

二零零九年十一月二十四日會議
討論文件

立法會發展事務委員會

邊境禁區土地規劃研究 — 發展計劃草圖和第二階段社區參與活動

目的

本文件旨在就「邊境禁區土地規劃研究」(下稱「研究」)所建議的發展計劃草圖徵詢委員的意見，作為第二階段社區參與活動的一部分。

背景

2. 2008 年 5 月至 8 月期間，我們就研究所建議的概念規劃草圖進行了第一階段社區參與活動。我們在 2008 年 5 月 27 日就概念規劃草圖諮詢本委員會(立法會文件編號 CB(1)1602/07-08(03))，並為不同的持份者，包括當地居民、鄉事委員會、區議會、城市規劃委員會、鄉議局、環保團體、環境諮詢委員會、學術機構和專業組織，舉辦一連串的社區參與活動。我們也在不同地點舉行三場公眾論壇，以收集公眾意見，每場論壇均有超過 100 名不同背景的人士參加。2008 年 6 月 20 日，我們亦與深圳市政府的相關部門就概念規劃草圖舉行研討會。此外，我們共接獲 74 份書面意見。第一階段社區參與報告載於附錄 1。

主要的公眾意見

3. 在第一階段社區參與活動所收集的主要公眾意見概述如下：

- (a) 一般而言，回應者支持將研究範圍發展成「港深之間的自然保育、文化遺產及可持續用途地帶」的願景，並同意三個建議的發展主題，即「加強自然保育」、「保護文化遺產資源」和「推廣可持續用途」。
- (b) 雖然有些人關注在邊境禁區開放後，研究範圍的環境和生態可能會受到不良影響，但另一些人則認為應發掘更多發展機會，以促進本土經濟，並活化社區。其他人則認為需要在保育和發展之間取得適當平衡。
- (c) 有些人認為應尊重土地擁有人和原居村民的權益，並預留足夠土地以應付小型屋宇的需求。亦應提供足夠的基礎設施，以滿足區內居民的日常需要。
- (d) 應設立有效機制，確保自然景觀和文化遺產資源得到保育。

發展計劃草圖

4. 我們根據所接獲的公眾意見和建議，改良和深化概念規劃草圖的建議。在考慮整體技術評估和策略性環境評估的結果後，我們制定了發展計劃草圖，並會在第二階段社區參與活動向公眾展示。第二階段社區參與摘要載於**附錄 2**。

5. 發展計劃草圖旨在提供一個可持續規劃大綱，在保留現有的鄉郊風貌和尊重當地傳統及生活方式的同時，平衡發展和保育方面的需要。研究範圍大致可分為三部分：

- (a) 由於研究範圍西部(摘要第 6 頁)擁有豐富的生態和天然資產，就這部分地方所制訂的建議以保育和康樂用途為主，包括保護新田和蠔殼圍的濕地和魚塘。建議在馬草壟山坡興建生態旅舍，以善用該處俯瞰蠔殼圍大片魚塘／濕地的位置。該生態旅舍是全港首個同類型設施。我們會制定指引，以指導上述的發展項目，該等指引亦適用於研究範圍內其他地方和香港其他地區；

- (b) 研究範圍中部(摘要第 10 和 11 頁)有零散的村落及農地，文化遺產資源豐富。發展計劃草圖建議在保存和加強這些文化和天然資源的同時，容許進行與住宅和旅遊相關的發展。建議在該區進行休閒農業、各類康樂活動和低密度住宅發展；以及
- (c) 研究範圍東部(摘要第 16 和 17 頁)與西部相似，具有高度的保育價值，景觀優美，並具潛力發展作康樂用途。擬議的紅花嶺郊野公園（包括蓮麻坑鉛礦）會成為新界東北八仙嶺和深圳梧桐山之間生態走廊的一部分。

6. 為了充分利用接近口岸的優越地理位置，發展計劃草圖亦建議沿着連接深圳和香港的主要跨界交通走廊進行發展。落馬洲發展走廊具有潛力闢設商業、購物和娛樂設施，為落馬洲河套區的發展提供支援。文錦渡發展走廊鄰近新界東北新發展區，可發展作跨界支援用途，例如批發中心、陳列室、特賣場，以及商業和服務業用途，以滿足香港及深圳居民的需要。長遠而言，沿着連接蓮塘／香園圍新口岸的主要道路亦可發展同類用途。

7. 發展計劃草圖所建議的土地用途大綱會帶來商業和就業機會，有利當地經濟發展。我們會邀請私人機構參與該區生態旅舍、住宅和旅遊相關的發展項目，如休閒農業和各類康樂活動。保育現有的天然和文化資源可推動生態旅遊、休閒農業和相關發展，吸引香港及深圳的居民前往。改善現有的基礎設施，如進行文錦渡路、蓮麻坑路和一些鄉村道路的改善工程，會提高當地社區的生活質素。土地用途大綱亦會作為當局適時制定法定規劃圖則的基礎，以實施必需的規劃管制，保存現有的鄉郊環境，並劃定有助進行私人發展項目的合適用途地帶。

社區參與活動

8. 研究分兩個階段進行社區參與活動，分別就概念規劃草圖及發展計劃草圖徵詢公眾意見。在完成第一階段社區參與活動後，我們繼續與區內人士及旅遊業和休閒農業的經營者溝通，並在 2008 年 8 月設立網上討論區，方便公眾就研究進行討論。

9. 在進行第二階段社區參與活動期間，我們會為有關持份者舉辦簡介會，他們包括區內居民、鄉事委員會、區議會、鄉議局、郊野公園委員會、城市規劃委員會和環境諮詢委員會。我們亦會諮詢在上一階段表示對研究感興趣的關注團體、非政府組織、學術機構和專業組織，並會在元朗和北區舉行兩場公眾論壇，以諮詢區內村民和公眾。我們會向公眾展示包括動畫在內的不同說明資料，使他們可更容易明白和設想有關建議。第二階段社區參與活動在 2009 年 10 月至 12 月進行，為期約兩個月。

未來路向

10. 我們在考慮第二階段社區參與活動所接獲的公眾意見後，會按需要改良技術評估和建議，並制定建議的發展計劃圖。研究預計在 2010 年年初完成。建議的發展計劃圖會作為制定法定規劃圖則的基礎，有關的法定圖則將會在新邊境禁區界線生效前在憲報刊登。

徵詢意見

11. 請委員備悉載於**附錄 1**的第一階段社區參與報告，並就載於**附錄 2**的發展計劃草圖發表意見。

發展局

二零零九年十一月

邊境禁區 土地規劃研究

第一階段 社區參與報告

二零零九年二月



目錄		頁數
第一章	簡介	1
	1.1 背景	3
	1.2 第一階段社區參與：概念規劃草圖	3
	1.3 社區參與活動	4
	1.4 報告目的	5
第二章	主要意見概覽	7
	2.1 簡介及報告結構	9
	2.2 願景	9
	2.3 主題一：加強自然保育	9
	2.4 主題二：保護文化遺產資源	16
	2.5 主題三：推廣可持續用途	18
	2.6 概念規劃草圖	26
	2.7 其他概括議題	29
第三章	社區參與回顧	33
	3.1 社區參與回顧	35
第四章	未來路向	37
	4.1 未來路向	39
附件		
I.	第一階段社區參與活動一覽表	43
II.	公眾論壇之主持人、小組委員、登記發言者及台下發言者一覽表	45
III.	社區參與活動照片	49
IV.	接獲之書面意見一覽表	51



1 簡介

1.1 背景

- 1.1.1 根據邊境禁區令（第 245A 章），現有邊境禁區（下稱「禁區」）於 1951 年設立，其目的是為協助執法機構維持中國內地與香港之間邊界範圍的完整及打擊非法入境或其他跨境犯罪活動，提供一個緩衝地帶。
- 1.1.2 保安局在 2006 年 9 月 7 日宣佈將分階段釋出原有禁區內約 2000 公頃土地。其後在 2008 年 1 月 11 日，宣佈將進一步釋出額外的 400 公頃土地，令釋出的土地範圍總面積增加至約 2400 公頃。這些地區大部份為鄉郊地區，主要包括山丘地帶、濕地、農地及村落，其中不少村落更擁有文化遺產價值。
- 1.1.3 《邊境禁區土地規劃研究》旨於探討禁區釋出土地的未來土地用途，研究的結果將在邊境禁區新界線生效之前，為制定研究範圍內的法定規劃圖則提供參考及指引。
- 1.1.4 我們舉辦全面性的社區參與活動，並將之分為兩個階段，希望能積極鼓勵公眾在整個規劃過程中積極參與研究範圍的規劃。兩個階段分別為：
- 第一階段社區參與：概念規劃草圖；及
 - 第二階段社區參與：發展計劃草圖。
- 1.1.5 社區參與活動的目的旨在透過公開的意見交流過程，與公眾建立共識，並增強公眾對研究成果的認同感。

1.2 第一階段社區參與：概念規劃草圖

- 1.2.1 第一階段社區參與在 2008 年 5 月 16 日正式展開，其主要目的是向社區人士介紹概念規劃草圖，並邀請公眾就發展概念發表意見，而所收到的建議將作為準備發展計劃草圖之用。
- 1.2.2 為促進公眾討論概念規劃草圖，我們在 2008 年 5 月印發了社區參與摘要及單張（包括中英文版），並製作了一段有關研究範圍現況的短片，以協助參與第一階段討論的人士進一步了解研究範圍內的發展限制及機遇。同時我們亦通過本研究的網頁發佈了有關的背景資料、諮詢文件、社區參與活動的詳情。而工作報告的摘要（包括中英文版）中更包括有關基線調查、土地用途檢討、主要議題探索、概念規劃草圖、策略性環境評估基線報告、概念報告的策略性環境評估等資料，亦已上載到有關網頁中，以便公眾人士自行參考。我們更設立了一個網上的討論區，以鼓勵公眾討論各項研究建議。
- 1.2.3 我們在北區、元朗區及市區範圍舉行了三次公眾論壇，藉此向公眾清楚解釋本研究的目的及技術議題，同時邀請公眾就個別議題提出關注事項及疑問，並作出回應。我們亦於場內設置展板，並透過簡報及短片介紹促進公眾討論。

1 簡介

1.2.4 除了公眾論壇外，公眾人士亦可於本研究的網頁內下載意見表格，以書面形式提交建議。

1.3 社區參與活動

1.3.1 為接觸社區內不同界別的人士，我們在社區參與活動期間舉行了不同的活動：

- i. 我們為不同的委員會及專業組織舉行了約二十場的概念規劃草圖簡介會，當中包括相關的區議會、鄉事委員會、新界鄉議局、環境諮詢委員會、城市規劃委員會、立法會發展事務委員會、深圳市人民政府、郊野公園委員會、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會、香港建築師學會、香港規劃師學會、綠色團體等。
- ii. 我們分別在 2008 年 6 月 21 日假粉嶺聯和墟社區會堂、2008 年 7 月 5 日假新田惇裕學校及 2008 年 7 月 12 日假九龍紅磡香港理工大學舉行了三個公眾論壇。每次公眾論壇的出席人數均超過 100 人，當中包括來自當地鄉村、專業團體、非政府組織、相關團體的代表、居民及一般公眾。公眾論壇提供了一個與公眾面對面對話的機會，亦成功地收集研究範圍內外居民及就業人士的意見。公眾論壇的錄影片段亦已上載到本研究的網頁供公眾人士參考。
- iii. 有關第一階段社區參與期間舉行的活動一覽表已載於**附件一**，而公眾論壇主持人、小組委員、登記發言者及台下發言者一覽表則載於**附件二**。**附件三**則展示一些社區參與活動的照片，包括公眾論壇、區議會簡介會及鄉事委員會簡介會的情況。

鳴謝：研究隊伍衷心感謝以下各公眾論壇主持人及小組委員的支持及參與，使活動得以順利舉行。

- 陳劍安先生，香港城市規劃師學會副主席
- 陳東岳先生，香港測量師學會資深會員
- 何小芳女士，長春社主席
- 劉秀成教授，SBS, JP，立法會議員
- 文富穩先生，新田鄉事委員會主席
- 梁士倫博士，世界自然基金會高級環境保護主任
- 梁剛銳先生，BBS, JP，城市規劃委員會成員
- 吳祖南博士，BBS，香港大學地理系副教授

1 簡介

- 蘇西智先生，BBS, MH，北區區議會主席
 - 鄧寶善博士，香港理工大學建築及房地產學系副教授
 - 黃錦星先生，香港建築師學會本地事務部主席
 - 葉天養先生，JP，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會副主席
 - 葉滿華先生，JP，香港測量師學會副會長
- iv. 我們亦在三次公眾論壇期間，在場內設置展板，向公眾介紹研究背景、研究範圍內的發展限制及機遇，以及概念規劃草圖內的各個建議。
 - v. 規劃署共收到約七十份書面意見，這些書面意見來自社區內不同階層人士，包括本地居民、鄉村委員會、區域組織、綠色團體、專業學會、商會及發展商。他們的意見會被納入本研究的分析當中。有關接獲的書面意見的一覽表載於**附件四**，而所有書面意見亦存放於北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓規劃署規劃資料查詢處，同時已上載於本研究的網頁，以供市民查閱。

1.4 報告目的

1.4.1 本報告旨在概述第一階段社區參與活動所收集的公眾意見，並作出適當的回應。我們已盡量收錄所有主要意見及建議，以確保能在隨後的研究過程中作適當考慮。另外，由於我們將在整個研究過程期間持續地收集意見，因此本報告所載的並非全部意見及最終回應。本報告並無詳盡羅列與本研究有關的一切事項。本報告只概述及回應所收集到的公眾意見，部分相關課題或許在意見書內亦未有提及。



2 主要意見概覽

2.1 簡介及報告結構

- 2.1.1 概念規劃草圖得到廣泛的公眾回應，大部份所取得的意見均與保育、原居民權益及提供基礎設施有關。我們亦收到對個別發展建議及研究過程的意見。
- 2.1.2 本章將總結第一階段社區參與期間曾被提出的議題及所收集到的意見，當中包括書面意見（包括電郵）及於公眾論壇和簡介會中口述的意見／簡報，並且就每一個主要議題作出概括回應。對於某些需要進一步研究的概念或提議，我們會在相關段落說明。經進一步的研究後，有關概念或建議將被納入發展計劃草圖內。發展計劃草圖將成為下一階段社區參與的討論重點，以便公眾進一步參與。
- 2.1.3 為促進往後的討論，我們將根據概念規劃草圖的願景、土地用途主題及其他概括議題，把所收集得的意見及建議分類。

2.2 願景

所收集之意見

- 2.2.1 社會人士普遍認為禁區開放對香港十分重要，而大部份人士均支持本研究提出的願景——「香港及深圳之間的自然保育、文化遺產及可持續用途地帶」。另一方面，部份來自本地社區的人士關注在「綠色緩衝」地帶的概念下，研究範圍內的發展會否遭受全面禁止。

回應

- 2.2.2 由於研究範圍內廣泛地區仍未受外界干擾，其生態及環境均容易受到破壞，再加上其毗鄰深圳商業區的策略性位置，公眾人士因此普遍支持本研究所建議的願景。
- 2.2.3 為貫徹把禁區保持為香港及深圳之間的「綠色緩衝」地帶的概念，我們根據三個主題：加強自然保育、保護文化遺產資源、推廣可持續用途，制定了建議方案。這概念旨於保育生態環境，引導合適的發展至特定的邊境策略性地點，例如邊境管制站周邊範圍、落馬洲河套區，以及位於古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺的新發展區。此概念並非意味全面禁止發展，而是希望重新詮釋發展的定義：採用一個能涵蓋自然保育、文化遺產保護及可持續發展的發展模式，以平衡環境、社會及經濟方面的關注。

2.3 主題一：加強自然保育

2.3.1 概覽

所收集之意見

- 2.3.1.1 公眾人士普遍同意有需要加強保育具高生態及景觀價值的地區。由於研究範圍接

2 主要意見概覽

近重要的米埔內后海灣拉姆薩爾濕地，擁有豐富的生態價值，因此概念規劃草圖內所建議的自然保育措施都獲得正面的評價。公眾人士亦同意有需要繼續保護具特殊科學價值的地點。

2.3.1.2 公眾就研究範圍內保育的程度持有不同意見。部份人士建議應該採納一個全面性的保育規劃以保護自然環境，並指出深圳的急速發展將帶來「熱島效應」，倘若禁區內進行密集都市發展，只會使環境問題進一步惡化。部份人士更認為應盡量保持自然環境的原狀，把自然保育（包括保護鳥類）定為最優先的考慮，又提議把整個禁區作保育及改善鄉郊環境之用（例如：把整個禁區範圍劃為公園、推廣大型植林活動等），並全面禁止任何其他發展。一些支持全面保育的人士更表示禁區範圍不適宜任何未來發展（包括基礎建設）。

2.3.1.3 另一方面，少數公眾人士強烈質疑濕地、魚塘及農地保育的需要和可行性，以及研究範圍內自然及景觀的價值，同時質疑現時自然保育政策（例如：管理協議及公私營（界別）合作）在保育濕地／魚塘方面的成效。

