

資料文件

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 – 研究結果

目的

本文件旨在向議員匯報將軍澳進一步發展可行性研究(下稱「研究」)的結果。

背景

2. 目前，將軍澳新市鎮的總人口約有 330,000 人。根據現行的分區計劃大綱圖，將軍澳將來可以容納約 480,000 人。2002 年 7 月，我們展開了一項綜合研究，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、朝氣蓬勃、具獨特都市設計和優越居住環境的新市鎮。

3. 在整個研究過程中，我們進行了三個階段的廣泛諮詢，以收集公眾意見。在 2004 年年初進行第三階段的諮詢時，公眾廣泛支持有關的概念圖。該圖則大致上回應了公眾提出的意見，例如不進一步填海以作房屋發展用途、減少市中心南部及調景嶺的發展密度、提供更多休憩及康樂設施等。根據概念圖則和第三階段諮詢蒐集到的意見，我們已制定了新發展區(即市中心南部、調景嶺和百勝角)的詳細發展藍圖，亦制定了建議中的將軍澳新市鎮發展大綱圖。此外，我們曾進行多項影響評估和工程研究，結果顯示有關的土地用途建議和配套基礎設施不只技術上可行，而且也符合在環境方面可持續發展的原則。

4. 我們於 2003 年 5 月 2 日諮詢了本事務委員會，邀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。其後，我們於 2004 年 1 月 27 日再次諮詢本事務委員會，向委員匯報第一階段公眾諮詢的結果，及介紹將軍澳進一步發展區(主要包括市中心南部、調景嶺及百勝角)的概念圖則。

研究結果

5. 研究已制定了建議的發展大綱圖，為日後的土地用途規劃和發展配套基礎設施提供指引。載於附件 A 的建議發展大綱圖摘要，顯示出新發展區各種土地用途建議和主要基礎設施。主要土地用途和基礎設施建議簡述如下。

土地用途建議

6. 關於市中心南部、調景嶺、將軍澳第一期堆填區和百勝角尚未發展地區的土地用途建議如下：

市中心南部

- (a) 商業和娛樂樞紐 — 第 56 區地鐵將軍澳站上蓋範圍地鐵可達，又位於新市鎮的中心位置，因此，建議該處主要發展作高質素的零售、酒店和娛樂用途，並可能發展一些住宅，成為將軍澳新市鎮的焦點。
- (b) 中密度商住發展區(地積比率為二至五倍) — 建議在中部和沿海濱、河畔公園發展優質住宅。在發展區較低層的地方提供綜合的零售、食肆、消閑和娛樂活動，為將軍澳居民和遊人創造一個富有吸引力、更有生氣的海濱地帶。
- (c) 「中央大道」 — 這是一條由地鐵將軍澳站伸延至新海旁的美化地面行人專用區，大道兩旁將設有各式各樣的零售設施(如露天咖啡店、商店等)。

- (d) 海濱公園 — 擁有優質的園藝設計，與海濱長廊和市鎮廣場連成一體，是主要社區活動的新場地。
- (e) 河畔公園 — 與東面水道相連，方便遊人進行各類型的水上活動(如划艇、獨木舟、腳踏船，甚至龍舟比賽等)。
- (f) 文娛區 — 在將軍澳西面門廊建設政府綜合大樓，包括大會堂、政府辦事處、圖書館、文物中心等設施。

調景嶺

- (g) 調景嶺公園和其他休憩用地 — 建議在第 72、74 和 128 區提供共約 9 公頃的地區休憩用地，作動態和靜態康樂用途，為現時高密度的環境下提供更多「呼吸空間」。園景休憩平台橫跨低於地面而建的 P2 路，提供行人通道連接調景嶺公園和海濱公園。
- (h) 市政設施群 — 這是市中心南部擬建文娛區沿 P2 路向西面第 72 區延伸的政府社區設施用地，設有消防局和救護站、警署、診所、地方法院和貨車停泊處等。
- (i) 為將軍澳-藍田隧道開拓土地 — 會沿將軍澳西面海岸向南開拓約 12 公頃土地，以便興建將軍澳-藍田隧道和跨灣連接路的交匯處。

將軍澳第一期堆填區

- (j) 將軍澳第一期堆填區的坡腳範圍計劃作動態康樂用途(如足球場)；其餘範圍可提供公園環境作靜態康樂用途(如放風箏場、步行和單車徑)。此外，水上活動設施(如水上活動中心和划船設備)會沿堆填區西岸設立。

