

2023 年 1 月 31 日
討論文件

立法會發展事務委員會

將軍澳第 137 區及相關近岸填海－ 初步發展大綱圖

目的

本文件向委員簡介「重新規劃將軍澳第 137 區的規劃及工程研究－可行性研究」（「規劃及工程研究」）所建議的將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區對出造地建議的初步發展大綱圖。

背景

2. 將軍澳第 137 區位於將軍澳創新園以南，為一幅具規模的已平整土地，佔地約 80 公頃。當中大部分的土地現時用作臨時填料庫，貯存公眾填料，供填海時重用。隨着預期出現的填海工程逐步吸納將軍澳第 137 區的公眾填料，我們認為應把握此契機，重新規劃將軍澳第 137 區，以善用土地。

3. 按《2022 年施政報告》，將軍澳第 137 區將會發展為一個以房屋用途為主的新社區，提供約 50 000 個房屋單位。除現有道路網絡外，《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》（《策略性研究 2030+》）建議興建「將軍澳－油塘隧道」及「將軍澳線南延線」，以服務該區。與此同時，我們已檢視並物色合適的地點以容納現時位於將軍澳第 137 區的公共設施以及其他服務有關區域和需設置於臨海位置的公共設施。根據「規劃及工程研究」的建議，我們已制訂將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區對出造地建議的初步發展大綱圖（圖 1），其主要特色詳述於下文各段。

初步發展大綱圖

將軍澳第 137 區 — 新社區

4. 為了善用此幅罕有、具規模及已平整的市區土地，我們計劃把將軍澳第 137 區發展為一個新社區。以最高住用地積比率 7.5 計算，區內可提供約 50 000 個房屋單位，供 135 000 人居住。按 70:30 的公私營房屋比例，區內可提供約 34 500 個公營房屋單位及 15 500 個私人住宅單位。作為短中期的其中一個主要房屋供應來源，首批約 34 000 人最快可於 2030 年遷入，當中涉及約 12 600 個單位。

5. 為建設一個配套完善的社區，我們亦會於將軍澳第 137 區提供所需的土地，以提供零售及商業設施、政府、機構或社區用地、康樂及休憩用地以及基建設施。發展參數參考並反映了《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》中社會對擁有更寬敞及優質居住空間的願景。在制訂土地用途時，我們以較大的單位面積（公私營房屋單位面積均按改善居住空間的考量增加 10%）及更高的休憩用地土地比率（每人 3.5 平方米相對於現時的每人 2 平方米）為規劃基礎。我們正考慮提供的政府、機構或社區設施，包括醫療及社福設施、學校、社區會堂、公共運輸交匯處、體育中心和游泳池場館等。因應該區位處於海旁，我們將採用階梯式建築物高度輪廓，建築物高度將由東北至西南朝海旁方向逐步遞減。道路和發展用地的佈局亦會順應盛行風向，使景觀及通風更佳。

6. 視乎《策略性研究 2030+》的公眾諮詢及擬議「將軍澳線南延線」的詳細設計，較高密度的房屋發展將會圍繞擬設置於將軍澳第 137 區中央範圍的鐵路站。擬議的鐵路站將位於大部分居民（超過三分之二的規劃人口）的 500 米步行距離之內。擬議鐵路站附近會設有社區公園和地區文娛及商業設施，成為將軍澳第 137 區的主要活動中心，提供優質的公共空間供居民購物及休閒娛樂。道路將設於內陸，以善用海旁一帶提供連貫的海濱長廊及優美的綠化休憩空間供公眾享用。在制訂土地用途時，我們亦會推動綠色出行，鼓勵居民以步行或騎單車等模式出行。

7. 為提供土地以興建房屋和配套設施，將軍澳第 137 區所需要的可發展土地為 101 公頃，當中包括於現有躉船港池及沿海

岸線填海約 20 公頃。我們認為此填海規模合適，既能夠配合規劃人口，亦不會影響位於西面的航道。將軍澳第 137 區的初步發展大綱圖、城市規劃與設計框架和效果圖分別載於圖 2 至圖 4。將軍澳第 137 區的主要發展參數載於附件 A。

