

將軍澳第137區及第132區對出 經優化的造地建議

目的

本文件向西貢區議會匯報將軍澳第137區及第132區對出經優化的造地建議，並就建議發展大綱圖、《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號S/TKO/30》的擬議修訂，以及擬議填海及基礎設施工程徵詢議員的意見。

最新發展

2. 2023年年初，發展局聯同土木工程拓展署（土拓署）及規劃署為第137區及第132區制訂了初步發展大綱圖，並就此諮詢立法會發展事務委員會及西貢區議會。在過程中，項目團隊出席了多場居民諮詢會，並約見了各地區持份者，與超過三十多個團體會面（包括多個將軍澳屋苑的業主委員會代表、屋苑代表、地區人士、村民代表及關注組等），聽取地區意見。我們在地區諮詢收集到的意見寶貴亦多元，包括有支持發展第137區以增加房屋供應，並就交通配套設施提出關注；亦有關注第132區對出的填海工程範圍以及公共設施未來營運時的潛在環境影響。去年5月，我們去信西貢區議會，總結地區意見和作出回應，以及交代項目進度和下一步工作（載於附件一）。

3. 經考慮西貢區議會、地區人士及居民所表達的關注及作出的務實建議，我們在最新的造地建議提出以下七個優化項目：

- (一) 為減少第132區對出的填海工程範圍以及公共設施未來營運時的潛在環境影響，我們現建議把設置於第132區地上的公共設施由六項減至五項¹，即不再設置海上垃圾收集站；
- (二) 為縮減第132區的填海規模，透過優化五項公共設施的作業安排、改善土地布局以及適量削坡提供部分土地，我

¹ 五項公共設施包括電力設施、建築廢物處理設施、公眾填料轉運設施、廢物轉運站及混凝土廠。

們現在將第 132 區的造地²規模縮減，由原來約 25 公頃縮減百分之二十至約 20 公頃；

- (三) 我們會在第 137 區擬議鐵路站附近預留一幅土地興建政府綜合大樓，除原有建議的設施外（例如游泳池、體育館、社區會堂及醫療設施等），因應地區意見，大樓內亦會加設公眾街市，以服務區內及將軍澳東南附近居民；
- (四) 為提前落實早年規劃的「將軍澳第 72 區休憩用地」（即調景嶺公園），讓居民盡早享用康體設施，我們會將調景嶺公園的建造工程納入第 137 區和第 132 區發展項目內；
- (五) 我們會改善調景嶺及鯉魚門之間的行人連接，包括興建將藍公路花園至第 132 區之間的行人路（見圖 1c 以黃色標示的部分），並同時研究優化第 132 區及鯉魚門之間的連接及走線，供遊人遠足，加強區內古蹟旅遊景點的吸引力；
- (六) 我們會研究以山徑連接第 137 區的海濱長廊與清水灣郊野公園的可行性以及其詳細走線，以提升附近自然景區的暢達性；及
- (七) 我們會研究開放位於第 137 區東南端近鐵簕洲的現有碼頭³供公眾使用，以加強新社區的水路連接，亦釋放西貢外島（例如東龍洲及果洲群島等）的康樂發展潛力。

擬議發展大綱圖

4. 第 137 區及第 132 區擬議發展大綱圖（圖 1a 至 1c）的主要內容如下：

第 137 區－海濱新社區

5. 第 137 區現時的面積約為 80 公頃。為了更有效地善用此幅具規模並已平整的土地，我們會於現有的躉船港池及沿海岸線填海約 20 公頃，通過拉直該區現時不規則的海岸線為發展提供合理邊界。將填海及於佛堂洲進行平整所得的土地計算在內後，第 137 區將可提供約 103 公頃的土地，預計可承載約 50 000 個房屋單位以及相關的配套設施。第 137 區的主要發展參數載於附件二。

² 就第 132 區而言，造地所指的是我們通過填海以及適量削坡所得的土地。

³ 該碼頭現時為土拓署的爆炸品卸貨碼頭。該碼頭將在第 137 區人口遷入前停止運作。

6. 作為將軍澳新市鎮的延伸部分，我們的目標是將第 137 區發展成為一個綠色宜居、配套完善以及交通便利的海濱新社區。因此，不論在城市規劃與設計及發展布局上，抑或在配套設施的規劃上，我們都是以構建一個以人為本的社區為主軸。第 137 區的建議發展大綱圖載於圖 1a 及 1b，其主要特色如下－

- (a) **綠色宜居** — 為構建一個綠色宜居的社區，在制訂土地用途時，我們參考並反映了《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，以較大的單位面積及更高的人均休憩用地面積⁴為規劃基礎。在發展布局上，我們以「將軍澳線南延線」的擬議新車站一帶為主要活動中心，大部分住宅用地位處擬議新車站和公共運輸交匯處 15 分鐘的步行距離範圍內，並以全天候行人網絡接駁，讓居民生活更方便及易行。為推動綠色出行，我們亦同時規劃了完善的行人及單車徑網絡。不少持份者期望政府可以藉著推展有關發展的契機，進一步優化將軍澳的社區環境。我們會善用海旁一帶，在第 137 區提供一條全長約 1.4 公里的海濱長廊及約 19 公頃的休憩用地供公眾享用。因應此區位處海旁，第 137 區未來的發展會採取朝海旁方向逐步遞減的階梯式建築物高度輪廓。發展用地和道路的布局亦會順應通風廊及盛行風向。有關的效果圖載於圖 2；
- (b) **配套完善** — 區內將提供各類型的社區設施、多元的零售及商業設施、休憩用地以及其他基建設施。如上文第 3 段所述，擬議鐵路站附近的一幅土地會預留作興建政府綜合大樓，提供包括游泳池、體育館、社區會堂、公眾街市及醫療設施等。第 137 區的北端亦會設有另一座體育館，區內亦會興建中小學以及其他社區設施。另外，位處於臨海近擬議鐵路站的一幅規劃作商業／住宅發展的土地會在低層提供包括零售及餐飲等在內的商業設施。各幅住宅用地亦同樣會容許在低層設置商業設施（例如零售及餐飲等），以滿足居民的日常需要；及
- (c) **交通便利** — 為配合第 137 區的發展，運輸及物流局於去年年底公布的《香港主要運輸基建發展藍圖》（《藍圖》）建議興建「將軍澳線南延線」及「將軍澳－油塘隧道」，為未來第 137 區的居民提供便捷及高效的集體運輸系統，並優化將軍澳的對外連接。《藍圖》亦指出，透過提升信號系統及增加列車數目，將軍澳線的班次和最高

⁴ 公營房屋單位及私人住宅單位的面積均按改善居住空間的考量增加 10%；而休憩用地土地比率則由現時的每人 2 平方米提高至每人 3.5 平方米。

載運量可以同時應付往來寶琳站方向的乘客量，以及增加往來康城站／第 137 區的班次，以滿足將軍澳區長遠發展所產生的運輸需求。此外，第 137 區內亦已預留位置設立兩個公共運輸交匯處，為市民提供包括巴士及公共小巴等在內的其他出行選擇。

第 132 區對出新造土地 — 社區所需的公共設施

7. 根據去年年初公布的發展計劃，為配合第 137 區的發展，我們建議於第 132 區對出海面填海造地約 25 公頃，以遷置兩項現於第 137 區運作的設施（分別為公眾填料轉運設施及混凝土廠），並容納四項同樣有特定地域要求兼且需使用臨海位置和日常運作依賴水路運輸的設施（分別為廢物轉運站、海上垃圾收集站、電力設施及建築廢物處理設施）。如上文第 3 段所述，我們現在不再建議於第 132 區對出設置海上垃圾收集站。有關範圍的公共設施由六項減至五項，距離最近屋苑約 1 公里或以上，計入填海和適量削坡的造地面積亦由約 25 公頃減至約 20 公頃，各項公共設施的主要發展參數以及第 132 區對出造地建議的建議發展大綱圖分別載於**附件三**以及**圖 1a 及 1c**。以地域計，除具重要策略性的電力設施外，另外四項公共設施將會主要服務包括將軍澳在內位於東面的區域。

