

修訂將軍澳市中心、調景嶺以及小赤沙和百勝角的 發展藍圖進展報告

1. 目的

本文件旨在就修訂將軍澳市中心、調景嶺以及小赤沙和百勝角共三份發展藍圖事宜，向議員簡報有關進展。

2. 背景

2.1 二零零二年七月，土木工程拓展署聯同規劃署展開將軍澳進一步發展可行性研究(下稱「研究」)。研究的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。

2.2 研究於二零零五年年中完成，研究結果及建議於二零零五年六月六日向西貢區議會介紹。西貢區議會已於二零零六年十月三日獲告知有關根據研究建議修訂將軍澳分區計劃大綱圖的進展。

3. 修訂發展藍圖的進展

為採納研究的建議，以及為了反映發展藍圖所涉範圍內已竣工的發展的情況，規劃署現正為上述三份發展藍圖擬備修訂項目。發展藍圖的主要目的，是提供有關土地用途模式和交通網絡的詳細資料，並以這些資料為基礎，落實闢拓土地合約，興建道路、鐵路和其他基礎建設，以及劃定私人 and 公共發展的土地界線。現把將軍澳市中心、調景嶺以及小赤沙和百勝角的主要土地用途建議摘錄如下，以供參考：

將軍澳市中心(圖 1)

3.1 市中心北

(a) 市中心北區大部分土地已發展為公共屋邨和私人住宅。在尚未發展的用地中，第 45 區現預留作市鎮公園用途，公園內將設立一個體育場地及其他動態和靜態康樂設施，供新市鎮居民使用。

(b) 此外，在第 56 區內，在現有的地下鐵路將軍澳站上蓋，將會是一個商業/住宅/娛樂發展。該發展包括四座共 1 150 個住宅單位的住宅大樓、一座酒店

大樓和一座酒店／辦公室綜合大樓。由於有關發展坐落於公共交通交匯處的上蓋，此地盤將會透過綜合性行人天橋網絡連接毗鄰發展。

3.2 市中心南

- (a) 發展藍圖共預留了八幅住宅用地。爲了按照研究建議減低發展密度，以及採納建築物高度呈梯級層次的設計概念，每塊土地訂有個別的發展限制，包括最高住用地積比率由 2 倍至 5 倍不等，最大非住用地積比率爲 0.5 倍，最大上蓋面積爲 50% 和最高建築物高度由主水平基準上 35 米至 100 米不等。預計這些土地會提供約 9 600 個單位，可容納人口約 25 000 人。
- (b) 市中心南區有一大片土地擬發展爲地區休憩用地，包括中央大道、市鎮廣場、海濱公園、海濱長廊和河畔公園，這是該區綜合海濱休憩用地／長廊系統的一部分。中央大道採用優美宜人的園景行人走廊式設計，經第 66 區的一個市鎮廣場往第 68 區的海濱公園。第 65 區以東則擬設置一個屬綜合海濱休憩用地系統的河畔公園，連接第 45 區的市鎮公園和第 68 區的海濱公園。
- (c) 市中心南的西北部地區預留發展一個文娛區，會容納多項政府用途，包括政府辦事處、文娛館／大會堂、公眾汽車／貨車停泊設施和一個裁判法院。有關的最高建築物高度限制爲主水平基準上 80 米。
- (d) 爲了令市中心至南面海濱的人流更爲暢通，唐俊街和唐賢街兩旁的行人徑的闊度擬定爲六米。此外，連接調景嶺和第 77 區填土區的主要道路沿線會設置單車徑。

調景嶺(圖 2)

3.3 第 72 區

- (a) 當局計劃於第 72 區維景灣畔東北面劃出一幅地區休憩用地，發展爲一個附康樂設施和具景觀特色的公園，以便爲附近高密度建設的地區提供「呼吸空間」。當局並建議在公園內設置兩個廣闊的園景平台，提供行人連接通道，以便跨越將建於低於地面的 P2 路，連接市中心南的海濱地帶。
- (b) 當局於第 72 區預留了兩幅「政府」用地，以容納一間診所、一間警署、一個消防局暨救護站和一個垃圾收集站。該等用地的最高建築物高度限制爲主水

