

討論文件

2004 年 1 月 27 日

立法會
規劃地政及工程事務委員會

**將軍澳進一步發展可行性研究 –
第三階段公眾諮詢**

目的

本文件旨在向議員匯報第二階段公眾諮詢的結果，以及介紹將軍澳進一步發展區(主要包括市中心南部、調景嶺及百勝角)的概念圖則。

背景

2. 當初規劃和發展將軍澳新市鎮時，基於人口增長迅速，房屋需求增加，因此面對沉重的發展壓力。將軍澳鄰近市區，地鐵將軍澳支線的拓展改善了往來交通，為此該區初期的部份發展採用了較高的發展密度，以應付本港的房屋需求。

3. 目前，將軍澳新市鎮的總人口約有 310,000。根據現有分區計劃大綱圖，將軍澳將可以容納約 480,000 人。2002 年 7 月底，我們展開一項綜合規劃及工程研究，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、朝氣勃勃、具獨特都市設計和優越居住環境的新市鎮。為回應公眾對將軍澳發展的關注，該項研究在訂定有關的概念圖則時，已檢討過將軍澳市中心及調景嶺尚未發展地區的土地用途規劃、設計布局及發展參數。根據現時的概念圖則，將軍澳新市鎮的人口將由原來規劃的 480,000 減至 456,000。

使準確的人口數目只能待詳細藍圖訂定時才能定出，但我們預計將軍澳市中心南部及調景嶺的規劃人口將減少約 19,000 及 8,000 人。市中心南部的人口密度更會由每公頃約 970 人銳減至 630 人，而調景嶺的人口密度則由約 1,480 人降至 1,320 人。

第一階段公眾諮詢結果

4. 公眾意見對該項研究十分重要。我們在 2002 年 9 月及 10 月進行了第一階段公眾諮詢，就將軍澳進一步發展的主要事項及方向蒐集了公眾的初步意見。諮詢結果顯示，公眾主要關注是否需要進一步填海、增加房屋供應對樓價的壓力、人口密度過高、將軍澳新市鎮的建築期漫長及工程對居住環境質素的影響，以及早日落成更多休憩及康樂設施。

第二階段公眾諮詢結果

5. 因應第一階段公眾諮詢所蒐集到的意見，以及初步技術評估及土地用途方面的要求，我們為市中心南部及百勝角訂定了不同的發展主題概念，並在 2003 年 5 月進行第二階段公眾諮詢，蒐集市民對下列發展主題的意見：

主題 1：不作進一步填海(為興建西岸公路除外)

主題 2：康樂發展潛能為主導 – 康樂及水上活動

主題 3：發展海濱地區為主導 – 新月形海濱消閑區

6. 在第二階段公眾諮詢過程中，我們諮詢過：

- 立法會規劃地政及工程事務委員會；
- 西貢區議會；
- 將軍澳居民；
- 將軍澳南區及北區分區委員會的成員；
- 專業學會、環保團體、學者及商界代表；以及
- 城市規劃委員會。

規劃地政及工程事務委員會各議員曾在 2003 年 5 月 2 日就上述發展主題進行討論。各議員大致上不支持在將軍澳進一步填海，特別是為建屋而填海。

7. 我們亦已透過各種渠道派發約 70,000 份連問卷的通訊，徵詢區內居民對各項擬議發展主題的意見和取捨。居民填妥交回的問卷超過

12,000 份。

附件 A

8. 第二階段諮詢期間發表和蒐集的意見對幾點事項有普遍的共識，包括不進一步填海建屋、減低人口密度，以及利用將軍澳第一期堆填區和空置土地提供更多休憩和消閑設施。諮詢結果顯示，大部份的受訪者雖然屬意主題 1(不作進一步填海)，但亦希望進一步的發展可納入主題 2 及 3 的獨特海濱景物(請閱附件 A 所載第二階段公眾諮詢的詳細結果)。

9. 在 2003 年 7 月和 8 月，我們曾就西岸公路的定線諮詢觀塘區議會、西貢區議會及專業學會／環保團體／運輸機構。建議的隧道定線能減少填海需要，結果獲普遍支持。

將軍澳進一步發展區的概念圖則

10. 因應第二階段公眾諮詢所蒐集到的意見，我們以主題 1 為基礎，完成訂定將軍澳進一步發展區(主要包括市中心南部、調景嶺及百勝角)的概念圖則，其中的重點包括：

- 減低調景嶺和市中心南部的居住密度(建築物高度呈梯級狀)；
- 把將軍澳第一期堆填區和東面水道用作消閑及康樂用途

(包括水上運動)；

- 廣建公園，提供不同種類的休憩空間(包括拓展朝氣勃勃的海濱，作為焦點)；
- 刪除海濱的馬路，使海濱成為往來方便的行人專用區，讓人們可直達海濱；以及
- 在百勝角發展低至中等高度的住宅，保留山巒起伏的背景。

附件 B 11. 關於概念圖則的進一步詳情，請閱附件 B 所載的諮詢摘要。

第三階段公眾諮詢

12. 我們現正就將軍澳進一步發展區的概念圖則，展開第三階段的公眾諮詢，對象包括西貢區議會和城市規劃委員會，同時也會為社區人士、專業學會、學者和其他關注團體舉行公開論壇。

未來路向

13. 第三階段諮詢在 2004 年 2 月底完成後，我們便會綜合各方意見確定概念圖則的內容。概念圖展示了概括土地用途的大綱，將軍澳進一步發展區詳細設計圖的訂定工作，將以此圖則為基礎。我們會進行工

程及環境影響評估，以確定擬議的土地用途規劃在技術上可行，在環境方面亦可持續。完成必需的評估及諮詢後，土地用途建議便會轉載於分區計劃大綱圖中，有關部門將根據大綱圖訂定可行性研究，並尋求資源落實計劃，及／或訂定方案，由私人機構參與提供部分設施。

房屋及規劃地政局

拓展署及規劃署

2004 年 1 月

將軍澳進一步發展可行性研究 第二階段公眾諮詢結果

1. 引言

1.1 拓展署委託顧問公司進行一項研究，為將軍澳的長遠進一步發展擬定一份全面計劃，並改善其整體設計。為了取得社會各界的支持，以及鼓勵他們參與整個過程，使研究結果更能夠反映他們的意願，我們在研究過程中，會進行廣泛的諮詢，而搜集到的意見對是項研究是非常重要的。我們會進行下列三個主要階段的公眾諮詢：

- 第一階段：收集公眾對將軍澳進一步發展的主要事項和方向的意見；
- 第二階段：闡述和研討各個可能的發展主題；
- 第三階段：闡述最可取的發展計劃。

1.2 第一階段諮詢已於二零零二年九月至十月期間進行，我們舉辦了一個公眾諮詢會，讓社會各界人士就將軍澳進一步發展的主要事項和方向進行討論和交流，並收集他們的意見用以擬訂不同的發展主題。

1.3 第二階段諮詢於二零零三年五月舉行，期間向公眾闡述了四個發展主題。

2. 第二階段公眾諮詢

2.1 在第二階段諮詢期間，我們進行了以下一系列活動，旨在收集關注團體和將軍澳居民的意見及建議：

- 出版和分發諮詢文件；
- 二零零三年五月二日的立法會規劃地政及工程事務委員會會議；
- 二零零三年五月七日的西貢區議會會議；
- 二零零三年五月九日的公眾諮詢會；
- 二零零三年五月十五日與將軍澳分區委員會委員的研討會；
- 二零零三年五月十六日與維景灣畔居民的研討會（應維景灣畔業主委員會主席的邀請）；
- 二零零三年五月二十日與專業團體、環保團體及商界代表的研討會；
- 二零零三年五月廿三日的城市規劃委員會會議。

2.2 為方便諮詢公眾意見，我們以中文及英文編寫了一份諮詢摘要，闡述市中心南部及百勝角的四個發展主題構思，並在舉行研討會及諮詢會議之前（除公眾諮詢會及維景灣畔居民研討會外），派發予諮詢對象。這份摘要亦可在拓展署的網頁上瀏覽。

