

## 立法會發展事務委員會

### 邊境禁區土地規劃研究一 第二階段社區參與活動的報告和建議發展計劃圖

#### 目的

本文件向議員簡介「邊境禁區土地規劃研究」(下稱「研究」)第二階段社區參與活動的結果，以及為該區制定建議發展計劃圖作為制定法定規劃圖則的基礎。

#### 背景

2. 我們進行研究的第二階段社區參與活動時，曾於二零零九年十一月二十四日就為從邊境禁區釋出的土地而擬備的發展計劃草圖，諮詢發展事務委員會(立法會文件編號CB(1)396/09-10(07))。在二零零九年十月至十二月期間，我們舉辦了一連串社區參與活動，包括簡介會、公眾論壇和實地考察。共接獲 37 份書面意見，有關意見已上載至研究的網頁([http://www.pland.gov.hk/pland\\_en/misc/FCA/frontier\\_chi/frontier\\_c.htm](http://www.pland.gov.hk/pland_en/misc/FCA/frontier_chi/frontier_c.htm))。

#### 主要的公眾意見

3. 第二階段社區參與活動所收集的公眾意見普遍認為發展計劃草圖的建議方向正確，力求根據可持續發展原則，在發展和保育之間取得適當平衡。不過，一些團體及個人對發展計劃草圖提出下列意見：

- (a) 僅預留少量土地用作發展，可能會不利於加強與深圳的融合和聯繫。部份人士促請當局在這具策略性的邊界地理位置，進行更多高科技和商業發展；

- (b) 由鄉事委員會代表的區內居民認為，把他們的土地指定為「綠化地帶」或「自然保育區」的做法並不公平。他們要求當局給予賠償或發展機會；
- (c) 環保團體擔心，在邊境禁區的土地釋出後，違例發展可能會侵入該區，自然環境因而會受到影響。他們建議限制重型車輛進入該區，以防止非法傾倒活動。他們也認為，蠔殼圍地區的擬議公私營界別合作模式不能有效達到保育的目的。反之，他們建議當局進行收地和非原址換地，以便進行保育；以及
- (d) 原居民村村民要求當局根據 20 年或以上的小型屋宇需求，擴展鄉村式發展的用地，而不是按現行的做法，以 10 年的需求為依據。

#### 對公眾意見的回應

4. 對於接獲的公眾意見，我們的主要回應概述如下：

- (a) 由於研究範圍位處禁區，該範圍內廣泛地區的自然環境一直得以保存，在生態和景觀方面均有很高的價值。研究範圍大部份為魚塘、山地、自然景觀區、風水林、墓地和河流／溪澗，它位處北面高度都市化的深圳市和南面現有的新市鎮及擬議的新界東北新發展區之間。研究範圍應避免過度發展，以防止城市用地無序的擴展，並保存現有的生態資源和鄉郊環境。這並配合「香港 2030」研究為全港發展制定的策略性規劃大綱，把新發展區及在市區和新市鎮內騰空及未予充分運用的土地訂為優先發展區；
- (b) 在保育生態和環境易受影響地區的同時，我們亦建議善用空置土地或荒廢農地，在研究範圍內適當的位置進行規模和形式合宜的發展。例如，我們建議在馬草壟興建生態旅舍，在缸瓦甫和恐龍坑進行住宅發展，在鄰近往返口岸的主要道路附近的發展走廊設置跨界貿易／物流、商業和購物、娛樂、休閒和旅遊等用途。發展走廊亦可納入多種用途，包括高科技、商業和創意工業。擬

議的土地用途大綱可因應香港長遠發展需要的轉變，在將來再重新研究；

- (c) 在研究完成後，我們會制定法定規劃圖則，把圖則所涵蓋的地區納入《城市規劃條例》的管制。如有需要，當局會考慮實施妥善的交通管制措施。擬議的公私營界別合作模式可在不影響有關地區生態價值的前提下，作為考慮在私人擁有的土地進行適當發展的機制。此舉符合新自然保育政策，根據這項政策，當局可採用管理協議和公私營界別合作模式，新田和蠔殼圍是新自然保育政策下被列為 12 個須優先加強保育的地點之一；以及
- (d) 參照 10 年的小型屋宇需求以劃定「鄉村式發展」地帶的做法符合現行政策。在發展計劃草圖的擬議「鄉村式發展」地帶內，已預留足夠土地應付 10 年的小型屋宇發展需求。我們會監察有關情況，並按需要檢討「鄉村式發展」地帶的界線。