2.3.1.4 有部份意見認為須要向私人擁有的濕地／魚塘作出賠償，並質疑是否有足夠理據把大部份的研究範圍劃作自然保育用途。他們提議將可發展的土地增加至多於百分之五十，作社區及綜合發展用途，另外亦提議增加發展用地以滿足禁區內民生及經濟的需要。

回應

2.3.1.5 大部份公眾人士在禁區保育及環境資源的重要性上持一致意見，這亦與《香港2030：規劃遠景與策略》研究報告中「以少做多」－努力創造高質素及高效能環境，審慎運用資源及小心在未開墾的土地展開大型工程－的策略性規劃指引取態相同。研究範圍將為香港提供保育及創造重要綠色緩衝地帶的機會，與北面的深圳高度發展地區及南面的粉嶺／上水新市鎮形成對比。

2.3.1.6 根據《香港2030：規劃遠景與策略》研究報告，研究範圍以南的粉嶺北、古洞北及坪輦／打鼓嶺新發展區的開發已經能滿足長遠的發展需要，故現時並無將城市發展擴展至禁區內的即時需要。然而這並不代表全面禁止研究範圍內的任何發展。推廣可持續用途是概念規劃草圖內其中一項主題，我們將會把握機會，在研究範圍內合適的地點建議適合的發展規模／形式，以滿足研究範圍內的民生及經濟需要。

2.3.1.7 根據本研究的環境評估報告，研究範圍內具高生態價值的地方能為大部份本地雀鳥提供棲息地。我們相信保育這些生態地區將可以讓現時及將來的居民進一步了解香港的生態環境。現時保育生態地區的政策包括設立郊野公園、特別地區、限制地區、具特殊科學價值地點及自然保育區。此外，在自然保育政策生效後，我們將可以透過務實的措施保育私人土地內的重要生態地點，如與土地擁有人簽訂管理協議及實施公私營（界別）合作。研究範圍內的新田及蠔殼圍魚塘／濕地位於自然保育政策十二個須優先加強保育的地點之一－拉姆薩爾濕地外的后海灣

2 主要意見概覽

濕地－的範圍內，亦即是管理協議或公私營（界別）合作的適用範圍。在目前的管理協議安排下，非政府組織可向環境及自然保育基金申請撥款，與土地擁有人簽訂管理協議，從而加強保育有關地點並攜手創造收益。通過環境及自然保育基金的撥款，兩個管理協議試點項目已在2005年年底於鳳園及壁原開始。這兩個項目有效地提高了雀鳥的數目和品種及蝴蝶棲息地的多樣性。它們也有效地提高了當地村民的保育意識及加強非政府組織在保育措施方面的經驗和管理，並為他們找到不同的收入來源。因此，這計劃是值得繼續推行的。在2008年年初，這兩個項目皆獲得環境及自然保育基金的支持，並批出兩年資金以維持運作。根據公私營（界別）合作的試點計劃，只要項目倡議者承諾長期保育和管理其餘生態較易受影響的地點，便可以在十二個須優先加強保育的地點內生態價值較不易受影響的地方，按議定的規模進行發展。為了使項目倡議者能靈活地進行發展，即使發展建議涉及非原址換地，只要能提供充分的理由，也可能獲得考慮，但必須通過行政會議對個別項目作出的審查和批准。例如，在沙螺洞進行多元文化教育中心暨骨灰龕樓的發展建議先前已獲批准。有見及此，我們會考慮試點計劃的評估結果，並視乎是否獲得環境及自然保育基金撥款及實施綱領的檢討結果而定，或會於研究範圍實施這些措施，以鼓勵保育生態易受影響地區。

2.3.2 自然保育建議

所收集之意見

2.3.2.1 我們收到不少就加強個別地區自然保育所提出的建議。這正體現了推廣社區參與帶來更多新穎及創新思維的好處，尤其是研究範圍幅員廣闊，要全面掌握研究範圍的環境狀況存在一定難度。

2.3.2.2 有公眾人士指出在地質遺跡保育方面缺乏細節，並提議於大石磨及馬草壟設置解說告示板及地質物品陳列窗或展示窗，向公眾展示當地的地質資源，以作教育用途。部份意見強調應盡量減低人類活動對生態帶來的滋擾及限制公眾接近具高景觀及生態價值的地區，例如位於蓮麻坑鉛礦洞（具特殊科學價值地點）的蝙蝠棲息地。另外，部份人士提議為位於伯公坳和沙頭角的稀有樹種及木棉頭的風水林作生態評估，以更新及核實他們的生態價值和重要性。

2.3.2.3 另有提議要為易受噪音影響的野生動物地區制作分佈圖，以協助為噪音源頭及其他建設（包括遠足及單車設施等）制定適當的緩衝區。

2.3.2.4 其他建議包括：

- 生態文化村
- 魚塘歷史文化生態館
- 濕地森林
- 自然教育中心

2 主要意見概覽

- 流浪牛之家
- 稻草人及鹹水草計劃
- 水鄉緣計劃

回應

2.3.2.5 我們會於下一階段規劃研究內考慮並進一步探討以上有關研究範圍地質資源，及伯公坳、沙頭角和木棉頭的生態價值的提議。事實上，其中一些提議經已包括在規劃研究內或已被納入進一步的研究當中。例如，我們已經完成樹木生態檢討，而部份亦已被納入研究建議的紅花嶺郊野公園內。基於安全及保育理由，我們同意須考慮在蓮麻坑鉛礦洞（具特殊科學價值地點）引入限制公眾進入的措施。就如以上所提及，由於研究範圍長期以來均禁止公眾進入，因此加深當地的認識及了解將對是次規劃研究亦非常重要。

2.3.3 建議中的郊野公園／自然保育區／具特殊科學價值地點

所收集之意見

- 2.3.3.1 由於把紅花嶺劃為郊野公園可以保護重要生態棲息地、林地、灌木林、草地及高景觀價值的荒廢農地，故此建議獲得普遍的支持。部份意見提議把蓮麻坑鉛礦洞及蓮麻坑河溪（具特殊科學價值地點）一併納入建議中的郊野公園範圍，亦有意見提議把郊野公園範圍擴展至毗鄰禁區的林地或灌木林，以連接南面的八仙嶺郊野公園。雖然有意見把蓮麻坑河溪（具特殊科學價值地點）劃入郊野公園，但亦有當地居民表示不應該把鄉村用地、私有土地及預留作小型屋宇發展的土地納入郊野公園範圍，並強調應尊重他們的私有產權。
- 2.3.3.2 有部份人士關注建議中的紅花嶺郊野公園與現行的新界東北堆填區（包括其擴建部份）是否協調。
- 2.3.3.3 有意見提議把易受破壞的生態棲息地劃為「自然保育區」，例如風水林、次生林地、自然河溪、淡水沼澤地及具生態價值的草地（如位於馬草壟長有草叢的山丘），有關發展需得到城市規劃委員會的批准及符合環境影響評估條例中的法定條文才可獲得批准。部份人士亦提議把城市規劃委員會規劃指引（編號 12B）內所界定的「濕地保育區」及「濕地緩衝區」範圍擴展至包括禁區內的魚塘及濕地，尤其要以蠔殼圍地區作保育重點。
- 2.3.3.4 部份人士亦建議把灌木林、草地及具高自然景觀價值的已荒廢農地劃為「綠化地帶」。公眾人士認為考慮到蓮麻坑鉛礦洞（具特殊科學價值地點）及沙頭角海（包括鴉洲）的重要性，該區範圍應實施出入管制，以減輕人為滋擾。
- 2.3.3.5 部份人士提議把蠔殼圍及河上鄉鷺鳥林周邊劃入緩衝地帶，以確保該地區受到全面的保護，亦提議對落馬洲河套區的發展項目設高度限制，以避免對生態棲息地

2 主要意見概覽

造成破壞及對魚塘造成滋擾。有公眾人士認為應維持米埔及新田區內的「其他指定用途（綜合發展及濕地改善區）」土地，以保護該區的生態連繫。亦有人士提出檢討現行「其他指定用途（綜合發展及濕地改善區）」的土地用途，以達到本研究的規劃目標。另外，有意見指出新桂田的季節性瀑布具顯著的景觀價值，應受到保護，以免遭人為干擾。

回應

2.3.3.6 我們早於本研究的前期階段確認了紅花嶺的重要性。把毗連的景觀地區及次生林地劃為郊野公園將能有效地保育該區，同時亦讓公眾可以進入及享受該區的自然環境。在制定發展計劃草圖時，注意力會集中在環境議題，並會於諮詢漁農自然護理署後，審慎界定建議中的紅花嶺郊野公園的範圍。

2.3.3.7 在新界東北堆填區及其擴建部份以東的地區將有機會成為擬議的郊野公園。新界東北堆填區擴建計劃的環境影響評估報告已於 2007 年 9 月根據環評條例獲得批准，並已提出措施緩解已在環境影響評估中確定的環境及生態影響。在考慮到其他有關因素如地勢、生態價值、康樂活動價值及紅花嶺附近建議土地用途後，我們將會根據策略性環境評估及其他技術評估，進一步修訂建議中的紅花嶺郊野公園的範圍，並會在決定其範圍之前，邀請公眾就此發表意見。

2.3.3.8 我們已記下公眾就研究範圍內易受破壞的環境所提出的各種土地用途建議。我們會在準備發展計劃草圖期間，審慎考慮以上建議。

2.3.4 生態連繫

所收集之意見

- 2.3.4.1 公眾人士對加強生態連繫以保護研究範圍內原居棲息地的動議普遍表示支持，並提議可盡量擴大建議中的紅花嶺郊野公園的範圍，把具生態重要性的地區劃為具特殊科學價值地點，或妥善分配資源以進行積極管理。
- 2.3.4.2 有公眾人士提議把「濕地保育區」及「濕地緩衝區」範圍擴展至蠔殼圍的魚塘及濕地，以連接西面的后海灣和米埔，以加強保育，並認為必須根據所有的水鳥飛行路徑來決定生態連繫的範圍。部份人士擔心，落馬洲河套區的發展會把蠔殼圍的魚塘及后海灣隔離，導致魚塘棲身地零碎分散，對水鳥及禽類動物（如烏鶯及白肩鵬）造成深遠影響。
- 2.3.4.3 提議當中亦包括一道由建議中的紅花嶺郊野公園內和周邊的林地和灌木及其附近生態上易受破壞的地區（如八仙嶺郊野公園及內地的梧桐山國家森林公園）所組成的生態連繫。另外，有部份人士提議政府研究於現有道路的地底設立動物過路設施的可行性，讓野生動物可於建議中的紅花嶺郊野公園及八仙嶺郊野公園之間穿梭。

2 主要意見概覽

- 2.3.4.4 我們亦收到部份公眾對於能否在研究範圍內某些特定位置（如麻雀嶺石澗）加設生態連繫的關注，亦有人認為概念規劃草圖內應提供如何實踐生態連繫方案的資料。

回應

- 2.3.4.5 生態連繫是概念規劃草圖內其中一個主要特點。我們會於研究過程中深化此概念，並會在制定相關方案時適當地考慮公眾意見。

- 2.3.4.6 有關沿沙頭角公路設立動物過路設施以協助野生動物往來紅花嶺及八仙嶺郊野公園，技術上是可行的。此提議可以趁未來改善沙頭角公路時一併考慮。

2.3.5 遠足徑／單車徑

所收集之意見

- 2.3.5.1 公眾對設立遠足徑及單車徑的建議普遍表示支持。部份人士提議可設立一條連貫(研究範圍內)東西的遠足徑；亦有公眾提交個別遠足及單車路線，並提出設立活動重點和支援設施(如小食亭、售賣本地美術及手工藝的攤位及表演場地等)。少數人士要求為擬建單車徑的連接性進行全面的研究，並提議以擬建單車徑及／或遠足徑連接研究範圍內外(包括附近新界地區)的重點設施。

- 2.3.5.2 有人提出須處理擬建單車徑的安全及附近土地用途的協調事宜。部份人士亦關注單車徑所帶來的人流會否對生態上易受破壞的地區造成不良影響，因此認為有必要在決定最終路線前就潛在的影響進行檢討。部份公眾亦就如何減低郊遊人士帶來的滋擾及單車徑的其他走線，以防止公眾進入某些生態上易受破壞地區，提出了明確的意見。

回應

- 2.3.5.3 環保單車徑／遠足徑是本研究建議中的概念。顧問隊伍會與有關政府部門及富經驗的遠足人士緊密聯繫，務求建立一條既不會對生態上易受破壞的地區造成不良影響，又能供公眾充份欣賞郊區景色的路線。至於從西面的后海灣連接至東面的沙頭角海的一條連貫東西的遠足徑，我們將會被進一步研究其可行性。

- 2.3.5.4 本研究的初步概念是希望透過利用現有(由當地鄉村建立)的行人徑及遠足徑，以發展研究範圍的旅遊及康樂潛力，及避免發展伸延至生態上及環境上易受破壞的地區。在開放邊境禁區後，在不影響生態上易受破壞地區的情況下某些邊境道路將可以發展為單車徑。我們會進一步探討把這些單車徑連接至新界東北其他現行或擬建單車徑網絡的可能性。

- 2.3.5.5 公眾就遠足徑及單車徑所提出的一切意見及關注都將會獲得適當的考慮。詳細建議將於發展計劃草圖內提出，供公眾於第二階段社區參與期間討論。

2 主要意見概覽

2.3.6 農地／魚塘／濕地保護措施

所收集之意見

- 2.3.6.1 大部份公眾人士支持復修農地作耕種用途，認為此舉能有效保存鄉郊風貌及自然環境。但亦有公眾人士質疑復修休耕地／已荒廢農地的可行性，認為在欠缺政策支援、面對國內的激烈競爭和本地的高耕種成本等因素下，把魚塘／濕地發展為其他用途會更為實際。

- 2.3.6.2 有公眾重申公私營（界別）合作的模式能為保育生態上易受破壞的地區帶來實際可行性和益處。此舉容許在生態價值相對低的地區興建低密度私人住宅／康樂設施項目，以換取在研究範圍內魚塘／濕地的長期保育及管理。

回應

- 2.3.6.3 近年來，公眾對優質生活及食物質素（健康及安全）的期望不斷提升，為了能更有效利用現時被荒廢的農地，鼓勵發展園藝產業及環保種植成為建議的一部份。現時，公營及私營機構均有推廣環保種植及有機耕種，如漁農自然護理署就為有興趣發展環保種植，特別是溫室種植及有機耕種的農民提供了全面的技術支援，並替農民物色適合的農地及聯繫相關的土業權人；蔬菜統營處為農民提供技術及市場支援，包括提供研究資助基金及信貸援助；此外，一些非政府組織積極推廣可持續耕種方法，並支持有機耕種。坊間不時亦有相關講座及活動，以加深公眾對健康食品益處的認知。這些措施都可以協助有興趣的農民及土業權人，於研究範圍內進行復耕，或於現行農地上以更環保的方法進行耕種。保育水田耕地及復修魚塘將可以保育具生態價值的水田和魚塘。在 2.3.1.7 對於魚塘/濕地的回應也與此部份相關。

2.3.7 違例發展

所收集之意見

- 2.3.7.1 在呈交的意見當中，有人指出目前監管違例發展的機制並不足以保護自然環境。他們關注禁區開放後可能會為區內帶來土地利用的問題，如違例的露天貯物、露天廢鐵場、非法棄置等，亦擔心生態被惡意破壞的風險會上升，例如非法砍伐樹木、填土和挖掘等。他們認為這些不當的土地用途最終會破壞鄉郊風貌、影響環境衛生及居民的健康，提議制定更有效監管違例發展的機制及舉辦一些為提升公眾認知的全港性宣傳活動。

回應

- 2.3.7.2 目前，由於邊境禁區謝絕公眾進入，故相比新界的其他地區，邊境禁區範圍遭受違例發展影響的壓力較低。為防止出現違例發展，在新邊境禁區界線生效的同時，研究範圍會被納入法定圖則，受《城市規劃條例》的監管。然而，根據《城市規劃條例》所訂定的現有發展監管機制，對於保育和保護生態易受破壞的地區，亦有其局限。雖然可於規劃圖則上把生態上具重要價值的地區指定為「自然保育區」，並且明確訂立規劃意向，但監管機構只能於違例發展出現，以及對環

2 主要意見概覽

境造成破壞後，才能執行規劃管制。

- 2.3.7.3 為解決非法填土所帶來的不良影響，「農業」地帶上已附設法定條款，要求相關填土工程在進行前必先取得城市規劃委員會的規劃許可，以加強對填土活動的發展監控。目前，填土及棄置活動亦同時受到不同條例的監管，相關政府部門會根據個別案件的情況作出適當的協調，以解決問題。

2.4 主題二：保護文化遺產資源

2.4.1 概覽

所收集之意見

- 2.4.1.1 公眾人士普遍支持保護研究範圍內的文化遺產資源。為了保存文物，以及提高公眾欣賞的價值，有公眾提議為某一／某些村落申請成為世界文化遺產、建立文物徑，以及出版鄉村歷史相關的書籍。有提議應為建築文物、文化遺產及非物質文化遺產進行全面的文化評估。若將會推廣文化旅遊，公眾則提議改善交通網絡以吸引旅客。