2.3 我們同時以中文及英文編寫了第三號通訊，簡述過去數月來的研究進展，並闡述三個發展主題的主要特色（由於公眾對過量的房屋供應非常關注，故主題四已不作考慮）。我們於該份通訊中夾附問卷，用以收集將軍澳居民對各項發展主題的意見，並在進行公眾諮詢會前廣泛派發（約七萬份）。該問卷亦可於拓展署的網頁下載。

3. 第二階段公眾諮詢的回應

3.1 後文將會摘述第二階段諮詢時，在各個會議、諮詢會和研討會上所提出的主要關注事項。

3.2 委員會的成員普遍不贊成在將軍澳作進一步填海，特別是爲了房屋發展之用。有委員建議應善用將軍澳第一期堆填區作爲休憩及康樂發展之用。此外，也有委員提出能否把主題一內，爲容納三萬二千人口而預留的住宅用地，改爲主題二和三所建議的休憩及康樂設施。

3.3 主題二所建議的水上活動和康樂設施因能夠提高區內休憩及康樂這方面的發展潛力，因此獲得普遍支持。部份委員亦認爲，若要改善將軍澳的生活環境，便應該降低人口密度，並把總人口的上限設定爲四十六萬，其中包括百勝角的五千人。

西貢區議會

3.4 大部份區議員基於人口增長率偏低和區外亦有足夠土地供住宅發展之用，均反對在將軍澳進一步填海，並質疑是否有進一步填海的必要。他們指出，將軍澳現時已經是高樓大廈林立，而且人口密度偏高，因此，區內更爲需要的是降低發展密度、增加消閑及康樂設施和休憩用地。

3.5 部份區議員建議利用將軍澳第一期堆填區的六十公頃土地，連同現時仍未發展及批出的住宅用地，用作提供更多消閑及康樂設施。他們更認爲，區內的總人口應進一步減少低於四十四萬。

3.6 部份區議員支持進行少量填海，以便提供土地供發展消閑、康樂及旅遊設施，包括水上活動和海濱酒店。

公眾諮詢會

3.7 我們於二零零三年五月九日，假座坑口的梁省德學校舉辦公眾諮詢會，向公眾介紹各個發展主題，並且收集他們的意見。當日約有二百一十人參加，其中約有40%來自清水灣半島，另有約15%來自維景灣畔。

3.8 居民在諮詢會的主要回應是反對在將軍澳作進一步填海。在會上提出的其他主要關注事項和意見，包括希望能夠提供更多消閑及康樂設施，以及擔心進一步發展可能會對將軍澳的環境、物業價值和生活質素造成不良影響。

3.9 居民特別要求當局提供更多休憩空間和康樂設施，以及盡早提供各項已作規劃的設施。

將軍澳分區委員會委員的研討會

3.10 與會者並沒有對任何一個發展主題表示特別喜好。討論的焦點在於各項土地用途的建議，特別是一些能夠促進旅遊業的建議。會上所提出的建議包括設置市鎮廣場、遙控模型飛機及船的玩樂場地、博物館和更多通往郊野公園的步行徑。

維景灣畔居民研討會

3.11 應維景灣畔業主委員會主席的邀請，我們於二零零三年五月十六日在維景灣畔住客會所為居民舉行了一個研討會。

3.12 居民普遍反對進一步填海，並指出需要盡早提供更多康樂設施，部份居民提出新的發展計劃必須以分階段進行。並應以市中心南部為發展核心，盡快完成各項發展；而其他進一步擴展，則留待日後有需要時再作考慮。

與專業團體、環保團體和商界代表之研討會

3.13 一般而言，與會者並沒有對任何一個發展主題表示強烈的偏好。然而，他們在如何改善生活質素的範疇上，表達了各種規劃及城市設計的構思和概念，以供我們在擬訂土地用途建議時考慮。

3.14 這些構思和概念包括使用更多低於地面的道路來加強各地區的連繫、把部份現有的行車路改為行人專用，以及透過運用不同的規劃主題、顏色、植物和街道設施等，為不同地區營造出不同的特徵。此外，與會者亦建議海濱區的土地可考慮附有海域使用權，藉此增加海濱土地發展的吸引力。

城市規劃委員會會議

3.15 委員們對於將軍澳進一步發展的程度，以及因此而需要進行的填海工程表達了一些意見。

3.16 經“非典型肺炎”事件後，公眾對降低發展密度的訴求日增。部份委員贊成採用主題一，因為該主題所建議的人口比現時分區計劃大綱圖所規劃的人口為少。其他委員則贊成採用主題二，因為它比主題一更具彈性，可提供更優質的規劃和更具吸引力的海岸線。

3.17 在會上所提出的關注和意見包括：建議修改主題一以便提供更多休憩用地和康樂設施（如主題二的建議）、水道的水質是否適合作水上活動用途、將軍澳第一期堆填區對環境可能造成的影響，以及把堆填區與市中心南部和百勝角結合一起進行規劃的可能性。

4. 第二階段公眾諮詢的書面回應

4.1 在第二階段公眾諮詢的過程中，我們收到很多公眾對將軍澳進一步發展的回應。

4.2 截至二零零三年八月三十一日為止，我們共收到七十三份書面回應(當中包括五十五封電子郵件和十八封郵遞信件)。其中包括一封有2,363位清水灣半島居民簽名的信件、一封有7,545位維景灣畔居民簽名的信件，以及各立法會/區議會議員辦事處所提交的信件，分別表達了他們對將軍澳進一步發展的立場或建議。

4.3 這些郵件和信函所表達的主要意見包括：反對在市中心南部為住宅發展而作進一步填海，特別是因為現時並沒有增加房屋供應的需要；贊成進行休憩、康樂和海濱區的發展；降低發展密度；在新發展區內減少住宅及商業用地，以便能為當地居民提供更多休憩空

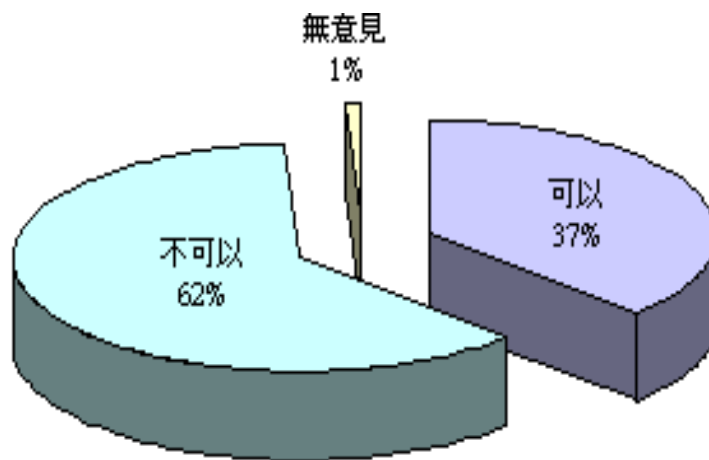
間；關注發展對環境的影響，特別是對空氣質素方面；和不斷的發展會影響將軍澳居民生活質素。

5. 問卷

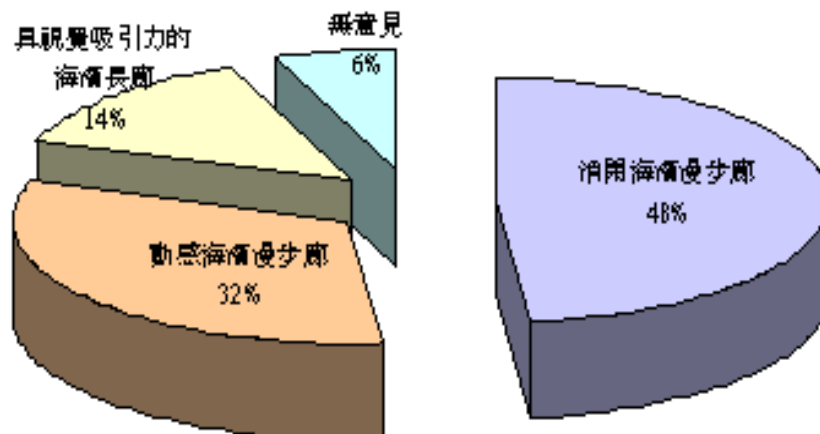
5.1 我們共發出了約七萬份問卷，用以收集將軍澳居民對三個不同發展主題的意見。該份問卷亦可從拓展署的網頁下載。收回的問卷共有一萬二千五百五十四份。

