

將軍澳具房屋發展潛力用地可行性研究及
將軍澳分區計劃大綱圖擬議修訂項目

目的

本文件旨在向西貢區議會匯報及諮詢有關將軍澳具房屋發展潛力用地可行性研究結果及將軍澳分區計劃大綱圖的擬議修訂項目。

項目背景

2. 2014年7月8日，發展局聯同規劃署就短中期內在**西貢區**的房屋發展用地向**西貢區議會**進行諮詢(SKDC(M)文件第160/14號)。該區議會文件指出要在短中期內增加和加快房屋土地的供應，政府部門一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地，及「綠化地帶」用地檢討等，以物色更多合適用地改作住宅用途。西貢區共有12幅建議改劃土地用途作住宅發展的用地。該12幅合適作房屋發展用地有2幅位於安達臣道石礦場，9幅位於將軍澳及1幅位於蠔涌(附件1)。土木工程拓展署於2015年開始委聘顧問就將軍澳9幅具房屋發展潛力用地進行可行性研究，研究範圍包括交通、基建、生態、景觀、視覺和空氣流通等方面的潛在影響。初步研究結果顯示，其中5幅用地(附件1的地點1至5)作公營房屋發展預期沒有無法克服的技術問題，建議先改劃並發展該5幅用地作住宅用途以增加房屋供應，而餘下4幅土地(附件1的地點6至9)有待相關部門作進一步研究。
3. 建議先發展的將軍澳5幅用地位於(1)將軍澳村以北;(2)影業路以西北;(3)昭信路以南;(4)鯪魚灣村以西;及(5)香港電影城以東(附件1的地點1至5)，全部建議用作公營房屋發展。預計總共可提供約11,260公營房屋單位以容納約31,530人。有關用地的詳細資料可參看附件2。

可行性研究結果及建議

交通評估

4. 現時將軍澳對外交通主要經將軍澳隧道，而將軍澳隧道在繁忙時間交通非常繁忙。隨着區內的新發展項目陸續落成，將軍澳人口繼續增長，並將進一步增加將軍澳對外的交通負荷。建造中的將軍澳-藍田隧道將會是連接將軍澳與東九龍的新增主要通道，以紓緩將軍澳隧道繁忙時段的交通壓力。土木工程拓展署已於 2016 年展開將軍澳-藍田隧道的工程，並預計於 2021 年落成。
5. 顧問的初步交通評估及研究顯示，只要採取適當的道路改善措施及跨灣連接路落成後，發展該 5 幅土地作住宅用途將不會為地區帶來不良的交通影響。評估的主要交通改善建議包括(位置圖載於附件 3):

建議道路改善工程

- (i) 影業路由 2 條行車線擴闊至 3 條行車線，以增加一條北行方向(上山段)行車線。
- (ii) 於穎禮路以北，擴建約 300 米的雙線不分隔道路以接駁至將軍澳村以北發展用地。

建議路口改善工程

- (i) 影業路/寶寧路/常寧路的迴旋處，改為交通燈控制路口，並改善行人過路設施提升行人過路安全。
- (ii) 在寶康路/寶琳北路交通燈控制路口，於寶康路南行方向由 1 條行車線擴闊至 2 條行車線。

建議其他改善方案

- (i) 研究清水灣道的交通改善方案。
6. 政府往後會因應房屋發展項目所遞交的交通及公共運輸影響評估，當中包括對現有泊車位設施的影響及參考《香港規劃標準與準則》的指引，作出審視及制定 5 幅土地的泊車設施，務求避免這些房屋發展項目對區內的交通及公共運輸帶來不可接受的影響。
 7. 於鐵路系統方面，港鐵公司已計劃提升將軍澳綫的信號系統，預計於 2021 年完工。連同其他鐵路綫的訊號系統提升工程全面完成後，整體

的可載客量可增加約 10%。此外，沙田至中環綫將會作為第四條過海鐵路，並會分流其他港鐵過海段的部份乘客(包括將軍澳綫)。綜合上述因素，該 5 幅土地的公營房屋發展完成後，初步預計不會對港鐵將軍澳綫造成不可接受的影響。

生態評估

8. 該 5 幅土地主要位於「綠化地帶」，除昭信路以南的土地曾用作政府工程的臨時工地寫字樓外，其餘 4 幅土地均未被發展。顧問在該 5 幅土地及其附近範圍進行了初步樹木調查及生態評估，顯示該 5 幅土地並不包括被認定為具存護價值的地點。政府會於下一階段進行詳細的生態調查，以制定適當的緩解措施，盡量減低對生態環境的影響。

