

建議略為放寬將軍澳市中心南部
四幅供出售用地的發展限制

1. 目的

本文件旨在就建議略為放寬位於將軍澳第 65C 區及第 68B 區的四幅供出售用地(包括《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/20》(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「住宅(甲類)4」地帶的將軍澳市地段第 112 號和第 124 號及劃為「住宅(甲類)6」地帶的將軍澳市地段第 93 號和第 126 號(下稱「有關用地」))的發展限制一事，徵詢西貢區議會的意見。

2. 背景

2.1 有關用地位於市中心南部的東南角，即私人機構參建居屋計劃寶盈花園的東南面。市中心南部的所有發展用地均須受有關的發展限制管限，該等限制乃遵照在二零零五年完成的「將軍澳進一步發展的可行性研究」所建議的城市設計綱領而訂定。該綱領旨在善用市中心南部新發展區的發展機會，建立創新並別具一格的海旁區，利用附近郊野公園和將軍澳灣的天然景觀在視覺和地理上的鮮明關係，凸顯該區獨特的面貌。為使建築物高度朝海旁方向遞減，構成梯級狀的高度輪廓，分區計劃大綱圖對有關用地的個別地方和支區的最高住用和非住用地積比率、最大上蓋面積和最高建築物高度作出了限制。

2.2 為令設計更為靈活，分區計劃大綱圖規定，城市規劃委員會(下稱「城規會」)如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬分區計劃大綱圖所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

2.3 住屋是市民最關注的民生問題，亦是穩定社會的基礎。處理房屋問題是政府的首要政策之一。行政長官在其競選政綱的房屋綱領下訂明政府的房屋政策，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供租住公屋，協助長遠有負擔能力並有意置業的中產人士自置居所，並確保能穩定供應土地以發展私營房屋。政府致力增加土地資源和建屋量，以應付市民迫切的住屋需求。我們遂藉此機會探討是否可通過規劃許可申請制度，略為提高將軍澳南部最後四幅供出售用地(即有關用地)的發展密度，以增加建屋量。

3. 略為放寬發展限制的建議

3.1 我們已根據布局測試和城市設計評估訂出建議方案，務求增加有關用地可供應的單位數目之餘，又不損市中心南部建築物將構成的梯級狀高度輪廓和該處整體的景貌。我們亦已適當顧及增幅不超越現有基礎設施的容量。建議略為放寬法定發展限制的細節撮述於圖 1 和下表：

將軍澳市地段編號	在分區計劃大綱圖上所在的地帶	支區	最高住用地積比率		最高非住用地積比率		最大上蓋面積(不包括地庫)		最高建築物高度(主水平基準上多少米)	
			現行	建議	現行	建議	現行	建議	現行	建議
112	住宅(甲類)4	總體	3 倍	3.3 倍	0.5 倍	0.5 倍	50%	50%		
124		(a)區	3 倍	5 倍	0.5 倍	1 倍	50%	65%	65	85
		(b)區	3 倍	3 倍	0.5 倍	0.5 倍	50%	50%	35	45
93	住宅(甲類)6	總體	2 倍	2.4 倍	0.5 倍	0.5 倍	50%	50%		
126		(a)區	2 倍	3 倍	0.5 倍	1 倍	50%	55%	50	65
		(b)區	2 倍	2 倍	0.5 倍	0.5 倍	50%	50%	35	45
		(c)區	2 倍	4 倍	0.5 倍	0.5 倍	50%	50%	60	60

3.2 根據建議方案，我們建議把北部那兩幅位於「住宅(甲類)4」地帶的用地(將軍澳市地段第 112 號及第 124 號)的最高住用地積比率由 3 倍增加至 3.3 倍，並提高支區(a)和(b)的最高建築物高度，前者由主水平基

準上 65 米提高至主水平基準上 85 米，後者由主水平基準上 35 米提高至主水平基準上 45 米。總體非住用地積比率和總體上蓋面積分別維持在 0.5 倍和 50%，但建議把支區(a)的非住用地積比率限制由 0.5 倍放寬至 1 倍，上蓋面積限制則由 50%放寬至 65%，令設計更為靈活。