8. 在對外及對內連接方面，「將軍澳南延線」將會為將軍澳第 137 區提供鐵路運輸服務。該區亦會同時配以最新擬議興建的對內及對外道路網絡，當中包括「將軍澳－油塘隧道」。視乎下文第 14 段所述的進一步研究，如「將軍澳線南延線」以重鐵形式從現有的鐵路網絡通過位於將軍澳創新園對出海底的隧道延伸至將軍澳第 137 區（如圖 1 中所示），有關當局可能需於將軍澳創新園對出填海約 2 公頃（視乎進一步設計），以提供一小片土地保護在進入水底前的一小段鐵路走線。

將軍澳第 132 區對出造地建議 — 公共設施

9. 為配合將軍澳第 137 區的房屋發展，我們建議於將軍澳第 132 區對出以填海和削坡方式提供約 25 公頃土地，以容納兩個現時位於將軍澳第 137 區的公共設施和四個有特定地域要求的公共設施。這些設施均需設置於臨海位置以便利日常運作。除了兩個須由將軍澳第 137 區重置的公眾填料轉運設施和混凝土配料廠外，我們將於將軍澳第 132 區對出的新造土地上設置具重要策略性的電力設施以提升香港通過區域合作輸入零碳能源的能力，以及達到在 2035 年前把碳排放量從 2005 年水平減半的減碳目標及於 2050 年前實現碳中和。我們亦建議建設一個建築廢料處理設施、一個廢物轉運站及一個海上垃圾收集站，以服務區域東包括將軍澳。我們將會在進行詳細評估時再優化用地需求和佈局設計。附件 B 表列了上述公共設施的設置或重置需要。

10. 就地點而言，將軍澳第 132 區對出新造土地，位於相對偏僻的地方，與將軍澳最近的住宅發展約有 1 公里的緩衝距離。由於進出這些公共設施的車輛可直接通往「將軍澳－藍田隧道」，往返九龍的車輛並不會經過將軍澳新市鎮現有的道路網絡，大大減低對當區居民可能造成的滋擾。

11. 由於將軍澳第 132 區對出土地只會興建數幢約 20 米至 60 米高的低矮構築物／建築物，視乎詳細設計，該區的發展密度將

會大致偏低，我們亦會盡可能考慮垂直綠化，以令建築物與周邊環境盡量協調。

未來路向

12. 在制訂初步發展大綱圖的過程中進行的概括性技術評估（包括交通、排水、排污及環境等）已確立有關擬議發展的可行性，並且沒有不可克服的問題。於徵詢立法會發展事務委員會的意見後，我們將於 2023 年年初徵詢西貢區議會的意見。

13. 土木工程拓展署及規劃署其後會進行詳細評估（包括環境影響評估），敲定發展方案，以進行土地改劃工作。根據目前的計劃，我們期望於 2025 年開展將軍澳第 137 區的工程及將軍澳第 132 區對出的填海工程，以期讓首批居民於 2030 年遷入將軍澳第 137 區。

14. 與此同時，運輸及物流局正就《策略性研究 2030+》進行公眾諮詢。運輸及物流局會參考收集到的公眾意見以及其他相關因素，審慎考慮最合適的模式推展擬議的「將軍澳線南延線」及「將軍澳—油塘隧道」。該局期望於 2023 年第四季就擬議鐵路延線及隧道以及其他項目制訂更詳細的走綫以及初步推展時間表等。

徵詢意見

15. 我們歡迎委員就將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區對出造地建議的初步發展大綱圖提出意見。

發展局

土木工程拓展署

規劃署

2023 年 1 月

將軍澳第 137 區的主要發展參數

可發展土地面積（大約）	101 公頃
單位數目（大約） - 公營 - 私人	50 000 個 34 500 個 15 500 個
房屋組合 - 公營 - 私人	70% 30%
住用地積比率 - 公營 - 私人	6.5 至 7.5 倍 4.0 至 6.0 倍
建築物高度 - 公營 - 私人	主水平基準以上 180 米至 200 米 主水平基準以上 120 米至 175 米
單位平均面積 - 公營 - 私人	55 平方米 82.5 平方米
總規劃人口（大約） - 公營 - 私人	135 000 93 000 42 000
所提供的休憩用地	每人 3.5 平方米