5.2 受訪者需要就三個發展主題的各個範疇回答有關問題。結果如下：

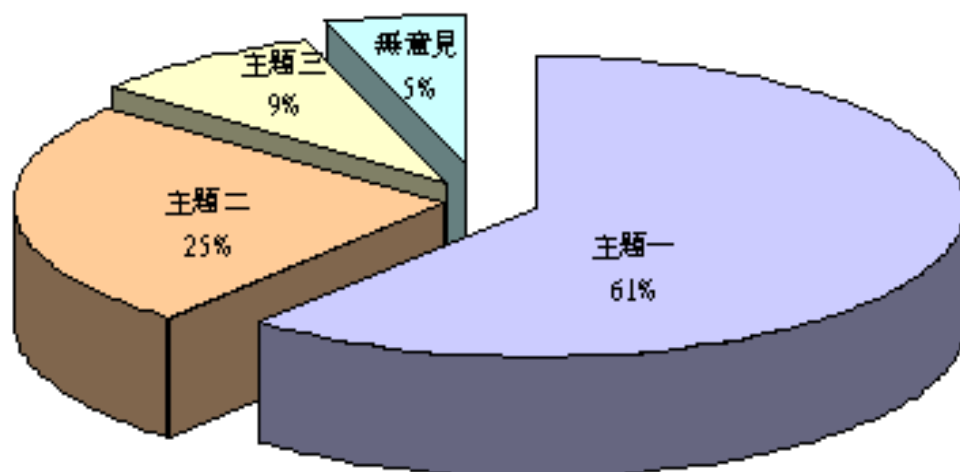
題目一 在建議的發展中有兩個發展主題會為將軍澳提供更多海濱休憩用地和康樂設施，但需要作進一步填海。你認為這種發展方式可以接受嗎？



題目二 你喜歡那種形式的海濱區？（消閑海濱漫步廊，附設商業活動，例如露天咖啡座及商店；動感海濱公園，附設更多水上活動及娛樂設施（例如“消閑島”及水上活動中心）；或風景怡人及視野廣闊的海濱漫步長廊，使將軍澳東部和西部往來更方便。）



題目三 請按你的喜歡程度，把三個發展主題排出先後次序〈圖表顯示最喜歡的主題〉：



“最喜愛”與“最不喜愛”的首五個特色/地方

主題一（最喜愛的首五種特色）	主題一（最不喜愛的首五個地方）
沒有填海（1738）	增加住宅用地（676）
河畔公園（1146）	缺乏康樂及社區設施（530）
露天茶座（1043）	商業設施及商店（512）
降低發展密度（765）	百勝角有過多人口（511）
跨灣特色大橋（414）	缺乏休憩地方（509）

*（）代表提出該特色/地方的人數

主題二（最喜愛的首五種特色）	主題二（最不喜愛的首五個地方）
水上活動（1530）	進一步填海（801）
消閑島（1178）	海濱酒店（556）
休憩走廊（236）	水上活動（323）
河畔公園（140）	消閑島（157）
海濱酒店（131）	環境影響（104）

*（）代表提出該特色/地方的人數

主題三（最喜愛的首五種特色）	主題三（最不喜愛的首五個地方）
新月形海濱長廊（1394）	進一步填海（801）
行人運輸帶（660）	行人運輸帶（660）
休憩走廊（375）	新月形海濱長廊（134）
河畔公園（81）	增加住宅用地（121）
以隧道形式興建的跨灣連接路（31）	環境影響（97）

* () 代表提出該特色/地方的人數

題目四 其他意見

有大約三成受訪者對將軍澳進一步發展提供了其他意見，這些意見現歸納如下：

反對進一步填海

重新規劃未發展之土地，作康樂用途

維持現有分區規劃大綱圖中百勝角之人口

盡早興建市鎮公園及已作規劃之休憩設施

降低發展密度及樓宇高度

提供更多水上活動、康樂設施及休憩用地

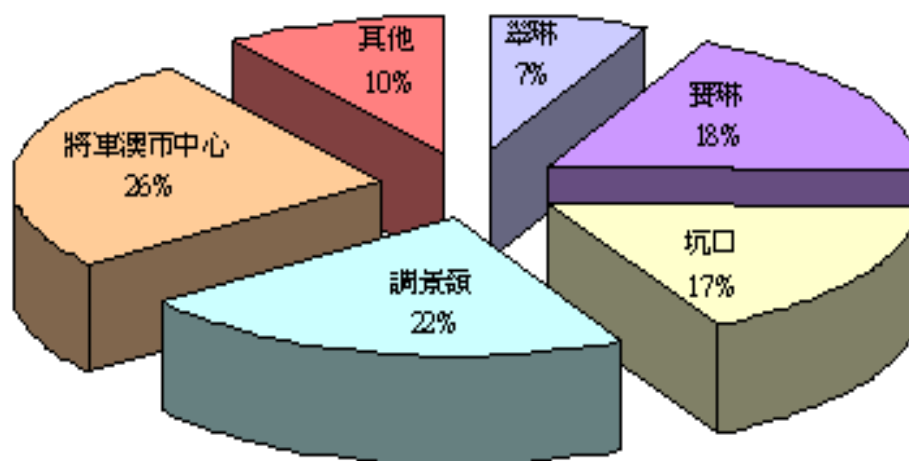
將三個發展主題之主要特色結合起來

提供更多種植及綠化用地

避免破壞生態環境

不設住宅用地於市中心南部

題目五 受訪人的住址



將軍澳進一步發展

FURTHER
DEVELOPMENT OF

Tseung Kwan O

Annex B
附件 B



拓展署
Territory Development Department
新界東拓展署
NEW TERRITORIES EAST DEVELOPMENT OFFICE

第三階段公眾諮詢
Stage 3 Public Consultation

諮詢摘要
Consultation Digest

二零零四年一月
January 2004

將軍澳進一步發展

將軍澳新市鎮在過去二十年間發展迅速，現時人口約有三十萬。在規劃餘下的發展區時，我們致力改善市鎮的整體設計及滿足公眾對改善居住環境的期望。我們已制定一份概念圖則，為將軍澳進一步發展訂定一個土地用途大綱，涵蓋範圍主要包括市中心南部，調景嶺和百勝角。

機會

- 為將軍澳居民改善現有的居住環境
- 提供更多休憩空間及降低發展密度，而社會對住宅用地需求減少及尚有未發展的土地等因素正好帶來重新規劃的機會
- 將東面水道及已修復的堆填區改造成具吸引力的園景美化區及康樂用地
- 提供富有特色的海濱區域及水上康樂設施



我們的理想

把將軍澳建設成一個四通八達、朝氣勃勃、具獨特都市設計和優越居住環境的新市鎮。

FURTHER DEVELOPMENT OF TSEUNG KWAN O

Tseung Kwan O (TKO) New Town has undergone rapid development over the past 20 years and now provides home to about 300,000 people. In planning for the remaining development areas, our objective is to improve the overall design of the New Town, and to meet the public's expectations for a better living environment. We have formulated a Concept Plan to provide a broad land use framework for the further development areas of TKO, in particular Town Centre South, Tiu Keng Leng and Pak Shing Kok.

OPPORTUNITIES

- To improve the built environment of TKO for the benefit of residents.
- To provide more open space and reduce development density. Reduced demand for new flats and vacant sites provide scope for replanning.
- To utilise the eastern channel and restored landfill as attractive landscape and recreational resources.
- To provide a distinctive waterfront area and water recreation facilities.

Town Centre South & Tiu Keng Leng
Existing and Committed Development
市中心南部和調景嶺現有及已落實的發展

OUR VISION

To build Tseung Kwan O into a New Town which can boast of its convenience, vibrancy, distinctive urban design and quality living environment.

PUBLIC CONSULTATION

Alternative planning themes were derived to explore a range of development opportunities for TKO. Theme 1 proposed a “no further reclamation” development (except for Western Coast Road), while Themes 2 and 3 proposed an extension of Town Centre South to enable diversified land uses and enlarged waterfront districts which maximised recreation potential and development with direct water frontage.

