圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	C/R	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅（丙類）
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	住宅（戊類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
RECREATION	REC	康樂
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶

COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION	RAIL STATION	鐵路及車站
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	RAIL STATION	鐵路及車站（地下）
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
PLANNING AREA NUMBER	1	規劃區編號
BOUNDARY OF COUNTRY PARK		郊野公園界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	130	最高建築物高度（在主水平基準上若干米）
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & % 公頃 HECTARES	% 百分率	用途
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	38.72	2.25	綜合發展區
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	20.07	1.17	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	152.68	8.88	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	4.49	0.26	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	0.66	0.04	住宅（丙類）
RESIDENTIAL (GROUP E)	4.00	0.23	住宅（戊類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	22.03	1.28	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	142.56	8.30	政府、機構或社區
OPEN SPACE	190.80	11.10	休憩用地
RECREATION	65.85	3.83	康樂
OTHER SPECIFIED USES	225.69	13.13	其他指定用途
GREEN BELT	752.93	43.81	綠化地帶
RAILWAY	4.54	0.26	鐵路
MAJOR ROAD ETC.	93.56	5.46	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	1718.58	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/TKO/26 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TKO/26

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按照城市規劃條例第 5 條展示的修訂
AMENDMENT ITEM A	修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B	修訂項目 B 項

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2020年6月19日 按照城市規劃條例第 5 條展示的核准圖編號 S/TKO/26 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TKO/26 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 19 JUNE 2020

Signed Fiona LUNG 龍小玉 簽署
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的將軍澳分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
TSEUNG KWAN O - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:10 000 比例尺
米 METRES 250 0 500 1 000 1 500 METRES 米

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/TKO/27

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/26
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A 項 — 把位於昭信路的一幅土地由顯示為「百勝角香港鐵路通風大樓」及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制。

B 項 — 把沿昭信路一幅狹長的土地由顯示為「百勝角香港鐵路通風大樓」改劃為「道路」。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

(a) 修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，以在第一欄用途內加入「香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)(只限在指定為「住宅(甲類)8」的土地範圍內)」，及在第二欄用途內加入「香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)(在指定為「住宅(甲類)8」的土地範圍除外)」。

(b) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅(甲類)8」支區的發展限制，及另加額外備註釐清如何計算有關鐵路設施的地積比率。

(c) 刪除「商業／住宅」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶《註釋》內第一欄用途內的「街市」，以及「綜合發展區」地帶、「住宅（乙類）」地帶、「住宅（戊類）」地帶附表 I 及「鄉村式發展」地帶《註釋》內第二欄用途內的「街市」。

(d) 在「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶《註釋》內的第二欄用途內，把「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。

城市規劃委員會

2020 年 6 月 19 日

議程項目5

[公開會議]
擬修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號S/TKO/26》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第2/20號)

20. 秘書報告，擬對將軍澳分區計劃大綱核准圖作出的修訂旨在容許在香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的一幅用地上進行擬議住宅發展。以下委員已就此議項申報利益：

袁家達先生 — 香港藝術中心監督團成員，而香港藝術中心曾就若干藝術計劃與港鐵公司合作；以及

張國傑先生 — 其公司目前與港鐵公司有業務往來。

21. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於港鐵公司擬在改劃用地進行的住宅發展涉及規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂項目，委員就擬議修訂申報的利益只須記錄在案，他們可留在席上。

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述擬議的修訂項目，要點如下：

背景

(a) 擬議修訂主要旨在准許在百勝角香港鐵路通風大樓上蓋興建住宅。此舉符合政府探討現有及未來鐵路沿線鐵路車站和其相關用地的發展潛力的措施，以

期達到二零一五年施政報告公布的增加房屋供應的目標；

擬議修訂

(b) 修訂項目 A：把位於昭信路目前被百勝角香港鐵路通風大樓佔用的一幅用地(約 0.45 公頃)及毗鄰政府土地由顯示為「百勝角香港鐵路通風大樓」的地方及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)8」地帶，地積比率限為 6 倍，建築物高度限為主水平基準上 130 米；

(c) 修訂項目 B：把沿昭信路的一幅狹長土地(約 0.01 公頃)由顯示為「百勝角香港鐵路通風大樓」的地方改劃為「道路」，以作為日後行人徑的一部分；

技術評估

(d) 為確定擬議住宅發展在技術上可行，港鐵公司已進行多項技術評估。結果證實，倘落實文件附件 VII 所載的技術評估所提出的適當緩解措施，則擬議發展不會在視覺、空氣流通、交通、環境、景觀和其他方面，產生無法克服的問題。相關政府政策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見；

政府、機構或社區設施及休憩用地

(e) 根據《香港規劃標準與準則》及規劃人口數目，除了長者設施及幼兒中心外，區內規劃提供的休憩用地及政府、機構或社區設施大致足夠。用地建有百勝角香港鐵路通風大樓及附屬設施，日後發展項目內不能設置長者設施及幼兒中心，因為根據相關規例，該等設施不可設於地面上超逾 24 米的位置；

擬對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂項目

(f) 就「住宅(甲類)8」地帶的《註釋》作相應修訂，以訂明發展限制及納入經修訂的《法定圖則註釋總表》；以及

諮詢

(g) 二零一九年五月五日，規劃署就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢西貢區議會。西貢區議員主要關注的事項包括交通運輸、空氣流通、政府、機構或社區設施及零售設施，以及將軍澳區的綜合規劃。有些議員認為應優先發展將軍澳第 137 區。有些議員亦質疑港鐵公司在有關用地享有的發展權。西貢區議會在會上通過動議，反對在有關用地興建住宅。

建築物高度

23. 副主席留意到議程項目 4 的東涌牽引配電站上蓋住宅發展項目的擬議地積比率同樣限為 6 倍，詢問為何兩個發展項目的建議建築物高度限制不同，將軍澳的是主水平基準上 130 米，而東涌的是主水平基準上 185 米。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應時表示，將軍澳用地的面積(即 0.45 公頃)比東涌用地的面積(即 1.44 公頃)小得多。根據港鐵公司提交的概念計劃，東涌用地主要會在現有的牽引配電站上興建三幢高度不超過主水平基準上 185 米的住宅樓宇。至於將軍澳的個案，考慮到地盤的限制和區內情況，把建築物高度限為主水平基準上 130 米，可容納擬議發展的整體總樓面面積。鑑於計劃在東北面緊鄰興建的公營房屋的建築物高度亦限為主水平基準上 130 米，將軍澳用地的擬議建築物高度限為主水平基準上 130 米實屬恰當，能與周邊環境協調。

環境

24. 副主席問及對空氣質素的潛在影響。譚燕萍女士回應時表示，港鐵公司進行了環境評估，以評估百勝角香港鐵路通風大樓在空氣質素及噪音方面對環境造成的影響。百勝角香港鐵路通風大樓會讓港鐵隧道空氣流通，不會排放污染物。採取建

議的緩解措施(例如規定要在百勝角香港鐵路通風大樓的通風口有 5 米的排氣地帶緩衝距離)後，預料百勝角香港鐵路通風大樓對擬議住宅發展的空氣質素不會有負面影響。擬議發展可以接受，能符合設計標準，故環境保護署署長及消防處處長對改劃建議不表反對。