8. 為回應地區對擬建公共設施未來營運情況的關注，我們在去年四月邀請了西貢區議會議員到現有位於大埔的混凝土廠及柴灣的廢物轉運站考察。從上述設施現時的營運情況可見，儘管上述設施鄰近住宅發展（兩項設施分別距離最近的屋苑約 50 米及 280 米，較第 132 區五項設施距離最近屋苑約 1 公里或以上為近），設施營運者目前所採取的一系列環境緩解措施均能有效減低對附近居民造成的影響。各相關的政策局／部門會參照有關運作規範及模式，要求將來的營運者減低設施在未來營運時對社區的影響。部分公共設施亦屬《環境影響評估條例》（《環評條例》）附表 2 下的指定工程項目，相關政策局／部門將會適時向環境保護署（環保署）申請環境許可證，並按指明的條件建造和營運。

9. 在交通方面，現時進出第 137 區臨時填料庫及臨時混凝土廠的泥頭車及混凝土攪拌車會駛經將軍澳新市鎮現有的道路網絡。我們建議於第 132 區對出的臨海位置設置這些設施，可以改善有關情況。造地建議如獲落實後，我們將興建新的接駁道路（見**圖 1c**以黃色標示的部分），讓進出這些設施的車輛往返九龍時可直接通往「將軍澳－藍田隧道」，而不需要經過將軍澳新市鎮現有的道路網絡，在很大程度上會減低將軍澳市中心路面（尤其是將軍澳跨灣大橋及日出康城以南的環澳路）的交通流量。

10. 我們理解區內居民希望盡量縮減第 132 區對出填海規模的意願，並積極作出了以下的考慮及回應，以平衡包括公共設施運作需要、地區意見、潛在的環境影響、技術可行性、工程成本效益以及工程時間表等各個因素：

- (i) 如上文第 3 段所述，我們已透過優化各項設施的作業安排、改善土地布局以及通過向西北邊的山體削坡，將新造土地向山體推入約 30 米，把第 132 區對出的造地規模由原來約 25 公頃縮減百分之二十至約 20 公頃。有意見可能會認為只要透過更大規模的削坡，便可輕易地進一步減少填海範圍。然而，雖然削坡某程度上減少填海範圍，但因技術限制及造價考慮，始終不能完全取代填海。我們分析了不同削坡規模所需的挖掘工作及工程費用，最終認為現時提出的方案最能平衡各項因素。如進一步將新造土地推入山體，相關挖掘工作及工程費用會不符比例地大幅上升。舉例來說，若我們將新造土地向山體推入約 55 米（即比現時再多 25 米），相關工程費用粗略估計達 35 億元（按 2024 年 9 月價格計算），比現時我們提出的方案高出大約兩成，而削坡的施工期亦需要延長至少兩年。
- (ii) 有意見認為應將部分公共設施遷入岩洞。我們已聯同各相關政策局／部門一同詳細評估此建議的可行性，考慮的各個因素包括設施運作安排、臨海要求、投入運作的時間表以及工程開支效益等。就第 132 區對出的造地項目而言，由於需興建的公共設施均須設置於臨海位置，即使我們將設施分拆，將部分遷入岩洞，我們仍無可避免需要填海，以設置碼頭供船隻停泊、提供臨海作業用地或興建穿梭碼頭和岩洞之間的道路。換句話說，將部分設施遷入岩洞不但未能有效減少填海規模，反而會進一步擴大作業範圍，亦牽涉較高的成本及需較長的時間推展。以廢物轉運站為例，將廢物轉運站部分設施遷入岩洞的造地費用粗略估計高達 25 億元（按 2024 年 9 月價格計算），比我們現時提出的造地方案粗略估計約 4 億元高出大約五倍，交付土地的時間亦會推遲至少兩年。此外，營運岩洞設施需要額外經常性開支，以操作、維修及保養岩洞的通風及照明系統等。繼續以廢物轉運站為例，如遷入岩洞的話，未來每年因營運岩洞需承擔的額外經常性開支粗略估計約為 2,500 萬元。若將混凝土廠、公眾填料轉運設施及建築廢物處理設施亦分別遷入

岩洞⁵，以每項設施計，工程造價粗略估計會分別增加約 11 億元至約 50 億元不等，而每年需額外承擔的經常性開支亦會增加約 1,300 萬元至約 6,000 萬元，交付土地的時間亦會大幅度被推遲。經考慮後，我們認為就第 132 區對出的造地項目而言，發展岩洞在現階段並不是可行的選項，既不符合成本效益，亦未能夠配合各項設施投入運作的時間表。

11. 在建築物高度方面，第 132 區對出的新造土地上只會興建數幢低矮的構築物／建築物（建築物高度限制為主水平基準以上約 35 米至 70 米）。換言之，該區的發展密度會大致偏低。在詳細設計階段，相關的政策局／部門亦會考慮垂直綠化等措施，進一步優化此區的視覺景觀。

技術評估及環境影響評估

12. 在制訂建議發展大綱圖的過程中進行的詳細技術評估（包括運輸及交通、排水、供水、排污、環境及空氣流通等範疇）已確立有關擬議發展的技術可行性，並且確立發展不會引起不可接受的潛在影響。

13. 第 137 區及第 132 區對出的造地項目屬《環評條例》下的指定工程項目。我們正在按環保署於 2023 年年中發出的環境影響評估（環評）研究概要為項目進行環評，評估項目所產生的潛在環境影響，並為其制定適當的緩解措施。根據環評的初步結果顯示，有關擬議發展所產生的潛在環境影響屬可接受的水平。我們將按《環評條例》的規定，爭取在今年內向環保署提交環評報告以供審批。

《將軍澳分區計劃大綱核准圖》的擬議修訂

14. 現時第 137 區一帶在《將軍澳分區計劃大綱核准圖》（大綱圖）上主要劃為「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶。為推展計劃，我們現建議修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/30》（圖 3a 及 3b），根據建議發展大綱圖將各幅發展用地劃為合適的土地用途地帶及訂定發展限制。有關土地用途地帶的主要建議如下：

⁵ 正如我們於 2023 年年初就初步發展大綱圖諮詢西貢區議會時所言，岩洞是由多條岩洞及連接隧道組合而成，並有間隔石柱支撐整體岩洞空間，故未必適合放置一些體積大，但不可分拆的設施，例如電力設施。香港目前最大的岩洞直徑為 30 多米。惟電力設施的組件較為龐大，最少需要直徑 80 米的空間，因此在現階段的技術上是難以將其遷入岩洞內。

土地用途地帶	最高地積比率	建築物高度限制 主水平基準上 (米)
「住宅(甲類)」 (約46.39公頃)	- 住用地積比率： 4、6、7及7.5倍 - 非住用地積比率：0.3倍	120至200 (朝海旁方向 逐步遞減)
「政府、機構或 社區」 ⁶ (約10.42公頃)	—	如圖則所訂明 (圖3a及3b)
「休憩用地」 (約18.83公頃)	—	不適用
「綠化地帶」 (約0.32公頃)	—	不適用
「其他指定用途」 ⁷ (約28.66公頃)		
「商業／住宅發 展暨公共交通 匯處(1)」	- 住用地積比率：5倍 - 非住用地積比率：1倍	155
「建築廢物處理 設施及公眾填料 轉運設施」及 「混凝土配料廠」	—	35
「廢物轉運站」	—	50
「電力設施」	—	70

15. 除了上述修訂外，我們亦會藉此機會作出一些技術性修訂，當中包括略為修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖》的圖則界線，以符合發展範圍。我們亦會於《將軍澳分區計劃大綱核准圖》及其《註釋》加入其他技術修訂。此外，大綱圖的《說明書》亦會更新，以反映規劃區的最新狀況和規劃情況。

⁶ 包括政府綜合大樓、學校、食水配水庫、海水配水庫及污水泵房等。

⁷ 亦包括其他的「其他指定用途」地帶，如潔淨能源站、淨水設施及碼頭等。

填海及基礎設施工程

16. 第 137 區及第 132 區對出發展的填海及基礎設施工程（圖 4 及圖 5）主要包括：

- (a) 土地平整工程（包括填海及削坡）；
- (b) 基礎設施工程，包括但不限於道路、排水、排污（包括淨水設施和污水泵房）、水務（包括食水配水庫和海水配水庫）及其他相關建築物／構築物／土木／土力／機電／系統，以配合發展；
- (c) 園境美化工程；以及
- (d) 就上文（a）至（c）所述的工程進行環境監測和緩解措施。

