

討論文件：

2008 年 5 月 27 日

立法會發展事務委員會

邊境禁區的土地規劃研究——概念規劃草圖

目的

本文件的目的，是就以「邊境禁區的土地規劃研究」為題的顧問研究（下稱「研究」）所建議的概念規劃草圖，徵求委員的意見。

背景

2. 二零零六年九月，政府公布邊境禁區覆蓋範圍檢討的結果，建議把邊境禁區的土地範圍由約 2 800 公頃縮減至約 800 公頃。二零零六年九月至十一月，政府就檢討的結果諮詢有關團體。在考慮諮詢期間所接獲的意見後，政府在二零零八年一月公布最終定案，將邊境禁區覆蓋範圍進一步縮減至約 400 公頃。為配合擬議邊界圍網和鞏固邊界保安的相關工程分階段完成後，新的邊境禁區界線亦會分階段生效。第一階段預計約於二零一零年年底完成，最後階段則約於二零一二年年底完成。

研究

3. 二零零七年九月，規劃署委聘顧問進行研究。研究旨在根據可持續發展的原則制定一套規劃大綱，為邊境禁區所釋出的廣闊土地提供保育和發展方面的指引，以及在新邊境禁區界線生效前用作擬備法定規劃圖則。研究亦包括進行策略性環境評估，以提供資料，確保制

定一個從環境角度而言可以接受的規劃大綱。載於附錄的社區參與摘要第 1 及 2 頁顯示研究的範圍。

4. 在將邊境禁區覆蓋範圍縮減的最終定案公布前，研究已經展開。研究的範圍並不包括落馬洲河套區（下稱「河套區」）、蠔殼圍及兩塊位於蓮麻坑村西北面和白虎山北面的土地。根據二零零六年九月公布的建議，這些地區原本是建議保留在邊境禁區內的；然而根據二零零八年一月公布的最終方案，這些地區會從邊境禁區釋出。雖然這些地區未能納入這次研究的範圍，但規劃署將聯同有關政府部門，確保邊境禁區新的界線生效前，把這些地區納入法定規劃圖則。至於河套區方面，港深雙方已經成立「港深邊界區發展聯合專責小組」，在雙方互惠互利的基礎上，探討發展的可行性。港深雙方將於今年就開發河套地區的可行性展開全面研究。

概念規劃草圖

5. 二零零六年九月至十一月，政府就縮減邊境禁區覆蓋範圍的建議，以及邊境禁區所釋出土地的未來用途和發展，諮詢有關團體和人士¹。收集到的公眾意見包括（a）加強自然保育；（b）尊重原居民的權益；（c）推廣文化遺產及生態旅遊；（d）尋求投資機遇及加強跨界合作；（e）鼓勵地區發展；以及（f）改善區內交通運輸及基礎設施。

6. 在考慮接獲的公眾意見、基線檢討的結果，以及發展潛力和限制的分析後，顧問現已制定概念規劃草圖，供公眾參與活動之用。顧問已根據把研究範圍發展成「香港及深圳之間的自然保育、文化遺產及可持續用途地帶」的目標，按三個主題提出多項概念建議：

¹ 諮詢了鄉議局、城市規劃委員會、環境諮詢委員會、相關區議會和鄉事委員會、環保組織和土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會。

(a) 主題一：加強自然保育；

(b) 主題二：保護文化遺產資源；以及

(c) 主題三：推廣可持續用途。

社區參與活動

11. 研究將會分兩個階段進行社區參與活動：第一階段涉及概念規劃草圖，會在二零零八年五月中至八月進行，而第二階段則涉及發展計劃草圖。當局將參考第一階段社區參與活動所接獲的公眾意見，改良概念規劃草圖的建議。隨後將進行詳細的技術評估，以制定發展計劃草圖，供第二階段社區參與活動之用。第二階段社區參與活動預定於二零零九年年初進行，而整項研究預定於二零零九年年中完成。

徵詢意見

12. 請委員就載於附錄的概念規劃草圖發表意見。

發展局

二零零八年五月

邊境禁區 土地規劃研究

第一階段 社區參與摘要

二零零八年五月



規劃署
Planning Department

ARUP



修定後邊境禁區範圍

現時邊境禁區邊界

目錄

前言	1-2
研究方法	3
研究範圍及其周邊環境	4-8
發展限制	9-10
發展機遇	11-12
初步的社區意見	13-14
策略性位置	15-16
願景	17-18
主題一：加強自然保育	19-24
主題二：保護文化遺產資源	25-30
主題三：推廣可持續用途	31-34
概念規劃草圖	35-36

前言

背景資料

自一九五一年起始，公眾人士出入邊境禁區受到管制。因此，邊境禁區內許多具有重大生態、文化及景觀價值的地區，數十年來並沒有受外界騷擾。這些地區主要包括濕地、魚塘、村莊、農田、林地及山丘地帶等地區。二零零八年一月，保安局宣布將分階段釋出禁區內約二千四百公頃的土地。規劃署特委託顧問公司進行研究，制定土地使用規劃大綱，為邊境禁區內所釋出的土地提供發展及保育指引。



研究目標

本項研究將以可持續發展的原則為基礎，制定一個土地用途規劃大綱，為從邊境禁區內所釋出的土地提供保育及發展指引。

指導性原則

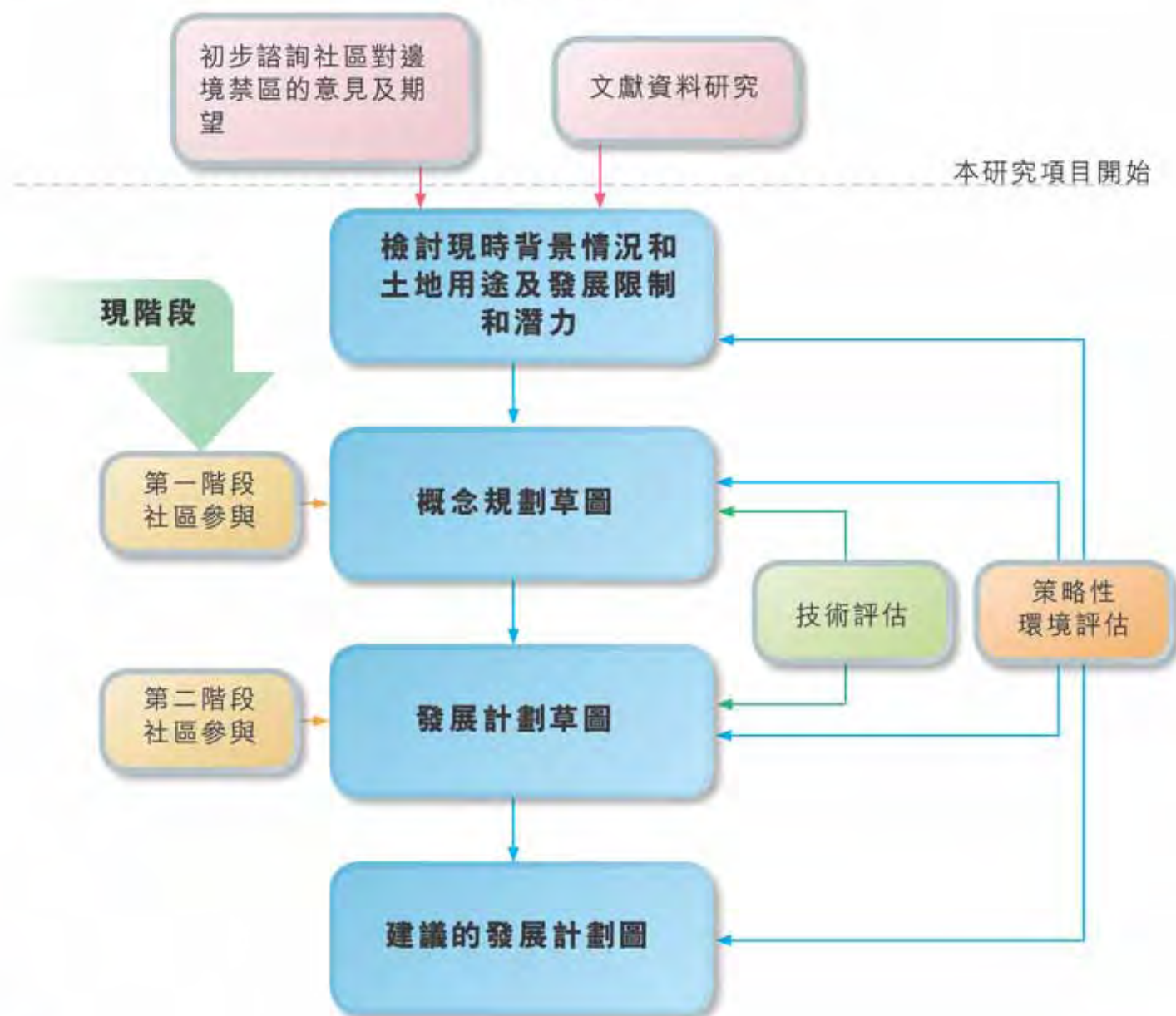
尊重當地的傳統習俗生活方式，以及現有的鄉郊風貌。提交的發展建議均須以顧及社區在社會及經濟方面的需要，以及邊境禁區的環境狀況，以既能滿足我們這一代的需要，又不會損害未來世代的需求。