於將軍澳第 132 區重置現時位於將軍澳第 137 區的公共設施或設置有特定地域要求的公共設施

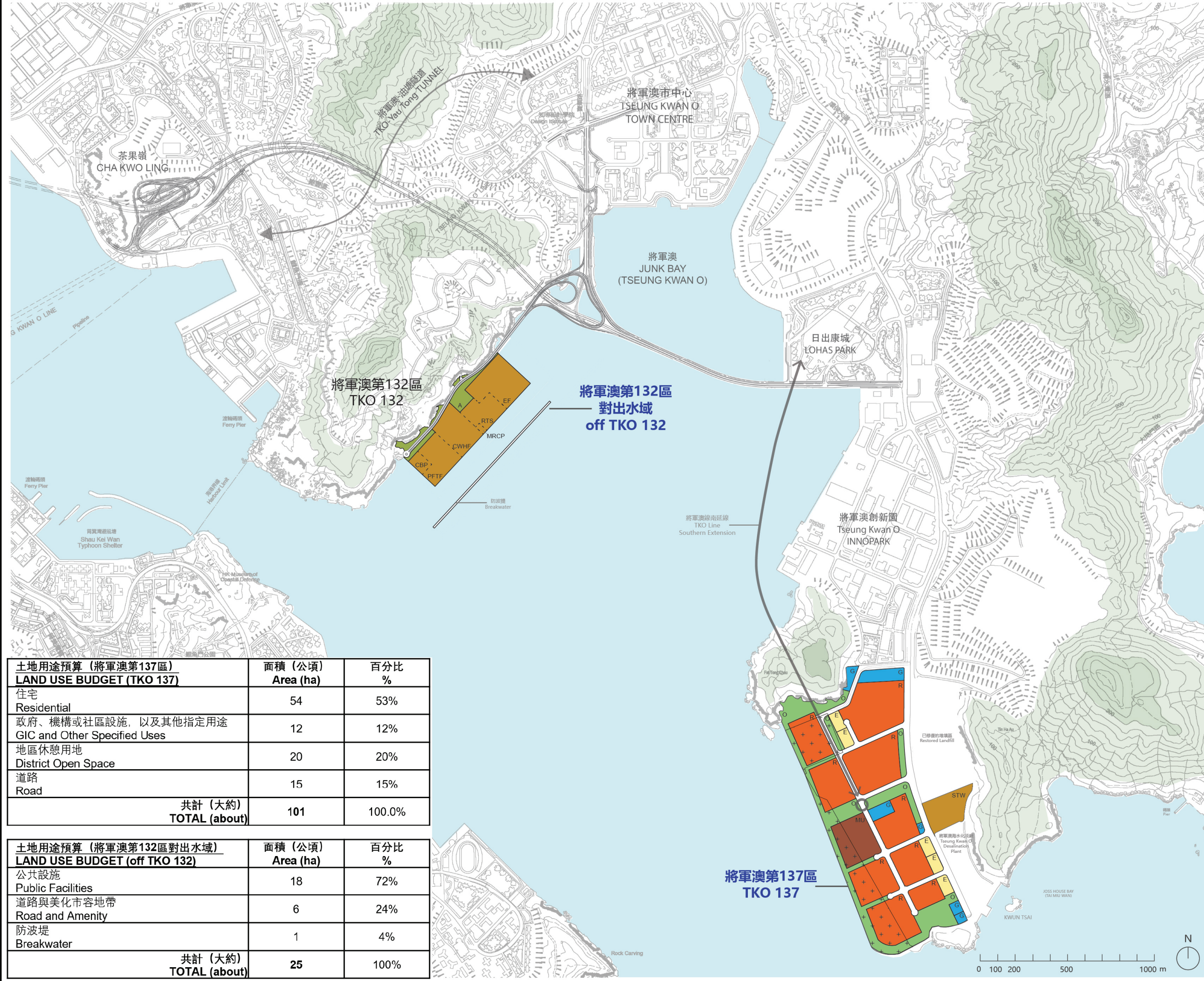
重置現時位於將軍澳第 137 區的公共設施

	設施	地域要求／選址考量	臨海要求
1	公眾填料轉運設施	將軍澳第 137 區臨時填料庫現時用於接收及貯存本港東面產生的公眾填料，以轉運到合適的項目作重用。將軍澳第 137 區將會發展。雖然未來香港的填海工程會大幅降低貯存公眾填料的需要，我們仍有需要於一個臨海的位置，保留一個規模較小的設施，以接收及轉運於 本港東面（包括將軍澳區） 產生的公眾填料。	需設置於臨海位置，以通過水路轉運接收的公眾填料，以供合適的項目重用。
2	混凝土配料廠	擬議設於將軍澳第 137 區的臨時混凝土配料廠計劃於 2029 年停止運作。由於混凝土材料混合後會在一段短時間內凝固，故必須及時由混凝土車運往 東九龍及新界東（包括將軍澳區） 的建築工地，以免影響混凝土成品的質量。因此我們有需要於附近永久重置一所混凝土配料廠。	為便利混凝土配料廠的運作，臨海用地可提供水路運送製造混凝土的各種材料，從而減低陸路交通的壓力。

設置有特定地域要求的公共設施

	設施	地域要求／選址考量	臨海要求
3	電力設施	<p>電力設施內有接收電力及變電的設施，屬重要的策略性基礎設施，以提升香港通過區域合作輸入零碳能源的能力，以及達到在 2035 年前把碳排放量從 2005 年水平減半的減碳目標及於 2050 年前實現碳中和。</p> <p>將軍澳第 132 區鄰近兩間電力公司現有電網位於將軍澳及港島東計劃的接駁點，可以較短距離連接兩電的供電系統，故將軍澳第 132 區為設置電力設施的理想地點。</p>	需設置於臨海位置以供海底電纜登陸。
4	建築廢料處理設施	新界東南堆填區擴建部分將在居民遷入將軍澳第 137 區前關閉。我們有需要設置建築廢料處理設施，以接收、處理及大批轉運由 區域東（包括將軍澳區） 所產生的建築廢物至堆填區處理。	需設置於臨海位置以使用躉船大批轉運混雜建築廢物至堆填區處理。
