

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10420 號

考慮日期：2018 年 5 月 10 日

《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》

考慮申述編號 R1 至 R302 及 R304 至 R1021

和意見編號 C1 至 C9

城市規劃委員會文件第 10420 號
考慮日期：2018 年 5 月 10 日

**考慮有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》
的申述編號 R1 至 R302 及 R304 至 R1021
及意見編號 C1 至 C9**

申述內容／申述用地	申述人	提意見人
<u>修訂項目 A：</u> 把位於將軍澳村以北的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>修訂項目 B：</u> 把位於影業路以西北的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>修訂項目 C1：</u> 把位於昭信路以南的一幅土地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>修訂項目 C2：</u> 把位於田下灣村的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶 <u>修訂項目 D：</u> 把位於魷魚灣村以西的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明建築物高度限制	<u>總數：1020</u> <u>支持全部或個別項目：</u> <u>個別人士(61)</u> R1 至 R42 R43(部分)至 R61(部分) <u>反對全部或個別項目：</u> <u>環保團體(4)</u> R62：長春社 R63：環保觸覺 R755：世界自然基金會香港分會 R756：嘉道理農場暨植物園公司 <u>西貢區議會及區議員(10)</u> R64：西貢區議會 R67：譚領律 R68：鍾錦麟 R69：周賢明 R71：方國珊 R75：范國威 R731：呂文光 R732：黎銘澤 R765：林少忠 R846：張美雄	<u>總數：9</u> <u>反對：(7)</u> C1：由環保觸覺(R63)提交 C2：香港觀鳥會(支持 R62、R755 及 R756) C4：個別人士(回應 R63) C5：由個別人士(R686)提交 C6：個別人士(回應 R63) C7 至 C8：個別人士 <u>提供意見：(2)</u> C3：由坑口民生及地區計劃關注協會(R994)提交 C9：維景灣畔業主委員會(反對 R683)

申述內容／申述用地	申述人	提意見人
修訂項目 E： 把位於香港電影城以東的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明建築物高度限制	<u>鄉事委員會／村代表(7)</u> R733：坑口鄉事委員會 R788 至 R791：將軍澳村村代表 R835：斧頭洲村村代表 R836：田下灣村村代表 <u>關注團體(4)</u> R65：將軍澳民生關注組 R66：富寧花園關注組 R70：將軍澳青年力量 R72：專業動力 <u>業主委員會(1)</u> R734：海悅豪園業主委員會 <u>個別人士(921)</u> R43(部分)至 R61(部分)、R73 至 R74、R76 至 R302、R304 至 R553、R555 至 R730、R735 至 R754、R757 至 R764、R766 至 R787、R792 至 R834、R837 至 R845、R847 至 R853、R855 至 R992 <u>公司(2)</u> R554：裕發皮革行 R854： JC Champion Consultants Ltd. 提供意見： <u>西貢區議員(1)</u> R993：溫悅昌 <u>關注團體(1)</u> R994：坑口民生及地區計劃關注協會	

申述內容／申述用地	申述人	提意見人
	<u>機構(2)</u> R999 ：香港鐵路有限公司 R1000 ：香港中華煤氣有限公司 <u>個別人士(25)</u> R995 至 R998、R1001 至 R1021	

註：申述書、內容大致劃一的信件／電郵樣本和意見書分別載於**附件 III** 及**附件 IV**。載列申述人和提意見人名單及他們的申述書和意見書的光碟夾附於**附件 V**(只提供予城規會委員)。城市規劃委員會秘書處亦備有一套申述書和意見書的印本，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 二零一七年八月十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》(下稱「草圖」)(**附件 I**)，以供公眾查閱。臚列納入該草圖的修訂項目的修訂項目附表載於**附件 II**。有關修訂主要涉及把位於(1)將軍澳村以北；(2)影業路西北面；(3)昭信路以南；(4)魷魚灣村以西；以及(5)香港電影城以東 5 幅「綠化地帶」及小部分坐落在「政府、機構或設施」地帶的土地改劃為「住宅(甲類)7」地帶，以便發展公營房屋。

1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 1 020 份有效的申述書¹。二零一七年十一月十七日，城規會公布申述內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。三個星期的展示期屆滿，城規會共收到 9 份就申述提交的意見書。

¹ 城規會合共收到 1 036 份申述書。二零一八年二月二十三日，城規會同意無須理會 16 份申述書。因此，有效的申述書總數為 1 020 份。

- 1.3 二零一八年二月二十三日，城規會同意該等申述和意見一併由城規會以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮各項申述及意見。申述及意見的摘要載於**附錄 VI**。申述用地的位置顯示於**圖 H-1**。城規會已按照條例第 6B(3)條，邀請各申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 住屋是其中一項最重要的民生問題，政府必須予以解決。政府一直以多管齊下的方式增加土地供應，並透過制訂短、中及長期的措施，以達致未來 10 年興建共 46 萬個房屋單位的建屋目標。作為短中期措施的一部分，政府透過對「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶用地進行持續的土地用途檢討，物色到具房屋發展潛力的用地。本文件所載修訂項目涉及的用地，就是有關措施下覓得的其中 5 幅用地，建議全部交由房屋署發展公營房屋。
- 2.2 土木工程拓展署的顧問已進行初步可行性研究和技術評估，以支持擬議的公營房屋發展。初步可行性研究和技術評估的結果顯示，在該 5 幅用地發展公營房屋，不會有無法克服的技術問題(**圖 H-1 的修訂項目 A 至 E**)。根據初步可行性研究和技術評估，以及房屋署的概略發展計劃和概念設計圖，該 5 幅用地的擬議房屋發展項目將提供合共約 11 260 個公營房屋單位，可容納大約 31 530 人。

3. 公眾諮詢

- 3.1 規劃署把建議對《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/24》作出的修訂提交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮前，聯同土木工程拓展署於二零一七年四月十九日就該 5 幅擬議房屋用地的初步可行性研究結果，以及建議對該將軍澳分區計劃大綱圖作出的修訂，徵詢西貢區議會的意見。大體而言，西貢區議員反對該 5 幅房屋用地的改劃建議。西貢區議員提出的主要關注事項為：a)現有的交通基建和社區設施不足以支持新增的房屋發展；以及 b)該 5 個擬議房屋發展

項目會對環境、生態、視覺及空氣流通造成影響。西貢區議會二零一七年四月十九日會議記錄載於**附件 VII**。

3.2 西貢區議員的意見和關注事項已載入鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/17 號。該文件闡釋建議對《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/24》作出的修訂。二零一七年七月二十八日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員經考慮後同意有關修訂。

3.3 《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》刊憲後，有關的建議修訂項目送交西貢區議會傳閱。西貢區議會於二零一七年九月五日的會議上討論有關修訂。西貢區議員大致維持之前的反對意見。有關政府部門對西貢區議員在二零一七年九月五日的西貢區議會會議上表達的意見和關注的回應載於**附件 VIII**。其後，西貢區議會(R64)和 10 名西貢區議員(R67 至 R69、R71、R75、R731、R732、R765、R846 及 R993)提交與項目 A、B、C1、D 及 E 有關的申述。

4. 申述

4.1 申述內容

城規會共收到 1 020 份有效的申述書，約有 720 份為各種劃一式樣的申述。當中，有 42 份申述書支持修訂，19 份局部支持和局部反對修訂，930 份反對修訂，以及 29 份就修訂項目提供意見。他們的意見撮述如下：

申述人	申述編號
支持所有項目(4)	
個別人士	R1 至 R4
支持個別項目(38)	
個別人士 — 劃一式樣(22)	R6 至 R26 及 R30
個別人士(16)	R5、R27 至 R29 及 R31 至 R42
反對但支持個別項目(19)	
個別人士 — 劃一式樣(18)	R44 至 R61
個別人士(1)	R43
反對所有項目(668)	

申述人	申述編號
環保團體(2)	R62 及 R63
西貢區議會(1)	R64
關注團體(4)	R65、R66、R70 及 R72
西貢區議員(5)	R67 至 R69、R71 及 R75
個別人士 – 共同向 R75 提交 (部分有附加意見)(363)	R78 至 R302 及 R304 至 R441
個別人士 – 劃一式樣 (部分有附加意見)(239)	R73、R74、R444 至 R553 及 R555 至 R681
個別人士(53)	R76、R77、R442 至 R443 及 R682 至 R730
公司 – 劃一式樣(1)	R554
反對個別項目(262)	
西貢區議員(4)	R731、R732、R765 及 R846
坑口鄉事委員會(1)	R733
業主委員會(1)	R734
環保團體(2)	R755 及 R756
村代表(6)	R788 至 R791、R835 及 R836
個別人士 – 劃一式樣(53)	R740 至 R754、R766 至 R780、 R783 至 R787、R820、R821、 R831 至 R834、R847 至 R853、 R855 至 R858 及 R986
個別人士(194)	R735 至 R739、R757 至 R764、 R781、R782、R792 至 R819、 R822 至 R830、R837 至 R845、 R859 至 R985 及 R987 至 R992
公司 – 劃一式樣(1)	R854
提供意見(29)	
西貢區議員(1)	R993
關注團體(1)	R994
香港鐵路有限公司	R999
香港中華煤氣有限公司	R1000
個別人士 – 劃一式樣(21)	R1001 至 R1021
個別人士(4)	R995 至 R998

4.2 申述的主要理由、建議及意見

表示支持的申述

4.2.1 表示支持的申述所提出的主要理由及意見撮述如下：

一般理由

- 4.2.2 擬議公營房屋發展可應付殷切的房屋需要。政府應提供更多土地發展住宅，並提供更多房屋單位，以處理劏房的問題，改善市民的生活質素。
- 4.2.3 擬議房屋用地位於市中心邊緣，容易提供交通接駁服務，以及利用現有的附屬設施。
- 4.2.4 將軍澳居民可以使用港鐵和計劃興建的跨灣連接路往來市區(例如九龍東及港島東)。只要有足夠的運輸基礎設施應付擬議房屋發展項目帶來的交通需求，大致而言，支持擬議房屋發展。
- 4.2.5 支持擬議房屋發展，但須在各申述用地附近闢設足夠的附屬設施，例如街市、圖書館和社區設施。
- 4.2.6 一些申述人建議改在其他用地(例如將軍澳第 137 區(圖 H-7)；介乎寶林邨與慧安園之間的一個種植區(圖 H-3 d)；以及將軍澳南清水灣半島對出的一塊荒置土地)(圖 H-3 e)發展住宅(並不關乎任何修訂項目)。