25. 一名委員問及申請地點周邊的斜坡。譚燕萍女士回應時表示，有關斜坡是人造斜坡。由於百勝角香港鐵路通風大樓的現有用地面積較小，斜坡範圍亦包括在擬議住宅發展內，以支持擬議住宅發展的平台構築物。

交通及運輸

26. 一名委員問及通往擬議發展項目的車輛通道及行人路網絡。參考投影片的一些圖則／繪圖及文件的附錄 Vb，譚燕萍女士解釋說，有關住宅發展項目及百勝角香港鐵路通風大樓會共用同一個昭信路入口。由於用地面積較小，其大部分範圍現時建有百勝角香港鐵路通風大樓，擬議發展會採用汽車升降機把車輛送到不同樓層停泊。根據港鐵公司的概念計劃，擬議發展會提供 45 個汽車車位、10 個電單車位、2 個上落客貨位及 44 個單車位。上述設施數目達到《香港規劃標準及準則》所訂的最高要求，運輸署署長對此沒有負面意見。譚燕萍女士進一步表示，除了位於用地東面較遠處的現有行人天橋外，土木工程拓展署會在昭信路與銀澳路的交界處，興建橫過昭信路的新路面行人過路處，從該處可通往用地以北約 400 米的坑口港鐵站及用地旁的已規劃公營房屋用地。

政府、機構或社區設施

27. 一名委員留意到一些政府、機構或社區設施不能設於地面上超過 24 米的位置，故此查問用地的狀況，以及倘改善建築設計，是否可以把有關政府、機構或社區設施設於地面上超過 24 米。譚燕萍女士回應時解釋，用地面積十分細小，大部分地方已被百勝角香港鐵路通風大樓佔用，擬議發展只能建築在現有百勝角香港鐵路通風大樓的上蓋。有些樓面空間亦須用來設置擬議發展內規定提供的附屬設施，例如機房、機電房、停車場等，故已沒有空間容納政府、機構或社區設施。關於是否可

在地面上超過 24 米的位置闢設幼兒及長者設施，譚燕萍女士表示可將這建議轉達相關部門考慮。

諮詢

28. 一名委員留意到有些西貢區議員認為將軍澳第 137 區應優先用來發展住宅，於是詢問有關地區的規劃。譚燕萍女士回應時表示，政府目前正就將軍澳第 137 區進行研究，以探討該區的房屋發展及其他發展的潛力。由於該區位於將軍澳南面較遠處(現時將軍澳工業區南面)，有多項技術問題需要解決。

29. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對將軍澳分區計劃大綱核准圖的擬議修訂，以及同意載於文件附件 II 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/26A》(展示時重新編號為 S/TKO/27)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條公開展示；以及

(b) 採納載於文件附件 IV 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/27》的經修訂《說明書》，用以述明城規會為該分區計劃大綱圖各個土地用途地帶所訂的規劃意向和目的；而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

30. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝西貢及離島規劃專員譚燕萍女士、高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士及林樹竹女士出席會議，回答委員的提問。她們於此時離席。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生此時獲邀到席。]

有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號S/TKO/27》的申述人名單

申述編號 TPB/R/S/TKO/27-	申述人名單
R1	Yu Tsun Ning
R2	Brandon Kenneth Yip
R3	周賢明
R4	呂文光
R5	王卓雅
R6	陳耀初
R7	鄭仲文
R8	黎煒棠
R9	梁衍忻
R10	Lee Yin Ho Ryan
R11	黎銘澤
R12	范國威
R13	南豐廣場業主委員會
R14	正澳
R15	關注西貢規劃陣線
R16	Tam Yee Ting
R17	Lee Doi Yan Jenny
R18	伍漢林
R19	Chan Tong
R20	Chow Kwan Yu
R21	Lo Ping Shu
R22	Lam Choi Ha
R23	曹祺仲
R24	Cham Kam Chi
R25	Wong Lok Ki
R26	Shum Tsz Ying Vien
R27	Lai Wan Chi
R28	Chow Tuen Yin
R29	Tsang Sum Ying
R30	余海寧
R31	Leung Yau Shing
R32	Chan Sze Man
R33	Tsun Wan Yan

申述編號 **TPB/R/S/TKO/27-**	申述人名單
R34	Huang Ching Ching
R35	Mak Chi Wai Leo
R36	Wong King Yan
R37	Lai Wai Kit
R38	Lo Man Yan
R39	Wong Chun Yin
R40	Tsang Chi Hong
R41	Cheung Ka Lik
R42	Leung Wai Lin
R43	Ip Wing Hang
R44	Tam Chung Tin
R45	Cheung Yuen Ting Jacky
R46	Lai Yat Yiu
R47	Wong Yuk Ki
R48	Lee Ka Ki
R49	Lau Lai Nar Lena
R50	Chu Suet Yee
R51	Chan Kit Ying
R52	Heun Ping Hay
R53	Ip Wan Chi
R54	Tsung Nga Kwok
R55	Wong Lai Kuen
R56	Wu Hong Yu
R57	Wong Wai Lan
R58	Yau Ho Tak
R59	Eves Alice
R60	Ling Wan Pong
R61	Loo Kam Fai
R62	Chan Cheuk Kwan
R63	Lee So Han
R64	Li Lok Pui
R65	Tai Yiu Cho
R66	Cheng Mei Yee
R67	Li Yiu Chung Frederic
R68	Ma Ka Chung

申述編號 **TPB/R/S/TKO/27-**	申述人名單
R69	Ling Yu Kwong
R70	Chung Man Ngan
R71	Wong Pui Shan
R72	YK Ng
R73	Ku Sum Yi
R74	Lam Lok Him
R75	Lam Hoi Yuen
R76	Lam Lok Sze
R77	Wong Man Ling Alice
R78	Lui Yin Ling
R79	Fong Yick Yung
R80	Ling Tsz Shan
R81	Fan Suk Wa
R82	Wong Chi Yim
R83	Tsui Wa Po
R84	Chiu Chun Lung
R85	Lam Wai Mui
R86	Tam Kam Yuen
R87	Sin Lam Iao
R88	Chan Wai Ching
R89	Lau Choi Yee
R90	Sun Yu Kit Stephen
R91	Lee Siu Hing
R92	Wong Chun
R93	高安琪
R94	Mary Mulvihill
R95	Tse Sau Yin
R96	Lam Sin Yee Ada
R97	Mar Hoi Hing
R98	Yue Shing Ho
R99	Chau Hau Wah
R100	Lau Chi Mei
R101	Li Yuen Yee
R102	Wong Chi Ho
R103	Yeung Yi Ting

申述編號 **TPB/R/S/TKO/27-**	申述人名單
R104	Ho Lap Choi
R105	Wong Man Wai
R106	Lau Wai Ming Priscilla
R107	Ho Yeuk Lung Jacob
R108	李俊榮
R109	Leung Julie Sau Ching
R110	Chan Chi Pong
R111	Pichia Sister
R112	Ip Lee Chuen
R113	Lau Cheuk Wing
R114	陳永真
R115	Chan Lok Ting Cindy
R116	林頌文
R117	Yeung Wai Kin
R118	Nip Chun Yu
R119	Kwong Chi Kin
R120	Yu Wen Fei Timothy
R121	Wong Suet Mui
R122	Leung Kam Hung
R123	Chung Lai Chun
R124	Siu Wing Hong
R125	Cheung Stephen Lok Fook
R126	Tsang Yuet Yan
R127	楊懿恩
R128	Chan Wai Kuen
R129	Lai Cheuk Fung
R130	The Hong Kong and China Gas Co. Ltd.