- 2.4.1.2 有公眾認為在文化遺產保育及擬建發展或可持續用途之間應該取得平衡，公眾對有關活化荒廢校舍並改作度假營或安老服務住宅的可行性及影響表示關注。

回應

- 2.4.1.3 文化遺產保育是本研究的其中一個重要議題，在隨後的規劃階段中將會深化相關的建議。文化遺產影響評估及交通影響評估將會是技術評估的一部份，如有需要，評估報告會提出適當的交通改善及相關措施。政府亦已在香港文化博物館內成立「非物質文化遺產組」，又成立了「非物質文化遺產諮詢委員會」，專責處理有關非物質文化遺產的事務。而至於在研究範圍內設立文物徑以連接文化重點的概念將會獲進一步研究；方案將會於下一階段的研究中提出。

- 2.4.1.4 顧問隊伍正就四間分別位於馬草壟、木湖瓦寮、蓮麻坑及擔水坑的荒廢校舍進行研究，並會根據當地情況、村落需要、建築物狀況及建議用途的合適程度等，考慮把它們改作度假營或安老服務住宅。無論如何，這些建議屬於可考慮的方案，但須考慮個別情況及實際市場狀況，才可具體落實有關建議。為了確認最適合的用途，顧問隊伍可能須與當地村民及相關組織進一步討論，以取得他們的回應及建議。

2.4.2 「點-線-面」的方式

所收集之意見

- 2.4.2.1 部份人士認為，保育文化遺產資源，應從個別資源（即「點」）起延伸，強調應把這些資源連繫成文物群組（即「面」），以組成一個整體的文化遺產景點。但

2 主要意見概覽

有公眾人士認為，現行的文物保育政策，對「面」的保護並不妥善，例如傳統鄉村布局，包括排屋、祠堂、書塾、風水林／池、農地等。

回應

- 2.4.2.2 在保育文化遺產資源的前題下，「點-線-面」的概念將用以活化個別建築文物（「點」），然後通過「線」（即路徑）把「點」連繫，形成一個文物群組，繼而以「線」再把幾個文物群組連起，最終形成一個擁有幾個文物群組的「面」（即地區）。在某些情況下，整體視覺和建築環境有着加強個別文物之歷史價值的作用，此見解公眾亦曾經提出。此外，第一階段社區參與摘要中亦有提到設立路徑把個別建築物連接起來，從而建構一個整體文物布局的方案。為了深化此方案，我們將會於下階段落實規劃方案前進行文化遺產影響評估，以評核建議方案中個別地區的考古／歷史價值。

2.4.3 實施方案

所收集之意見

- 2.4.3.1 公眾大多支持以提供獎勵或經濟誘因的形式去推動對具文化／歷史價值建築物的保護。部份人士指出，目前並沒有任何關於對保育私人業權擁有的文化（或生態）重點地區提供資助的具體計劃或建議，因此要求提供實施資助計劃的詳細資料。

- 2.4.3.2 一些公眾人士提議確定適當及具體的措施，以保護私人文物的業權；亦有人建議提供賠償或經濟誘因，鼓勵並協助屬私人擁有的歷史建築物進行保育和活化工作。有公眾人士提議檢討現時的文物保育政策，並研究公私營（界別）合作及管理協議兩種模式對文物保育的適用性。其他人士建議提供經濟誘因（如經濟援助），以支援長期的維修工程。由於旅遊業項目須投放大量資金以改善建築物和保持建築物的完整性，故政府有需要推行資助計劃，特別是在項目的發展初期。

回應

- 2.4.3.3 作為這些具歷史價值建築物的擁有人，原居民的權利及利益在整個規劃過程中將必受到尊重及考慮。文化遺產影響評估（技術評估的一部份）會於規劃階段確認擬建發展對文化遺產地點所帶來的影響，以避免造成不良的後果。事實上，很多受當地社區重視的文物古跡（如協天宮及各個祠堂）均一直獲得妥善保存及重修，並為鄉村環境提供適合的用途。

- 2.4.3.4 政府除了向非政府組織提供資助以活化政府業權下的文物古跡外，近期亦推出了新的津貼計劃，邀請申請人就其私人業權下的已評級文物古跡，申請津貼以作保育及活化之用。有見文化文物保育這議題在香港市民心目中所佔位置日趨重要，預計將會有更多公營／私營機構推出資助計劃，以支持與文化保育相關的項目，而保育目標不僅包括歷史建築及遺跡，亦包括非物質文化遺產，如傳統工藝、儀式及「集體回憶」等。例如香港賽馬會就是其中可以提供資助，為已評級歷史建

2 主要意見概覽

築進行翻新工程及推行與文化保育有關之社區教育活動的機構。

- 2.4.3.5 有關遠足徑的現有研究方案包括將個別特色文物連接起來，以構成其中一段設有文物主題的遠足徑。這主題旅遊景點將有助吸引更多遊人，從而推動本土經濟。某程度上，這可算是一個可持續地解決文物長期維修開支的方案。

2.5 主題三：推廣可持續用途

2.5.1 發展程度

所收集之意見

- 2.5.1.1 公眾就禁區範圍內的發展程度意見不一。雖然公眾提出的意見依然主要集中以研究範圍內的自然保育為大原則，但當中亦有一些關於增加發展水平、推動本土經濟，以及採取以人為本模式的建議。公眾對發展程度的主要意見可以歸納為以下數項：

- 運用邊境禁區的策略性位置及其豐富土地資源，於研究範圍內開拓更多發展；
- 於主要交通通道、現行或擬建的邊境管制站、新發展區及毗鄰深圳的地區附近，准許發展配備公共交通交匯處及商業用途的綜合發展項目，作為跨境人士及即日來回的內地遊客的購物樞紐；
- 研究範圍內的土地用途可以用以支持物流業、露天貯物及港口後勤活動的商機；
- 集中滿足當地居民需要，並推廣生態旅遊；
- 呼籲在保育及發展之間取得平衡；及
- 基於現時在研究範圍內並沒有建設住宅、社區設施或工業設施的實際需要，故應盡量減低發展及基礎建設的範圍。

- 2.5.1.2 為了於保育及發展之間取得平衡，大部份公眾人士認為應對發展密度作出管制，以避免對環境造成不良影響。部份人士認為，研究範圍內的未來發展，除了要有利於整個香港及跨境人士外，亦應為當地居民及現有村民帶來利益。此外，在規劃擬建發展時，應對土地用途、環境及交通規劃等作出全面性考慮。

回應

- 2.5.1.3 為了保護研究範圍內高生態及環境價值的地區，及充分善用邊境的策略性位置的優勢，適當發展將會集中於特定地點，例如在主要交通通道、邊境管制站及其連接道路附近，以及在落馬洲河套區和新發展區內。研究範圍內的擬建發展將會按

2 主要意見概覽

照可持續發展的原則，以平衡社區內環境、民生及經濟發展方面的需要。目前並無在研究範圍內進行大規模發展以滿足長遠發展的明顯需要。我們將會於未來的研究階段，繼續加以探討，為恰當的發展規模和形式(如有的話)物色適合的地點。同時，我們認同任何發展都不應該對環境造成負面影響。

- 2.5.1.4 儘管如此，原居民的權益將會獲得尊重。本研究將會建議提供各種支援設施，提出方案改善及活化本土經濟，提高當地社會民生條件（包括改善基礎建設）。策略性環境評估將會進行，為土地用途選項提供指引，以確保選項是從環保角度而言可以接受的。發展方案將會於二零零九年年中第二階段社區參與活動中公佈的發展計劃草圖內詳細說明。

2.5.2 住宅發展

意見

- 2.5.2.1 有部份意見對紅瓦甫的低密度住宅發展建議表示支持，但亦有部份人士就此建議對附近地方可能造成的環境影響表示關注。有意見認為，紅瓦甫礙於交通網絡不完善，以及鄰近沙嶺墳場，因此並不適合作住宅發展。另有意見認為應將紅瓦甫劃作自然保育用途；而馬草壟、古洞、蓮麻坑及打鼓嶺則被認為更適合作住宅發展用途。

- 2.5.2.2 相對來說，較少數意見認為禁區內的多個地方均適合作綜合發展，例如新田可發展為大廈林立的衛星城市；落馬洲可發展為「金融城市」；上水可用作「國際交易博覽」或金融及物流業發展；馬草壟及蠔殼圍的三分之二濕地可作為綜合發展，並配合社區服務；而擬建的蓮塘／香園圍邊境管制站則可作為綜合發展，配備包括交通交匯處、休憩用地、商業地帶等設施。這些建議土地用途皆為當地帶來好處，刺激本土經濟及增加地區就業機會。除了落馬洲河套區以外，也有建議於毗鄰河套區的土地發展其他用途，以支援河套區內的未來發展。

回應

- 2.5.2.3 由於紅瓦甫不屬於環境及生態上易受破壞的地區，而現時亦已有建築地台及出入道路，故此我們建議在此地區發展密度較低的住宅。我們會繼續研究紅瓦甫的發展性質和規模與其環境影響，並會進一步探討有否需要改善現有道路及提供其他基礎建設以改善當地環境。以上事項的細節將於發展計劃草圖內詳細交代。

- 2.5.2.4 其他關於落馬洲河套區及新界東北新發展區內的發展意見，將會在有關的發展研究當中進一步審視。關於研究範圍內的發展方案，將會因應策略性環境評估及相關的技術評估作出考慮。正如前文所述，所有發展項目均不應對自然環境構成負面影響。

2 主要意見概覽

2.5.3 旅遊發展

所收集之意見

2.5.3.1 就禁區內發展旅遊的議題，公眾人士提出了既正面的意見又吸引的提議。旅遊發展會為當地村落帶來經濟活動，並可維持鄉村經濟及保育其獨特之環境。

2.5.3.2 有意見認為在釐定研究範圍內生態旅遊發展的規模時，應要適當顧及現時環境及現有交通設施。也有意見指出，蓮麻坑村及其周圍富有文化遺產及生態價值，極有潛力發展成為旅遊樞紐；而麻雀嶺石澗一帶亦可被發展為生態旅遊活動重點，並由遠足徑連接至擬建的紅花嶺郊野公園。

2.5.3.3 儘管如此，另有意見則認為旅遊活動或會對村民的日常生活及自然環境造成滋擾，例如大量的噪音和交通流量。有見及此，建議採取全面措施以減少旅遊活動對周遭環境的影響，亦有意見建議要對遊客進出實施管制。並以野生動物保護條例把鴉洲及蓮麻坑具特殊科學價值地點劃為管制區，以對遊客進出作出適當限制。

2.5.3.4 與此同時，有意見指沙頭角具有吸引本地、內地及國際遊客的潛力，並提出多項提案，把現時的文物發展為景點、如把沙頭角海濱地區發展為「海鮮街」，以及開放沙頭角海以興建人造沙灘及主題公園等。其他就禁區內發展旅遊的提案包括：

將現有的村落發展成：

- 旅遊中心（亦可於麥景陶礮堡內設立）
- 旅遊小鎮（於村落內）
- 小型展覽中心
- 青年營
- 咖啡室及商店
- 提供早餐及住宿服務的旅館／賓館

將已荒廢的礦場改成：

- 文物徑
- 礦洞博物館

2 主要意見概覽

提供生態及休閒旅遊的機會：

- 觀賞野鳥
- 合符生態環保原則的水療設施及渡假勝地
- 旅遊小鎮
- 度假別墅
- 小型旅行團

2.5.3.5 也有提議發展醫療旅遊，透過建立醫療中心及放寬簽證限制，為內地居民提供醫療及短暫留宿服務。

回應

2.5.3.6 發展可持續旅遊是一個既能為現時區內村民提供商機，又能改善研究範圍內的交通設施的可行方案。透過探討在研究範圍東部、中部及西部地區建立遠足徑，以連接主要文物、文化、環境及觀景的景點，此舉將可以為現時區內的建築物帶來活化再利用及添置相關設施的機會。為有效活化鄉村的本土經濟，可在遠足徑途經的村落內提供住宿及食品／禮品商店設施，村屋亦可考慮用作發展提供早餐及住宿服務的旅館／賓館，其底層則可作經營咖啡室及商店之用。在這方面，將要透過進一步考慮優化現行機制以促進此種發展模式。禁縮減邊境禁區範圍，將令公眾以前無法到達的鄉村的交通流量增加。無論是何種土地用途建議，都可能令該區的交通流量增加。有見及此，本研究建議的土地用途主要為低密度發展，旨在可保護村落的完整性，同時也促進經濟機遇。土地用途建議除旨在管理和控制交通出入，還提議維持現行車輛出入限制，以盡量減少研究範圍內車輛流量的增加。

2.5.3.7 在下一階段的研究，將會繼續研究生態旅舍的概念，並考慮將生態旅舍發展為觀鳥及生態旅遊的景點，再配合合符生態環保原則的設施，如水療設備及休閒度假屋等。其他提議也會進一步研究，包括把已荒廢校舍再利用為度假營／青年營、小型展覽中心、旅遊小鎮的中心點、歷史博物館（可以成立導遊／小型旅行團以作配合）。以上的研究結果將於發展計劃草圖內詳細交代。

2.5.3.8 由於結構穩定問題，蓮麻坑鉛礦洞內多處均存在危險。如要把鉛礦洞向公眾開放作教育用途，將須投放大量資源進行岩土勘察及鞏固工程，以確保安全，唯此舉可能會破壞作為具特殊科學價值地點的鉛礦洞的原有面貌。而然，可考慮把鉛礦洞列為管制區及於鉛礦洞口設置鐵架的提議，可以防止公眾誤入鉛礦洞而受傷或對洞內蝙蝠造成滋擾。但是，此提議會令鉛礦洞不能被開放成為博物館、教育研習點，或是遠足徑的其中一個目的地。

2 主要意見概覽

2.5.4 生態旅舍

所收集之意見

- 2.5.4.1 除了關於實際選址之外，公眾普遍支持於禁區西部馬草壟附近發展生態旅舍。有意見認為應當謹慎評估生態旅舍為自然環境帶來的影響，並建議根據技術評估的結果，在有必要地方採取全面的緩解措施。有意見亦認為須審慎考慮其發展規模及密度，以減低在生態上易受破壞地區的任何環境影響及人為滋擾。

回應

- 2.5.4.2 研究隊伍現正考慮把研究範圍內的生態旅舍發展為觀鳥及生態旅遊的景點。根據國際生態旅遊協會（**International Eco-tourism Society**）的定義，生態旅遊是「具有保護自然環境和維護當地人民生活雙重責任的旅遊活動」。生態旅舍是生態旅遊業中的一個品牌，用來分辨出按照生態旅遊的理念及原則（亦即是減少環境影響、加強旅遊人士對環境的認識及尊重、為保育工作及當地居民帶來經濟利益，和提高公眾對生態的了解及敏感度）而營辦的旅舍。發展生態旅舍的概念將會以領先世界的最佳做法作為指引，並會參考不同地方的生態旅舍成功例子，以研究馬草壟內有否適合發展生態旅舍的地點。其目的是希望能把發展融入周遭自然環境當中，包括魚塘／濕地及鄉郊景觀，好讓觀光人士能欣賞該區的生態環境。生態旅舍的設計意向、發展參數及設計指引將於發展計劃草圖內交代。通過環保的土地使用方式，生態旅遊及生態旅舍將有助修復生態，同時提供經濟誘因以支援保育工作。

2.5.5 鄉村發展

所收集之意見

- 2.5.5.1 部份人士指出，規劃研究內的所有建議均應尊重原居民的權利及利益，即當研究範圍被釋出後，政府應為滿足隨之而增加的小型屋宇發展需求而預留足夠土地。有部份意見認為應把某些現有綠化地帶劃作鄉村擴展區，好讓將來的小型屋宇建設能座落現有村落附近，而毋須被迫興建於偏遠地區。部份人士促請政府以更靈活的手法處理小型屋宇的規劃許可，並期望政府能為鄉村發展引入新的土地（規劃）政策或更積極的鄉村發展方案。
- 2.5.5.2 意見當中也有活化現行村落的提議，如鼓勵小型商業活動及提供支援設施（如道路及休憩空間）以促進當地經濟；亦有意見提出提供恰當的支援設施，包括基礎建設、零售及購物設施。而已荒廢校舍的空間亦被視為充滿可塑性。
- 2.5.5.3 部份意見則對鄉村的擴展持相反意見，認為應要維持鄉郊特色，故此有需要嚴格控制鄉村的發展密度。部份更認為鄉村發展可能會與具生態價值地區造成矛盾，故有必要採取恰當的生態緩解措施。

2 主要意見概覽

回應

- 2.5.5.4 根據目前的小型屋宇政策，原居民的權益是受到保障的。在制訂研究範圍內的土地用途方案時，會為小型屋宇發展預留足夠土地。此外，研究建議把鄉村發展集中於「鄉村式發展」的地帶之內，使鄉村發展井然有序，而在土地運用及提供基礎設施和服務方面，更具經濟效益。發展計劃草圖將根據小型屋宇需求及周邊的地勢和環境，預留足夠的土地，並會根據現時「鄉村式發展」地帶的模式，以維持其發展密度。
- 2.5.5.5 就在鄉村內發展零售業的機遇而言，在現行機制中，在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途，均屬經常准許的用途；其他商業、社區及康樂用途，也可向城市規劃委員會申請許可。儘管如上文所談及，部份村屋有潛質被改為咖啡室／商店，或是提供早餐及住宿服務的旅館，而日後禁區內設立的康樂設施（如遠足徑）預計將吸引更多遊客到區內，使以上方案更為可行。因此，顧問隊伍正探討一些可以持續推行以上用途的方案（或與旅遊有關的主題），從而建立一些妥善規劃的旅客區。此舉將可以推動可持續用途，並吸引內地與海外遊客。

