉村式發展	14.5	2.9	6.4	3.2	68.9	15.8
政府、機構或社區	36.2	7.3	17.0	8.4	32.7	7.5
商貿用途	20.0	4.0	0	0	21.2	4.9
工業(丁類)	2.4	0.5	8.4	4.1	0	0
休憩用地／美化市容地帶	17.2	3.5	26.2	12.9	40.5	9.3
其他指定用途	0.8	0.2	35.8	17.7	56.1	12.9
綠化地帶	161.1	32.3	0	0	17.7	4
農業	75.0	15.0	0	0	0	0
道路、鐵路及排水系統預留地	116.4	23.3	66.8	33	86.3	20
合計	498.5	100	202.7	100	435	100

(由於坪輦／打鼓嶺大部分土地只供工業及露天貯物之用，不會容納增長的人口，因此不包括在上表之內。)

人口及就業

13. 根據這些土地用途建議所會容納的人口數目和製造的就業機會，分別列於下表：

優先發展的新發展區	土地面積	人口容量	就業機會
古洞北	499 公頃	100 000	17 000
粉嶺北	203 公頃	80 000	1 600
洪水橋	435 公頃	160 000	27 000
坪輦／打鼓嶺	124 公頃	-	2 200
合計	1261 公頃	340 000	47 800

發展計劃的可行性

14. 上文第 9 段已提及，顧問公司已就交通及運輸、工程、基礎設施、環境、園景、景觀和社會經濟各方面，對新發展區的發展建議進行技術評估。根據評估結果，有關的發展建議是可行的，在推行上並沒有任何重大困難。上述技術評估結果可供索閱。
15. 下一階段的研究將會就上述各個範疇進行更詳細的評估，以及擬備推行土地用途建議的機制和程序表。