百勝角

- (k) 建議在百勝角現有的三個平台上發展低至中密度的優質房屋(地積比率為一至二倍)，新發展的低至中建樓宇

可避免阻擋現有的山脊線。

7. 總括而言，我們會致力開拓海濱區的休憩/康樂用途的發展潛力；減低發展密度和建築物高度；增闢休憩用地和改善新舊區之間的連接。因市中心南部和調景嶺減低發展密度，建議發展大綱圖的將軍澳總人口數目，估計將由現時規劃的480,000人減至450,000人。

城市設計和景觀綱領

8. 本研究制定了一份城市設計和景觀綱領。附件 B 的城市設計總綱圖顯示新發展區的主要城市設計概念，其中包括：

- (a) 地標/門廊建築物 — 除了設立文娛區作為將軍澳「西面門廊」外，亦建議在海濱區發展範圍內興建具特色的建築物，並建造一條橫跨東面水道口別具特色的行人橋，成為海濱區的景點，加強將軍澳獨特的形象。
- (b) 具趣味性的建築物輪廓 — 市中心南部的建築物高度會呈梯級層次，由主水平基準以上100米向海濱區遞減至主水平基準以上50米，以期保留海濱景色。由將軍澳海灣望去，建築物高度由東至西也有變化，展現具趣味性的建築面貌。
- (c) 通風廊 — 現有的通風廊將會保留，讓海風和山風可吹進新市鎮的內陸範圍，促進區內空氣流通。
- (d) 觀景廊 — 透過設立通風廊和園景美化休憩通道(如中央大道等)，以及把海濱區的建築物維持在低至中高度，讓將軍澳海灣的景色可盡入眼簾。
- (e) 海濱行人專用區 — 原來在海濱區規劃的道路將會取消，以便設立一個人車分隔、安全而具吸引力的行人專區。這將有助改善街景和區內的活動。
- (f) 把現有和新發展區融合 — 提供全面的休憩用地、行人徑和單車徑網絡，使現有和新發展區緊密聯繫，互相配

合，加強新市鎮的凝聚力。

基礎設施

9. 爲了進一步發展將軍澳，我們計劃在 2011 年爲市中心南部、調景嶺和百勝角的擬議發展用地以及將軍澳第一期堆填區康樂發展，提供所需的基礎設施(包括道路、排水渠、污水渠、供水系統等)。此外，爲了配合將軍澳未來人口增長和工業發展引致交通需求的增加，我們建議鋪設新的對外道路網絡，包括將軍澳-藍田隧道、跨灣連接路和 P2 路(由市中心起)的擴建路段。擬議的基礎設施總平面圖載於附件 C。由於以前稱爲「西岸公路」的道路已選用隧道路線，該公路現已改名爲將軍澳-藍田隧道。

10. 擬議的將軍澳-藍田隧道定線，是根據先前東南九龍發展研究擬議的 T2 幹道定線而制定。由於 T2 幹道現正在啓德規劃研究下重新檢討，將軍澳-藍田隧道的定線將因配合 T2 幹道的修訂定線而有所改變。

11. 根據研究所得的交通影響評估，新的將軍澳對外道路網絡應在 2016/17 年左右完成。將軍澳-藍田隧道是 6 號幹線的東面部分，這幹線是由將軍澳至西九龍的策略性連接路。將軍澳-藍田隧道施工計劃應與 6 號幹線的其他兩個路段(即 T2 幹道和中九龍幹線)的工程配合，以免影響東九龍的交通，以及盡量發揮 6 號幹線的交通功能。我們會視乎將軍澳的發展步伐，考慮最新的交通情況，以及 T2 幹道和中九龍幹線的計劃，不斷檢討新的將軍澳對外道路網絡的施工計劃。

12. 跨灣連接路會設計爲橫跨將軍澳海灣的特色大橋，以盡量減少對周邊環境的景觀影響。跨灣連接路和將軍澳-藍田隧道工程完成後，往來將軍澳東南工業區的對外繁忙交通，便可繞過市中心，減少對住宅區造成交通和環境影響，亦可紓緩現有連接道路，尤其是將軍澳隧道和環保大道的交通情況。

公布研究結果

13. 我們正透過不同途徑，讓公眾知道這次研究的結果。這些途徑包括向西貢區議會和城市規劃委員會作出匯報；向將軍澳居民派發通訊(附件D)；以及把研究摘要上載土木工程拓展署的網頁。西貢區議會在二零零五年六月六日的會議上支持研究的建議，並促請早日落實有關建議。