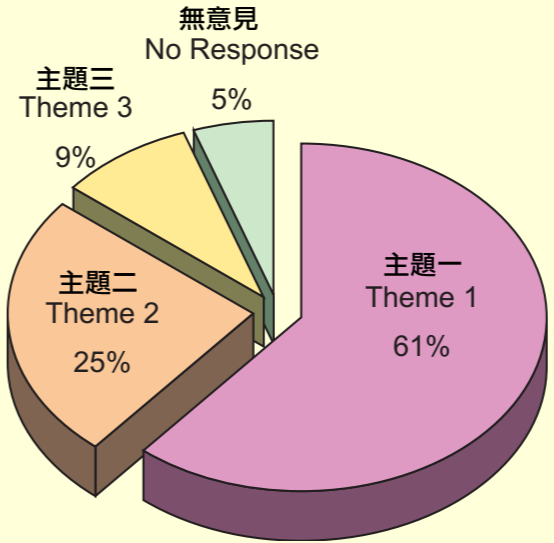
Public consultation was undertaken in May 2003 to seek the public's views on these themes. Major concerns raised during the consultation include:

- No further reclamation for development.
- Reduction of population density.
- Provision of more open space and leisure facilities.

The results of the consultation indicate a preference for the “no further reclamation” Theme 1. However, there is also a desire for the distinctive waterfront features of Themes 2 and 3 to be incorporated in the further development.

三個發展主題在問卷調查中的受歡迎程度排列如下

Order of preference from Questionnaire Survey during public consultation



公眾諮詢

我們在前階段的工作訂定了**不同的發展主題**，以研究將軍澳不同的發展機會。發展主題一建議“不作進一步填海”(不包括西岸公路)，發展主題二及三建議伸延市中心南部，提供多元化的土地用途及擴大海濱區域，盡量發揮消閑設施方面的發展潛力及盡享海景資源。

公眾諮詢於二零零三年五月舉行，以尋求公眾對這些發展主題的意見，在諮詢中公眾所提出的關注事項主要包括：

- 不再進一步填海作發展之用
- 降低人口密度
- 提供更多休憩及消閑設施

諮詢結果反映公眾較喜歡主題一“不作進一步填海”。然而，也有公眾期望能把主題二及主題三的獨特海濱特色納入未來的發展當中。

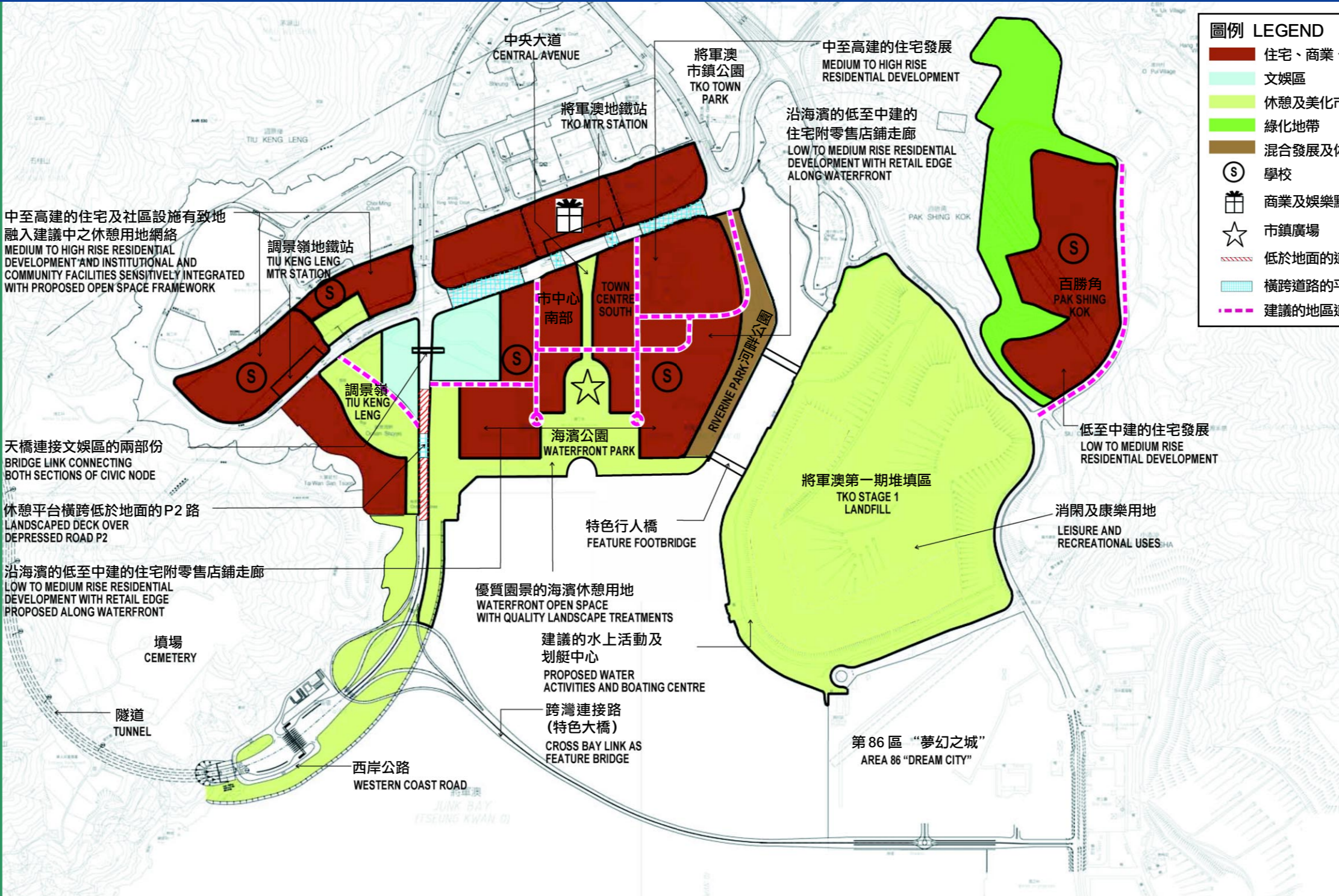
THE CONCEPT PLAN

A concept plan has now been formulated on the basis of Theme 1. The plan sets out the suggested land uses for the preferred development making good use of development opportunities and taking into account the public's views on the further development of TKO. The Concept Plan will form the basis for the future planning of TKO.

KEY FEATURES OF THE CONCEPT PLAN

- Reduced residential density in Tiu Keng Leng and Town Centre South.
- Use of TKO Stage 1 Landfill for leisure and recreation.
- Extensive park developments and waterfront promenade providing a variety of open spaces.
- Deletion of waterfront roads to create a traffic-free pedestrian environment with easy access to bring people to the waterfront.

Note : Plans and images in this document are for illustrative purposes, and final development layout will depend on detailed design.



概念圖則

概念圖則現已根據主題一制定。這圖則展示最可取的土地用途建議，當中已充分利用其發展機會及考慮公眾對將軍澳進一步發展的意見。概念圖則將會作為將軍澳未來發展的基礎。

概念圖則的主要特色

- 降低調景嶺及市中心南部的住宅發展密度
- 利用將軍澳第一期堆填區作消閑及康樂用途
- 具規模的公園發展及海濱長廊，以提供多樣化的休憩空間
- 取消沿海傍行車道路以提供行人專區，將居民引領到海濱

註：此文件中的圖則和相片只用作說明發展概念，最終發展藍圖以詳細設計為準

URBAN DESIGN

The urban design framework seeks to:

- Provide a vibrant waterfront area.
- Promote a mix of retail, recreation and leisure activities.
- Create activity space at ground level.
- Separate pedestrian circulation from vehicular traffic wherever possible.

A **stepped height profile** provides for a diminution of building heights from the hinterland to the waterfront for visual relief. Variation of building heights from east to west creates a more interesting building profile.

