

## 將軍澳第45區擬建康樂設施

### 目的

本文件旨在告知議員有關發展將軍澳第45區擬建冰上運動中心、保齡球中心及市鎮公園的最新進展。

### 背景

2. 康樂及文化事務署(康文署)已選定兩項文康設施工程作為試驗計劃，採用「由私營機構斥資興建及管理」的模式推行，藉以體現政府「大市場，小政府」的施政方針。這個推行方式既可增加發展和管理文康設施工作的靈活性；又可借助私營機構在設計方面的創新意念及在興建和管理文康設施方面的專門知識；更可為私營機構製造更多商機和就業機會；以及控制公務員人數的增長。

3. 試驗計劃包括在將軍澳和觀塘的兩幅土地進行發展計劃。康文署已就這兩幅土地選定興建下列「指定設施」：

將軍澳 — 兩個標準溜冰場連同輔助設施、一個市鎮公園；  
以及

觀塘 — 一個游泳池場館、一個保齡球中心和一個文娛中心

4. 我們於2003年6月10日曾就上述兩項以「由私營機構斥資興建及管理」模式推行的試驗計劃，分別徵詢西貢區議會和觀塘區議會的意見。兩個區議會均對所提出的發展概念及新計劃表示支持。

### 現況

5. 有關發展這兩幅土地的意向邀請書已於2003年7月11日發出。截至2003年8月15日的最後限期，我們一共收到十份意向書。

6. 我們已聘請顧問公司分析所收到的意向書和將軍澳及觀塘工程計劃在財政上是否可行。為加強兩項工程計劃在財政上的可行性和保留原有指定設施，顧問公司建議更改原擬興建的「指定設施」，即把保齡球中心由觀塘改為在將軍澳興建。

## 將軍澳工程計劃經修訂後的發展要求

7. 將軍澳的工地約佔 6.8 公頃(包括 2.6 公頃「政府、機構或社區用地」和 4.2 公頃「休憩用地」)，位於將軍澳第 45 區，被環保大道、寶康路、寶順道和緊貼工地南面的擬建運動場發展項目所包圍。請參閱附件一的位置圖。

8. 我們已修訂須於將軍澳工地上發展的設施,現擬建的設施包括:

(a) 一個符合國際標準的室內溜冰場(61 米 X30 米)，可供舉行國際級比賽和邀請賽之用。溜冰場應易於改動以作多用途使用，方便舉辦不同活動(如演唱會和娛樂節目)，以盡量提升設施的營利能力；

(b) 為主場而設的 5 000 個觀眾席；

(c) 一個副場(61 米 X 30 米)，供市民平日使用及在主場舉行比賽或邀請賽時供參賽者熱身和練習之用；

(d) 一個設有 40 條球道並符合國際賽標準的保齡球中心；

(e) 一個廣植樹木的市鎮公園，為市民提供多項休憩設施，包括大型露天廣場、園林景色、休憩處和避雨亭、兒童遊樂場、緩跑徑、滑板場、小食亭、單車停放區和連接上址東、西兩面的行人道；以及

(f) 附設停車場。

9. 我們會在供招標用的將軍澳發展大綱中列明上述經修訂後的「指定設施」。中標者須以自負盈虧方式負責工地及在其上的發展、隨後的運作、管理和保養，為期 50 年。

10. 為了令工程項目在商營的情況下切實可行，除了「指定設施」外，中標者可提供其他公共康體設施或其他設施(「其他設施」)，惟有關設施必須符合「政府、機構或社區用地」及「休憩用地」的批准用途或經申請後獲得城市規劃委員會批准的用途,例如食肆、茶座、飲食店、零售店及低層酒店發展等，但不許作住宅發展。「政府、機構或社區用地」及「休憩用地」上的批准用途或可能獲批准的用途見附件二。然而，該幅土地上的任何建築物均不可超越 30 米高，以確保通風廊不受阻礙。

## 監察表現

11. 政府會於批出標書時與中標者簽訂服務合約，這份合約與土地契約同期生效。服務合約會列明條件，要求中標者負責設計、興建和日後管理、運作及保養該等「指定設施」及「其他設施」。並訂明有關收費機制及服務要求。此外，也會包含有關監察中標者表現的條款。終止服務合約即同時終止土地契約，反之亦然。

12. 我們會要求中標者建議一套能夠讓市民負擔的收費機制，以使用「指定設施」。此外，這套機制亦應能夠鼓勵以推廣體育發展或精英體育為宗旨的機構使用這些設施。有關的收費機制及預訂場地政策，須取得康樂及文化事務署署長批准。

