

公元2000年土地用途及城市規劃

蕭炯柱
規劃環境地政局局長
香港

新紀元的可持續發展

可持續發展的意思是：

尋求經濟繁榮，改善生活質素，但同時減少污染及廢物；
在不影響後代的生活的情況下，均衡滿足我們的需要；及
減少對鄰近地區環境的影響，並合力保護共有的資源。

今天我會介紹可持續發展的概念如何運用在土地使用及城市規劃上。

人口增長

香港現時約有680萬人口，但土地面積只有1,095平方千米（當中的四分之三為山）。

根據我們的估計，到了2011年，香港的人口會增加150萬人，達到830萬。

香港持續需要土地的供應，以興建更多房屋、創造就業機會，以及興建社區及其他設施，供新增的人口使用。

新市填發展及市區重建

在土地使用及規劃方面，新市鎮發展及市區重建是香港可持續發展的兩個重要原素。

我會解釋這兩個原素怎樣引領我們發展香港。

新市填的發展

我們先談新市鎮的發展。

在規劃未來的新市鎮時，我們基於以下三個概念：

以人為本；
環保交通；及
保護自然和文物。

新發展區

我們計劃在東南九龍、荃灣海灣、堅尼地城、東涌/大蠔、新界東北和新界西北發展策略性增長區，以應付香港未來人口的增長。

我們為此在1998年展開兩個重要的研究，探討可否在新界西北和東北發展下一代的新市鎮。

在第一階段的工作，我們從新界已找出18個具發展潛力的地區，並從中挑選了三個地區，即粉嶺北、古洞北和洪水橋。

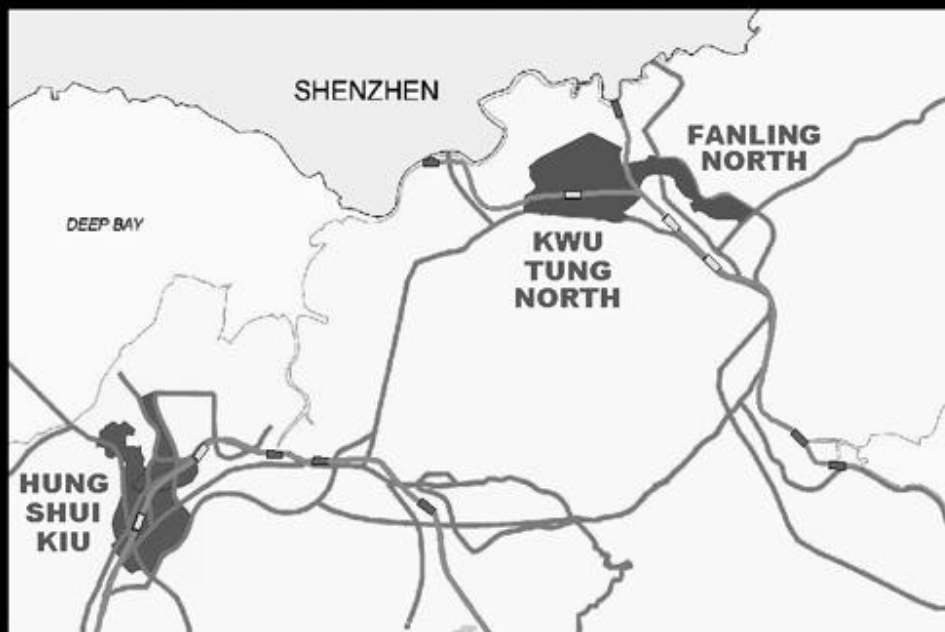
