

西貢區議會**將軍澳市中心 56 區綜合發展計劃 (修訂)****1. 目的**

繼 2005 年 4 月 6 日及 6 月 6 日就將軍澳中心 56 區綜合發展計劃向西貢區議會議員諮詢後，現就修訂將軍澳市中心 56 區商場、酒店、商務中心及住宅綜合發展計劃向議員發出介紹文件，歡迎區議會提出意見。

2. 引言

- 2.1 地鐵將軍澳車站所在的市中心 56 區規制作“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》規劃研究中建議 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，再次向城規會提交 56 區的發展計劃。
- 2.4 地鐵公司於 2 月 24 日向城規會提出暫緩審議 56 區規劃申請。期間曾於 4 月 6 日及 6 月 6 日出席西貢區議會會議，介紹發展計劃內容及進行諮詢，並於 4 月 13 日諮詢將軍澳(南)分區委員會，亦曾多次與區內居民代表會面。
- 2.5 經過多次的地區諮詢，地鐵公司回應議員和區內居民的意見，以及充份考慮發展項目實際可行性，對 56 區發展計劃作出適當修訂。

3. 修訂計劃內容

- 3.1 建議約 5 萬 4 千平方呎(即約 5 千平方米)酒店面積(約 5-6 層)改作寫字樓及/或會議設施用途，成立「商務中心」。發展完成後，如將來確實有需要增加寫字樓面積，會保留靈活性向政府申請更改另外 10 萬 8 千平方呎(即約 1 萬平方米)酒店面積為寫字樓用途。
- 3.2 商場內預留地方作娛樂用途，文娛廣場也研究加入雕塑、藝廊以至天幕等成為社區活動中心地帶。
- 3.3 區議會及認可社區團體在文娛廣場舉辦活動將獲租金優惠，只收回管理成本，藉此支持社區發展。

- 3.4 原有發展計劃擬建 1,200 個住宅單位，平均單位面積約 67 平方米。就區議會表示希望減少單位數目的意見，地鐵公司再作詳細檢討。經考慮將軍澳住宅市場現況及預測將來需求，以及地鐵站上蓋物業買家的取向，地鐵公司認為住宅單位面積切合市場需要，不宜再增大，所以修訂計劃中的住宅數目維持不變。

4. 發展計劃的目標

- 4.1 建立具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。
- 4.2 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。
- 4.3 特色商業設施為居民提供另類購物娛樂及休閒選擇。
- 4.4 完善行人天橋系統連接地鐵站，提供全天候舒適安全步行環境。

5. 發展計劃簡介

- 5.1 在市鎮中心將軍澳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。採用階梯式建築設計，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。
- 5.2 計劃在一樓商場提供一個具特色的文娛廣場，以寬濶平台橫跨唐德街。計劃還包括銜接政府架空有蓋行人通道，由該平台直達尚德邨，成為貫通南北的行人幹道。
- 5.3 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 58,000 平方米)
 - 商務中心 (內有寫字樓建築面積約 5,000 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共約 6,000 平方米)
- 5.4 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。

6. 影響

- 6.1 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。
- 6.2 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。

7. 計劃進程

- 7.1 地鐵公司於 2005 年 1 月向城市規劃委員會遞交規劃申請，並於 2 月 24 日提出暫緩審議，經過地區諮詢後，修訂計劃將重新提交城規會審議。
- 7.2 如獲得城規會批准，計劃擬在 2006 年內實施，預計 2010 年完成。

8. 總結

- 8.1 請各委員備悉上述計劃，並對將軍澳市中心 56 區綜合發展計劃提出意見。

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
二零零五年七月