景觀及視覺影響評估

9. 將軍澳是屬於已規劃及發展的新市鎮，該 5 幅土地均位於將軍澳的邊緣地帶，而擬建樓宇高度大致與現時將軍澳區內的樓宇高度相約、及與將軍澳的環境協調，因此顧問的評估指出該 5 幅土地的發展並不會在景觀及視覺上造成不可接受的影響。政府會按既定的指引，重新種植樹木及採取優質綠化措施，以減少對景觀及視覺影響。未來的房屋發展亦可透過適當的園林、綠化及建築設計減少對景觀及視覺的影響。

空氣流通評估

10. 根據該 5 幅土地的位置、周邊地勢及盛行風方向，顧問就空氣流通進行了評估。顧問的評估指出該 5 幅土地的房屋發展並不會在空氣流通上造成不可接受的影響。未來的房屋發展可透過適當的通風設計及建築物佈局來保持通風。

基建設施評估

11. 現行的公用管線網絡需要延伸至該 5 幅土地，根據顧問的評估，該 5 幅土地在供水、排污、排水、供電、燃氣供應等方面是技術上可行的。該 5 幅土地的房屋發展所產生的污水可以收集至公共污水管道並送至將軍澳污水廠處理。

建議修訂將軍澳分區計劃大綱圖

12. 將軍澳分區計劃大綱圖將會作出修訂，以改劃該 5 幅土地作住宅用途。

擬議修訂項目（附件 1 及 2）

12.1 修訂 A 項 – 將軍澳村以北（圖 1）

把 1 幅位於將軍澳村以北的土地(面積約 3.94 公頃)由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」地帶。其最高地積比率為 6.5 倍，建築物高度限制於主水平基準上 180 米。可提供約 3,700 公營房屋單位。

12.2 修訂 B 項 – 影業路以西北（圖 2）

把 1 幅位於影業路以西北的土地(面積約 1.59 公頃)由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」地帶。其最高地積比率為 6.5 倍，建築物高度限制於主水平基準上 170 米。可提供約 1,600 公營房屋單位。

12.3 修訂 C1 至 C3 項 – 昭信路以南（圖 3）

(i) 把 1 幅位於昭信路以南的土地(C1 及 C2 項，面積約共 0.46 公頃)由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」改劃為「住宅(甲類)7」地帶。其最高地積比率為 6.5 倍，建築物高度限制於主水平基準上 130 米。可提供約 560 公營房屋單位。

(ii) 把 1 幅位於田下灣村的土地(C3 項，面積約 0.018 公頃)由「政府、機構或社區」地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶以反映現有的鄉村式發展。

12.4 修訂 D 項 – 鯪魚灣村以西（圖 4）

把 1 幅位於鯪魚灣村以西的土地(面積約 2.95 公頃)由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」地帶。其最高地積比率為 6.5 倍，建築物高度限制於主水平基準上 140 米。可提供約 2,500 公營房屋單位。

12.5 修訂 E 項 – 香港電影城以東（圖 5）

把 1 幅位於香港電影城以東的土地(面積約 2.26 公頃)由「綠化地帶」改劃作「住宅(甲類)7」地帶。其最高地積比率為 6.5 倍，建築物高度限制於主水平基準上 210 米。可提供約 2,900 公營房屋單位。

13. 將軍澳分區計劃大綱圖的擬議修訂項目的詳細資料可參看附件 2。因應上述修訂項目，該大綱圖的《註釋》和《說明書》亦會同時更新。

政府、機構或社區設施

14. 根據《香港規劃標準與準則》規定的標準，將軍澳現有及已規劃的政府、機構或社區設施及休憩用地的數量已大致足以應付將軍澳整體規劃人口(包括擬議公營房屋發展新增人口)所需。有關當局將在部份的擬議公營房屋發展內提供政府、機構或社區設施以服務區內居民，其具體方案和實際安排則有待在詳細設計階段與各持份者及相關部門進一步磋商。

下一階段

15. 有關修訂項目，議員的意見，以及各政府部門的意見將一併提交「城市規劃委員會」(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示該修訂分區計劃大綱圖作公眾諮詢，為期兩個月。
16. 相關部門將會就建議的 5 幅將軍澳土地平整及基礎設施工程進行勘測及詳細設計，以及另聘顧問覆檢餘下 4 幅將軍澳土地及周邊附近土地作住宅用途的可行性。

其他項目

17. 除了上述 9 幅將軍澳的土地，根據 2017 年《施政報告》，政府透過持續進行土地檢討工作，進一步物色有房屋發展潛力用地，包括一幅位於西貢白沙灣南圍(東面部分)的用地。此外，作為政府物色合適用地供香港長遠發展的持續工作之一，規劃署和土木工程拓展署已於 2016 年 12 月底聯合委聘顧問展開將軍澳 137 區重新規劃的研究，探討將軍澳 137 區作房屋、商業及其他發展的可行性。就上述有關項目，當局會適時諮詢西貢區議會。