下一步工作

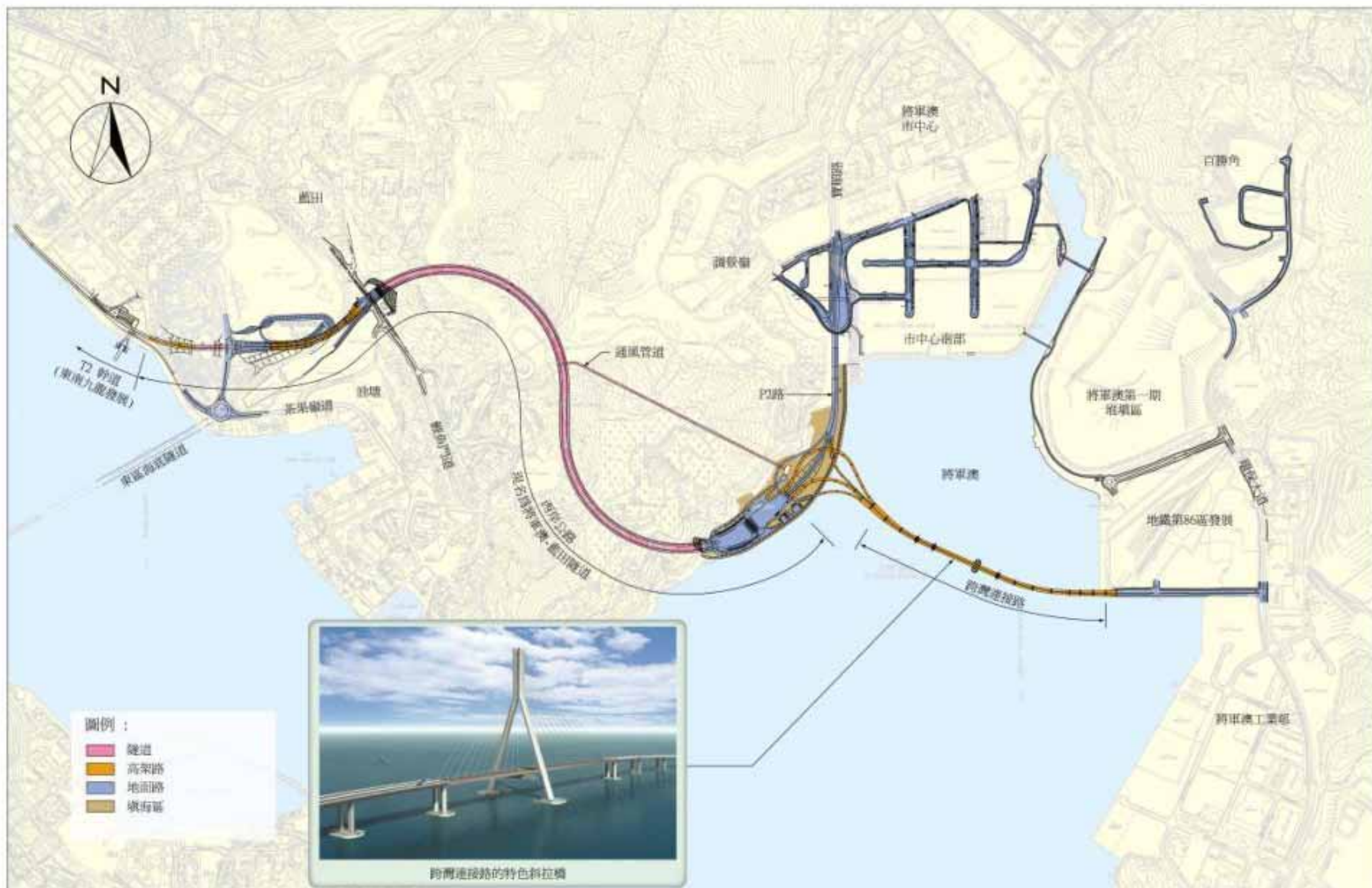
14. 土木工程拓展署將根據《環境影響評估條例》向環境保護署署長提交環境影響評估報告，並讓公眾查閱報告。爲了確保建議的城市設計概念能夠落實，我們將會修訂現行的分區計劃大綱圖，把適當的分區土地用途和發展限制納入大綱圖內，以便城市規劃委員會對未來發展能作出妥善而有效的規劃管制。

