

專題便覽 2 — 建設以人為本的社區

專題便覽的目的

「新界東北新發展區規劃及工程研究」第一階段公眾參與活動主要是讓公眾明白這項研究的目標，了解發展古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺三個新發展區的主要議題，以及表達對新發展區的願景。我們希望透過討論以下四個議題，即「新發展區的策略性角色」、「以人為本的社區」、「可持續的生活環境」和「落實計劃安排」，收集公眾的意見。本專題便覽旨在為「以人為本的社區」提供背景資料，以便公眾就本議題參與討論。

1 背景

本港現有的新市鎮大都是在高速發展的壓力下開發，為急劇增長的人口提供住屋。同樣地，「新界東北規劃及發展研究」（下稱「新界東北研究」）在九十年代後期展開，當時的房屋需求殷切，該研究選定了古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺為合適的新發展區。

隨着人口增長放緩，住屋需求較九十年代後期預料為低，當局在 2003 年暫時擱置有關新發展區的建議，待「香港 2030 規劃遠景與策略」研究（下稱「香港 2030 研究」）進一步考慮是否需要拓展策略發展區。「香港 2030 研究」在 2007 年完成，研究建議落實部分新發展區的發展，以應付長遠的住屋需求，並創造就業機會。行政長官在 2007 至 08 年度的施政報告中，宣布籌劃新發展區，作為促進香港經濟增長的十大基礎建設項目之一。「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」）隨後在 2008 年 6 月展開，旨在制訂古洞北、粉嶺北和坪輦/打鼓嶺新發展區的修訂發展建議。

「香港 2030 研究」重新探討有關新發展區的建議，提出了以下策略規劃指引——除提供房屋土地外，新發展區亦會提供職位。新發展區在優質生活環境內發展較低密度的住宅，並提供便利的公共交通及社區設施，可為市民提供另類生活空間選擇。

為促進發展以人為本的社區，新發展區的土地使用組合和建築設計，必須能鞏固社會各階層的融合和社區歸屬感，並有助建設一個健康、公平的社會，照顧社會上不同背景和能力人士的需要，務求在規劃各類設施、基礎建設（硬件和軟件）和其他社會資源時，確保達到充足、多樣化、包容兼顧的目標。高效益、高效率的資源規劃有助我們建立支援完備的社區；而鞏固以人為本的社區，則有賴以人為先的良好規劃，亦即和諧均衡的建築環境和優良的城市設計。

2 和諧共融的社區

在和諧共融的社區，社交往還活躍，居民有平等機會從事工作、參與社會和社區活動。為締造和諧共融的社區，規劃時須考慮的社會特徵包括人口分布、房屋種類和職位比例等。新發展區的房屋種類、就業機會和社區設施必須多樣化，以滿足不同階層人士的需要，避免把任何組別或社會經濟階層的人士邊緣化。

專題便覽 2 — 建設以人為本的社區

早前「新界東北研究」建議各新發展區的設計規範如下：

	古洞北	粉嶺北	坪輦/打鼓嶺
人口	100,000	80,000	不適用(沒有建議進行住宅發展)
最高地積比率	6.5	6.5	-
就業機會(粗略估計)	16,000	2,500	2,300
單位數目(粗略估計)	40,900	30,800	-
各類房屋比例 (公營:資助:私人比例*)	26:18:56	36:33:31	-

*公營房屋指租住公屋，資助房屋指居者有其屋計劃(居屋)和私人機構參建居屋(私人參建)計劃

以上建議是在九十年代後期提出，至今未必能夠符合公眾對優質生活環境的期望。由於市民對較低密度發展的期望日漸殷切，我們須要詳細評估新發展區的最理想發展密度和人口總容量。此外，租住公屋與私人房屋的適當比例亦須審慎評估，以發展均衡的社區。雖然公營與私人房屋沒有固定的比例，但經驗證明，同一社區內如有不同收入的人士在不同種類的房屋居住，會較偏重一個種類房屋的社區為理想。我們亦須兼顧停建居屋和終止私人參建計劃等房屋政策的改變。

提供足夠和多樣化的就業機會，也是和諧共融社會不可缺少的重要因素。「香港 2030 研究」建議，除提供住屋用地外，新發展區亦可應付其他策略性的土地用途需求(如特殊工業和教育用途)，協助創造更多就業機會。我們除進一步探討在新發展區進行上述兩個特別用途的可行性外，亦會規劃新發展區的經濟/社會配套設施，以配合人口的發展，例如區內零售、服務和社區設施，以及工商業活動，為新發展區和原有的鄰近新市鎮的居民提供就業機會。不過，由於大部分就業機會仍集中在市區，因此，有需要在規劃新發展區時，較注重改善日後入住新發展區居民的交通運輸設施，確保他們有便捷的交通工具往來主要市區。

