

主辦：立法會朱凱迪議員辦事處

策略夥伴：姚松炎

協辦：橫洲綠化帶發展關注組

橫洲居民生活展

# 由下而上、規劃未來

橫洲規劃設計比賽及展覽





給特首書：

三贏方案建議發展的棕地由政府原本計劃的 34 公頃減至約 20 公頃，希望保護綠化地帶與現有村落，同時亦能安置當區的物流事業。

三贏方案建議將橫洲土地劃分成「改善棕地作業試驗區」、「橫洲公屋第一期」與「綠化地帶及村落」。橫洲有 20 公頃棕地，建議政府將所有棕地先回收，把大約一半棕地改建為「改善棕地作業試驗區」。試驗區將分為兩部分，會在政府的規劃及安排下營運。北面是多層的作業大樓，停車場、物流貨櫃場及物流倉等可在內營運；餘下部分是露天作業區，可作露天汽車修理及回收場等。另外一半的現時棕地會用來興建公屋，預期可提供 8 千至 1 萬個公屋單位，比政府現時預料發展第一期的 4 千個公屋單位還多。

採納三贏方案與否甚為重要，它影響日後其他發展區的規劃考慮和方向。未來香港還有很多棕地區域需要發展，如果每次都清拆非原居民村落，是否每次也找寮仔部進場扔村民走？如果規劃能夠達至三贏局面，今次橫洲新發展區可以成為日後棕地與鄉村發展的示範。

期望有關意見能獲得採納，紓解香港房屋發展困局。

姚松炎

2017 年 8 月 29 日



# 目錄

- 06 導言
- 10 橫洲背景簡介
- 16 橫洲規劃設計比賽
- 46 橫洲居民生活展 暨  
橫洲規劃設計比賽展覽
- 48 民間社區規劃師入門工作坊
- 58 特別鳴謝





## 導言：

以往香港的城市規劃都是由政府單方面「拍板」，欠缺多元化的意見，這次比賽就是嘗試從中找尋橫洲發展的新出路。香港的規劃不應由政府「話晒事」，迫市民接受其唯一的發展方案，我們應摒棄這種不合時宜的規劃方向，讓民眾能真正的「話事」。

朱凱迪議員  
主辦單位





## 導言：

今次比賽別具意義，為民間首次自發以公開比賽形式，讓民眾提出城市規劃方案。比賽的結果正好體現民間有創意及有能力製作具質素的規劃方案，以實現「由下而上，民間規劃」的示範。

我們希望今次規劃比賽可以開啟香港民主規劃的進程，讓規劃比賽的個案為公眾提供更多規劃想像，從而帶動之後的 Charrette 工作坊和可行性研究，最後經深化後的方案才進行公眾諮詢。

姚松炎博士  
策略夥伴



# 横洲事件背景

2012 年，房屋署與創新科技署委聘顧問研究，及後建議用横洲約 33 公頃棕地( 已受破壞的土地，如停車場、貨櫃場 ) 興建 17,000 個公屋單位，當時預計建成後可容納約 50000 人口。不過，於 2014 年 6 月，屋署向區議會諮詢時，卻修訂計劃規模，指出只有意發展横洲南面 5.6 公頃的綠化帶 ( 當中包含當地三條非原居民村：鳳池

村、永寧村及楊屋新村 )，百多戶村民被逼遷，興建的公營房屋單位也縮減至 4000 個，預計建成後可容納人口則縮減至約 10000 人。儘管政府及後解話表示，目前最新的發展計劃只是整體計劃的第一期項目，完整的横洲發展將分三期進行，但是現時第二、三期仍有不少未知之數。

## 横洲綠化帶發展關注組

新界東北爭議、郊野公園備受威脅，新界西北土地亦逐步被入侵。2015 年 10 月 30 日，政府在毫無諮詢横洲綠化帶居民下刊憲逼遷，受影響三村 ( 永寧村、鳳池村、楊屋新村 ) 村民為此表強烈反對！

若時光可倒流，政府像今次展覽重視民主規劃，  
社會消耗勢減少，村民也可安居樂業。



# 橫洲黑幕 時序表



2015年8月

政府刊憲公佈計劃前，新世界集團已申請在公屋計劃範圍旁之綠化地興建私樓，而屋宇入口「巧合」地無縫交接公屋擬建道路的迴旋處。2016年尾，政府委託之奧雅納工程顧問公司 (ARUP) 被傳媒揭發挪用政府機密文件，向新世界集團提供橫洲可行性研究資料。

2015年10月30日

政府就道路及渠務刊憲，數十地政人員入村進行凍結登記，有老人家受驚嚇至失禁。文件「通知」村民需於2018年1月前搬走，村民方如夢初醒得知家園早於2014年被改劃，遂組織保衛家園行動。

2012年

梁振英就任行政長官，為回應住屋需求而開始盲搶地，肆意改劃各地綠化地帶及郊野公園，帶頭違反規劃原意。

2013年7月至9月

政府設立橫洲工作小組會議，房屋署兩度向鄉事摸底，提出橫洲發展17,000單位計劃，鄉事一致反對，有人建議只向力量薄弱的三村動刀。

2014年6月

政府向區議會提出橫洲發展只涉及4,000公屋單位，隱瞞原來計劃有第二、三期合共17,000單位及多次摸底會議。運房局局長張炳良以無會議記錄為由，拒絕對外交代。

2014年7月

政府首次提交城規會，企圖將三村綠化帶改變土地用途。事前毫無諮詢村民，令村民錯過申訴及參與討論機會。

2014年10月

城規會以失實資料通過將三村綠化地帶改為興建公營房屋土地，違反規劃原意。資料提及只有二十間房屋及數十間構築物，卻無任何人口統計數據，隱瞞受影響戶數。至此，三村村民仍被蒙在鼓裡。

2015年11月

時任元朗區議會主席梁志祥於永寧村公園與村民召開村民大會，指議員有責任指出政府發展之不合理，聲言會與村民抗爭、遊行、瞓街。



2017年1月22日

村民於農曆新年前夕，以寫揮春、掛許願布表達不遷不拆的心願，希望今年雞年過後，下個農曆新年仍可在村與家人過新年！

2016年11月

政府將橫洲工程網綁於基本工程儲備基金撥款中，圖謀以九千多項民生工程作為「人質」，強行將一些受爭議項目網綁式通過。

2016年10月

政府公佈橫洲可行性研究報告，內容完全沒有提及三村數百名村民。同月，元朗區議會在建制議員反對下否決擱置橫洲計劃動議。

2016年9月

朱凱迪揭發「官商鄉黑」黑幕後遭「死亡威脅」，政府繼續迴避問題。

2016年9月

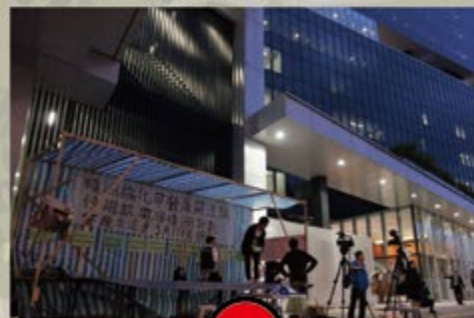
村民到商台選舉論壇與要求梁志祥兌現承諾，梁稱「不認得」村民，「瞓街」承諾不再兌現，更支持政府發展三村。

2016年8月

村民到張炳良大埔住所請願，希望會見張炳良，提出不遷不拆訴求，唯張炳良及政府一直未有回應。

2015年12月

村民與梁志祥到立法會申訴部請願，政府以官腔支吾其詞，事件最後不了了之。



2017年2月

立法會工務小組委員會上，主席盧偉國趁民主派議員離席期間突然表決，暴力通過議案，進入財委會討論。同月，村民與土地關注團體要求與當時特首競選人林鄭月娥對話，苦等兩天，林太稱「沒有身份對話」。

2017年3月6-10日

村民與全港關注土地團體於各區擺設街站，共收集到過萬市民簽名，支持保留橫洲三村。

2017年3月14-16日

立法會財委會會議前夕，村民於立法會外通宵留守，要求政府剔出橫洲撥款，最後財委會於建制護航下，粗暴通過包括橫洲收地在內的「基本工程儲備基金」撥款。

2017年3月

地政人員連番入村，作凍結人口登記，甚至冒認記者及村民親戚，有村民指門鎖遭惡意破壞。3月30日，政府於通過所有程序後才首次與村民會面，極度荒謬！村民情緒激動，技術官員無法回應村民訴求。

2017年5月2日

政府尚未刊憲收地，地政人員便在警察護送下入村張貼告示，宣告土地需於三個月內歸還政府。

2017年5月3日

村民開始於村口架設路障守村，拒絕向不公不義發展低頭，要求政府及問責官員與村民直接對話。政府官逼民反，村民誓要保衛自己家園。



# 綠化帶對城市價值

按城市規劃委員會的規劃指引，綠化帶（Greenbelt）具備以下功能：

1. 草木可遮擋陽光、吸收熱力；降低建設面周圍的溫以及地面吸收的太陽輻射；改善行人水平的熱舒適度；增加濕度、促進空氣流動等等，從而改善都市的微氣候。

2. 草木可抑制空氣中的飄塵和抵消環境污染物的影響。植物吸入二氧化碳，增加空氣的含氧量，有助分解車輛和工業活動所排放的有毒氣體。

3. 植被可作為流量均衡水庫，雨季期間留住雨水，旱季才釋出水份，有助紓緩泥土沖蝕的情況，鞏固斜坡。

4. 為野生生物（如昆蟲和雀鳥）提供食物和棲息處，有助促進區內的生物多樣化及保育野生生物。此外，城規會在綠化地帶規劃意向中，更表明「此地帶不宜進行發展」。

三村環境相片及平面圖：







# 橫洲規劃設計 比賽簡介

姚松炎及朱凱迪一直關注香港土地發展議題，致力推動公民參與公共事務，因此今次特別舉辦「城鄉永續發展 - 橫洲規劃設計比賽」，旨在喚起社會大眾的關注，收集民間具建設性的建議，以向立法會反映。比賽的宗旨如下：

1. 提升大眾對新市鎮規劃發展之認識
2. 引起大眾對香港現時規劃的反思及對未來城市規劃的願景
3. 探討過程中的關注事項及對持份者的影響

城市發展與市民生活息息相關，比賽的主旨為「城鄉永續發展」，鼓勵相關專業或有興趣年青人，透過對城市規劃的想像，構建一個理想的未來橫洲。

參賽者就下列的議題，於規劃範圍內提出創新的想法及制訂規劃設計方案。

1. 棕土作業
2. 生態環境
3. 不同持份者的需求
4. 鄰近地區的連結
5. 其他設計考慮事項

參賽者制定規劃設計方案時須包括（但不限於）以下內容：

1. 規劃背景
2. 規劃目的及概念
3. 規劃藍圖
4. 土地用途分佈
5. 相關政策倡議



## 評審委員會



Hendrik Tieben  
Associate Professor  
at the School of  
Architecture of The  
Chinese University  
of Hong Kong  
(CUHK)



Paul Chan  
Department Head,  
Faculty of Design  
and Environment,  
Technological and  
Higher Education  
Institute of Hong  
Kong (THEi)



Paul Zimmerman  
Southern District  
Councillor



Wallace Chang  
Associate Professor,  
Faculty of  
Architecture, The  
University of Hong  
Kong (HKU)

## 評選準則

- 創意及設計 :30%
- 可持續發展 :30%
- 回應議題 :15%
- 功能及實用性 :15%
- 表達技巧 :10%





# 演化橫洲 Evolutionary Wang Chau

YEUNG Yau Yan

LAM Ka Wing



## 規劃設計特點

這組的規劃設計特點的在於得獎者採用垂直混合用途發展作為橫洲發展的主軸，在同一樓宇內包含住宅、商業及工業三種用途，回應區內不同持份者的訴求。得獎者以圖示顯示將整個橫洲發展分為不同階段實行，將現時非原居所居住的三條村落定為最後發展的階段，以讓政府能有充分的時間安排受影響村民的安置問題。而且參加者對於各個空間的規劃比例皆參照規劃署的「香港規劃標準與準則」所設立，令整個方案不但具創意，更具高可行性。









## 1.1

### 現存棕土作業

- 原區糧薯薯土作業。
- 預設綠化屋頂，改善景觀，正面感應糧薯土倉庫、農機等車場、貨櫃場與其他工業等對環境及生態帶來的破壞影響。
- 攝機基本設施，方便運作。

### Brownfield sites

- Locally relocate the existing various industrial activities on the brownfield sites.
- Take positive steps to deal with the adverse visual impacts of these activities by pre-building green roofs.
- Provide basic services.