與個別用地有關的理由

- 4.2.7 支持在項目 E 用地興建更多公營房屋單位，因為該區設有足夠的附屬設施及公共交通服務。建議把項目 E 用地撥給香港房屋協會(下稱「房協」)發展資助房屋，並興建行人天橋通往康城站。

表示反對及提出意見的申述

4.2.8 主要的反對理由及意見撮述如下：

土地用途規劃及房屋供應

- 4.2.9 擬議房屋發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是作為抑制城市化的緩衝區。按照一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。其他可替代的土地資源(例如軍事用地、棕地、高爾夫球場、短期租約土地等)應優先進行發展。把「綠化地帶」改劃作房屋發展，會對這些「綠化地帶」用地的生態及景觀價值造成不可逆轉的影響，並會削弱「綠化地帶」作為城市發展及天然地理環境之間的緩衝區的功能。因此應保留「綠化地帶」，拒絕改劃建議。
- 4.2.10 政府聲稱已進行檢討，以物色合適的「綠化地帶」用地改劃作發展房屋之用。然而，須留意的是，有關「綠化地帶」用地及周邊地區事實上發揮着緩衝區的作用。大部分位處各申述用地內的次生林地獲評為具「中度」甚至「中至高度」生態價值。這些用地是相連的棲息地，有緊密聯繫。一名申述人擔心有關用途地帶修訂會為日後的同類修訂立下不良先例，影響不同地區棲息地生態環境的完整性。一名申述人要求就「綠化地帶」檢討政策進行全面的公眾諮詢，改變現時提交個別改劃建議予城規會考慮的做法。
- 4.2.11 增加土地供應未能解決樓價高及輪候公屋時間長的問題。況且，在山坡進行的發展項目發展及維修保養費用高昂，不符合成本效益。政府應考慮控制香港人口過多的情況。在發展「綠化地帶」用地前，社會應達成共識，並應由新成立的土地用途委員會(即土地供應專責小組)檢討進一步改劃將軍澳分區計劃大綱圖的事宜。政府須設立有效的機制，防止選址不當，以及對土地用途實施適當的限制，以維護土地用途政策的完整性。
- 4.2.12 雖然需要興建更多房屋單位，但建屋地點應分散，不應集中在將軍澳區進行「見縫插針式發展」。現時約一半的擬議房屋單位集中在寶林區。倘在完成可行性研究後落實發展餘下 4 塊有潛力的房屋用地，將軍澳區將會更加擠迫。

- 4.2.13 根據土木工程拓展署進行的「將軍澳進一步發展可行性研究」，將軍澳最多可容納 48 萬人口。將軍澳現已有人口 40 萬，加上 5 塊申述用地及將軍澳第 137 區分別 3 萬及 10 萬的新增人口，將會有超過 61 萬人住在將軍澳。如此龐大的人口會對交通及社區設施造成嚴重負擔，並且有違該研究的建議。
- 4.2.14 應全面檢討整個將軍澳區的規劃，優先在將軍澳第 137 區發展作大型住宅及商業用途。一些申述人建議重新規劃百勝角區(圖 H-3c)，把現有工業遷至佛堂澳(即將軍澳第 137 區)，以容納更多人口。日出康城以北地區(已規劃興建足球訓練中心)有部分土地亦應用來發展住宅，餘下的部分則可保留作康樂活動用途(圖 H-3e)。
- 4.2.15 一些申述人建議把該 5 幅擬議房屋用地改劃作「住宅(甲類)居屋」或「住宅(甲類)7」地帶，訂明預留 80% 的房屋單位作為資助房屋，以提高置業率。

交通及運輸事宜

- 4.2.16 將軍澳(包括將軍澳隧道)的交通容量已超出負荷。擬議房屋發展會令交通問題惡化，亦會加重公共交通服務的負擔。即使將軍澳—藍田隧道落成也未必可以容納新增的交通量。建議有關的房屋發展項目延至將軍澳—藍田隧道落成和擬議港鐵東九龍線通車後才展開。至於區內交通網絡方面，影業路、穎禮路、寶康路、百勝角路及環保大道等道路網的容量，將無法負荷擬議房屋發展所產生的交通量。附近鄉村(例如將軍澳村及坑口村)的道路相對狹窄，難以應付人口大幅增長。
- 4.2.17 有關鐵路交通容量方面，在二零二一年提升信號系統後，將軍澳線的整體載客量可增多 10%，但未必能夠配合該 5 幅擬議房屋用地，以及其他位於安達臣道、日出康城、將軍澳南、坑口和西貢鄉郊地區的新增發展項目帶來的人口增長。此外，寶琳站單月台設計的載客量，也未必可以配合乘客急增。由於擬議房屋用

地與港鐵站相距較遠，因此須提供往返鄰近港鐵站(即寶琳、坑口及康城)的交通接駁服務，這樣會令港鐵站附近的交通擠塞。

- 4.2.18 由於車位不足，出現違例泊車情況，應闢設多層停車場及地下停車場。興建更多房屋單位會令車位不足的問題惡化。運輸署所採用的《香港規劃標準與準則》的泊車設施標準及要求已不合時宜，應作檢討。
- 4.2.19 鑑於由將軍澳往九龍的道路交通擠塞，一名申述人建議開放澳景路(鄰近維景灣畔)予公眾使用(圖 H-6)。一些申述人提出改善公共交通服務的建議，例如為港鐵寶琳站增闢一個出口，以及延展巴士服務以配合港鐵的服務時間。
- 4.2.20 一些申述人關注到現有行人設施不足的問題，並要求為擬議房屋發展增設有關設施。舉例來說，一些申述人指出，項目 C1 用地附近只有一條行人天橋橫越昭信路至田下灣村(圖 H-2c)；項目 D 用地日後的居民會導致接駁至英明苑和新都城中心的公共行人天橋的行人流量上升(圖 H-3d)；以及位於項目 E 用地的擬議房屋發展項目應設有行人天橋連接康城站(圖 H-3e)。

景觀、生態及環境方面的影響

- 4.2.21 把該 5 幅「綠化地帶」用地改劃作房屋發展，會引致失去約 11.2 公頃的「綠化地帶」及其相應功能。預計會移除的 15 088 棵樹木並未包括一些樹幹直徑少於 95 毫米的幼樹。在受影響的樹木當中，只有約 1%(即約 160 棵樹木)會獲考慮進行移植。為發展住宅而砍伐成齡樹會對綠化環境造成不可逆轉的影響，影響生境完整，減低申述用地的生態價值。
- 4.2.22 申述用地大多屬次生林地，長滿各種樹木，野生動植物繁多，亦是集水區的範圍。一名申述人(即 R62 長春社)進行的生態研究發現，部分申述用地內有一些受保護的本土植物(例如土沉香和羅浮買麻藤)，以及一些具生態價值的植物，例如「香港稀有及珍貴植物」

名錄內名為茸莢紅豆的花卉品種，但有關生態影響評估卻沒有提及。相信假以時日，各幅用地內的次生林地和植林區經過自然演替，生態價值和成熟程度有進一步提升的潛力。政府低估這些用地的生態價值，因此應檢討生態影響評估，重新評估植林區和次生林地的生態價值和有關發展可能對申述用地造成的生態影響。初步可行性研究的行政摘要沒有載述整份研究報告所提出的建議，以致各幅用地的生態價值被低估。政府進行的重要評估的報告應公開予公眾查閱。

- 4.2.23 有些申述人擔心政府會採用現有的補償和移植樹木機制，以達到所謂保護樹木的目標。申述人不同意擬議補償和移植計劃可以補償所失去的生境及其生態功能和價值，或完全緩解擬議房屋發展所產生的生態影響。
- 4.2.24 為期 4 個月的生態調查不足以取得足夠生態基線資料來反映這些用地的生態狀況。評估範圍應包括冬／夏候鳥、春季過境遷徙鳥和繁殖鳥類。有關調查低估了這些雀鳥及其他野生動植物受到的影響，因此應進行為期更長的全面調查。
- 4.2.25 有些申述用地屬延伸至郊野公園的廣大林地系統的一部分。發展這些「綠化地帶」用地會導致市區範圍擴展，因為城市環境和人類活動會產生污染，令郊野公園的範圍被進一步蠶食。一些申述用地還有天然水道或鄰近天然水道。
- 4.2.26 擬議發展須進行大型的挖掘和地盤平整工程，會對自然環境帶來負面的視覺及生態影響，並會造成不良的噪音、空氣質素及通風影響。此外，政府沒有回應有關房屋發展對微氣候狀況的影響。新增的交通量和人口亦會為附近居民帶來嚴重的噪音影響和空氣污染問題。

視覺和通風方面的影響

- 4.2.27 擬議房屋發展項目的建築物高聳，與現有景觀並不協調，會影響天然山脊線，亦會影響／阻擋附近居民的景觀視線。
- 4.2.28 一些申述人關注擬議發展會阻塞主要通風廊，導致附近住宅受屏風效應影響。