土地徵用

17. 根據建議發展大綱圖，擬議發展及相關基礎設施工程範圍內無須收回私人土地。

未來路向

18. 我們的目標是於 2025 年年初修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖》以及就上述填海工程、道路工程及排污設備工程根據相關法定程序刊登憲報。擬議發展及相關的填海及基礎設施工程將會分階段進行。我們會適時向立法會財務委員會申請撥款。若一切造地環節順利，即法定程序和處理公眾意見按時完成，以及獲批准工程撥款等，我們預計能在完成城規和其他所需程序後在 2025 年年底起分階段開展第 137 區及第 132 區對出發展的相關工程。

背景資料

19. 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貯存於該區的公眾填料，《2022 年施政報告》提出將該區重新規劃為一個以房屋用途為主的新社區，提供土地供房屋發展，預期可承載約 50 000 個單位。隨後，運輸及物流局於 2023 年年底公布《藍圖》，當中建議興建「將軍澳線南延線」及「將軍澳－油塘隧道」，以配合未來第 137 區潛在新增人口的運輸需求，並優化將軍澳的對外連接。為配合上述發展，我

們亦建議於第 132 區對出海面填海造地，以提供土地供興建各項社區所需的公共設施。

20. 土拓署於 2023 年第四季開展進一步的研究⁸，為上述的擬議發展進行詳細技術評估、環評及初步設計。經考慮在徵詢地區意見期間所收集到的公眾意見以及相關規劃及工程因素後，我們已優化發展方案，並制訂第 137 區及第 132 區對出造地建議的建議發展大綱圖（圖 1a 至 1c）。

徵詢意見

21. 我們歡迎議員就上述建議發展大綱圖、《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/30》的擬議修訂及擬議填海及基礎設施工程提出意見。

22. 議員就上述《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/30》的擬議修訂提出的意見，將會與修訂項目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 條展示有關的分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，議員及公眾人士可就修訂項目向城規會提出申述。另外，填海工程、道路工程及排污設備工程亦會同步刊登憲報，諮詢公眾。

附件

附件一	地區意見的總結
附件二	將軍澳第 137 區的主要發展參數
附件三	將軍澳第 132 區對出新造土地的主要發展參數
圖 1a、1b 及 1c	建議發展大綱圖
圖 2	將軍澳第 137 區的效果圖
圖 3a 及 3b	《將軍澳分區計劃大綱核准圖》上各項擬議修訂項目的位置圖
圖 4	將軍澳第 137 區發展相關的填海工程、道路工程及排污設備工程平面圖
圖 5	將軍澳第 132 區對出發展相關的填海工程、道路工程及排污設備工程平面圖

⁸ 土拓署於 2023 年 11 月開展「將軍澳第 137 區及相關填海用地的發展－勘查研究、設計及建造」研究，以期為第 137 區的發展項目進行勘查研究、設計及建造，以及就第 132 區對出發展項目進行勘察研究及初步設計工作。

發展局
規劃署
土木工程拓展署
2024年11月

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓

17/F, West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-P)50/01/250/1
來函檔號 Your Ref. HAD SKDC 13/15/3

電話 Tel: 3509 8800
傳真 Fax: 2845 3489

郵寄及以電郵發送

新界將軍澳
培成路 38 號
西貢將軍澳政府綜合大樓 4 樓
西貢區議會
西貢區議會主席
周賢明先生, BBS, MH

周主席：

將軍澳第 137 區及相關近岸填海—初步發展大綱圖
徵詢地區意見的工作

感謝貴會於 2023 年 3 月 30 日致發展局局長的來函。

我們感謝貴會以及地區就將軍澳第 137 區及第 132 區對出的發展方案提供意見及適當渠道讓我們與居民溝通。繼於一月諮詢立法會發展事務委員會後，政府團隊出席了二月及三月西貢區議會舉行的會議，亦主動約見並且與各地區持份者進行了 12 場的會面及出席了兩場居民諮詢會，解釋擬於將軍澳第 132 區對出設置的六個設施的功能和必要性，以及相關緩解措施以減低影響。截至三月底，我們已經與超過 30 多個團體會面，當中包括多個將軍澳屋苑的業主委員會代表、屋苑代表、地區人士、村民代表及關注組。

這段期間，我們收到約 7 710 份意見書，當中約 97%（約 7 470 份）來自屋苑業主委員會及區議員通過「一人一信」方式所收集到的標準意見書，主要是關注工程期間及公共設施在未來營運時對環境的影響以及設施太接近民居因而可能對社區造成的影響。該些意見書中亦就將軍澳第 132 區對出擬議發展提出其他方案及建議，例如將設施設置於鯉魚門舊石礦場以及遷入岩洞等。其餘約 3% 的意見書由個別市民通過電郵、郵寄、電話及傳真的方式提交（約 210 份），以及來自立法會議員、區議員、屋苑業主委員會、地區組織、關注組及環保團體（約 30 份）。他們的意見多元，有些支持發展將軍澳第 137 區以增加土地房屋供應，有些則關注填海工程及公共設施在未來營運時所帶來的環境影響。經整合所收集到的意見後，我們於下文各段歸納了地區普遍關注的範疇，以及地區就發展方案所提出的建議。

（一）將軍澳第 137 區的發展方案

正如你信中所指，將軍澳居民認同政府為紓緩本港房屋供應緊絀而發展將軍澳第 137 區。將軍澳第 137 區是罕有、具規模及已平整的市區土地，把握未來填海工程可以吸納貯放在那裏的公眾填料的契機，我們會把將軍澳第 137 區重新規劃和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。目標是讓首批居民最快於 2030 年遷入。

對於部分居民就交通配套設施的關注，運輸及物流局預期《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》建議興建的「將軍澳線南延線」及「將軍澳—油塘隧道」，將能夠滿足將軍澳第 137 區所產生的對外運輸需求，並且減輕現有將軍澳區內道路的交通壓力，優化將軍澳的對外交通連接。該局的目標是於今年第四季公布香港未來的主要運輸基建發展藍圖時，提出較確切的走線以及初步推展時間表等。

（二）將軍澳第 132 區對出的造地建議

六項公共設施設在將軍澳第 132 區的必要性及考量

為配合將軍澳第 137 區的發展，我們建議於將軍澳第 132 區對出以填海和削坡方式造地最多約 25 公頃，以遷置兩項於將軍澳第 137 區運作的設施（分別為公眾填料轉運設施及混凝土廠），並

容納四項同樣有特定地域要求兼且需佔用臨海位置和日常運作依賴水路運輸的設施（分別為廢物轉運站、海上垃圾收集站、電力設施及建築廢料處理設施）。在地域上，除服務全港的電力設施外，這些公共設施將會服務包括將軍澳在內的區域東。由於該等設施在日常營運上均依賴水路運輸，將設施共同設置於將軍澳第 132 區可在營運上產生協同效應，提高營運效率。舉例而言，廢物轉運站正正是該區域長久以來所欠缺的公共設施。本港目前有七個廢物轉運站，分布於全港不同區域。它們的功能是將當區居民所產生的廢物經壓縮後轉運至廢物處理設施。由於現時區域東並沒有專屬的廢物轉運站，將軍澳居民所產生的家居廢物會運往其他區域（如港島東、西九龍及沙田）作處理。惟此跨區廢物處理方式並不理想，不但會導致大量廢物收集車輛在道路上行駛，對其途經的區域的交通和環境造成滋擾，亦會增加其他區域廢物轉運站的負荷，甚至超越其運載能力上限。

公共設施在未來營運時對社區的影響

我們留意到部分尤其居住在調景嶺的居民指該等公共設施太接近民居，因而擔心有關設施對環境及附近居民造成影響。在意見書中較常被提及的例子為廢物轉運站所產生的臭味以及混凝土廠可能帶來的空氣污染。