2.5.6 物業權益

所收集之意見

- 2.5.6.1 有原居民關心各項規劃管制的實施會對他們行使原居民興建小型屋宇的權益構成阻礙及影響他們的「認可的原居民墓地」。他們提議政府可考慮以土地交換或轉移發展權益的形式作出補償，並要求在落實任何可能影響到當地社區的規劃建議前，都必須與鄉事委員會和當地居民磋商或取得其同意。也有居民關注土地用途如工廠、貨倉和露天貯物的設置，認為它們不應太靠近當地的村落，以免影響居民的生活環境和土地的價值。
- 2.5.6.2 另一方面，有意見則提醒禁區之規劃應兼顧社會大眾和當地村民雙方的利益；任何被指定作鄉村發展的土地應避免影響周邊的環境和生態上易受破壞的地區。

回應

- 2.5.6.3 如上文所示，原居民的權益將會受到保障；在制訂研究範圍內的土地用途方案時，會為鄉村發展預留足夠的土地。一般而言，在勾劃「鄉村式發展」地帶的界線時，會顧及現有村落範圍、尚未滿足的小型屋宇需求、地形和實地限制；將會避免地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及溪間和墓地。因此，我們將尊重原居民的權益，配合現有的鄉村環境及按照小型屋宇政策，使鄉村可以井然有序地發展。最重要的是，諮詢活動將會持續進行，以搜集各相關持份者（包括當地社區和鄉村居民）的意見，務求在良好溝通基礎上取得自然保育和發展之間的平衡。

2 主要意見概覽

2.5.7 可持續發展走廊

所收集之意見

2.5.7.1 沿落馬洲及其周邊地區設立「可持續發展走廊」的概念得到普遍支持，意見並同意這走廊應設於主要交通通道、邊境管制站、新發展區和直接與深圳/福田商業中心區相連地區的附近。

2.5.7.2 除了落馬洲外，一些地區人士建議把新田周邊的地區亦納入「可持續發展走廊」的範圍內。他們還建議把「可持續發展走廊」的概念拓展到其他的地區（例如粉嶺東），以進一步促進跨境活動和整合地方發展。

回應

2.5.7.3 由於研究範圍內廣大的地區仍未受到外界騷擾，以及同屬生態上易受破壞地區，要有效運用邊境禁區的策略性位置，我們會把適當的發展集中於特定地區，例如主要交通通道、邊境管制站與其連接道路的周邊地區，以及於落馬洲河套區和新發展區內。例如，擬議的「可持續發展走廊」將可以支援落馬洲河套地區的未來發展。有見落馬洲河套地區的初步發展方向是推廣高等教育，同時鼓勵高科技研究及發展工業及創意工業，故可考慮於「可持續發展走廊」發展既附合該規劃意向，又能適應該區環境限制的土地用途。

2.5.8 其他土地用途的建議

所收集之意見

2.5.8.1 一些地區人士提議在研究範圍內為高增值/高科技的生產活動和高等教育設施提供土地。其他土地用途的提議包括：

- 會議展覽中心
- 娛樂中心：購物中心、餐飲、康樂及體育
- 河畔娛樂區：零售、餐飲、文化、藝術、康樂及體育
- 物流中心、港口後勤設施
- 創意工業：電影業/拍攝場地
- 住宅、商業及工商發展
- 高等教育村、研究中心
- 國際學校

2 主要意見概覽

- 科學園
- 社區設施，例如：醫院、診所和游泳池
- 國家級/全港性的體育場館

回應

2.5.8.2 了解上述部份建議是建基於香港長遠的需要及增長而提出的，然而，基於策略性及環境因素的考慮，當中有些用途更適合設置於其他地區，並已在其他地區的研究當中作進一步研究。例如，基於落馬洲河套區毗鄰深圳福田區的地理位置，以及香港 2030 規劃遠景與策略研究（2007 年 10 月完成）中的建議，落馬洲河套區具備良好的發展潛力，其發展有利於港深兩地的互惠互利。有關其未來發展的公眾參與活動已在 2008 年舉行，並收集了兩個城市的市民和專家對今後河套區發展的意見，以作為日後委託全面研究的基礎。此外，為配合長遠人口增長而拓展的古洞北、粉嶺北、坪輦/打鼓嶺「三合一」新發展區，其研究亦已正式展開。因此，顧及其地區的特點、相關資料和評估後，這些研究可能會確認上述某些建議用途。

2.5.8.3 由於研究範圍內廣大的地區仍未受到外界騷擾，以及同屬生態上易受破壞地區，適當的發展將會建議集中在特定地區，例如主要交通通道、邊境管制站與其連接道路的周邊地區，以及於落馬洲河套區和新發展區內。然而，在適當顧及該區的自然環境的情況下，亦將會在合適的地點確定適當的發展規模/形式。

2.5.9 運輸和交通安排

所收集之意見

2.5.9.1 在當地村民提出的意見當中，大多數都要求改善當地的道路和公共交通。有論者認為，政府應改善現有道路，但非大肆興建新路。其他意見則反對擴闊和增加進出村落的道路，以保護禁區內的自然環境。而較具體的道路建議包括把蓮麻坑路改善為雙程路或伸延新一段雙程路至蓮麻坑村。

2.5.9.2 有論者提議，參考於南大嶼山實施的道路管制，應該繼續在禁區內維持道路管制。也有意見提出實施可持續的運輸模式，如連接香港與深圳的環保高架輕型鐵路系統、泊車轉乘設施等，以鼓勵市民使用公共交通工具出入研究範圍。

2.5.9.3 有意見指出擬建的蓮塘／香園圍邊境管制站的規模應與周邊的環境配合，並應盡量減少其覆蓋範圍，以免導致棲息地減少及零碎分散。也有建議要求充分考慮松園下附近的文物保育資源。其他意見表示，應盡量減低擬建的蓮塘／香園圍邊境管制站對生態和景觀的影響，該管制站亦不應對環境造成不可接受的破壞。

2 主要意見概覽

回應

- 2.5.9.4 就當地的交通而言，現時研究範圍內的道路網荷載量有限。基於日後交通流量有可能增加，將會考慮改善現時不合標準的道路。未來亦可能有必要就建議／已規劃的土地用途考慮實施適當的交通管制措施，包括封閉道路限制，以確保不會對研究範圍內交通構成負面影響。我們已就概念性建議進行初步的環境和技術評估，其中包括改善該區現有的道路或興建新道路的可能性和機會，而規劃研究的下一階段將會建議更詳細的道路改善設計。至於擬議的交通運輸設施對現行交通基礎建設、網絡和設施所帶來的影響，將會在技術評估中深入探討。
- 2.5.9.5 規劃中的主要鐵路和道路位置，包括擬議的蓮塘／香園圍邊境管制站及與其相連接的道路，在概念規劃草圖內已有標明，好讓市民能充分了解未來的運輸基礎設施。規劃中的蓮塘／香園圍邊境管制站屬於另一規劃研究，該研究將適當考慮對該管制站設計的意見和關注。

2.5.10 提供基礎設施

所收集之意見

- 2.5.10.1 隨著邊境禁區開放，預期遊客數量會隨之而增加，許多意見都要求改善基礎設施，如道路、污水、排水、配套設施和服務等；同時還需要為防範研究範圍內的水浸問題提供緩解措施。

回應

- 2.5.10.2 就道路和交通方面的議題，在上述回應中已交代過。是次研究也會考慮改善其他基礎設施，包括排水、緩解水浸措施和污水處理設施，而發展計劃草圖的相關的技術評估將會處理這些事宜。

2.6 概念規劃草圖

2.6.1 邊境禁區的作用

所收集之意見

- 2.6.1.1 論者普遍認為應制定土地使用大綱來為禁區保育提供指引。基於禁區的歷史、純樸的鄉郊環境以及保存完好的文化遺產，許多人認為禁區是獨一無二而應加以保育。他們寧願禁區維持其獨有特點，而並非成為另一個新市鎮。
- 2.6.1.2 有論者設想禁區為香港和深圳之間的「中央公園」，大多數意見支持禁區作為香港與深圳之間的「綠色緩衝地帶」的概念。他們認為這將能保護高生態和景觀價值的地區及提昇北區和香港整體的生活質素。此外，部份意見引述「香港 2030 規劃遠景與策略」研究，指當中沒有建議禁區作為新發展區。而且在水圍及大

2 主要意見概覽

嶼山已有相當面積土地設有基建及被劃作發展用地，所以並沒有理由發展禁區，以滿足我們策略性發展需要，故釋出邊境禁區的土地更不應導致自然環境和交通情況惡化。

- 2.6.1.3 另一方面，部份當地社區意見提出「綠色緩衝地帶」的概念將會完全禁止在研究範圍內發展。有論者提議將禁區打造成金融中心，並配合商業及零售功能，和高質素的房屋發展。此外，邊境禁區所釋出的土地在全港應扮演一個重要角色，並振興鄉郊地區經濟和提升當地居民生活質素。有意見還認為，邊境禁區應從明確的經濟產業政策中定位，藉以幫助加強香港的策略性地位，以及在區域發展中確立更強的經濟地位。
- 2.6.1.4 有論者認為概念規劃草圖缺乏執行的細節，並指其缺乏長遠和全面的願景，而且沒有提出任何具體的發展計劃，其唯一建議就是限制土地用途。他們認為概念規劃草圖在技術問題和發展限制方面，沒有作出充分評估。

回應

- 2.6.1.5 第一階段社區參與活動顯示，公眾獲啟發尋找方法，以進一步完善概念規劃草圖。第一階段社區參與摘要中提出的願景普遍獲得正面的回應，根據該願景而擬訂的三個主題原則上都獲得公眾支持。雖然市民普遍取得共識，認為須加強自然保育和保育文化遺產資源，但當局會適當考慮就保護私有產權、提供有效執行機制，以及把更多的可持續用途納入下一階段的發展計劃草圖方面而提出的關注事項。
- 2.6.1.6 正如上文所示，為滿足香港長遠的需求和增長，其他地區在策略及環境方面更適合發展住宅、商業、企業及其他相關用途。由於研究範圍內廣大的地區仍未受到外界騷擾，以及屬於生態上易受破壞地區，為充分善用其邊境的策略性位置，適當的發展將會集中在特定地區，例如主要交通通道、邊境管制站與其連接道路的周邊地區，以及於落馬洲河套區和新發展區內。然而，顧及該區的自然環境、策略性環境評估和相關的技術影響評估後，將在下一階段確定適合的發展，以及恰當的規模和模式。
- 2.6.1.7 概念規劃草圖 的目的旨在反映社會對此策略性地區的願景，並為這階段的社區參與中所提出的願景尋求公眾共識。然而，概念規劃草圖只顯示初步的構思，而基於此性質，它並沒有包含詳細的執行機制。在制定發展計劃草圖時，將會完成更詳細的技術評估和調查。策略性環境評估會同時進行，該評估會提供建議，為制定一個從環境角度而言可以接受的規劃大綱。

2.6.2 與深圳的銜接

所收集之意見

- 2.6.2.1 社會普遍關注香港與深圳的銜接和連繫，他們要求可以為香港和深圳帶來互惠互

2 主要意見概覽

利的規劃。有些意見認為本研究缺乏長遠發展方向、國際視野及香港與深圳之間的融合。許多人希望改善研究範圍內當地交通和連接深圳的行人設施。有論者認為應考慮深圳的高度城市化環境，而在研究範圍內進行發展及活化。有意見認為泛珠江三角洲區域合作、第十一個五年計劃綱要及深圳市城市總體規劃已為本研究提供策略性框架，研究小組應把這些政策考慮其中。

2.6.2.2 有意見表示研究範圍，或它的一部份，可以轉化為：

- 香港深圳都會區
- 港深邊境發展區
- 經濟發展特區
- 跨境綜合科技區／園

2.6.2.3 為了充分善用香港與深圳之間的跨界位置，有意見提議放寬出入境限制，並允許內地居民可以免簽證進入指定發展區，藉此鼓勵內地人才在港深邊境發展區／經濟發展特區就業及就讀，以便香港可以輸入更多內地專才。而且，香港北區也可獲得更多就業機會。

2.6.2.4 有意見表示為更有效進行城市規劃和分配土地用途，兩地政府之間的合作是無可避免。有論者還建議各公共機構和組織應參與其中。

回應

2.6.2.5 由於需要加強與深圳的合作，特別是關於邊境地區發展對雙方的長遠利益，因此一個與深圳市政府攜手合作的政府高層工作小組已經成立，來統籌和監督不同的跨界發展項目。例如，在香港和深圳互利的基礎上，香港已與深圳有關當局共同開發落馬洲河套區的土地資源，以滿足未來的發展需要和鞏固香港和深圳在泛珠江三角地區的策略性地位。經過一輪公眾參與，收集了社會各界就河套區如何發展的意見後，香港和深圳政府將在下一階段聯合開展一項全面的規劃及工程研究，以制定尤其是河套區的發展圖，並對必要的運輸及工程基礎設施提出建議。除了落馬洲河套地區，另一項可以體現兩地政府聯合研究的蓮塘/香園圍邊境管制站研究亦在 2007 年展開，從策略性方面探討興建邊境管制站的需求、功能及效益，其亦可能會對研究範圍構成影響。

2.6.2.6 基於研究範圍毗鄰高度都市化的深圳商業及商務地區，而其大部份地區一直未被騷擾，在生態及環境上均容易受到破壞，故此並不應該理所當然地將深圳的開發模式複製到香港。因此，可以善用其策略性邊界位置把適當的發展集中在特定地區，例如邊境管制站與其連接道路的周邊地區，以及於落馬洲河套區、古洞北，粉嶺北和坪輦/打鼓嶺新發展區內。深圳有關當局較早前已聽取關於本研究的簡報及保育研究範圍自然環境的意向。這種方法可創造更適宜居住的地區，並促進環境的可持續性，使香港和深圳雙方皆有裨益。

2 主要意見概覽

2.6.3 邊境禁區範圍的檢討

所收集之意見

2.6.3.1 有些意見認為應把沙頭角墟和山咀村從邊境禁區中釋放出來。因為大多數居住在禁區內的居民目前也是居於沙頭角墟，在檢討邊境禁區範圍後，他們仍將受到條例限制進出該地區。

回應

2.6.3.2 指定的研究範圍包括保安局宣佈將會在邊境禁區內釋出的土地。有關的決策局/部門將與當地社區繼續討論開放沙頭角墟的可能性，以促進該區生態旅遊的發展。

2.6.4 制度和執行機制

所收集之意見

2.6.4.1 有意見質疑概念規劃草圖是否可予落實。他們要求在開放邊境禁區進行發展期間，設立一套專門監管及管理邊境禁區的機制，以避免阻礙鄉郊的發展，以及使研究區的生態受到破壞。建議成立「邊境地區發展局」以監察土地用途的實行和管理，以及為村民提供一站式平台，以鼓勵本土發展。這機構還可以防止因不同建設項目之間缺乏溝通而對環境造成不必要的破壞。

2.6.4.2 不同的部門和政策局應在規劃和執行建議方案時互相配合。在利潤驅動的發展中，政府應負責制定適當的政策以保護環境。

回應

2.6.4.3 本項研究的目的是為邊境禁區內所釋出的土地制定土地使用規劃大綱，從而提供保育及發展指引。根據此規劃大綱，制定法定圖則，以確保研究範圍在被釋出前將受到法定規劃條例管制。各政策局及部門亦參與規劃過程，他們將會在擬訂具體建議以及執行機制時適當參與。雖然如此，實在有賴公眾支持才可落實各項建議方案。有關自然保育、保護文化遺產資源和復耕農地的議題已在上文討論，並已回應，這些議題也將會在下一階段作進一步研究。

2.7 其他概括議題

2.7.1 規劃方法和範疇

所收集之意見

2.7.1.1 許多意見強調規劃研究以人為本的重要性，並認為規劃過程應能回應居民期望，及提升他們的生活質素。有論者認識到研究範圍中，長遠可以實現可持續發展和高質素生活的機遇和潛力。然而，城市化的發展不是確保高質素生活環境的唯一

2 主要意見概覽

方法。其他論者提議應在空間規劃方面考慮到毗鄰地區的其他土地用途和相關的研究。

回應

- 2.7.1.2 充分認同以人為本和全面規劃的重要性。通過採用綜合的規劃方式，平衡土地規劃與社會各界目標，以爭取更平衡的研究成果。這同樣包含以人為本和空間規劃的原則，以人為本的規劃側重更好的社會成果，其中包括保育社會，文化和環境資源。空間規劃則考慮到香港和深圳的土地利用模式，為邊境禁區提供規劃大綱，並促進與其周邊地區的融合。

2.7.2 相關研究的銜接

所收集之意見

- 2.7.2.1 有幾份意見指出綜合規劃發展落馬洲河套區、蓮塘／香園圍邊境管制站和連接道路、古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺三個新發展區以及邊境禁區的需要。

