

專題便覽 3 — 可持續的生活環境

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「可持續的生活環境」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。*「香港 2030 研究」指出，發展的目標是要貫徹可持續發展的原則，平衡社會、經濟和環境需要，以及妥善管理資源。在規劃大型發展項目時，追求高質素和效益，並在利用資源以及開發郊野地帶時採取審慎的態度。

因此，本研究與之前「新界東北研究」的基礎迥然不同。後者旨在為 18 萬目標人口物色房屋用地，而本研究的取向主要是根據公眾對更好生活環境的期望而決定土地用途的需求，而且更着重環保，重新考慮之前提出在生態易受破壞地區內（如塱原/鷺鳥覓食地）的發展的建議。

現邀請大家就以下各項提供意見，並提出新的觀點，以達致可持續發展。

2 可持續發展

可持續發展的原則一直是重要的規劃考慮因素。規劃過程中一方面有需要保育現有資源，另一方面須着重經濟、社會和環保目標之間的平衡。本議題摘要的目標主要是環保，具體上就是以環保設計把現存的生態、歷史文物和自然景觀資源融合起來。

專題便覽 3 — 可持續的生活環境

3 生態、自然、景觀和文物資源的保育

3.1 生態、自然和景觀資源的保育

締造可持續發展生活環境的主要規劃原則，包括保護自然環境和維護生物多樣性，以及在設計中善用氣候和自然環境。然而，自然/景觀保育與土地用途的需求（包括為房屋、就業、社區設施、基礎建設等提供土地）兩者之間必須取得平衡。本研究會決定開發新發展區的適當程度，包括發展地帶的位置、擴張規模和具重要生態價值地點所需的緩衝地帶。

重要的生態議題包括：

- 現存濕地的質素和分布；
- 強化和保育塋原和河上鄉的生態，新自然保育政策已確認有關地區為優先加強保育的地點；以及
- 進一步肯定保育塋原和河上鄉的重要性，有關地區在本港獲新自然保育政策確認為優先加強管理的地點，並在國際間列為重要鳥類棲息地。

景觀資源面對的主要問題，是景觀資產可能會因為土地發展而消失。為盡量減低對天然景觀的破壞，應保存山脊線、觀景廊、林木景觀和水體等。

3.2 文物資源的保育

文物保育政策籲請政府“以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地點加以保護、保存和活化更新，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。在落實這項政策時，應充分顧及關乎公眾利益的發展需要、尊重私有產權、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和社會大眾的積極參與”。

古洞北的法定古蹟有居石侯公祠，該區並有數座已評級歷史建築。為全面而有效地保護和善用是次研究區內的各種文物資源，我們有需要制訂周詳的保育綱領。現邀請大家提供新的觀點，就如何保存具歷史和文化價值的資源，建議具創意的方案，務求充分利用這些資源，讓公眾受惠。

4 符合環保的設計

公眾對更好生活環境的期望與日俱增，我們將更着重符合環保的節約能源設計和可持續發展的基礎建設。

4.1 設計可持續發展的都市模式

過去，許多社區的規劃都只以私家車而並非以人為中心，而且主要目標都是盡量發展用地潛質作房屋和其他土地用途。為建設可持續發展的社區，提供優質生活，以及方便居民徒步、騎單車和使用其他環保交通工具，我們將考慮為新發展區推行以下措施。

4.1.1 城市設計和綠色生活環境的考慮因素

設計目標包括減低對自然環境的不良壓力；善用綠化機會以平衡二氧化碳的排放；設計鼓勵徒步、騎單車或使用公共交通工具的地方，從而盡量減少碳的排放；以及節省資源，包括能源、用水、物料和原狀土地。