研究方法

- 本研究的重點包括檢討現時禁區的狀況及土地用途、確定發展限制及潛力、制定概念規劃方案、進行相關的技術評估，以及定出發展計劃。社區參與活動，將分為兩個階段，在研究的關鍵時刻進行，以建立公眾共識。
- 同時，我們亦進行策略性環境評估，為制定一個符合環保的規劃框架提供建議及指引。

研究方法



研究範圍 及其周邊環境

研究範圍位處於新界北面的策略性地點，北面毗鄰深圳市。由東面的沙頭角海橫跨至西面的后海灣，全長約十八公里。研究範圍大部分為鄉郊地區，主要包括濕地、自然景觀、山丘地帶、林地、農地、分散的平地及鄉村。

濕地



山丘地帶



農地及鄉村



自然景觀 及林地



研究範圍及其周邊環境

現狀



香園圍



塘盞（“金塔”）



沙嶺墳場

村落

有二十多條村落分布於研究範圍內。目前，這些村落約有三千名村民居住。有些村落更包含文化遺產資源。

墓地及墳場

位於沙嶺的沙嶺墳場是羅湖邊境管制站附近的主要用地。另外，供原居民使用的許可墓地亦散布在研究範圍內的不同地方。



蓮麻坑



邊境管制站

研究範圍內現有五個邊境管制站，第六個管制站則擬建在蓮塘/香園圍附近。這些管制站是市民及貨物往來香港與內地的主要陸路口岸(道路及鐵路)。



羅湖邊境管制站



文錦渡邊境管制站



研究範圍及其周邊環境



深圳：城市中的住宅發展



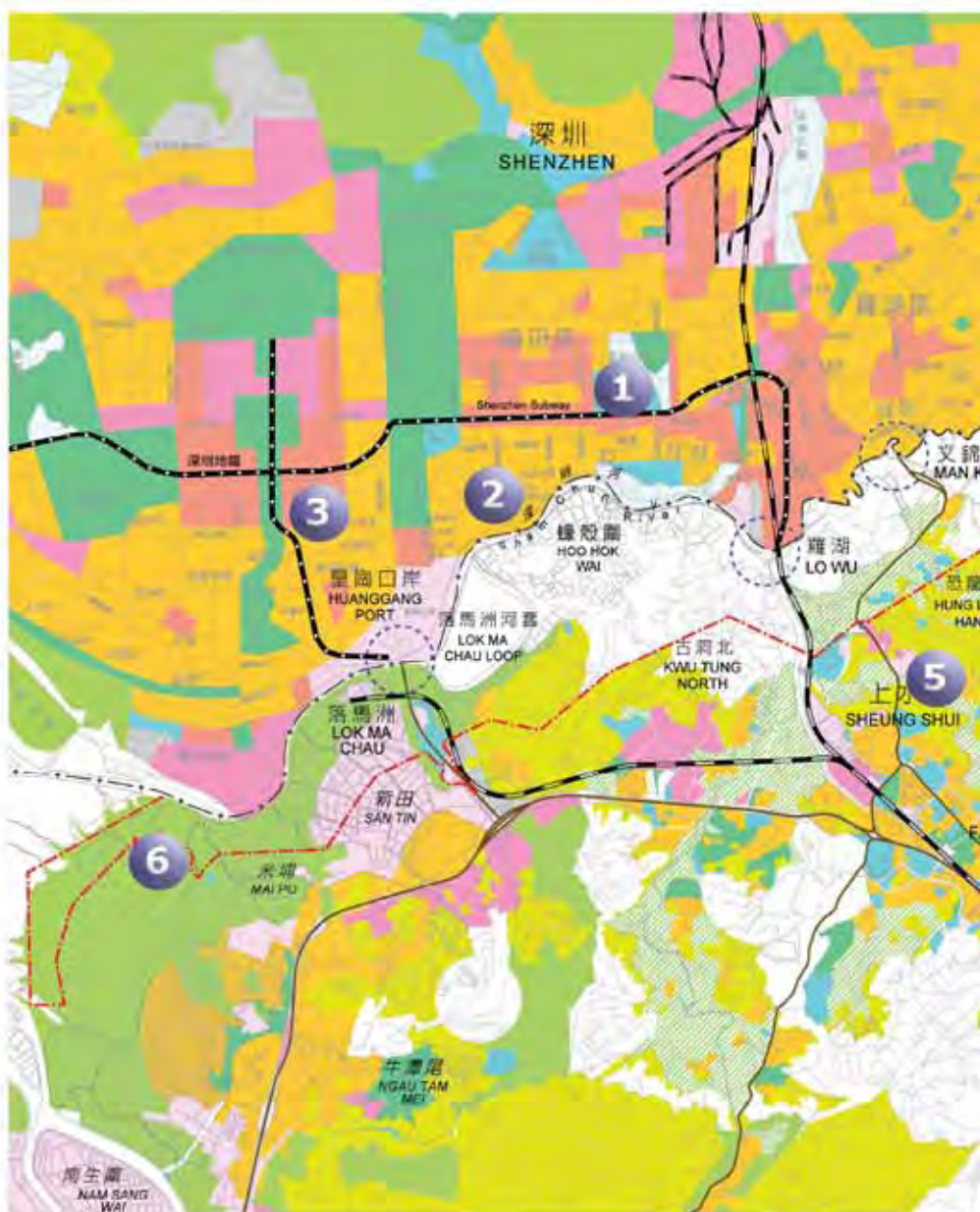
深圳河



深圳商業中心區：一個位於福田作為深圳新市中心的新發展區，採取混合式發展設計，當中包括商業及政府社區機構用地

深圳

邊境禁區的範圍位於香港特別行政區之內，而北面則與深圳相鄰。其中位處於福田的商業中心區毗鄰研究範圍。其他住宅及商業用途亦貼近香港及深圳的邊界。



香港

毗鄰研究範圍的香港區域大部分是鄉郊地區，而上水/粉嶺新市鎮距離研究範圍約六公里。露天貯物區及工業用途用地亦分散於坪輦及打鼓嶺地區。



露天貯物用途



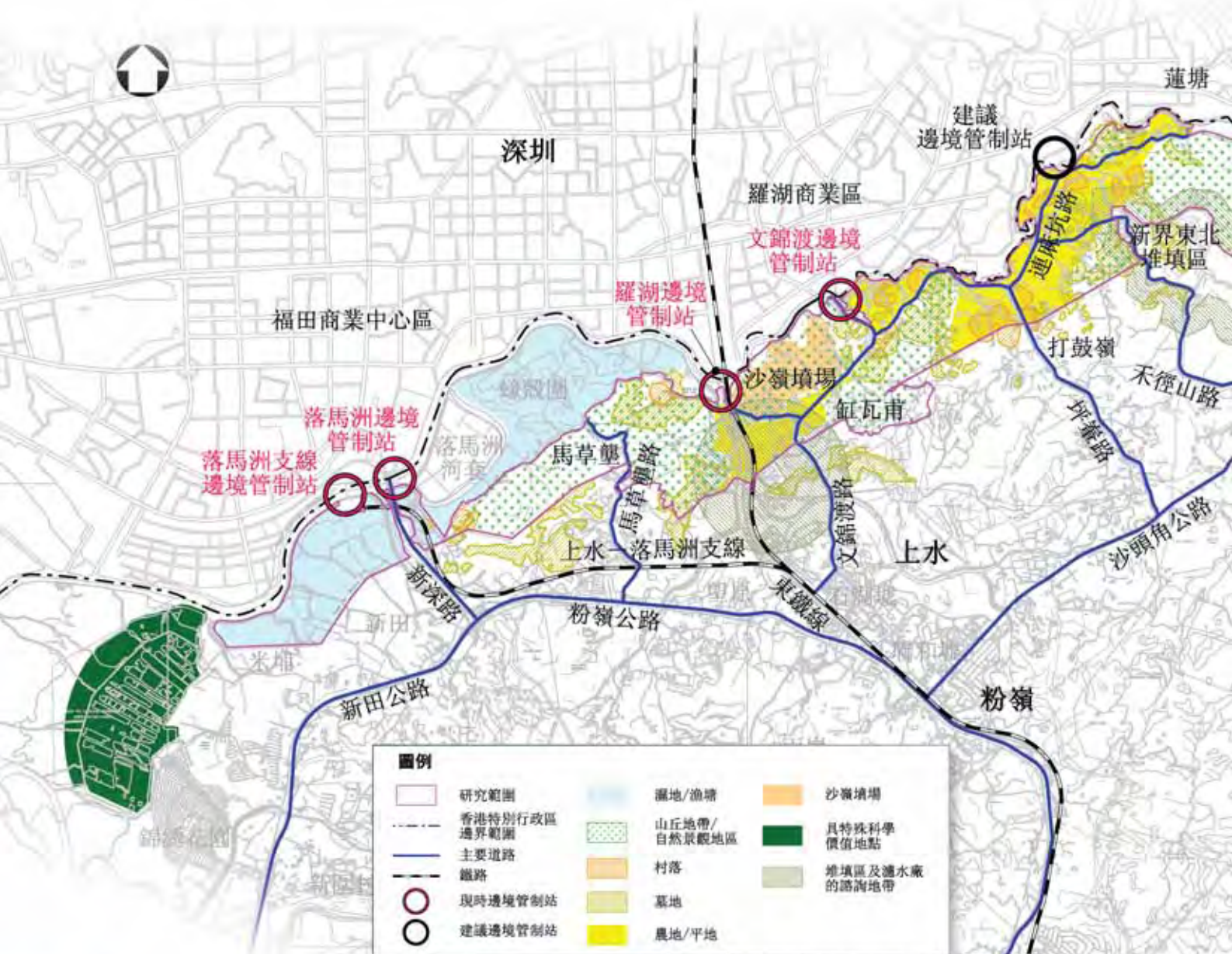
上水



自然保護區

發展限制

研究範圍內主要包括山丘地帶、林地、濕地、農地、墳場、墓地、邊境管制站及鄉郊村落，當中部分研究範圍坐落新界東北堆填區及上水濾水廠的諮詢範圍內。另外，許多地區擁有文化遺產及景觀價值，值得保留。未受破壞的林地主要集中在研究範圍東部，濕地/魚塘則集中在研究範圍西部。此外，村落及墓地主要散布在研究範圍中部，混雜於常耕與休耕農地之間。研究範圍內只提供有限的交通運輸及基建設施。