## 1.2

### 現有生態環境

- 河務保留，美化成區內主要風景。
- 重要樹木保留或移植。
- 藍山景色及景觀廊道尊重/增強。

### Greenbelt areas

- Locally relocate the existing various industrial activities on the brownfield sites.
- Take positive steps to deal with the adverse visual impacts of these activities by pre-building green roofs.
- Provide basic services.



## 1.3

### 不同持份者的需求

- 非原居民村逐步保留，免失家園。承諾原區安置，條件成熟時，優先揀選鄰近平台耕種的住宅單位，自願遷往上樓。
- 橫洲物流業界按所需面積獲新地皮、契約更新、車路及水電配套。
- 高於地興建公屋的政府獲可觀樓面面積，貢獻於資助房屋龐大需求上。
- 苦候上樓市民喜獲非一般宜居環境選擇

### Interests of different stakeholders

- Non-indigenous villagers are initially preserved until conditions become mature when villagers are given preferential choice of residential units, for example those adjacent to urban farming platforms.
- The Wang Chau logistics industry is offered new lots, lease renewal, an access road, water and electricity.
- The government obtains considerable amount of floor area as for contribution to the enormous demand for subsidized housing.
- The long queue of people waiting for public housing is pleased to have an extraordinary choice of livable environment.

## 1.4

### 鄰近地區的連結

- 現代化管理下之開放式市鎮空間，充分發揮邊疆到郊區的協同增效作用，包括觀光、購物、餐飲、休閒、運動等。
- 沿山邊坡鋪佈高為鄰近高樓式屋廠、體積龐大的工業廠房及器機山丘之間提供緩衝。
- 多處街道連接上行徑，靈敏組織，引發上山觀景風光線，促進地方色彩，凝聚人羣。

### Networking and linkages in Wang Chau

- Synergistic qualities with the different functions in the peripheral areas made possible by the open town space under modernized management.
- Buffer effect provided by the winding layout between the adjacent high-rise housing estates and bulky industrial buildings and the green hills.
- Abundance of direct connections to mountain trails, offering mystery to trigger desire to go up the mountain for hiking and enjoyment of scenic views, promoting local character, demanding flow of people.

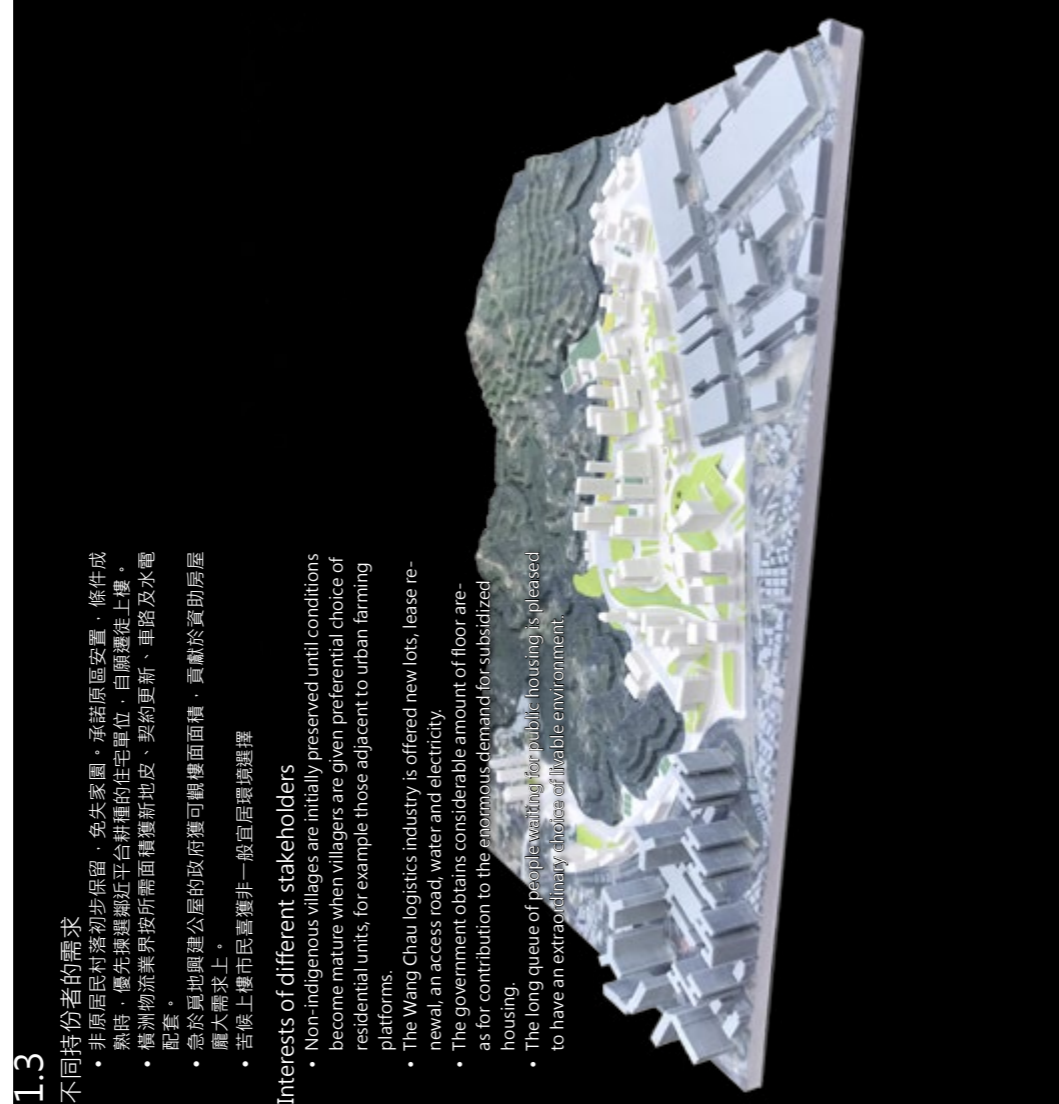
## 1.5

### 其他考慮

- 規劃監管不單經傳統分區大綱平面圖(OZP)，也經分區大綱剖面圖(OZS)，於OZP進行切割以計劃垂直關係。
- 融入具吸引力城鎮的元素，即多元化、教育、可覓生活、人性比例、公共空間、社區感、露天廣場活動、方向感等。

### Other consideration

- Planning control not just through the conventional Outline Zoning Plan (the well-known OZP) but also "Outline Zoning Sections" (OZS) by making slices through the OZP for planning vertical relationships.
- Elements of an attractive town lie, variety, order, visible life, human scale, public spaces, sense of community, open-air plaza activities, sense of orientation.



## 2.2

### 規劃目的及概念 Objectives and concepts

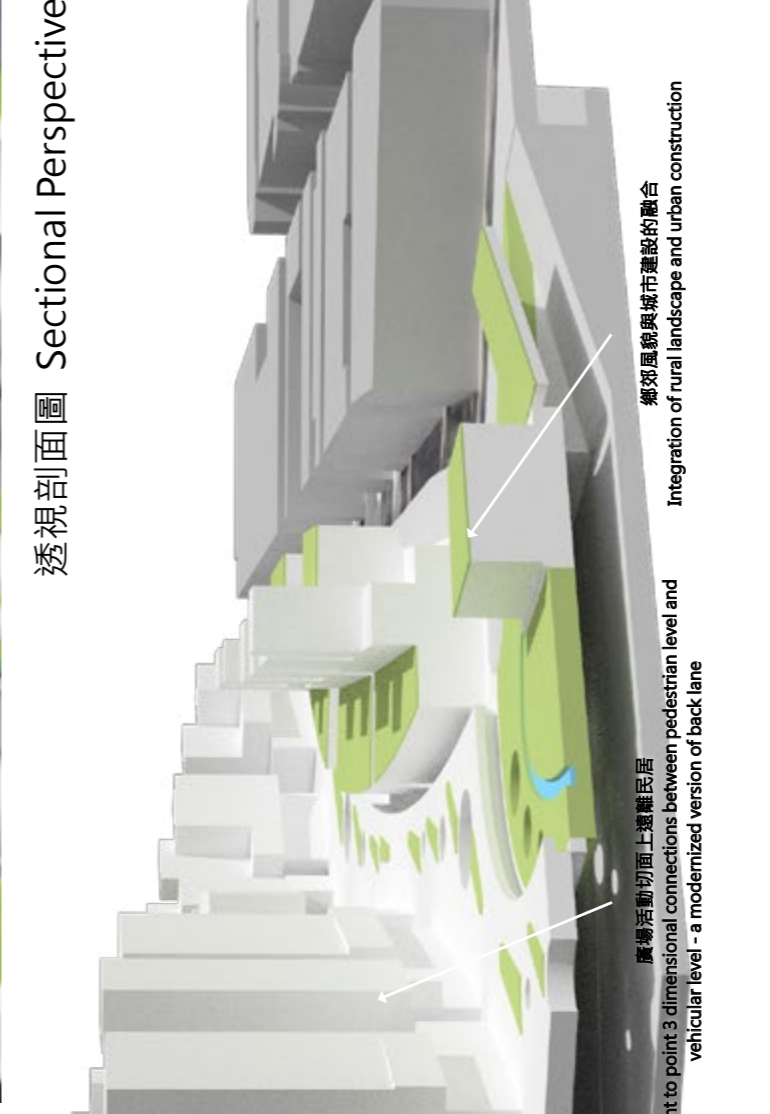


### 立體規劃思維，解決現行平面式規劃之不足

### Stereoscopic Planning Thinking versus Planar Planning Thinking

人車垂直分隔，無交通燈式安全生活空間  
Vertical segregation of pedestrians and vehicles to achieve vehicle free safe living environment