有見及此，我們於四月上旬邀請貴會到現有位於大埔的混凝土廠及位於柴灣的廢物轉運站考察，兩個設施雖然分別距離最近的屋苑約 50 米及 280 米（較將軍澳第 132 區六個設施離最近屋苑至少 1 000 米為近），但相關緩解措施均能有效減低對居民造成的影響。政府會要求將來的營運者參考現有設施的運作，以減低未來營運時對社區的影響。

此外，現時已有一套法定的環境影響評估程序及環境許可證機制，以盡量減少並控制指定工程項目對環境產生的影響。將軍澳第 132 區對出的造地項目屬《環境影響評估條例》（《環評條例》）下的指定工程項目。在推展項目的過程中，我們和相關決策局及部門將按照《環評條例》的要求，為有關發展項目進行環境影響評估，並制定適當的緩解措施。部分公共設施（例如廢物轉運站）亦屬《環評條例》下的指定工程項目，須向相關部門申請環境許可證，並按指明的條件建造和運作。

填海及削坡工程對環境造成的影響

我們留意到有持份者擔心填海及削坡工程會影響現有的天然海岸線、地貌及一些具保育價值的物種及珊瑚。漁業界則擔心漁民的捕魚活動受到填海影響。

我們理解海事工程可能會對海洋生態造成影響。因此，在制訂發展方案的時候，我們都有初步評估各方案對地貌及海洋生態的影響。就將軍澳第 132 區對出的工程而言，現時建議的填海位置已盡可能避開已知的珊瑚群落。再者，雖然一些具保育價值的物種曾於十多年前的生態調查發現，參考近年的研究，我們並未有發現具保育價值的物種。我們為將軍澳第 132 區對出工程所進行的生態調查（包括潛水調查）將能夠補充現有珊瑚群落及物種的最新情況。與此同時，現時的填海技術（例如「非浚挖式填海方法」及「深層水泥拌合法」）已能有效大幅減低工程對周遭水質和生態的影響。我們會在下一步探索其他更先進及環保的填海技術和設計，以期盡量減低填海工程對環境的影響。

由地區持份者提出的其他方案

在諮詢地區的過程中，我們亦收到由不同持份者就將軍澳第 132 區對出擬議發展所提出的其他方案及建議。當中最常被提及的區內選址為位於將軍澳西岸最南端的鯉魚門舊石礦場以及位於將軍澳第 137 區鐵蓼洲附近一帶的水域（即大廟灣）。

鯉魚門舊石礦場的地理位置十分接近藍塘海峽。從海事安全的角度考慮，不適宜將該等設施設於鯉魚門舊石礦場，以免服務公共設施的船隻進出時，對藍塘海峽的航道造成影響。考慮到大廟灣設有將軍澳海水化淡廠的取水和排水位置，擴大將軍澳第 137 區的填海範圍至鐵蓼洲附近一帶的水域的建議亦不可行。

接下來的工作

經收集並且整合歸納地區對發展方案的意見後，為趕及首批居民能於 2030 年入伙，我們已剛開展環境影響評估的工作，向環境保護署提交工程項目簡介，說明工程項目的詳情，以申請環境影響評估研究概要。與此同時，我們亦會展開詳細技術評估，以敲定發展方案和制訂建議發展大綱圖，並且研究透過削坡縮減填海規

模和將部分設施遷入岩洞的可行性。上述的詳細技術評估將會為隨後展開的相關法定程序，如土地用途改劃以及填海等，提供基礎。當中我們計劃待環境影響評估報告展示予公眾查閱後，在 2024 年底進行法定改劃程序。

在推展項目的整個過程中，項目團隊會繼續與各持份者保持溝通。往後會在不同階段（包括各個法定程序進行期間）設有公眾參與的環節。持份者可就其關注範疇（例如項目的環境影響及城市規劃等）在過程中繼續提供意見。

發展局局長

（朱曉妍



代行)

2023 年 5 月 11 日

副本送：

立法會秘書處發展事務委員會秘書
土木工程拓展署署長
規劃署署長

（經辦人：鄧素秋女士）
（經辦人：鍾廷浩先生）
（經辦人：楊智傑先生）

將軍澳第 137 區的主要發展參數

可發展土地面積（大約）	103 公頃
- 住宅	46
- 商業／住宅	5.5
- 政府、機構或社區	10.5
- 休憩用地	19
- 其他用途 （包括淨水設施、潔淨能源站）	5
- 主要道路等	17
單位數目（大約）	50 000 個*
住用地積比率	4 至 7.5 倍
住宅建築物高度	主水平基準以上 120 米至 200 米
所提供的休憩用地	每人 3.5 平方米

* 未來公私營房屋比例會再作檢視。

將軍澳第 132 區對出新造土地的主要發展參數

可發展土地面積（大約）	20 公頃 ⁹
-------------	--------------------

設施		面積 (大約)	建築物高度 限制	地域要求／選址考量	臨海要求
1.	公眾填料轉運設施	4 公頃	主水平基準 以上 35 米	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。當第 137 區發展成以房屋用途為主的社區後，我們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。	須設置於臨海位置，以通過水路轉運接收的公眾填料，以供合適的項目重用。

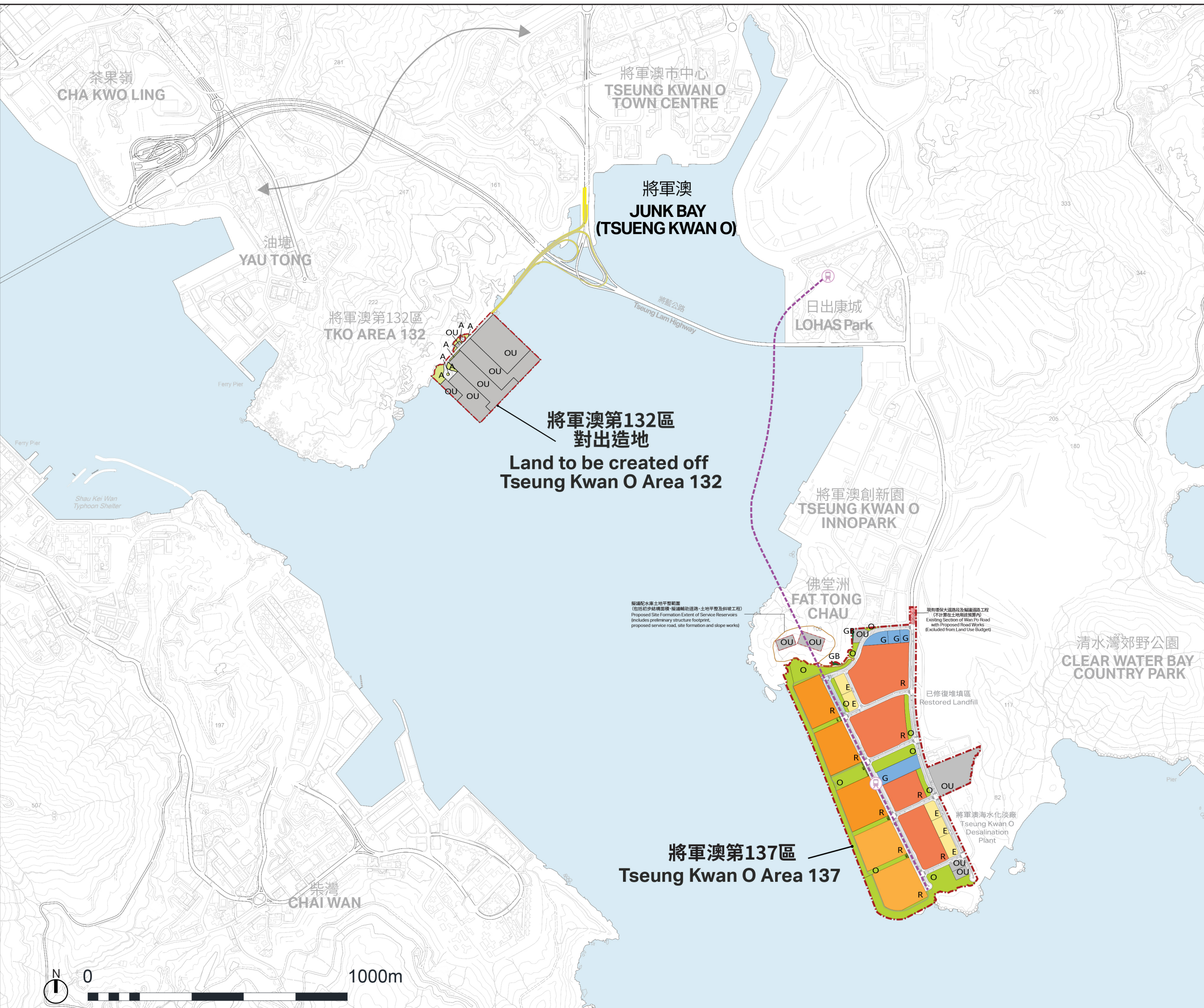
⁹ 除了用作設置公共設施約 17.7 公頃的土地外，可發展土地面積亦將約 2.1 公頃用作配套設施（例如道路及污水泵房）的土地計算在內。