濕地



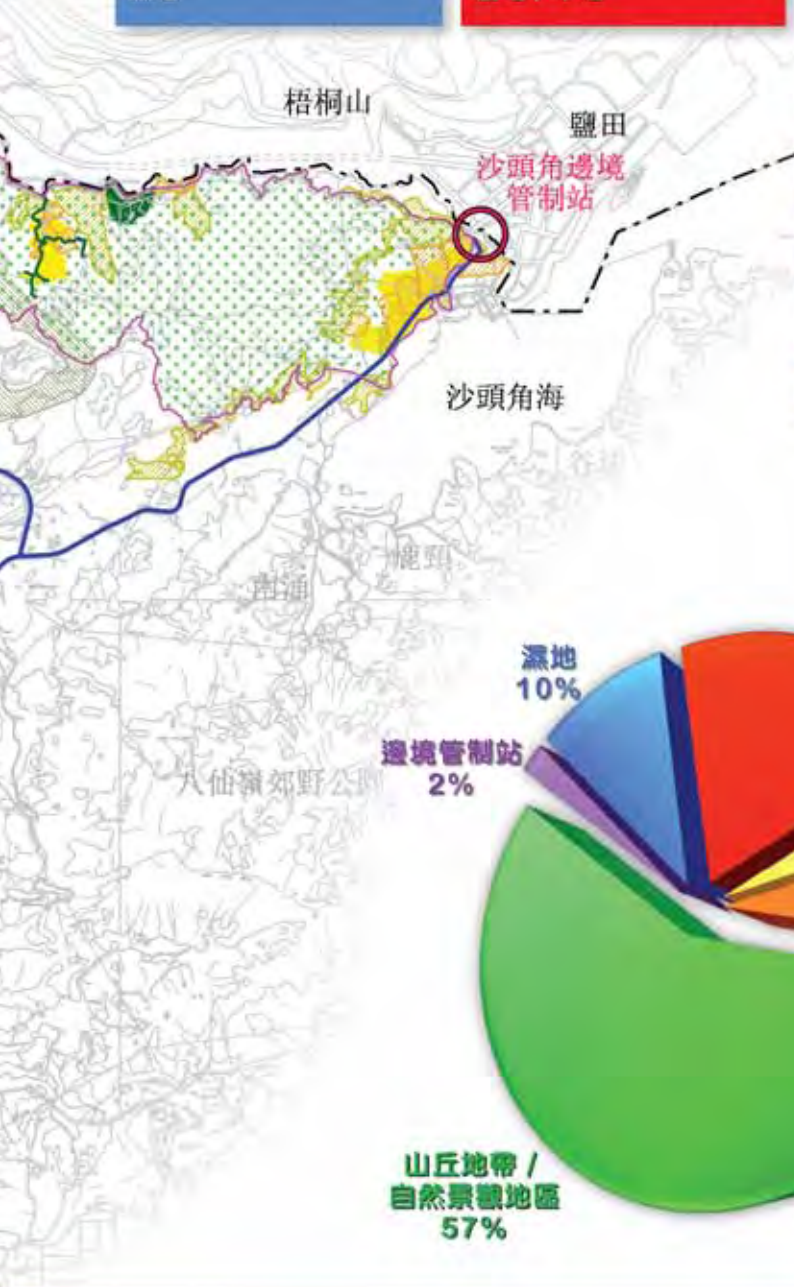
農地 / 平地



鄉郊村落



墳場

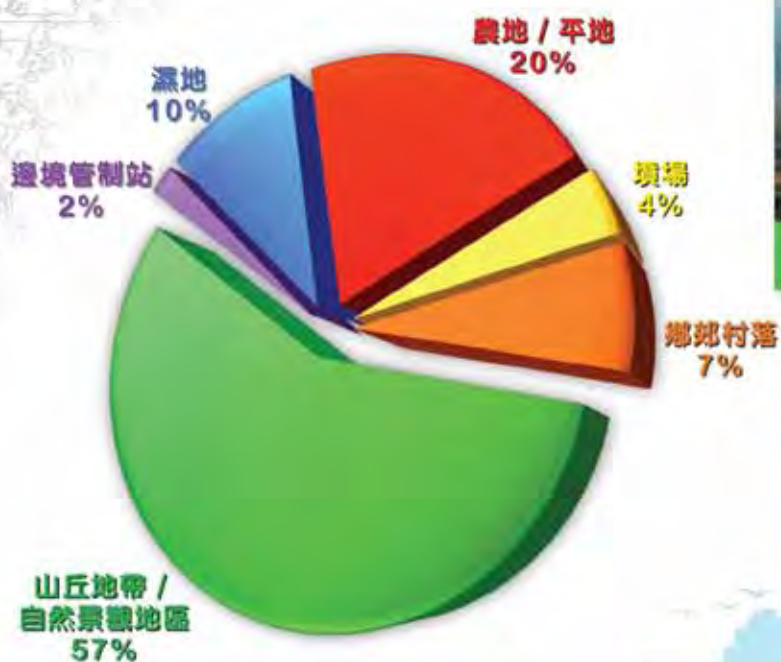


邊境管制站

- 落馬洲支線
- 落馬洲
- 羅湖
- 文錦渡
- 沙頭角



山丘地帶 / 自然景觀地區



發展機遇

自然環境

位處東面的山丘地帶及次生林地具有成為郊野公園的潛力，有助推廣旅遊以及保育環境



文化

區內文化遺產資源具潛力加以活化及再利用，而通過關設文物徑，把各文化遺產資源連接起來，有助推廣文化遺產旅遊

農業

廢置農地可以復耕成為環保種植/園藝場地，有助推廣可持續的生活方式





生態

濕地／魚塘可以提升為「生態旅遊活動地區」，提供旅遊設施例如生態旅館及生態步行徑，有助推廣生態旅遊



跨界位置

善用其在香港和深圳邊界的策略性位置，在適當地區提供機會促進兩地的功能



初步的社區意見

在顧問研究開展前，已開始收集主要持份者的初步意見。在制定概念規劃草圖時，這些公眾顧問意見已獲考慮，大致可分為以下幾類：

加強自然保育

- 保護鄉郊的景觀及其生態系統
- 指定土地作郊野公園
- 為紅花嶺地區的動物及濕地／魚塘地區的雀鳥提供生態連繫



尊重原居民的權益

- 為村屋發展保留足夠的土地



推廣文化遺產及生態旅遊

- 推廣文化遺產及生態旅遊
- 鼓勵把具文化遺產價值的構築物活化再利用
- 提供生態旅遊設施包括生態步行徑及生態旅館



尋求投資機遇及加強 跨界合作

- 露天貯物及物流設施
- 高科技／增值性／資金主導的生產工業



鼓勵地區發展

- 低密度的住宅發展
- 商業及商貿活動



改善區內交通運輸及 基礎設施

- 現行道路不足及不達標準
- 基礎設施不足
- 公共交通服務不足



策略性位置

- 深圳地區毗鄰研究範圍，包括位處福田及羅湖的核心商業及商務地區，屬於高度都市化的地區。相比之下，研究範圍內廣泛地區仍未受干擾，在生態和環境方面容易受到破壞。
- 應充分善用研究範圍的邊境策略性位置，加強香港與深圳的合作，使兩地得以互惠互利。
- 研究範圍可作為兩個城市之間的“綠色緩衝”地帶。集中在已選定的地點，例如邊境管制站附近的周邊地方、鄰近深圳福田商業區的落馬洲河套區及古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺的新發展區進行適當的發展，充分利用邊境的策略性位置的優勢。