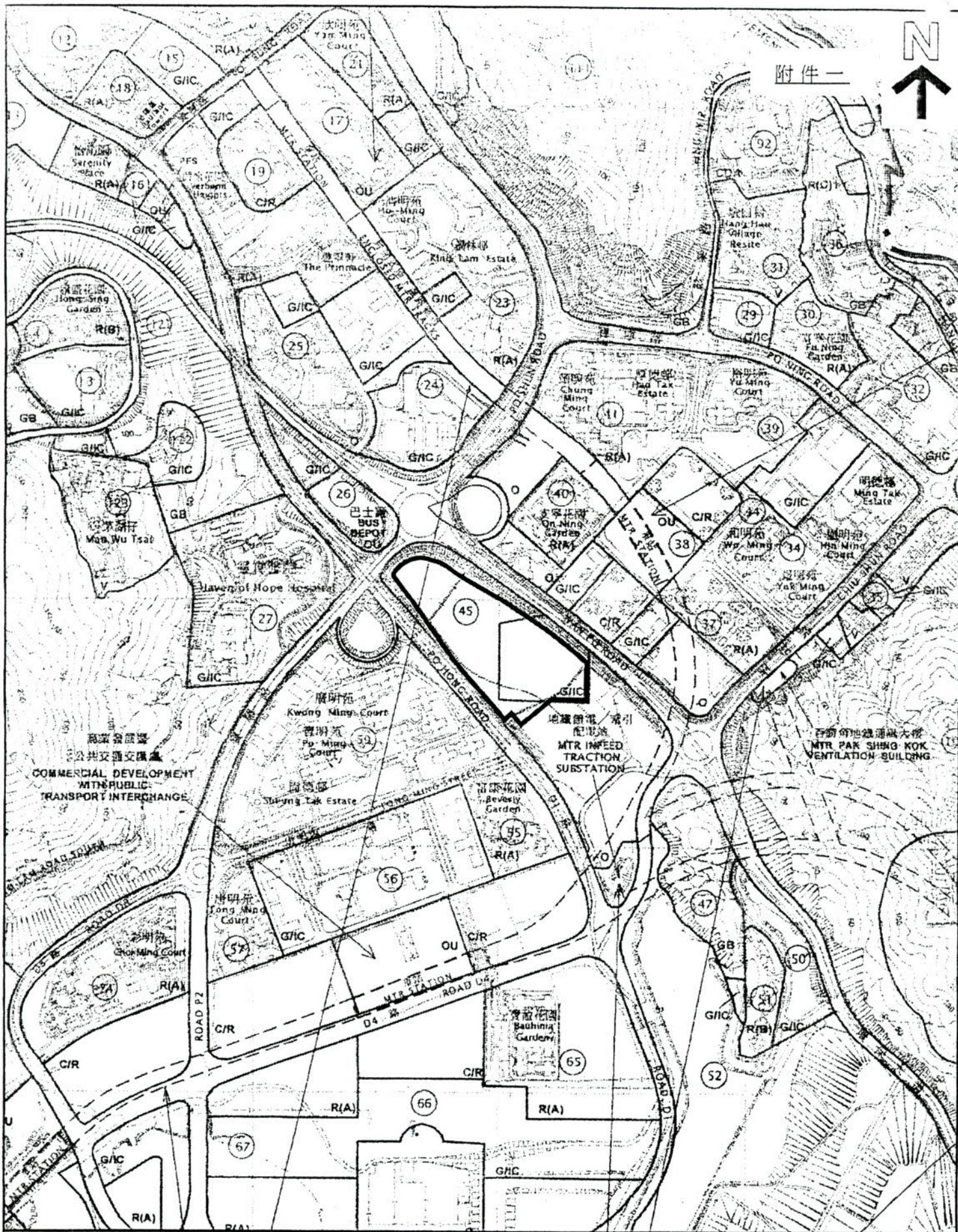
## 未來路向

13. 我們計劃在 2004 年 4 月向城市規劃委員會遞交將軍澳發展大綱，以徵求其支持。如一切順利，預計工程的招標工作可於 2004 年下半年展開。我們的目標是在 2005 年年中把工程批予中標者。

## 諮詢意見


14. 請議員閱覽本文件所述有關「由私營機構斥資興建及管理」模式推行的將軍澳工程計劃的進展。

康樂及文化事務署  
文件編號：LCS1/HQ810/03(7)  
2004 年 2 月 17 日



附件一



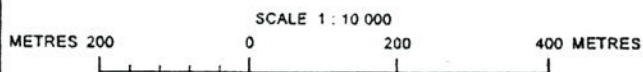
 主題地點  
SUBJECT SITE

擬議的將軍澳冰上運動中心及市鎮公園  
PROPOSED ICE SPORTS CENTRE  
AND TOWN PARK IN TSEUNG KWAN O

規劃署 新界區規劃部總部  
NEW TERRITORIES DISTRICT  
PLANNING DIVISION HEADQUARTERS  
PLANNING DEPARTMENT



EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.8.2003  
BASED ON TSEUNG KWAN O  
OUTLINE ZONING PLAN No. S/TKO/13  
APPROVED ON 17.12.2002



M/NT/2003/05

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 碼頭 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可再用物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 研鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層樓宇 殯儀設施 度假營 酒店 屋宇 船隻加油站 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

## 休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

## 規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。