社區設施、配套服務及社會問題

- 4.2.29 將軍澳社區設施及配套服務不足，人口增加會令這問題惡化。部分申述人認為，人口增加會對現有附屬設施帶來壓力，會損害現有居民的利益及影響他們的生活。部分已規劃的「政府、機構或社區」設施(例如第 72 區的調景嶺公園及第 65 區的室內游泳池)尚未落實，但已計入「政府、機構或社區」設施供應中。倘政府繼續把「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」用地改劃作住宅用途，會對將軍澳區的發展造成長遠負面影響。為配合將軍澳現有及日後人口的需要，必須制定綜合社區發展計劃。
- 4.2.30 政府在增建房屋單位之前，應加快提供一些社區設施，例如公眾街市、文娛中心及規劃已久的設施。預計由於人口增加，當區居民輪候醫療服務、醫院病床及安老服務所需的時間會延長。亦有申述人關注學位短缺，尤其是幼稚園和小學學位短缺。
- 4.2.31 擬議公營房屋發展項目帶來的新人口通常來自低收入階層，可能會對現有主要由私人房屋組成的社區帶來問題，影響社區和諧和治安。

地區諮詢

- 4.2.32 政府在分區計劃大綱圖刊憲前並無修改修訂項目，而且沒有理會西貢區議會及當區居民提出的意見。此外，政府在西貢區議會會議前沒有徵詢持份者的意見。政府應公布更多規劃資料，包括顧問研究報告。

政府應修訂改劃建議，全面規劃交通及社區設施，然後再次進行公眾諮詢。

與個別用地有關的理由

項目 A (圖 H-2 a 及 H-3 a)

- 4.2.33 寶康路及穎禮路是通往該用地的主要通道(圖 H-3 a)。擬議緩解措施只涉及略為擴闊路口，絕無可能應付項目 A 用地新增的 1 萬人口。此外，擬議房屋發展會對村民造成空氣污染及噪音，因為區內通道狹窄及位於將軍澳村的村屋旁邊。
- 4.2.34 毗鄰小夏威夷徑的西緣植林區植物種類較多。用地有一些受保護植物或有保育價值的植物，例如土沉香、小果柿、羅浮買麻藤、石筆木及列入「香港稀有及珍貴植物」名錄的其中一種植物茸莢紅豆。擁有大量土沉香籽苗及幼樹的用地南半部仍在該用地的範圍內。然而，生態影響評估未有提及這些資料。該用地的植林區應該保存，以避免干擾自然演替過程及避免對受保護植物造成負面的生態影響。因此，從保育角度而言，該用地不適合用作發展。
- 4.2.35 位於用地內的一段現有小夏威夷徑是區內受歡迎的步行徑，而衛奕信徑三段非常接近用地。部分小夏威夷徑將須改道(圖 H-3 a)，這會影響生態，並會令遠足者和附近居民遊鴨仔山、鷓鴣山及小夏威夷徑等地的樂趣減少。此外，小夏威夷徑附近有建於百年前的水壩的遺蹟(圖 H-3 a)，擬議房屋發展會影響其歷史價值。
- 4.2.36 初步可行性研究顯示項目 A 用地容易發生天然山坡災害，不適合發展房屋。項目 A 用地附近的將軍澳 400 千伏電力支站及高壓架空電纜(圖 H-3 a)會對日後的居民造成潛在的健康風險。將軍澳村的歷史和寧靜環境會被破壞。此外，有申述人關注項目 A 用地附近的墳墓和風水會受到影響。

項目 B (圖 H-2b 及 H-3b)

- 4.2.37 該用地主要是次生林地，長有土沉香、香港大沙葉及羅浮買麻藤(世界自然保護聯盟漸危植物品種)。此外，有一條河溪的兩條支流從北面山坡穿過該用地流向影業路。考慮到該用地的完整自然環境及次生林地、河溪和相鄰生境之間的生態聯繫，該用地的生態價值不低，不應改劃作發展用途。擬議房屋發展亦會影響通往鴨仔山的路徑。
- 4.2.38 影業路是往返西貢的主要路線。政府只建議在起伏狹窄的影業路進行數項道路改善工程，影業路或許沒有足夠容量容納因房屋發展而大幅增加的居民。交通繁忙會危及日後的居民。交通需求進一步增加會造成清水灣區交通擠塞。因此，建議在百勝角和清水灣道興建新的連接道路，連接將軍澳和清水灣。

項目 C1 (圖 H-2c 及 H-3c)

- 4.2.39 在該用地興建單幢樓宇，只能提供少量單位(約 560 個單位)，但所需的挖掘、地盤平整和斜坡維修工程費用高昂，實不符合成本效益。該用地不適合作住宅發展。
- 4.2.40 該用地位於毗連環保大道至坑口的迴旋處旁邊，擬議房屋發展所帶來的新增人口會令交通擠塞問題惡化。
- 4.2.41 在項目 C1 用地的擬議房屋發展項目，會影響坑口唯一的通風廊即銀澳路(圖 H-2c)，導致屏風效應，並影響附近住宅的空氣流通。由於擬議房屋發展項目毗鄰百勝角通風大樓，港鐵的通風亦會受到影響。此外，由於項目 C1 用地毗鄰通風大樓，建議房屋署進行詳細的噪音檢討，以評估日後居民可能受到的噪音影響。
- 4.2.42 區內居民表達了他們對於公眾停車場、長者中心和休憩用地的殷切需求。把「政府、機構或社區」地帶改劃為住宅用途並不合理，因為這樣會使社區設施(例如厚德街市)的承受能力超出負荷。部分申述人建議把該

用地發展作低層的「政府、機構或社區」用途，以紓緩社區設施不足的情況，例如安老院／長者護理設施、殘疾人士院舍、社區／寵物公園、(有關將軍澳區發展的)博物館、幼兒園及文化／康樂設施，以及多層停車場或公眾街市。

項目 C2 (圖 H-2c 及 H-3c)

- 4.2.43 除了有申述反對擬議公營房屋發展外，亦有 1 份申述反對修訂項目 C2 中的「鄉村式發展」地帶界線，理由是當指定的鄉村範圍已全面發展後，鄉村發展的權利應予取消。

項目 D (圖 H-2d 及 H-3d)

- 4.2.44 部分申述人建議預留項目 D 用地作日後發展東九龍線寶琳北站之用。
- 4.2.45 在該用地內發現有一些受保護的植物，例如土沉香和羅浮買麻藤，植物狀況良好。該用地的生態價值不低，經過自然演替，其生態價值有進一步提升的潛力。該用地亦是前往鷓鴣山遠足的起點。擬議房屋發展會破壞這個起點。倘把路徑遷移，則會破壞附近的生態。
- 4.2.46 該用地所處的地區的道路網無法配合新增人口所帶來的進一步交通需求。由於遠離寶琳區，將軍澳－藍田隧道無法紓緩該用地的交通擠塞情況。
- 4.2.47 根據房屋署提供的概念布局設計圖，英明苑大部分單位的景觀會被擬議房屋發展項目遮擋。已進行的視覺影響評估未有考慮對英明苑居民所造成的視覺影響。此外，海風已被將軍澳和坑口的高樓大廈所擋。該用地的擬議房屋發展項目會進一步阻擋由山上而來的風。
- 4.2.48 在項目 D 用地內的墳墓會受到影響(圖 H-2d)，政府應解釋處理這問題的措施。

項目 E (圖 H-2e、H-3e 及 H-7)

- 4.2.49 部分申述人建議在該用地發展房協的資助房屋、青年宿舍、與電影相關的工業、購物商場、公眾街市、公園、寵物公園、康樂設施(例如室內體育中心及運動場)、停車場、學校、醫院、中醫醫院、警署或文化劇場。
- 4.2.50 在該用地內發現有本土植物，例如山杜英、黃牙果、鴨腳木、梅葉冬青及一些受保護的植物或具有保育價值的植物，例如葶苈紅豆、土沉香、小果柿、羅浮買麻藤及香港大沙葉。這塊次生林地初步環境研究中獲評為具有「中至高度」生態價值。倘發展該用地，將有違改劃生態價值低的「綠化地帶」地區的原則。在該 5 塊申述用地中，在項目 E 用地須砍伐的樹木最多(即 5 800 棵樹木)。
- 4.2.51 緊鄰用地東面有一條長滿茂密河岸植物的天然河溪(圖 H-2e)，而在東面稍遠處則是清水灣郊野公園。該用地及其毗鄰「綠化地帶」可作為緩衝，以防止發展項目所產生的負面影響波及郊野公園。在該用地進行任何發展，均會對該「綠化地帶」作為清水灣郊野公園的緩衝區的功能產生負面影響。該用地不應改劃作發展用途。此外，有申述人關注項目 E 用地附近的風水會受到影響。
- 4.2.52 現時，每日約有 4 000 架次的重型貨車使用環保大道，該道路在繁忙時段的交通擠塞問題嚴重。擬議房屋發展項目會進一步加劇日出康城地區至將軍澳隧道一段道路的擠塞問題。
- 4.2.53 或須興建行人升降機及開設小巴服務，以連接該用地和康城港鐵站，但這些措施不但不方便，而且也不符合成本效益。
- 4.2.54 在項目 E 用地的擬議房屋發展項目高於周圍的發展，因此與四周格格不入。有關建築物(達主水平基準上

210 米)會徹底破壞毗鄰釣魚翁郊遊徑的下洋山的美麗景致(圖 H-7)。

- 4.2.55 香港電影城所產生的噪音和光污染，以及將軍澳基本污水處理廠所產生的臭味，會對項目 E 用地日後的居民構成滋擾(圖 H-3e)。建造工程也會對計劃興建的國際學校日後的學生構成滋擾(圖 H-3e)。
- 4.2.56 該用地十分靠近環保大道一條現有的氣體喉管(設計作高壓運作)，須進行風險評估，並在有需要時訂定所需的緩解措施。項目倡議人應在詳細的設計和建造階段徵詢香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)的意見，並與其保持緊密聯繫。此外，百勝角消防及救護學院存放了化學品。一旦發生火警，項目 E 用地日後的居民須承受由此而產生的風險。