5	廢物轉運站	現時 區域東（包括將軍澳區） 並沒有專屬的廢物轉運站。按臨時安排，這些地區所產生的都市固體廢物現時會運送至位於港島東、西九龍及沙田的廢物轉運站處理。由於這三個廢物轉運站已達其運載能力上限，我們有需要設置廢物轉運站，以服務區域東（包括將軍澳區）內現有及未來發展。	需設置於臨海位置，以便利都市固體廢物在經壓縮並裝進密封貨櫃後，通過水路轉運至廢物處理設施。
6	海上垃圾收集站	由於茶果嶺的用地將發展成為海濱長廊的一部分，我們建議把現時該處的海上垃圾收集站重置於 本港東面	需設置於臨海位置，以便船隻卸下所收集的垃圾。

	設施	地域要求／選址考量	臨海要求
		的另一個選址，以服務東部水域。重置於鄰近廢物轉運站的選址亦可在營運上產生協同效應。	



土地用途 LAND USE

- R 住宅 Residential
- MU 混合用途 Mixed Use
- G 政府設施 Government
- E 教育 Education
- STW 污水處理廠 Sewage Treatment Works
- EF 電力設施 Electricity Facilities
- RTS 廢物轉運站 Refuse Transfer Station
- CWHF 建築廢物處理設施 Construction Waste Handling Facilities
- MRCP 海上垃圾收集站 Marine Refuse Collection Point
- CBP 混凝土配料廠 Concrete Batching Plant
- PFTF 公眾填料轉運設施 Public Fill Transfer Facility
- O 休憩用地 Open Space
- A 市容美化用地 Amenity
- + + 擬議填海 Proposed Reclamation
- 道路 Road