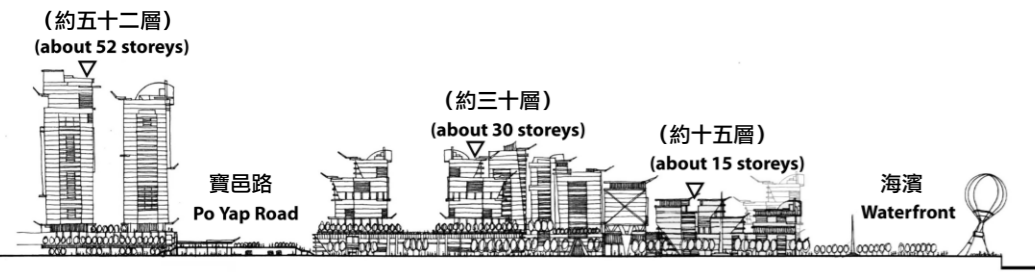
View corridors create key vistas to the waterfront and allow visual permeability.

Breezeways along major road corridors and the eastern channel enhance ventilation and the passage of cooler air streams through the New Town.

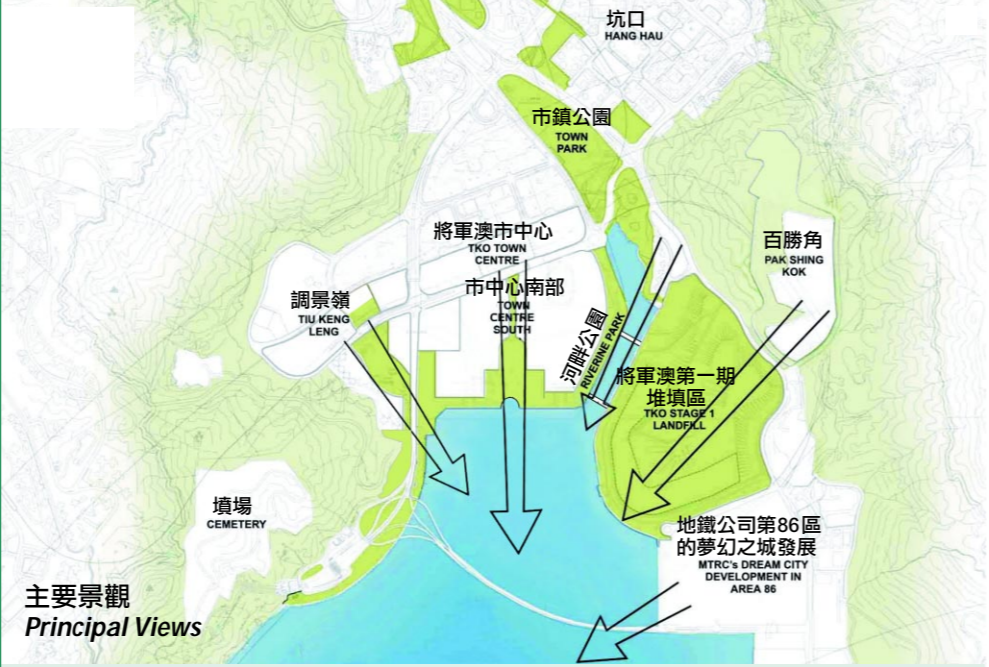
High quality streetscapes will enhance the open space and create a more lively pedestrian environment.



優質街景
Quality Streetscapes



市中心南部樓宇高度輪廓剖面圖
Indicative building height profile through Town Centre South



主要景觀
Principal Views

城市設計

城市設計的綱領會透過以下的方式去實現：

- 提供富動感的海濱地帶
- 促進零售、娛樂和消閑等多元化發展
- 增加地面的活動空間
- 盡量將人車分隔

富層次感的發展高度輪廓，使樓宇高度從市中心腹地向海濱區遞減作視覺上的舒緩，從東至西的樓宇高度變化也創造出一個更富趣味的建築物輪廓。

觀景走廊為海濱區的主要觀景點，令視野不受阻擋。

通風廊沿主要幹道和東面水道而設，不但提高通風效果，也為新市鎮帶來涼快的空氣。

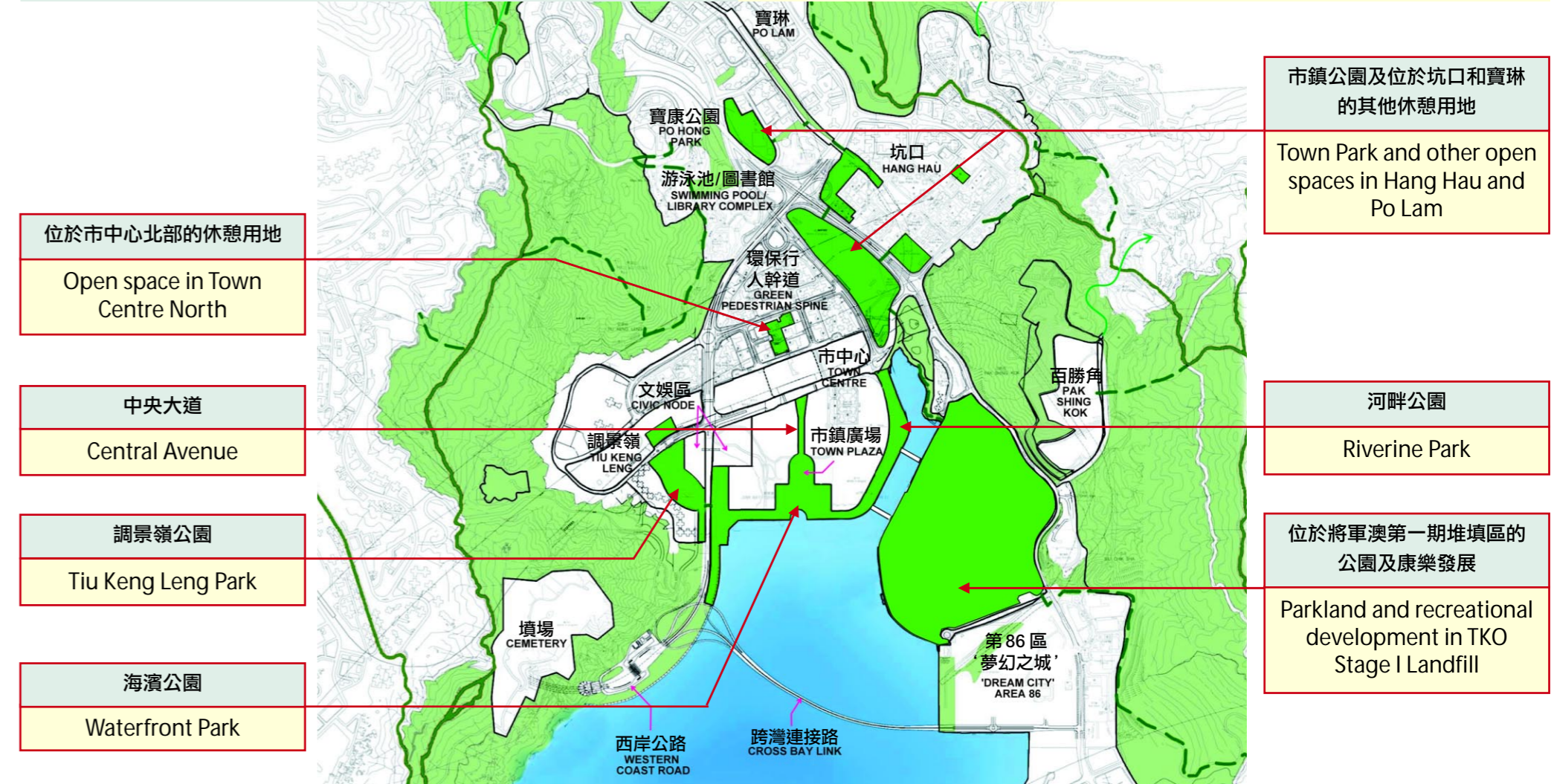
優質的街景可令休憩地方更加美觀，增添活潑氣氛。

休憩用地的綱領

休憩用地的綱領主要是將新舊融合。綠化用地的網絡從寶琳及坑口的地區公園，透過市鎮公園及建議的河畔公園，伸延至新的海濱公園，並橫過東面水道，連接堆填區的康樂用地。休憩用地亦同時向西伸展，接連調景嶺公園。

OPEN SPACE FRAMEWORK

The open space framework integrates the old with the new. The green space network extends through district parks from Po Lam to Hang Hau, through the Town Park to the proposed Riverine Park and then to the new Waterfront Park and across the channel to the Landfill recreational site. The open space also extends to the west, connecting to the Tiu Keng Leng Park.