申述人的建議

4.2.57 申述人就項目 A、B、C1、D 及 E 提出了以下建議：

- (a) 保留個別或全部申述用地為「綠化地帶」(**R62、R65、R466 至 R469、R720、R730、R740、R755、R792、R808、R821、R845、R892、R902、R909、R922、R959、R960、R962 及 R970**)；
- (b) 保留項目 C1 用地為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」(**R465 至 R469 及 R839**)；
- (c) 把項目 E 用地的擬議房屋發展項目的建築物高度調低(**R873 及 R969**)至地面以上 50 米(**R874**)，或把其最高建築物高度限為主水平基準上 150 米(**R935**)，以及只准許進行低層住宅發展(**R875**)。

5. 對申述的意見

- 5.1 收到的 9 份意見書為 **C1**(環保觸覺，亦為 **R63**)、**C2**(香港觀鳥會)、**C3**(亦為 **R994**)、**C5**(亦為 **R686**)、**C4** 及 **C6** 至 **C8**(個別人士)以及 **C9**(業主委員會)。
- 5.2 **C1**(亦為 **R63**)支持所有認為香港及將軍澳人口過多的申述，反對所有修訂項目，理由是沒有確實可靠的數據證明房屋真正短缺及真正有房屋需求，並認為不斷以同一「房屋需求」理由改劃土地和賣地，並不理性。**C4** 及 **C6** 反對修訂項目 A、B、C1、D 及 E，認為 **R63** 的關注應獲考慮。
- 5.3 **C2** 支持 **R62**、**R755** 及 **R756** 關注改劃「綠化地帶」的理據和影響，關注不完整的生態資料，以及反對修訂項目 A、B、D 及 E，理由與上文第 4.2.9 段、4.2.22 及 4.2.24 段所載的相似。**C2** 認為有關申述用地應保留為「綠化地帶」。**C7** 認為所有環保團體的意見均應獲考慮，並反對修訂項目 A、B、C1、D 及 E。
- 5.4 **C3**(亦為 **R994**)提議在項目 C1 用地(即昭信路以南)建公眾濕貨街市，因為厚德街市的物品售價高昂。
- 5.5 **C5**(亦為 **R686**)沒有指明所提的意見是關乎哪項申述，並基於先前的理由反對所有修訂項目。**C5** 認為城規會應確保每區均有足夠的「政府、機構或社區」用地以應付需求，尤其是對安老設施的需求，並要求城規會在核准該分區計劃大綱圖和日後的圖則之前，提供確鑿的事實和數據以支持其說法。
- 5.6 **C8** 沒有指明所提的意見是關乎哪項申述，並反對所有修訂項目，理由是「政府、機構或社區」設施、交通設施及車位不足。
- 5.7 **C9** 反對 **R683** 提出開放澳景路予公眾使用的建議(不關乎任何修訂項目)，理由包括開放澳景路予公眾使用的管理責任和維修開支；附近的文物及環境資源會因道路工程而受嚴重影響；以及有關建議違反地契。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述用地及其周邊地區(圖 H-1、H-2a 至 H-2e、H-3a 至 H-3e、H-4a 至 H-4e 及 H-5a 至 H-5e)

修訂項目 A

- 6.1.1 項目 A 用地(面積約 3.94 公頃)位於將軍澳上村南面，是一幅植物茂生，有天然林地和植林區的山坡，高度介乎主水平基準上約 30 米至 100 米，地勢向南面遞降。在將軍澳上村南面較遠處，是將軍澳 400 仟伏特的電力支站。該用地是政府土地。小夏威夷徑的一段以及一些行山徑位於該用地內。該用地東面有一條天然河溪。目前並無公共道路通往該用地。
- 6.1.2 該用地位於將軍澳市鎮的市區邊緣，西南面較遠處是將軍澳村，東南面較遠處是寶琳的高層住宅發展項目，包括寶琳邨(約主水平基準上 105 米)、英明苑(約主水平基準上 107 米)、慧安園(約主水平基準上 140m 米)及怡心園(約主水平基準上 143 米)。

條訂項目 B

- 6.1.3 項目 B 用地(面積約 1.59 公頃)位於影業路和清水灣電影製片廠西北面，是一幅植物茂生，有天然林地和植林區的山坡，高度介乎主水平基準上約 32 米至 50 米，地勢向南面遞降。有一條河溪穿越該用地。該用地是政府土地。
- 6.1.4 該用地位於將軍澳市鎮的市區邊緣，南面較遠處是矮樓屋羣(包括坑口村和水邊村)、不同學校用地，以及坑口的高樓住宅發展(包括富寧花園(約主水平基準上 105 米)及裕明苑(約主水平基準上 114 米))。

修訂項目 C1 及 C2

- 6.1.5 項目 C1 用地(面積約 0.46 公頃)位於昭信路南面，是政府土地。用地的西部(約 0.27 公頃)主要由植物茂生

的山坡組成，其餘部分(約 0.19 公頃)目前空置，有一棵大樹。項目 C2 用地(約 0.018 公頃)位於田下灣村。

- 6.1.6 兩幅用地的東面和西面分別是田下灣村及百勝角港鐵通風大樓，其東南鄰為渠務署的蓄水池，北面和西北面昭信路的另一邊是坑口的高層住宅發展項目，包括煜明苑(約主水平基準上 115 米)、和明苑(約主水平基準上 101 米)、東港城(約主水平基準上 143 米)、新寶城(約主水平基準上 146 米)及南豐廣場(約主水平基準上 139 至 153 米)。

修訂項目 D

- 6.1.7 修訂項目 D 用地(面積約 2.95 公頃)位於魷魚灣村以西及介乎寶琳北路及魷魚灣村路之間。該用地是一幅植物茂生，有天然林地和植林區的山坡，高度介乎主水平基準上約 9 米至 48 米。該用地主要是政府土地，其內另有兩幅農地(第 242 約舊批地段第 431 號及第 242 約舊批地段第 417 號餘段)屬私人土地。發展擬議公營房屋，須收回該兩幅私人土地。用地西南面寶琳北路的另一邊是高層住宅發展項目，包括英明苑(主水平基準上約 107 米)、寶林邨(主水平基準上約 105 米)及慧安園(主水平基準上約 140 米)。東面是消防處將軍澳員佐級人員宿舍、香港海關員佐級職員宿舍(興建中)、魷魚灣村、遊樂場、將軍澳官立中學及將軍澳賽馬會診所。

修訂項目 E

- 6.1.8 修訂項目 E 用地(面積約 2.26 公頃)位於香港電影城東面及百勝角路南面。該用地是一幅天然林地，屬政府土地。用地位於經修復的將軍澳第一期堆填區 250 米的諮詢區內，北面 and 西北面是一些現有和已規劃的「政府、機構或社區」用途，包括擬建的中醫醫院、消防及救護學院及擬建的消防處員佐級人員宿舍。南面較遠處是高層住宅發展項目，包括峻澄(主水平基準

上約 141 米)及日出康城(主水平基準上約 183 米至 217 米)。

6.2 規劃意向

6.2.1 修訂項目所涉土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。
- (b) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- (c) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- (d) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

6.3 對申述的理由、意見及建議的回應

表示支持的申述

- 6.3.1 備悉 **R1 至 R42 及 R43(部分)至 R61(部分)**表示支持的意見。至於有關可發展住宅的其他用地的建議及闢設足夠的運輸基建設施和附屬設施的意見，請參閱下文第 6.3.7、6.3.12 至 6.3.13 及 6.3.32 至 6.3.35 段的回應。

表示反對的申述及提供意見的申述

土地用途規劃及房屋供應

- 6.3.2 過去多年，政府提出多項增加土地供應的策略(包括在維港以外填海)，並曾研究粉嶺高爾夫球場的發展潛力。政府現正積極進行涉及棕地的新發展區計劃。政府於二零一七年九月成立「土地供應專責小組」，以全面、宏觀的態度，去檢視不同土地供應選項的優劣，並凝聚社會最大的共識。
- 6.3.3 同時，政府採取多管齊下的策略增加土地供應，包括改劃「綠化地帶」用地。規劃署於二零一三年完成第二階段的「綠化地帶」檢討，審視位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮的「綠化地帶」用地。這些用地多位於整個「綠化地帶」的外圍或接近現有已發展土地或公共道路旁邊，當中的土地雖然有植被但緩衝作用和保育價值相對較低，而且毗鄰交通基建和供水排污等配套，具優勢改作房屋用途，是都市擴展的一個必然考慮的空間。將軍澳分區計劃大綱圖修訂項目所涉用地是該等選定用地的其中 5 幅用地。5 幅申述用地位於「綠化地帶」邊緣，鄰近將軍澳新市鎮的已發展地區，與清水灣郊野公園相隔。該等用地沒有觸及任何認定具重要保育價值的地點或具重要生態價值的河溪。該等用地與郊野公園之間會維持有「綠化地帶」緩衝區分隔開。政府已進行交通、運輸、環境、生態、視覺及空氣流通方面的技術評估，並確定在該 5 幅用地發展房屋沒有無法克服的技術問題。