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。同樣地，新發展

專題便覽 3 — 可持續的生活環境

區日後的規劃應幫助保存具有重要生態價值的地區、文物地點、景觀、風水和地標景物，以及任何有關具特色的環境元素。

在鄰舍與社區的可持續發展設計中，樓宇之間應有充足空間和通風廊，方便自然通風，使污染物消散，讓陽光照射到行人專區，並有適當的綠化範圍。

4.2 符合環保的交通措施

交通基建可能會是影響環境的主因，因此須審慎規劃，以切合建設可持續發展社區的整體目標。因此，在即將進行的規劃和工程研究內，我們會着重制訂符合環保的交通措施。

4.2.1 運輸系統的可持續發展設計

為把環保運輸系統落實在土地用途綱領，我們推行發展時應以鐵路為主，鼓勵市民使用鐵路（例如東鐵和落馬洲支線）作為主要交通工具，輔以接駁巴士系統。這樣配合土地規劃和交通工具將可大力推動公眾乘搭方便的公共交通工具，減少在發展區內使用私家車。

透過減少興建主要道路，以及方便乘客轉乘環保公共交通工具，可減少對私家車和路面交通工具的倚賴。為確保街道以行人為本，可考慮提供完善的行人和單車徑網絡，建造路塹式道路/交界處，以及在已建設區的周邊地區興建主幹道路。此外，可考慮提供環保交通工具（例如輕鐵、單軌鐵路、電車、電氣化穿梭巴士等）。

4.3 節省資源和能源的措施

根據政府改善環境以及在各層面引入節能措施的政策，本研究將探討在發展新發展區時，工程設計上達致能源效益目標及推動以低耗能、低污染為基礎的低碳經濟的方法，例如：研究在新發展區循環再用經處理污水的規模，鼓勵使用非化石燃料的交通工具（包括徒步和騎單車），把廢物分類和循環使用，以及促使再生能源（例如太陽能）和循環水在新發展區的發展項目中使用。

現時已有不同種類推動能源效益的方法被成功採用，例如設立區域供冷系統，為區內建築物提供中央水冷系統以作空調之用及設立風力發電機以提供電力。我們亦須適當考慮建造能降低能源耗用量的綠色建築物。為了進一步推動節約能源及能源效益，以及大幅減少二氧化碳排放，我們會積極研究上述各類推動能源效益的方法並選取合適及可行的方法加以採用。

擬議的新發展區位於石湖墟污水處理廠的污水集水區，該污水處理廠須予提升以處理擬議發展項目額外排放的污水。可藉此機會，讓這些污水循環再用作沖廁和灌溉用途。這目標與水務署推行至 2030 年的全面水資源管理策略一致。然而，是否循環再用這些污水，最終須視乎昂坪和石湖墟污水處理廠現行試驗計劃的結果而定。

5 您的意見

為協助進行下一步工作，歡迎閣下就可持續發展的規劃提出意見：

- 我們可如何善用新發展區內生態、自然景觀及歷史文化資源？
 - 古蹟文物徑
 - 濕地改善工程
 - 其他

專題便覽 3 — 可持續的生活環境

- 我們如何透過城市設計締造可持續的生活環境？
 - 闢設沒有建築物的地帶，以保護山脊線
 - 保持樓宇之間空間
 - 設置觀景廊
 - 風水和地標景物
 - 其他

- 新發展區可考慮提供什麼環保交通設施？
 - 加強鐵路站和公共運輸交匯處附近一帶的發展
 - 改善公共交通設施、住宅用地設施與政府/團體/社區用地設施之間的協調
 - 不鼓勵使用私家車
 - 推廣使用鐵路站附近的“泊車及轉乘”設施（或“泊車及步行” / “單車及轉乘”設施）
 - 環保交通工具（例如輕鐵、單軌鐵路、電車、電氣化穿梭巴士等）
 - 減少路口的數目
 - 在主要路口使用低於地面的道路
 - 把交通分流到周邊道路
 - 其他

- 可考慮提供什麼節省資源和能源的措施？
 - 提供完善的單車和行人徑網絡
 - 採用可再生能源
 - 使用循環水
 - 把廢物循環再用和實施廢物管理
 - 其他