位於市中心北部的休憩用地

Open space in Town Centre North

中央大道

Central Avenue

調景嶺公園

Tiu Keng Leng Park

海濱公園

Waterfront Park

市鎮公園及位於坑口和寶琳的其他休憩用地

Town Park and other open spaces in Hang Hau and Po Lam

河畔公園

Riverine Park

位於將軍澳第一期堆填區的公園及康樂發展

Parkland and recreational development in TKO Stage I Landfill

WATERFRONT PARK

- ❑ The waterfront proposals provide a major recreational open space with direct access to Junk Bay.
- ❑ The Waterfront Park provides for a variety of leisure uses, from outdoor dining, performing arts and informal entertainment (at small event nodes such as amphitheatres, etc), through to passive recreation along the waterfront promenade.
- ❑ The interaction between the sea area of Junk Bay and the Waterfront Park provides a major visual resource, with boating activities in Inner Junk Bay adding interest.



零售與消閑活動於一體的海濱
Waterfront with retail & leisure activities



沿海濱之活動點
Event nodes along waterfront



海濱長廊
Waterfront promenade



長廊設計
Promenade treatment

海濱公園

- ❑ 發展海濱的計劃在於提供一個主要的康樂及休憩用地直接通達將軍澳灣
- ❑ 海濱公園提供多元化的消閑用途，如戶外食肆、藝術表演、街頭娛樂（在小型表演場地如圓形劇場等舉行），以至一些沿海濱長廊而進行的靜態康樂活動
- ❑ 將軍澳灣與海濱公園互相融合，提供優美景緻，加上灣內可作划艇活動為海濱公園增添了情趣



毗鄰河畔公園的零售商店
Retail edge to Riverine Park



沿河畔公園的設計
Wateredge treatment along Riverine Park

河畔公園

- ❑ 河畔公園提供消閑設施，並可讓市民直達東面水道進行各種水上活動
- ❑ 北面的消閑中心接連河畔公園，與公園合而為一
- ❑ 公園旁的住宅及零售發展將錯落有致地伸展至公園內，使休憩用地變得更有生氣

調景嶺公園

- ❑ 調景嶺將設有更多的園景美化休憩用地，為市民提供更多“呼吸空間”以舒緩鄰近高密度環境的壓迫感
- ❑ 休憩平台橫跨低於地面的P2路，與海濱公園連接起來

中央大道

- ❑ 中央大道是一條為行人而設的零售商店走廊，連接市鎮廣場、將軍澳地鐵站及市中心北部的地區休憩用地，形成一條綠化行人大道

RIVERINE PARK

- ❑ The Riverine Park is a leisure resource with direct access to the water activity potential of the eastern channel.
- ❑ A leisure centre at the northern end will open out to the Riverine Park and form a fully integrated component of the park.
- ❑ Residential and retail development along the edge spills into the park in places to promote vibrancy within the open space.

TIU KENG LENG PARK

- ❑ More landscaped open space in Tiu Keng Leng will provide ‘breathing space’ and alleviate the impact of the surrounding high density environment.
- ❑ A landscaped deck across the depressed Road P2 provides direct linkage to the Waterfront Park.

CENTRAL AVENUE

- ❑ The Central Avenue is a pedestrian retail corridor which provides a continuous link from the Town Plaza via the MTR TKO Station to the district open space in Town Centre North to form a green pedestrian spine.



橫跨P2路的休憩平台
Landscaped deck over Road P2



園景美化的休憩用地
Landscaped open space

CIVIC NODE

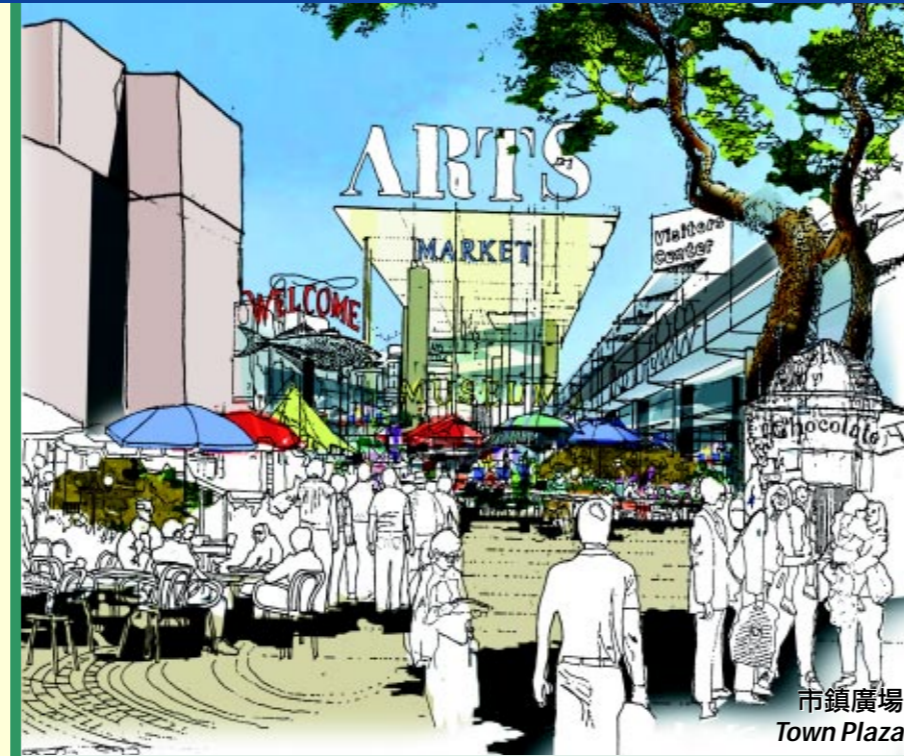
- ❑ A civic node is located on the western side of Town Centre South and extends across Road P2 to Tiu Keng Leng. The new government complex will include cultural facilities, town hall, library, magistracy, etc.
- ❑ Distinctive architectural design will make the civic node an impressive western gateway to TKO.
- ❑ An open space corridor will link the civic node with the Town Plaza and Waterfront Park.

TOWN PLAZA

- ❑ A Town Plaza is located in the centre of Town Centre South, integrated with the Waterfront Park to the south and Central Avenue to the north.
- ❑ It will become the new venue for major community events such as fairs, shows, festival activities, etc, and will be the new gathering place for TKO residents.



文娛區（門廊大樓）
Civic node (gateway building)



市鎮廣場
Town Plaza

文娛區

- ❑ 文娛區位於市中心南部的西面，並伸延橫越P2路至調景嶺。新的政府大樓將包括文化設施、大會堂、圖書館及地方法院等
- ❑ 獨特建築設計將會令文娛區成為將軍澳西面一個具吸引力的門廊
- ❑ 休憩走廊將會連接文娛區，市鎮廣場及海濱公園

市鎮廣場

- ❑ 市鎮廣場位於市中心南部的中心地帶，與南面的海濱公園及北面的中央大道融為一體
- ❑ 廣場將成為主要社區活動，包括展覽、表演、節日活動等的新場地及將軍澳居民的“聚腳地”



零售商店發展
Retail development
edges



沿河畔公園的發展
Development along
Riverine Park

商業和住宅

- ❑ 降低新發展地區的住宅密度及樓宇高度以改善整體的生活環境
- ❑ 於將軍澳地鐵站上蓋興建商業及娛樂點，作酒店、辦公室、零售及娛樂之用途
- ❑ 海濱及河畔發展提供住宅、零售、食肆及其他消閑娛樂活動一體融合，使新市鎮變得更加有生氣
- ❑ 從將軍澳地鐵站至海濱的“中央大道”是一條園景設計豐富的行人走廊，附設零售商店，包括露天茶座，時裝店等，連接至市鎮廣場
- ❑ 於百勝角建設優質低至中密度住宅，發展高度會受到限制以防止破壞現有的山脊線

COMMERCIAL & RESIDENTIAL

- ❑ The New Town environment will be improved by reduced residential density and height of buildings in the new development areas.
- ❑ Commercial and entertainment node is planned over the MTR TKO Station, possibly with hotels, offices, retail and entertainment uses.
- ❑ Waterfront and riverine developments provide a mix of residential, retail, restaurant and other leisure and entertainment activities to enhance vibrancy.
- ❑ A 'Central Avenue' extends from TKO Station to the waterfront. This is a richly landscaped pedestrian corridor with a retail edge (outdoor cafes, boutique shops, etc), which opens out onto the Town Plaza.
- ❑ High quality low to medium density housing at Pak Shing Kok. Development heights are restricted to avoid compromising the ridgeline.