- 6.3.4 關於土地用途的協調方面，該 5 幅申述用地位於將軍澳新市鎮的市區邊緣，附近主要是住宅、休憩用地及「政府、機構或社區」設施。擬議的公營房屋發展與附近的土地用途大致協調配合。
- 6.3.5 房屋署表示，目前公營房屋的需求十分殷切。截至二零一七年九月底，約有 152 700 宗一般公屋申請，以及約 127 400 宗配額及計分制下的非長者一人申請，一般公屋申請者的平均輪候時間為 4.6 年。根據二零一七年十二月公布《長遠房屋策略》的最新推算數字，由二零一八／一九年度至二零二七／二八年度 10 年的公營房屋單位供應目標約為 28 萬個，包括約 20 萬個公屋單位和約 8 萬個資助出售單位。為應付殷切的公營房屋需求，當局須改劃該 5 幅申述用地以提供約 11 260 個公營房屋單位。全港所有覓得的用地只夠興建約 237 000 個房屋單位，仍未能達到 28 萬個單位的 10 年房屋供應目標。
- 6.3.6 關於對房屋類型和單位面積的意見，房屋署表示，各用地的公營房屋類型和單位面積尚待確定。該署會於設計階段諮詢西貢區議會。至於在山坡進行的發展項目發展及維修保養費用高昂的問題，房屋署表示會盡量採用優化及具成本效益的布局設計。各項技術評估的結果顯示，申述用地適合興建公營房屋。
- 6.3.7 關於有些申述人提出另一選擇是在將軍澳第 137 區發展房屋的建議，政府現正就重新規劃將軍澳第 137 區作住宅、商業及其他發展用途進行規劃及工程研究。發展將軍澳第 137 區是中長期的土地供應措施，目前仍須發展該 5 幅申述用地，以應付中短期的住屋需要。至於有些申述人提出重新規劃百勝角區的建議，應注意的是，該區已規劃妥當，大部分用地已發展或已規劃作「政府、機構或社區」用途，包括現有的消防及救護學院、擬建的消防處員佐級人員宿舍及擬建的中醫醫院(圖 H-3 c)。對於有申述人提出在另外一些用地發展房屋的其他建議，(1)寶林邨與慧安園之間的種植區在草圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，現時是社區園圃(圖 H-3 d)。鑑於該用地面積細小，而且

被現有的住宅發展項目和「政府、機構或社區」用途包圍，對附近公私營房屋的居民而言，該用地方便易達，適合闢建福利設施，以配合區內居民及廣大市民的需要。該用地只能提供少量單位，不能取代申述用地；(2)將軍澳南清水灣半島對出的空地劃為「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)6」地帶，已規劃作私人住宅及資助房屋發展(圖 H-3e)；以及(3)日出康城以北的用地(第 77 區)是經修復的將軍澳第一期堆填區，不宜作房屋發展。該用地劃為「康樂」地帶，有部分地方現時是寵物公園，另有部分地方已預留作環保署「活化已修復堆填區資助計劃」下闢建康樂／環保／社區設施用途(圖 H-3e)。

交通及運輸方面

6.3.8 一些申述人關注將軍澳隧道及將軍澳－藍田隧道的交通容量和交通改善工程的成效，並建議把有關公營房屋發展計劃推遲至將軍澳－藍田隧道及東九龍線落成後才進行。土木工程拓展署回應指，就改劃該 5 幅擬議房屋用地而進行的初步交通運輸影響評估已顧及現有及已規劃道路和鐵路網絡的交通情況。在採取適當的交通措施後，發展這 5 幅申述用地作住宅用途並不會對附近的道路網帶來不良的交通影響。主要的交通措施包括：

- (a) 道路改善或新建道路方案：(1)擴闊全段影業路，以增加一條北行方向(上山段)行車線(圖 H-3b)；以及(2)興建新的交通道連接將軍澳村以北的房屋發展用地(圖 H-3a)。
- (b) 路口改善方案：(1)寶琳北路及寶康路路口(圖 H-3a)；以及(2)寶寧路、常寧路及影業路路口(圖 H-3b)。

6.3.9 預期往來 5 幅擬議房屋用地與九龍之間的路面交通將主要使用現有將軍澳隧道，以及現正建造並將於該 5 幅擬議房屋用地的單位入伙前的二零二一年落成的將軍澳－藍田隧道。待將軍澳－藍田隧道通車後，將軍

澳隧道的交通擠塞情況將得到紓緩。根據初步交通運輸影響評估的結果，預計將軍澳隧道及將軍澳－藍田隧道於二零二九年(即開始入伙後 5 年)的行車量／容車量比例分別為 0.95 及 0.91，反映該兩條隧道仍有剩餘容量，交通情況可以接受。此外，規劃中的跨灣連接路將連接將軍澳東部至將軍澳－藍田隧道。跨灣連接路落成後，將軍澳隧道的交通情況將可進一步改善。

6.3.10 至於鐵路交通方面，初步交通運輸影響評估的結果顯示，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)已計劃提升將軍澳線的信號系統，有關工程暫定於二零二一年完成。連同其他鐵路線的信號系統提升工程全面完成後，整體的載客量可增加約 10%。此外，沙田至中環線(下稱「沙中線」)將成為第 4 條過海鐵路，可把港鐵其他過海路線(包括將軍澳線)的部分乘客分流至沙中線。預計該 5 幅申述用地的房屋發展項目將不會對港鐵將軍澳線造成不可接受的影響。

6.3.11 進一步的交通運輸影響評估將於詳細設計階段進行，以全面檢視 5 幅擬議房屋用地附近的現有交通運輸情況。基於上述原因，土木工程拓展署認為無須把 5 幅申述用地的房屋發展項目延至東九龍線落成後才開展。

6.3.12 關於公共交通服務方面，土木工程拓展署表示，初步交通運輸影響評估已就各個房屋發展項目的公共交通設施進行評估。項目 C1 及 D 用地都在港鐵坑口站和寶琳站的 500 米範圍內，而且現時有綠色專線小巴及巴士服務有關用地附近的居民，因此這兩幅用地日後的居民可使用港鐵、綠色專線小巴及巴士提供的服務。至於其餘 3 幅用地，由於與港鐵站相距較遠，因此初步評估建議為該處提供往返鄰近港鐵站的接駁巴士服務。在發展項目的詳細設計階段，亦可進一步探討提供其他路線的巴士服務，以配合有關用地的公共交通需要。

- 6.3.13 一如對其他新發展項目，運輸署會密切監察該 5 個擬議房屋發展項目的施工進度及完成日期，並會因應人口變動、區內發展、公共交通服務的當前情況、乘客量及乘客的需要等，考慮增加適當的公共交通服務。運輸署規劃公共交通服務時會考慮多項因素，例如交通影響評估、現有公共交通服務的運作情況、附近路段的交通情況，以及公共交通營運者及區內人士的意見。
- 6.3.14 對於一些申述人提出有關車位不足的問題，房屋署表示署方會按《香港規劃標準與準則》的規定在公營房屋發展項目提供泊車設施，以應付擬議發展帶來的需求。運輸署亦表示，若整體發展容許，政府亦會提供適量車位，但同時須確保不會因此而吸引乘客以私家車代替公共交通工具，導致附近一帶道路擠塞。運輸署會繼續不時檢討《香港規劃標準與準則》中有關車位供應的指引，以確保新發展項目或重建項目提供適量車位。
- 6.3.15 關於開放澳景路予公眾使用的建議，須注意的是，澳景路的通行權受私人契約規管(圖 H-6)。因此，有關建議會涉及修訂契約。若開放澳景路予公眾使用，預料會增加附近道路網的交通負荷。但在另一方面，待將軍澳－藍田隧道於二零二一年通車後，將軍澳隧道的交通擠塞情況將得到紓緩。
- 6.3.16 對於一些申述人關注現有行人設施不足，要求為擬議房屋發展項目額外提供有關設施。土木工程拓展署表示，視乎項目詳細設計階段的進一步研究，可能會在昭信路及銀澳路交界處設地面過路設施(項目 C1 用地)，以方便行人往來坑口港鐵站與項目 C1 用地的擬議發展項目。此外，項目 D 用地日後的居民可經公共行人路及地面行人過路設施前往寶琳港鐵站。至於項目 E 用地，由於該用地與港鐵站相距較遠，因此初步可行性研究建議為該處提供接駁巴士服務。日後居民亦可使用沿環保大道的現有行人徑和隧道前往康城港鐵站。

景觀、生態及環境方面的影響

- 6.3.17 關於一些申述指稱對郊野公園造成的影響，漁護署表示，由於申述用地與郊野公園範圍相距頗遠，預料不會造成不良影響。水務署亦表示，該 5 幅擬議房屋用地並非位於集水區內。在進行初步可行性研究時，該 5 幅擬議房屋用地的邊界已根據初步環境研究作出調整，以避免觸及生態價值較高的地區。項目會設有足夠的緩衝距離，以盡量減低對半天然水道的影響。對於任何受有關房屋發展項目影響的具重要保育價值的物種，政府的一般政策是參考《環境影響評估程序的技術備忘錄》附件 16 內的指引，盡量採取避免、抑減和彌償的措施緩解影響。初步可行性研究亦建議在項目的詳細設計階段，盡可能考慮以新建的綠色水道重置受影響／改道的水道。
- 6.3.18 該 5 幅擬議房屋用地的發展將涉及約 17.0 公頃土地（包括約 11.0 公頃的擬議房屋用地和約 6.0 公頃的相關基礎設施用地）根據土木工程拓展署的顧問為該 5 幅擬議房屋用地的初步可行性研究所進行的景觀評估，該 5 幅用地具高地郊野景觀或市區邊緣特色。除項目 C1 用地外，所有申述用地均植物茂生，當中次生林地涵蓋合共約 7.7 公頃土地。根據概略的樹木調查，受有關發展影響的現有樹木²共有 15 250 棵，當中建議砍除和移植的樹木分別有 15 090 棵及 160 棵。研究區內經識別的樹木主要為常見品種。據觀察所見，並無任何《古樹名木冊》內的樹木，亦無石牆樹。項目 C1 用地內有一棵直徑約 2 米的重要樹木（榕樹），建議保留該樹。隨着擬議房屋項目的發展，整體景觀特色會由山頂／高地／山坡景貌，變成雜類市區邊緣景觀／市區住宅景觀。
- 6.3.19 正如為初步可行性研究而進行的景觀評估提出，建議採取各類緩解措施，以紓緩景觀所受的影響。在補償失去的植物和受影響的樹木方面，擬議房屋用地內會種植樹木，以作補償。初步環境研究報告已在申述用

² 樹幹直徑大於或等於 95 毫米的現有樹木（樹幹直徑 ≥ 95 毫米）

地附近找到可用作林地補償區的初步選址，並建議在該處種植約 25 800 棵樹木。此舉可透過種植幼苗，加快現有草地或灌木林成為生態多樣化林地的自然演替過程。該些林地補償區大多位於擬議發展區的 500 米範圍內。擬議的林地補償區鄰近申述用地，可為原先在申述用地內的林區棲息的野生動物締造一個合適的林地生境。有關方面將在房屋發展項目的詳細設計階段制訂林地補償建議。