有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號**S/TKO/27**》的提意見人名單

意見編號 **TPB/R/S/TKO/27-**	提意見人名單
C1	MTR Corporation Limited
C2	Ho Wing Hang
C3	Jonathan Wong
C4	Vincent Ng
C5	Chan Ka Lam
C6	Mary Mulvihill

就《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/27》提出的申述及意見和規劃署的回應摘要

(1) 申述的理由**(TPB/S/TKO/27-R1 至 R130)**及規劃署的回應撮述於下表。城市規劃委員會共收到 130 份有效的申述，當中 100 份表示反對兩個建議修訂項目(項目 A 及項目 B)**(R1 至 R10、R13 至 R102)**，29 份表示反對項目 A**(R11 至 R12、R103 至 R129)**，1 份就項目 A 提出意見**(R130)**。申述人名單載於**附件 IV**。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
R1 至 R2、R68 至 R71、R73 至 R77、R96	(a) 擬議發展項目會對附近地區的空氣流通有不良影響，導致熱島效應。 (b) 通風不良會使周邊地區的氣溫升高，令空調方面的用電量增加。	(1) 根據港鐵公司提供的空氣流通影響評估報告，在全年及夏季風環境下，東北至西南走向的昭信路與盛行風的路徑一致，加上該路的闊度逾 15 米，故可發揮通風廊的作用，讓風吹透區內。用地呈長形，並與主要的風向平行。港鐵公司提交的概念計劃中建議採取多項改善通風的措施，包括把平台樓層/住宅大廈從昭信路後移；在平台下方和百勝角香港鐵路通風大樓對上的地方增添可透性元素；以及在兩幢住宅大廈之間預留建築物間距。把這

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
		些改善通風的措施納入概念計劃後，預計擬議發展項目不會對周邊的行人通風環境造成重大影響。對此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有意見。
	(c) 擬議發展項目會遮擋自然日照，影響居民的福祉。	(2) 依據港鐵公司提出有關把住宅大廈後移的建議，有關住宅大廈會與附近最接近的建築物(即新寶城第 1 座)相距逾 80 米。擬議發展項目不但在建築物高度方面會與四周發展配合，而且亦會採取多項緩解措施(例如在平台樓層採用中空設計)，以盡量減少可能造成的視覺影響。此外，擬議發展項目必須符合《建築物(規劃)規例》的規定，包括當中有關天然照明的規定。
	(d) 交通影響評估未有涵蓋所有受影響範圍，未能顯示擬議發展對整個將軍澳區的影響。	(3) 港鐵公司所進行的交通影響評估已涵蓋受擬議發展項目影響的路口。運輸署對港鐵公司的交通影響評估沒有負面意見。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	(e) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。	(4) 該用地只有一小部分曾劃作「綠化地帶」(約 0.13 公頃或用地的 28%)。該小部分「綠化地帶」涵蓋與百勝角香港鐵路通風大樓關連的現有削土坡。把這範圍的「綠化地帶」納入擬議發展項目不會影響該區的綠化或對天然山邊環境構成破壞。港鐵公司就此提交了一份岩土工程規劃檢討報告。此外，根據港鐵公司所提交的概念計劃，大部分現有的削土坡將會保留，並會進行綠化。
R 3	(a) 擬議發展會令區內的綠化地方進一步減少，使市區邊緣的環境惡化。	請參閱上文回應(4)。
	(b) 當局繼「昭信路公營房屋發展計劃」後，又提出擬議發展項目。見縫插針式的發展純粹為了增加房屋供應的數字，沒有深思熟慮顧及配套及交通情況。 (c) 現有的運輸設施／服務不足，經常	(5) 根據港鐵公司進行了交通影響評估以覆蓋受擬議發展所影響的路口。根據該評估，就算加上擬議的住宅發展，大部分路口仍有餘量可容納更多車輛。因此，擬議住宅發展項目所產生的交通量不會對鄰近路口的交通造成重大影響。將軍澳—藍

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	出現交通擠塞情況(特別是將軍澳隧道)。	田隧道及將軍澳跨灣連接路將分別於 2021 年及 2022 年落成，屆時將軍澳隧道的交通擠塞情況會得以紓緩。運輸署署長就這方面沒有意見。
	(d) 規劃署應先考慮目前社區設施的容量能否應付擬議發展項目帶來的人口增長。	(6) 當局已根據《香港規劃標準與準則》所訂標準及政府相關決策局／部門的要求，對將軍澳的整體政府、機構或社區設施作出全面的規劃。將軍澳區內已預留土地提供休憩用地及政府、機構或社區設施(包括教育、醫療衞生、社會福利、公眾街市及康樂等方面的設施)，以為該區提供服務。在將軍澳，除了社區照顧服務設施、安老院舍及幼兒照顧服務設施外，休憩用地和政府、機構或社區設施大致足以應付規劃人口的需要。鑑於區內長者和幼兒照顧服務設施不足，將軍澳第 15 區和第 72 區已預留用地作發展社會福利設施。規劃署和社會福利署會緊密合作，確保公營機構及私

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
		營機構會在其新發展項目及重建項目中闢設短缺的社區設施。
	(e) 昭信路是其中一條主要的通風廊。擬議發展項目會造成「屏風效應」，並加劇熱島效應。 (f) 空氣流通評估報告未有提供充足資料說明對昭信路通風廊的影響。	請參閱上文回應(1)。
	(g) 日後的居民會受環保大道的嚴重交通噪音影響。據運輸署 2014 年的資料顯示，環保大道的每日平均交通流量約為 33 000 架次，繁忙時間內重型車輛佔總交通流量的三成。	(7) 港鐵公司已進行噪音影響評估，並提出會採取緩解措施，例如把建築物從昭信路後移，以及裝設梗窗／維修窗／隔音窗。因此，預計在昭信路進行這項發展不會造成無法克服的空氣污染和噪音影響。此外，港鐵公司亦已進行環境評估。結果顯示，擬議發展項目在環境考慮方面屬可接受和可行。環境保護署署長沒有就這方面提出反對。
	(h) 當局未有就修訂建議充分諮詢公	(8) 規劃署已在 2020 年 5 月 5 日向西貢區議會介紹分區計劃大綱圖的修