設施		面積 (大約)	建築物高度 限制	地域要求／選址考量	臨海要求
2.	混凝土廠	0.6 公頃	主水平基準 以上 35 米	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設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。
3.	電力設施	5.6 公頃	主水平基準 以上 70 米	<p>電力設施內有接收電力及變電的策略性基礎設施，以通過區域合作提升香港輸入零碳能源的能力，從而達到在 2035 年前把碳排放量從 2005 年水平減半的減碳目標，以及於 2050 年前實現碳中和。</p> <p>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，故第 132 區為設置電力設施的理想地點。</p>	須設置於臨海位置以供海底電纜登陸。

設施		面積 (大約)	建築物高度 限制	地域要求／選址考量	臨海要求
4.	建築廢物處理設施	4.5 公頃	主水平基準 以上 35 米	新界東南堆填區擴建部分將在居民遷入第 137 區前關閉。我們有需要設置建築廢物處理設施，以接收、處理及轉運由 區域東 （包括 將軍澳區 ）所產生的建築廢物至其他廢物處理設施。	須設置於臨海位置以使用躉船大批轉運混雜建築廢物至其他廢物處理設施。
5.	廢物轉運站	3.0 公頃	主水平基準 以上 50 米	現時 區域東 （包括 將軍澳區 ）並沒有專屬的廢物轉運站。按現時的臨時安排，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 （主要包括 將軍澳區 ）內現有及未來發展。	須設置於臨海位置，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。

圖例 LEGEND

- 項目發展範圍
Development Boundary
- 住宅(住用地積比率: 6/5)
Residential (Domestic Plot Ratio: 6/5)
- 住宅(住用地積比率: 4)
Residential (Domestic Plot Ratio: 4)
- 住宅(住用地積比率: 7.5/7)
Residential (Domestic Plot Ratio: 7.5/7)
- 政府、機構或社區
Government, Institution or Community
- 教育
Education
- 休憩用地
Open Space
- 其他指定用途
Other Specified Uses
- 綠化地帶
Green Belt
- 美化市容地帶
Amenity
- 道路
Road
- 擬議將軍澳線南延線(有待研究)
Proposed Alignment of Tseung Kwan O Line Southern Extension (TKLSE) (subject to separate study)
- 擬議將軍澳 - 油塘隧道(有待研究)
Proposed Tseung Kwan O - Yau Tong Tunnel (subject to separate study)
- 海上高架橋和行人路
Marine Viaduct and Footpath



**將軍澳第132區
對出造地
Land to be created off
Tseung Kwan O Area 132**

**將軍澳第137區
Tseung Kwan O Area 137**

擬議配水庫土地平整範圍
(包括初步結構圖樣、保護輔助道路、土地平整及斜坡工程)
Proposed Site Formation Extent of Service Reservoirs
(includes preliminary structure footprint,
proposed service road, site formation and slope works)

現有擴大大道及橋樑工程
(不計費在土地用途預算內)
Existing Section of Wan Po Road
with Proposed Road Works
(Excluded from Land Use Budget)

已修復堆填區
Restored Landfill

將軍澳海水化淡廠
Tseung Kwan O
Desalination Plant

**圖1a
將軍澳第137區及第132區對出新造土地的
建議發展大綱圖**

**Plan 1a
RECOMMENDED OUTLINE DEVELOPMENT
PLAN OF THE LAND TO BE CREATED IN
TSEUNG KWAN O AREA 137
AND OFF AREA 132**

擬議配水庫土地平整範圍
(包括初步結構面積、擬議輔助道路、土地平整及斜坡工程)
Proposed Site Formation Extent of Service Reservoirs
(includes preliminary structure footprint,
proposed service road, site formation and slope works)

海水配水庫 (結構面積只作示意之用, 視乎隔間尺寸和結構設計)
Salt Water Service Reservoir (indicative structure footprint,
subject to compartment sizing and structural design)

食水配水庫 (結構面積只作示意之用, 視乎隔間尺寸和結構設計)
Fresh Water Service Reservoir (indicative structure footprint,
subject to compartment sizing and structural design)

擬議輔助道路
Proposed Service Road



現有環保大道路段及擬議道路工程
(不計算在土地用途預算內)
Existing Section of Wan Po Road
with Proposed Road Works
(Excluded from Land Use Budget)

分區警署
Divisional Police Station
分區消防局暨救護站
Sub-Divisional Fire Station cum Ambulance Depot
體育館
Sports Centre

已修復堆填區
Restored Landfill

政府綜合大樓
(包括游泳池、體育館、公眾街市、社區會堂、健康中心、回收便利點、垃圾收集站)
Government Complex
(includes Swimming Pool, Sports Centre, Public Market, Community Hall,
Health Centre, Recycling Store, Refuse Collection Point)

淨水設施
Effluent Polishing Plant

將軍澳
海水化淡廠
Tseung Kwan O
Desalination Plant

清水灣郊野公園
CLEAR WATER BAY
COUNTRY PARK

大廟灣
JOSS HOUSE BAY

觀仔
KWUN TSAI

鐵簕洲
TIT CHAM CHAU

將軍澳
JUNK BAY
(TSEUNG KWAN O)

圖例 LEGEND	
	項目發展範圍 Development Boundary
	住宅 (住用地積比率: 6/5) Residential (Domestic Plot Ratio: 6/5)
	住宅 (住用地積比率: 4) Residential (Domestic Plot Ratio: 4)
	住宅 (住用地積比率: 7.5/7) Residential (Domestic Plot Ratio: 7.5/7)
	住宅 (住用地積比率: 7.5/7) Residential (Domestic Plot Ratio: 7.5/7)
	政府、機構或社區 Government, Institution or Community
	教育 Education
	休憩用地 Open Space
	其他指定用途 Other Specified Uses
	綠化地帶 Green Belt
	道路 Road
	擬議將軍澳線南延線 (有待研究) Proposed Alignment of Tseung Kwan O Line Southern Extension (TKLSE) (subject to separate study)
	社區會堂 Community Hall
	體育館 Sports Centre
	公眾街市 Public Market
	垃圾收集站 Refuse Collection Point
	健康中心 Health Centre
	游泳池 Swimming Pool
	電力支站 Electricity Substation
	分區消防局 Sub-Divisional Fire Station
	回收便利點 Recycling Store
	潔淨能源站 Green Fuel Station
	公共運輸交匯處 Public Transport Interchange
	幼稚園 Kindergarten
	小學 Primary School
	中學 Secondary School
	社會福利設施 Social Welfare Facility
	救護站 Ambulance Depot
	分區警署 Divisional Police Station
	單車停泊處 Bicycle Parking Spaces
	擬議建築物高度限制 (以香港主水平基準計) Proposed Building Height Restriction (in mPD)
	擬議建築物高度限制 (以建築層數計) Proposed Building Height Restriction (in numbers of storeys)
	土地平整水平 (以香港主水平基準計) Site Formation Level (in mPD)
	擬議行人天橋連接系統 (有待研究) Proposed Footbridge Linkage (subject to future study)
	擬議有蓋行人通道 (有待研究) Proposed Covered Walkway (subject to future study)