6.3.20 建議適當地設計房屋用地的街景，並在道路旁種植樹木，使新的房屋發展與遠處的天然景觀之間呈漸變的景象。房屋署表示，根據公營房屋發展綠化覆蓋率的指導原則，有關的公營房屋發展項目的綠化覆蓋率將達 30%，或最少 20%。房屋署將於詳細設計階段，根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 29/2004 號和發展局技術通告(工務)第 7/2015 號的要求，制訂詳細的樹木保育和移除建議。根據初步可行性研究的景觀評估，採取緩解措施後，擬議房屋用地在景觀方面的剩餘影響可以接受。

6.3.21 部分申述人表示，在用地內發現有受保護的植物品種或具保育價值的物種，關注清除成齡樹會影響生境完整和生態價值。土木工程拓展署表示，在這些用地上進行發展無可避免會影響現時在一些用地內的土沉香、香港大沙葉、石筆木、羅浮買麻藤、小果柿和葶荑紅豆。初步環境研究建議在項目詳細設計階段進行詳細的生態調查，以制訂合適的緩解措施，盡量減低對生態的影響。若受影響的具保育價值的植物不能原地保存，政府會考慮將這些植物移植到合適的地方，移植前會再審視植物的狀況是否適合移植。若由於土地限制或植物的狀況以致移植不切實際和不可行，便會考慮在擬議的林地補償區種植受影響樹種的苗木作為補償措施。漁護署知悉初步環境研究已適當地評估這些申述用地的生態影響，並提出各項措施，緩解因失去林地而產生的生態影響。到了研究的下一階段，當訂定了詳細的設計和緩解措施後，便會徵詢漁護署的意見。

- 6.3.22 至於部分申述人認為生態調查不足，要求重新評審生態影響評估報告，土木工程拓展署回應指初步可行性研究的初步環境研究已在項目 A、B、D 及 E 用地及其周邊地方進行了初步調查。有關調查涵蓋旱濕兩季，並根據環境保護署(下稱「環保署」)編訂的指引大綱所載的方法進行，以收集這些用地的生態基線數據。評估生態影響的原則是按照《環境影響評估程序的技術備忘錄》附件 8 所載的準則釐訂。初步環境研究只提供了初步生態基準條件和合適的生態緩解措施。初步環境研究報告記錄了項目 A 用地內或附近的植林區內有土沉香、香港大沙葉和石筆木，鳥類有褐翅鴉鵂、領角鴞和紅頭穗鵂。初步環境研究已考慮到在這片植林區內有這些物種，以及這些物種的生態價值。
- 6.3.23 根據初步生態調查的結果，這些申述用地沒有觸及獲認定為具保育價值的地點。初步可行性研究建議在項目詳細設計階段進行詳細的生態調查，以制訂合適的緩解措施，盡量減少對生態的影響。
- 6.3.24 部分申述人要求政府發布更多資料，讓公眾查閱。上述初步可行性研究的最後報告、一些技術報告，以及有關該 5 幅申述用地改劃建議的鄉郊及新界規劃小組委員會文件第 6/17 號均已上載城規會網站。所有技術報告亦已同時存放在土木工程拓展署東拓展處，以供公眾查閱。
- 6.3.25 至於有申述人關注交通量增加和擬議房屋發展項目建造工程會造成噪音及空氣污染影響的問題，房屋署表示，初步可行性研究是根據公營房屋發展概念圖進行。結果顯示，發展項目在噪音及空氣污染方面不會造成無法克服的影響。房屋署會在詳細設計階段進行進一步環境評估研究，以優化發展計劃的設計，並訂定適當的緩解措施。
- 6.3.26 環保署表示，在施工期間，可透過實施適當的污染管制措施(例如採用靜音運作器械及臨時隔音屏障、定期向工地灑水、提供車輪清洗設施等)及良好的工地作業方法，減輕對附近居民及學校造成的不良影響(尤其是

噪音影響)。房屋署會在項目的詳細設計階段考慮及評估相關措施。

在視覺和通風方面的影響

- 6.3.27 初步可行性研究已進行視覺影響評估，確保擬議房屋發展項目與毗鄰的環境在視覺上協調配合。建築物的體積和高度須妥善控制，建築物之間須保持間距，以促進通風和盡量保持景觀開揚。初步可行性研究亦建議在發展地區內的道路旁種植樹木和採取綠化措施，以美化環境，紓緩對視覺的影響。房屋署亦表示，日後公營房屋布局設計會參考視覺影響評估的建議，以優化發展計劃的設計。
- 6.3.28 關於部分申述人關注到擬議房屋發展項目會阻擋天然山脊線，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，根據視覺影響評估，從遠處的觀景點眺望，擬議發展項目的建築物高度一般不會影響天然山脊線。房屋署會從規模、高度和體積方面着手，適當設計地面以上的構築物，而各建築物會採用適當的建築物料和色調，以求盡量減少視覺上的影響。另外，發展項目內樓與樓之間會盡量保持距離，務求盡量減低視覺上的屏風效應，提升視覺通透度。
- 6.3.29 關於部分申述人關注到擬議發展項目會阻擋景觀，須知道在香港高度發展的環境裏，保護私人享有的景觀，無可避免地會扼殺發展機會，難以與其他相關考慮因素協調。就公眾利益而言，更重要的是保護公眾享有的景觀。雖然如此，發展項目內樓與樓之間會盡量保持距離，盡量減少對視野的阻擋。在詳細設計階段，亦可能會制訂進一步的緩解措施，盡量減少對視覺的影響。
- 6.3.30 土木工程拓展署的顧問已進行空氣流通專家評估，通過比較現時通風情況和房屋署建議的概括發展計劃下的通風情況，評估建議在項目 A、B、D 和 E 用地發展的公營房屋項目的通風表現。根據空氣流通專家評估報告，建議在項目 A、B、D 和 E 用地發展的公營房屋

項目在某些特定風向下，無可避免會影響順風區的通風情況。不過，評估報告建議了緩解措施，包括樓宇之間順着盛行風向至少留有 15 米間距，以及在指定地方闢設休憩用地，以紓減建議的發展可能對周邊通風環境造成的影響。報告的結論是，在採取緩解措施後，有關的公營房屋發展不會對周邊環境的空氣流通造成嚴重的不良影響。房屋署表示，會在詳細設計階段進行進一步的定量空氣流通評估，以優化發展計劃的設計。有關部門會制訂行政性質的規劃大綱，作為擬議公營房屋發展的指引。規劃大綱將載列緩解措施和定量空氣流通評估方面的規定，以供執行。

- 6.3.31 至於項目 C1 用地，規劃署已作初步評估。根據房屋署的概括發展計劃，建議在項目 C1 用地發展的項目為單幢住宅大廈，最高建築物高度限為主水平基準上 130 米，建議低部為一個作非住用用途的低矮平台，讓盛行風可以通過，如此，發展便不會對整體行人道通風環境造成重大影響。詳細設計階段會考慮進一步的改善措施。

社區設施、配套服務和社會問題

- 6.3.32 根據《香港規劃標準與準則》，將軍澳的休憩用地和各種「政府、機構或社區」設施(小學課室、醫院病床和診所／健康中心除外)大致足以應付將軍澳規劃人口(包括因擬議公營房屋發展項目而增加的人口)的需要。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/17 號內已載列有關資料供城規會考慮，而最新的資料則載於**附件 IX**。有關小學方面，教育局表示，將軍澳有數幅已規劃的學校用地仍未發展，預料西貢區會有剩餘的公營小學學位。教育局會繼續檢討該區最新的人口推算，並會在適當時推行有關的建校計劃。

- 6.3.33 至於醫院病床短缺的問題，食物及衛生局(下稱「食衛局」)表示，醫院管理局(下稱「醫管局」)在規劃服務時已考慮到多項因素，包括人口增長和變化令服務需求增加、醫學科技的發展、人手供應、各聯網和醫院的服務安排，以及有關社區的服務需求。醫管局根據

醫院聯網，規劃有關服務。聯網(包括涵蓋將軍澳和其他地區的九龍東聯網)內的醫院擔當不同的角色，互相補足，為服務地區的居民提供全面的服務。至於診所／健康中心短缺的問題，衛生署表示，政府在規劃和發展公營基層醫療服務時會考慮多項因素，包括基層醫療服務提供模式、區內人口結構變化、服務對象分布、區內基層醫療服務的供應，以及對公營基層醫療服務的需求等。根據現時的規劃，考慮到未來人口增長和區內服務對象分布，政府將會在擬於第 67 區興建的政府綜合大樓內開設一間普通科門診診所。此外，政府已在將軍澳南預留土地作興建診所之用。政府會密切監察及檢討區內居民的服務需求，確保為區內主要服務對象提供適切的服務。如有需要，政府會預留額外用地／處所，作診所用途。

- 6.3.34 房屋署表示，已初步計劃在有關公營房屋發展項目中提供社會福利設施，例如安老院、日間護理中心、幼兒中心和幼稚園。房屋署會與社會福利署和教育局進一步商訂確實的設施和設施的位置。此外，為應付日後居民的需要，房屋署亦已初步計劃在部分公營房屋發展項目中提供地區零售設施。這些零售設施的詳情會在詳細設計階段進一步檢討。
- 6.3.35 房屋署亦表示，將會根據《香港規劃標準與準則》的規定，在公營房屋發展項目中提供其他附屬設施，例如鄰舍休憩用地和兒童遊樂場。
- 6.3.36 關於部分申述人關注到部分已規劃的「政府、機構或社區」設施(例如第 72 區的調景嶺公園及第 65 區的室內游泳池)尚未落實，康文署表示，署方正與相關的政府部門解決調景嶺公園擬議建築工程的細節，而室內游泳池則正在規劃。至於有申述人關注擬議房屋發展項目會造成治安問題，房屋署認為，將軍澳地區現時建有公營和私營房屋。一如香港其他新市鎮和大部分地區，公私營房屋並存，均衡發展，一般不會對治安構成影響。