### 建議的發展計劃圖

5. 我們在考慮社區參與活動所接獲的公眾意見後，在為研究範圍擬備建議的發展計劃圖時，曾進行進一步技術評估，並按需要修訂若干建議，以達至在發展和保育之間取得平衡的目標。建議的發展計劃圖(圖 1)建議採納可持續的規劃大綱，保留現有的鄉郊風貌和尊重當地的傳統及生活方式，又不破壞生態和環境易受影響的地區。願景是把研究範圍保留為自然保育、文化遺產及可持續用途地帶。研究範圍的東部和西部建議作自然保育、靜態康樂和旅遊用途，中部則進行低密度住宅和文化旅遊發展，以善用土地資源。研究範圍中部有零散的村落和農地，亦可用作推廣休閒農業、農業旅遊和各類戶外康樂活動，以振興當地的經濟。

6. 為了充分利用接近口岸的優越地理位置，發展計劃草圖建議沿着落馬洲和文錦渡附近的主要跨界交通通道闢建發展走廊。擬議的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。擬議的文錦渡發展走廊可發展作各種跨界支援服務和後勤用途，以滿足香港及深圳居

民的需要。日後亦可沿着連接蓮塘／香園圍新口岸的主要道路物色同類發展走廊。

7. 除了跨界貿易／物流、商業和購物用途外，建議的發展計劃圖已按照公眾在第二階段社區參與活動所提的建議，在擬議的發展走廊加入更多高增值用途，如高科技工業和創意工業。除上文第 4(b)段所述的生態旅舍及住宅發展外，我們亦已在沙頭角劃定額外的 12 公頃土地，用作康樂用途，以配合一項私人提出的建議。這項建議大致符合研究的規劃願景和要求，利用荒廢農地推動休閒和環保農業及文化和康樂旅遊。

### 未來路向

8. 我們會根據建議的發展計劃圖，為將從邊境禁區釋出的土地制定法定規劃圖則。並會在這些土地從邊境禁區釋出前，根據《城市規劃條例》的條文展示有關法定圖則。任何就邊境禁區土地用途建議提出的進一步意見，將會在法定規劃過程中考慮。

