

討論文件

2003年5月2日

立法會 規劃地政及工程事務委員會

將軍澳進一步發展可行性研究

目的

本文件旨在請委員就將軍澳市中心南部及百勝角的多個發展主題發表意見。《諮詢摘要》現夾附於附錄。

背景

2. 委員曾在2001年12月12日的會議上討論建議的將軍澳進一步發展可行性研究，該研究其後在2002年5月提交工務小組委員會提升為甲級項目。

3. 目前，將軍澳新市鎮的人口約有300 000人。根據現有分區計劃大綱圖，將軍澳將可以容納約480 000人。2002年7月底，本署展開一項綜合規劃及工程研究（「研究」），目的是為將軍澳的進一步發展制定全面計劃，並改善其整體設計，以期把將軍澳建設成一個四通八達、朝氣勃勃、具獨特都市設計和優越居住環境的新市鎮。

第1階段公眾諮詢所蒐集的公眾意見

4. 公眾意見對這項研究十分重要。我們在2002年9月及10月間進行了第1階段的公眾諮詢，對於在將軍澳進一步發展的主要事項及方向蒐集了公眾的初步意見。諮詢的形式包括諮詢西貢區議會、主辦公眾研討會和印發通訊，以使公眾知悉研究的進展。公眾也透過郵遞或電郵發表意見。

5. 在第1階段公眾諮詢時，公眾關心將軍澳是否需要進一步填海、現時及規劃發展項目的高發展密度、增加住宅樓宇供應對物業價值的影響、以及提供更多休憩用地及康樂設施（有關更詳細的公眾意見，請參看《諮詢摘要》第2頁）。

市中心南部及百勝角的發展主題

6. 在考慮過在第 1 階段公眾諮詢所蒐集的公眾意見、一些初步技術評估及土地用途需求以切合發展需要後，我們制訂了下列四個具不同規模及擴展形式的概念發展主題，其中包括一個反映公眾建議“不作進一步填海”的主題：

主題 1：不作進一步填海

主題 2：促進康樂發展潛能 - 康樂及水上活動

主題 3：促進發展海濱地區 - 新月形海濱消閑區

主題 4：促進房屋及康樂發展

各個發展主題的詳情載於《諮詢摘要》的第 4 至 11 頁。

7. 各發展主題都透過降低新發展或未發展地段的發展密度、把建築物的高度以梯階式向海濱區遞減及締造一個富活力的海濱區，以改善居住環境。我們亦建議在東面排水道沿岸建造河畔公園。除了主題 1 的可用土地有所限制外，其他三個建議主題都可以通過在市中心南部的擴展區提供更多休憩用地和康樂設施（主要為水上活動設施），從而改善將軍澳的整體設計和生活環境。

8. 至於百勝角，我們建議進行優質的低或低至中密度住宅發展，同時提供教育及社區設施。

9. 由於公眾關注到將軍澳的房屋供應量，我們決定不會進一步考慮主題 4。

第 2 階段公眾諮詢

10. 我們計劃就市中心南部及百勝角的多個發展主題在五月中旬進行公眾諮詢。這包括諮詢西貢區議會和城市規劃委員會，與區內居民、專業團體、學術界和其它有關團體舉辦公開研討會。

11. 我們亦會透過派發關於這項研究的通訊和問卷，邀請將軍澳居民就擬議的發展主題發表意見。

12. 至於西岸公路，我們正就隧道及沿岸公路的方案進行比較評估，並會在評估完成後諮詢有關的區議會。

下一步工作

13. 當第 2 階段公眾諮詢完成後，我們會進一步評估和選定最可取的發展主題，並作出改良，然後擬訂最佳的發展計劃和進行詳細評估，在第 3 階段公眾諮詢時就這個發展計劃諮詢公眾。

拓展署

2003 年 4 月



- 有關本署
- 新市鎮及鄉鎮
- 市區大型新拓展區
- 大型工程
- 環境美化服務及工程
- 刊物及通告
- 招標通告
- 資源增值報告 
- 諮詢摘要
 - 觀看片段
 - 聯絡我們