圖例 LEGEND

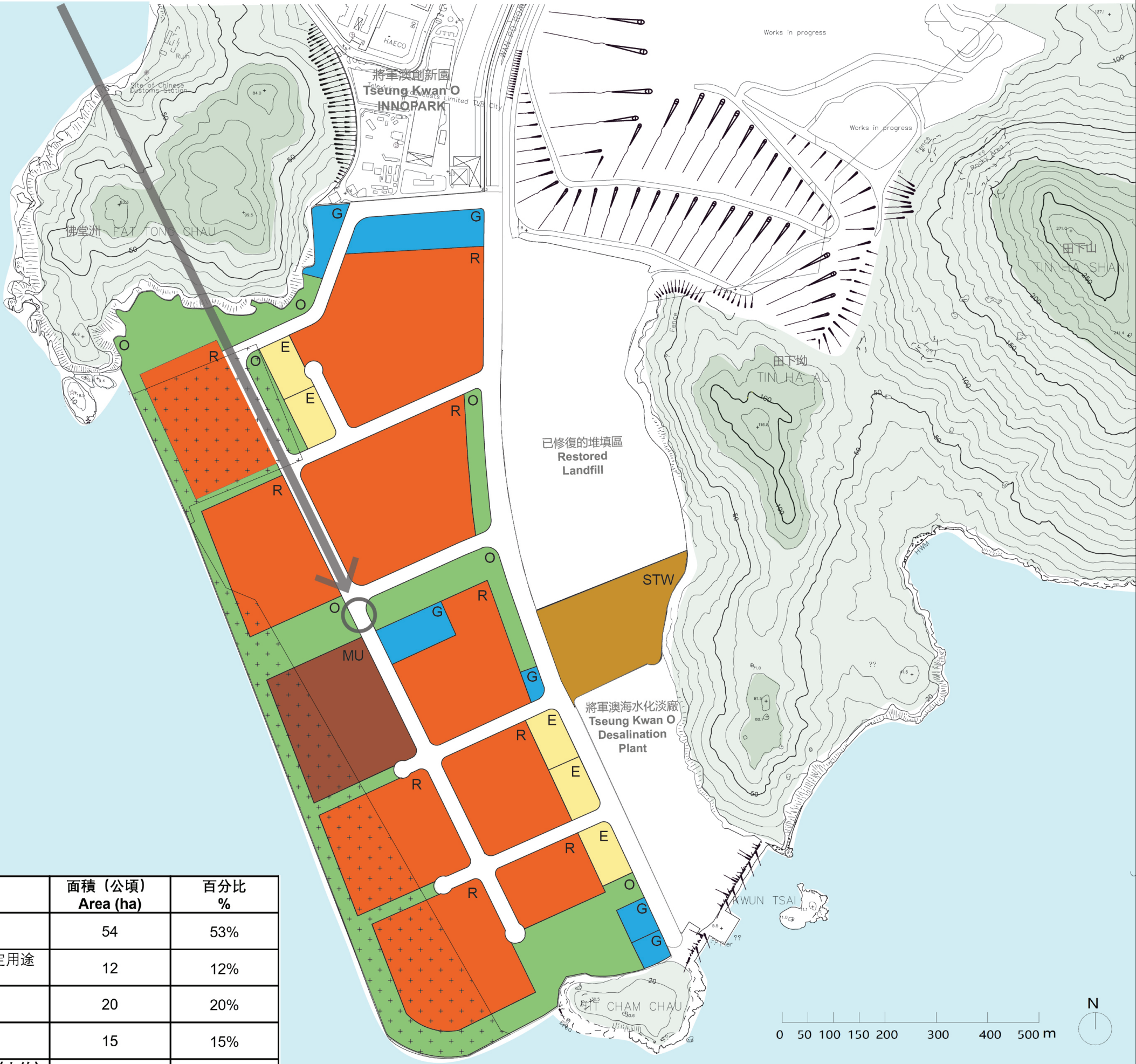
- ↔ 將軍澳-油塘隧道 (為《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》涵蓋) Tseung Kwan O - Yau Tong Tunnel (Subject to RMR2030+ Study)
- ↔ 將軍澳線南延線 (海底/地底隧道) (為《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》涵蓋) Tseung Kwan O Line Southern Extension (Underwater/Underground Tunnel) (Subeject to RMR2030+ Study)
- 擬議鐵路站 (為《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》涵蓋) Proposed Railway Station (Subject to RMR2030+ Study)
- * 擬議鐵路站站位僅供參考。
The location for proposed railway station is for reference only