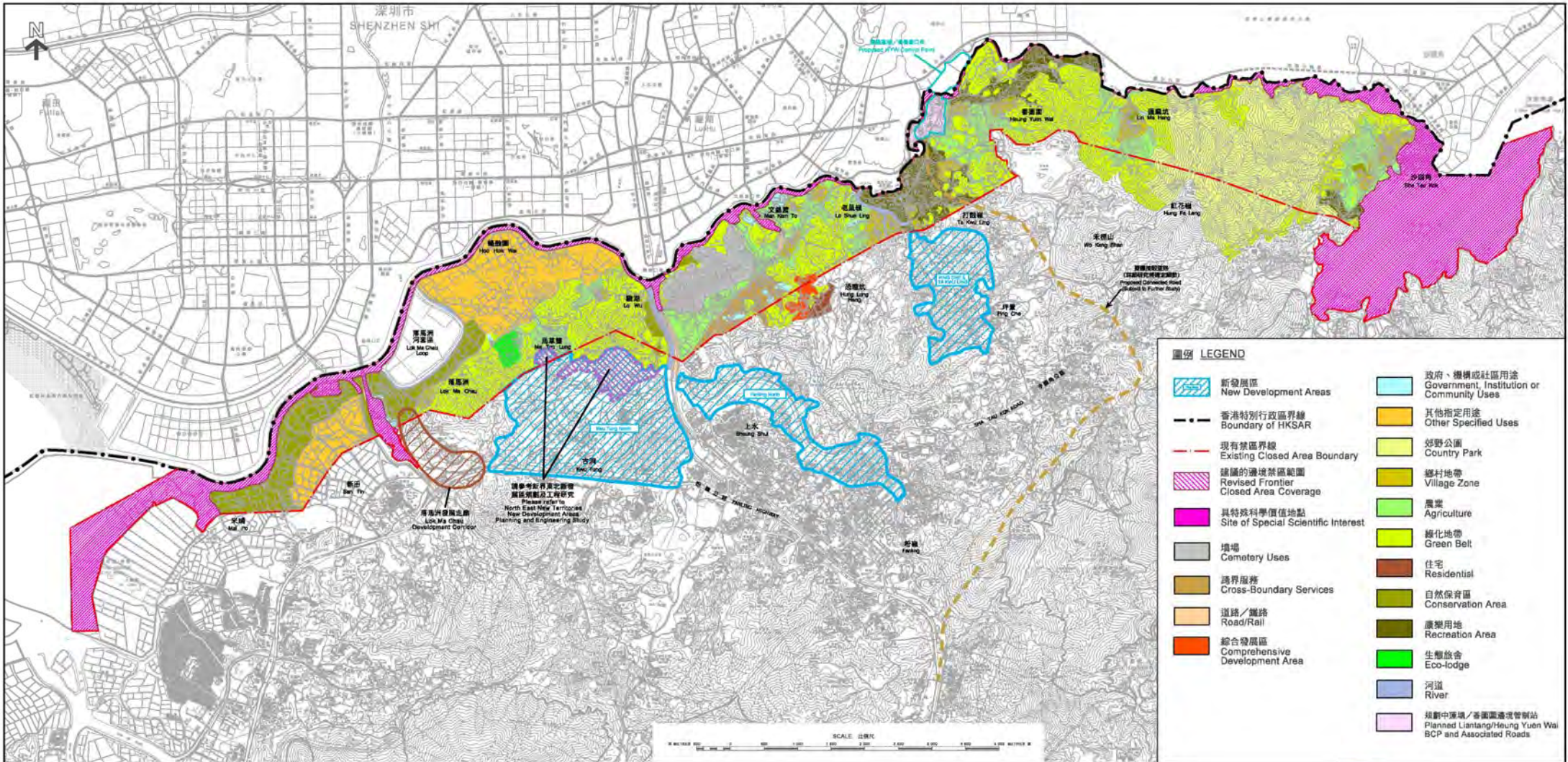
### 附件

#### 圖 1 建議的發展計劃圖

發展局

規劃署

二零一零年六月



**圖例 LEGEND**

新發展區 New Development Areas	政府、機構或社區用途 Government, Institution or Community Uses
香港特別行政區界線 Boundary of HKSAR	其他指定用途 Other Specified Uses
現有禁區界線 Existing Closed Area Boundary	郊野公園 Country Park
建議的邊境禁區範圍 Closed Area Coverage	鄉村地帶 Village Zone
具特殊科學價值地點 Site of Special Scientific Interest	農業 Agriculture
墳場 Cemetery Uses	綠化地帶 Green Belt
邊界服務 Cross-Boundary Services	住宅 Residential
道路/鐵路 Road/Rail	自然保育區 Conservation Area
綜合發展區 Comprehensive Development Area	康樂用地 Recreation Area
	生態旅舍 Eco-lodge
	河道 River
	規劃中蓮塘/香園圍邊境管制站 Planned Liantang/Heung Yuen Wai BCP and Associated Roads

此圖資料蒐集自多處來源例如規劃報告、報章新聞、研究文獻等，資料有特權關內地單位確認。此圖只供香港特別行政區政府內部使用。  
The information on this plan is extracted from various sources such as planning reports, newspapers and research papers, and has not been confirmed by the relevant Mainland authorities. This plan is confined to internal use of the HKSAR Government.

底圖版權由中國國家測繪局擁有。  
Base map copyright reserved by State Bureau of Surveying and Mapping of China.

邊境禁區土地規劃研究 - 建議的發展計劃圖  
Land Use Planning for the Closed Area - Recommended Development Plan

**規劃署**  
PLANNING DEPARTMENT

圖則編號  
Plan No. FCA\_SR\_10\_009\_18

日期  
Date 03/06/2010

圖 1  
Plan 1