## 透視剖面圖 Sectional Perspective



### 廣場活動切面上遠離民居

Point to point: 3 dimensional connections between pedestrian level and vehicular level - a modernized version of back lane

鄉郊風貌與城市建設的融合  
Integration of rural landscape and urban construction

## 2.1

### 規劃背景

- 最終模式，新市鎮
- 土地面積：33公頃
- 人口目標：50,000人
- 主要發展：城市規劃原則、香港規劃(總規與細則)、建築、物業、運輸、運輸(規劃)、交通及該區之Planning & Engineering Study by Arup for the region

### Project background

- Planning under New Town
- Site Area: 33 Hectare
- Population target: 50,000
- Main references: Local Town Planning Ordinance, Regulations, Standards & Guidelines and Planning and Engineering Study by Arup for the region



## 2.5

### 相關政策倡議

- 政府土地先行，無鑽「填底」。需要時撤回所涉私人土地進行重建，以符合公眾利益，包括橫洲各持份者。
- 現有棕地為女，提供車路、地盤平整、水電配套等，引發動機，換取合作。
- 現有棕地為後，營造條件，隨環境演變。
- 中央式統籌，定期會議，解決問題，監察進度。
- "細小是美語的"，地段地契以細小部單為可觀，以增強活性，互動性及生命力。
- 採非標準化住宅樓宇形式，避免標幟作用。
- 根據規劃大綱進行深入研究及城市設計，務求諮詢暢順，最終達至共贏局面。

### Relevant policies suggestions

- Government lands first, no need to "probe the situation". Where necessary, land resumption for infrastructure construction.
- Next the brownfield sites, providing site formation and basic infrastructural facilities, to give incentives.
- Finally, the villages. Allowed to evolve under nourished conditions.
- Centralized coordination
- "Small is Beautiful" - small and simple land deeds
- Non-standardized residential building forms
- Further study and urban design to ensure smooth consultation, culminating in an all-win scenario.

## 2.3

### 規劃藍圖

- 以鳥瞰圖片管理建築藍圖，佈局及街道處理
- 加上轉向因素，以新變圖形排列說明隨時光流逝的演化模式。
- Master plan
- Bird views are drawn to help understand the overall layout and edge treatment.
- Evolutionary patterns over time are exemplified. Starts Small -> then Conditions Nourishment -> Maturity



### 2.4

### 土地用途分佈

- 以具有不同顏色及代號的列表，按最終目標人口及可獲得的土地，顯示各土地用途及設施。
- 包括住宅、社區設施、商業、休閒用地、綠化、工業、零售設施、公共服務及內部運輸設施。
- Land use pattern
- Tables with different colours and symbols are used to indicate the distribution of land use and various facilities to meet the final target population and available land.
- These include Residential, Community Facilities, Recreation, Open Space & Greening, Industry, Retail Facilities, Utility Services and Internal Transport Facilities.



## 橫洲六村 Wang Chau 6 Villages

CHAN Wai-chu, Catrina

CHAN Suen, Melody

TSE Wai-kwan, Rachel



### 規劃設計特點

這組的規劃設計特點在於得獎者將大量的綠色元素融入到現代建築之中，橫洲發展區內的自然地景、村民文化皆得以保留及優化。得獎者現時區內的河流、農田等地景順應地理環境重置於發展區的中心，為居民提供一個休憩空間的同時，亦為這高度城市化的地區提供舒緩，減低熱島效應。由於這些自然地景設計於鬚山的關係，鬚山中的生物亦可順延過度至這片綠色空間，增添的棲息地有助鼓勵生物多樣性，以及讓居民能夠更親近大自然。





# WANG CHAU 6 VILLAGES

橫洲六鄉

CATRINA CHAN WAI CHU  
MELOGY CHAN SUEN  
RACHEL TSE WAI KWAN

## Master Plan

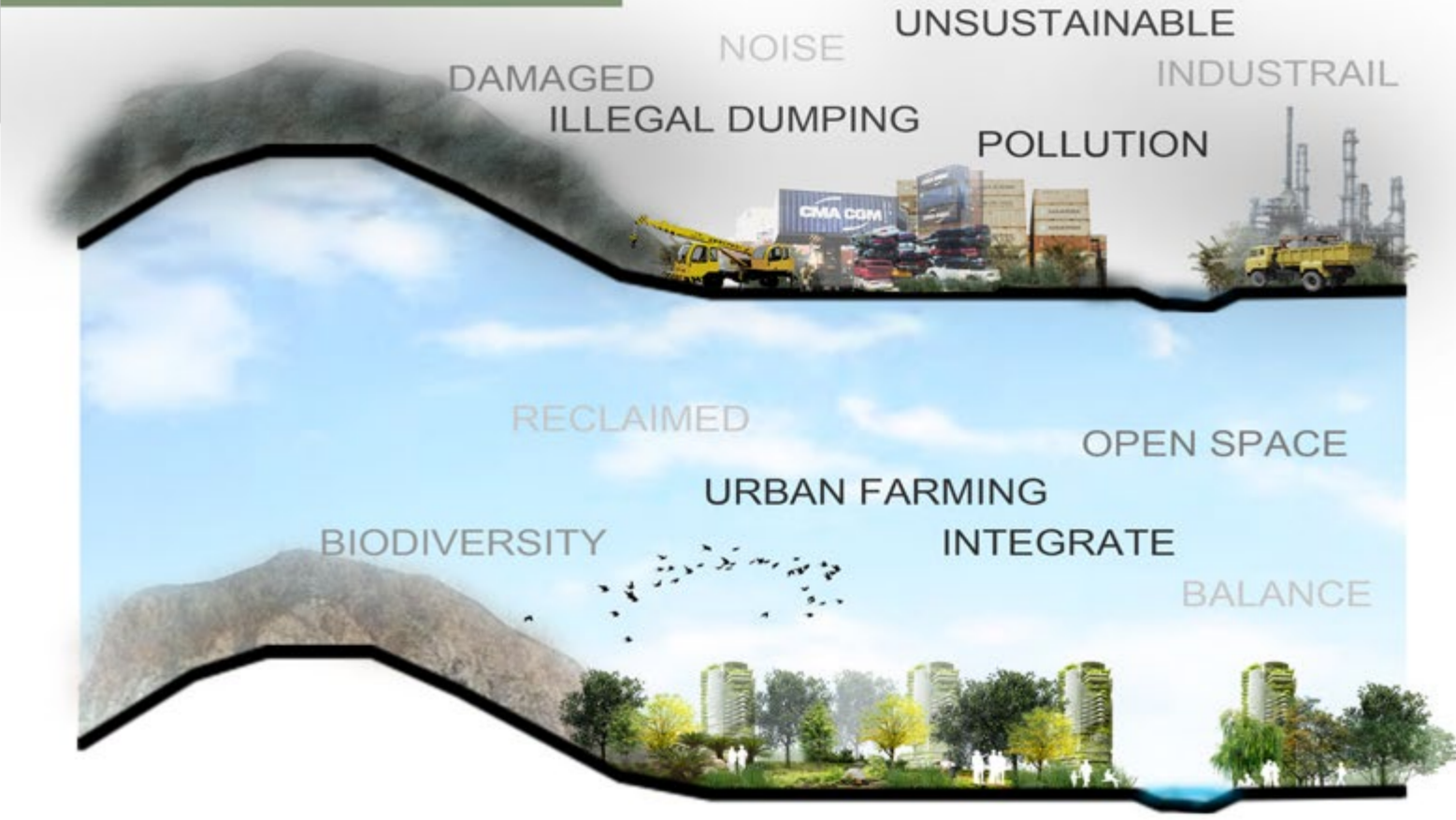
### LEGEND

- A. Lam Uk Tsuen
- B. Chung Sam Wai
- C. Sai Tai Wai
- D. Tung Tau Wai
- E. Fuk Hing Tsuen
- F. Yeung Uk Village

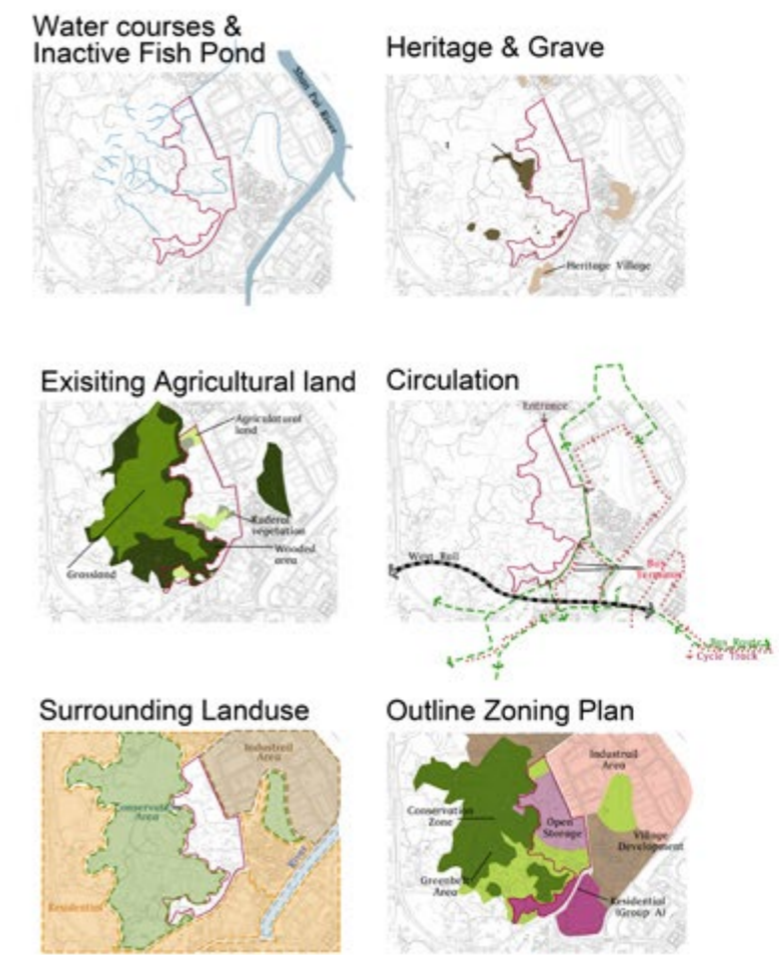
- 1. Green Belt
- 2. Passive Agricultural Area
- 3. Interactive River Play Area
- 4. Riverside Bicycle Track
- 5. Fish Pond
- 6. Ficus Plaza
- 7. Bus Terminus
- 8. Glade
- 9. Floating Deck
- 10. Sunken Seating Deck
- 11. Agricultural Terrace
- 12. Mountain Swale
- 13. Vertical Framing Structure
- 14. Welcoming Entrance
- 15. Rain Garden
- 16. Drop-off Area
- 17. Community Services
- 18. Village Market
- 19. Lotus Pond