徵詢意見

18. 請議員備悉本文件及歡迎發表意見。

附件 1	西貢區房屋地點位置圖
附件 2	將軍澳分區計劃大綱圖的擬議修訂項目
附件 3	建議先發展的 5 幅房屋發展用地及擬議交通改善工程
圖 1	A 項 - 地點 1: 將軍澳村以北
圖 2	B 項 - 地點 2: 影業路以西北
圖 3	C1, C2 及 C3 項 - 地點 3: 昭信路以南
圖 4	D 項 - 地點 4: 魷魚灣村以西
圖 5	E 項 - 地點 5: 香港電影城以東

規劃署西貢及離島規劃處

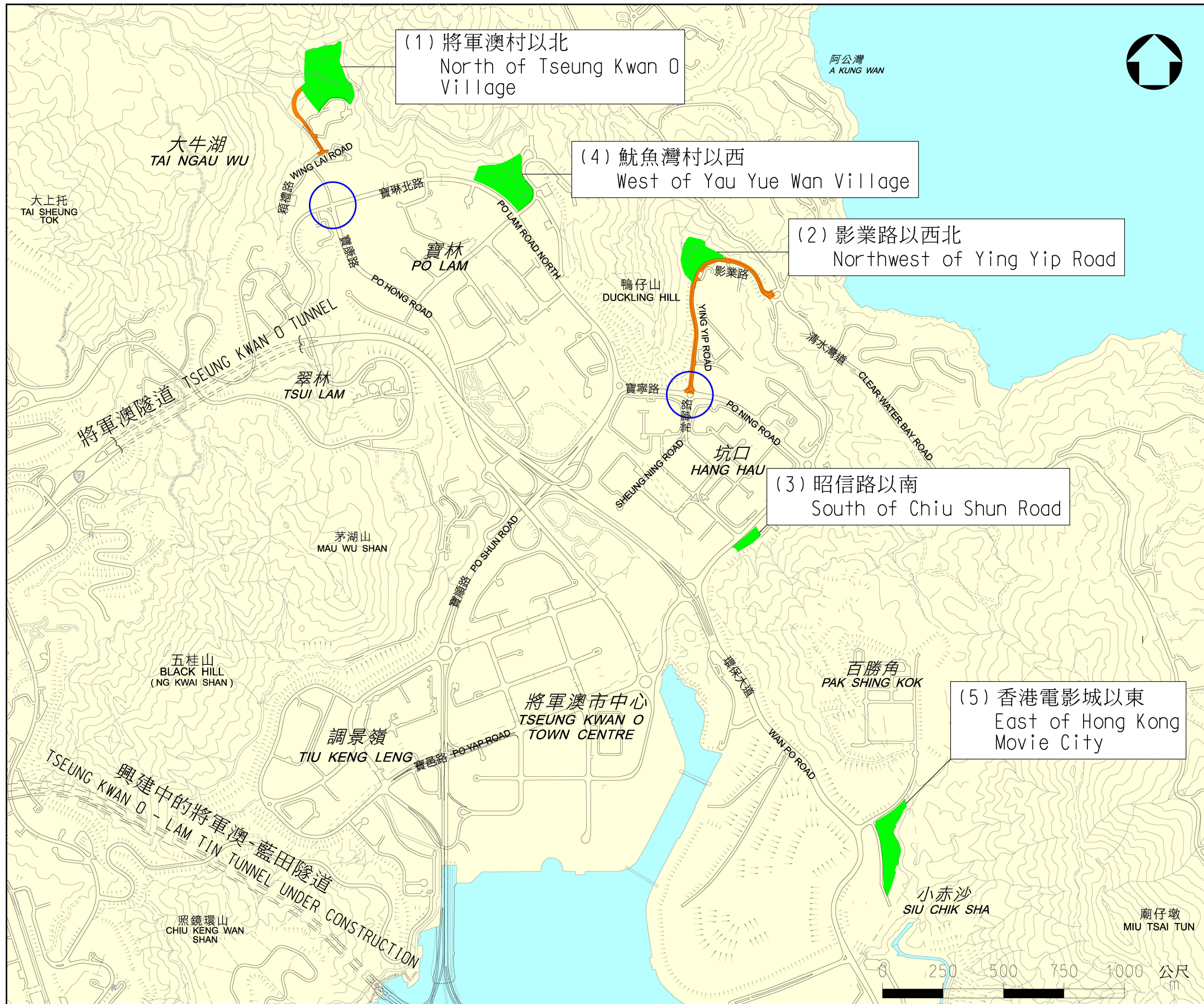
土木工程拓展署新界東拓展處

2017 年 4 月

《將軍澳分區計劃大綱圖》的擬議修訂項目

Proposed Amendment Items to Tseung Kwan O Outline Zoning Plan

修訂項目 Amendment Items	位置 Location	面積 (公頃, 約) Site Area (ha, about)	現時用途 地帶 Current Zoning	擬議用途 地帶 Proposed Zoning	擬議最高 地積比率 Proposed Maximum Plot Ratio	擬議高度 限制 (主水平基準上) Proposed Building Height Restriction (mPD)	單位數目 (約) No. of Flats (about)	預計人口 Estimated Population
A	地點 1: 將軍澳村以北 Site 1: North of Tseung Kwan O Village	3.94	綠化地帶 “GB”	住宅(甲類)7 “R(A)7”	6.5	180	3,700	10,360