3.3 至於南部那兩幅位於「住宅(甲類)6」地帶的用地(將軍澳市地段第 93 號及第 126 號)，則建議把最高住用地積比率由 2 倍增加至 2.4 倍，並提高支區(a)和(b)的最高建築物高度，分別是支區(a)由主水平基準上 50 米提高至主水平基準上 65 米，支區(b)則由主水平基準上 35 米提高至主水平基準上 45 米。總體非住用地積比率和總體上蓋面積分別維持在 0.5 倍和 50%，但建議把支區(a)的非住用地積比率限制由 0.5 倍放寬至 1 倍，上蓋面積限制則由 50%放寬至 55%，令設計更為靈活。圖 1 載列有關用地現行的規劃限制及建議的改動。根據建議方案，在有關用地發展的單位總數可由約 2 887 個增加 15%至 3 320 個。

3.4 由於建議方案已適當顧及現有基礎設施的容量，相關的政府部門對這個方案沒有負面意見。圖 2 的電腦合成照片顯示，建議的改動將不損建築物朝海旁方向構成梯級狀的高度輪廓及這個分區計劃大綱圖所述的整體概念。

4. 下一步行動

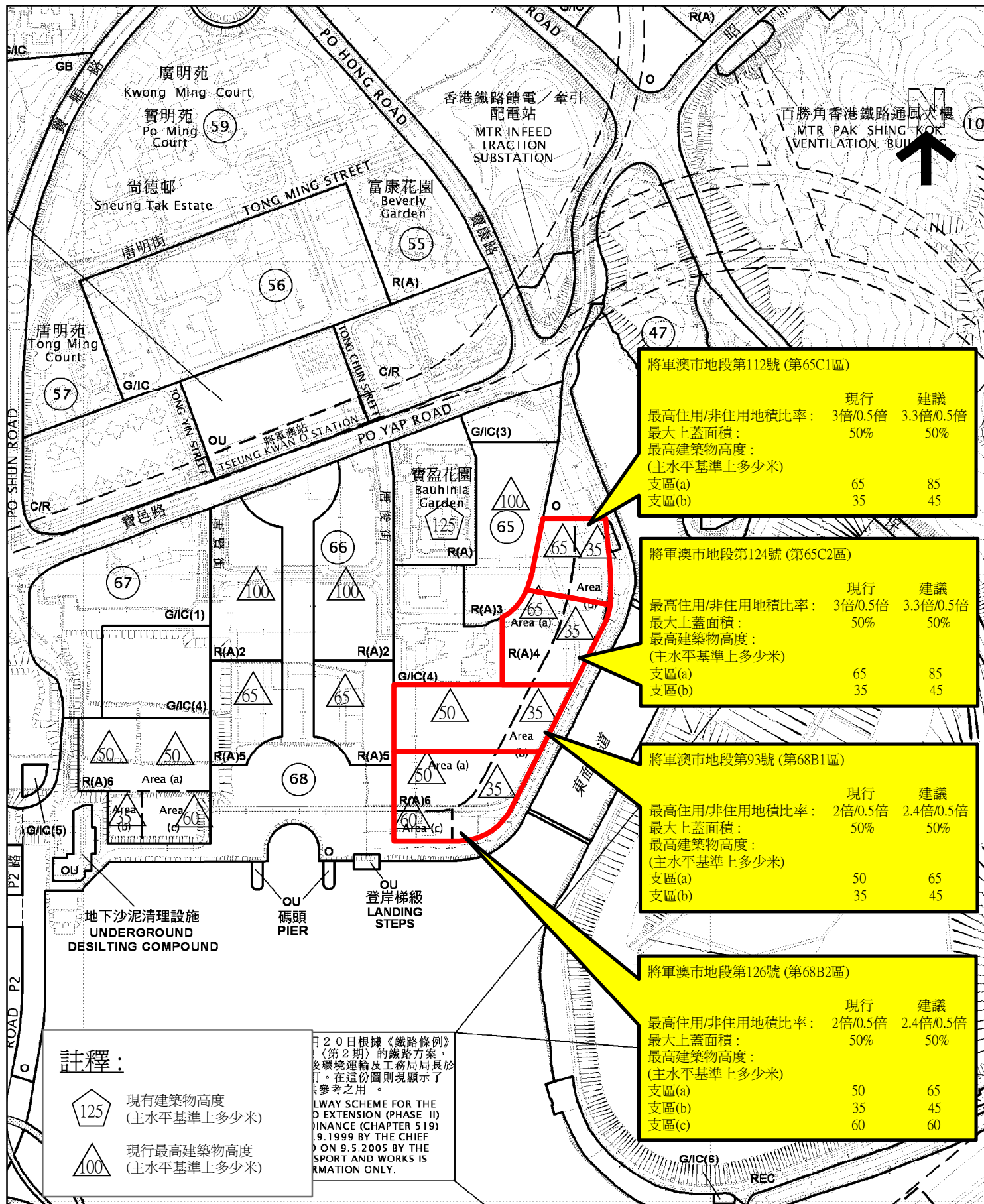
地政總署會根據《城市規劃條例》第 16 條申請許可，把法定的規劃限制略為放寬。城規會審議有關申請前，會根據《城市規劃條例》的規定公布有關申請，讓公眾提出意見。若取得城規會的許可，地政總署便會安排出售有關用地。

