

《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》
的擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在就《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》的擬議修訂項目徵詢議員意見。

2. 背景

2.1 土木工程拓展署聯同規劃署進行的《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「研究」)於二零零五年年中完成，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。有關結果已於二零零五年六月六日提交西貢區議會。

2.2 二零零六年五月三十日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1)(b)(ii)條，把《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》(下稱「分區計劃大綱圖」)(附錄 I)發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。二零零六年六月九日，分區計劃大綱圖發還修訂一事在憲報上公布。

2.3 《將軍澳分區計劃大綱圖》的擬議修訂項目，主要包括研究內提出的建議。二零零六年十月三日，規劃署就分區計劃大綱圖納入擬議修訂項目的進度(包括擬議修訂項目概覽)，向西貢區議會匯報最新情況。

3. 分區計劃大綱核准圖的擬議修訂項目

研究所載的主要土地用途建議會成為該分區計劃大綱圖的土地用途地帶修訂項目。現把主要的擬議修訂項目重點臚列如下，以供委員參考：

3.1 調景嶺(附錄 II)

3.1.1 調景嶺公園、市政設施羣和繳費廣場

(a) 兩塊土地會劃為「休憩用地」地帶，以容納調景嶺公園，為附近高密度建設的地區提供「呼吸空間」。

(b) 當局預留一塊「政府、機構或社區」用地，以發展一個市政設施羣(包括診所、警署、消防局暨救護站和垃圾收集站)。為配合研究建議內所載建築物高度呈梯級層次的設計概念，在這地帶內進行的發展，建議最高建築物高度限制為 40 米。

(c) 沿將軍澳海灣西岸一塊面積約 12 公頃的土地會劃為「其他指定用途」註明「繳費廣場、通風大樓及有關設施」地帶，以發展將軍澳—藍田隧道的入口、繳費廣場、行政大樓、通風大樓和有關設施。這條隧道會橫跨將軍澳海灣，與一條特色大橋(跨海連接橋)連接起來。

3.1.2 二零零六年四月四日獲得西貢區議會的支持後，建議在第 74 區彩明苑南面的一塊土地發展職業訓練局的設計學院和重置李惠利分校原本位於九龍塘的校舍。這塊土地會劃作「政府、機構或社區」地帶。在這地帶內進行的發展，最高建築物高度限制為 55 米。這塊土地東面部分會劃為「休憩用地」，以發展一個地區休憩用地，闢設一個室內康樂

中心、一間圖書館和其他有關的文化及康樂設施。

3.1.3 上述主要改劃用途地帶建議載於附錄 III 的 A1 和 A2 項及 F 項。

3.2 市中心南部(附錄 II)

3.2.1 按照研究所載的建議，爲了減低發展密度，以及採用建築物高度呈梯級層次的設計，有八塊土地會劃爲「住宅(甲類)」地帶，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。

3.2.2 市中心南部地區西北部的文娛區會劃爲「政府、機構或社區」地帶，以容納文化社區設施(包括政府辦事處、裁判法院、文娛館／大會堂和公眾／貨車泊車設施等)。爲使建築物高度呈梯級層次，在這些土地內進行的發展，最高建築物高度限制由 10 米至 75 米不等。

3.2.3 市中心南部地區的一大片土地會劃爲「休憩用地」地帶，是海濱休憩用地／長廊系統的一部分。該系統包括一個河畔公園、一條「中央大道」、一個市鎮廣場、一個海濱公園和一條海濱長廊。研究建議長廊的寬度原爲 15 米。爲回應西貢區議會部分區議員擴闊長廊的訴求，沿海邊「休憩用地」地帶的闊度建議增至 30 米。在擬備詳細發展藍圖的階段，可考慮在適當位置進一步擴闊長廊。

3.2.4 上述主要改劃用途地帶建議載於附錄 III 的 B1 和 B2 項。

3.3 百勝角和小赤沙(附錄 II)

3.3.1 將軍澳第一期堆填區

- (a) 研究建議把將軍澳第一期堆填區發展作動態及靜態康樂用途。因此，將軍澳第一期堆填區會劃為「康樂」地帶，以發展康樂和有關設施。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，最高地積比率為 0.1 倍，最高建築物高度為一層。
- (b) 研究建議可於將軍澳內灣發展水上活動，例如獨木舟、划艇和帆船活動。將軍澳第一期堆填區用地沿岸一塊土地會劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶，以進行這些活動。為配合沿岸地區發展的規模，在這塊土地內進行的發展，最高地積比率為 0.5 倍，最大上蓋面積為 50%，最高建築物高度為一層。