圖1b
將軍澳第137區的建議發展大綱圖
Plan 1b
RECOMMENDED OUTLINE DEVELOPMENT
PLAN OF TSEUNG KWAN O AREA 137

圖例 LEGEND

- 項目發展範圍
Development Boundary
- A 美化市容地帶
Amenity
- OU 其他指定用途
Other Specified Uses
- 海上高架橋和行人路
Marine Viaduct and Footpath
- 70 擬議建築物高度限制 (以香港主水平面基準計)
Proposed Building Height Restriction (in mPD)
- 6.75 擬議土地平整水平 (以香港主水平面基準計)
Proposed Site Formation Level (in mPD)
- 道路
Road
- 擬議將軍澳 - 油塘隧道 (有待研究)
Proposed Tseung Kwan O - Yau Tong Tunnel (subject to separate study)

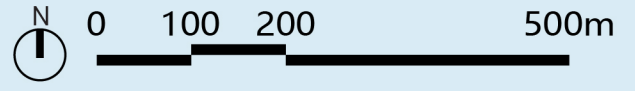
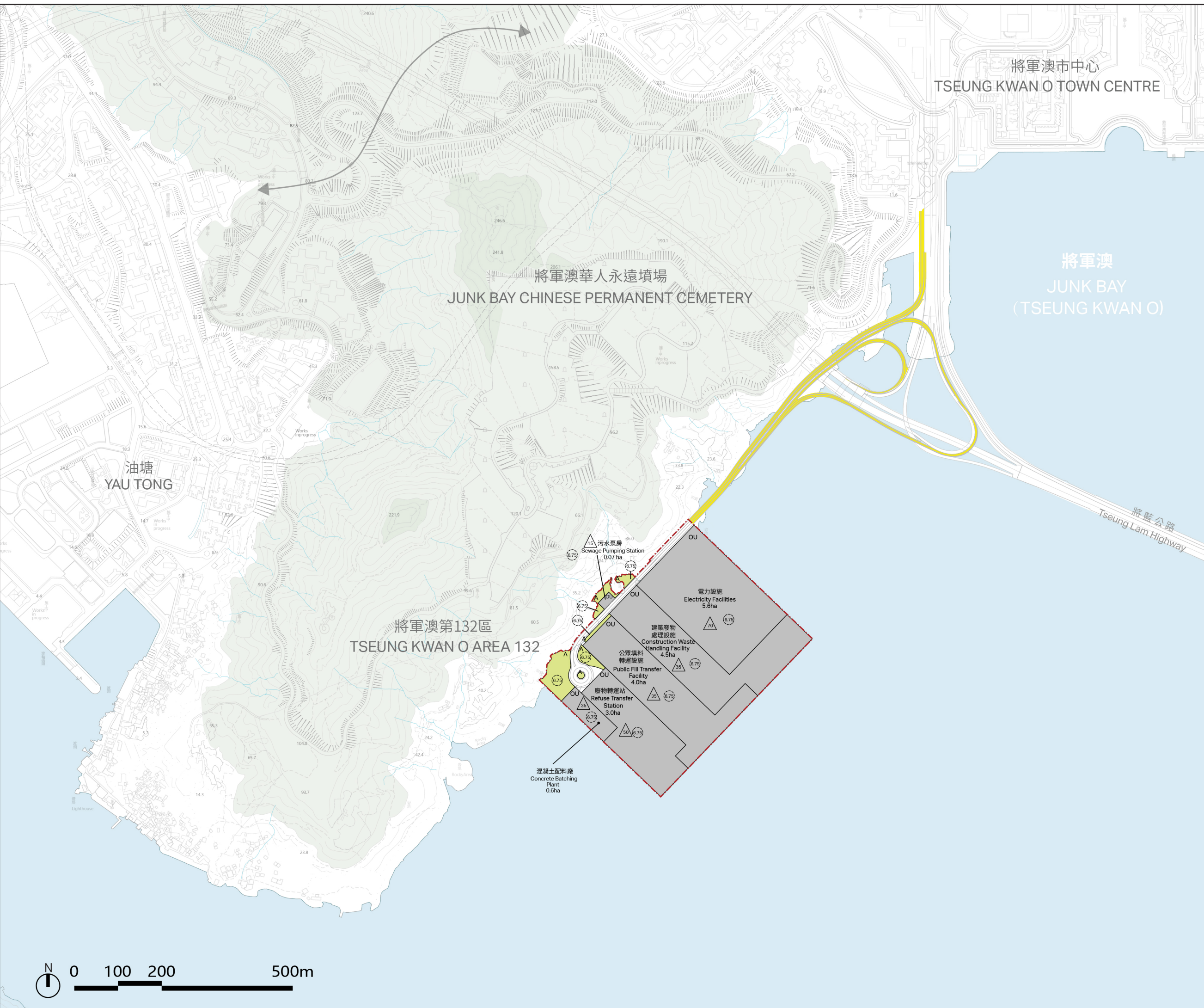


圖1c
將軍澳第132區對出新造土地的建議發展大綱圖

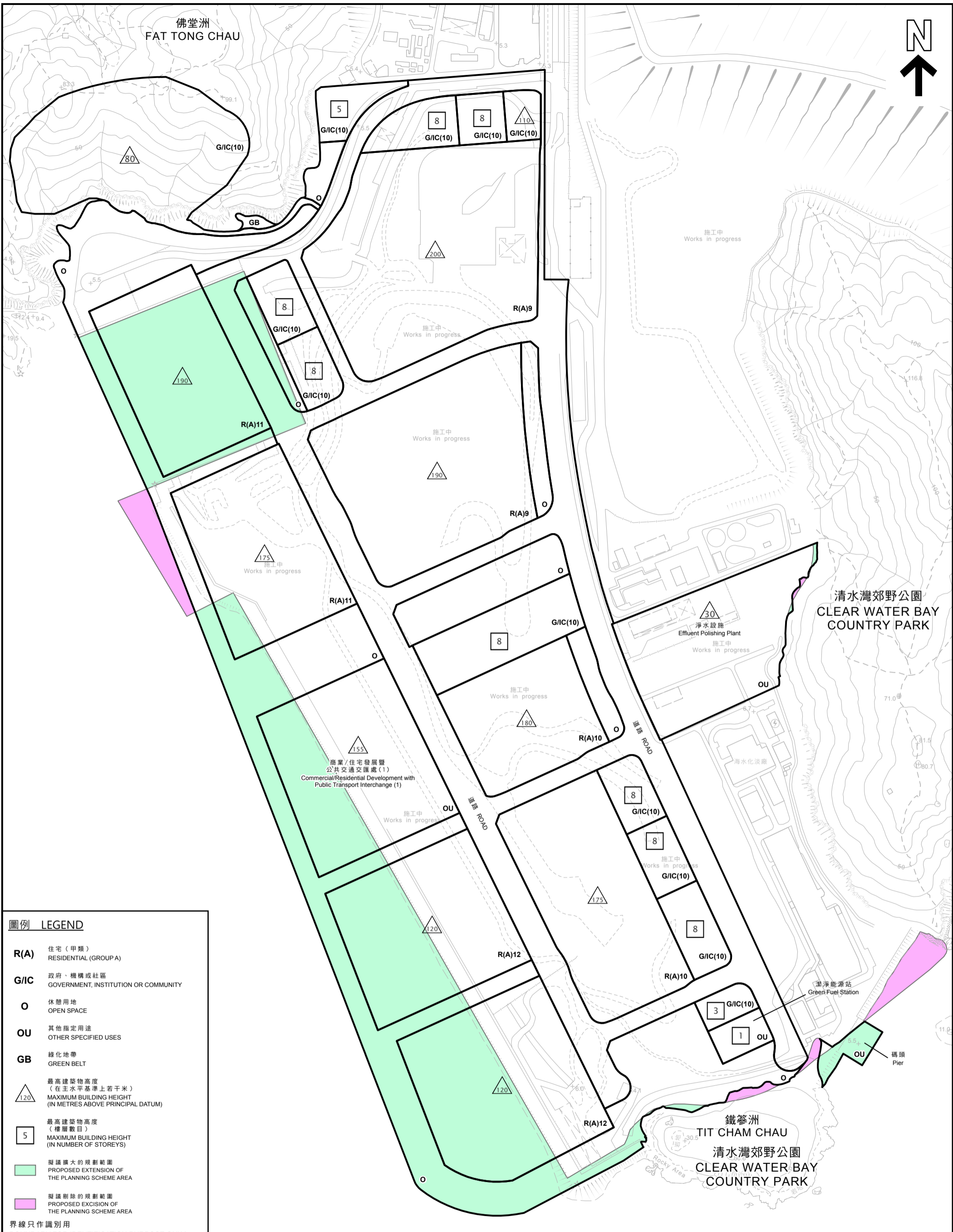
Plan 1c
RECOMMENDED OUTLINE DEVELOPMENT
PLAN OF THE LAND TO BE CREATED OFF
TSEUNG KWAN O AREA 132