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	眾。	訂，當時規劃署的代表在會議席上回應了西貢區議員的意見。西貢區議員的意見已在相關小組委員會文件撮述，並由小組委員會作考慮。2020 年 5 月 29 日，小組委員會考慮西貢區議會和相關政府決策局／部門的意見後，同意建議的修訂適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。法定圖則制訂程序包括展示分區計劃大綱草圖以供公眾查閱，以及就收到的申述和意見進行聆聽會，這本身已屬《城市規劃條例》下的公眾諮詢過程。
R 4	(a) 醫療及社區設施不足。擬議發展會進一步增加對現有設施的需求負擔。	請參閱上文回應(6)。
	(b) 昭信路是其中一條主要的通風廊。擬議發展會產生及／或加劇「屏風效應」，對通風造成不良影響。	請參閱上文回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	(c) 現有的運輸設施／服務不足。將軍澳隧道已達飽和，經常出現交通擠塞的情況。 (d) 擬議發展會對道路交通造成不良影響。	請參閱上文回應(5)。
	(e) 居民極為依賴港鐵。擬議發展會對現已飽和的港鐵造成不良影響。信號系統提升工程要 2026／27 年才完成，現階段港鐵公司根本無法增加列車班次。	(9) 交通影響評估的結果顯示，相比起鐵路網絡最繁忙路段的乘客數目，擬議發展所產生的乘客量並不明顯。鐵路網絡有足夠的容量應付額外的需求。在七條鐵路線（包括將軍澳綫）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%。從鐵路角度而言，路政署鐵路拓展處沒有負面意見。運輸署會配合發展的進度及完工日期適時規劃及安排適當的公共交通服務設施，改善現有的公共交通網絡以滿足新的公共交通需求。
R 5	(a) 運輸系統的容量已飽和。	請參閱上文回應(9)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	(b) 擬議發展會造成「屏風效應」。	請參閱上文回應(1)。
	(c) 擬議發展會令「綠化地帶」的面積減少。	請參閱上文回應(4)。
	(d) 在未有長遠規劃民生及社區設施前，不應再有新的發展。	請參閱上文回應(6)。
	(e) 當局未有就修訂建議充分諮詢公眾，亦未有諮詢附近鄉村的居民。西貢區議會已對修訂建議提出反對。	請參閱上文回應(8)。
R 6	(a) 擬議發展會令「綠化地帶」的範圍減少。	請參閱上文回應(4)。
	(b) 擬議發展會造成「屏風效應」，對通風造成不良影響。	請參閱上文回應(1)。
	(c) 區內的社區設施不能應付進一步的人口增長。	請參閱上文回應(6)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 沒有考慮有關發展對附近鄉村的傳統（例如風水）的影響。	(10) 地政總署表示，沒有資料顯示用地附近一帶是「風水地」。雖然用地南面的山坡現時有一些墳墓及用地以南約 60 米外有墓地，但用地的擬議發展不會影響該現有墳墓及墓地。
R 7	(a) 昭信路迴旋處與將軍澳醫院之間的交通擠塞問題會惡化，令坑口及西貢的居民更難經將軍澳前往九龍。	請參閱上文回應(5)。
	(b) 社區配套設施嚴重不足。	請參閱上文回應(6)。
	(c) 在九十年代的大綱圖中，坑口是緩衝區，不作任何發展。這次改劃違反規劃原意。見縫插針式的發展會令公共空間減少，並非紓緩房屋短缺問題的有效方法。 (d) 根據建議的七比三公私營房屋供應比例，根本無法滿足真正的住屋需求，因為公營房屋包括租住公屋以	(11) 申述用地現建有百勝角香港鐵路通風大樓，用地並不屬康樂用途的綠化空間。先前的「綠化地帶」範圍是與百勝角香港鐵路通風大樓關連的削土坡，把這範圍包括在發展項目內，不會影響該區康樂或公共空間的供應。 (12) 正如 2020 年的《施政報告》所述，安居對香港市民來說是一個有

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	外的其他類型房屋。 (e) 政府未能按七比三的比例提供公營及私營房屋，預計未來五年的公營房屋供應會較目標落後 25%，而私營房屋供應則較實際目標超出 1.72 倍。未來三至四年將有 93 000 個私營房屋單位落成，而未來五年則會有 100 800 個公營房屋單位落成。房屋供應仍主要側重於私人發展項目。	待實踐的目標。為配合香港人口增長及促進經濟和社會發展，政府一直以多管齊下的方式，透過制訂短、中、長期的措施，致力增加土地供應。把百勝角香港鐵路通風大樓用地改劃作住宅用途，符合政府探討現有及未來鐵路沿線車站和鐵路相關用地的發展潛力，以期增加房屋供應的目標。同時，政府亦正採取其他措施，包括發展新發展區、發展棕地、改劃土地用途、收地、重建、填海、發展岩洞等，以確保土地供應策略既穩健又靈活。
	(f) 房屋委員會聲稱這項發展符合公營房屋用地的最高住用地積比率可以調高的規劃政策。不過，行政會議在內部會議否決了部分方案。政府沒有選擇其他隱藏的土地選項以興建公營房屋。	(13) 這擬議發展項目並非一項公營房屋發展。
	(g) 擬議發展會產生及／或加劇「屏風	請參閱上文回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	效應」，對通風造成不良影響。	
	(h) 有關發展會對佛頭洲村的傳統(包括風水和原居民墓地)造成不良影響。	請參閱上文回應(10)。
	(i) 擬議發展會令「綠化地帶」的範圍減少。擬議發展會破壞山坡的環境。	(14) 根據港鐵公司提交的樹木調查報告，用地內並沒有已登記或有潛質上榜的古樹名木、稀有或受保護的樹木品種，或冠軍樹。將會砍伐的31 棵現有樹木大都位於百勝角香港鐵路通風大樓的範圍內。有關發展項目將在平台花園及地面悉數補種所有被砍伐的樹木，並會多種 8 棵樹(補種比率為 1：1.26)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長對該樹木調查報告及樹木砍伐和補種建議並無意見。
	(j) 反對以公私合營形式營運長者鄰舍中心，此舉根本是花耗政府資源去令私人發展商受惠。	(15) 目前的建議並無打算闢設長者鄰舍中心。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
R 8	(a) 擬議發展項目會對附近地區的空氣流通有不良影響，導致熱島效應。 (b) 通風不良會導致附近地區溫度上升，令空調方面的用電量增加。	請參閱上文回應(1)。
	(c) 不應從《註釋》中刪除「街市」用途，街市是必須的社區設施。	(16) 從各地帶的《註釋》中刪除「街市」用途，旨在反映城規會通過的最新《法定圖則註釋總表》。由於現時的街市與「商店及服務行業」的性質類似，而「商店及服務行業」在不同用途地帶中更具彈性及屬經常許可的用途，「街市」現已歸屬「商店及服務行業」的涵蓋範圍。
R 9	(a) 沒有充分理由要把「綠化地帶」改劃作住宅用途。	請參閱上文回應(4)。
	(b) 政府過於短視，並無在先前的分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25 中納入建議的修訂。	(17) 物色適合建屋的用地是一個持續的過程。政府在 2015 年的《施政報告》公布政府會探討現有及未來鐵路沿線車站和鐵路相關用地的發展