5. 徵求意見

歡迎各議員就放寬該四幅供出售用地的發展限制的建議提出意見。

地政總署

二零一二年十一月



Reference

Extracted from

OZP Plan No. : S/TKO/20

Exhibition Date : 27-April-2012

Date : 24-October-2012

將軍澳市中心南部

建議略為放寬四幅
住宅(甲類)用地的發展限制

Scale 1: 8000

Site Boundary Subject to Detailed Land Survey

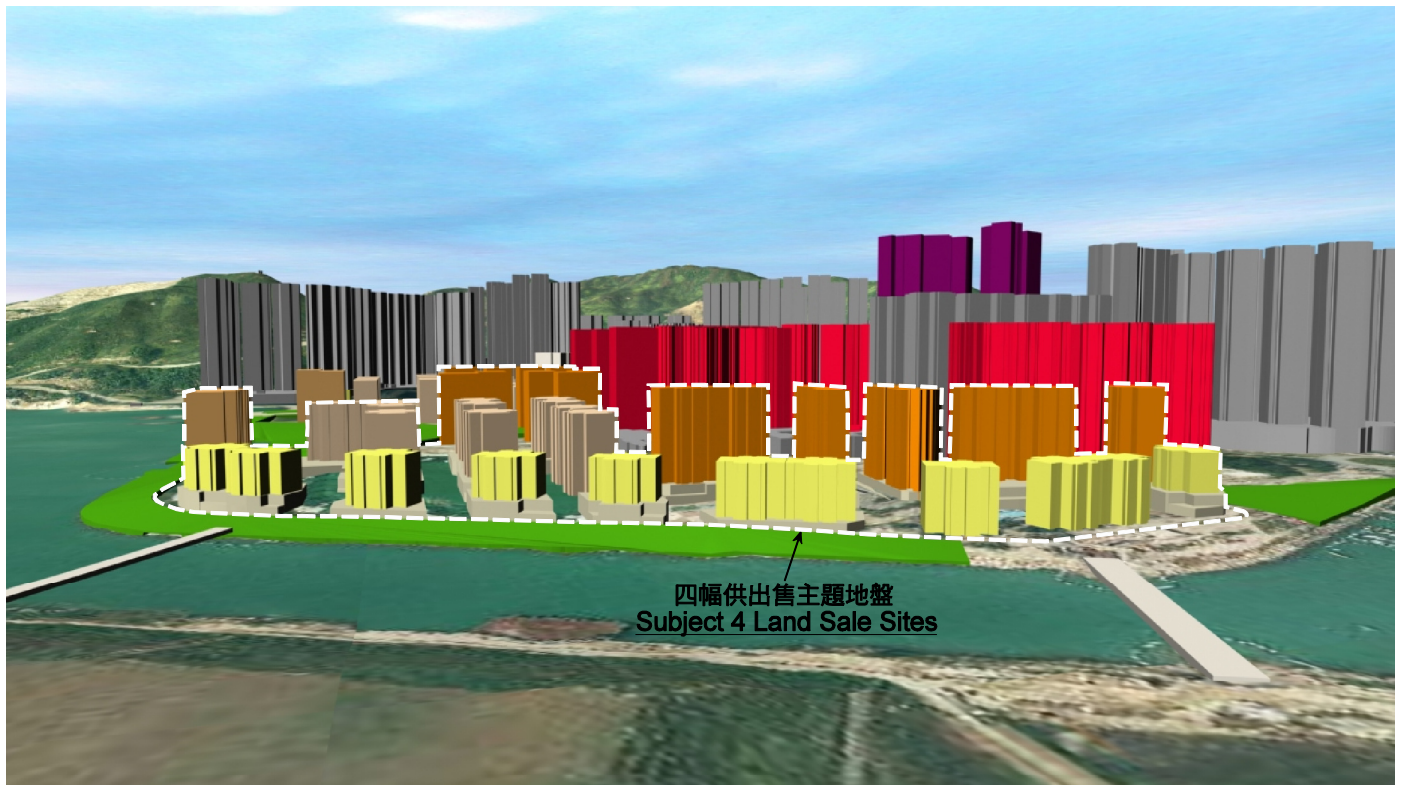
Sai Kung and Islands
District Planning Office