B	地點 2: 影業路以西北 Site 2: Northwest of Ying Yip Road	1.59	綠化地帶 “GB”	住宅(甲類)7 “R(A)7”	6.5	170	1,600	4,480
C1 C2	地點 3: 昭信路以南 Site 3: South of Chiu Shun Road	共 0.46 in total	綠化地帶及政 府、機構或社區 “GB” and “G/IC”	住宅(甲類)7 “R(A)7”	6.5	130	560	1,570
C3		0.018	政府、機構或社區 “G/IC”	鄉村式發展 “V”	-			
D	地點 4: 魷魚灣村以西 Site 4: West of Yau Yue Wan Village	2.95	綠化地帶 “GB”	住宅(甲類)7 “R(A)7”	6.5	140	2,500	7,000
E	地點 5: 香港電影城以東 Site 5: East of Hong Kong Movie City	2.26	綠化地帶 “GB”	住宅(甲類)7 “R(A)7”	6.5	210	2,900	8,120
						總數: Total :	11,260	31,530



圖例 LEGEND

- 房屋發展用地
HOUSING SITES
- 擬議道路改善工程
PROPOSED ROAD IMPROVEMENT WORKS
- 擬議路口改善工程
PROPOSED JUNCTION IMPROVEMENT WORKS

圖則名稱 drawing title

建議先發展的五幅房屋發展
用地及擬議交通改善工程

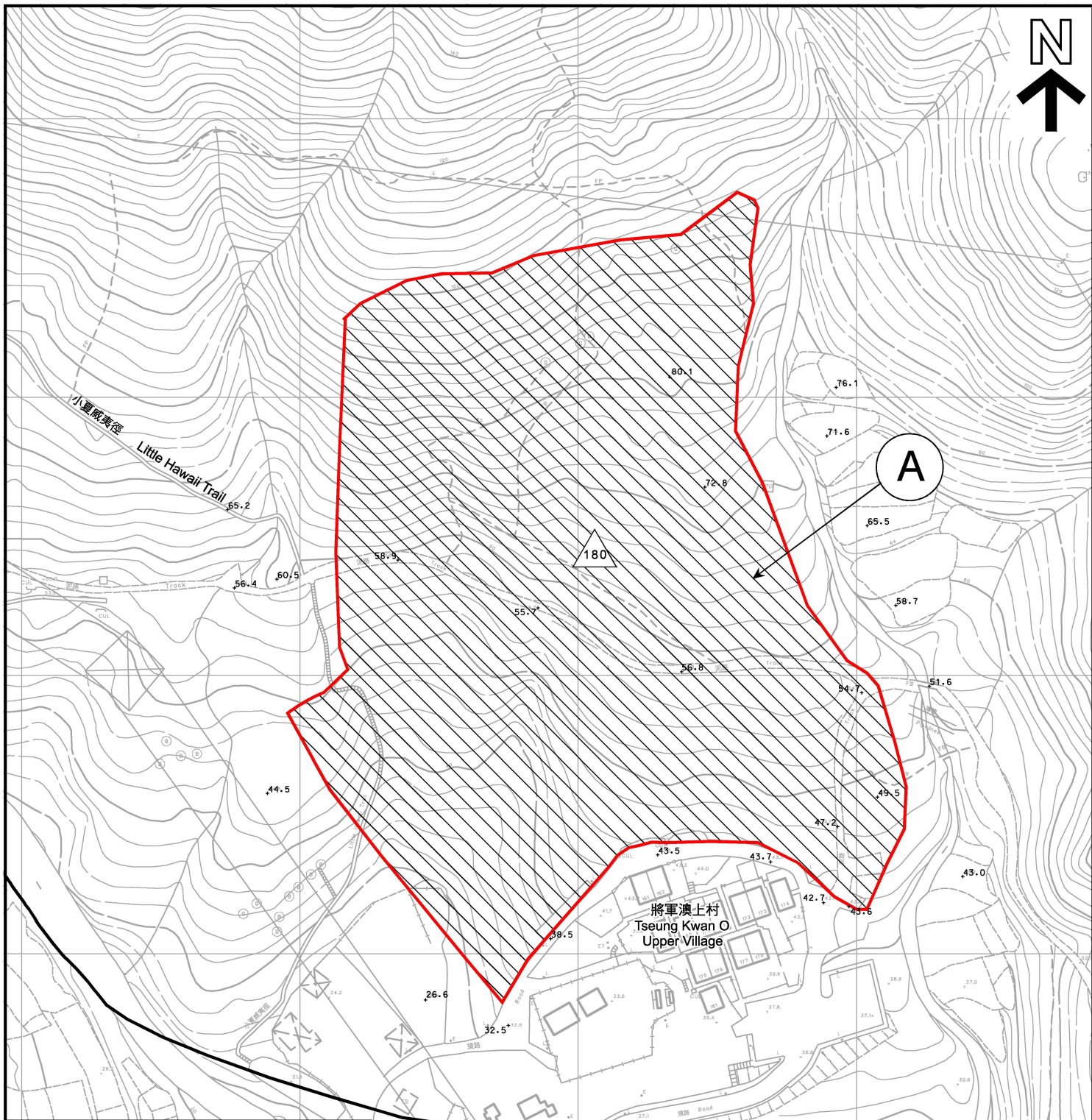
FIVE HOUSING SITES PROPOSED FOR
FIRST BATCH OF DEVELOPMENT AND
ASSOCIATED TRAFFIC IMPROVEMENT WORKS