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
		潛力，以增加房屋供應。在證實技術上可行後，當局會適時修訂法定圖則容許住宅用途以滿足房屋需求。
	(c) 政府常以發展規模不大為由去辯證發展不會對交通、通風、視覺、環境、排污、排水及供水造成負面影響，這說法不科學亦無根據，逃避以全面角度檢視影響。。	(18) 不論發展項目的規模為何，港鐵公司已就視覺、通風、交通、環境、景觀及其他方面進行技術評估。這些技術評估證明在百勝角香港鐵路通風大樓的擬議發展是技術上可行，並在落實緩解措施後在不同方面皆不會造成負面影響。相關的政府決策局／部門對技術評估並無負面意見。
	(d) 沒有先例和證據顯示通風大樓的運作不會受到影響。	(19) 百勝角香港鐵路通風大樓對港鐵鐵路運作至關重要，所以在該住宅發展計劃的整個建造階段均會一直維持運作。港鐵公司已展開技術研究，探討在百勝角香港鐵路通風大樓上蓋進行住宅發展是否可行。2016 年曾有一個同類先例，當時當局改劃油塘通風大樓用地及其毗

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
		連土地，以便在上蓋發展住宅。
R10	(a) 沒有諮詢附近居民的意見。	請參閱上文回應(8)。
	(b) 忽視有關發展對原居村民墓地的風水的影響。	請參閱上文回應(10)。
R11、R12	(a) 一項調查發現，96%的新寶城居民反對建議的修訂。	請參閱上文回應(8)。
	(b) 康樂和青年中心等社區設施不足。擬議發展項目無可避免會令這情況惡化。應在該處闢設休憩用地、老人中心或停車場。	請參閱上文回應(6)。 (20) 由於用地現時被約 21 米高的百勝角香港鐵路通風大樓及附屬設施佔用，無法提供社區或康樂設施。再者，由於百勝角香港鐵路通風大樓將會原址保留，日後發展項目內不能設置社區或康樂設施。此外，根據《香港規劃標準與準則》，社會福利設施離地面不得超過 24 米。不過，毗鄰位於昭信路的公營房屋發展項目將會設有長者鄰舍中心。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	(c) 擬議發展項目會造成交通負荷。	請參閱上文回應(5)。
	(d) 擬議發展項目會產生「屏風效應」，加劇熱島效應。	請參閱上文回應(1)。
R13	(a) 擬議發展項目會造成交通負荷，為居民帶來不便。	請參閱上文回應(5)。
	(b) 寶琳站的單月台設計不能應付乘客量急增。	請參閱上文回應(9)。
	(c) 增設穿梭巴士路線，會對已經飽和的交通造成壓力。	(21) 用地在坑口港鐵站的 500 米範圍內。擬議發展項目沒有提供穿梭巴士服務的計劃。
	(d) 該區的康樂、醫療和社區設施的容量已達飽和。該區的社區設施欠缺周全的規劃，人口增加，會令設施不勝負荷。	請參閱上文回應(6)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
R14 至 R66、R96、R102	(a) 擬議發展項目會對附近地區的空氣流通有不良影響，導致熱島效應。 (b) 通風不良會使周邊地區的氣溫升高，令空調方面的用電量增加。	請參閱上文回應(1)。
	(c) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。	請參閱上文回應(4)。
	(d) 擬議發展項目會遮擋自然日照，影響居民的福祉。	請參閱上文回應(2)。
	(e) 交通影響評估未有涵蓋所有受影響範圍，未能證明擬議發展對整個將軍澳區的影響。	請參閱上文回應(3)。
	(f) 懷疑擬議發展項目涉及政府和港鐵公司之間的利益輸送。	(22) 擬議發展與 2015 年《施政報告》所公布的探討現有及未來鐵路沿線車站和鐵路相關用地的發展潛力以增加房屋供應的措施吻合。港鐵公司為有關地段的承批人。當大綱圖改劃程序完成後，政府會向港鐵公司就有關私人住宅物業發展項目的

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
		相關地契修訂/換地申請收取十足市值地價。
R67	(a) 擬議發展項目會對附近地區的空氣流通有不良影響，導致熱島效應。 (b) 通風不良會導致附近地區溫度上升，令空調方面的用電量增加。	請參閱上文回應(1)。
	(c) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。	請參閱上文回應(4)。
	(d) 擬議發展項目會遮擋自然日照，影響居民的福祉。	請參閱上文回應(2)。
	(e) 交通影響評估未有涵蓋所有受影響範圍，未能顯示擬議發展對整個將軍澳區的影響。	請參閱上文回應(3)。
	(f) 懷疑擬議發展涉及政府和港鐵公司之間的利益輸送。	請參閱上文回應(22)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	(g) 應在擬議用地闢設社區設施(例如公園或社區中心)。	請參閱上文回應(20)。
R72	(a) 擬議發展項目會對附近地區的空氣流通有不良影響，導致熱島效應。 (b) 通風不良會導致附近地區溫度上升，令空調方面的用電量增加。	請參閱上文回應(1)。
	(c) 懷疑擬議發展涉及政府和港鐵公司之間的利益輸送。	請參閱上文回應(22)。
	(d) 擬議發展項目會遮擋自然日照，影響居民的福祉。	請參閱上文回應(2)。
	(e) 交通影響評估未有涵蓋所有受影響範圍，未能顯示擬議發展對整個將軍澳區的影響。	請參閱上文回應(3)。
R78	(a) 人口密度已非常高。	(23) 將軍澳新市鎮的休憩用地供應充裕，以達至良好的居住環境及應付規劃人口的需求。建議的建築物高度為主水平基準上 130 米，地積比

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
		率為 6 倍，與周邊的發展互相協調。周邊都是高層高密度住宅發展項目，包括用地東北面已規劃的公營房屋發展（高度限制為主水平基準上 130 米、地積比率 6.65 倍）。
	(b) 擬議發展會對交通造成負面影響。	請參閱上文回應(5)。
	(c) 擬議發展會減少綠化空間及影響環境。	請參閱上文回應(4)。
	(d) 擬議發展項目會對附近地區的空氣流通有不良影響，導致熱島效應。	請參閱上文回應(1)。
	(e) 近年日出康城及將軍澳南的人口增加，將軍澳的康樂設施容量已達飽和。	請參閱上文回應(6)。
	(f) 應撤回建議的修訂。	(24) 正如 2020 年的《施政報告》所述，安居對香港市民來說是一個有待實踐的目標。政府一直以多管齊下的方式，透過制訂短、中、長期