將軍澳將軍澳進一步發展可行性研究

 [請按此處觀看研究區](#)

 ["未來將軍澳 大家來創造" 繪畫比賽](#)

第二階段公眾諮詢 - 諮詢摘要

我們的理想

把將軍澳建設成一個四通八達、朝氣勃勃、具獨特都市設計和優越居住環境的新市鎮。

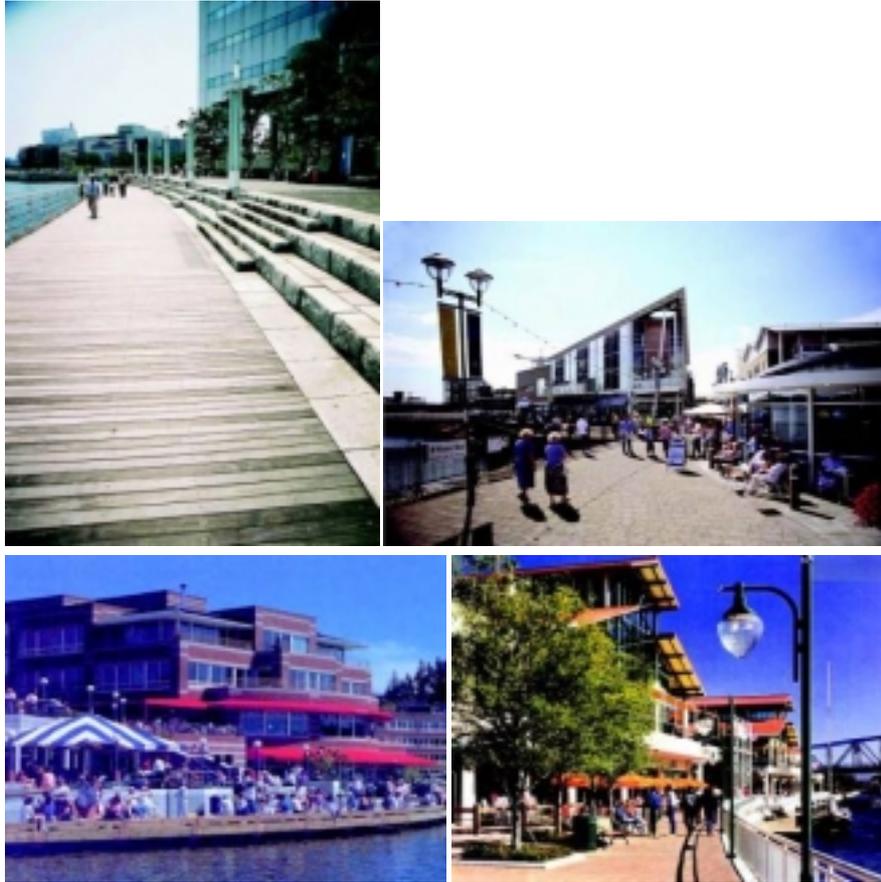


引言

將軍澳現時人口約有三十萬，根據現有的分區計劃大綱圖，將軍澳將可容納約四十八萬人。

拓展署於二零零二年七月底，委託顧問公司進行一項研究，目的是為將軍澳的未來發展制定一份全面計劃，並改善其整體設計。

公眾意見對這項研究十分重要，我們在二零零二年九月和十月間進行了第一階段諮詢，收集公眾對將軍澳進一步發展的主要事項和發展方向的初步意見。



海濱

公眾意見

在第一階段諮詢中，公眾就將軍澳進一步發展關注的事項和提出的建議主要包括：

- 將軍澳是否需要進一步填海
- 降低人口密度
- 增加住宅樓宇供應對物業價值的影響
- 提供更多美化市容和康樂設施
- 利用市中心東面排水道作消閑活動之用
- 改善區內居民的生活質素
- 在區內創造更多就業機會
- 促使將軍澳成為西貢旅遊業發展的後勤基地
- 盡早建造西岸公路