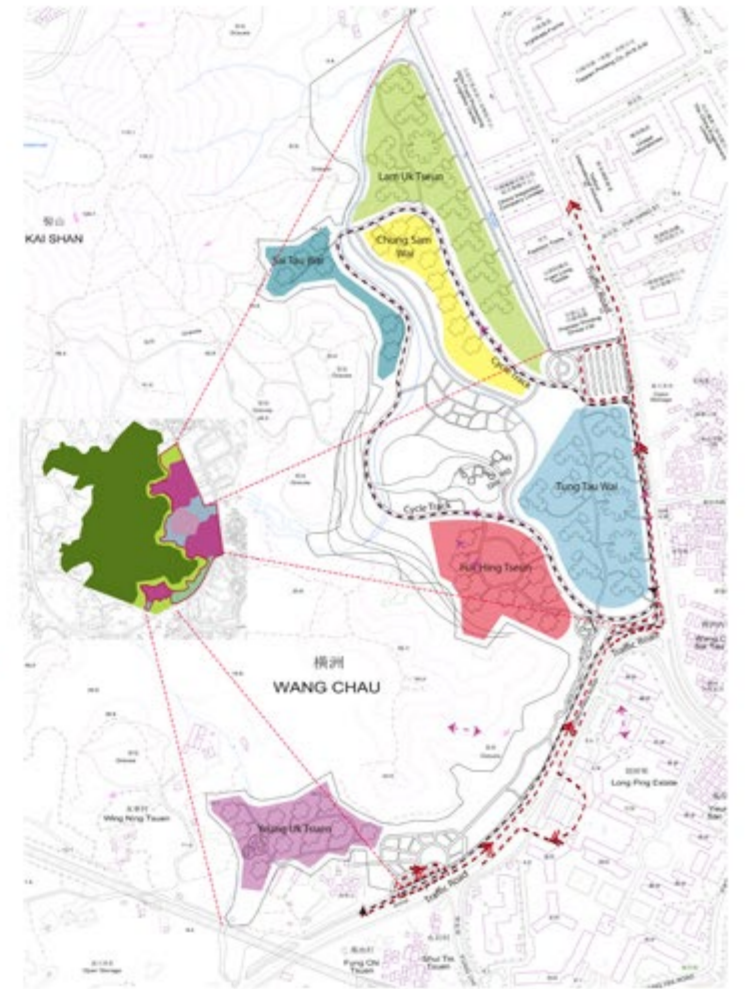
## BEFORE & AFTER



## SITE ANALYSIS 1:16000



## DESIGN DIAGRAM 1:1000





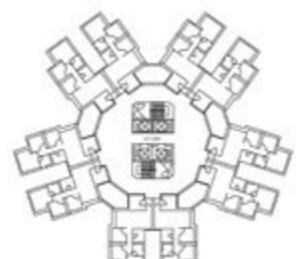
# BUILDING LAYOUT



320 m<sup>2</sup> for 1-2 people



650 m<sup>2</sup> for 3-4 people



900 m<sup>2</sup> for 5-6 people



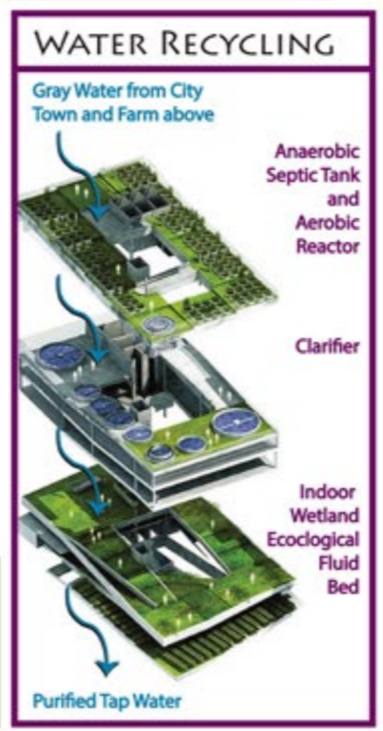
5- 6 PPL Flat  
11%  
1 Block  
3 Block

Family No. Ratio in Yuen Long:  
1 - 2 PPL Flat  
Percentage: 45%  
25/F Block: 6 Blocks  
35/F Block: 28 Blocks

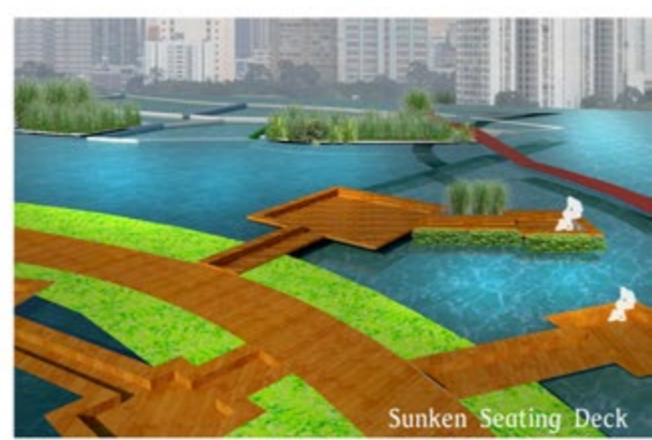
3 - 4 PPL Flat  
44%  
4 Blocks  
13Blocks

Total: 25/F Blocks x 11  
35/F Blocks x 43  
Population Capacity: 50,020  
Plot Ratio: 4.5

# Vertical Farm



# PERSPECTIVE





## 逸態橫生 Vitality Patch

YEUNG Chun Yin  
LI Gareth Gar Hey  
LAM Wing Yi



### 規劃設計特點

這組的規劃設計特點在於得獎者將所有的公屋發展均高度集中於橫洲發展區的中部，藉着這種集約式的發展保留北面的綠色地景，並於其餘地方亦種植各種植被，讓北面成為區內的大型公園及休憩空間。同時，由於這種集約式的發展，區內能夠在興建公屋的同時，南面非原居民的三條村落亦得以原址保留。得獎者為南面的村落加置一條新的道路，貫穿整個發展區，讓大片的綠色地景、公屋及村落串聯在一起，建立城鄉發展的模範。





# VITALITY PATCH

## 逸態橫生

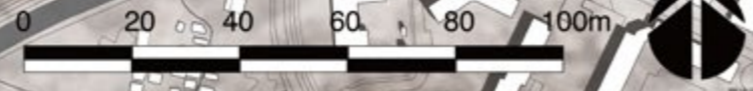
The concept of "Vitality patch" aims to repair the destruction of brownfield by creating patches inside the site. Beside, the word "Vitality" which means the state of being active and energetic is describing the design of space would like to provide such feeling to the residents. The planning approach can briefly describe as create a leisure and eco-beneficial place for well-beings in Wang Chau.

### SITE ANALYSIS

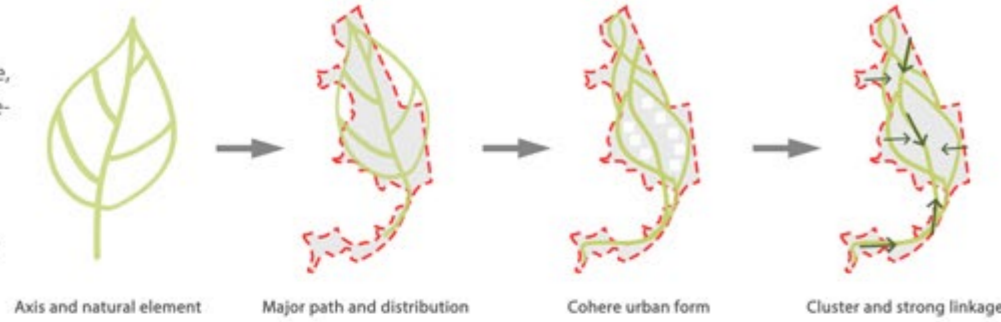


### LEGEND

- 1. MULBERRY FISHPOND
- 2. URBAN FARMLAND
- 3. BROWNFIELD PARK
- 4. THE BOULEVARD
- 5. RIVERSIDE WALK
- 6. SPORTFIELD
- 7. ENTRANCE PLAZA
- 8. HISTORY CENTER
- 9. VILLAGE
- 10. SHOPPING CENTER
- 11. INDUSTRIAL AREA
- 12. SCHOOL
- 13. WANG CHAU COMPLEX



The design concept inspired by a natural element - leaf. By using the left stem as the sequence of linkage, disperse distribution linkages into different zones. Besides cohere urban form, the green belt also aim to import greenery and conform from surrounding nature environment into compact urban environment. It improves living experience for the residents and repairing the former brown fields.



- Rebuilt Connection**  
 - Tin Shui Wai and Yuen Long  
 - Cycling Track
- Create Green Corridor**  
 - Complete walking experience
- Create Self-contain City**  
 - Aquaponics  
 - Water Harvesting
- Nallah Improvement**  
 - Extend River Bank  
 - Water Filtration
- Relocate and Improve Village**
- Stepped Building Height**  
 - Wind Corridor
- Repair Brownfield**  
 - Better Environment
- Recycle and Reuse**  
 - Container  
 - Wasted Car and Tire

- Population : 50,000
- Housing Units : 16,66







RIVER REGENERATION 綠堤清澗

The existing condition of nullah is poor with low water quality and visual interest. In order to improve this condition and enhance the living environment of residents and visitors. The river regeneration have been proposed by introducing wet-land filtration system to improve water quality and create visual attraction.



THE BOULEVARD 林蔭大道

The boulevard is the major green corridor to reconcile the entire site and enhance the linkage with the surroundings. By planting wide-spread crown shading trees and greenery open space on two sides, the walkability of the site have increased and it can encourage citizens to enjoy the space for a long duration rather than passes through quickly.



BROWNFIELD PARK 棕地公園

Although Wang Chau have a history of fishery in the early years, many of them have turned into brownfield nowadays. And it become one of their culture although it seems negative. However, with the strategy to have sustainable development and strength the culture, the features of brownfield site such as wasted containers, cars and wheels can be reuse and introduce to become the theme of open space.