回應

- 2.7.2.2 正如上文指出，本項研究將繼續對現有和未來的研究（包括落馬洲河套區、蓮塘／香園圍邊境管制站和相關的道路、古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺的三個新發展區），作出適當考慮，而且將審慎整合相關研究結果，以提供互相配合的土地用途建議。

2.7.3 社區參與

所收集之意見

- 2.7.3.1 公眾皆支持在規劃過程的開始階段已進行社區參與活動。由於研究範圍涉及土地甚廣，許多意見認為有必要採取積極進取的態度進行協商，以及在整個規劃進程中讓公眾廣泛參與。此外，有意見指出需要更多研究範圍的背景資料和提議可以舉辦設計比賽作為公眾參與的一部份。

回應

- 2.7.3.2 社區參與在任何重大規劃或土地規劃研究中是不可或缺的，社區參與應有系統地在各有關研究階段中進行。本研究會進行兩個階段的社區參與，務求使公眾在研究建議上達成共識。我們亦已採取積極主動的做法，透過公開及提供充分資訊的諮詢過程，讓公眾參與整個研究過程，目的是讓他們一同分享本項研究的成果。
- 2.7.3.3 為方便公眾討論概念規劃草圖，除了一段關於研究範圍現況的短片（以協助參與第一階段討論的人士進一步了解研究範圍內的發展限制及機遇）之外，工作報告的行政摘要（中英文版），包括有關基線調查、土地用途檢討和主要議題探

2 主要意見概覽

索）、概念規劃草圖、策略性環境評估基線報告及針對概念報告之策略性環境評估等資料皆通過本研究的網頁發佈，以便參考。

- 2.7.3.4 第一階段社區參與的重點是研究概念規劃草圖與社會普遍對邊境禁區這策略性地點的期望是否吻合。根據收集到的公眾意見，我們將會進一步深化及改善概念規劃草圖。而有關部份發展方案（如生態旅舍的設計，或空置學校的使用），則可以考慮在個別方案實施時舉辦公開設計比賽。



3 社區參與回顧

3.1 社區參與回顧

- 3.1.1 本研究的第一階段社區參與已成功收取了公眾對概念規劃草圖的意見和建議，並收到了約 70 份書面意見。大多數意見都反映出公眾人士對此研究及其相關議題的充分理解。不同的專業機構、鄉村組織、持份者及市民均提出了廣泛的意見，這些意見將有助於我們在下一階段研究期間集中研究需要關注的議題。
- 3.1.2 在分析第一階段社區參與所收集得的意見後，我們可歸納市民對本研究的期望如下：
- 支持本研究的願景，以及自然保育、保護文化遺產和提供可持續用途三個主題；
 - 對保留研究範圍作環境保護之用，以及把其他策略性地區撥作城市發展擴張之用的策略作出正面評價；及
 - 要求在研究範圍內提供更多可持續發展的選擇，以及就有關建議定立相關的執行機制。
- 3.1.3 社區參與活動成功與否，主要取決於出席資料簡介會人士及發表意見人士對研究課題的想法和關注。無論所得到的是支持或是反對意見，或是其他建議，這些意見都非常重要，並將鼓勵我們締造更佳的規劃成果。研究隊伍現正繼續研究一些特定事宜，我們期待在第二階段社區參與活動聽取進一步的意見。



4 未來路向

4.1 未來路向

- 4.1.1 我們已充分考慮第一階段社區參與期間所提出的議題，並會作出進一步的研究。我們會適當地考慮各種建議，以達致一個既平衡又符合大眾意見的方案。
- 4.1.2 在考慮到公眾意見、所收到的建議書及有關技術問題後，我們將在下一階段制定一個發展計劃草圖。研究隊伍現已開始進行技術研究，並會確定土地用途，以制定發展計劃草圖，供第二階段社區參與討論之用。



附錄一 第一階段社區參與活動一覽表

第一階段社區參與期間，舉辦了以下活動：

活動	日期（日／月／年）
宣傳活動：	
舉行記者簡介會	13/05/2008
派發第一階段社區參與摘要及資料小冊子	/
廣發邀請函及活動宣傳海報	/
舉辦三個公眾論壇、設置展覽、進行簡報及答問環節	/
設立研究網頁	/
公開活動 – 公眾論壇：	
公眾論壇（一）（香港新界粉嶺）	21/06/2008
公眾論壇（二）（香港新界新田）	05/07/2008
公眾論壇（三）（香港九龍紅磡）	12/07/2008
簡介／諮詢會：	
城市規劃委員會	16/05/2008
立法會發展事務委員會	27/05/2008
新界鄉議局	29/05/2008
香港規劃師學會	03/06/2008
北區區議會	05/06/2008
新田鄉事委員會	06/06/2008
環境諮詢委員會	18/06/2008
上水鄉事委員會	19/06/2008
深圳市人民政府	20/06/2008
來自荷蘭阿姆斯特丹大學的職員及學生	24/06/2008
元朗區議會	26/06/2008
蓮麻坑村村民大會	29/06/2008
打鼓嶺鄉事委員會	30/06/2008
沙頭角鄉事委員會	11/07/2008
香港建築師學會	14/07/2008
土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會	15/07/2008
綠色團體	29/07/2008
郊野公園委員會	05/08/2008
潮州商會青年委員會	07/08/2008

附錄二 公眾論壇主持人、小組委員、登記發言者及台下發言者一覽表

公眾論壇（一）

身份	姓名	組織／背景
主持人	葉天養先生, JP	鄉郊及新市鎮規劃小組委員會副主席
小組委員	蘇西智先生, BBS, MH	北區區議會主席
小組委員	葉滿華先生, JP	香港測量師學會副會長
小組委員	何小芳女士	長春社主席
登記發言者（一）	侯金林先生	北區區議會
登記發言者（二）	侯志強先生	上水鄉事委員會
登記發言者（三）	盧忠耀先生	上水鄉事委員會
登記發言者（四）	曾玉安先生	新界沙頭角商會
登記發言者（五）	鄭小鈴女士	古洞居民
登記發言者（六）	梁源念先生	打鼓嶺鄉事委員會
登記發言者（七）	葉華清先生	蓮麻坑村村代表
台下發言者	何先生*	香港建築師學會
台下發言者	李兆峰先生*	世界自然基金會
台下發言者	簡女士*	馬草壟居民
台下發言者	無名氏	前沙頭角村村代表
台下發言者	蔡先生*	村民
台下發言者	張玉書先生	聯和商會
台下發言者	劉國強先生*	原居民及蓮麻坑村風水師

備註:

* 中文譯音

附錄二 公眾論壇主持人、小組委員、登記發言者及台下發言者一覽表

公眾論壇（二）

身份	姓名	組織／背景
主持人	梁剛銳先生, BBS, JP	城市規劃委員會成員
小組委員	文富穩先生	新田鄉事委員會主席
小組委員	梁士倫博士	世界自然基金會高級環境保護主任
小組委員	鄧寶善博士	香港理工大學建築及房地產學系副教授
小組委員	陳東岳先生	香港測量師學會資深會員
登記發言者（一）	文國堂先生	新田鄉事委員會仁壽圍村代表
登記發言者（二）	文中慶先生	新田鄉事委員會
登記發言者（三）	張桂芳先生	新田鄉事委員會
登記發言者（四）	張鑑明先生	新田鄉事委員會
登記發言者（五）	黃偉強先生	落馬洲中港貨櫃聯會
登記發言者（六）	盧漢東先生*	天水圍居民
台下發言者	陳 建榮先生*	新田居民
台下發言者	黃先生*	香港居民
台下發言者	文祿星先生	元朗區議會
台下發言者	湛家雄先生*	元朗區議會
台下發言者	無名氏	落馬洲下灣村居民
台下發言者	無名氏	禁區居民
台下發言者	文志雙先生	新田鄉事委員會
台下發言者	張佩全先生*	落馬洲村居民
台下發言者	無名氏	新田壘圍村居民
台下發言者	張玉書先生	港深邊界區發展關注組
台下發言者	無名氏	居民
台下發言者	無名氏	落馬洲下灣村居民

備註:

* 中文譯音

附錄二 公眾論壇主持人、小組委員、登記發言者及台下發言者一覽表

公眾論壇（三）

身份	姓名	組織／背景
主持人	劉秀成教授, SBS, JP	立法會議員
小組委員	葉滿華先生, JP	香港測量師學會副會長
小組委員	吳祖南博士, BBS	香港大學地理系副教授
小組委員	黃錦星先生	香港建築師學會 本地事務部主席
小組委員	陳劍安先生	香港城市規劃師學會副主席
登記發言者（一）	方國珊女士	西貢區議會
登記發言者（二）	何佩嫻女士*	北區居民
登記發言者（三）	周彩雲女士	原居民
台下發言者	萬國強先生*	香港城市大學
台下發言者	陳先生*	個人
台下發言者	葉華清先生	蓮麻坑村／原居民村代表
台下發言者	無名氏	居民
台下發言者	薛先生*	個人

備註:

* 中文譯音

附錄三 社區參與活動照片

北區區議會 – 05/06/2008



元朗區議會 – 26/06/08



新田鄉事委員會 – 06/06/08



沙頭角鄉事委員會 – 11/07/08



公眾論壇（一）– 21/06/08



附錄三 社區參與活動照片

公眾論壇（二）－ 05/07/08



公眾論壇（三）－ 12/07/08



附錄四 接獲之書面意見一覽表

編號	姓名	組織
1	Clive Noffke	綠色大嶼山協會
2	葉華清	蓮麻坑村公所
3	侯志強	上水區鄉事委員會
4	盧忠耀	-
5	郭永豐	-
6	曾玉安	沙頭角商會
7	葉華清	蓮麻坑村公所
8	梁源念	羅湖村委員會
9	Raymond Cheung	-
10	保密	-
11	張桂芳	落馬洲村公所
12	張桂芳	落馬洲村公所
13	郭志泰	落馬洲下灣村
14	Cathy Wong	中華控股有限公司
15	葉劉淑儀	匯賢智庫政策研究中心有限公司
16	葉秋平（連同 132 個簽名）	蓮麻坑村
17	黃天生及巫納新	沙頭角山咀村
18	葉華清	蓮麻坑村公所
19	譚凱邦	環保觸覺
20	譚凱邦	環保觸覺
21	黃志俊	-
22	Mark Leung	九龍巴士（一九三三）有限公司
23	-	新界鄉議局
24	Rainbow Chow	-
25	Troy Shortell	-
26	無名氏	-
27	無名氏	-
28	Ian Gordon	-
29	Graham Warburton	-
30	無名氏	-
31	Klaus Engelmann	-
32	Ferris C. Bye	-
33	Edwin Wong	-
34	Ruth Tai	-
35	Brian W. Darvell	-
36	伍啓宏	-
37	Ricky Lai	-
38	Yu Pak Man	-

附錄四 接獲之書面意見一覽表

編號	姓名	組織
39	陳紹雄	-
40	無名氏	-
41	Alex Frew McMillan	Dragonfly Media
42	Susanna Tam Kit Ying	-
43	Louis Loong	香港地產建設商會
44	無名氏	-
45	無名氏	-
46	Emma Fung	Stepworks Company Limited
47	Cheuk Chun Fung	-
48	Veronica Chan	-
49	Vickie Wong	-
50	文伙泰	蕃田村
51	L. Yip	-
52	倩文	-
53	Mary Mulvihill	-
54	James Moore	-
55	司馬文	創建香港
56	S.K. Leung / A. Tang	System Link Development Co. Ltd
57	S.K. Leung / Anny Tang	Main Plan Development Ltd
58	潘忠賢	北區區議會
59	Stuart M. I. Stoker	-
60	潘國城	香港政策研究所
61	Michael Lee	世界自然（香港）基金會
62	-	長春社
63	Jacky Man	-
64	Andrew Chan	規劃設計顧問有限公司
65	蔡慕貞	香港地貌岩石保育協會
66	-	新界鄉議局
67	黃天生及劉天生	沙頭角山咀村
68	葉華清（連同 529 個簽名）	蓮麻坑村公所
69	L. C. Wong	嘉道理農場暨植物園公司
70	蔡慕貞	香港地貌岩石保育協會
71	杜立基	杜立基規劃顧問有限公司
72	Nicholas / Margaret Brooke	Professional Property Services Limited
73	陳劍安	香港規劃師學會
74	無名氏	-

邊境禁區 土地規劃研究

第二階段社區參與摘要

二零零九年十月



規劃署
Planning Department

ARUP

協助單位：
TOWNLAND

目錄

引言.....	1
第一階段社區參與總結.....	3
發展計劃草圖	
規劃原則.....	4
研究範圍 - 發展概念.....	5
西部 - 米埔至羅湖一帶.....	6
中部 - 羅湖至香園圍一帶.....	10
東部 - 香園圍至沙頭角一帶.....	16
總覽.....	18
實施建議.....	20
總結.....	21
展望.....	22

引言

二零零八年一月，保安局宣布將分階段釋出現時邊境禁區內約二千四百公頃土地。規劃署亦已委託顧問公司進行邊境禁區的土地規劃研究，旨在為從邊境禁區釋出的土地制定土地用途規劃大綱，為有關土地提供保育及發展的指引。

研究範圍由東面的沙頭角海橫跨至西面的后海灣，全長約十八公里。大部分為鄉郊村落、山丘地帶、林地、濕地、農地、及墓地等。

研究範圍內廣泛地區仍未受干擾，而北面為高密度發展的深圳福田及羅湖，故研究範圍可作為港深之間的“綠色緩衝地帶”。為充分利用邊境位置的優勢，適當的發展可集中在已選定的新發展區及一些沿管制站及其接駁道路等的地方。



研究是以可持續發展的概念為綱領，兼顧經濟、社會、環境三大要素，務求在發展及保育之間取得合理的平衡，有序地開發土地，在滿足目前需要之餘，又為未來世代留有選擇的空間，去決定如何更好地利用有限的土地資源。

顧問在考慮基線檢討的結果以及發展潛力和限制的分析後，按照以下的願景及三個主題，制定擬議的概念規劃草圖：

願景

“香港及深圳之間的自然保育、
文化遺產及可持續用途地帶”

主題

主題一：
加強自然保育

保護豐富的天然資源



主題二：
保護文化遺產資源

以“點線面”的方式，可持續地
為社會帶來活力，促進本土經濟



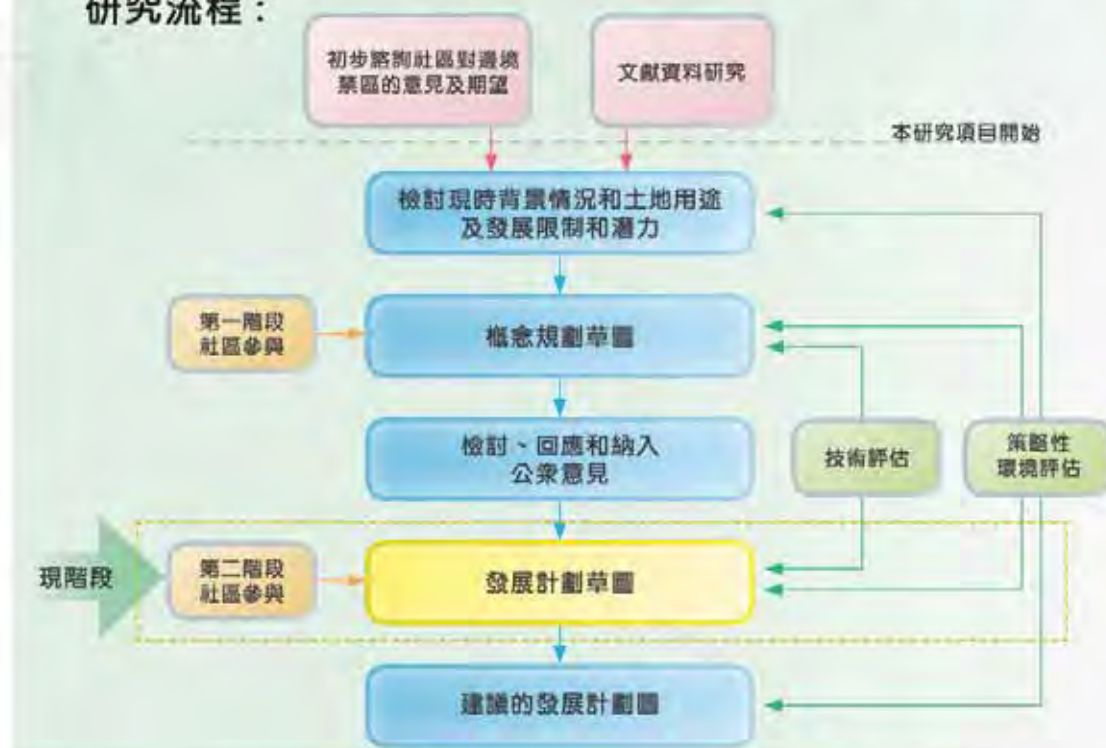
主題三：
推廣可持續用途

善用邊界的地理位置及自然和
文化遺產資源



研究包括分兩個階段的社區參與活動：第一階段主要收集公眾對概念規劃草圖的意見，而第二階段旨在向公眾介紹發展計劃草圖，並就土地用途建議徵詢公眾意見。

研究流程：



第一階段社區參與活動於二零零八年八月完成，社會人士反應踴躍，我們已將所收集的公眾意見、建議及回應，載於第一階段的社區參與報告內，同時已上載於本研究的網頁供市民查閱。