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
		的措施，致力增加土地供應。這次修訂可容許用地作住宅發展，提供432個單位以滿足房屋需求。
R79	(a) 人口密度已非常高。	請參閱上文回應(23)。
	(b) 擬議發展會遮擋新寶城第 2 座及第 3 座的通風和日照。	請參閱上文回應(1)及(2)。
	(c) 行人過路設施不足。	(25) 土木工程拓展署擬在 2024 年或之前於昭信路興建地面行人過路處，方便行人橫過昭信路前往銀澳路
	(d) 應撤回建議的修訂，並諮詢受影響的居民。	請參閱上文回應(8)。
R80、R83	(a) 擬議發展項目會對附近地區的空氣流通有不良影響，導致熱島效應。 (b) 通風不良會導致附近地區溫度上升，令空調方面的用電量增加。	請參閱上文回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	(c) 擬議發展項目會遮擋自然日照，影響居民的福祉。	請參閱上文回應(2)。
	(d) 交通影響評估未有涵蓋所有受影響範圍，未能顯示擬議發展對整個將軍澳區的影響。	請參閱上文回應(3)。
R81、R82	(a) 擬議發展項目會對附近地區的空氣流通有不良影響。	請參閱上文回應(1)。
	(b) 自然日照會受到遮擋／不良影響。	請參閱上文回應(2)。
	(c) 擬議發展會對交通造成沉重負擔。	請參閱上文回應(5)。
R84	(a) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。	請參閱上文回應(4)。
	(b) 擬議發展項目會遮擋自然日照，影響居民的福祉。	請參閱上文回應(2)。
	(c) 交通影響評估未有涵蓋所有受影響範圍，未能顯示擬議發展對整個將	請參閱上文回應(3)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	軍澳區的影響。	
R85、R86	(a) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。	請參閱上文回應(4)。
	(b) 擬議發展項目會遮擋自然日照，影響居民的福祉。	請參閱上文回應(2)。
	(c) 交通影響評估未有涵蓋所有受影響範圍，未能顯示擬議發展對整個將軍澳區的影響。	請參閱上文回應(3)。
	(d) 懷疑擬議發展涉及政府和港鐵公司之間的利益輸送。	請參閱上文回應(22)。
R87	(a) 擬議發展項目會導致熱島效應。	請參閱上文回應(1)。
	(b) 現有的運輸系統不能應付未來的需求。	請參閱上文回應(9)。
R88	(a) 將軍澳的運輸系統(包括巴士及港鐵)負荷已相當沉重。擬議發展會令	請參閱上文回應(9)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	情況惡化。	
	(b) 綠化地方會進一步減少。	請參閱上文回應(4)。
	(c) 擬議發展項目會對附近居民造成噪音及空氣污染。	(26) 根據港鐵公司提交的環境影響評估報告，港鐵公司會透過執行良好工地作業模式，如在嘈吵的建造工程使用隔音板及屏障、在地盤內頻密清潔及灑水、設立車輪清洗設施等，控制工程噪音及塵土以符合《噪音管制條例》及《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》下已建立的標準及指引。環境保護署署長沒有就這方面提出反對。
R89、R90	(a) 坑口區人口密度高，社區設施不足。	請參閱上文回應(6)。
	(b) 運輸系統不勝負荷，擬議發展會令將軍澳的交通擠塞問題惡化。	請參閱上文回應(5)及(9)。
R90	(a) 保護和保留綠化及山邊環境是很重	請參閱上文回應(4)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	要的。	
R91	(a) 除坑口居民外，坑口亦是日出康城居民的交通中轉站，港鐵站和巴士站均大排長龍。	請參閱上文回應(9)。
	(b) 該區人口早已飽和，不應再增建房屋。	請參閱上文回應(23)。
R92	(a) 該區人口密度飽和，社區設施、學校、醫院和運輸系統不勝負荷，擬議發展會令情況惡化。	請參閱上文回應(6)、(9)及(23)。
	(b) 擬議發展會令「綠化地帶」面積減少，亦會產生「屏風效應」，對附近居民造成無可逆轉的不良影響。	請參閱上文回應(1)及(4)。
R93	(a) 政府漠視西貢區議會的反對意見。	請參閱上文回應(8)。
	(b) 新寶城的通風和景觀會大受影響。	請參閱上文回應(1)。 (27) 擬議發展項目的建築物高度及體積與鄰近現有及計劃興建的高廈一