中建住宅發展
Medium rise development



中央大道 Central Avenue

CIRCULATION

PEDESTRIAN

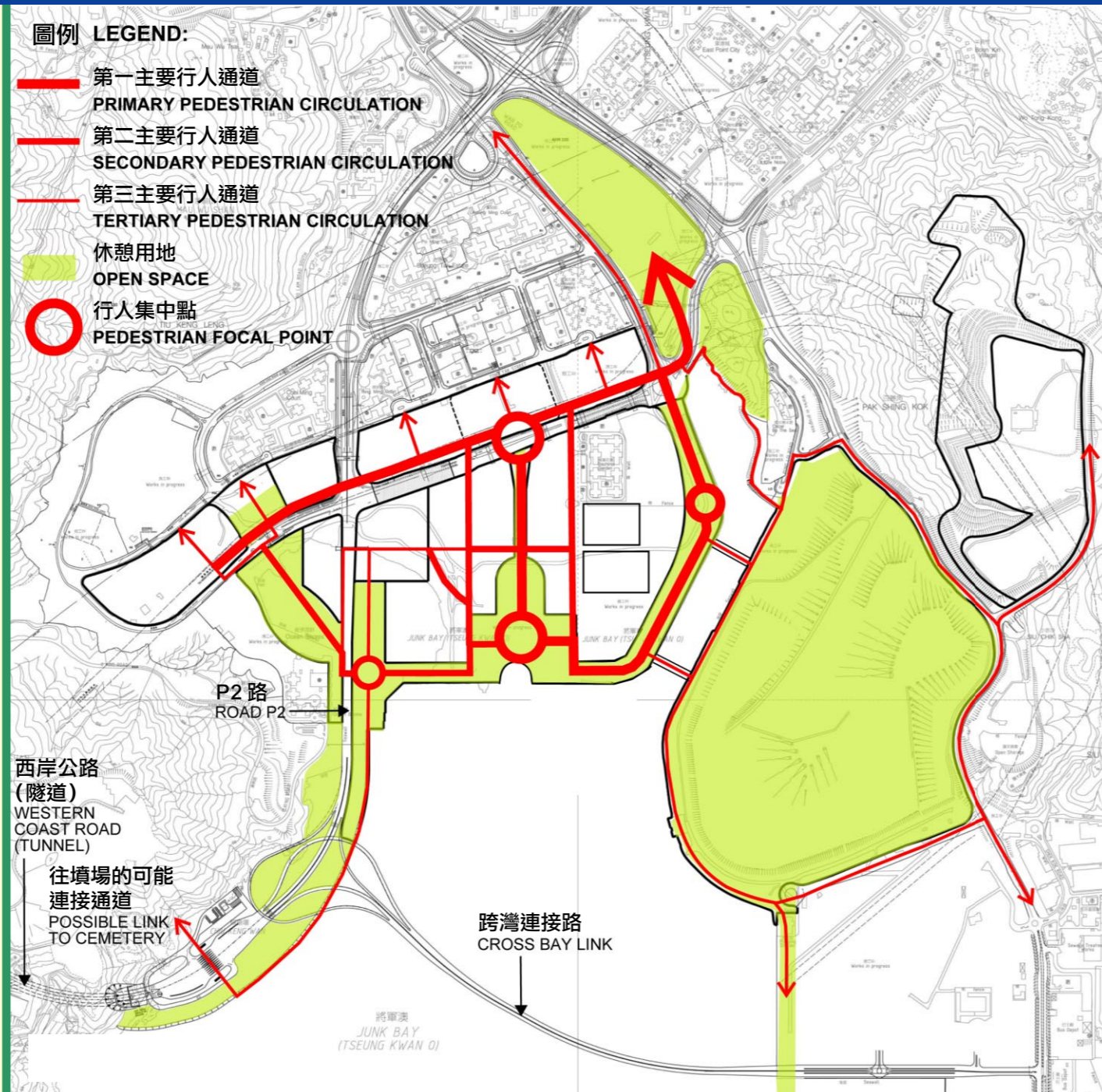
Circulation has been planned to achieve direct access and improve convenience between the various parts of the TKO area. Pedestrian and vehicular traffic has been segregated in the waterfront and riverine areas, which are designated as largely traffic-free zones, to provide safe and attractive environments for pedestrians. Feature bridges provide access across the eastern channel.

CYCLE TRACKS

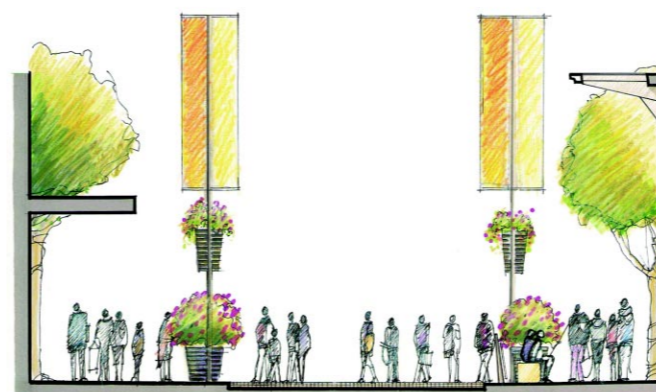
Cycle tracks are generally provided alongside roads and are separated from footpaths. Cycle parks are provided at strategic locations such as near MTR stations, public transport interchanges and near the waterfront area.

ROADS

- ❑ The Western Coast Road (WCR) will provide an additional link between TKO and Kowloon, through a tunnel. The eastern tunnel portal and a toll plaza are located on reclamation along the western shoreline of Junk Bay. The WCR connection to Road P2, fronting Ocean Shores, is depressed and decked to reduce traffic noise and enhance pedestrian linkage.
- ❑ The Cross Bay Link (CBL) is proposed as a feature bridge across Junk Bay. This will provide a bypass for traffic from the industrial areas on the SE side of TKO. Traffic volumes and associated noise through existing residential areas should be reduced.
- ❑ The Town Centre South area is served by local access roads, with the intention to avoid through-traffic. Traffic calming measures will be introduced to enhance pedestrian safety.
- ❑ Implementation timing for new road projects will take into account the pace of development in TKO and available resources.



特色行人橋橫跨東面水道
Feature pedestrian bridge over Eastern Channel



街道美化及行人專用區
Streetscape enhancement and traffic free pedestrian zones

交通

行人

行人通道網的規劃主要是提供一些走廊連接將軍澳各區，提高行人往來的方便。在海濱及河畔地區，行人與汽車會被分隔，而該地區被特定為無車地帶，給行人一個既安全又舒適的環境。此外，也會興建具特色的橋樑橫跨東面水道。