土地用途預算 (將軍澳第137區) LAND USE BUDGET (TKO 137)	面積 (公頃) Area (ha)	百分比 %
住宅 Residential	54	53%
政府、機構或社區設施, 以及其他指定用途 GIC and Other Specified Uses	12	12%
地區休憩用地 District Open Space	20	20%
道路 Road	15	15%
共計 (大約) TOTAL (about)	101	100.0%

土地用途預算 (將軍澳第132區對出水域) LAND USE BUDGET (off TKO 132)	面積 (公頃) Area (ha)	百分比 %
公共設施 Public Facilities	18	72%
道路與美化市容地帶 Road and Amenity	6	24%
防波堤 Breakwater	1	4%
共計 (大約) TOTAL (about)	25	100%

圖則一 Plan 1
初步發展大綱圖 - 概況
Preliminary Outline Development Plan - Overview

土地用途預算 (將軍澳第137區) LAND USE BUDGET (TKO 137)	面積 (公頃) Area (ha)	百分比 %
住宅 Residential	54	53%
政府、機構或社區設施, 以及其他指定用途 GIC and Other Specified Uses	12	12%
地區休憩用地 District Open Space	20	20%
道路 Road	15	15%
共計 (大約) TOTAL (about)	101	100.0%



土地用途 LAND USE

- R 住宅 Residential
- MU 混合用途 Mixed Use
- G 政府設施 Government
- E 教育 Education
- STW 污水處理廠 Sewage Treatment Works
- O 休憩用地 Open Space
- + + 擬議填海 Proposed Reclamation
- 道路 Road