一 · 加強自然保育



三 · 推廣可持續用途



香港及深圳

之間的

自然保育、文化遺產 及 可持續用途地帶

二．保護文化遺產資源



主題一 加強自然保育

研究範圍內擁有豐富而值得保護的天然資源。珍貴的林地位於東部，魚塘/濕地則位於西部，連同研究範圍內的建築和文化遺產，形成了香港境內北部最長的保育帶。

保護具高生態價值的地區

例如：河上鄉鷺鳥林

保護香港其中一個最大的鷺鳥棲息地



保護具高景觀價值的地區

建議紅花嶺劃為郊野公園

將紅花嶺劃作郊野公園，以保護其生態和景觀
(包括林地)的資源



保護魚塘/濕地

加強保護魚塘/濕地

根據自然保育政策，透過與土地擁有人訂定「管理協議」
和通過「公私營(界別)合作」，積極保育魚塘/濕地





保護農業用地

鼓勵在荒廢農地上發展
環保種植/園藝產業



保護具特殊科學價值地點

例如：位於蓮麻坑鉛礦洞和蓮麻坑河溪具
特殊科學價值的地點

保護和加強生態連繫，以維持生物多樣性

保育現有從紅花嶺至梧桐山及從米埔至蠔殼園的生態連繫



主題一 加強自然保育

遠足徑

遠足徑可讓公眾欣賞到邊境禁區內的自然景觀。該處的遠足徑包括連接長山古寺和蓮麻坑，途經紅花嶺的遠足徑，以及連接大石磨和落馬洲，途經蠔殼圍的遠足徑。

單車徑

單車徑會經過現時邊界道路，穿梭落馬洲及羅湖馬草壟之間，方便市民大眾欣賞大自然和鄉村的景觀，以及觀賞魚塘和濕地。

觀景台

觀景台提供地方給市民大眾觀賞風景，包括從山頂飽覽人振奮的跨界地區全景以及山坡、山頂和山谷等景色。這些觀景台可建於大石磨和紅花嶺的山頂上。



蓮麻坑村



蓮麻坑河溪