圖2
將軍澳第137區的效果圖

Plan 2
ARTISTIC IMPRESSION OF TSEUNG
KWAN O AREA 137

佛堂洲
FAT TONG CHAU



圖例 LEGEND

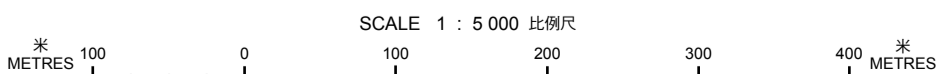
- R(A)** 住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
- G/I/C** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- O** 休憩用地
OPEN SPACE
- OU** 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- GB** 綠化地帶
GREEN BELT
- 最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
- 最高建築物高度
(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS)
- 擬議擴大的規劃範圍
PROPOSED EXTENSION OF
THE PLANNING SCHEME AREA
- 擬議刪除的規劃範圍
PROPOSED EXCISION OF
THE PLANNING SCHEME AREA

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

將軍澳分區計劃大綱核准圖編號S/TKO/30的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
TSEUNG KWAN O OUTLINE ZONING PLAN No. S/TKO/30

本摘要圖於2024年10月30日擬備，
所根據的資料為測量圖編號12-SW-A及C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.10.2024
BASED ON SURVEY SHEETS No.12-SW-A & C



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TKO/24/14

圖 PLAN
3a

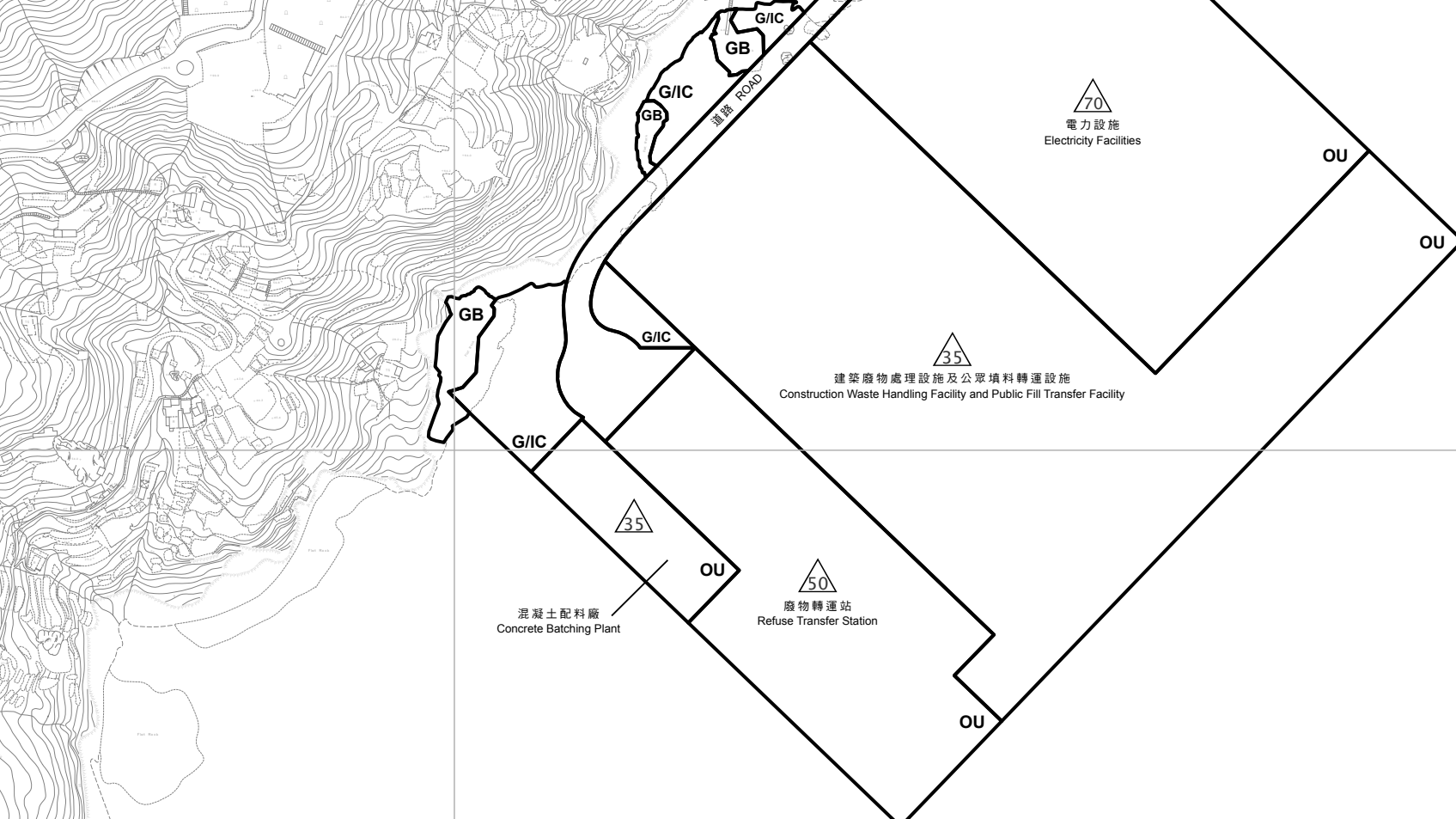


將軍澳華人永遠墳場
JUNK BAY CHINESE PERMANENT CEMETERY

將軍澳公路
TSUENG LAM HIGHWAY

路口（有待詳細設計）
ROAD JUNCTION
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

炮台山
DEVIL'S PEAK
(PAU TOI SHAN)



圖例 LEGEND

- G/IC** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- OU** 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- GB** 綠化地帶
GREEN BELT
-  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)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

將軍澳分區計劃大綱核准圖編號S/TKO/30的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
TSEUNG KWAN O OUTLINE ZONING PLAN No. S/TKO/30

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

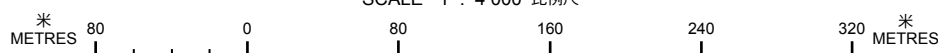
參考編號
REFERENCE No.