在考慮公眾的意見，以及參考各項相關研究及計劃的最新情況和更詳細的技術評估的結果後，我們已深化概念規劃草圖的各項建議，並制定發展計劃草圖。

我們對發展計劃草圖的建議，進行了一系列的初步技術評估，包括策略性環境評估、交通、社會、經濟影響評估等，並就個別建議的影響，制定緩解措施。

我們現誠邀公眾對發展計劃草圖表達意見，並會將收集所得的意見進行檢討，以便進一步改善擬議的發展計劃。

第一階段 社區參與總結

公眾對概念規劃草圖的主要意見及相關的回應綜合如下：

公眾所關注的主要事項：	公眾意見的回應：
1 須平衡保育和發展	● 將區內值得保護的天然資源、自然景觀及文化遺產等，加以保育及推廣 ● 同時在適合地點作適當的發展，並與周圍環境互相配合，以平衡保育及發展的需要
2 發展對區內自然環境和生態的影響	● 保育天然資源是制定發展計劃草圖的其中一個重要考慮因素 ● 建議的道路改善工程及路徑網絡會盡量避免禁區開放後人流增加對環境所帶來的影響 ● 研究會進行策略性環境評估，以避免或減輕發展建議對環境及生態構成負面影響
3 尋找更多發展機會，帶動本土經濟，活化社區	● 在對環境及當地風貌不會造成負面影響的情況下，物色適合的地點作恰當的商業旅遊發展，以帶動本土經濟，活化社區
4 港深的銜接與連繫	● 善用其策略性邊界位置把適當的發展集中在特定地區，提供發展機會，促進港深功能互補，加強兩地合作，互惠互利
5 預留足夠土地作原居民興建丁屋之用及保護私有產權，增加相關基礎設施以滿足居民日常需要	● 除了原居民的權益在整個規劃過程中受到尊重外，亦會預留足夠土地以應付丁屋需求 ● 建議改善道路、排水、污水處理等基礎設施及緩解措施
6 提出有效的機制及配套設施以保育自然景觀及文化遺產資源	● 活化區內的建築物，鼓勵多元化休閒康樂旅遊活動及適度的商業發展，提供經濟誘因，推廣自然及文化旅遊 ● 開設遠足徑，文物徑及單車徑，串連文化遺產及天然資源

規劃原則

在制定發展計劃草圖時，我們已充分考慮公眾於第一階段社區參與活動中提出的意見和建議，並已考慮確立了的願景和主題及各相關研究的最新情況，同時採用了以下的規劃原則：



**按可持續發展原則
致力平衡保育發展**



**善用自然生態資源
推廣文化生態旅遊**



**利用邊界位置優勢
促進港深跨界銜接**



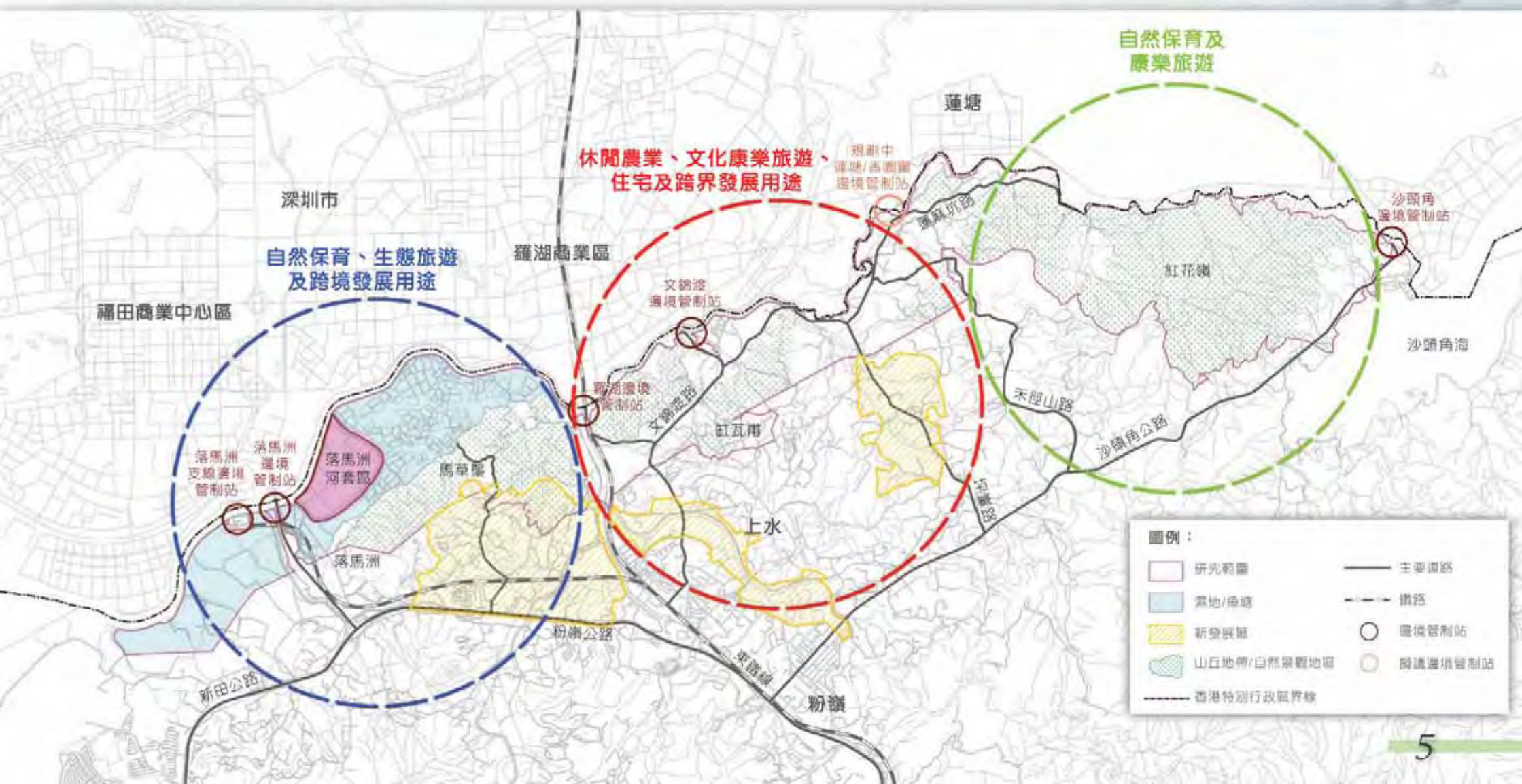
**創造更多發展商機
帶動經濟活化社區**



**尊重當地文化傳統
提高社區生活質素**

研究範圍 - 發展概念

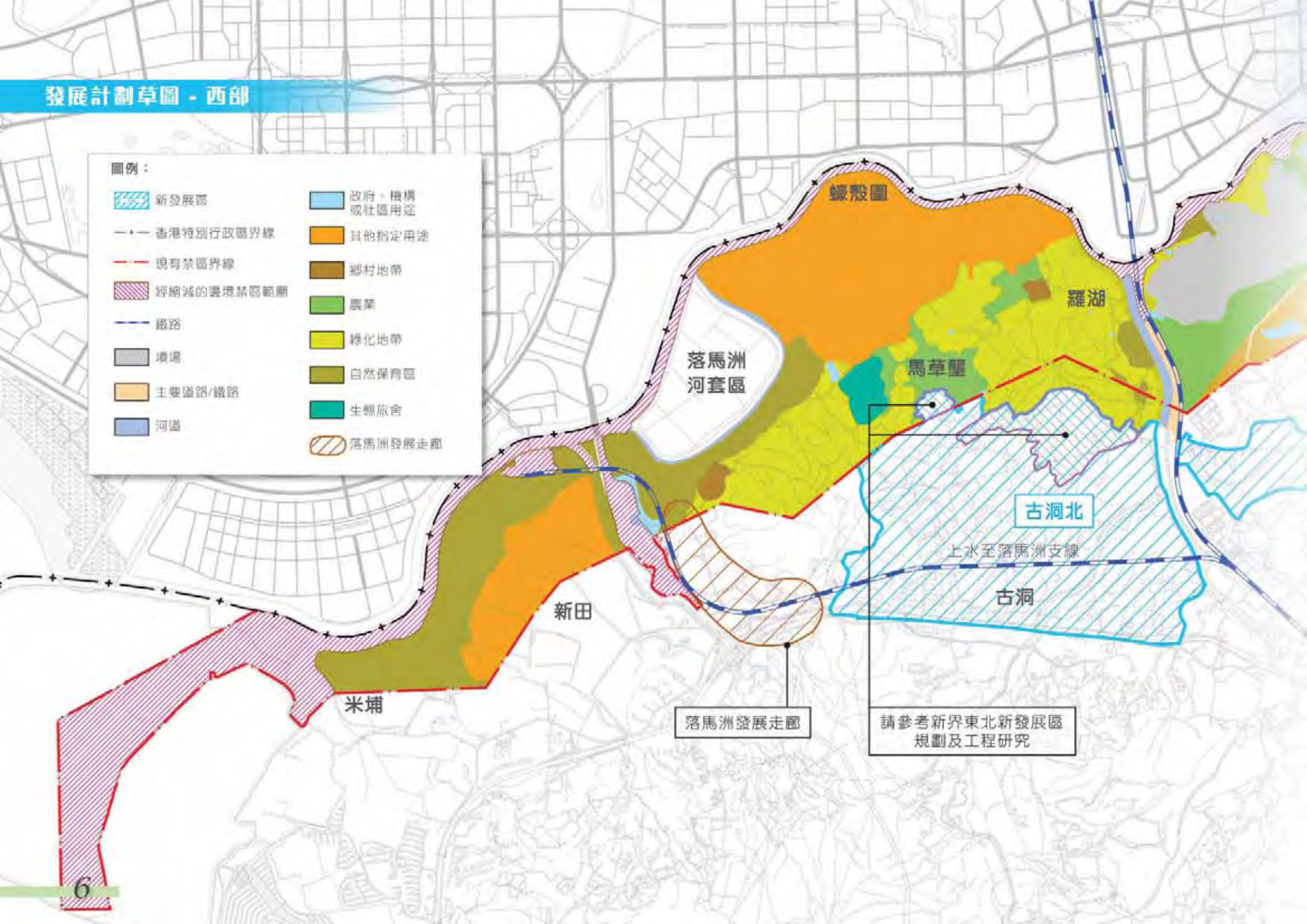
由於研究範圍的東部和西部擁有天然和生態資源，故這兩部分的土地用途建議以保育和康樂用途為主；而西部因毗鄰落馬洲河套區，可作跨界用途。中央部分有零星鄉村和農地，文化遺產資源豐富，故此該部分的土地用途主要作休閒農業及推廣文化康樂旅遊，並充分利用邊界的地理位置，作合適的住宅及跨界發展用途。



發展計劃草圖 - 西部

圖例：

- | | |
|--|--|
|  新發展區 |  政府、機構或社區用途 |
|  香港特別行政區界線 |  其他指定用途 |
|  現有禁區界線 |  鄉村地帶 |
|  經縮減的邊境禁區範圍 |  農業 |
|  鐵路 |  綠化地帶 |
|  墳場 |  自然保育區 |
|  主要道路/鐵路 |  生態旅舍 |
|  河道 |  落馬洲發展走廊 |



西部

米埔至羅湖一帶



研究範圍西部及其附近的連繫

研究範圍西部主要是具生態價值的濕地、魚塘和山丘地帶，佔地約930公頃，可作自然保育、生態旅遊及跨界發展用途。

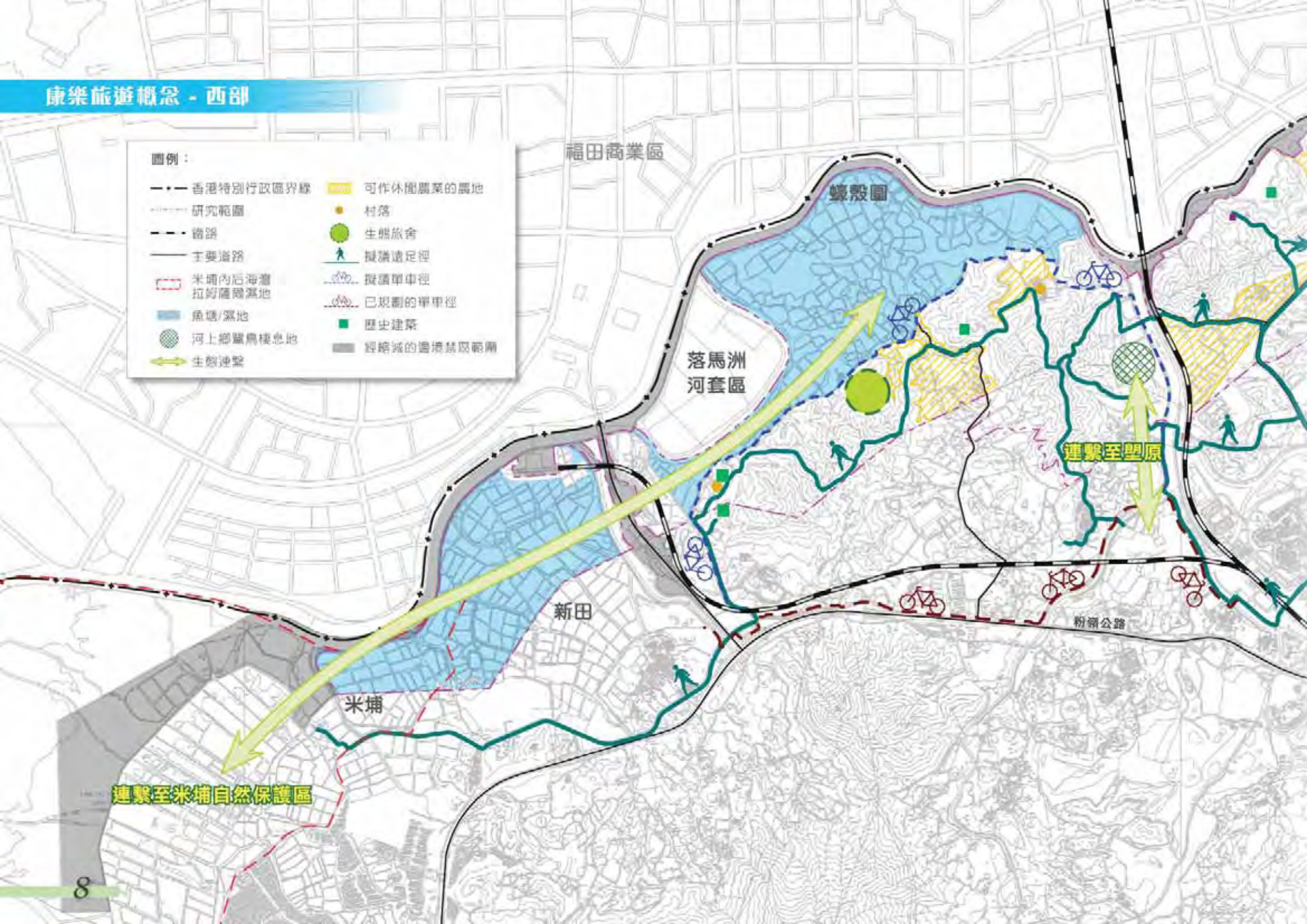
米埔、新田及蠔殼圍的濕地魚塘是候鳥的棲息覓食地，屬於后海灣濕地生態系統的重要部份，形成的生態連繫須加以保護。其餘的山丘、斜坡和林地，均是現有的綠化地帶，可供康樂、遠足、觀鳥等活動。

研究建議在西部鄰近落馬洲河套區和古洞北新發展區，闢設落馬洲發展走廊。該走廊連接古洞北新發展區，並毗鄰落馬洲過境口岸及其連接道路，可充當兩區之間的連繫。同時，由於擬議的落馬洲發展走廊非常接近落馬洲／皇崗口岸和落馬洲支線口岸，來往港深兩地的旅客前往該處亦相當便利，故日後該走廊的土地用途將與落馬洲河套區的發展互相配合，亦具潛力提供地區性的商業、購物及娛樂設施，以便支援落馬洲河套區未來的發展及滿足來往港深兩地旅客的需要。

康樂旅遊概念 - 西部

圖例：

- | | |
|-----------------|------------|
| --- 香港特別行政區界線 | 可作休閒農業的農地 |
| --- 研究範圍 | 村落 |
| --- 鐵路 | 生態旅舍 |
| --- 主要道路 | 擬議遠足徑 |
| 米埔內后海灣
拉姆薩濕地 | 擬議單車徑 |
| 魚塘/濕地 | 已規劃的單車徑 |
| 河上綠帶棲息地 | 歷史建築 |
| 生態連繫 | 經綠化的邊境禁區範圍 |