新發展區 New Development Areas



沿鐵路發展

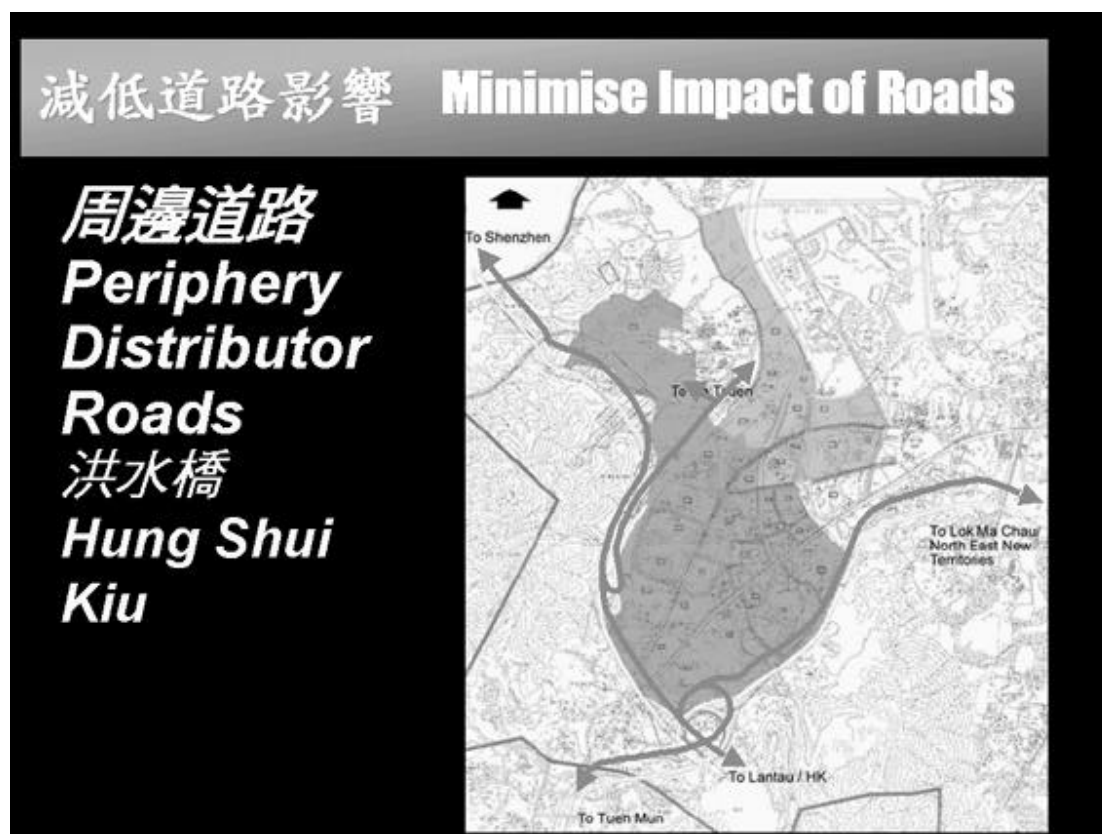
鐵路會是日後集體運輸系統的主幹，我們計劃沿着東鐵和已落實的落馬洲延線和西鐵第一期興建三個新市鎮。

沿鐵路發展 Rail Based



減低道路影響

我們計劃將主要幹路設在新市鎮外圍，藉以把往來交通帶離住宅區。



在新市鎮內，我們的設計概念是盡量減少興建露天的道路，藉以避免影響環境質素。

洪水橋會是很好的例子，那裡穿過市中心的主要幹路，會沿鐵路旁建於地底，盡量減少往來交通對環境的影響。

在新市鎮內，我們的設計概念是盡量減少興建露天的道路，藉以避免影響環境質素。

洪水橋會是很好的例子，那裡穿過市中心的主要幹路，會沿鐵路旁建於地底，盡量減少往來交通對環境的影響。

環保交通

我們會研究更廣泛地使用自動行人道，提供交通接駁服務，以及連接集體運輸系統，例如連接洪水橋的西鐵和輕鐵。

環保交通 Environmental-Friendly Transport

自動行人道 Travellator connecting West Rail and Light Rail



就業機會

綜合土地用途及運輸規劃是減少上下班交通的最有效方法。因此，我們已在新市鎮預留充足土地作商業用途。

貫串文化古蹟

在擬興建的新市鎮內及鄰近地區，均有大量極具價值的歷史遺址，例如圍村、書齋及祠堂等。新市鎮將提供完備的行人路，以連接這些歷史遺址，例如龍躍頭及屏山文物徑，以方便本地居民及遊客遊覽。