平基準上 40 米。該「政府」用地會藉一條擬建的行人天橋連接市中心南的文娛區。

- (c) 當局於維景灣畔以南預留了一幅土地，以發展將軍澳一藍田隧道及其相關設施(收費廣場、通風大樓和行政大樓)。將軍澳一藍田隧道曾經橫跨將軍澳海灣的跨灣大橋，與小赤沙和百勝角連接起來。

3.4 第 73B 區

- (a) 房屋委員會將發展一個公共租住屋邨，兼設一個公眾鄰舍休憩用地。
- (b) 當局預留了兩幅「教育」用地，以便根據政府的教育政策發展專上學院。

3.5 第 74S 區

- (a) 當局於彩明苑以南預留了一幅「教育」用地，以便發展職業訓練局的設計學院和重置李惠利分校校舍。該用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 55 米。
- (b) 當局於該「教育」用地東鄰預留了一幅劃為「地區休憩用地」的土地，以便提供包括一個室內康樂體育館、一個圖書館等康樂設施的地區休憩用地。該用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 30 米。

小赤沙和百勝角(圖 3)

3.6 將軍澳第一期堆填區

為了反映把將軍澳第一期堆填區發展作動態及靜態康樂用途的研究建議，該用地會劃為「康樂」地帶，以便當局可靈活地促進康樂和相關設施的發展。鑑於已修復堆填區的用地有其發展限制，在將軍澳第一期堆填區內進行的發展，最高地積比率限制為 0.1 倍，而最高建築物高度則限制為一層。

3.7 將軍澳第一期堆填區以南沿岸的狹長土地

根據研究建議，將軍澳內灣可以發展水上活動，例如獨木舟、划艇和帆船活動。因此，將軍澳第一期堆填區以南沿岸的狹長土地現預留作水上活動和支援設施。該幅土地指定作「其他指定用途」註明「體育及康樂會」用途，以配合這些活動的進行。為配合此沿岸地區發展的規模，有關發展的最高地積比率限制為 0.5 倍，最大上蓋面積限制為 50%，而最高建築物高度限制為一層。

3.8 第 78 區的住宅用地

前身爲採泥區的百勝角，會主要預留作優質低至中密度住宅發展，兼設商業、教育和其他政府設施作爲支援。這些住宅用地的地積比率限制各有不同，在 0.5 倍和 1.5 倍之間；最大上蓋面積由 40% 至 50% 不等，而最高建築物高度限制則介乎主水平基準上 93 米至 100 米之間。這些用地預計提供約 2 100 個單位，可容納人口約 5 000 人。

4. 下一步工作

將軍澳市中心、調景嶺以及小赤沙和百勝角的發展藍圖將交予有關政府部門傳閱，以徵詢意見。視乎對相關政府部門所提供意見而作出的決議，規劃署會在提交發展藍圖予規劃及土地發展委員會批准前，先徵詢西貢區議會的意見。