西部 米埔至羅湖一帶

除了自然保育外，可善用現有的自然生態資源，發展可持續的生態及農業旅遊：

- 建議在馬草壚的山坡約14公頃土地設立全港首個生態旅舍，俯瞰蠔殼圍的大片魚塘、濕地，目的是為生態遊客提供幽靜的度假住宿設施。在考慮有關地點的自然景觀、地形和環境因素後，建議興建約80間旅舍，高度限制為6米，通過建築設計和節能措施，推廣綠色生活，並盡量減低對附近地區的視覺、環境和生態可能構成的影響。
- 馬草壚一帶的農地同時可結合附近的自然生態環境，發展休閒農業，如已廢棄的龍溪公立學校校舍，可改裝成生態旅遊教育中心，作度假營或其他康樂設施用途，推廣生態旅遊發展。該處可連接現有的遠足徑和擬議的單車徑路線，讓公眾可漫步或踏單車欣賞魚塘、鷺鳥林及風水林等自然景觀。



蠔殼圍



擬議生態旅舍



單車徑



中部

羅湖至香園圍一帶

研究範圍中部有較多村落、傳統建築和農業用地，佔地約870公頃，可作休閒農業、文化康樂旅遊、住宅及跨界發展等用途。

這部份的發展計劃草圖旨在保育現有的鄉郊特色，結合鄉村文化和自然景觀，協助發展休閒及文化康樂旅遊，以吸引遊人，促進當地的經濟發展。

雖然部分農田已被廢棄，但是近年來休閒耕種漸受歡迎，越來越多市民喜愛農耕活動或在假日耕種。非政府機構、社會企業、商業機構和學校經常舉辦有關活動，包括親自採摘農作物、農莊住宿生活、有機農耕體驗、租地自耕、兒童愛畜動物園、手工藝製作和園藝治療等。透過鼓勵復興研究範圍內的休耕農地，提供機會進行更多經濟活動，不但有助促進農業旅遊和振興社區經濟，同時也可保存鄉郊風貌和傳統。

發展計劃草圖 - 中部

圖例：

- | | |
|--|--|
|  新發展區 |  政府、機構或社區用途 |
|  香港特別行政區界線 |  其他指定用途 |
|  現有禁區界線 |  鄉村地帶 |
|  綠網線的邊境禁區範圍 |  農業 |
|  鐵路 |  綠化地帶 |
|  墳場 |  住宅 |
|  跨境服務 (文錦渡發展走廊) |  自然保育區 |
|  主要道路/鐵路 |  康樂 |
|  綜合發展區 |  規劃中連地/香園圍邊境管制站 |
|  河道 | |

羅湖

文錦渡

老鼠嶺

恐龍坑

有機種植 品質保證

擬議的
東部過境通道

擬議蓮塘/香園圍口岸

香園圍

打鼓嶺

坪壆及打鼓嶺

坪壆



休閒農業



康樂旅遊



文化旅遊



中部

羅湖至香園圍一帶

建議在適合地點如香園圍一帶擬議發展作戶外康樂用途，如騎馬、露營、寵物訓練和歷奇遊戲等。

為了配合在禁區開放後的旅遊發展，當地的鄉村可作為主要的活動中心，在合適的地點開設區內的配套商業和零售用途，如商店、咖啡店、農家菜、農作物銷售、農墟市場、提供導賞和民宿服務等，為推廣農業、生態及文物旅遊、遠足、踏單車和戶外康樂活動提供支援。

在現有的遠足徑可加設文物主題，串連多個具有文化遺產價值的建築物，景點和建築群組，並與富文化特色的村落和農耕活動融合起來，推廣文化觀光旅遊。同時亦可透過綠化地帶的規劃保育現有的山丘、林木與臺地，以保存傳統的鄉郊景觀和鄉村的生活空間。



香園圍村

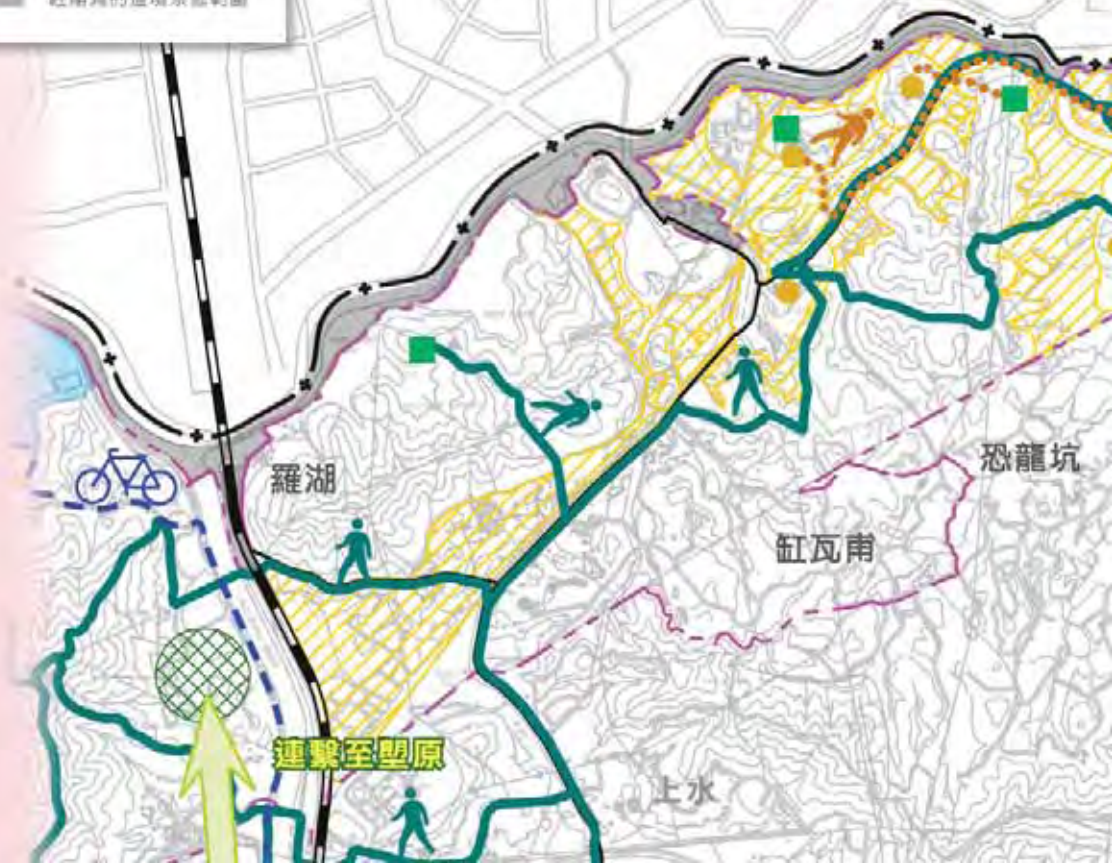


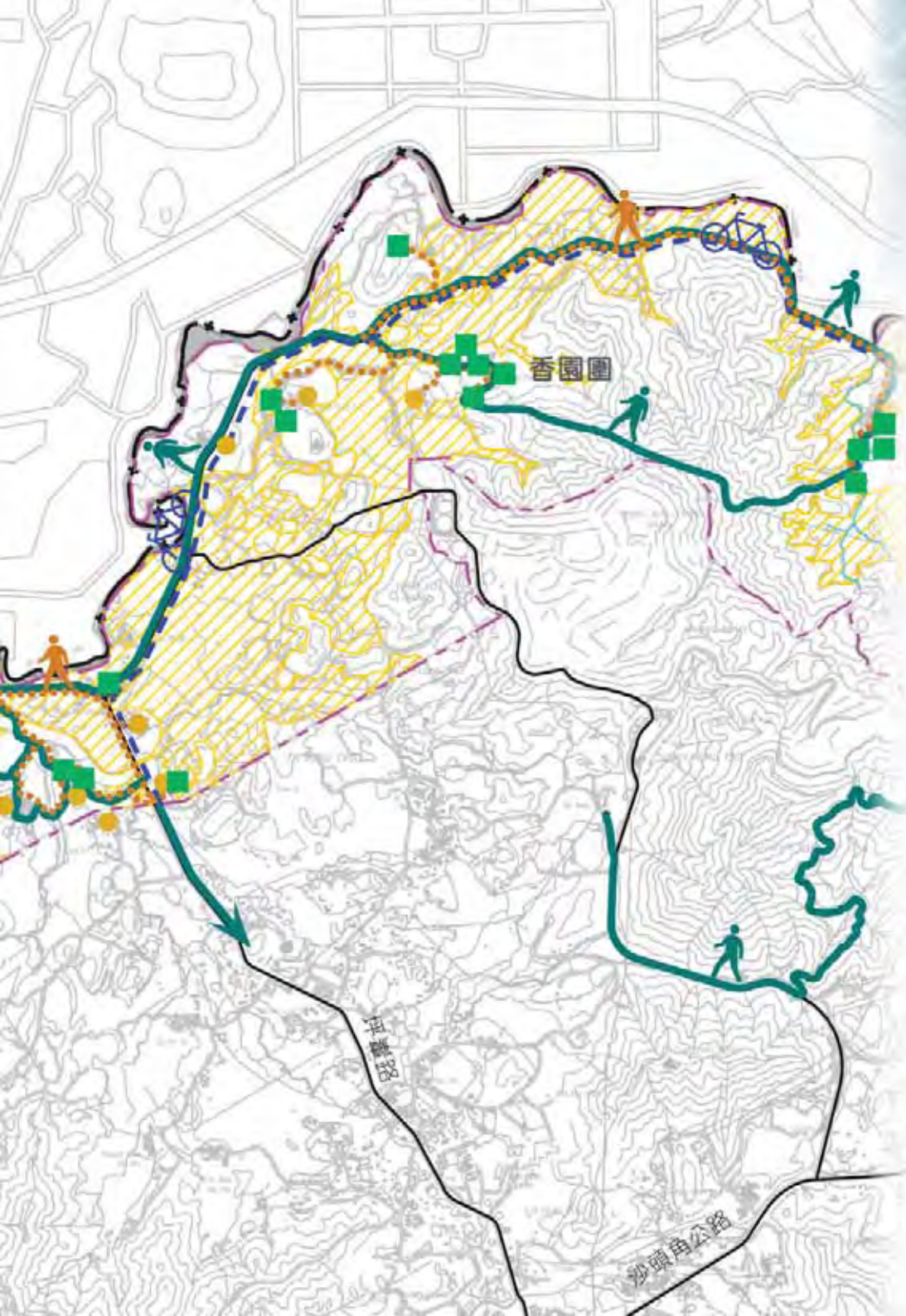
風水林

康樂旅遊概念 - 中部

圖例：

- 香港特別行政區界線
- 研究範圍
- 鐵路
- 主要道路
- 河上鄉鎮及棲息地
- 運河/水塘
- 休閒農業及康樂用途
- 村落
- 擬議遠足徑
- 擬議文物徑
- 擬議單車徑
- 歷史建築
- 經縮減的邊境禁區範圍





山丘地帶



長山古寺



推廣文化觀光旅遊



中部

羅湖至香園圍一帶

發展計劃草圖亦建議將合適地點如前採泥區作低密度住宅發展，既可善用土地資源，亦可改善環境及逐步取締現時露天貯物用途。

- 擬議的缸瓦甫綜合發展區利用現有約7公頃已平整的土地興建低密度住宅。屋宇的設計應融入綠化色彩和環保建築特色，並採用適當的環保措施，如低碳排放、節能設計、循環用水系統和減少廢物措施等，以推廣可持續生活的概念。地積比率約可達1.5倍，建築物高度由3至6層不等。
- 在恐龍坑附近地區約10公頃的土地，現時主要用作露天貯物及停車場等用途，為了進一步改善該區環境，建議容許住宅發展，地積比率及建築物高度上限為0.75倍及4層，與鄉郊景觀互相協調。



缸瓦甫前採泥區



擬議缸瓦甫住宅發展



恐龍坑露天貯物場



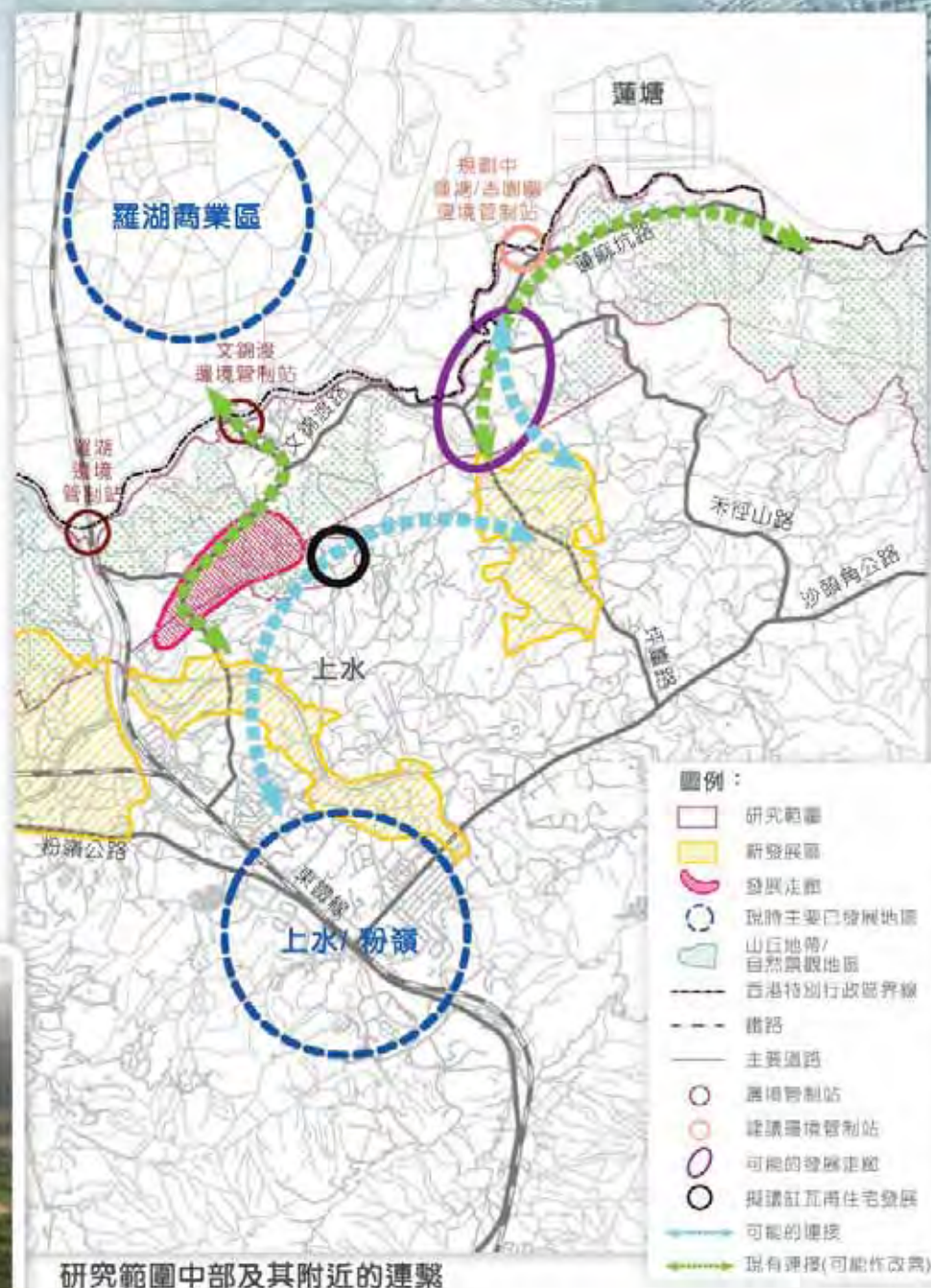
缸瓦甫



恐龍坑

為了充分利用邊界的地理位置，毗鄰文錦渡口岸以南約40公頃的地區有潛力發展支援設施，為跨界貿易、物流活動提供支援，例如批發中心、貨倉、陳列室、特賣場、大型產品(傢具、陶瓷、園藝裝飾及機械零件等)的展覽和陳列場地。此外，該區可提供相關的商業及零售服務，例如食肆、店舖、服務行業、超級市場及加油站等，供附近及深圳羅湖區居民使用。發展須配合該區主要的鄉郊景觀特色及不會造成污染，建議的地積比率及建築物高度分別不超過0.4倍及9米。

蓮塘/香園圍新口岸以南的地區，毗鄰坪輦/打鼓嶺新發展區，具長遠發展潛力。在配合地區策略性發展及不損害鄉郊環境的前題下，可作發展走廊用途，包括較大型的鄉郊市集、農產品展覽、度假住宿服務及商業零售設施等，促進本土經濟發展。



研究範圍中部及其附近的連繫



文錦渡路旁露天貯物場



文錦渡邊境管制站

東部

香園圍至沙頭角一帶

發展計劃草圖 - 東部

研究範圍東部主要是山嶺地帶，有豐富的自然生態資源，佔地約900公頃，可作自然保育及康樂旅遊用途。

這部份的特點是廣闊的紅花嶺與其周邊的山丘林地，具備作為郊野公園的條件，有高度的保育價值，景觀優美，並可發展作康樂用途。擬議的郊野公園佔地約476公頃。範圍包括具特殊科學價值的蓮麻坑鉛礦，以及連接八仙嶺郊野公園和深圳梧桐山國家森林公園的生態走廊。