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
		致，從遠距離及中距離的觀景點觀望時，擬議發展項目會被看成是高廈樓羣的一部分。港鐵公司的建議已致力把可能造成的視覺影響減至最少，包括確保建築物高度、建築物體積和布局配合四周發展，以及在兩幢住宅大廈之間闢出建築物間距。此外，擬議發展項目還會在多個樓層進行綠化、在平台樓層採用中空設計，以及適當地設計建築物外牆，以美化建築物外觀，營造宜人的景象。基於以上所述，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議發展項目不會在視覺方面對周邊環境造成重大的負面影響。至於私人享有的景觀，根據城市規劃委員會規劃指引編號 41「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」所述，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
		慮。
	(c) 擬議發展會破壞環境。	請參閱上文回應(14)。
R94	(a) 將軍澳發展初時，政府承諾會把該區發展成一片翠綠的環境，而綠化環境將有助緩減毗連堆填區所產生的氣味和對環境的負面影響。政府承諾的這些綠化地方正逐步被削減，由高樓大廈取代。	(28) 該幅曾劃作「綠化地帶」的狹長土地位於整個「綠化地帶」的邊緣，亦是與百勝角香港鐵路通風大樓關連的現有削土坡。自 2016 年起，距用地約 3 公里的將軍澳新界東南堆填區已指定為只接收建築廢物，以解決堆填區氣味問題。
	(b) 街道另一邊的居民現時所享有的景觀將受到不良影響。	請參閱上文回應(27)。
	(c) 將來在大型通風設施上蓋居住的居民可能會有健康風險。	(29) 根據港鐵公司提交的環境評估，隧道通風大樓／通風塔在正常運作時，不會排放出不良的排放物、污染物或有味氣體。通風塔會被擬議發展項目的轉換層鋪蓋。隧道百葉通風口與將來的住宅發展項目之間已預留最少 5 米的排氣緩衝區。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 用地上的任何發展都應保持低矮。可把另一個佔用了較佳地點而可能會排放有害氣體的公用設施遷往用地，騰出區內空間應付長者及幼兒照顧設施嚴重不足的問題。	請參閱上文回應(6)。
	(e) 擬議發展項目將面對嚴重交通噪音問題。擬議發展項目的設計的空氣流通不佳。	請參閱上文回應(7)。
	(f) 建議移除的現有樹木似乎較港鐵報告所描述的情況更健康。	請參閱上文回應(14)。
R95	(a) 擬議發展會對附近地區的空氣流通有不良影響，導致熱島效應。通風不良會導致附近地區的溫度上升，令空調方面的用電量增加。	請參閱上文回應(1)。
	(b) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。	請參閱上文回應(4)。
R97	(a) 擬議發展會對附近地區的空氣流通	請參閱上文回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	有不良影響，導致熱島效應。 (b) 通風不良會導致附近地區的溫度上升，令空調方面的用電量增加。	
R98	(a) 該區人口密度過高。	請參閱上文回應(23)。
R99	(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。	請參閱上文回應(4)。
R100	(a) 懷疑擬議發展涉及政府和港鐵公司之間的利益輸送。	請參閱上文回應(22)。
R101	(a) 懷疑擬議發展涉及政府和港鐵公司之間的利益輸送。	請參閱上文回應(22)。
	(b) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。	請參閱上文回應(4)。
R103	(a) 昭信路迴旋處和將軍澳醫院之間的交通擠塞問題將會惡化。	請參閱上文回應(5)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	(b) 見縫插針式的發展不能有效紓緩房屋短缺的問題。	請參閱上文回應(12)。
	(c) 公共空間將會減少。	請參閱上文回應(11)。
	(d) 社區設施不足。	請參閱上文回應(6)。
	(e) 擬議發展會對昭信路和銀澳路的空氣流通有不良影響，造成「屏風效應」。	請參閱上文回應(1)。
	(f) 擬議發展會對佛頭洲村的傳統(包括風水和原居民的墓地)有不良影響。	請參閱上文回應(10)。
	(g) 擬議發展會破壞山邊的天然環境，以及令坑口的綠化休憩用地進一步減少。	請參閱上文回應(14)。
	(h) 建議另行選址進行擬議發展。	請參閱上文回應(12)。
R104	(a) 申述人較早前就圖則提出的反對意見被漠視。	請參閱上文回應(8)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	(b) 擬議發展會加重港鐵、道路、行人路和商場的交通及人流負擔。	請參閱上文回應(9)。
	(c) 社區設施不足。	請參閱上文回應(6)。
	(d) 擬議發展會對附近地區的空氣流通有不良影響。	請參閱上文回應(1)。
	(e) 擬議發展須砍伐大量樹木以騰空土地興建樓宇，舉嚴重破壞環境。	請參閱上文回應(14)。
R105	(a) 擬議發展會遮擋新寶城的景觀和通風。	請參閱上文回應(1)及(27)。
	(b) 擬議發展的建築工程會對新寶城帶來噪音污染。	請參閱上文回應(26)。
	(c) 擬議發展會對交通及其他資源造成沉重負擔，損害居民的福祉。	請參閱上文回應(5)。
	(d) 休憩設施未能相應增加，不應增加人口。	請參閱上文回應(6)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
R106	(a) 昭信路正進行另一個房屋發展項目以回應房屋需求。	請參閱上文回應(12)。
	(b) 擬建的高層大廈會對附近地區的空氣流通有不良影響。	請參閱上文回應(1)。
	(c) 綠化景觀會被遮擋。	請參閱上文回應(27)。
	(d) 擬議發展項目會破壞天然山坡。	請參閱上文回應(14)。
	(e) 現有的公共運輸設施／服務不足以應付擬議發展項目和新近落成的發展項目所衍生的需求。	請參閱上文回應(9)。
R107	(a) 公共運輸系統未能配合如此大規模的發展項目所帶來的人口增長。	請參閱上文回應(9)。
	(b) 社區設施不足以應付擬議發展項目所衍生的需求。	請參閱上文回應(6)。
	(c) 擬議高層發展項目會產生及／或加劇「屏風效應」，對通風造成不良	請參閱上文回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	影響。	
R108	(a) 擬議高層發展項目會產生及／或加劇「屏風效應」，對通風造成不良影響。	請參閱上文回應(1)。
	(b) 社區設施不足以應付擬議發展項目所衍生的需求。	請參閱上文回應(6)。
	(c) 近期的日出康城發展項目已對公共運輸系統造成沉重負擔。	請參閱上文回應(5)。
R109	(a) 擬議發展項目會造成「屏風效應」。	請參閱上文回應(1)。
	(b) 擬議發展項目會對現有的運輸系統造成負擔。	請參閱上文回應(5)。
	(c) 坑口的社區設施(包括康樂及青年中心)不足。	請參閱上文回應(6)。
R110	(a) 坑口的人口密度已經過高。	請參閱上文回應(23)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	(b) 擬議發展項目會對坑口的空氣流通造成不良影響。	請參閱上文回應(1)。
	(c) 坑口港鐵站不但服務坑口居民，而且亦服務西貢居民，坑口港鐵站的承載量已超出負荷。	請參閱上文回應(5)。
	(d) 建議發展棕地。	請參閱上文回應(12)。
	(e) 建議在用地興建由政府管理的市政大樓和公眾街市。	(30) 政府已計劃在將軍澳第 72 區興建設有多項設施的政府綜合大樓。
R111	(a) 周邊地區的景觀會受到負面影響。	請參閱上文回應(27)。
	(b) 擬議發展項目會對坑口周邊地區的空氣流通有不良影響。	請參閱上文回應(1)。
	(c) 擬議發展項目遠離港鐵站和主要巴士總站。日後居民很可能會駕車出入，這會進一步加重將軍澳現已接近飽和的道路網絡的負擔。	請參閱上文回應(5)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 交通影響評估涵蓋範圍太小，區內的運輸系統不但容納坑口區內的交通，而且亦要容納往西貢、清水灣和將軍澳其他地區的交通。	請參閱上文回應(3)。
R112	(a) 用地的發展過度擁迫，而且該處空氣質素欠佳，不宜在該用地發展住宅。	請參閱上文回應(1)和(23)。
	(b) 現有的交通設施／服務不足以應付擬議發展項目衍生的需求。	請參閱上文回應(5)。
	(c) 緊鄰斜坡的擬議發展項目可能會有安全風險。	(31) 根據港鐵公司提交的岩土工程規劃檢討報告，透過落實建議的斜坡改善工程及天然山坡防治措施，擬議發展項目在岩土工程方面可行。土木工程拓展署土力工程處對此沒有意見。
	(d) 在附近居住的長者眾多，應在有關用地提供康樂設施。	請參閱上文回應(20)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
R113	(a) 將軍澳隧道交通繁忙，擬議發展項目會令引致往來九龍的居民增加，令隧道交通擠塞情況加劇。	請參閱上文回應(5)。
	(b) 坑口的綠化空間不足。擬議發展項目會進一步縮減昭信路的「綠化地帶」，因而令坑口的康樂空間減少。	請參閱上文回應(11)。
R114、R115	(a) 現有的運輸系統已超出負荷，不能應付人口增加。	請參閱上文回應(5)。
	(b) 社區設施不足。	請參閱上文回應(6)。
R116	(a) 坑口的人口密度高，加上從區外來的人流眾多，現有的運輸系統(港鐵、巴士、小巴)已超出負荷。	請參閱上文回應(9)。
	(b) 將軍澳隧道在繁忙時間屢見交通擠塞，有很多巴士和小巴。	請參閱上文回應(5)。
	(c) 綠化空間不足。	請參閱上文回應(6)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
R117	(a) 日出康城和坑口在繁忙時間交通繁忙。擬議發展將使周邊地區的交通超出負荷。	請參閱上文回應(5)。
	(b) 建議撤回建議的修訂。	請參閱上文回應(24)。
R118	(a) 該區密度已經過高。	請參閱上文回應(23)。
	(b) 擬議發展項目會對空氣流通有不良影響，令空氣污染問題惡化。	請參閱上文回應(1)。
R119	(a) 附近住戶(例如新寶城、煜明苑)的景觀、通風和自然日照會受到不良影響。	請參閱上文回應(1)、(2) 及(27)。
	(b) 西貢區議會及居民的反對意見遭到漠視。	請參閱上文回應(8)。
	(c) 擬議發展項目只能增加約 400 個單位。沒有科學根據證明確有需要進行這項見縫插針式的發展。規劃署為何不早就增加坑口的發展密度？	請參閱上文回應(12)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	(d) 沒有證據顯示擬議發展具有高效益。改建原有通風樓要用額外成本。	請參閱上文回應(12)。
	(e) 當局應考慮將半見村附近的土地(現時用作露天停車場) 用作發展。港鐵小蠔灣車廠亦並未使用。	(32) 規劃署會繼續進行土地用途檢討，以找出適合用作房屋發展及其他用途的土地。根據 2020 年《施政報告》，港鐵小蠔灣車廠計劃用作興建住宅，包括公營房屋。
R120	(a) 現時的人口已經過多。	請參閱上文回應(23)。
	(b) 調查發現 96%的新寶城居民反對建議的修訂。	請參閱上文回應(8)。
	(c) 日出康城有可發展土地。在已發展的社區增建住宅是不合理的。	請參閱上文回應(30)。
	(d) 擬議發展會造成「屏風效應」及加劇對社區的壓力。	請參閱上文回應(1)。
	(e) 建議撤回建議的修訂。	請參閱上文回應(24)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
R121	(a) 擬議發展會加重坑口社區的負擔。	請參閱上文回應(6)。
	(b) 擬議發展會對附近地區的空氣流通有不良影響。	請參閱上文回應(1)。
	(c) 擬議發展會對新寶城的居民造成不良影響。	請參閱上文回應(2)。
R122	(a) 擬議發展是在密集地區中的屏風樓。	請參閱上文回應(1)。
	(b) 長者及青少年設施不足。	請參閱上文回應(6)。
R123	(a) 擬議發展會加劇「屏風效應」，並對附近地區的空氣流通有不良影響。	請參閱上文回應(1)。
	(b) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。	請參閱上文回應(4)。
R124	(a) 擬議發展會對附近地區的空氣流通有不良影響。	請參閱上文回應(1)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	(b) 搬遷原來的港鐵通風大樓涉及複雜的建造工程和龐大開支。	請參閱上文回應(18)。
R125	(a) 擬議發展會對附近地區的空氣流通有不良影響。	請參閱上文回應(1)。
R126	(a) 緊鄰斜坡的擬議發展項目可能會有安全風險。	請參閱上文回應(31)。
	(b) 長者及青少年設施不足。 (c) 應闢設公園、老人中心或青少年中心。	請參閱上文回應(6)。
R127	(a) 居民對當局再在將軍澳進行見縫插針式的發展感到不滿。	請參閱上文回應(23)。
	(b) 擬議發展會令「綠化地帶」的面積進一步減少。	請參閱上文回應(4)。
	(c) 在社區配套未有增加下，不應在區	請參閱上文回應(6)。