地區諮詢

- 6.3.37 該分區計劃大綱草圖刊憲前，規劃署已聯同土木工程拓展署就申述用地的初步可行性研究結果，以及建議對該分區計劃大綱圖作出的修訂，徵詢西貢區議會的意見。西貢區議會的意見已向城規會匯報，以便城規會考慮建議的修訂。此外，根據《城市規劃條例》下的法定圖則制訂程序，包括展示分區計劃大綱草圖供公眾查閱，以及聆聽收到的申述和意見，這些程序本身已屬公眾諮詢的過程。

對關於個別用地的理由的回應

項目 A

- 6.3.38 關於對交通運輸事宜及生態影響的關注，上文第 6.3.8 至第 6.3.14 及第 6.3.17 至第 6.3.23 段已分別作回應。
- 6.3.39 至於對小夏威夷徑的影響的關注，初步可行性研究建議將一段小夏威夷徑向西改道 60 米，以配合有關發展及相關的道路改善工程(圖 H-3 a)。小夏威夷徑的連貫性不會受到影響。初步可行性研究已評估擬議的路徑改道及相關道路工程對生態的影響。政府將於詳細設計階段檢視發展項目的設計及遠足徑的改道事宜。關於有申述人關注有關發展會影響項目 A 用地附近水壩遺蹟的問題，該水壩位於距離項目 A 用地約 500 米遠的地方(圖 H-3 a)。康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(古蹟辦)表示，該水壩現時未被列入 1 444 幢歷史建築物名單或作評級評估的新項目名單。從文化遺產的角度而言，古蹟辦沒有意見。
- 6.3.40 土木工程拓展署表示，項目 A 用地的住宅樓宇與將軍澳 400 千伏電力支站最少距離約 120 米(圖 H-3 a)。這個距離將於詳細設計階段作檢討。此外，對於有申述人關注該用地容易發生天然山坡災害的問題，土木工程拓展署／房屋署表示，在進行初步可行性研究時，已進行初步天然山坡災害評估。項目 A 用地達警

戒水平。安裝柔性泥石防禦網及／或泥釘是可行的緩解措施，詳細設計階段會作研究及檢討。

- 6.3.41 有些申述人擔心項目 A 用地附近的風水會受到影響。應留意，風水問題並非城規會的重要規劃考慮因素。地政總署表示，項目 A 用地附近一帶並非「風水區」，如須遷移墳墓，以便在該用地進行發展，政府會根據既定程序處理受影響的墳墓。對於須遷移的受影響墳墓，先人的合資格後人會獲發特惠津貼。

項目 B

- 6.3.42 關於對交通運輸事宜及生態影響的關注，上文第 6.3.8 至第 6.3.14 段及第 6.3.17 至第 6.3.23 段已分別作回應。
- 6.3.43 土木工程拓展署表示，倘若遠足徑受擬議房屋發展項目所影響，政府將於詳細設計階段檢視發展項目的設計及遠足徑的改道事宜。此外，政府亦會在項目的詳細設計階段，盡可能考慮把項目 B 用地的受影響河溪重置為綠色水道(圖 H-3b)。
- 6.3.44 至於興建新的接駁路連接百勝角和清水灣道的建議，運輸署表示，交通運輸影響評估已對清水灣道(大埔仔至影業路)、影業路及坑口道進行評估，結論是擬議公營房屋發展項目不會有無法克服的技術問題。交通運輸影響評估亦顯示，建議和計劃興建的基礎設施落成後，將軍澳的交通設施將可支援 5 幅申述用地的住宅發展。

項目 C1

- 6.3.45 至於有些申述人關注在該用地建屋的成本效益問題，房屋署表示會盡量採用優化及具成本效益的設計，以應付殷切的公營房屋需求。
- 6.3.46 關於對交通運輸事宜的關注，上文第 6.3.8 及第 6.3.11 段已作回應。有關在項目 C1 用地發展「政

府、機構或社區」用途的建議，請參閱第 6.3.62 段的回應。

- 6.3.47 關於空氣流通影響，請參閱第 6.3.31 段的回應。此外，總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議發展不會影響昭信路的闊度，亦不會影響昭信路作為通風廊在吹東北偏北、西南偏南及西南風時的通風表現。另外，銀澳路並非區內的主要通風廊，因為該路與主要的盛行風向不一致。
- 6.3.48 至於有些申述人提出毗鄰的百勝角通風塔可能會造成噪音影響的問題，環保署表示，負責發展項目的部門將於詳細設計階段進行詳細環境研究時處理這方面的影響。如有需要，有關方面會訂定適當的緩解措施，確保符合相關的標準及指引。

項目 C2

- 6.3.49 關於反對修訂項目 C2 修訂「鄉村式發展」地帶界線的意見，應注意的是有關修訂旨在反映有關用地內的現有鄉村發展。

項目 D

- 6.3.50 關於有申述人關注交通運輸事宜、生態影響、對英明苑居民景觀的影響及空氣流通影響的問題，上文第 6.3.8 至第 6.3.14 段、第 6.3.17 至第 6.3.21 段及第 6.3.27 至第 6.3.30 段已分別作回應。關於保留有關用地以供日後發展東九龍線的寶琳站之用的建議，路政署鐵路拓展處表示，東九龍線的實際落實詳情，將取決於詳細工程、環境及財務研究結果，以及最新的客運需求評估和是否有足夠的資源。根據既定程序，在敲定任何新的鐵路計劃前，政府會就新的鐵路計劃諮詢相關的持份者(包括相關區議會)。
- 6.3.51 土木工程拓展署表示，倘若遠足徑受擬議房屋發展項目所影響，政府將於詳細設計階段檢視發展項目的設計及遠足徑的改道事宜。

- 6.3.52 地政總署表示，如須遷移墳墓，以便在該用地進行發展，政府會根據既定程序處理受影響的墳墓。對於須遷移的受影響墳墓，先人的合資格後人會獲發特惠津貼。

項目 E

- 6.3.53 關於由房協在有關用地發展資助房屋及其他「政府、機構或社區」用途的建議，運輸及房屋局／房屋署表示，根據規劃，申述用地是供房屋委員會用來發展公營房屋，以應付社會對公營房屋的殷切需求。至於資助房屋方面，政府會考慮邀請房協發展其他資助出售房屋項目，但要視乎實際情況及是否有土地資源可供使用而定。
- 6.3.54 至於申述人關注交通運輸事宜、生態影響、對郊野公園的影響及視覺影響的問題，上文第 6.3.8 至第 6.3.14 段、第 6.3.17 至第 6.3.21 段、第 6.3.27 至第 6.3.30 段已分別作回應。
- 6.3.55 有些申述人擔心項目 E 用地附近的風水會受到影響。應留意，風水問題並非城規會的重要規劃考慮因素。地政總署表示，項目 E 用地附近一帶並非「風水區」。
- 6.3.56 有些申述人關注該用地的建議建築物高度較周圍的發展項目高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境回應表示，建議的建築物高度與附近的高層住宅發展項目(包括主水平基準以上約 141 米的峻澄，以及主水平基準以上約 183 米至 217 米的日出康城)高度一致(圖 H-3e)。
- 6.3.57 至於有些申述人提出毗鄰的香港電影城(圖 H-3e)在進行電影製作時可能會造成噪音影響的問題，環保署表示，負責發展項目的部門將於詳細設計階段進行詳細環境研究時處理這方面的影響。如有需要，有關方面會訂定適當的緩解措施，確保符合相關的標準及指引。

- 6.3.58 至於關注建造工程會對擬議國際學校(圖 H-3e)的學生造成滋擾的問題，房屋署表示會視乎有關國際學校的發展時間表，考慮在公營房屋建造階段採取適當的預防措施，盡量減低學校可能會受到的影響。
- 6.3.59 環保署表示，項目 E 用地與將軍澳基本污水處理廠相距約 500 米(圖 H-3e)。由於距離遠，因此預料污水處理廠只會產生輕微的氣味影響。儘管如此，房屋署會將於詳細設計階段進行詳細環境研究時處理可能出現的空氣質素影響和其他環境問題。如有需要，有關方面會訂定緩解措施，確保符合相關的標準及指引。
- 6.3.60 關於有申述人關注項目 E 用地鄰近一條現有的氣體喉管，認為有關方面須訂定適當緩解措施的問題，房屋署澄清，沿環保大道鄰近有關用地的現有地下煤氣管(因應高壓運作而設計)已於二零一六年十二月改裝，以中壓供應煤氣。雖然可能無須進行量化風險評估，但是房屋署仍會在設計及建造階段與香港中華煤氣有限公司聯絡，以得悉項目 E 用地附近現有及計劃鋪設的氣體喉管／氣體裝置的確實位置和有沒有任何後移規定。至於擔心有關用地會有火警危險的問題，消防處表示，由於消防及救護學院內的所有危險品都妥為貯存在危險品倉內，因此火警危險已緩解。

申述人的建議

保留為「綠化地帶」

- 6.3.61 該 5 幅申述用地位於「綠化地帶」的邊緣，鄰近已發展地區，建議的房屋發展項目與周圍環境互相協調。把這 5 幅用地改劃作住宅發展，以應付短中期迫切的房屋需求，是適當的做法。相關的技術評估顯示，建議的發展項目不會對周邊地區的交通、生態、環境、視覺和空氣流通造成顯著的負面影響。到了詳細設計階段會進行進一步評估／詳細調查，以盡量緩解對生態造成的影響。