房屋及規劃地政局

土木工程拓展署

規劃署

2005年6月



將軍澳 未來的發展

你們的意見・我們的規劃 共創更理想的新市鎮

歡迎大家閱讀最後一期的通訊，今期的通訊為將軍澳進一步發展的研究作出總結。在二零零四年初，我們就將軍澳進一步發展的概念圖則進行第三階段公眾諮詢，概念圖則主要為包括市中心南部、調景嶺和百勝角等未發展土地訂定土地用途大綱。我們很高興與該概念圖則獲得公眾廣泛支持。

其後，我們以概念圖則為基礎，並參照第三階段公眾諮詢所收集的意見，制訂詳細的土地用途建議。我們亦就土地用途建議進行有關的技術和環境影響

評估。評估結果顯示無論在規劃、工程、交通、海事和環境各方面，這些發展建議都是可行的。

現在我們根據將軍澳進一步發展的詳細土地用途建議，制訂一份發展計劃圖以改善新市鎮的整體設計，並且實現我們的理想，把將軍澳建設成為一個四通八達、朝氣勃勃、具獨特都市設計和優越居住環境的新市鎮。本通訊的背頁展示這個發展計劃圖的摘要，以及建議的主要特色。

畫家筆下的未來將軍澳



土地用途建議

為將軍澳的未來發展訂定了一個城市設計和景觀綱領，以充份利用將軍澳的特質創造發展機會，其主要特色包括：營造富有活力和動感的海濱地帶；促進康樂和消閑活動，如沿東面水道和將軍澳海灣進行水上活動；透過設立地區公園和休憩用地，為居民提供「呼吸空間」；以及降低樓宇高度。

- 綜合發展區
- 商業
- 商業及住宅
- 住宅
- 政府、機構或社區設施
- 休憩用地
- 綠化地帶
- 其他指定用途
- 將軍澳發展計劃圖界線



橫跨將軍澳海灣的特色大橋



圖大快中



降低發展密度和樓宇高度



橫跨東面水道的特色行人橋





高度，以及提供更多休憩用地和行人專區



體驗消閑及康樂的生活方式



研究成果

以下是新制訂的土地用途建議的一些主要特色：

- 不作進一步填海(興建西岸公路所需的填海除外)
- 降低發展密度，地積比率為2至5倍
- 市中心南部和調景嶺的人口由原先規劃的131,000減至98,000
- 在市中心南部引入富層次感的發展高度輪廓，樓宇高度限制為主水平基準以上50米至100米，以舒緩高密度發展在視覺上的感覺
- 在百勝角規劃低建發展
- 在調景嶺增加更多休憩用地，並在低於地面而建的P2路上空開設行人平台，連接至海濱地區
- 在海濱地區設立一個行人專用的消閑地帶

- 河畔公園可提供多元化零售和康樂設施，並可讓市民直達東面水道進行各種水上活動
- 橫跨東面水道的特色行人橋，可連接經復修的將軍澳第一期堆填區，讓市民享用該區各式各樣的水上活動和康樂設施
- 市鎮廣場將成為地區的聚焦點，為市民提供社區活動的「聚腳地」
- 中央大道是一條設有零售商店的行人走廊，並連接市中心及海濱地區
- 獨特建築設計的文娛區，成為將軍澳西面的門廊

如欲就研究結果獲得更詳細資料，請瀏覽我們的網頁。與此同時，我們亦製作了一輯關於新發展建議的短片，歡迎到我們的網址瀏覽：<http://www.cedd.gov.hk/tc/topics/tko/index.htm>



下一步工作

我們會依照環境影響評估條例的規定，在未來數個月內提交環境影響評估報告予有關部門審批。我們亦會就將軍澳分區計劃大綱圖進行所需的修訂，在有關的法律程序下，公眾可就新制訂的土地用途建議提出意見。

為支持將軍澳的進一步發展，我們計劃於2010年至2011年完成所需的基礎建設，以配合市中心南部、調景嶺和百勝角的發展，以及將軍澳第一期堆填區的康樂活動發展。

根據交通影響評估的結果，我們將會為新建議的對外連接道路，包括西岸公路(現改稱為將軍澳－藍田隧道)和跨灣連接路，進行詳細的規劃和設計。為配合將軍澳的長遠發展，此對外連接道路預期於2016年前後落成。

我們很感謝大家在諮詢過程中的積極參與，使我們能夠成功地制訂出一份能切合本區居民需要的發展計劃。

如有任何查詢，請以下列形式與我們聯絡：

郵寄： 九龍尖沙咀東部
麼地道77號
華懋廣場1213室
土木工程拓展署
新界東拓展處

或致電： 2301 1375

或傳真至： 2721 8630

或電郵至： tsli@cedd.gov.hk