

## 技術報告一甲 <基線更新及主要課題檢討> 摘要

### 簡介

#### 本技術報告的目的

本技術報告旨在為研究範圍提供一個概括的了解、定下研究範圍內的基線情況、記錄前「新界東北規劃及發展研究」(「新界東北研究」)完成以後與新發展區發展有關的主要改變、識別與新發展區有關的主要課題並以宏觀的角度去檢討過往在「新界東北研究」中曾識別的課題，務求促進現有研究的規劃及工程工作。

研究範圍的基線資料將會從土地用途、規劃、城市設計，社會經濟、運輸、基礎建設、環境、生態、地質、文化遺產、景觀及土地持有等方面進行更新。

### 前「新界東北規劃及發展研究」及形勢的轉變

#### 過往提出的發展建議

早前「新界東北研究」建議各新發展區的發展參數如下：

|         | 古洞北       | 粉嶺北      | 坪輦／打鼓嶺          |
|---------|-----------|----------|-----------------|
| 人口      | 約 100,000 | 約 80,000 | 不適用（沒有建議進行住宅發展） |
| 就業機會    | 約 16,000  | 約 2,500  | 2,300           |
| 最高地積比率  | 6.5       | 6.5      | -               |
| 最高建築物高度 | 46 層或以上   | 46 層或以上  | -               |
| 單位數目    | 約 40,900  | 約 30,800 | -               |

#### 規劃狀況的改變

本研究將考慮在「新界東北研究」完成以後在規劃環境上所出現的改變，當中包括：

- 區域發展的改變
- 房屋政策的改變
- 新的土地用途需求
- 新的自然保育政策
- 人口增長放緩
- 推出城市設計指引及空氣流通評估規定

#### 市民期望的改變

- 以人為本的規劃
- 優質生活環境
- 環保發展

## 技術報告一甲 <基線更新及主要課題檢討> 摘要

- 降低發展密度
- 公眾加強參與

### 土地用途及規劃

#### 現有土地用途

新發展區內現時大部分地區夾雜不同土地用途：小型住宅發展、零星村落、農地、濕地、露天倉庫及鄉郊工業。

#### 策略性位置 — 跨境活動日趨頻繁

古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區位於新界東北部及邊境禁區以南。由於鄰近跨境設施，佔地理優勢，拓展新發展區可把握香港與內地之間日益頻繁的經濟聯繫所帶來的契機。

#### 「香港 2030:規劃遠景與策略」研究提供的策略性指引

「香港 2030:規劃遠景與策略」研究（「香港 2030 研究」）建議拓展新發展區作混合用途，以及着重締造優質生活及工作環境，滿足區內人口長遠的需要。「香港 2030 研究」亦提出了以下策略性規劃指引 — 除了提供房屋用地外，新發展區亦可滿足其他土地用途需要，例如高增值、特殊、無污染工業和高等教育用途，並同時提供就業機會。

#### 主要基礎建設

現時在新界北部進行多項主要基礎建設項目，新發展區可能會對新發展區的發展有相互的影響，有關基礎建設項目包括：

- 開放邊境禁區內大部分的土地
- 落馬洲河套區的未來發展
- 蓮塘／香園圍的擬議邊境管制站

新發展區可與將會釋放的邊境禁區土地及落馬洲河套區一併進行規劃。新發展區亦可把握興建蓮塘／香園圍的擬議邊境管制站後區內人流大增所帶來的契機。

### 城市設計

#### 新發展區的城市設計考慮

- 締造一個有魅力、鼓勵社區交流及促進社會繁榮的綠色可持續城市環境；
- 建立一個既實用而又能迎合市場各界需求及促進行人活動的土地用途大綱；

## 技術報告一甲 <基線更新及主要課題檢討> 摘要

- 協助發展綜合公共交通系統，促進不同土地用途之間的連接，並鼓勵混合式土地用途以減少對汽車的依賴；
- 推廣以步行及單車作為新發展區內的交通選擇 — 建立適合步行的社區；
- 建立適當的發展規模及形態，以應付人口增長和公眾期望；
- 制定適當的發展規模及密度，以尊重當地的自然環境、文化和城市特色。

### 社會及經濟狀況

#### 人口及家庭特徵

- 古洞北在三個新發展區中擁有最高的人口。
- 現有新發展區內 65 歲或以上人口的比例比新界區的比例為高。
- 現有新發展區的平均住戶人數比新界區及全港高。
- 三個現有新發展區內的有人居住屋宇單位全為私人住宅。