徵詢意見

16. 古洞北、粉嶺北、坪輦／打鼓嶺和洪水橋新發展區的發展建議載列於附件 C 及 D，並於第 9 至 13 段扼要載述。請各議員對這些發展建議發表意見。

附件

附件 A 具潛力的新發展區位置圖

附件 B 優先發展的新發展區

附件 C 新界東北規劃及發展研究 - 古洞北、粉嶺北及坪輦／
打鼓嶺發展建議諮詢摘要

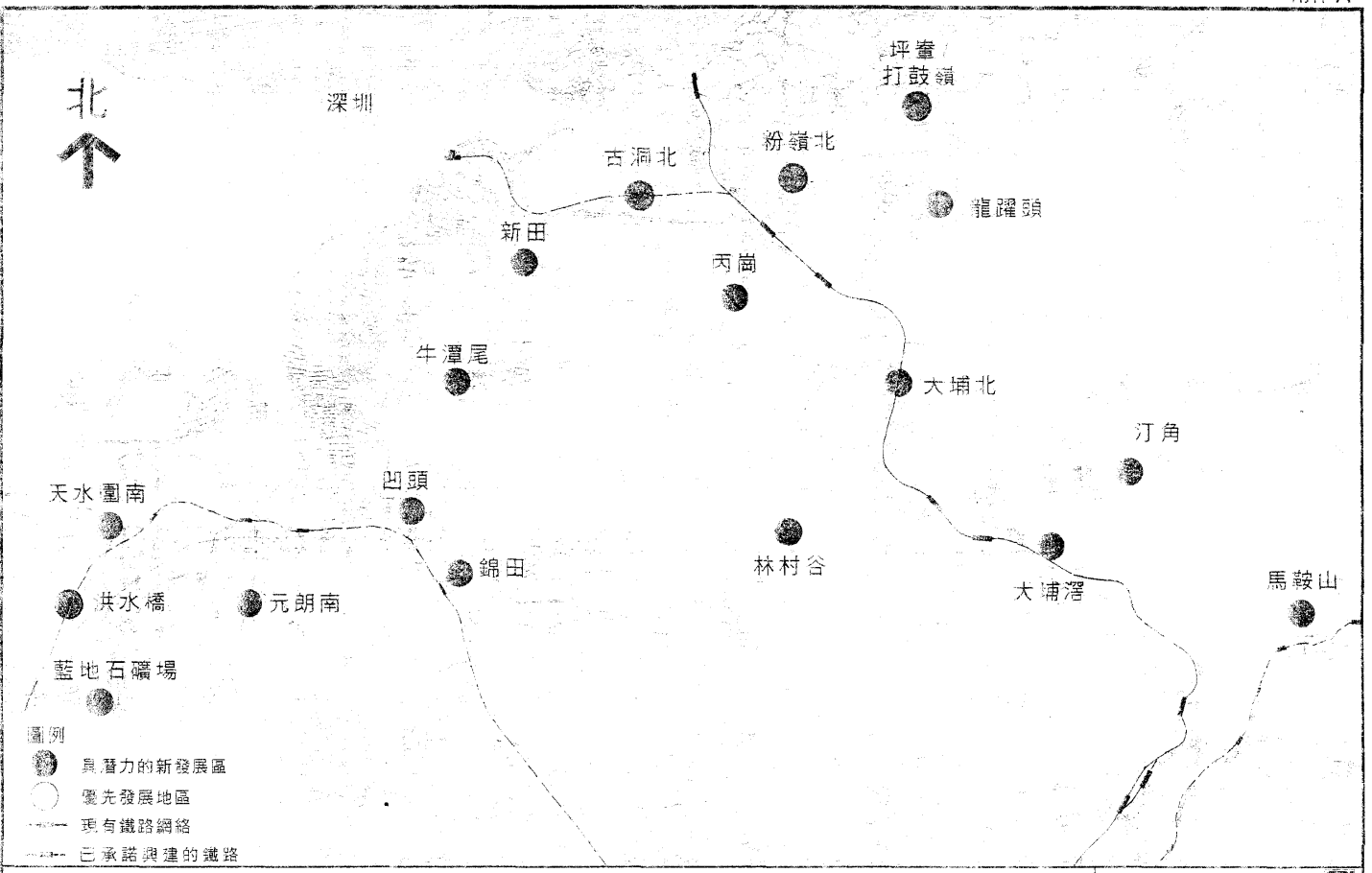
附件 D 新界西北規劃及發展研究 - 洪水橋發展建議諮詢摘要

簡報

一套片長十分鐘，有關優先發展的新發展區的錄影帶，將於會議席上播放。

規劃署

一九九九年十二月



具潛力的新發展區位置圖

比例尺
千米 0 1 2 3 4 5 千米

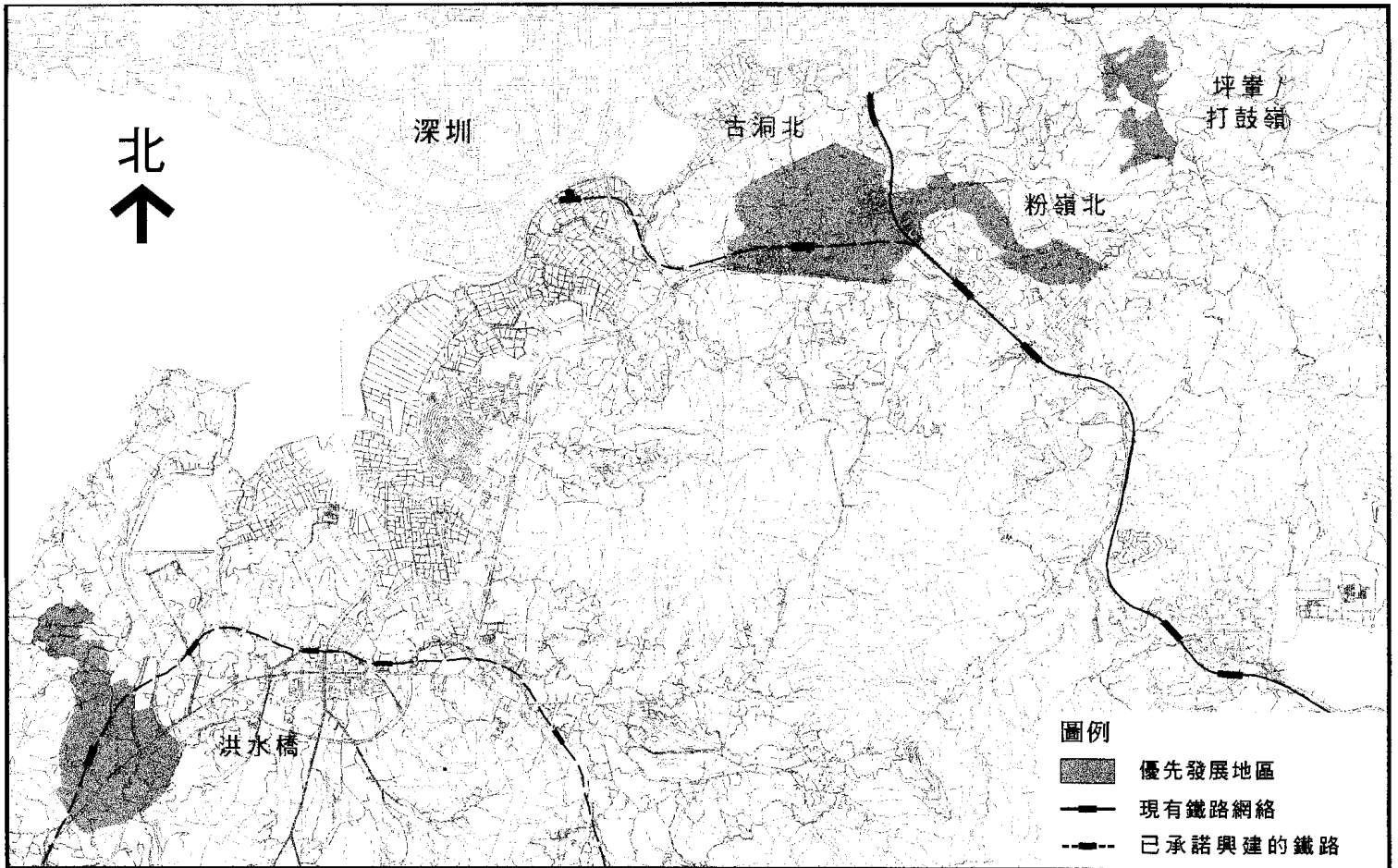
規劃署

圖則編號

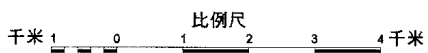
檔案編號

日期: 13/11/1999





優先發展地區



規劃署

圖則編號:	
檔案編號:	
日期:	13/11/1999