3.3.2 第 78 區的住宅用地

在分區計劃大綱圖上，前身為採泥區的百勝角，會預留作優質低至中密度住宅、學校和其他政府、機構或社區發展。平台上的用地會劃作三個「住宅(丙類)」地帶。在這些「住宅(丙類)」用地上進行的發展，地積比率限制各有不同，由 0.6 倍至 1.4 倍不等，最大上蓋面積由 40%至 50%不等，最高建築物高度為主水平基準上 93 米至 100 米不等。這些用地預計提供約 2 100 個單位，可容納人口約 5 500 人。

3.3.3 上述主要改劃用途地帶建議載於附錄 III 的 C 項及 D 項。

3.4 技術性的修訂項目：規劃署藉此機會修訂分區計劃大綱圖，以反映新市鎮其他地區的最新主要土地用途建議，現概述如下：

3.4.1 第 45 區中部的一塊土地現時在分區計劃大綱核准圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，原本預留作興建室內康樂中心之用。不過，最近建議取消興建室內康樂中心，改為在第 45 區興建一個室內單車場連體育中心。西貢區議會已表示支持這項建議。由於擬議室內單車場連體育中心的位置、設計和布局仍未有定案，所以建議把現時劃為「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶的土地改劃為「休憩用地」地帶。擬議「休憩用地」的地帶劃分可維持原有的規劃意向，並可靈活處理在此地帶內興建室內單車場連體育中心在設計方面的要求。這項建議載於附錄 III 的 G 項。

3.4.2 把第 113 區現有大埔仔食水配水庫西面的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便進行現有大埔仔食水供水系統的擬議擴建工程，應付食水供應區內用水需求的預計增長。這項建議載於附錄 III 的 H 項。

3.4.3 政府採納擴闊清水灣道的方案，不會興建繞道。因此，第 111 區原本根據繞道的路線而劃出的道路專用範圍，無須再予以保留。建議刪除道路專用範圍，把有關土地改劃為「綠化地帶」，以反映該區現時具自然特色的環境。這項建議載於附錄 III 的 J 項。

3.4.4 第 72 區的一塊用地由於地形崎嶇，並不適宜進行任何發展。另外，第 106 區在百勝角

地區東面原有的兩塊土地預留作設置配水庫用途，但現已無須予以保留。因此，建議把這兩塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映該區現時具自然景觀特色的環境。這項建議載於附錄 III 的 K 項。

3.4.5 附錄 III 的 E 項、L 項、M 項、N 項、P 項及 Q 項主要是反映鄉郊及新市鎮規劃小組委員會最近批准的計劃，及／或反映已竣工的發展項目和已決定的批地界線之地界調整項目。

3.5 分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂項目

為配合上述的擬議修訂項目，建議對《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》的《註釋》作出以下修訂：

3.5.1 就擬議「康樂」地帶和「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶加入新的「註釋」；

3.5.2 修訂「住宅(甲類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶的「註釋」，就地帶內的小區加入新的發展限制；

3.5.3 刪除「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」；以及

3.5.4 規劃署亦藉此機會修訂《註釋》說明頁及「住宅(戊類)」地帶的「註釋」，以配合《法定圖則註釋總表》的最新版本。

3.6 分區計劃大綱圖《說明書》的擬議修訂項目

規劃署亦已藉此機會修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映上述擬議修訂項目和規劃區的最新規劃情況。