#### 經濟特徵

- 古洞北在三個新發展區中擁有最高的勞動人口。
- 在古洞北及坪輦/打鼓嶺的勞動人口中，較大部份為從事「批發、零售、進出口貿易、飲食及酒店業」，而在粉嶺北的勞動人口中，較大部份為從事「社區、社會及個人服務業」。
- 較大部份古洞北及粉嶺北勞動人口的職位為服務工作及商店銷售人員，而較大部份坪輦/打鼓嶺的勞動人口為非技術工人。
- 「社區、社會及個人服務業」在新發展區中提供最多職位。

### 交通及運輸

#### 現有的公路及鐵路網絡

##### 道路

- 粉嶺公路及新田公路 - 連接北區及九龍市區的主幹道
- 馬會道及沙頭角公路龍躍頭段 - 上水及粉嶺新市鎮的主要道路網路
- 落馬洲路、文錦渡路及沙頭角公路馬尾下段/禾坑段 - 為跨境交通提供道路連接的郊區公路
- 青山公路古洞段 - 區域幹道

## 技術報告一甲 <基線更新及主要課題檢討> 摘要

### 鐵路

- 東鐵線 - 提供客運及過境列車服務
- 落馬洲支線 - 提供另一個過境途徑

### 新發展區附近已規劃/可能興建的道路及鐵路網絡

- 與落馬洲河套地區的連接
- 與蓮塘/香園圍口岸及有關道路的連接
- 北環線
- 廣州-深圳-香港高速鐵路(香港段)
- 擬議粉嶺繞道

### 主要交通及運輸問題

- 應研究設立鐵路站。
- 應於研究範圍內提供足夠的策略性公路容量。雖然粉嶺公路正進行道路擴闊工程，預計新發展區、邊境禁區、落馬洲河套區及過境車輛增長的額外交通將帶來更大的交通需求。
- 應研究其他的交通措施：
  - 減低對路面交通工具的依賴及減少興建大型道路
  - 於新發展區的周邊建設主要道路
  - 部分道路以下沉式興建
- 研究範圍附近其他相關及同步進行的規劃及工程項目：
  - 合約編號 CE 22/2006 (HY) 新界西北至新界東北單車徑 – 勘測、設計及建造
  - 合約編號 CE 60/2005 (TP) 邊境禁區的土地規劃 – 可行性研究
  - 舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路/粉嶺公路擴闊工程
  - 合約編號 CE 42/2006 (TP) 興建香港蓮塘/香園圍口岸及有關道路的前期規劃研究
  - 合約編號 CE 53/2008 (CE) 落馬洲河套地區發展規劃及工程研究 – 勘測
  - 合約編號 CE 45/2008 (CE) 蓮塘/香園圍口岸與相關工程 – 勘察研究

## 技術報告一甲 <基線更新及主要課題檢討> 摘要

### 基礎設施

#### 新發展區附近的現有主要基礎設施

- 石湖墟污水處理廠
- 上水濾水廠
- 東江及其他主要輸水管道
- 四十萬伏特高壓架空電纜及電塔

#### 與基礎設施有關的主要事項

- 擬議的新發展區應考慮到雨水排放系統整體計劃下的河道改善之工程規劃及設計。河道改善工程的有效程度將被列入渠務影響評估的一部份。如有需要，評估報告亦會提議紓減影響措施。
- 由於石湖墟污水處理廠的污水處理量並沒有考慮到擬議新發展區額外排出的污水量，為求應付額外排出的污水量及符合后海灣零排污的規定，污水處理廠將有需要進行擴建。
- 擬議之新發展區位於上水濾水廠的食水供應區內。為應付擬議新發展區將來的供水需求，上水濾水廠將有需要進行擴建。
- 在研究範圍內，東江的主要輸水管道和 40 萬伏特高壓架空電纜將會對規劃工作構成重大限制。

### 岩土狀況

#### 古洞北新發展區

- 經初步查閱天然滑坡記錄發現，以往的山體滑坡主要發生在該區域的北端，僅有少數山體滑坡發生在現有發展附近。
- 新發展區內可能出現的不良地質情況與“新田斷層及其相關的地質變異”及場地內的沖積層有關。
- 開發丘陵地區將會受到很多條件的限制，如需要進行大面積場地平整，主要與崩積層有關的天然斜坡不穩定性和人為因素導致的不穩定性問題。

#### 粉嶺北新發展區

- 經初步查閱天然滑坡記錄發現，該區以往沒有發生過山體滑坡。
- 新發展區內可能出現的不良地質情況與其西北面的“新田斷層及其相關的地質變異”及場地內的沖積層有關。