保留項目 C1 用地為「政府、機構或社區」用地

- 6.3.62 關於保留項目 C1 用地作闢設各類「政府、機構或社區」設施和休憩用地之用的建議，應留意，根據《香港規劃標準與準則》的要求，將軍澳區的地區及鄰舍休憩用地和一系列的「政府、機構或社區」設施(小學課室、醫院病床和診療所／健康中心除外)大致足以應付規劃人口的需求。建議對將軍澳分區計劃大綱核准圖作出的修訂，是經諮詢各相關政府決策局／部門後制訂的，各局／部門均沒有提出在項目 C1 用地闢設「政府、機構或社區」設施及休憩用地的要求。

發展限制

- 6.3.63 對於有部分申述人提議把項目 E 用地擬議房屋發展項目的建築物高度降低至地面以上 50 米的問題，房屋署回應表示，鑑於該用地的地形，假如採用較低的建築物高度限制，便不能盡用總地積比率為 6.5 倍的發展潛力，亦不能紓緩市民對房屋單位的迫切需求。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，項目 E 用地的建議建築物高度為主水平基準以上 210 米，與附近的高層住宅發展項目(包括主水平基準以上約 141 米的峻滢，以及主水平基準以上約 183 米至 217 米的日出康城)高度一致。

6.4 對意見書的理由及意見的回應

- 6.4.1 **C1、C2、C4、C6、C7** 關注政府缺乏實質數據證明房屋短缺及住屋需求殷切、生態方面的數據不全面，以及低估了有關「綠化地帶」的生態價值。他們的意見與申述所提意見大致相同。就此，請參閱上文第 6.3 段的回應。
- 6.4.2 有關 **C3** 提出在項目 C1 用地設公眾街市的意見，食物環境衛生署表示該署對將軍澳區應否增設新的公眾街市持開放態度，該署會繼續因應《香港規劃標準與準則》所訂的要求、個別地區的實際情況，以及持份者的意見，仔細考慮各相關因素，確保善用公共資源。

- 6.4.3 **C5** 關注「政府、機構或社區」設施不足、統計數字的真確性、擬議房屋發展項目的負面影響及緩解措施，並要求提供確鑿的事實及數據。就此，請參閱上文第 6.3 段的回應。
- 6.4.4 **C8** 關注「政府、機構或社區」設施、交通設施及車位的問題。就此，請參閱上文第 6.3 段的回應。
- 6.4.5 **C9** 反對 **R683** 提出開放澳景路供公眾使用的建議。就此，請參閱上文第 6.3.15 段的回應。

7. 諮詢

7.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 食物及衛生局局長；
- (d) 漁農自然護理署署長；
- (e) 環保署署長；
- (f) 社會福利署署長；
- (g) 食物環境衛生署署長；
- (h) 房屋署署長；
- (i) 衛生署署長；
- (j) 康樂及文化事務署署長；
- (k) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處；
- (l) 路政署總工程師／新界東；
- (m) 路政署鐵路拓展處處長；
- (n) 土木工程拓展署東拓展處總工程師／東 1；
- (o) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (p) 水務署總工程師／建設；
- (q) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (r) 運輸署署長；
- (s) 地政總署總產業測量師／鐵路發展；
- (t) 地政總署西貢地政專員；
- (u) 規劃署總城市規劃師／規劃研究；以及
- (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 以下政府決策局／部門對各項申述及意見沒有意見：

- (a) 警務處處長；
- (b) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (c) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (e) 民政事務署離島民政事務專員；
- (f) 消防處處長；
- (g) 機電工程署署長；
- (h) 通訊事務總監；以及
- (i) 土木工程拓展署首席工程項目統籌／房屋工程。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1 至 R42 及 R43(部分)至 R61(部分)**表示支持的意見。

8.2 根據上文第 6 段所作評估，規劃署不支持 **R43(部分)至 R61(部分)、R62 至 R302 及 R304 至 R992**，並認為不應順應申述而修訂該草圖，理由如下：

- (a) 政府多管齊下增加土地供應，包括改劃「綠化地帶」用地。這些申述用地適宜發展住宅，以應付短中期迫切的房屋需求。建議的發展項目與周圍環境互相協調。政府已進行交通、運輸、環境、生態、景觀、視覺及空氣流通方面的技術評估，並確定在這些申述用地發展房屋沒有無法克服的技術問題；
- (b) 在採取適當的交通措施後，發展這 5 幅申述用地作住宅用途不會對附近的道路網及／或將軍澳線造成不可接受的交通影響。進一步的交通運輸影響評估將於詳細設計階段進行，以全面檢視 5 幅擬議房屋用地附近的現有交通運輸情況；
- (c) 關於公共交通設施／服務，運輸署會密切監察該 5 個擬議房屋發展項目的施工進度及完成日期，並會考慮增加適當的公共交通服務。房屋署會在公營房屋發展項目提供泊車設施；

- (d) 初步環境研究建議在詳細設計階段進行詳細的生態調查，以制訂適當的緩解措施，盡量減低對生態的影響；
- (e) 在施工期間，可透過實施適當的污染管制措施及良好的工地作業方法，減輕對附近居民及學校造成的不良影響，尤其是噪音影響。房屋署會在項目的詳細設計階段考慮及評估相關措施；
- (f) 根據視覺影響評估和空氣流通評估的結果，有關的公營房屋發展項目在實施緩解措施後，不會在視覺和空氣流通方面造成嚴重的不良影響。在詳細設計階段會考慮進一步的緩解措施，以盡量減輕影響。
- (g) 根據《香港規劃標準與準則》的要求，將軍澳區的地區及鄰舍休憩用地和一系列的「政府、機構或社區」設施大致足以應付規劃人口的需求。政府已初步計劃在擬議房屋用地提供社會福利設施，例如安老院、日間護理中心、幼兒中心和幼稚園。房屋署會與社會福利署和教育局進一步商訂確實的設施和設施的位置；
- (h) 政府已妥為遵照有關法定和行政程序，就土地用途地帶的修訂諮詢公眾。此外，根據《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及讓公眾提出申述和意見，也是法定諮詢過程的一部分；

修訂項目 A

- (i) 政府將於詳細設計階段檢視項目 A 用地的擬議房屋發展項目的設計及受影響的一段小夏威夷徑的改道事宜，以確保遠足徑的連貫性不會受到影響。此外，有關的水壩遺蹟遠離項目 A 用地，不會受擬議公營房屋發展項目所影響；
- (j) 政府會在詳細設計階段檢討項目 A 用地的住宅樓宇與電力支站的距離。至於天然山坡災害的問題，政府會在詳細設計階段研究及檢討安裝柔性泥石防禦網及／或泥釘等措施；

- (k) 風水問題並非城規會的重要規劃考慮因素；

修訂項目 B

- (l) 倘若遠足徑受擬議房屋發展項目所影響，政府將於詳細設計階段檢討發展項目的設計及遠足徑的改道事宜；

修訂項目 C 1

- (m) 房屋署會盡量採用優化及具成本效益的設計，以應付殷切的公營房屋需求；
- (n) 昭信路作為通風廊的通風表現不會受到影響。銀澳路並非區內的主要通風廊；
- (o) 百勝角通風塔可能會造成的噪音影響，將於詳細設計階段進行詳細環境研究時處理。如有需要，政府會訂定適當的緩解措施，確保符合相關的標準及指引；

修訂項目 C 2

- (p) 修訂「鄉村式發展」地帶的界線，旨在反映有關用地內的現有鄉村發展；

修訂項目 D

- (q) 倘若遠足徑受擬議房屋發展項目所影響，政府將於詳細設計階段檢討發展項目的設計及遠足徑的改道事宜；
- (r) 如須遷移墳墓，以便在該用地進行發展，政府會根據既定程序處理受影響的墳墓。對於須遷移的受影響墳墓，先人的合資格後人會獲發特惠津貼；

修訂項目 E

- (s) 風水問題並非城規會的重要規劃考慮因素；

- (t) 毗鄰的香港電影城在進行電影製作時可能會造成的噪音影響，將於詳細設計階段進行詳細環境研究時處理。如有需要，政府會訂定適當的緩解措施，確保符合相關的標準及指引；
- (u) 房屋署會視乎有關國際學校的發展時間表，考慮在公營房屋建造階段採取適當的預防措施，盡量減低該校學生可能會受到的影響；
- (v) 預料將軍澳基本污水處理廠只會產生輕微的氣味影響。房屋署將於詳細設計階段進行詳細環境研究時處理可能出現的空氣質素影響。如有需要，房屋署會訂定緩解措施，確保符合相關的標準及指引；
- (w) 房屋署會在設計及建造階段與香港中華煤氣有限公司聯絡，以確定有關用地附近現有及計劃鋪設的氣體喉管／氣體裝置的確實位置，以及住宅樓宇是否需要後移；以及
- (x) 由於消防及救護學院內的所有危險品都妥為貯存在危險品倉內，因此火警危險已緩解。

9. 請求作出決定

請城規會審議各項申述和意見，並決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該草圖。

10. 附件

- | | |
|--------|--------------------------------------|
| 附件 I | 《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》
(縮印本) |
| 附件 II | 《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/24》的
修訂項目附表 |
| 附件 III | 申述書和內容劃一的信件／格式範本(參閱英文版本內的附件 III) |
| 附件 IV | 對申述所提交的意見書(參閱英文版本內的附件 IV) |

附件 V	載有所有申述人和提意見人名單及他們所提交的申述書和意見書的光碟(僅提供予城規會委員)
附件 VI	申述及意見的摘要和規劃署的回應
附件 VII	二零一七年四月十九日西貢區議會會議記錄的摘錄
附件 VIII	西貢區議員所提出的動議及供二零一七年九月五的西貢區議會會議討論的部門回應
附件 IX	在《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》規劃區提供的休憩用地及主要政府、機構或社區設施
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2a 至 H-2e	申述用地平面圖
圖 H-3a 至 H-3e	申述用地附近一帶的平面圖
圖 H-4a 至 H-4e	航攝照片
圖 H-5a 至 H-5e	實地照片
圖 H-6	R683 及 C9 提及的澳景路的位置圖
圖 H-7	將軍澳第 137 區的位置圖(有申述人建議的另一房屋用地)

規劃署

二零一八年五月