市區重建

可持續發展的概念，不單應運用在新市鎮規劃上，還應在市區重建中採用。

市區老化

在舊區之中，破落的樓宇、人車爭路的情況，及惡劣的生活環境隨處可見。這並不切合香港現今的需要及期望。

我們需要利用可持續發展的概念，去重建我們的城市，保持它的活力。

九大市區重建區

我們正制定一套全面的市區重建策略，當中定出了200個優先重建的項目。

該200個優先重建的項目集中於九個市區重建區內，分別是馬頭角、大角咀、深水埗、油麻地、油塘、觀塘、西營盤，灣仔和荃灣。

我們將採取全面的措施，以重建舊區。

三管齊下：

- 重新發展殘破樓宇；
- 維修保養欠佳的樓宇；及
- 保存有歷史、建築及文化特色的建築物。

重新發展

綜合重新規劃及重整

我們將規劃面積較大的地區進行重建和重修工程，藉此更有效地重整和重新規劃舊區。

以新建設取代破落地區

我們會提高房屋的水平，改善市區的布局設計，以規劃妥善的新發展取代破落的舊區。

新發展區內將設有更有效和更具環保效益的運輸網絡。

不論老少，居民均可享用更多的休憩用地和社區設施，娛樂消閒。

環保樓宇設計—完全配合可持續發展的樓宇

在設計新樓宇的時候，我們會採用完全配合可持續發展的標準。節約能源及有效回收廢物將是設計樓宇的首要原則。

樓宇維修—促進樓宇保養維修

市區重建並不只是以新換舊，另外一個重要的原素，是樓宇維修，以延長樓宇的壽命。

樓齡高並不等於老化，關鍵是有沒有定期修葺。

我們會引進一套新的法定的樓宇預防性維修計劃，規定樓宇業主妥善保養樓宇。我們在短期內會徵詢市民意見。

保存文物建築

修復和保存別具特色的建築物也同樣重要。不但符合可持續發展的目標，有利於保存不同地區固有文化，更可幫助旅遊業發展。

市區重建：一個「三贏」方案

我們建議的市區重建計劃，旨在締造一個「三贏」局面—無論是租戶，業主或香港整個社區，均可從中受惠。

1. 租戶

居住在殘舊樓宇的租戶將會得益。所有受重建計劃影響的租戶均會獲得妥善安置。

市區重建局將會與房屋委員會及房屋協會通力合作，為租戶提供妥善安置。

2. 業主

物業業主亦會從市區重建中受惠。受重建計劃影響的自住業主，除了可得到法定的補償外，亦會獲發給一筆特惠津貼，讓他們可購置同區內約十年樓齡，面積和原來物業相若的單位。

3. 社區

新的市區重建計劃將會改善香港整個市區的面貌。藉著市區重建，我們可以重新規劃及妥善整理市區的環境及結構，區內可增設休憩用地和社區設施。

住在重建樓宇附近的居民，以至全香港的市民，均會因為整體環境得到改善、社區的綠化，以及城市的新發展而受惠。

我們的家園，我們的未來

自於一九七三年成立以來，房屋委員會在改善香港的房屋水平方面，獲得卓越的成就。它為香港約一半的人口，提供美好居所。房委會為有需要人士提供公屋單位，並資助中等入息家庭，讓他們可以自置居所。房委會正繼續努力，改善居民的生活環境。

香港在新紀元可持續發展的成功，有賴社會各界合作。我們不單求改善個人的生活質素，更為下一代着想。

我們歡迎各位就香港的規劃及重建提供新概念及意見。我們正就《市區重建局條例草案》進行公眾諮詢，諮詢期直至本年十二月三十一日。歡迎就白紙條例草案提出意見。

我深信各位定會和我們同心合力，在新紀元創造更美好的家園。

© Housing Conference - Land Use & Urban Planning, Planning, Environment & Lands Bureau,
Hong Kong

版權所有，不得轉載或翻印。