5. 附件

- 圖 1 將軍澳市中心的土地用途建議
- 圖 2 調景嶺的土地用途建議
- 圖 3 小赤沙和百勝角的土地用途建議

規劃署
西貢及離島規劃處
二零零六年十二月

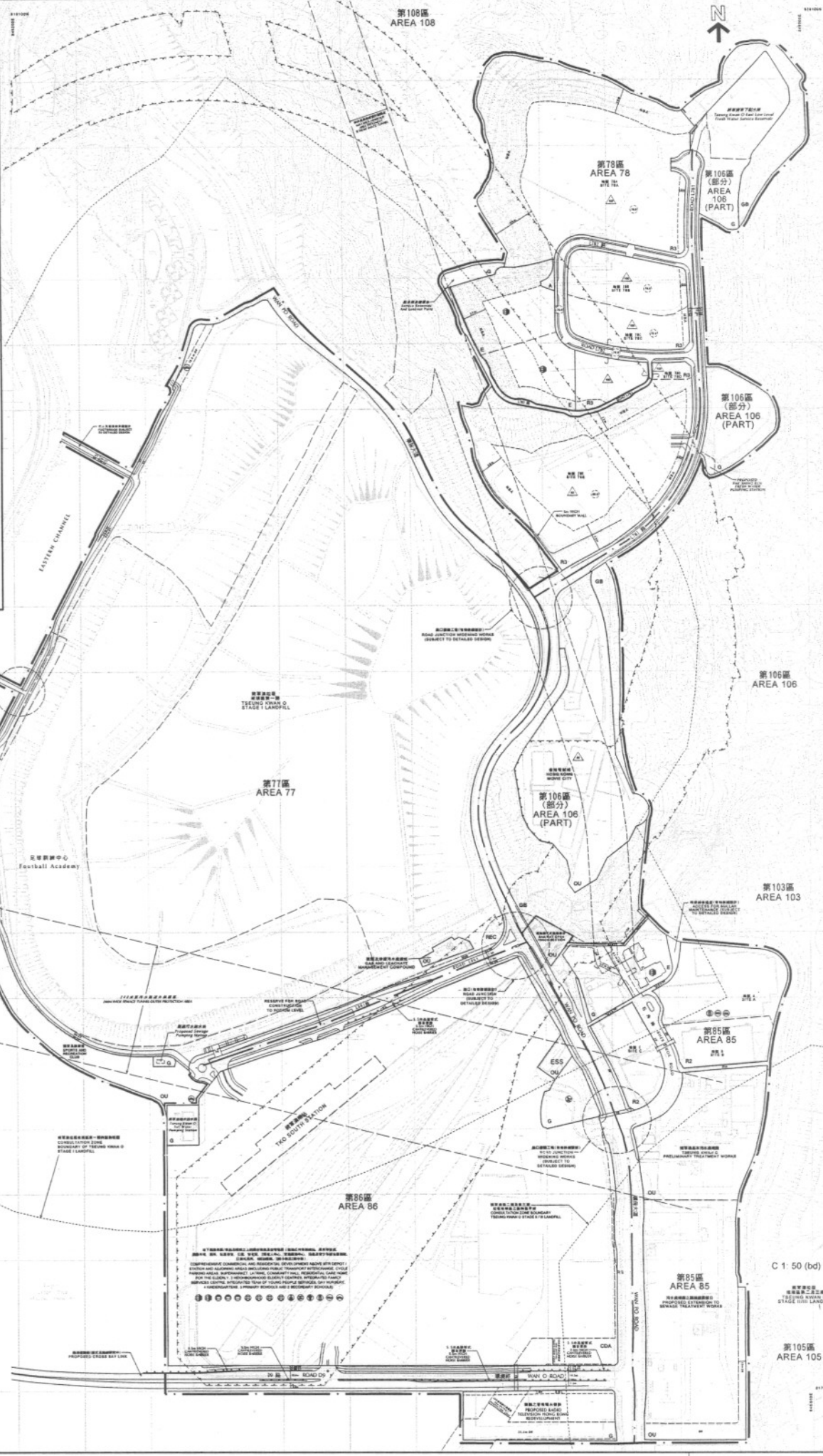
圖例 NOTATION

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ● 巴士總站
● 巴士站
● 學校
● 中學
● 小學
● 幼稚園
● 公園
● 體育館
● 圖書館
● 康樂中心
● 老人中心
● 社區中心
● 康樂中心
● 老人中心
● 社區中心 | ○ 公園
○ 體育館
○ 圖書館
○ 康樂中心
○ 老人中心
○ 社區中心 | ○ 公園
○ 體育館
○ 圖書館
○ 康樂中心
○ 老人中心
○ 社區中心 | ○ 公園
○ 體育館
○ 圖書館
○ 康樂中心
○ 老人中心
○ 社區中心 |
|--|--|--|--|

土地用途及圖例一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

地帶 ZONES

- | | |
|---|---|
| ● 商業
● 綜合發展區
● 住宅(第一類)
● 住宅(第二類)
● 住宅(第三類)
● 政府
● 教育
● 康樂
● 其他指定用途
● 綠化地帶
● 道路等 | ● 商業
● 綜合發展區
● 住宅(第一類)
● 住宅(第二類)
● 住宅(第三類)
● 政府
● 教育
● 康樂
● 其他指定用途
● 綠化地帶
● 道路等 |
|---|---|



本圖是根據於2005年11月13日製備之資料所編製的資料及圖則。
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.11.2005
BASED ON SURVEY SHEETS

小赤沙及百勝角土地用途建議
LANDUSE PROPOSALS AT SIU CHIK SHA AND PAK SHING KOK

SCALE 1:50,000 比例尺

規劃署 西貢及離島規劃處
SAI KUNG AND ISLANDS
DISTRICT PLANNING OFFICE
PLANNING DEPARTMENT

M/TKO-06/38 PLAN 3