在擬議的紅花嶺郊野公園兩旁，有數個環境清優的村落，擁有傳統的風水林和風水塘，富歷史文化特色，可由現有的遠足徑和擬議的單車徑路線連接。已廢棄的學校校舍，則可作度假營、博物館或旅遊推廣中心。加上具特殊科學價值的蓮麻坑河溪，以及其他可在周邊範圍發展的農耕及康樂用途，相信可吸引遊人，逐步將該區發展成一個生態、康樂及文化旅遊點。



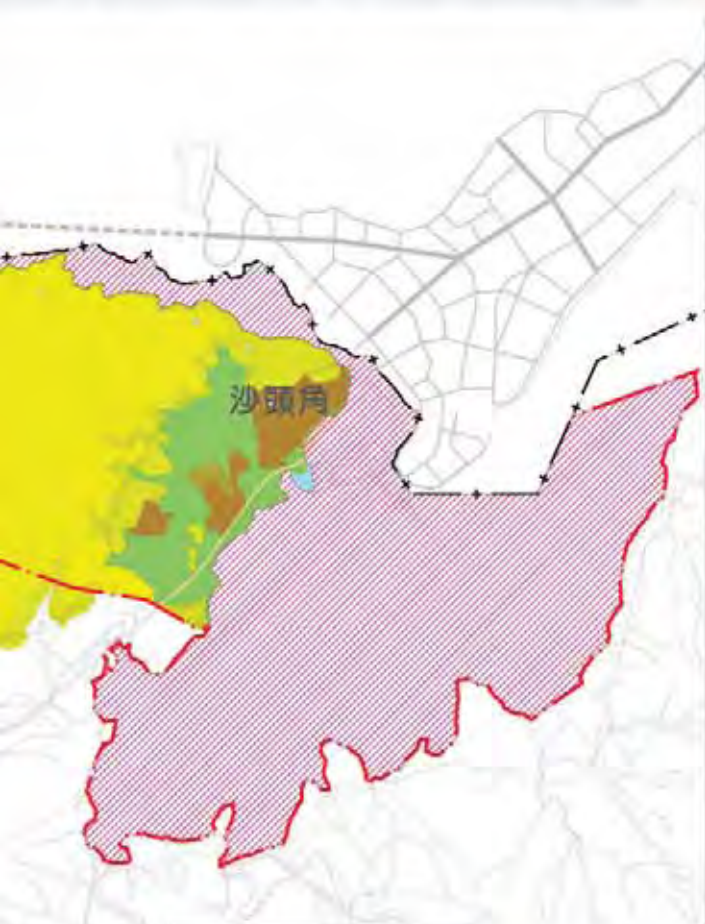
紅花嶺



蓮麻坑河溪

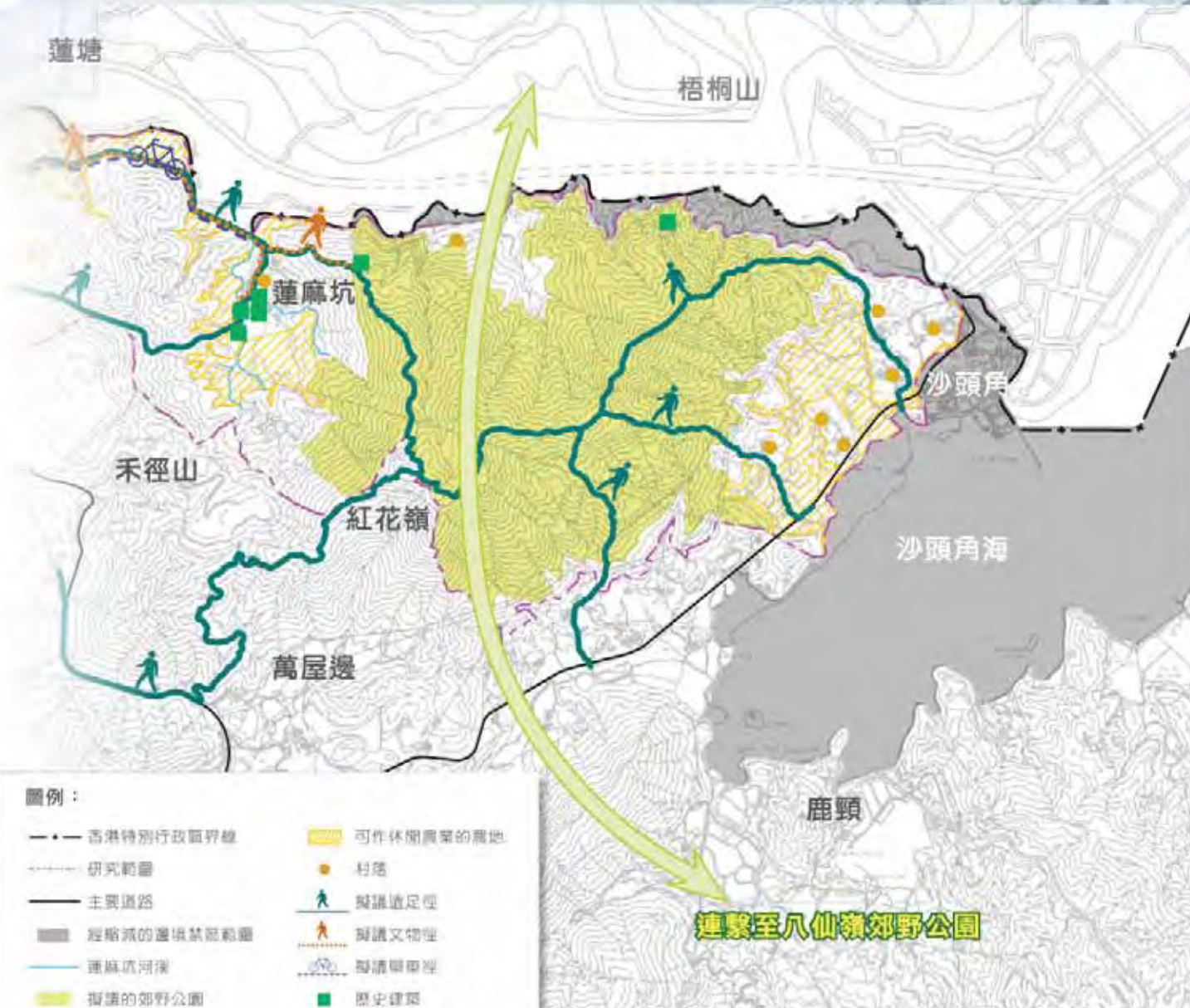


康樂旅遊概念 - 東部



圖例：

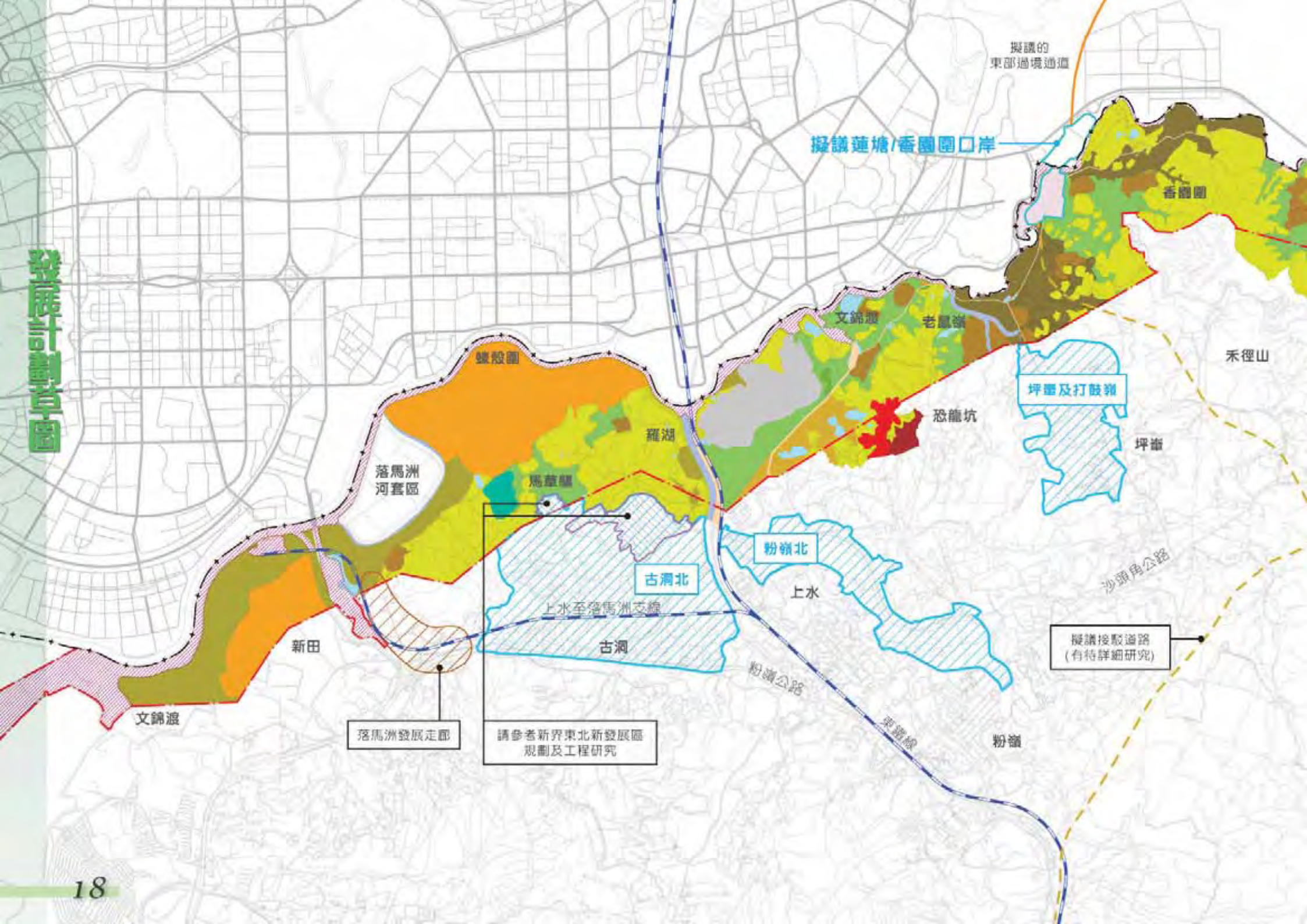
- | | |
|---------------|-----------|
| --- 香港特別行政區界線 | 鄉村地帶 |
| --- 現有禁區界線 | 農業 |
| ▨ 經縮減的邊境禁區範圍 | 綠化地帶 |
| ▨ 主要道路/鐵路 | 自然保育區 |
| ▨ 政府、機構或社團用地 | 農地 |
| ▨ 郊野公園 | 具特殊科學價值地點 |



圖例：

- | | |
|---------------|-----------|
| --- 香港特別行政區界線 | 可作休閒農業的農地 |
| --- 研究範圍 | 村落 |
| --- 主要道路 | 擬議遠足徑 |
| ▨ 經縮減的邊境禁區範圍 | 擬議文物徑 |
| --- 蓮麻坑河溪 | 擬議單車徑 |
| ▨ 擬議的郊野公園 | 歷史建築 |
| ↔ 生態連繫 | |

連繫至八仙嶺郊野公園





總覽

- 由於研究範圍大部份為濕地、山丘地帶及自然景觀，除了保護及善用這些生態資源外，我們建議推廣以自然生態、文化及農業康樂為本的旅遊活動，活化區內的建築物。
- 配合相關設施，並將現有的山徑連接起來，形成一條由東至西約30公里長的遠足徑，把區內的自然生態以景觀、文化景點、活動中心及住宿地點連繫起來，從而提高康樂旅遊的整體吸引力，為地區帶來活力，推動經濟發展。
- 在顧及該區的自然環境的情況下，建議在合適的地點作適當的發展。同時，計劃中的落馬洲河套區、蓮塘／香園圍新口岸以及古洞北、粉嶺北、坪輦／打鼓嶺「三合一」新發展區與我們的研究息息相關，發展計劃草圖的建議可配合全港整體策略性發展，加強港深的聯繫，及促進新界北部的融合發展。
- 發展計劃草圖已預留足夠的土地，讓鄉村井然有序地發展，並建議改善基礎和服務設施，提升社區生活質素，同時應付區內未來的人口增長和遊客需求。

土地用途概況

圖例：

- | | |
|---------------|----------------|
| 新發展區 | 政府、機構或社區用途 |
| 香港特別行政區界線 | 其他指定用途 |
| 現有禁區界線 | 郊野公園 |
| 經鄰城的邊境禁區範圍 | 鄉村地帶 |
| 鐵路 | 農業 |
| 具特殊科學價值地點 | 綠化地帶 |
| 墳場 | 住宅 |
| 跨境服務(文錦渡發展走廊) | 自然保育區 |
| 主要道路/鐵路 | 康樂 |
| 綜合發展區 | 生態旅舍 |
| 河道 | 規劃中蓮塘/香園圍邊境管制站 |
| | 落馬洲發展走廊 |

土地用途	面積 (公頃)	土地用途	面積 (公頃)
自然保育區	210.0	生態旅舍	14.3
其他指定用途	323.8	鄉村地帶	107.2
農業	317.9	具特殊科學價值地點	0.4
綠化地帶	800.2	政府、機構或社區用途	31.2
康樂	140.4	墳場	92.3
郊野公園	476.3	規劃中蓮塘/香園圍邊境管制站	23.2
跨境服務(文錦渡發展走廊)	40.4	河道	24.2
綜合發展區	16.2	主要道路/鐵路	21.2
住宅	10.5		

總計

2649.7

實施建議

本研究建議的土地用途和規劃大綱，會作為制定法定圖則的基礎。為減少出現違例發展，規劃意向是在新邊境禁區界線生效前，把被釋放的土地納入法定圖則，受《城市規劃條例》的監管。

政府會提供基建設施及改善鄉郊環境，例如改善現時的文錦渡路、蓮麻坑路和一些鄉村道路。

政府同時亦鼓勵私人參與，在發展計劃草圖建議的規劃意向及土地用途框架下，我們歡迎私人機構、志願團體或土地擁有人提交相關的發展建議，包括香港首個生態旅舍、缸瓦甫及恐龍坑的住宅發展、有助跨界活動的發展走廊，以及在農地或魚塘發展的休閒農業及康樂旅遊。

此外，有關私人擁有的文化遺產資源，有興趣的人士可提交相關的活化建議，並申請資助進行保育，開放供公眾參觀。

至於建議發展的生態旅舍，我們參考了有關的研究報告及國際的標準和經驗，制定一些選址、設計及設施的標準和準則，並考慮計劃推出生態旅舍發展指引。除了馬草壚外，亦歡迎私人機構按照有關指引，就合適地點提交同類建議，例如在蠔殼圍涵蓋的地區，可提出規劃發展建議供城市規劃委員會審批。



道路工程



擬議生態旅舍



擬議生態旅舍

政府就開放邊境禁區所作出的建議，締造了適當的發展機會，為經濟、環境及社區帶來一定的效益，包括：

經濟	環境	社區
• 引進生態、文化及農業旅遊和康樂及休閒設施，可以創造就業機會和帶動本土經濟／旅遊活動 • 人口估計將會增加至30,000多人，及提供4,000多個就業機會，帶來經濟及發展機會 • 善用邊境位置優勢，加強深圳和香港的合作和聯繫	• 利用自然生態及文化遺產資源，除可締造商機外，亦可有效推廣及保護這些資源 • 透過新的土地用途及發展，以及提升現有道路的安全標準，推動改善鄉郊環境 • 推動自然生態教育及康樂活動，提高公眾對保護自然生態的意識，同時讓遊人有更多機會欣賞大自然優美景色 • 透過生態旅舍及環保建設所採用一系列的環保設施(包括使用循環再用物料和節省能源的太陽能系統)，推廣環保及可持續發展意識	• 透過生態及農業旅遊等，推動本土經濟亦有助活化社區 • 善用文化遺產資源，提升社區對文化資源的認受性 • 提供足夠土地供原居民興建小型屋宇 • 改善交通和基礎設施，配合地區發展，提升社區生活質素及社會發展的機會

在未來約二十年間，我們展望從邊境禁區釋出的土地會繼續保留作香港和深圳之間的綠色緩衝區，除可作為重要的視覺調劑地帶外，更可紓緩熱島效應。在該區內可進行文化遺產旅遊和生態旅遊、休閒耕種、康樂活動和低層住宅的發展項目，建設規模與鄉郊的環境和景觀互相配合。與此同時，區內可設有多條發展走廊，通過現有和計劃興建的邊境管制站，把深圳市區與新界的新發展區和新市鎮聯繫起來。規劃是持續的過程，長遠而言，情況或會有轉變，我們亦可能須重新審視此地區的功能，將該區用作切合當時情況的恰當用途。

展望

我們會考慮在第二階段社區參與所收集的意見，進一步改善發展計劃草圖的建議，為日後區內發展提供指引，並作為制定及修改有關法定圖則的基礎。

歡迎您在二零零九年十二月三十一日前提交書面意見：

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：您亦可以通過本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

我們更設立了一個網上討論區，歡迎您到此討論各項研究建議：

http://www.pland.gov.hk/misc/FCA/frontier_chi/frontier_c10.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/misc/FCA/frontier_chi/frontier_c.htm

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（包括上載於適合的網頁）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。

注意：

此摘要內刊載的圖則及相片僅供參考。