## 讓居民創造自己的社區

# Let the End-users Create a Community for their own

MUNG Siu Hei

Chan Kin Sun

Chan Ka Lok



### 規劃設計特點

這組的規劃設計特點在於得獎者由下而上的規劃理念—「讓居民創造自己的社區」，得獎者所設計的社區農業、社區工業、社區墟市及房屋類型皆圍繞此主題，務求建築橫洲發展區內的硬件設施時，亦有多種的軟件措施配合，以達至把社區發展的未來歸還給居民。由於得獎者對區內的社區凝聚的重視，他們亦特為橫洲設計了獨特的房屋類型，其座向因應當地的髻山和地景而度身訂做，房屋當中預留大量的公共活動空間，讓居民能因應所需而自由組合。





# 讓居民創造自己的社區

## Let the End-users Create a Community for their own

### 城鄉永續發展-橫洲規劃設計比賽

#### 設計概念

今天的房屋發展，被簡單地視為量的問題，當房屋完成後，社區的字句亦未發展。居民在發現空間和政府的忽視，社區內的面貌、街市和開放空間的運作和關係在政府和發展商手上，居民的角色十分被動，是來自發展商把社區發展的未來運轉和居民，讓居民創造自己的社區。



#### 不要棕地

現有棕地作業場，被簡單地視為量的問題，當汽車維修工場、社區的零售及未來發展在發現來和破壞，亦未能發揮土地用途的可持續性，我們建議政府應從根本上執法及停止這些破壞環境的作業。



#### 原區安置

規劃方案將會分期後進行，最終提供7,000個單位，在發展商收回土地後，由居民選擇到新遷的單位，然後再發展餘下的土地。



#### 社區工業

我們反對簡單地將工業部，因為高技術本身很難於區區居民的日常生活的距離。事實上，我們認為是區區居民的生活空間以低廉租金提供給有志創業的社區人士，方案中的社區工場與可讓供售貨的場所，通過在社區的實踐，期望他們可以為社區帶來經濟活動，及孕育由下而上的社區工業技術。

#### 共同發展

由於規劃範圍內大部份土地為私人擁有，政府可以與現有棕地業主共同合作發展，由棕地業主提供土地，給予政府發展公營及可負擔房屋，並將售賣房屋所得的部份收益給予棕地業主作為合作的利潤，如果棕地業主不願參與計劃，政府可採取以下方式推動發展計劃：

- 1) 政府用市場價格收回土地，或
- 2) 與棕地業主進行交換土地，讓棕地作業者在其他更適合的地方繼續營運。



**社區農業**  
方案建議提供大量耕種地予耕種，讓耕種作業和居民生活緊密聯繫，讓居民從實踐過程中創造自己的環境，加強居民的歸屬感。

**社區城市**  
在規劃中預留空間作為城市，讓區內居民將自家農作物、製成品及生活用品，在區內進行買賣及交換，有助加強區內經濟活動及減少大型商業機構的數量。

**社區車庫**  
委託非牟利機構 (NGO) 管理，收取低廉的租金作行政和日常運作的費用。區內居民可以運賣自家製物品、農作物和日常用品，以圖騰方式，吸引參與者人數，參與者需按分配不同的日期及位置運賣，務求給予更多參與的機會。

**綠化單車徑**  
由於綠洲村位於山麓，單車徑是區內重要設施。在新規劃中我們建議單車徑應提供單車停泊位，並且在方案中提供四通八達的單車徑網絡，讓區內不同位置的居民居民能用單車代步。

橫洲村屋

朗屏邨

住宅區

元朗工業邨

社區中心

農田

橫山

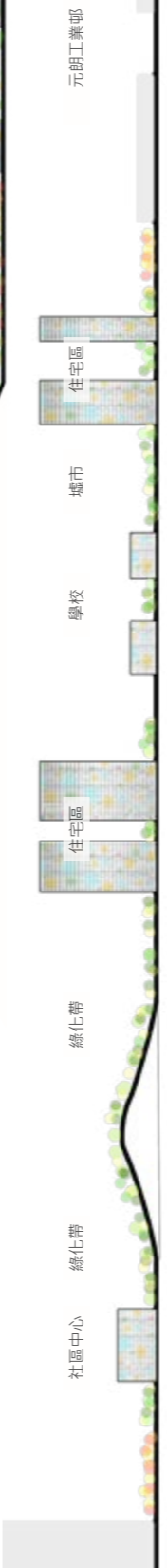
元朗工業邨

**綠化帶**  
根據原有大綱規劃圖，地帶西面的橫山是區內綠地，所以我們建議將南面橫洲村的地帶作為綠化帶，除作為社區農耕外不可作任何發展用途；例如，本土客家村落的規劃情況，便由溪水林 (受保護的森林)、耕地及建築群構成。

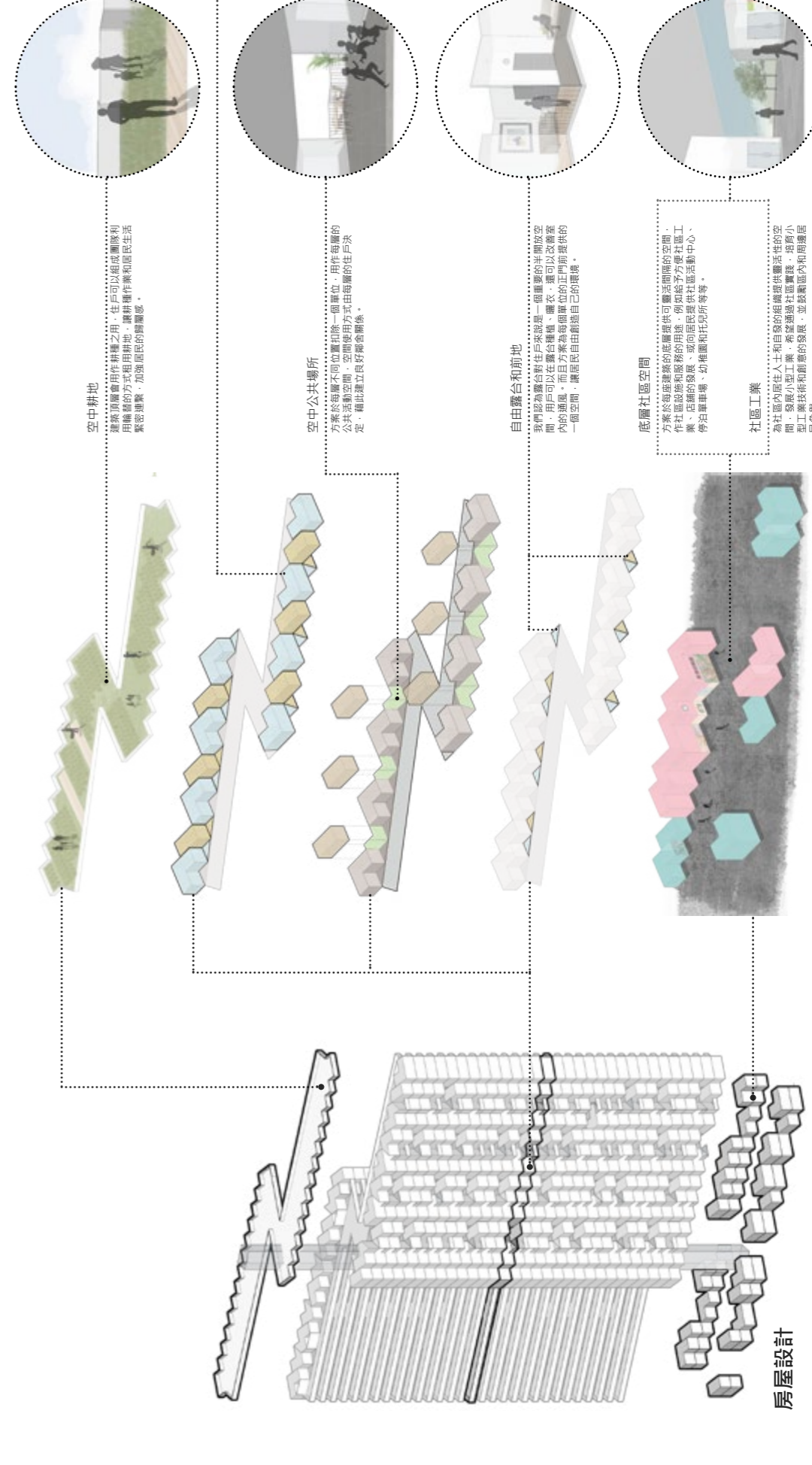
剖面 C-C



剖面 A-A



剖面 B\_B



**空中耕地**  
建議預留農用作耕種之用，住戶可以組成團隊利用輪流的方式租用耕地，讓耕種作業和居民生活緊密聯繫，加強居民的歸屬感。

**空中公共場所**  
方案建議提供不同尺度的公共空間，用作每個的公共活動空間，空間使用方式由每個的住戶決定，藉此建立良好鄰舍關係。

**自由露台和前地**  
我們認為露台和前地來說，是一個重要的半開放空間，用戶可以在露台種植、曬衣，還可以改善室內的通風，而且方案為每個單位的正門將提供一個空間，讓居民自由創造自己的環境。

**底層社區空間**  
方案建議提供可靈活開闢的空間，例如給予坊間工業、店舖的發展，或向居民提供社區活動中心、停泊單車庫、幼稚園和托兒所等等。

**社區工業**  
為區內居住人士和自發的組織提供靈活性的空間，發展小型工業，希望通過社區實踐，培育小型工業技術和創意的發展，並鼓勵區內和港居民參與。

房屋設計



# 優異作品 村民最喜愛大獎

## 鄉城合一 Rural-urban As One

TAM Cheung Sum



### 規劃設計特點

這組的規劃設計特點在於得獎者建議優先安置受影響的村民，在橫洲發展區內先建一座公屋及一座居屋，讓受影響村民能夠最先得得到原區上樓安排。區內大部分的土地皆會用作公營房屋發展，以回應社會大眾對公屋的訴求。得獎者亦建議興建多層式的棕地重置大廈以取締政府計劃的元朗工業延伸區，以讓現有的棕地作業能原區重置。

另外，這組同時亦是由橫洲村民親自選出的「村民最喜愛大獎」的得獎組別。





## 建議興建橫洲歷史及文化博物館 (包括原居民非原居民)

- 橫洲由多個圍村組成，屬於南山鄉。
- 「橫洲六村」包括東圍圍、慈心圍、西圍圍、福慶村、楊屋村、林屋村。
  - 吳屋村、大井圍、麻屋村。
  - 「水邊圍」包括水邊圍、水邊村、水田村、麻池村、麻家圍。

- 著名地點**
- 橫洲二聖宮、東圍圍神廟、大井吳屋村圍門。
  - 麻屋村 39、40、41、42、43 號。
  - 福慶村 38、39、40、41、42 號。
  - 西圍圍神廟、西圍圍 4 號、7 號 A 及 723 約、WCL 132 地段。
  - 麻池村天后宮、麻池村 83 號 龍華園。
  - 麻屋村 73 至 79 號、水邊村神廟。

隨著城市化影響，原居民的生活亦多已消失，而各村廟宇亦多改建或成為工廠，不少外來人遷入，原有的農村風貌亦消失殆盡。

建議興建橫洲歷史及文化博物館，包括原居民與非原居民，藉以保存過去珍貴的的文化、歷史遺產。



建議興建橫洲歷史及文化博物館(包括原居民非原居民)



黃已顯示擬跑長身徑及健身徑

## 建議開設沿山邊的擬跑長身徑及健身徑

橫洲聖山，又名 Y 聖山，南頂西面兩翼狀像昔日小孩的雙臂，故被稱為 Y 聖山。是香港元朗區橫洲北面的一座山，高度海拔 723 米，它分隔了元朗工業圍及天水圍新市鎮。

Y 聖山勢頭不高但視野良好，三百六十度其甚，東西連山為龍公山、桂角山、大刀礮及大帽山等；南面為紅水山；西南從青山到寶蓮山約一哩寬；西北尖是青洲中果為瀝地公園及衛生圍一帶的魚塘，房屋廢棄物為天圍；北方大片綠地為米埔沿海區；山下大片村屋與工業區連成一片的，正是麻屋、大井及吳屋和橫洲六村，再東為元朗市區，而後的大陸也似近在咫尺。

建議開設一個沿山邊的擬跑及健身徑，就可無窮無盡地運動，也可以沿途欣賞新開闢的耕種徑，也可以上 Y 聖山頂，無阻擋，欣賞整個元朗橫洲四面的景色。



Photo: Education of the Chinese Language



Photo and Permission: Education of the Chinese Language in Long Ping Estate



Photo: Education of the Chinese Language

## 我建議的橫洲規劃摘要

- 建議原址重建非原居民。
- 建議原址重建原居民村。
- 建議興建多層住宅工業大廈。
- 保留北部綠化地。
- 取消在橫洲工業圍。
- 復耕一小部分農地及魚塘開闢耕種地徑。
- 建議興建橫洲歷史及文化博物館(包括原居民與非原居民)。