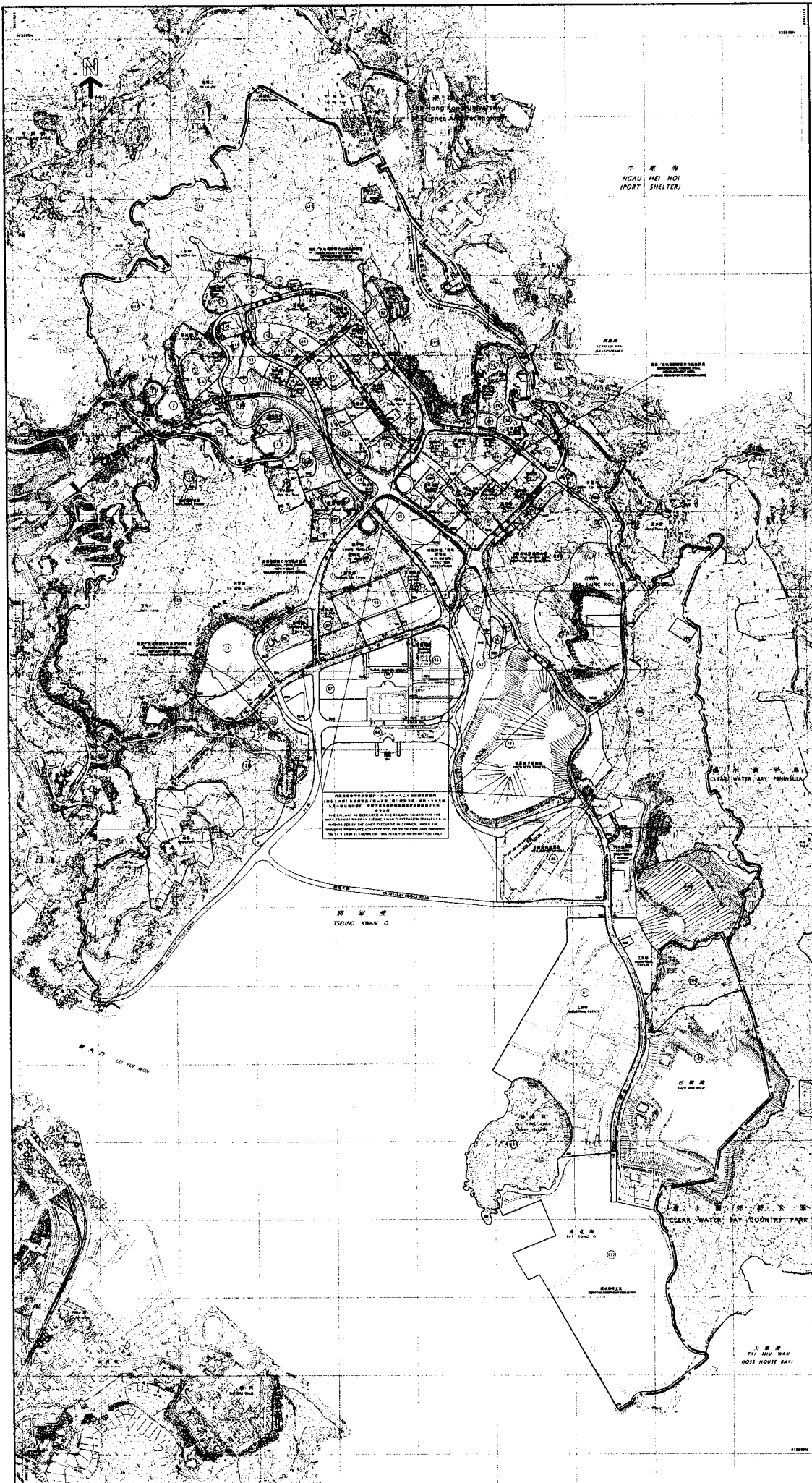
4. 諮詢

- 4.1 二零零八年三月七日，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意對分區計劃大綱圖所作的擬議修訂，並認為擬議修訂項目可提交予西貢區議會，以徵詢其意見。
- 4.2 整份經修訂的分區計劃大綱圖（連同已納入擬議修訂項目的《註釋》及《說明書》）將會存放在西貢區議會的秘書處，供議員參考。

5. 附錄

- 附錄 I 《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TK 0/15》
- 附錄 II 《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TK0/15C》
- 附錄 III 《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TK0/15》
的擬議修訂項目

規劃署
西貢及離島規劃處
二零零八年四月



圖例 NOTATION

ZONES

COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	COM	綜合發展區
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	CR	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	RA	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	RB	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	RC	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	RE	住宅 (戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT / INSTITUTION OR COMMUNITY	GC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIC USES	OU	其他指定用途
UNDEVELOPED	U	未發展地帶
GREEN BELT	GB	綠化地帶

COMMUNICATIONS

MASS TRANSIT RAILWAY AND STATION	[Symbol]	地下鐵線及車站
MASS TRANSIT RAILWAY AND STATION (AT OFFICE)	[Symbol]	地下鐵線及車站 (地庫)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	[Symbol]	主要道路及路口
ELEVATED R/W	[Symbol]	高架道路

MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	[Symbol]	規劃區界線
PLANNING AREA NUMBER	[Symbol]	規劃區號碼
BOUNDARY OF COUNTRY PARK	[Symbol]	郊野公園界線
PETROL FILLING STATION	[Symbol]	加油站