## 技術報告一甲 <基線更新及主要課題檢討> 摘要

- 開發丘陵地區將會受到很多條件的限制，如需要進行大面積場地平整，主要與崩積層有關的天然斜坡不穩定性和人爲因素導致的不穩定性問題。

### 坪輦/打鼓嶺新發展區

- 經初步查閱天然滑坡記錄發現，該區的南端曾發生過一次山體滑坡。
- 新發展區內可能出現的不良地質情況與“凝灰岩層的地質變異及其風化層”及場地內沖積層有關。

## 土地事宜

### 土地業權情況

|                          |                  | 古洞北新發展區 | 粉嶺北新發展區 | 坪輦/ 打鼓嶺新發展區 | 總數    |
|--------------------------|------------------|---------|---------|-------------|-------|
| 土地總面積 (公頃)               |                  | 500     | 260     | 240         | 1,000 |
| 可發展土地 (公頃)<br>(不包括山地和河流) | 政府土地 (a)         | 170     | 95      | 65          | 330   |
|                          | 私人土地 (b)         | 180     | 105     | 160         | 445   |
|                          | 總數 (c) = (a)+(b) | 350     | 200     | 225         | 775   |
| 私人土地 (公頃)<br>(佔可發展土地百分比) |                  | 51%     | 53%     | 71%         | 57%   |

### 主要土地課題

- 可發展土地中私人土地佔大部分
- 零碎的私有土地
- 收回有問題土地
- 原居民之小型屋宇需求
- 安置及賠償安排
- 土地業權人參與發展的訴求

## 環境

### 噪音影響

- 現時主幹道兩旁及鄰近工廠的地區受噪音影響。
- 現時練靶場及直升機升降坪所產生的噪音對鄰近發展造成噪音影響。
- 將來新發展區會以審慎的規劃方法盡量避免及減少噪音對環境的影響。

## 技術報告一甲 <基線更新及主要課題檢討>

### 摘要

#### 空氣質素

- 部份較接近主要幹道的地區受到汽車排放的影響。區內部份工業用地的煙囪排放亦會造成少量的空氣污染。此外，現有的石湖墟污水處理廠、沙嶺禽畜廢物管制中心及新界東北堆填區，亦會對鄰近發展構成臭味影響。
- 將來新發展區會以審慎的規劃方法盡量避免及減少對空氣質素造成影響。

#### 水質

- 現時新發展區位於雙魚河、梧桐河和平原河等的集水區內。整體而言，新發展區內較上游的河溪水質良好，但部份地區因較接近鄉村、農場和露天貨櫃場等污染源，已受水質污染影響。因此，將來新發展區內應考慮設置新的排污系統，以減少對水質污染的影響。

#### 危險裝置/堆填區氣體風險

- 上水濾水廠現為新發展區內唯一的潛在危險設施。濾水廠的鄰近地區或會受到其潛在風險的影響。因此，將來新發展區的規劃應對這些具有潛在危險設施的地區進行適當的風險評估。
- 部份新發展區位於修復中的馬草壟堆填區。因此，將來新發展區的規劃應對這些具有潛在堆填氣體風險的地區進行適當的風險評估，盡量避免及減少對未來發展造成影響。

#### 固體廢物

- 現時新發展區內的住宅、農地、小型工業等地區所產生的住宅、化學和牲畜廢物對環境構成一些影響。將來新發展區內的規劃應包括適當的廢物管理，以盡量減少廢物污染對環境的影響。

#### 土地污染

- 現時新發展區內鄰近小型工業和貨櫃場的地區可能已受到土地污染。因此，將來新發展區內的土地規劃應充份考慮土地污染的影響，並在發展前作適當處理，以減少對環境造成影響。

#### 生態

- 塋原濕地及河上鄉的保育重要性正不斷被受關注。根據《新自然保育政策》，河上鄉與塋原濕地已被列為須優先加強保育地點，並被國際鳥盟公認為重要的野鳥棲地。因此，將來新發展區內的土地規劃應充份考慮對具有重要生態價值地區的影響，以平衡生態保育和土地發展的需要。

#### 文化遺產

- 現時新發展區內具有豐富的文化遺產資源，這包括 1 處法定古蹟、1 處一級歷史建築、4 處二級歷史建築、1 處三級歷史建築及 3 個考古遺址。因此，將來新發展區的規劃應充份考慮對具有文化價值地區的影響，以平衡保護文化遺產和土地發展的需要。

## 技術報告一甲 <基線更新及主要課題檢討> 摘要

---

### **景觀和視覺**

- 為盡量減低對天然景觀的破壞，應保存山脊線(例如大石磨)、觀景廊、林木景觀和水體等。在新發展區的整體規劃之中，將融入新發展區現存的景物和地形，包括背景山脈的山脊線、景觀優美的地方、觀賞重要景觀的觀景廊，以保留當地現存的獨特風貌。