以上橫洲規劃土地面積

第一期公屋(非原居民)	約 6.6 公頃
第二期公屋(非原居民)	約 3.8 公頃
多層住宅(原居民)	約 3.8 公頃
第一期公屋(原居民)	約 18 公頃
第二期公屋(原居民)	約 18 公頃
以上共計	約 34.4 公頃

註：房屋署顧問原來的規劃土地面積

第一期公屋(非原居民)	約 6.6 公頃
第二期公屋(非原居民)	約 3.8 公頃
多層住宅(原居民)	約 3.8 公頃
第一期公屋(原居民)	約 18 公頃
第二期公屋(原居民)	約 18 公頃
以上共計	約 34.4 公頃

# 元朗橫洲 鄉城合一



## 建議重建橫洲三條非原居民村

房屋問題是因土地短缺。

規劃橫洲用地範圍的時候，我們考慮到這個地段鄰近元朗新市鎮，地勢亦相對平坦，所以適合作為大型公營房屋發展的規劃。

政府向橫洲收地，是增加公營房屋供應，解決香港市民的居住問題。

但政府收地時，卻製造了新的居住問題。

政府需要安排別人在區內興建公屋，卻沒有好好安置村民，迫村民走上抗爭的道路。

- 建議重建橫洲三條非原居民村，包括永軍村、風池村及楊屋村的村屋。
- 建議預先全面經濟狀況調查購買原居民，租用或購買鄰近的低密度私人房屋，或選擇先入住租住公屋等，或准許臨時市區房屋單位。
- 然後興建一幢公屋及一幢原居民，以便第一時間解決三條非原居民的房屋問題。

建議參考美國村村民的賠償及安置安排。



建議興建多層住宅工業大廈



建議耕地

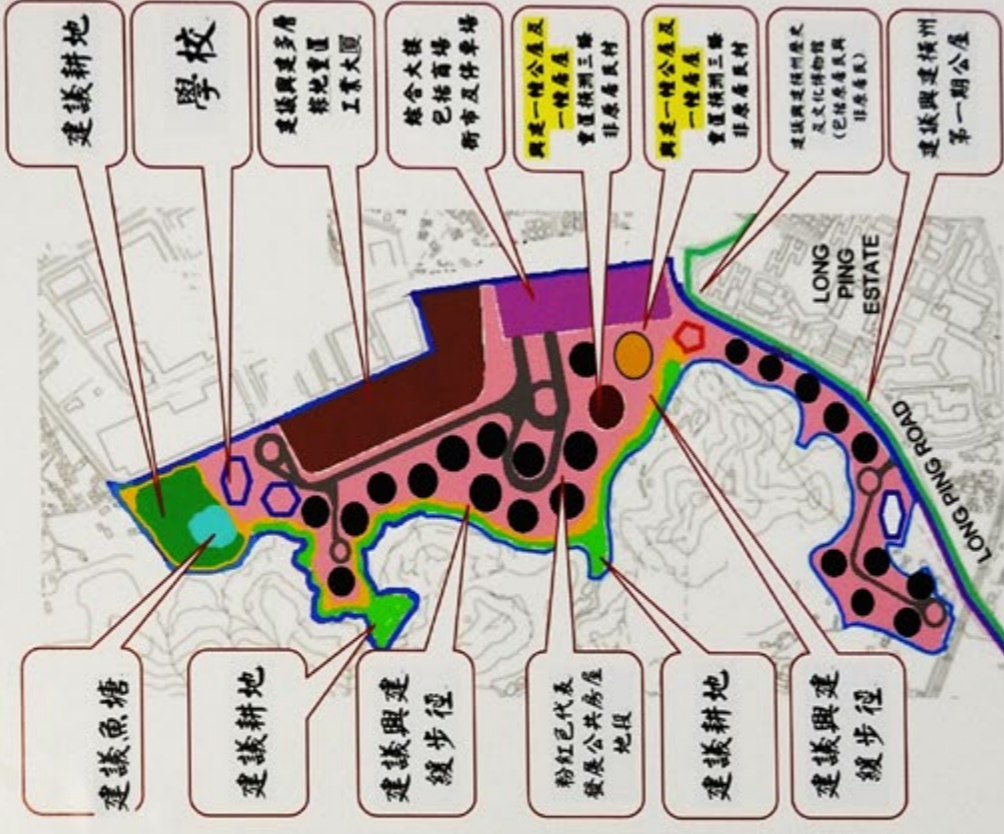
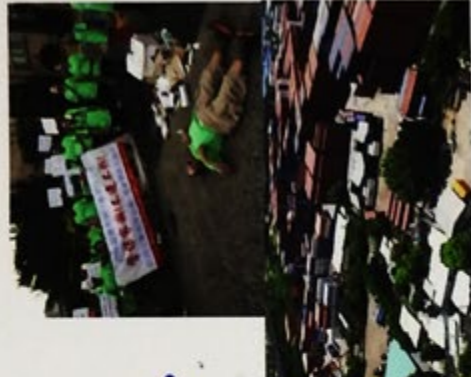
建議魚塘

建議耕地

建議耕地

# 元朗橫洲 鄉城合一

## 熱議 新界土地



建議魚塘

建議耕地

建議興建緩步徑

粉紅已代表發展公共房屋地段

建議耕地

建議興建緩步徑

建議興建橫洲第一期公屋

## 建議重建橫洲綠地

現時橫洲主要是一些農業廢地，有一部分是舊耕農地，有部分是種植的土地，但亦有很大部分是棄置和臨時堆棄物。

當天香港沿湖岸路及福基路一帶，現時有不同種類的作業，包括停車場、炸車場、物流運作和回收的工業。

根據民間的一項調查，香港綠地面積總共有 1142 公頃，當中作堆物、廢物回收等用途的綠地佔 473 公頃，貨櫃場佔 306 公頃，露天停車場佔 171 公頃，其他用途的有 242 公頃。

貿易及物流業是香港經濟四大支柱产业之首，其青洲碼頭貨櫃堆棧面積只為 279 公頃，換言之，綠地貨櫃場的面積比青洲碼頭的還要大，重要性可想而知。

房屋短缺是因為土地短缺，因此綠地問題必須盡快解決，才可以釋出寶貴土地，用作興建住宅之用。

## 建議橫洲重建一小型耕地及魚塘

元朗平原昔日為廣大面積的耕地及濕地，部份地區現已發展成為元朗新市鎮及天水圍新市鎮。元朗是一個寬闊肥沃的河流氾濫平原和濕地。元朗上填土而成。

自五十年代，香港的漁業日趨式微，全港時間超過二十公頃的漁塘。漁塘為港人每日提供美味的鮮魚，「元朗馬頭」和「四大家魚」更是港人的傳統佳餚。漁塘更為每年過萬隻鹹魚提供棲息及覓食環境。

然而，過去廿多年，漁塘面積一直下跌，經歷各項城市發展，各大發展商虎視眈眈。新界北面，除了耕地、包括漁塘，近年漁塘發展漸式微，很多已被收購或填海。魚塘風光好，近年成了市民遊覽的好去處，但它的價值遠在觀賞之上，它的生態價值非常高。建議保留橫洲北部此綠化區，由政府重建一小型耕地及魚塘，及沿山邊設立一小型耕種地帶，以維持此香港特色，可用作教育及遊客遊覽觀光等，從而認識漁塘保育的重要性。

## 橫洲規劃擴展元朗工業地

查閱元朗橫洲公共房屋發展及工業擴展的「規劃及工程」研究報告，此報告建議預留 76 公頃，來推行橫洲規劃擴展元朗工業地。

或經過審慎考慮後，建議取消此計劃，原因：

1. 香港居住問題比擴展元朗工業地較為迫切。
2. 今次橫洲規劃，主力是重建原居民所及耕地，及保留北面的綠化地帶，所以不建議在此擴展元朗工業地。
3. 立法會 FC56/16-17(01) 號文件 LC Paper No. FC56/16-17(01) 「政府已預留大面積用地，包括在蓮塘/春園口岸附近一幅超過 50 公頃的土地，供劃作(包括耕種園及工業)及其他新興產業或工業之用」，多項加起來，劃作土地預留已達 147.06 公頃，即相當於 10 個維園，總核地面積相信達 5 千萬平方呎以上。



## 建議興建多層住宅工業大廈

根據資料，亞洲貨物物流中心香港有限公司，成立於一九八一年，擁有及經營亞洲貨物物流中心——全球最大及首幢多層式貨運處理中心。亞洲貨物提供貨倉及辦公室租賃，全面的貨物處理、貨物集數及分配服務。1986 年亞洲貨物中心第一期工程展開，1986 年舉行貨運中心落成。

發展區：一七呎六吋，一五七呎，一八五呎。

行車線寬闊，輕便物長四十五呎，貨物車道貨倉大樓各層。

從以上資料及投資發展新市鎮，在橫洲興建多層式貨運處理(包括貨物)工業大廈，是非常可行的，因此在原址重建橫洲綠地是更可行的辦法。







橫洲居民生活展 暨  
橫洲規劃設計比賽展覽





規劃的目的是讓人居住得更愜意，民主規劃正好讓市民參與，共同規劃，建構更愜意的城市。



# 民間社區規劃師 入門工作坊



社區規劃能夠有系統地整合街坊意見，成為確切可行的規劃方案。社區規劃由專業規劃人士協助，本着專業精神，為居民提供客觀資料、分析、評論，拉近居民和政府之間的分歧，找出各方接受的共贏方案或可行方案，建構理想社區。