市中心



主要發展構思

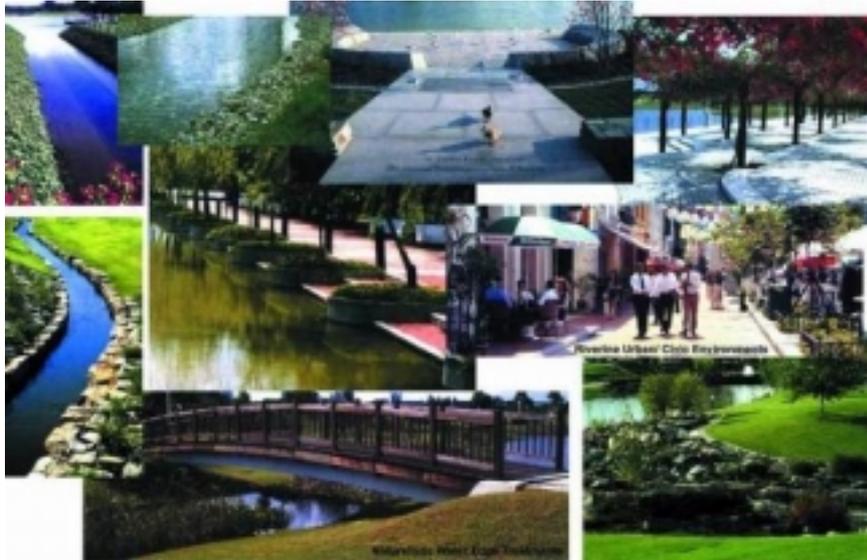
在考慮過在第一階段公眾諮詢所蒐集的公眾意見、一些初步評估、以及土地用途需求以切合發展需要後，我們為將軍澳的未來發展擬定了多個發展主題概念。發展的主要項目包括：

百勝角：為免破壞從銀線灣遠眺將軍澳的山脊景觀，我們建議在百勝角進行低至中密度的住宅發展和提供一些教育及社區設施。



低至中密度住宅發展

市中心南部及擴展區：我們為市中心南部和可能開拓的擴展區擬定了四個發展主題。其中建議發展位於市中心東面的排水道作康樂用途及供美化景觀之用。水道旁可發展作具特色的河畔公園，提供優質的消閑康樂空間，並以多項特色景點和水池等加以點綴。在這四個發展主題中，我們將透過降低新發展或未發展地段的人口密度、把建築物的高度以梯階式地向海濱區遞減和締造一個富活力的海濱區，來改善生活環境。不過，這些主題仍在構思階段，我們將會再作出改良或把其中一個主題的部份概念融入另一個主題之內。各個主題的細節將在下面詳述。



排水道消閑設施

跨灣連接路：這是一條擬議興建的繞道，以減低市中心區的交通流量和噪音，這條繞道將會以橋樑或隧道形式興建。

西岸公路：這是一條擬議興建的主幹道路，用來連接將軍澳和九龍。我們現正考慮採用隧道或沿岸公路的形式興建，兩者都能配合將軍澳市中心南面的各個發展主題。

第137區：這地段將會保留作工業及相關用途。

市中心南部及百勝角的發展主題

發展主題一：不作進一步填海

發展範圍：現行規劃中的市中心南部將會保留不變。建議市中心南部不會作任何擴展，但用作改善居住環境的地方方便相對有限。

發展主題：降低市中心南部的人口密度，並締造一個更富活力的海濱區。

發展主題的特點：

- 美化市中心東面的排水道，並在排水道旁發展連接海濱區的河畔公園。
- 提供一條海濱長廊，以及相關的消閑和商業設施(如露天茶座和商店等)。
- 一條貫通南北的休憩走廊以提供開揚景觀，並方便行人往來主要活動樞紐及海濱區域。
- 有限的休憩空間和發展康樂設施的機會。
- 把跨灣連接路設計為一條別具特色的橋樑。
- 在百勝角發展優質低密度住宅。
- 將軍澳的總人口為46萬，其中包括百勝角的約5千人。

將軍澳市中心南部的**主要發展參數**

總面積：	57公頃 (0公頃 ^a)
住宅用地：	25 公頃
康樂 / 教育 / 社區設施：	8 公頃
休憩用地：	13 公頃
基礎設施（道路、渠務保留地等）：	11 公頃
人口 ^b ：	32,000