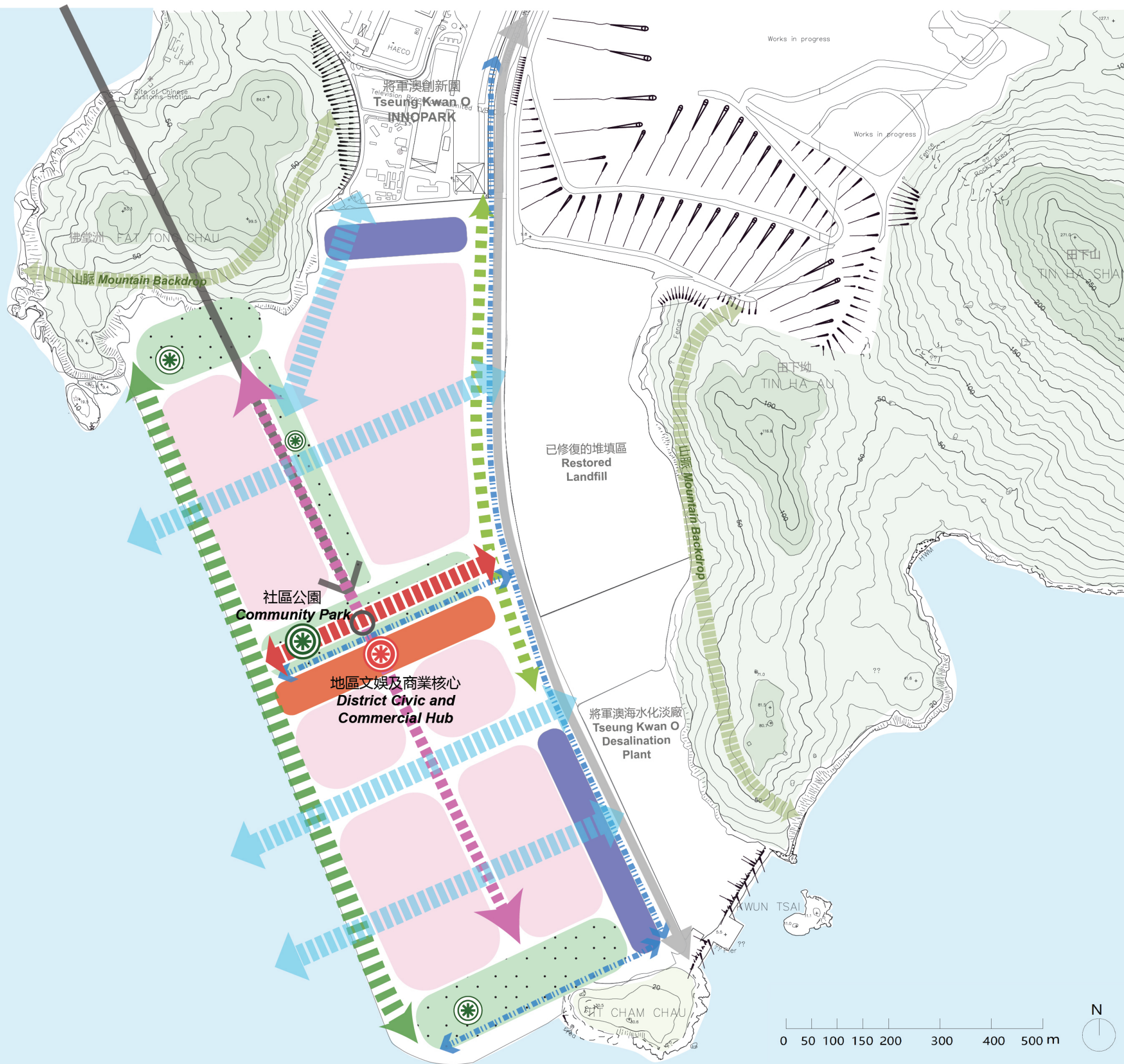
圖例 LEGEND

- ↔ 將軍澳線南延線 (海底/地底隧道) (為《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》涵蓋) Tseung Kwan O Line Southern Extension (Underwater/Underground Tunnel) (Subject to RMR2030+ Study)
- 擬議鐵路站 (為《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》涵蓋) Proposed Railway Station (Subject to RMR2030+ Study)

* 擬議鐵路站站位僅供參考。
The location for proposed railway station is for reference only

圖則二 Plan 2

將軍澳第137區初步發展大綱圖
Preliminary Outline Development Plan -TKO Area 137



圖例 LEGEND

- 文娛及商業發展區域
Civic and Commercial Development Area
- 住宅區域
Residential Area
- 發展緩衝區域
Buffer Area
- 休閒及康樂區域
Leisure and Recreation Area
- 市鎮行人大道/主要觀景廊/風道
Townscape Boulevard /Key Visual Corridor/Breezeway
- 活動走廊
Activity Corridor
- 觀景廊/風道
Visual Corridor/Breezeway
- 主要綠色走廊
Key Green Spine
- 次要綠色走廊
Secondary Green Spine
- 山脈
Mountain Backdrop
- 區內幹道
District Distributor
- 單車徑
Cycling Track
- 主要活動中心
Key Focal Point
- 綠色節點
Green Node
- 擬議鐵路站 (為《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》涵蓋)
Proposed Railway Station (Subject to RMR2030+ Study)
- 將軍澳線南延線 (海底/地底隧道) (為《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》涵蓋)
Tseung Kwan O Line Southern Extension (Underwater/Underground Tunnel) (Subject to RMR2030+ Study)

* 擬議鐵路站位僅供參考。
The location for proposed railway station is for reference only

圖則三 Plan 3

將軍澳第137區城市規劃與設計框架
Planning and Urban Design Framework of TKO Area 137



效果圖 - 將軍澳第137區
Artistic Impression – TKO 137