M/TKO/24/13

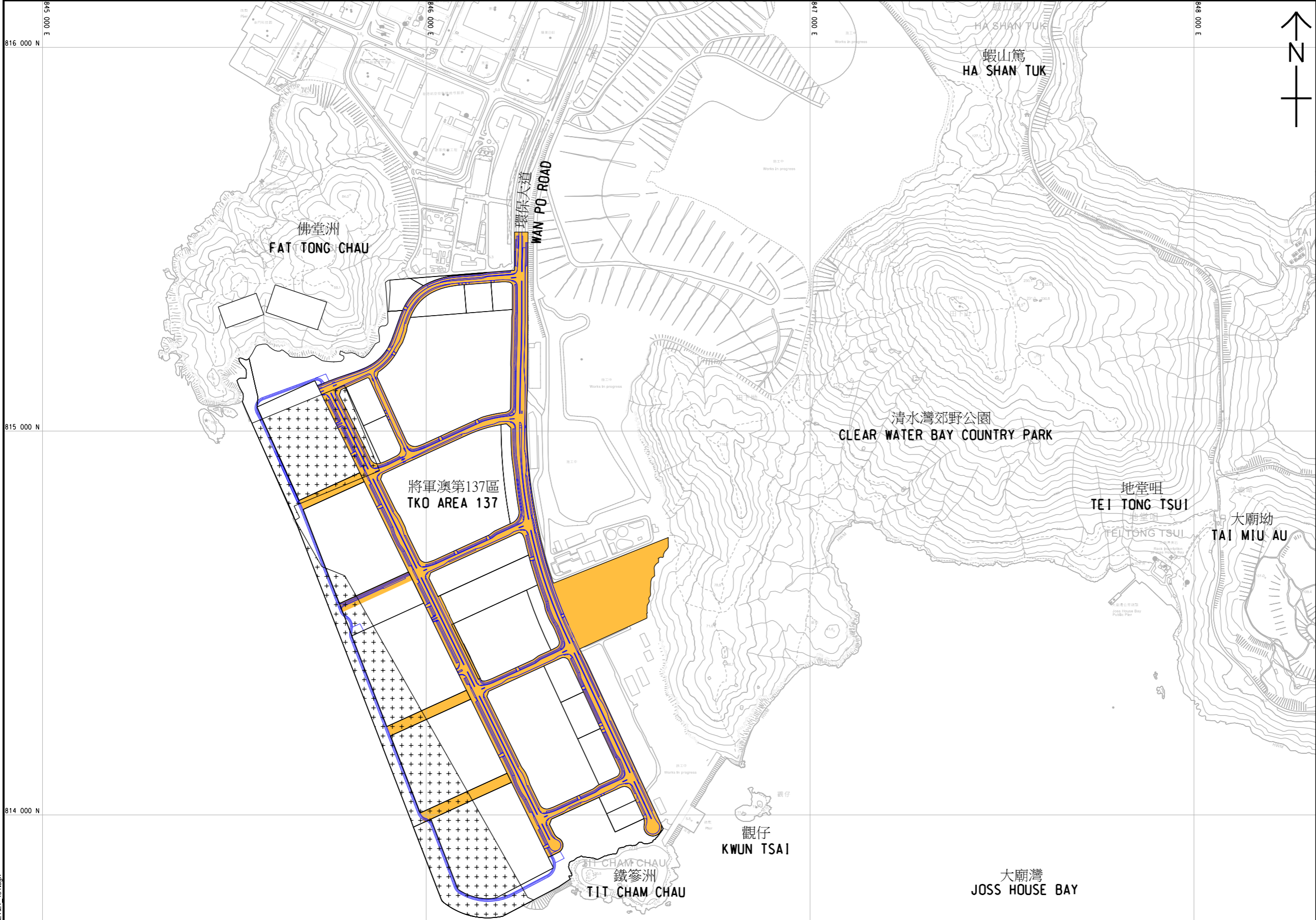
圖 PLAN

3b

SCALE 1 : 4 000 比例尺



本摘要圖於2024年10月30日擬備，
所根據的資料為測量圖編號11-SE-5C及10A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.10.2024
BASED ON SURVEY SHEETS No.11-SE-5C & 10A

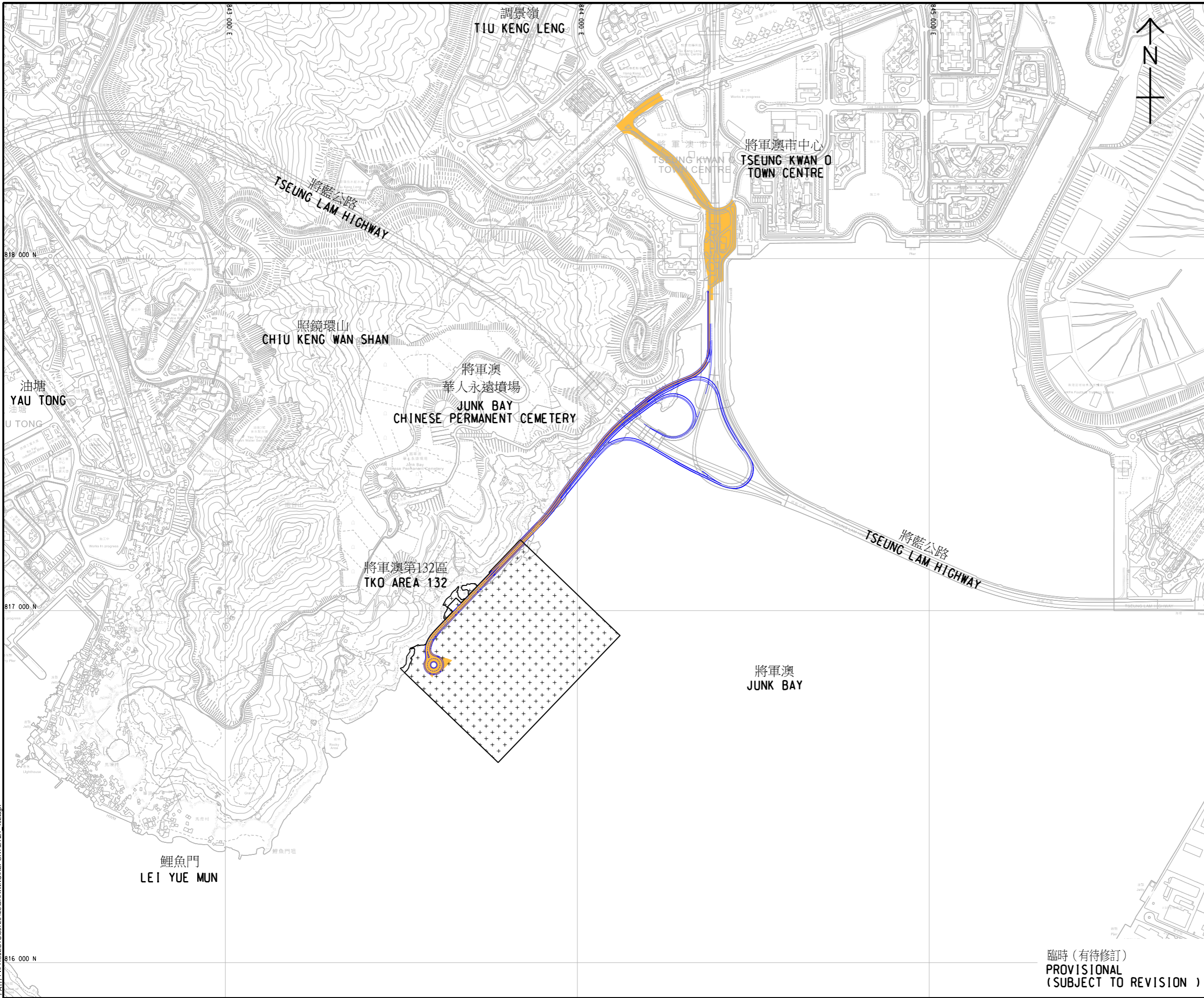


- 圖例:
LEGEND:
- 擬議排污設備工程
PROPOSED SEWERAGE WORKS
 - 擬議排海工程
PROPOSED RECLAMATION
 - 擬議道路工程
PROPOSED ROAD WORKS

比例 SCALE
A1 1 : 5000

圖4
將軍澳第137區發展相關的填海工程、
道路工程及排污設備工程平面圖
PLAN 4
LAYOUT PLAN OF RECLAMATION WORKS,
ROAD WORKS AND SEWERAGE WORKS
ASSOCIATED WITH DEVELOPMENT OF
TSEUNG KWAN O AREA 137

臨時 (有待修訂)
PROVISIONAL
(SUBJECT TO REVISION)



圖例:
LEGEND:

- 擬議排污設備工程
PROPOSED SEWERAGE WORKS
- 擬議排污設備工程
PROPOSED RECLAMATION
- 擬議道路工程
PROPOSED ROAD WORKS



比例 SCALE
A1 1 : 5000

圖5
將軍澳第132區對出發展相關的填海工程、
道路工程及排污設備工程平面圖
PLAN 5
LAYOUT PLAN OF RECLAMATION WORKS,
ROAD WORKS AND SEWERAGE WORKS
ASSOCIATED WITH DEVELOPMENT OFF
TSEUNG KWAN O AREA 132

臨時 (有待修訂)
PROVISIONAL
(SUBJECT TO REVISION)

Plot File by: mfu.mao 29/10/2024
PATH F:\PROJECTS\60720423\DRAWING\REPORT\Z1_402.dgn