蓮麻坑鉛礦洞



紅花嶺



沙頭角海附近的濕地

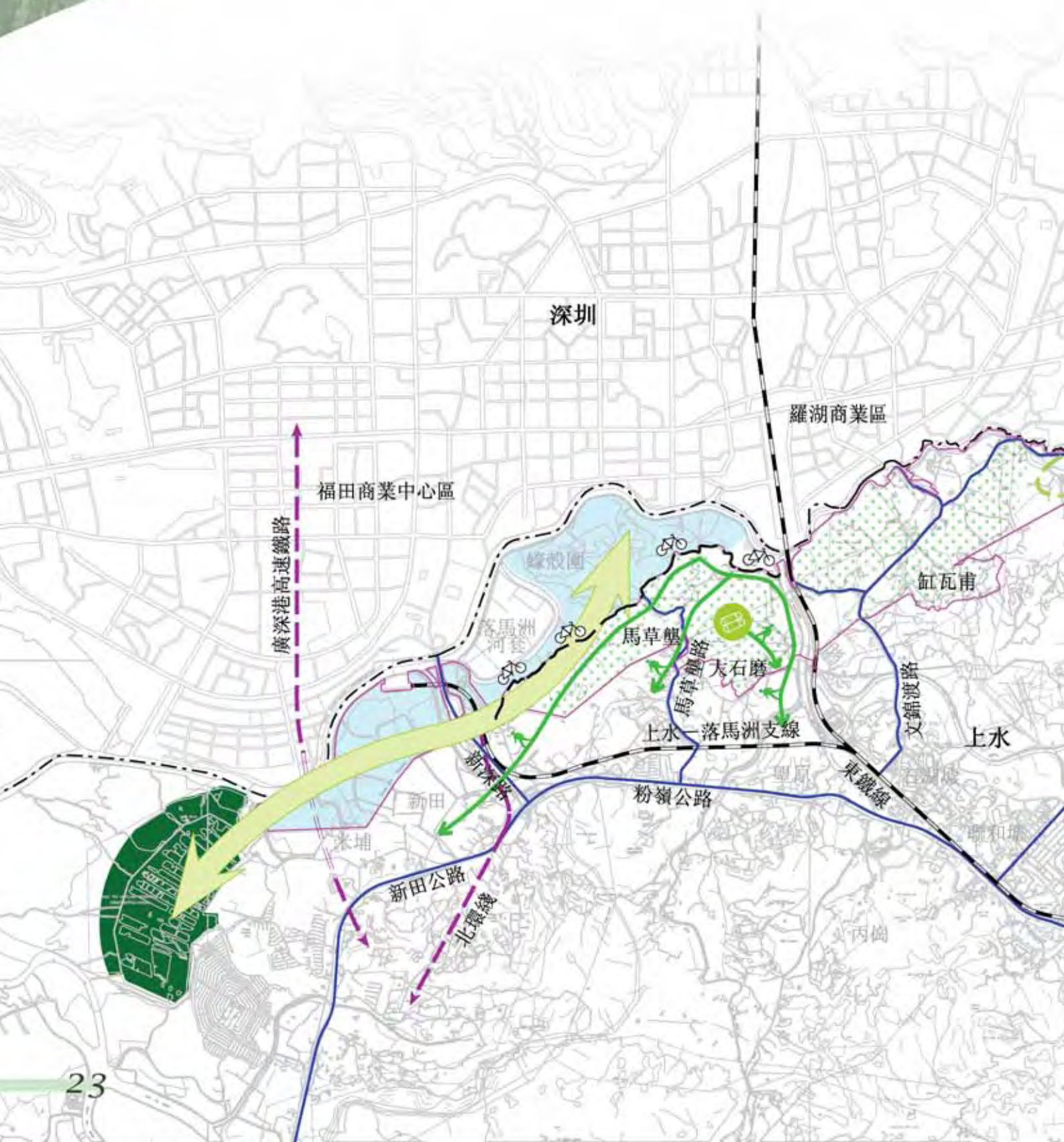


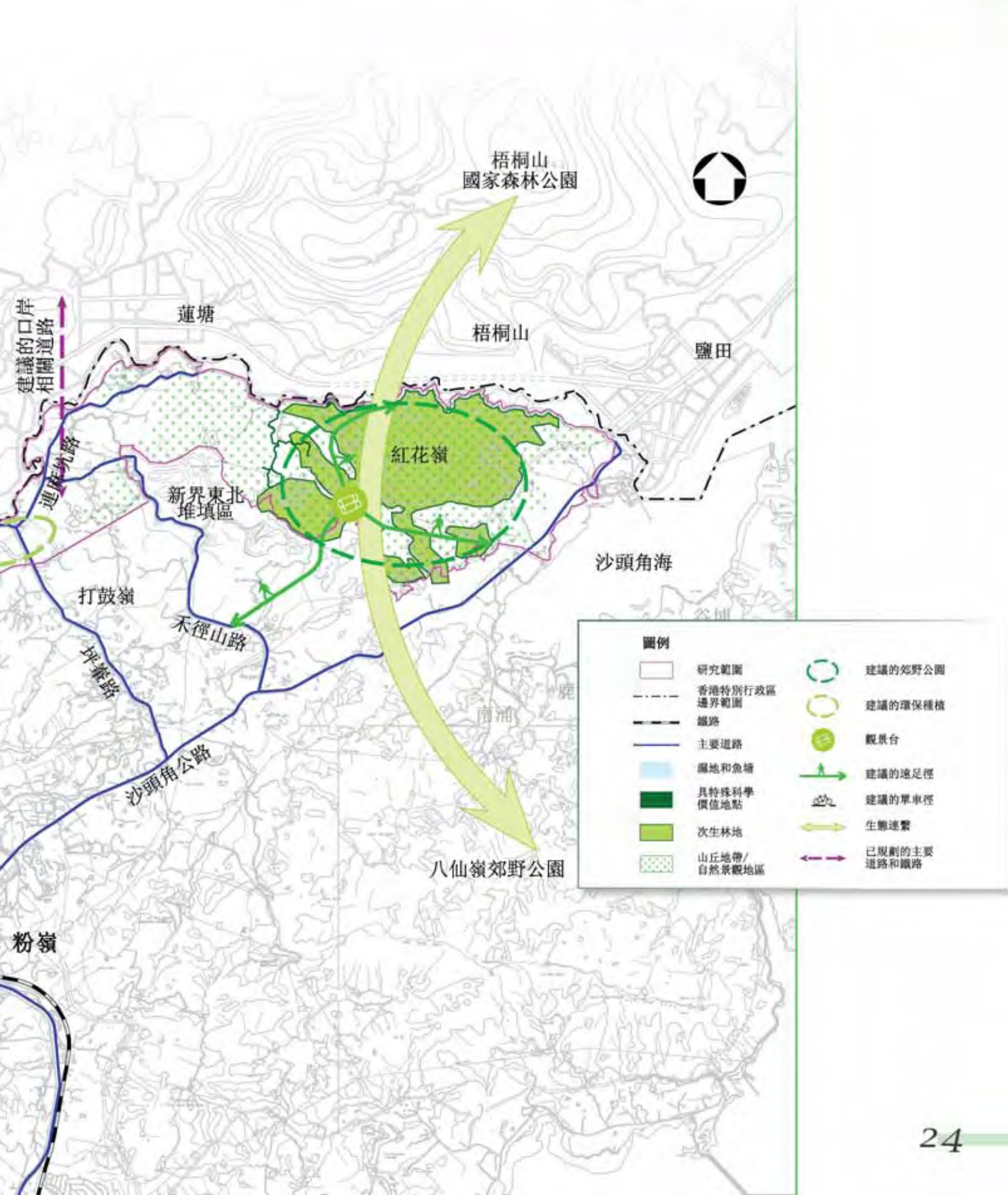


遠足徑



主題一 加強自然保育





主題二 保護文化遺產資源

研究範圍內豐富的自然和文化遺產資源，為文物和生態旅遊發展提供了可持續發展的機會。這些獨立資源“點”分布在研究範圍內，而且能聯繫成“線”。當這些線連繫在一起，便形成一個“面”，能進一步提升文物和生態旅遊發展的潛力。並提供各式各樣的活動，既可讓遊人體驗傳統鄉村的生活，觀賞美麗的鄉郊風貌和文化遺產景點、亦可欣賞濕地/魚塘景觀。研究範圍是本地人及旅遊人士一個理想的休憩地區。

已評級的建築：



麥景陶碉堡



葉定仕故居



打鼓嶺警署



歷史建築物及構築物：



祠堂



住宅



學校/書塾



寺廟



更樓



樓門



窰



外牆粉飾



木牌匾



橋樑



老井



土地神龕

主題二 保護文化遺產資源

“點線面”的方式

可持續地為社會帶來活力，促進本土經濟

振興個別富有文化遺產特色的景點 (如個別文物建築)

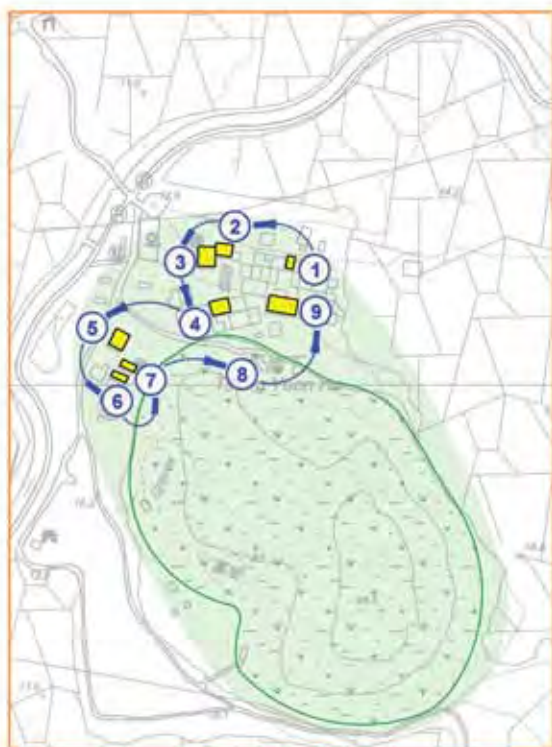
- 提供誘因保育具有文化遺產價值的建築物/構築物
- 鼓勵將具文化遺產價值的建築串連起來，進行活化及再利用，為村莊注入活力及推動本土經濟
- 提供誘因鼓勵非政府組織復修空置的屋宇和已荒廢的學校作為度假營，鄉村生活體驗中心，退休人士的村落
- 鼓勵毗鄰村落的休耕農地重新種植