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	土地用途及面積一覽表		用途
	總面積 (公頃)	% 佔總面積	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	38.21	2.26	綜合發展區
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	38.03	1.81	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	141.88	8.18	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	4.46	0.26	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	38.18	2.29	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	4.00	0.23	住宅 (戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	22.58	1.27	鄉村式發展
GOVERNMENT / INSTITUTION OR COMMUNITY	116.88	6.72	政府、機構或社區
OPEN SPACE	344.38	19.48	休憩用地
OTHER SPECIFIC USES	242.38	14.08	其他指定用途
UNDEVELOPED	3.07	0.18	未發展地帶
GREEN BELT	738.90	42.82	綠化地帶
RAILWAY	4.85	0.27	鐵路
MAJOR ROAD ETC.	108.91	6.15	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	1727.88	100.00	規劃區總面積

本圖的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政局會同行政會議於2004年11月2日 核准
城規條例第9(1)(4)條規定的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER
SECTION 9(1)(4) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
2 NOVEMBER 2004

LAM Cha-ling, Tony 林展江
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的將軍澳分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
TSEUNG KWAN O - OUTLINE ZONING PLAN

城規會圖則及圖則委員會指示圖則
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 S/TKO/15
PLAN No.

附錄 1

《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》
的擬議修訂項目

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A1 項 把第 72 區、第 125 區、第 128 區及第 132 區的一塊土地和將軍澳海灣西岸對開的海域由「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「休憩用地」地帶、「未決定用途」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」和「海域」用地的地方改劃為「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區(4)」地帶、「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「繳費廣場、通風大樓及有關設施」地帶及顯示為「道路」用地的地方——約 32.16 公頃

A2 項 把第 128 區沿將軍澳海灣西岸及橫越將軍澳海灣的地區由「綠化地帶」和顯示為「道路」用地的土地改劃為顯示為「海域」用地的土地——約 8.67 公頃

B1 項 把第 65、66、67 及 68 區寶邑路南面的一大片土地(即市中心南部地區)由「住宅(甲類)」地帶、「商業/住宅」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶和顯示為「道路」用地的土地改劃為「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」、「政府、機構或社區(1)」地帶、「政府、機構或社區(3)」地帶、「政府、機構或社區(4)」地帶、「政府、機構或社區(5)」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「登岸梯級」、「其他指定用途」註明「地下沙泥清理設施」及顯示為「道路」和「海域」用地的地方——約 53.48 公頃

B2 項 把第 68 區海旁的兩個碼頭由「其他指定用途」註明「碼頭」地帶及「休憩用地」地帶改劃為顯

示為「海域」用地的地方—約 0.53 公頃

- C 項 把第 47 區東面水道和東面水道北面的一塊土地及第 77 區將軍澳第一期堆填區由「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」用地的土地改劃為「康樂」地帶、「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」、「政府、機構或社區(5)」地帶、「政府、機構或社區(6)」地帶、「休憩用地」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」和「海域」用地的地方—約 86.28 公頃
- D 項 把第 78 區百勝角地區由「住宅(丙類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」用地的土地改劃為「住宅(丙類)2」地帶、「住宅(丙類)3」地帶、「住宅(丙類)4」地帶、「政府、機構或社區(4)」地帶、「政府、機構或社區(5)」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」用地的土地—約 44.35 公頃
- E 項 把第 73 區港鐵調景嶺站西面的兩塊土地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶及「休憩用地」地帶—約 1.91 公頃
- F 項 把第 74 區彩明苑南面的一塊土地由「商業／住宅」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶及「休憩用地(1)」地帶—約 4.16 公頃
- G 項 把第 45 區的一塊土地由「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶—約 15.08 公頃
- H 項 把第 113 區現有大網仔食水配水庫西鄰的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶—約 1.32 公頃

- J 項 把第 111 區清水灣道改善工程的擬議路線由顯示為「道路」用地的土地改劃為「綠化地帶」—約 2.52 公頃
- K 項 把第 72 區及第 106 區的三塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」—約 2.35 公頃
- L 項 把第 73 區港鐵調景嶺站西南面的一塊土地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶及顯示為「鐵路」註明「香港鐵路通風井」用地的土地—約 0.29 公頃
- M 項 把第 73 區港鐵調景嶺站西南面的兩塊土地由「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶—約 1.41 公頃
- N 項 把翠嶺路由「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」用地的土地，並略為調整翠嶺路沿線「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶之間的界線—約 3.16 公頃
- P 項 把第 26 區一塊狹長的土地由「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」用地的土地，並把第 40 區的一塊土地由顯示為「道路」用地的土地改劃為「休憩用地」地帶—約 1.46 公頃
- Q 項 調整第 86 區及第 87 區兩塊土地的用途地帶界線—約 0.67 公頃