單車徑

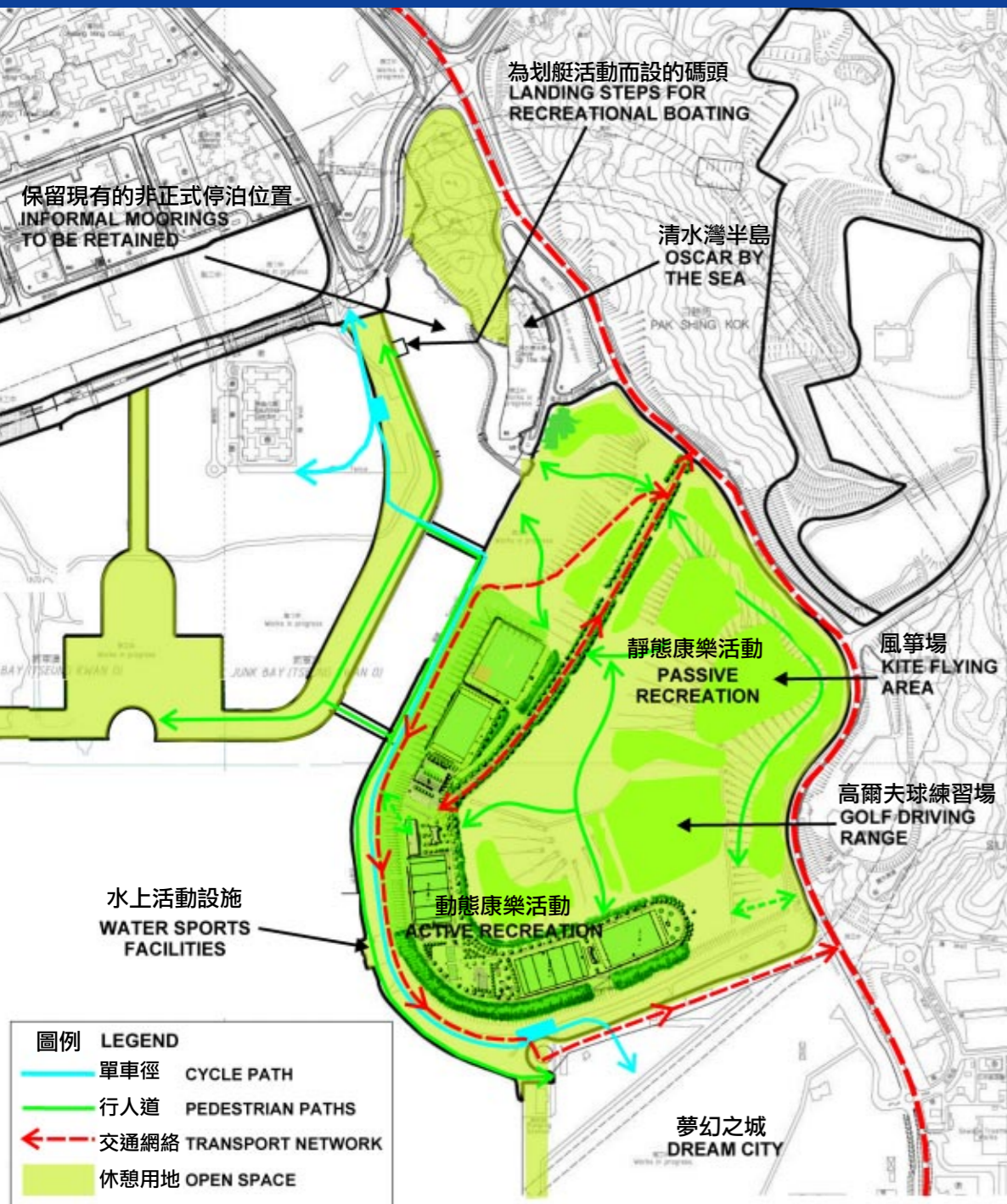
單車徑會沿路旁興建，與行人路分隔開，單車停泊處會設置在一些重要地點如毗鄰地鐵站，公共交通交匯處及海濱地區。

道路

- ❑ 西岸公路提供另一條隧道形式的幹道連接將軍澳及九龍市區，東面隧道口及收費廣場設於將軍澳西岸的填海區。與西岸公路連接的P2路，在維景灣畔前的路段會設計成被平台覆蓋低於地面的道路，目的在於減低交通噪音及提供更方便的行人通道
- ❑ 建議將跨灣連接路興建為一條特式大橋橫過將軍澳灣，為將軍澳東南部工業區的車輛提供一條繞道，減少行經現有住宅區的車輛
- ❑ 市中心南部的交通，主要依靠數條地區接駁路，目的是避免非往該區的交通穿過市中心南部。另外將會引入一些車速緩減措施以提高行人過路的安全
- ❑ 新道路工程的興建時間表將取決於將軍澳的發展步伐及資源狀況



跨灣連接路大橋的可能設計
Possible form of CBL bridge



RECREATIONAL OPPORTUNITIES

A water sports centre and boating facilities are proposed along the Landfill site. Active recreation (eg ball courts) will be located at the toe of the Landfill site whilst the remaining areas will provide a park environment for passive recreation (kite flying area, walking and cycling trails, etc). Other facilities, such as a golf driving range, grass ski slope, etc, could be considered. Private initiatives in bringing forward the implementation of innovative leisure and recreational development would be welcome.



划艇
Sea rowing



獨木舟 Canoeing



風帆
Sailing



賽龍舟
Dragon boat racing

康樂活動

沿堆填區擬建一所水上活動中心及一些划艇設施。動態康樂設施（如球場）將會設於堆填區的邊陲，而其餘的範圍將會用作靜態康樂設施（如風箏場、步行徑和單車徑等）。其他設施如高爾夫球練習場、人造滑草場也在考慮之列。我們歡迎私人公司參與發展富創意的消閑及康樂活動。

回應公眾關注，以孚眾望

- 降低調景嶺及市中心南部的人口密度
- 不再填海作房屋發展，西岸公路所需的填海範圍將會在設計時進行檢討，以盡量減少填海的需要
- 西岸公路會以隧道形式興建，減少填海範圍
- 利用現有土地作發展之用
- 在資源許可下，提供更多休憩用地和不同的消閑及社區設施，以滿足居民的需要
- 減少往市中心南部的交通以改善環境，而道路規劃亦會減少使用隔音屏障的需要，大部份海濱區域會規劃成為行人專區

ADDRESSING PUBLIC CONCERNS & MEETING PUBLIC ASPIRATIONS

- Population densities in Tiu Keng Leng and Town Centre South have been reduced.
- No further reclamation for housing development is proposed. Land required for the construction of the WCR will be reviewed during design to ensure the minimum requirement.
- WCR to be in tunnel to minimise reclamation.
- Land is already formed and readily available for development.
- Extensive open space and different types of leisure and community facilities will be provided as resources become available in meeting the needs of local residents.
- Reduced through-traffic along local roads will improve the environment of Town Centre South. Roads have been planned to minimise the need for noise barriers. The waterfront area will be a largely traffic free zone.



放風箏
Kite flying

概覽

概念圖則為將軍澳進一步發展訂立一個可持續發展的綱領，在土地用途以及規劃建議上均考慮了在公眾諮詢中所收集的意見及建議。這份概念圖則主要是：

- 透過降低發展密度及引入大規模的休憩網絡以提供‘呼吸空間’而建立優質生活環境
- 融合現有及新的發展地區以提升新市鎮的凝聚力
- 創造獨特的海濱和河畔區域，加上康樂設施和活動中心，以激發活力，使其成為新市鎮居民的集中地

這個發展計劃將令將軍澳脫穎而出，成為一個有獨特個性及兼享優質生活環境的新市鎮。



海濱公園 Waterfront Park

OVERVIEW

The Concept Plan presents a sustainable development framework for the further development of TKO. The land use concepts and planning proposals have taken into consideration the comments and suggestions received during public consultation. The Plan:

- Establishes a high quality living environment by adopting lower density development with provision of 'breathing spaces' through the introduction of an extensive open space network.
- Integrates the new and existing development areas and enhances cohesion of the New Town.
- Creates a distinctive waterfront and riverine district, with recreational facilities and activity nodes to stimulate vibrancy, which will become a focal gathering place for residents.

The development proposals will enable TKO to emerge as a New Town of distinctive character and high quality living environment.

你的意見

歡迎公眾在二零零四年二月二十九日前表達對這份概念圖則的意見，並郵寄至：

九龍尖沙咀東部麼地道 77 號華懋廣場 1213 室

拓展署新界東拓展處

或傳真至 2721 8630

或電郵至 tsli@tdd.gov.hk

如有任何查詢，

請致電 2301 1375

YOUR VIEWS

Your views on the Concept Plan are welcome. Please forward your comments to:

Territory Development Department
NT East Development Office
Suite 1213 Chinachem Golden Plaza
77 Mody Road, Tsim Sha Tsui,
Kowloon

Or by fax to 2721 8630

Or by e-mail to tsli@tdd.gov.hk

before 29 February 2004

For enquiry, please call 2301 1375