在富有文化遺產特色的群組，用線(如路徑)串連各個景點

- 利用遠足徑引領遊人從一個文化遺產地到另一個景點
- 利用觀景台讓遊人從不同方向及角度去欣賞文化遺產地

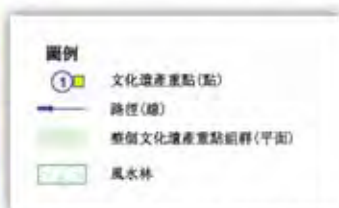
把幾個具有文化特色的群組，以延長“線”的方式連接形成“面”(即地區)

- 點和線的群組相連形成一個整體的文化遺產景點 (布局)



個別文化遺產重點

- ① 建於1950前的住宅
- ② 建於1950前的住宅
- ③ 何氏宗祠
- ④ 建於1950前的住宅
- ⑤ 於1940年代可能被日本人佔據的住宅
- ⑥ 具歷史價值住宅
- ⑦ 橋芳家祠
- ⑧ 風水林
- ⑨ 建於1950前的住宅



適合一般村莊的文物徑概念 (以松園下為例)



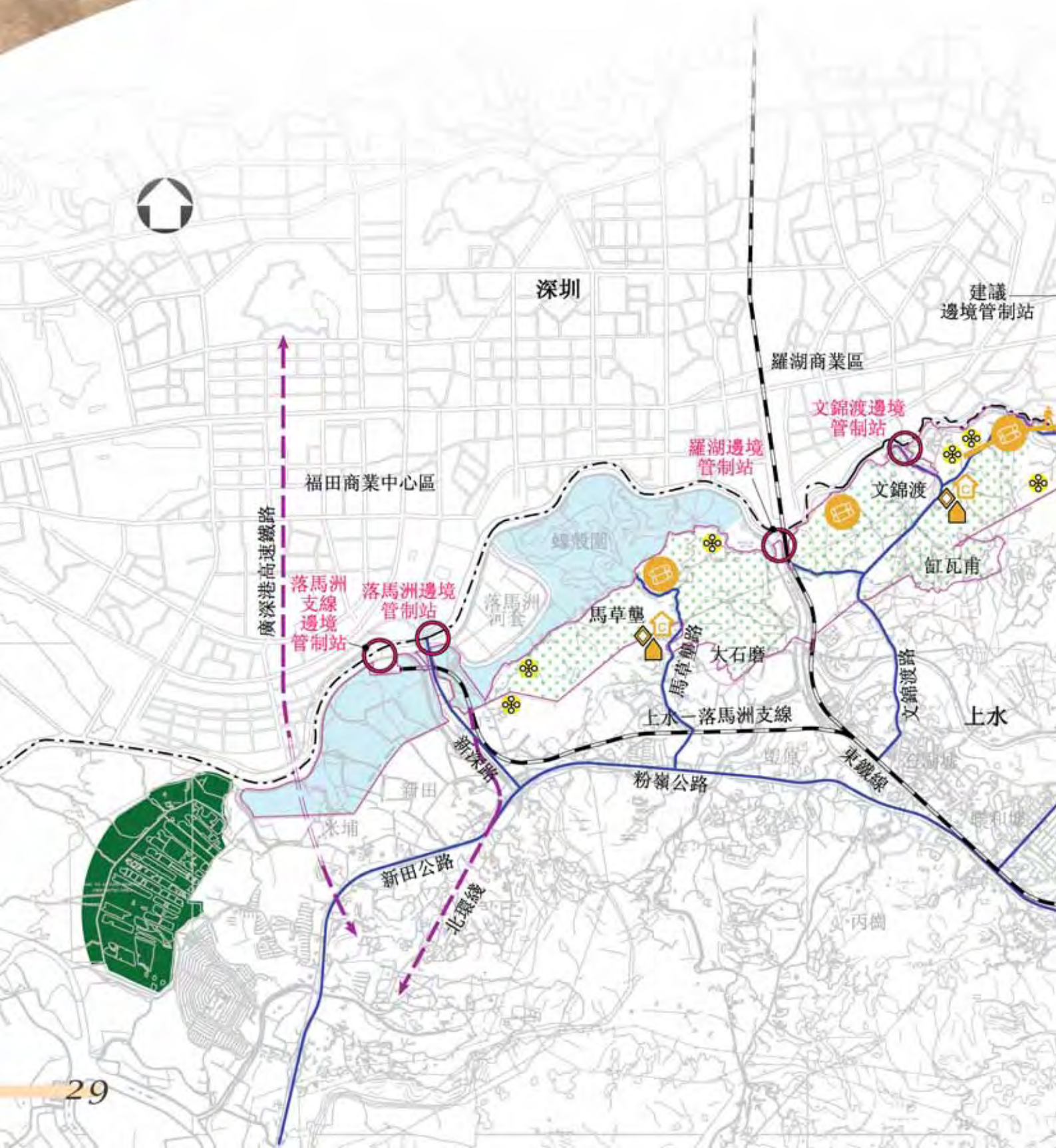
典型例子：

位於研究範圍中部，包括松園下、下香園、香園圍、周田村、鳳凰湖等村落。這些村落具有著不同的文化遺產特色，村落之間亦有大量的休耕地。此外，附近亦有三座位於南坑、瓦窰及白虎山並已評定為二級歷史建築的麥景陶碉堡。通過“點線面”的方式，這些歷史建築物將可與附近村落及休耕農地融合起來，成為一個富有文化遺產特色的地區。



地區性的文物徑概念

主題二 保護文化遺產資源





主題三 推廣可持續用途

善用邊界的地理位置及自然和文化遺產資源

在合適的地點確定合宜規模/形式的發展

生態旅舍

- 清理在馬草壟現有荒廢的構築物，改作為生態旅舍，讓人親近大自然以及欣賞魚塘/濕地和鄉郊景觀



在缸瓦甫發展低密度住宅

- 建設新的社區，以展示綠色建築和可持續生活的概念，例如使用節能的建築材料



讓研究範圍內及其周邊地區適當的發展互相融合

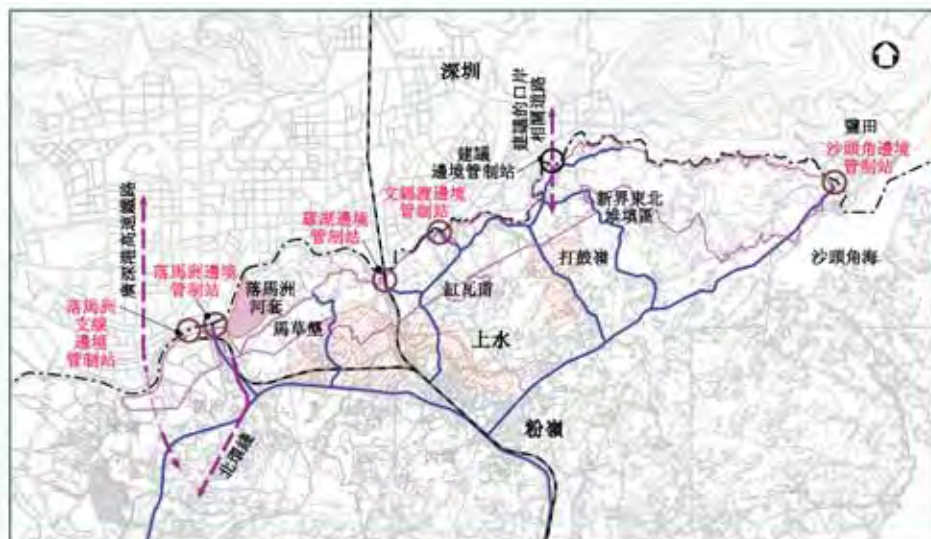
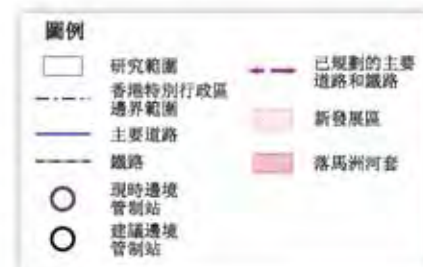
- 沿落馬洲管制站及其連接福田的接駁道路、落馬洲河套區和新界西北發展走廊
- 探討是否可提供土地，以進行高增值/高科技生產活動，以及闢設高等教育設施
- 古洞北和粉嶺北的新發展區，應付未來的人口增長
- 在坪輦/打鼓嶺發展新的發展區，作為露天貯物用途和發展特殊工業，以滿足全港需求