圖則編號 drawing no.

附件3
ANNEX 3

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING
AND DEVELOPMENT
DEPARTMENT

CEDD



擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT ITEM



由「綠化地帶」
改劃為「住宅（甲類）7」地帶
REZONE FROM "GREEN BELT"
TO "RESIDENTIAL (GROUP A) 7"



最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

地點1 SITE 1
將軍澳將軍澳村以北
NORTH OF TSEUNG KWAN O VILLAGE,
TSEUNG KWAN O

本摘要圖於2017年1月18日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-15A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.1.2017
BASED ON SURVEY SHEET No.
11-NE-15A

米 40 0 40 80 米
METRES

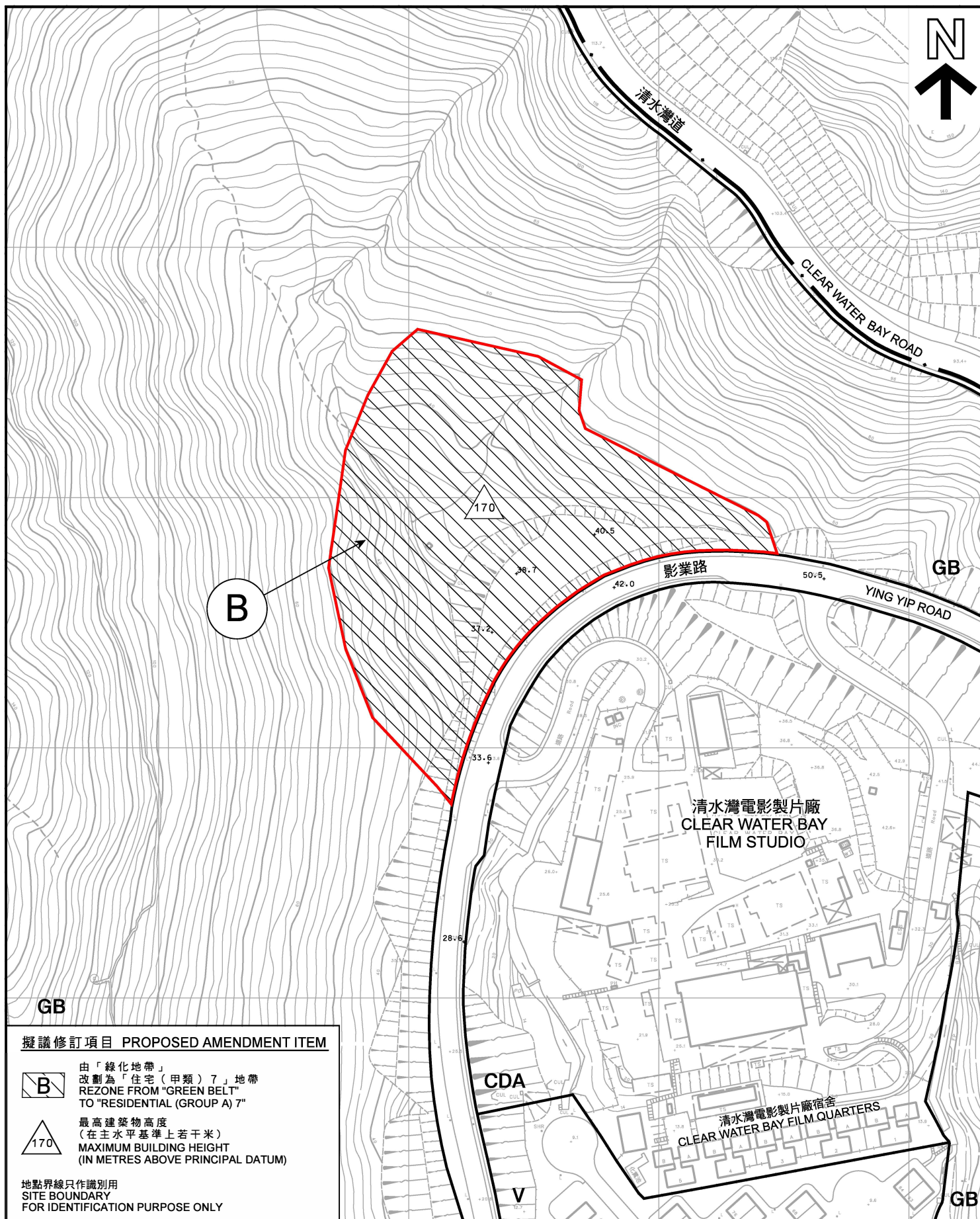
SCALE 1 : 2 000 比例尺

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TKO/17/11

圖 PLAN
1



平面圖 SITE PLAN

地點2 SITE 2
將軍澳影業路以西北
NORTHWEST OF YING YIP ROAD,
TSEUNG KWAN O

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

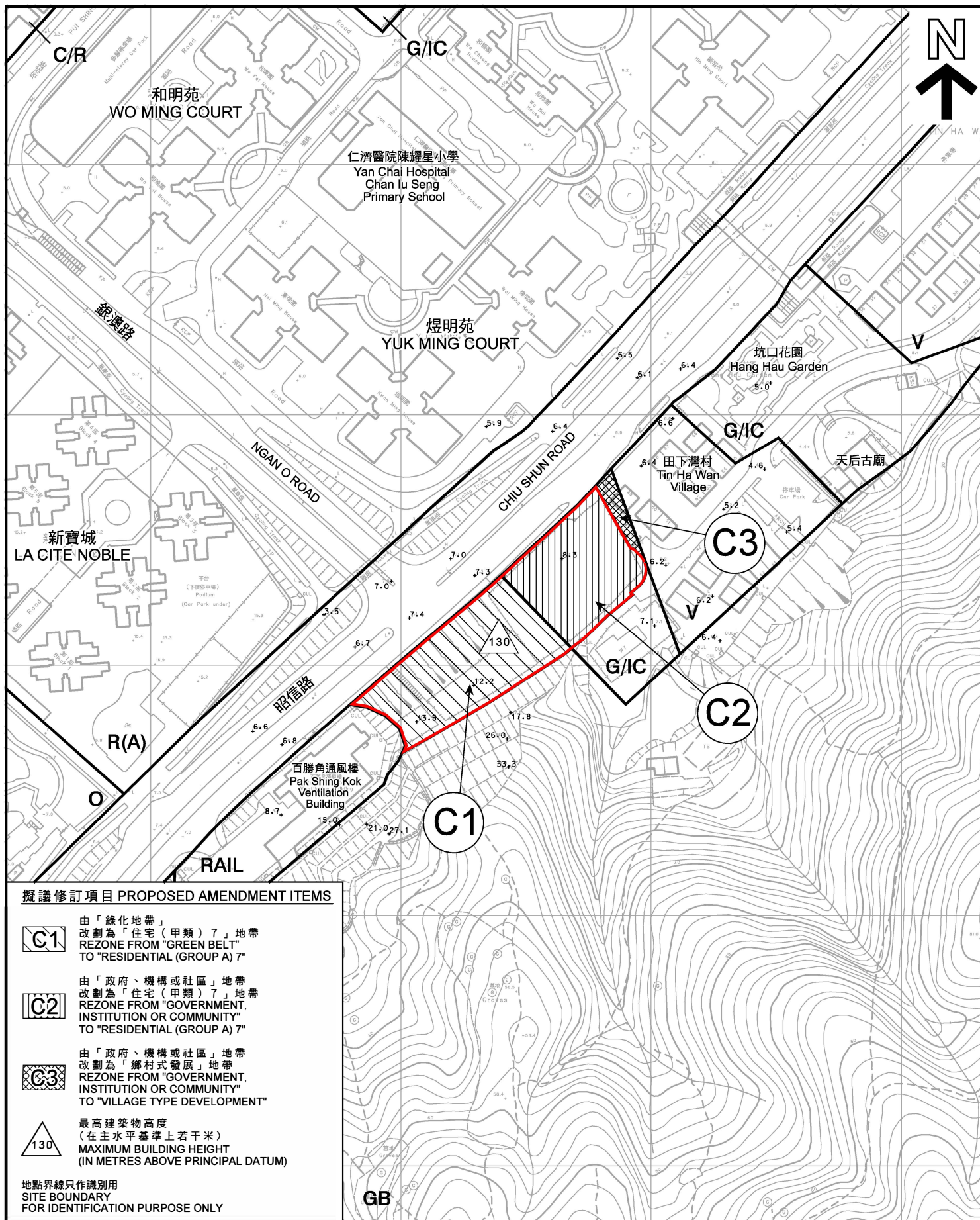


參考編號
REFERENCE No.
M/TKO/17/11

圖 PLAN
2

本摘要圖於2017年1月18日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
12-NW-11C和16A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
12-NW-11C & 16A