現時香港仍未有社區規劃師的職業，但已經有不少專業規劃人士義務為社區提供規劃工作坊的支援，促進由下而上的社區規劃。

今次橫洲規劃比賽展覽，在土瓜灣牛棚藝術村舉行，同時舉辦「民間社區規劃師入門工作坊」(Charrette)，讓參加者體

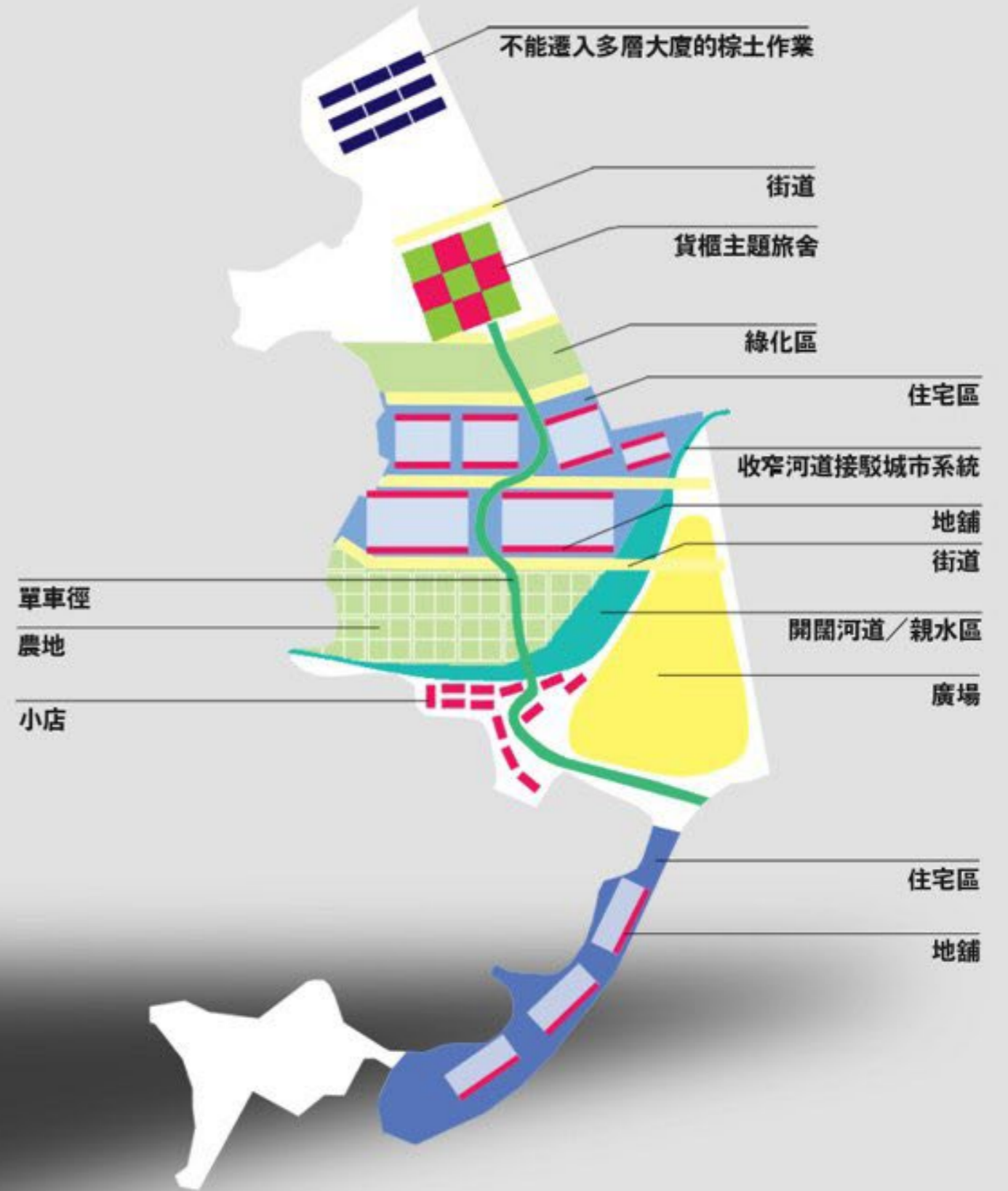
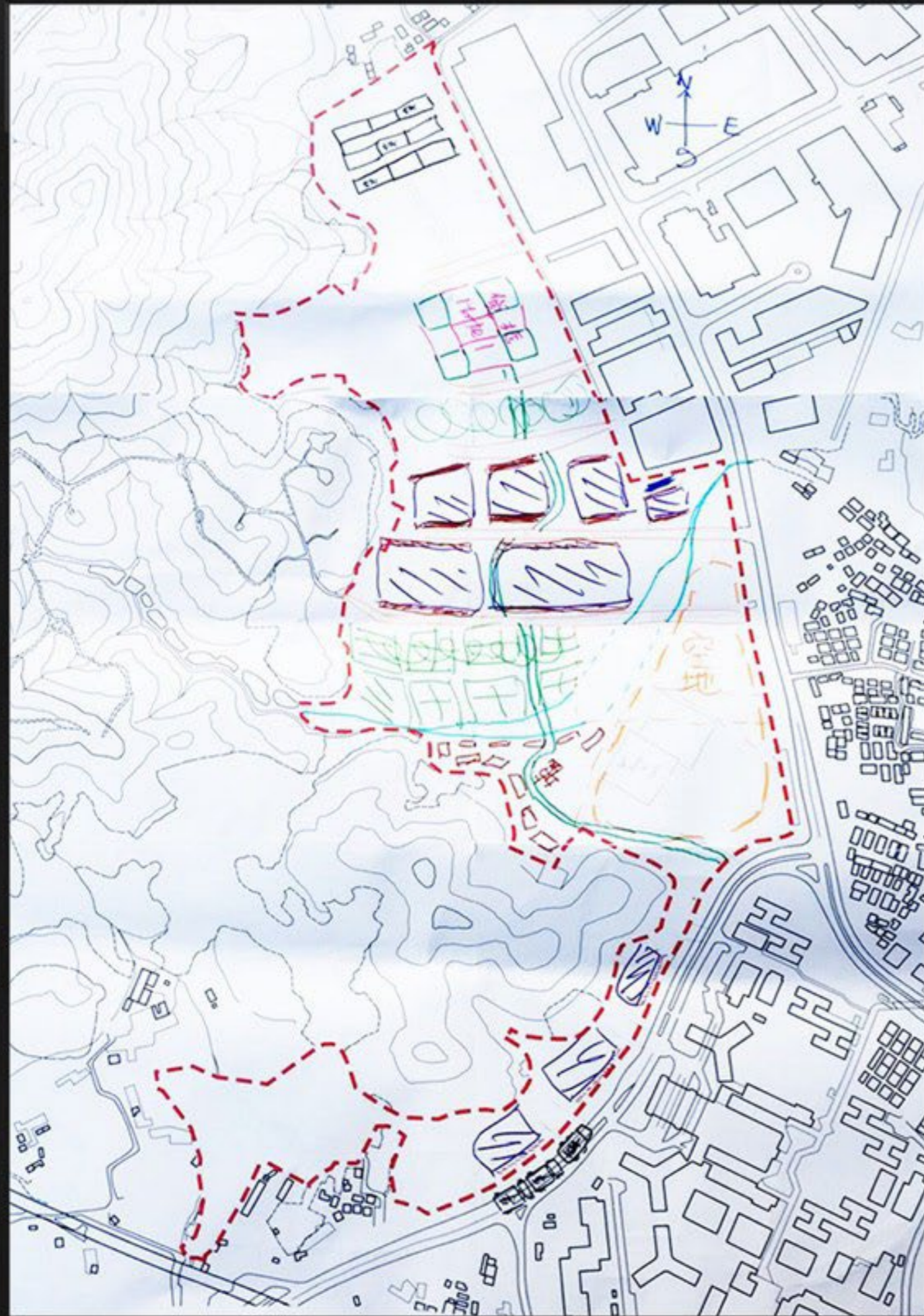
驗社區規劃師的工作，成績令人鼓舞。希望他們日後可以協助更多社區舉行同類型的規劃工作坊，推動民主規劃，改善社區。

如果您也有興趣推動社區規劃，舉辦類似的工作坊，協助改善各個社區，歡迎加入我們，一起推動！



### 民間規劃成果——方案一：

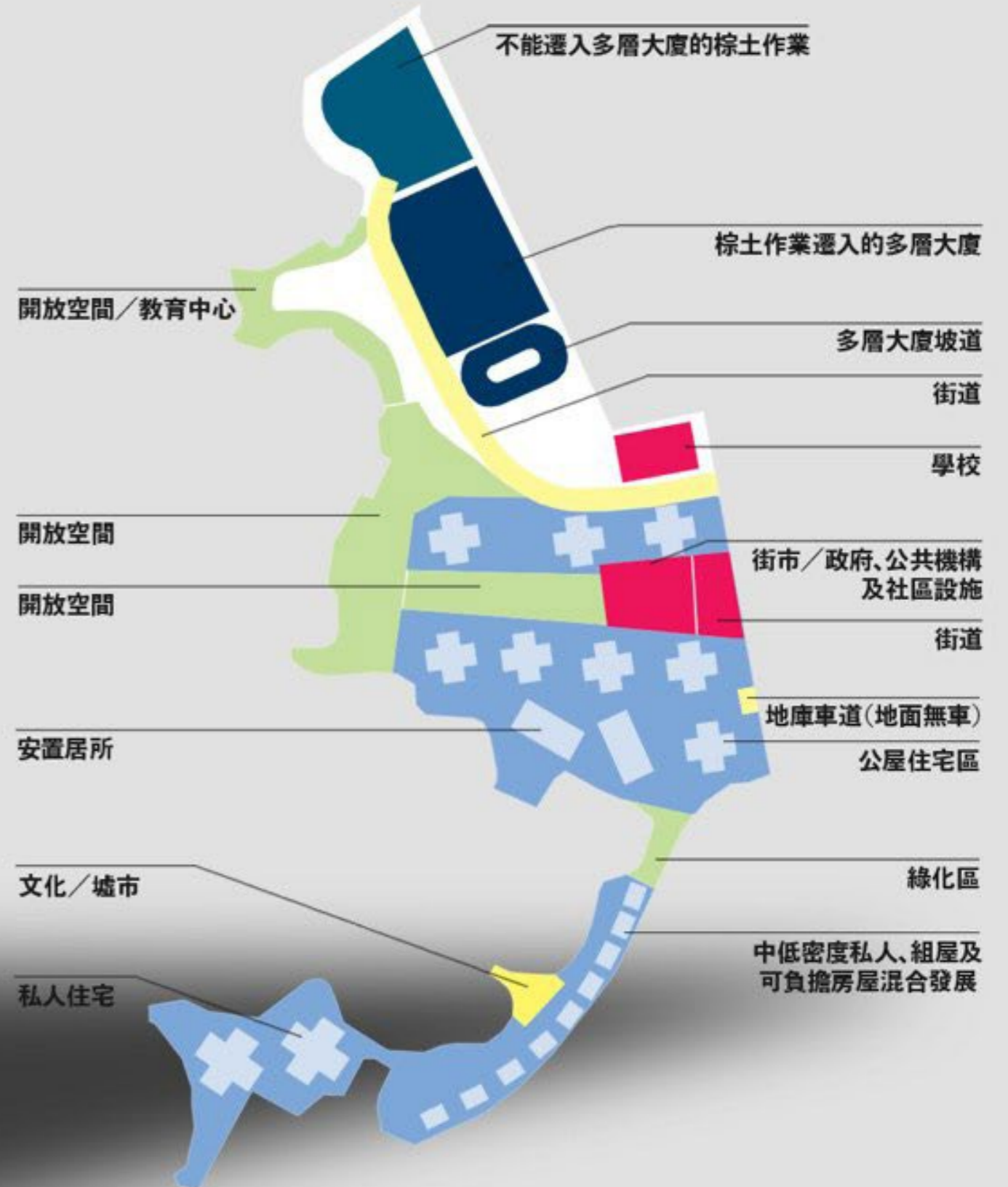
參與者比較喜歡店舖林立的街道，所以整個發展以街道為主軸，街道兩旁的大廈地面均設街舖，希望營造有活力的街景。參與者也很着重與周邊社區的連結。南面鄰近單車徑，所以參加者除了建議興建一條入村的單車徑外，很多設施都可以有居民及單車使用者共同使用。參與者亦留意到北面鄰近工業區，所以建議興建一些較不受環境影響的用途，例如酒店及旅舍、或預留土地予棕土作業，滿足不同持份者的要求。此外，利用現存河道設立親水區及開闊的公共空間也是很重要的提議。