改善和加強過境交通運輸

- 研究改善和加強在現有邊境管制站的過境交通措施
- 適當地考慮蓮塘口岸的建議



尋找合適地點作可持續和井然有序的鄉村發展

- 尊重原村民的權利及利益
- 使鄉村擴展井然有序，以配合現行村落的環境

改善基礎設施

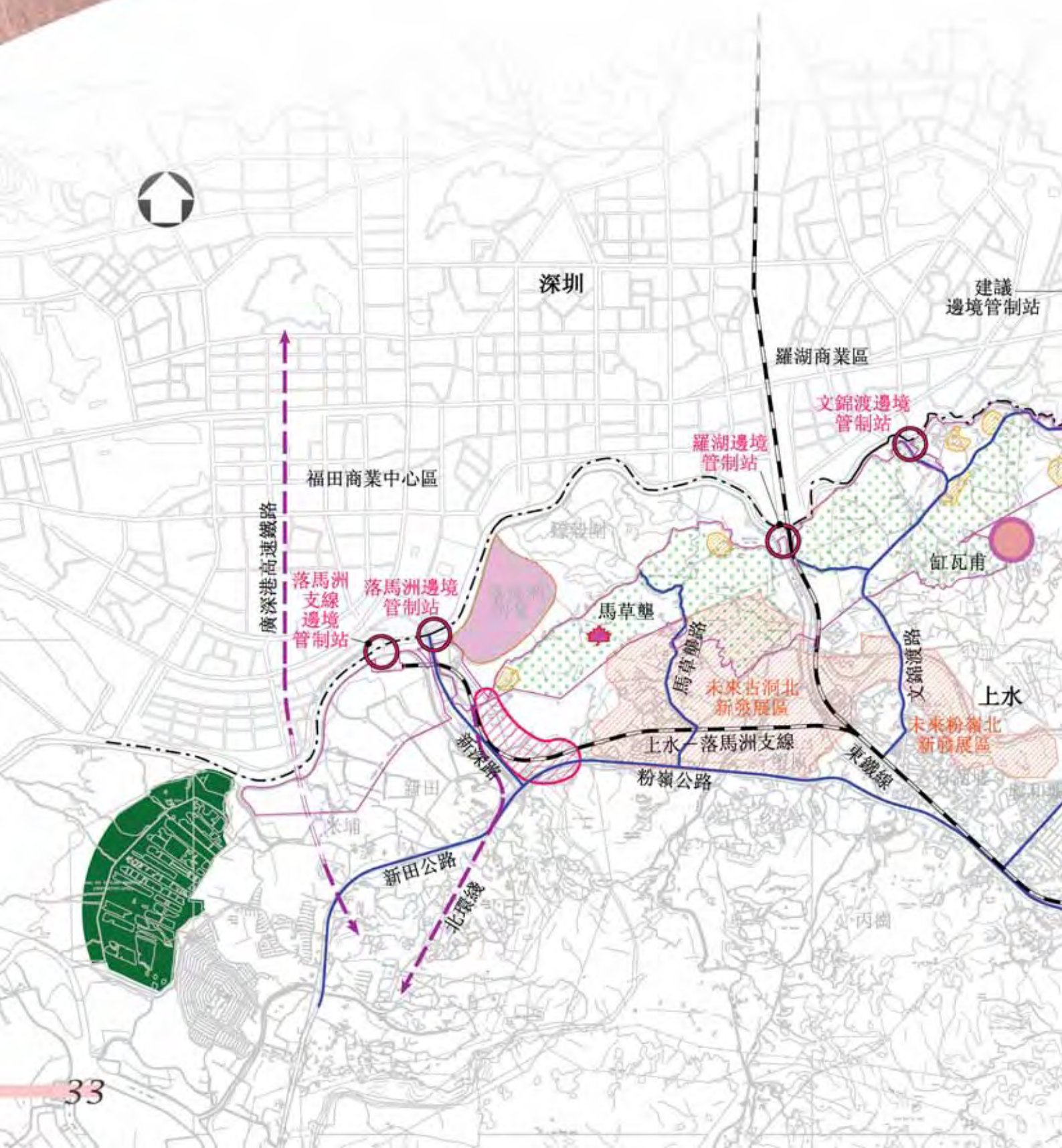


- 改善現有區內道路，包括擴闊車路和行人路；提供避車處；改善道路坡度、彎度及路口設計，以及建設道路（如通往香園圍及松園下的道路）以應付交通需求
- 改善基礎設施包括污水處理廠、鄉村的污水處理系統或化糞池等污水處理
- 除了本研究之外，其他的相關研究亦建議改善區內的排水設施；在有需要時，本研究亦會探討是否須強化這些排水改善工程計劃
- 鼓勵改善煤氣及供水系統以服務當地居民

提升社會素質

- 改善鄉村基礎設施，包括水管、渠務、道路及公共設施等，將有助於滿足村民日常生活需要，並改善他們的生活質素
- 建議的鄉村生活體驗中心、文物徑、度假營、退休人士的村落和環保種植，將有助振興本土經濟，帶來就業機會