米 40 0 40 80 米
METRES SCALE 1:2 000 比例尺



平面圖 SITE PLAN

地點3 SITE 3
將軍澳昭信路以南
SOUTH OF CHIU SHUN ROAD,
TSEUNG KWAN O

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

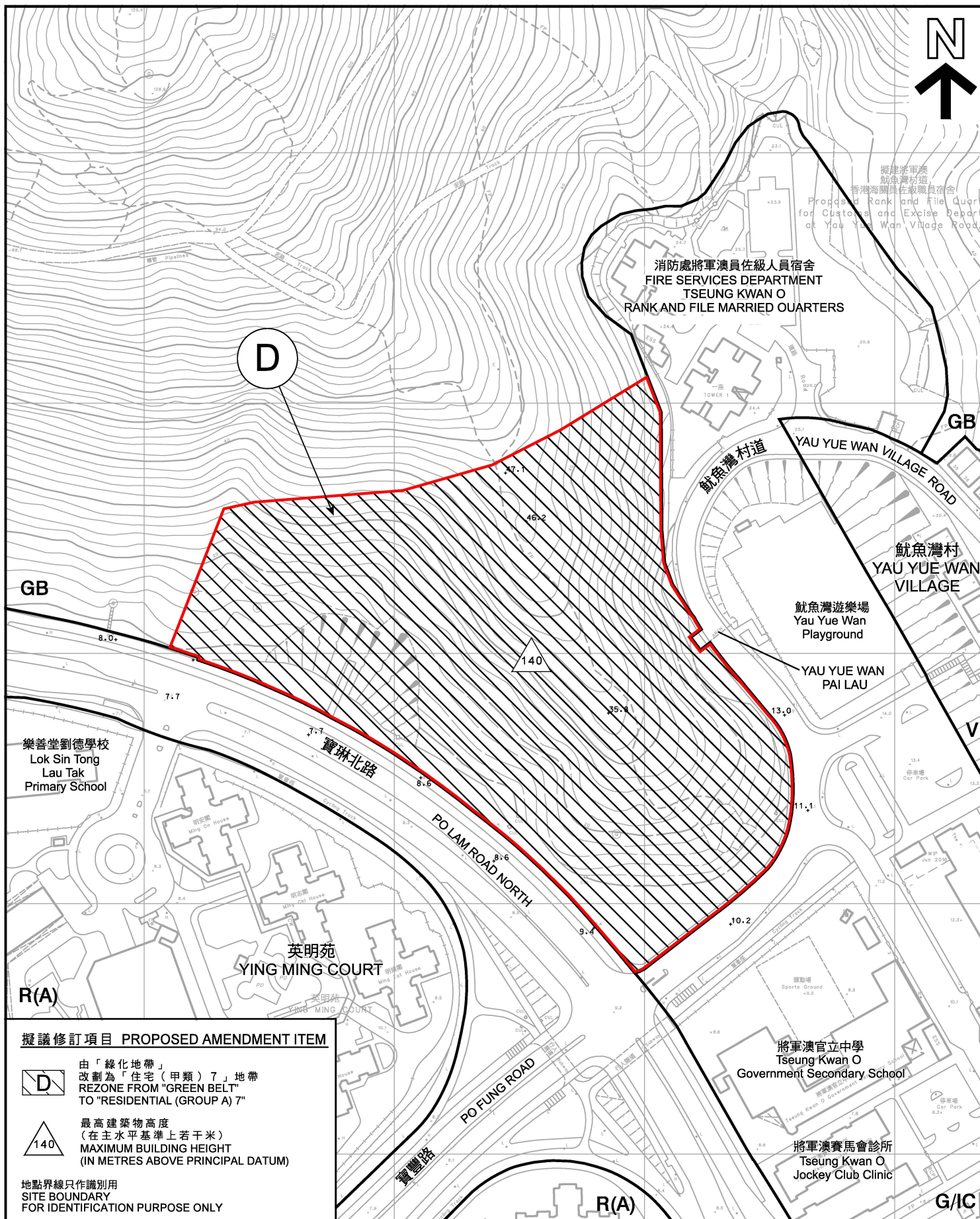


本摘要圖於2017年1月18日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
12-NW-16C、D、21A和B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
12-NW-16C, D, 21A & B