民間規劃成果——方案二：

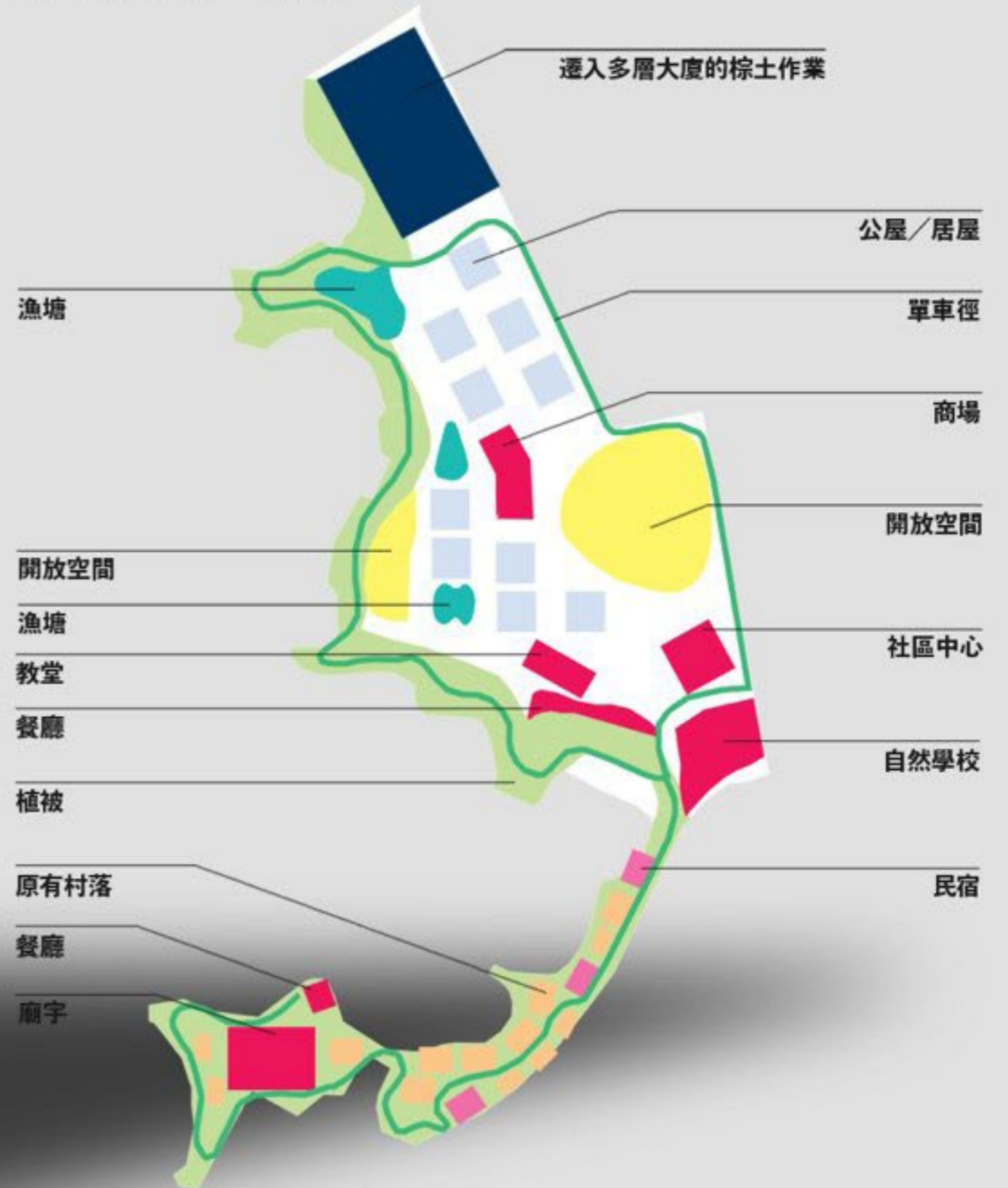
參與者希望在這裏提供多元房屋，有高密度亦有低密度。但不希望低密度必然定性為私樓，無論高低密度也可能是資助房屋、私樓，甚或合作社房屋。中心區域預留兩幢作原區安置，為受影響居民提供選擇。由於中心區域較多高密度，參與者希望預留中軸位置作社區用途及公共空間。北部興建一幢安置棕地作業的多層大廈，同時預留空地給不能上樓的棕地作業。





### 民間規劃成果——方案三：

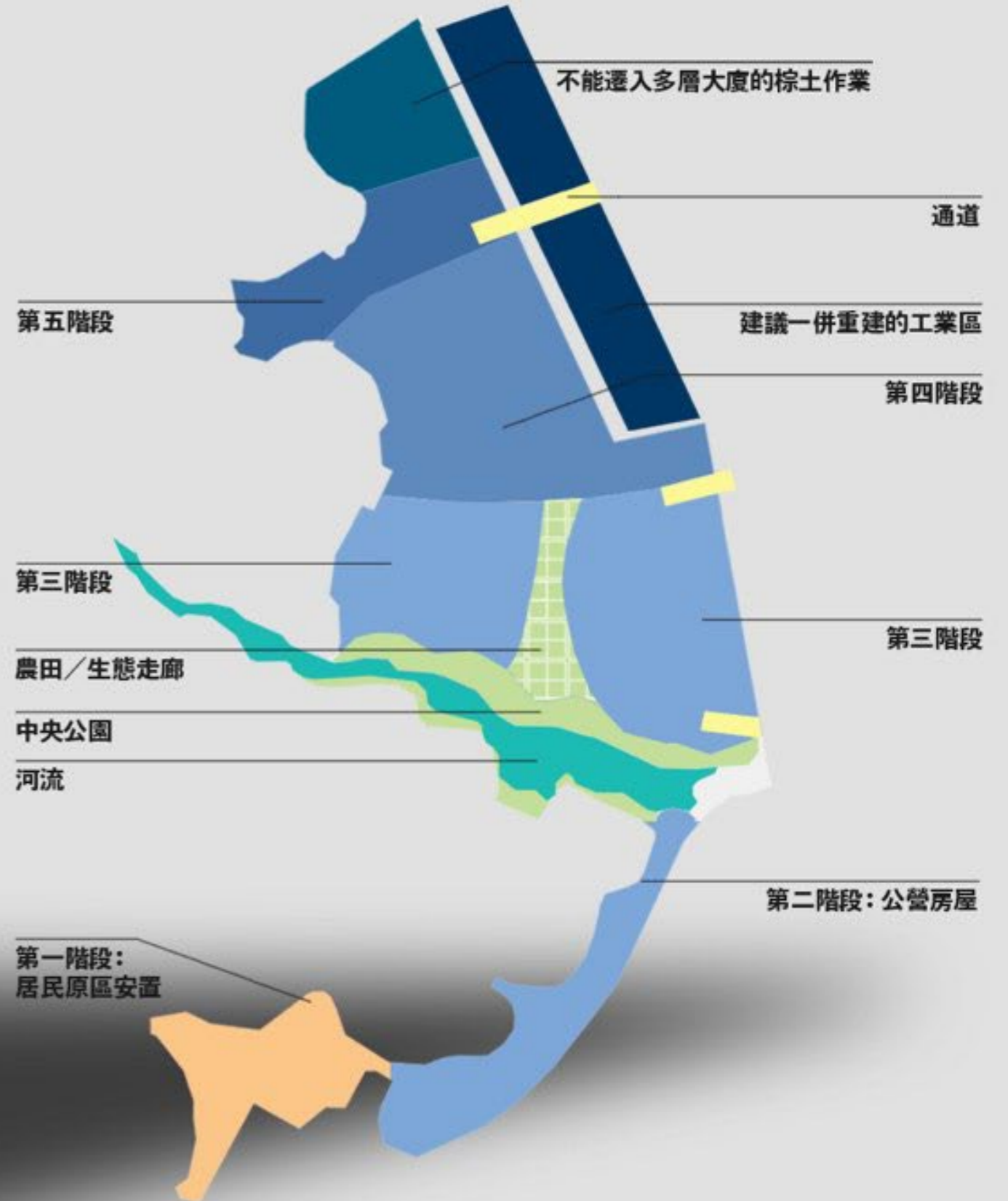
參與者認為最重要是保留橫州綠化帶的邨落，維持居民原有生活。亦有參與者提議可將部分村屋改為經營民宿及農場餐廳，讓大家可以享受這片大自然。鄰近元朗工業邨的棕地應發展為多層作業大樓用作安置原有的棕地作業，從而釋放規劃中間部分用來興建房屋及休憩用途。參與者建議將面向原有住宅（橫州邨及朗屏）規劃為公共設施及公共空間，如社區中心，廣場，教會／聚會空間等，凝聚社區及鼓勵交流。另外，有從事教育相關的參與者認為橫州位於郊野與城市之間，提倡開辦自然學校，讓教育有多一種選擇。





### 民間規劃成果——方案四：

除了改善原有河流和設置中央公園外，此方案的重點在於由南到北分階段進行發展。第一階段為居民提供原區安置的居所。第二階段提供社會有迫切需要的公營房屋。第三階段則需要更多時間與土地使用者進行協商，收地重建，並在橫州北面留有土地予棕土作業搬遷。方案更認為可與鄰近工業大廈一同規劃重建，提供更多樓面面積予倉庫及工業用途，以騰出更多空間予往後的發展階段。







## 工作人員

(根據英文姓氏字母排序)

Keith AU  
Clut CHENG  
Jasmine CHIU  
Holly HO  
Ben LEI  
Ann LI  
Jeffery LOK  
Kachun MA  
Jacky MOK  
Ego NG  
Ranae SO  
Zero SZE  
Caleb TAI  
Canny WONG  
Natalie WONG

## 特別鳴謝

今次能夠成功在香港首次舉辦新發展區的規劃設計比賽，實在有賴各界鼎力支持，包括四位勞苦功高在百忙中抽空為我們進行評審的義務評判，他們分別是香港高等教育科技學院環境及設計學院環境學系系主任陳元敬教授、香港大學建築學院鄭炳鴻副教授、香港中文大學建築學院田恆德副教授、以及香港南區區議會薄扶林選區議員司馬文先生(根據英文姓氏字母排序)。當然更需要向朱凱迪議員辦事處團隊和我的團隊致以萬二分的謝意，他們為籌備整個比賽和及後的展覽出心出力、不辭勞苦，不斷超時工作，才能夠讓比賽和展覽順利及完滿舉行。最後，不得不提的是橫洲三村居民，感謝他們提供寶貴意見，借出展品，並擔任最受村民喜愛大獎的義務評審。





# 由下而上、規劃未來

橫洲規劃設計比賽及展覽 暨 橫洲居民生活展

**出版** 立法會朱凱迪議員辦事處、姚松炎、橫洲綠化帶發展關注組  
**文字** 朱凱迪、姚松炎  
**編輯** 何恩清  
**設計** 何恩清  
**攝影** 李志榮、蘇文英、區國權  
**版次** 2017年9月

非賣品  
2017© 版權所有 不得翻印



朱凱迪、姚松炎、橫洲綠化帶發展關注組