3 支援完備的社區

新發展區的設計，必須在社區網絡、康樂設施和商業設施方面均能自給自足。商業設施包括街市、超級市場和基本消費品、醫生、律師、旅行社和地產代理等的經營鋪位。為此，我們會在規劃的過程中，劃定適合的土地作商業、購物、公眾休憩用地和政府、機構或社區用途，從而預留足夠地方作零售和政府、機構或社區用途，確保居民不用長途跋涉便能以相宜的價錢，方便快捷地購得日用品和享用設施。政府、機構或社區用途用地和公眾休憩用地設施，亦可加強社區互動，鞏固社區網絡。

《香港規劃標準與準則》是制定各項社會和社區設施的規模、地點和土地需求的重要指引，並載列各項設施的最低標準。不過，該規劃標準及指引必須因應新發展區的當地情況靈活運用。

各項設施的提供必須切合時機，確保社區計劃的推行，能與新發展區陸續遷入的人口互相配合。根據其他新市鎮如天水圍的經驗，新市鎮發展初期，青少年和家庭主婦的比例都會偏高，因此在新發展區建設的初期，可能須要盡早提供康樂和社會福利設施，照顧這些特

專題便覽 2 — 建設以人為本的社區

定類別的人士，以鞏固社區網絡。同樣地，應充分照顧在新發展區內或附近的現有社群或鄉村，向他們提供足夠的社會支援。

提供的設施必須適當，如已獲劃出足夠的地方，我們應按某些人口組別的特別需要，顧及他們獨特的人口結構和社會特徵，靈活調撥資源，妥為調整服務性質。

4 規劃以民為先

為回應公眾人士對改善生活環境的期望，我們必須以新方法規劃和設計新發展區。根據「香港 2030 研究」，新發展區將會採用適當的規模和密度，讓市民有機會選擇另類生活環境。在規劃新發展區時，我們必須加倍重視建築物體積和城市設計。

「香港 2030 研究」並不建議新發展區採用傳統新市鎮的大型建築形式發展。新市鎮的規模將不超過現時一般新市鎮的四分之一大小，並提供較低密度的樓宇（近似早期新市鎮如沙田的地積比率）。是次新發展區研究，除了仔細評估最理想的發展密度外，亦會小心衡量兩個因素，即公眾對優質生活環境日趨殷切的期望，以及善用已規劃的鐵路基建帶來的機遇。

在考慮適當的建築物體積時，必然會同時研究建築物的合適高度。我們可能會參考傳統的建築布局，採用梯級式建築高度分布，最高的建築物位於市中心，最矮的建築物則分布在市鎮邊界。我們亦須適當考慮建造綠色建築物、以專用設計保障環境敏感地方等。

根據規劃意向，新發展區要創造宜居住的環境，讓市民舒適地生活、工作、玩樂。良好的城市設計，不可缺少觀景廊、通風廊、布局妥善的休憩用地、無障礙行人道綜合網絡、海濱通道設施、優質的「微環境」，以及充滿活力而且多姿多采的街頭文化，以提高社區歸屬感。

5 您的意見

為協助進行下一步工作，歡迎閣下就以人為本的社區提出意見：

- 如何在新發展區建立一個和諧共融的社區？
 - 均衡的人口結構
 - 私營與公營房屋的比例
 - 高/中/低發展密度（「香港 2030 研究」建議：地積比率近似早期的新市鎮如沙田）
 - 提供哪幾類本地就業機會
- 您認為新發展區應提供什麼設施，以鼓勵社會共融以及培養對社區的歸屬感？
 - 公眾廣場和公民坊
 - 公園/花園
 - 社區會堂
 - 文化中心
 - 日間護理中心
 - 安置受影響的鄉村/社群
 - 其他

專題便覽 2 — 建設以人為本的社區

- 如何利用城市設計，建設以人為本的社區？
 - 建築物高度
 - 建築物體積
 - 休憩用地網絡
 - 觀景廊
 - 通風廊
 - 樓宇邊界後移
- 您對新發展區步行環境的規劃有何意見？
 - 有機會在社區內漫步
 - 行人為本的街道景觀，例如：綠化行人徑、指示路牌、休憩處、無障礙通道等
 - 往來加倍方便：禁止車輛進入的步行街、行人天橋和隧道、公共運輸交匯處、節能交通工具
 - 鼓勵街頭活動
 - 其他