參考編號
REFERENCE No.
M/TKO/17/11

圖 PLAN
3

SCALE 1 : 2 000 比例尺
米 40 0 40 80 米
METRES



平面圖 SITE PLAN

地點4 SITE 4
將軍澳餉魚灣村以西
WEST OF YAU YUE WAN VILLAGE,
TSEUNG KWAN O

本摘要圖於2017年1月18日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-15B和D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-15B & D

米 40 0 40 80 米
METRES

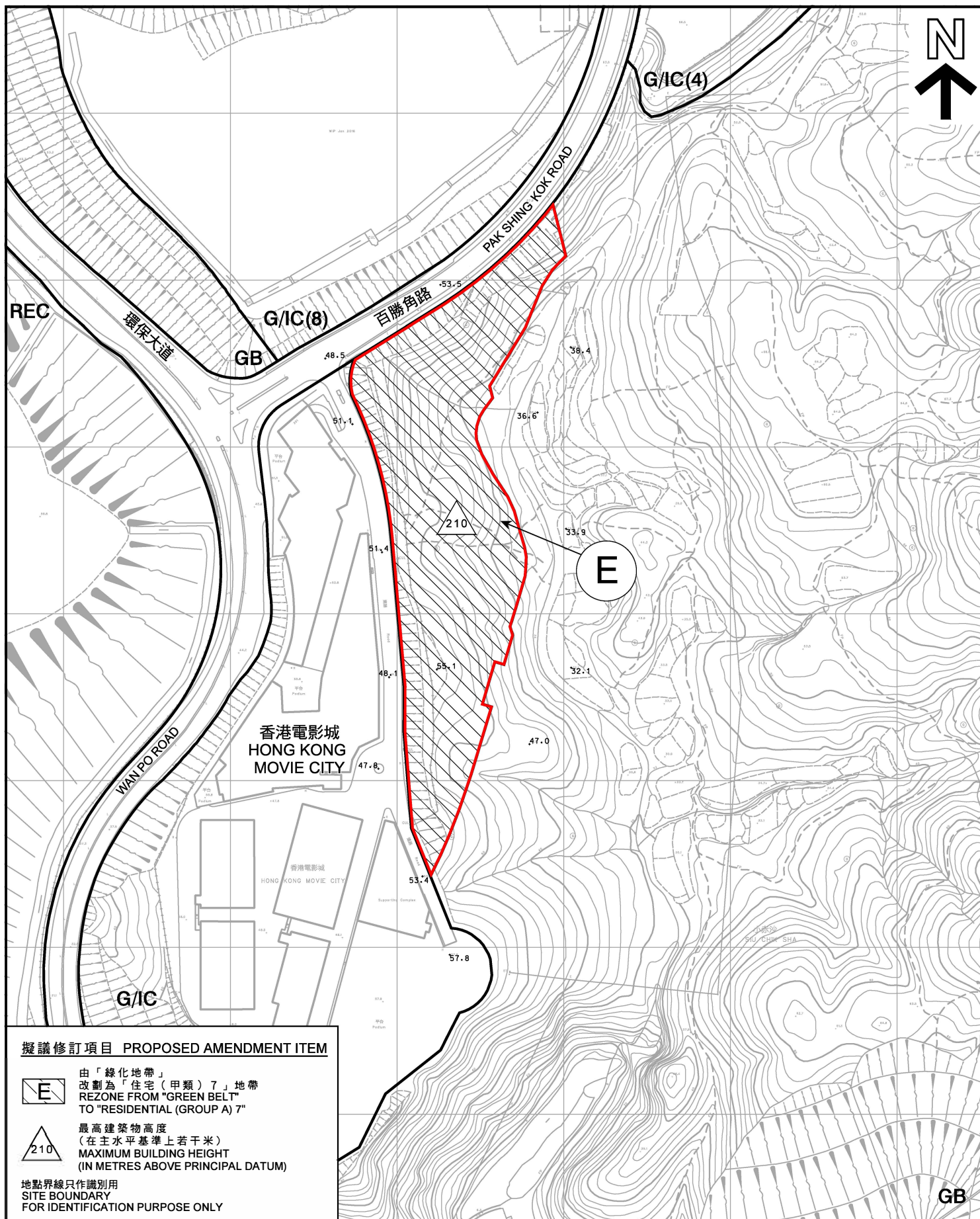
SCALE 1 : 2 000 比例尺

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TKO/17/11

圖 PLAN
4



平面圖 SITE PLAN

地點5 SITE 5
將軍澳香港電影城以東
EAST OF HONG KONG MOVIE CITY,
TSEUNG KWAN O

本摘要圖於2017年1月18日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
12-NW-21D和22C, 12-SW-1B和2A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
12-NW-21D & 22C, 12-SW-1B & 2A

米 60 0 60 120 米
METRES

SCALE 1 : 3 000 比例尺

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TKO/17/11

圖 PLAN
5