

## 西貢區議會

SKDC(M)文件第 18/05-06 號

### 將軍澳市中心 56 區綜合發展計劃

#### 1. 目的

- 1.1 本文件旨在向西貢區議會介紹將軍澳市中心 56 區商場、酒店及住宅綜合發展計劃。

#### 2. 引言

- 2.1 地鐵將軍澳車站所在的市中心 56 區規劃作“商業發展暨公共交通交匯處”，在 1997 年的計劃是擬建樓高四層的商場和兩幢高層寫字樓大廈。
- 2.2 因應市場結構性轉變，地鐵公司建議更改原有計劃，於 2003 年 8 月，向政府申請改作綜合酒店、商場及住宅發展。但城規會因當時政府仍在進行《將軍澳進一步發展》規劃研究的諮詢，計劃並沒有獲城規會批准。
- 2.3 在 2004 年 1 月，政府在《將軍澳進一步發展》規劃研究中規劃 56 區為商業、娛樂、住宅混合用途。因此，地鐵公司以此為基礎，並考慮地區人士意見，再次檢討對 56 區的發展計劃。

#### 3. 新發展計劃的目標

- 3.1 建立有地標意義的市中心區，使 56 區充分發揮新市中心的社區、商業及娛樂功能，確立將軍澳獨特而富有動感的市鎮形象。
- 3.2 為居民提供文娛廣場、車站廣場等公共休閒空間，增強社區的凝聚力及居民的歸屬感。
- 3.3 特色商業設施為居民提供另類購物娛樂及休閒選擇。
- 3.4 完善行人天橋系統連接地鐵站，提供全天候安全步行環境。

#### 4. 計劃簡介

- 4.1 在市鎮中心地鐵站上蓋發展兩幢酒店及四幢住宅，將會為將軍澳市中心區帶來發展動力。建築採用階梯式設計，視覺和諧而具特色。樓宇靠近中央，東西兩旁與鄰近建築保持 75 米的距離，基座為低層商場，以確保空氣流通和視野不受阻擋。地塊地積比率維持四倍，遠低於毗鄰發展項目的八倍地積比率。

4.2 在一樓商場，計劃提供一個具特色的文娛廣場，以寬闊的平台橫跨唐德街。計劃還包括銜接政府架空有蓋行人通道，由該平台直達尙德邨，成為貫通南北的行人幹道。

#### 4.3 發展內容

- 特色購物廊 (建築面積約 20,000 平方米)
- 兩幢酒店 (約 1,400 房,建築面積約 63,000 平方米)
- 四幢住宅 (約 1,200 單位,建築面積約 80,000 平方米)
- 大量公共休閒空間 (包括文娛廣場及車站廣場) (約 6,000 平方米)

4.4 項目預計會創造約 1,800 個就業機會，建築期間亦估計需要聘用約 1,000 名工人。

#### 5. 影響

5.1 由於發展密度不變，所以計劃不會對區內基建設施產生額外壓力，而且因為用途改變，交通流量反而比原來計劃大幅減少。

5.2 建築施工期間將會有完善措施，確保將對區內造成的影響減至最低。

#### 6. 計劃進程

6.1 地鐵公司於 2005 年 1 月向城市規劃委員會遞交規劃申請，政府正就發展計劃向各方面進行諮詢。地鐵公司正展開城規會審批前的地區諮詢工作。

6.2 如獲得城規會批准，計劃擬在 2005/2006 年內實施，預計 2009/2010 年完成。

#### 7. 總結

7.1 請各委員備悉上述計劃，並就計劃提出意見。

附件:

- 總體規劃示意圖
- 發展計劃效果圖 (從北看南)
- 發展計劃效果圖 (從南看北)
- 剖面圖 (東西向)

地鐵公司  
二零零五年三月