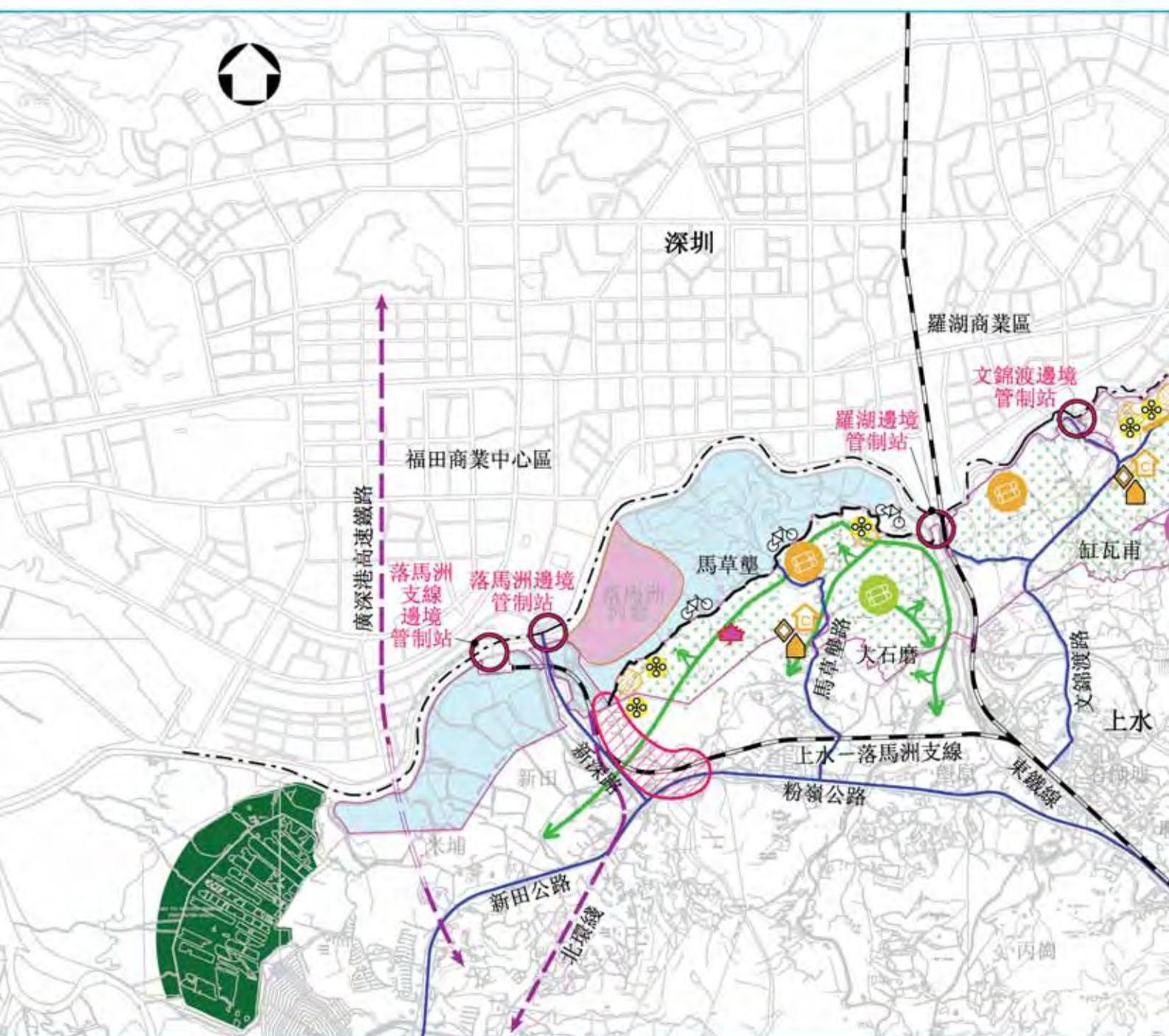
主題三 推廣可持續用途

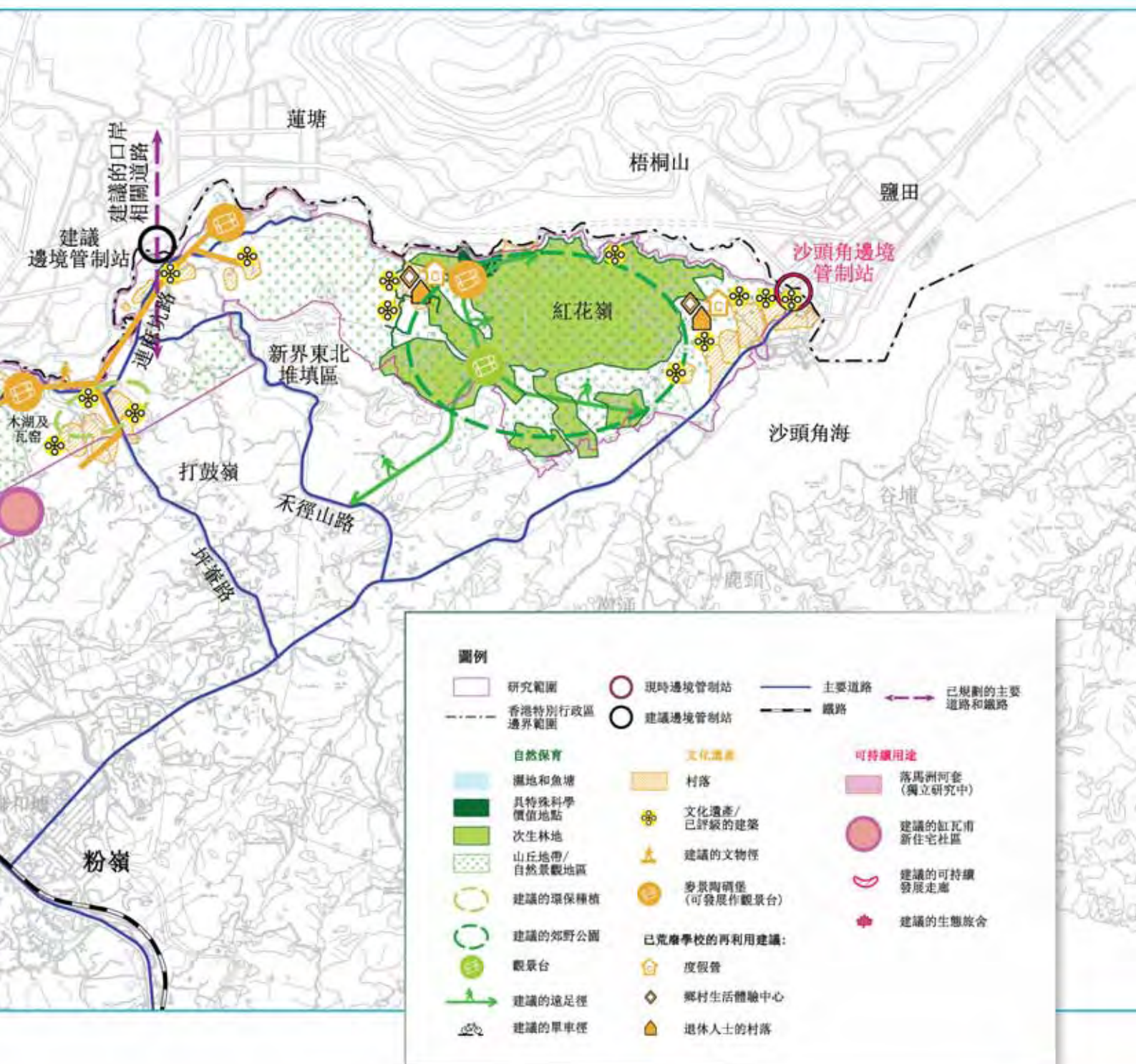




概念規劃草圖

按照「加強自然保育」、「保護文化遺產資源」和「促進可持續用途」這三個主題而制訂的各項建議已納入概念規劃草圖內。這些土地用途建議與構思中的“香港及深圳之間的自然保育、文化遺產與可持續用途地帶”互相協調。





未來工作

在現階段，研究旨在集中了解概念規劃草圖能否反映公眾人士對這具策略性位置地區的規劃願景。我們將根據所收到的公眾意見，修改及深化概念規劃草圖所載的各項建議。我們將進行更詳細的技術評估，以便為第二階段的社區參與制定發展計劃草圖所載。

您的意見

書面建議

請閣下於提供建議時考慮以下事項：

- 您認為邊境禁區應有何發展願景？
- 您對於擬定的發展主題有何意見？
- 您對於加強自然環境保育的方案有何意見？
- 您對於保護文化遺產的方案有何意見？
- 您對推廣可持續用途並善用邊境位置及其自然和文化遺產資源的方案有何意見？
- 對於各項土地用途，你是否支持？為什麼？
- 您對概念規劃草圖是否有其他意見或建議？

歡迎您在**二零零八年八月八日**前提交書面建議：

郵寄：香港渣華道333號北角政府合署16樓
規劃署
規劃研究組
(註明：邊境禁區土地規劃研究)

傳真：2522 8524

電郵：srpd@pland.gov.hk

網上提交意見：您亦可通過該研究的專用網頁填寫網上表格，表達意見：

http://www.pland.gov.hk/misc/FCA/frontier_chi/frontier_c4.htm

索取更詳盡的資料

本規劃研究的背景資料已刊登於規劃署的網頁：

<http://www.pland.gov.hk/>

備註：

凡個人或團體在《邊境禁區土地規劃研究》過程中向規劃署提供意見及建議，均會視作已同意規劃署可使用或公開（包括上於適合的網頁）全部或部分所提供的意見及建議（個人資料除外）。否則，請在提供意見及建議時作出聲明。