^a進一步填海的面積(並不包括建造跨灣連接路、西岸公路和兩者的交匯處，以及連接市中心南部的道

路所需要進行的填海。)

^b包括寶盈花園的9,300人



發展主題二：促進康樂發展潛力：康樂及水上活動

發展範圍：建議有限度擴展市中心南部範圍，藉以擴大海濱地區和相關康樂設施之面積，並輕微增加住宅用地。市中心南部擴展區的布局設計，將會盡量利用海景及河景，並令發展更多元化。

發展主題：透過建造一個“消閑島”和水上活動中心，盡量發揮市中心南部地區在康樂和消閑設施方面的發展潛力，以締造一個優質而富活力的海濱區域，並同時降低人口密度。

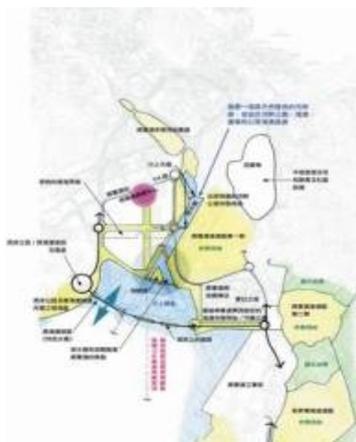
發展主題的特點：

- 海濱公園和各種消閑及康樂設施，包括水上活動中心和可能興建的海濱酒店等，將會成為新市鎮的活力焦點，並會改善將軍澳居民的生活質素及提供就業機會。
- 將軍澳海灣內的水域將成為作為舉辦各種水上活動的理想地點（如風帆、划艇、滑水，亦可能進行龍舟比賽）。
- 別具特色的“消閑島”提供多種康樂及娛樂設施，並可利用毗鄰的排水道配合發展海旁的水上活動設施。
- 市中心東面排水道將會進行園景美化，並在岸邊建造河畔公園，提供更多休憩空間。
- 休憩走廊提供開揚景觀，並方便行人往來主要活動樞紐及海濱區域。
- 進一步填海以供土地作多元化發展。
- 可考慮將部份計劃於調景嶺發展的項目搬到填海區內，以降低調景嶺的人口密度。
- 把跨灣連接路設計為一條別具特色的橋樑。
- 在百勝角發展優質中低密度住宅。
- 將軍澳的總人口為49萬5千，其中包括百勝角可容納約1 萬人。

將軍澳市中心南部的發展參數

總面積：	98 公頃 (41公頃 ^a)
住宅用地：	37 公頃
康樂 / 教育 / 社區設施：	15 公頃
休憩用地：	28 公頃

基礎設施（道路、渠務保留地等）： 18 公頃
 人口^b： 62,000



發展主題三：促進發展海濱地區：新月形海濱消閑區

發展範圍：建議有限度擴展市中心南部的範圍。除輕微增加住宅用地外，並會增加休憩用地。市中心南部擴展區的布局設計，將會盡量利用海景和河景，並建造成一個別具趣味的海濱區域。

發展主題：透過增加臨海的土地，使發展盡享海景資源，並會提供一個優質的海濱區域和降低人口密度。新月形的漫步長廊不但在視覺上提供怡人的景緻，並可增加市中心南部的休憩用地。

發展主題的特點：

- 新月形的海濱長廊和跨越市中心東面排水道口的園景平台，組合成一條優質的海濱長廊接通市中心南部的康樂設施和地鐵公司的“夢幻之城”。
- 沿市中心東面及西面的排水道建造河畔公園，提供更多休憩用地。伸延的排水道將提供更多消閑和康樂活動的空間。
- 休憩走廊提供開揚景觀，並方便行人往來主要活動樞紐及海濱區域。
- 進一步的填海將提供土地，以建造一個綠化和怡人的生活環境，及更多較低密度的海濱住宅、環境美化設施和消閑地區。
- 可考慮將部份計劃於調景嶺發展的項目搬到填海區內，以降低調景嶺的人口密度。
- 跨灣連接路會以隧道形式興建。
- 在百勝角發展優質中低密度住宅。
- 將軍澳的總人口為49萬5千，其中包括百勝角可容納約1萬人。