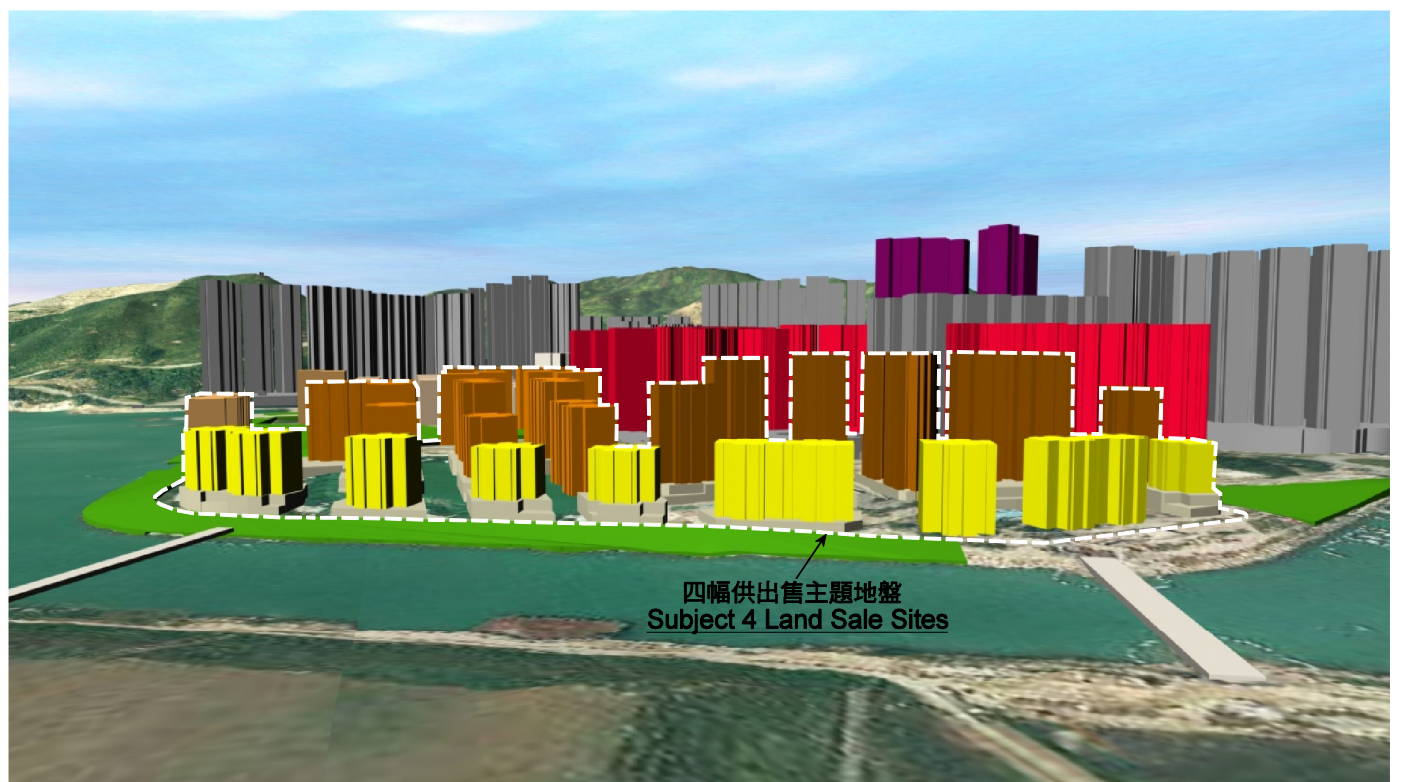
PLANNING DEPARTMENT

圖 1

在現行分區計劃大綱圖許可的最高建築物高度
Maximum Building Height Permitted Under Current Outline Zoning Plan



擬議略為放寬建築物高度限制的高度概況
Height Profile with Proposed Minor Relaxation of Maximum Building Height



最高建築物高度
(主水平基準以上若干米)
Maximum
Building Height (in mPD)

180 mPD 100 mPD 85 mPD 65 mPD 60 mPD 50 mPD 45 mPD 35 mPD

合成照片 PHOTOMONTAGE

在將軍澳市中心南的建築物高度概況
Building Height Profile in
Tseung Kwan O Town Centre South

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TKO/12/29

圖 PLAN
2

本圖於2012年10月22日擬備
PLAN PREPARED ON 22.10.2012