將軍澳市中心南部的**主要發展參數**

總面積： 112 公頃 (55公頃^a)
 住宅用地： 37 公頃
 康樂 / 教育 / 社區設施： 11 公頃
 休憩用地： 38 公頃
 基礎設施（道路、渠務保留地等）： 26 公頃
 人口^b： 62,000



發展主題四：促進房屋及康樂發展

發展範圍：建議擴展市中心南部的範圍，除增加住宅用地以滿足長遠房屋需求外，並會增加休憩用地。

發展主題：透過擴大海濱地區以增加房屋發展，並提供更多休憩用地，以降低人口密度。

發展主題的特點：

- 沿市中心東面及西面的排水道建造河畔公園，提供更多休憩用地。伸延的排水道將提供更多消閑和康樂活動的空間。
- 休憩走廊提供開揚景觀，並方便行人往來主要活動樞紐及海濱區域。
- 進一步的填海將提供土地，以建造一個綠化和怡人的生活環境，及更多較低密度的海濱住宅。
- 可考慮將部份計劃於調景嶺發展的項目搬到填海區內，以降低調景嶺的人口密度。
- 跨灣連接路會以隧道形式興建。
- 在百勝角發展優質中低密度住宅。
- 將軍澳總人口為51萬，其中包括百勝角可容納約 1 萬人。

將軍澳市中心南部的**主要發展參數**

總面積：	129 公頃 (72公頃 ^a)
住宅用地：	52 公頃
康樂 / 教育 / 社區設施：	15 公頃
休憩用地：	40 公頃
基礎設施（道路、渠務保留地等）：	22 公頃
人口 ^b ：	77,000

由於公眾對於在將軍澳提供更多房屋表示關注，我們已決定對發展主題四不作進一步的考慮。



將軍澳市中心南部發展主題之主要參數比較

市中心南部	現時分區計劃大綱	主題一	主題二	主題三	主題四(不建議)
總面積 (公頃)	57	57(0 ^a)	98(41 ^a)	112(55 ^a)	129(72 ^a)
住宅用地 (公頃)	20	25	37	37	52
康樂/教育/社區設施 (公頃)	9	8	15	11	15
休憩用地 (公頃)	15	13	28	38	40
基礎設施 (道路、渠務保留地等) (公頃)	13	11	18	26	22
人口	55,000	32,000	62,000	62,000	77,000
將軍澳總人口	480,000 ^c	460,000 ^d	495,000 ^e	495,000 ^e	510,000 ^e

四個發展主題的平均地積比率約為3.5至4.5倍，人口密度平均每公頃約600人。比率及密度都低於現時分區計劃大綱圖的相關數值（即平均地積比率為6倍及人口密度每公頃965人）。

^c百勝角的預計人口為2,157人。

^d百勝角的預計人口為5,000人。

^e百勝角的預計人口為10,000人。

諮詢及下一步工作

我們希望聆聽你對市中心南部和百勝角不同發展主題的意見。我們將於二零零三年五月九日（晚上八時至十時）假座坑口梁省德學校（南豐廣場旁）舉辦一個公眾諮詢會。敬請屆時出席發表意見。同時亦請你完成這份[問卷](#)，選出你喜歡的發展主題，並交回予我們。

我們會參考你的意見，並選出最好的發展主題作進一步的評估及加以改良。然後擬定一份最可取的發展計劃，並在第三階段的諮詢，徵詢你對這份發展計劃的意見。

我們深信，經過這次諮詢工作收集得到的意見，必定能夠幫助我們擬定一份惠及區內居民和整個社會的發展計劃。

你的意見

請用書面表達你的意見，並在二零零三年五月十六日前，以下列方式交給我們：

郵寄至九龍尖沙咀東部麼地道77號華懋廣場1213室拓展署新界東拓展處；或

傳真至拓展署新界東拓展處（傳真號碼：27218630）；或

發出電子郵件，地址為tsli@tdd.gov.hk。

如有任何查詢，請致電 2301 1375。

頁首