申述編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	申述事項	對申述的回應
	內增加人口。	
R128	(a) 社區設施不足以應付區內龐大人口的需要。	請參閱上文回應(6)。
	(b) 建議維持原有的土地用途地帶或將其改劃作休憩用地用途。	(33) 正如 2020 年的《施政報告》所述，安居對香港市民來說是一個有待實踐的目標。政府一直以多管齊下的方式，致力增加土地供應。至於把用地改劃作休憩用地用途的建議，將軍澳的休憩用地已足以應付規劃人口的需要。用地現時被約百勝角香港鐵路通風大樓及附屬設施佔用，因此不能提供休憩用地。
R129	(a) 擬議發展是無需要的。	請參閱上文回應(24)。
R130	(a) 擬議發展項目十分接近昭信路的高壓喉管，將來的發展商應進行定量風險評估，並在適當情況下諮詢香港中華煤氣有限公司。	(34) 有關意見已備悉。機電工程署對這方面沒有負面意見。有關的地底煤氣管道是中壓管道，在此情況下風險評估並非必需的。

(2) 六份意見書(**TPB/R/S/TKO/27-C1 至 C6**)由香港鐵路有限公司(**C1**)及個別人士(**C2 至 C6**)提交。提意見人所持的理由及規劃署的回應撮述如下：

意見編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
C1 **(香港鐵路有限公司)**	**R1 至 R130**	(a) 《施政報告》提出政府會探討鐵路沿線用地的發展潛力，以期增加房屋供應。擬議住宅發展項目正是回應政府上述措施。 (b) 港鐵公司進行了一系列技術評估，確定擬議發展項目不會在通風、環境、交通、排污、排水、土力、定量風險、景觀和視覺方面造成重大的負面影響。擬議發展項目規模不大，相信不會對現有的道路、基礎建設、鐵路網絡和政府、機構或社區設施造成負面影響。	備悉。

意見編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
C 2	無	(a) 擬議發展項目善用閒置土地增加房屋供應。 (b) 將軍澳綠化空間充裕有餘，故擬議發展項目不會對附近居民造成任何影響。	備悉。
C 3	無	(a) 在通風大樓上蓋興建住宅早有先例(例如在油塘)，而將軍澳區內亦曾有把「綠化地帶」用地改劃為住宅用地的例子。 (b) 在設計上採取適當措施，有助減輕擬議發展對附近居民造成的影響。 (c) 建議加入適當的規劃許可附帶條件，例如改善行人過路設施、增加泊車位及康樂設施。	備悉。 (35) 根據港鐵公司提交的概念計劃，緩解措施及設計已融入在計劃中以減低擬議發展帶來的負面影響。

意見編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
C4	3 至 R66、R69 至 R76、R85、R86、R95、R96、R101、R102	(a) 只要在規劃和設計方面採取適當的措施，便可減少擬議發展在通風上對周邊樓宇造成的負面影響。	備悉。
	R110	(b) 擬議發展用地業權單一，可加快建屋過程。	備悉。
C5	R1 至 R129	(a) 區內社區／社會福利設施現已不足，擬議發展會增加對這些設施的需求負擔。	請參閱上文回應(6)。
		(b) 「綠化地帶」為密集的景觀帶來緩衝，有助紓緩熱島效應，改善通風。	請參閱上文回應(4)。
C6 (R94 的申述人)	無	(a) 「綠化地帶」的主要功能是保護自然環境、美化城市、改善景觀和限制過度發展。擬議發展有違劃設「綠化地帶」的原意。	請參閱上文回應(4)。

意見編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
		(b) 百勝角香港鐵路通風大樓所在的山谷是該區唯一的通風廊。擬議發展會阻擋該區的通風，令熱島效應惡化。通風不良會迫使附近居民使用空調。	請參閱上文回應(1)。
		(c) 港鐵公司是這項發展的顧問，擬議發展似乎是港鐵公司和政府之間的利益輸送。擬議用地並無公開招標。	請參閱上文回應(22)。
		(d) 城規會應詢問政府是否有任何政府、機構或社區設施可遷往申述用地興建，以在其他地方騰出較佳地點興建長者及幼兒照顧設施，同時保持現有建築物低矮及視野無阻的氛圍。	(36) 毗鄰位於昭信路的公營房屋發展項目將會設有長者鄰舍中心。由於用地現時被約21米高的百勝角香港鐵路通風大樓及附屬設施佔用，無法提供社區或康樂設施。此外，由於百勝角香港鐵路通風大樓將會原址保留，日後發展項目內不能設置社區或康樂設施。再者，根據《香港規劃標準與準則》，

意見編號 (TPB/R/S/TKO/27-)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
			社會福利設施離地面不得超過 24 米。

將軍澳的主要社區設施及休憩用地

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求(按規劃人口：約 470 800[1、2])	供應		剩餘／短缺(與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應(包括現有供應)	
地區休憩用地	每100 000人10公頃[#]	45.66 公頃	22.40 公頃	54.89 公頃	+9.23 公頃
鄰舍休憩用地	每100 000人10公頃[#]	45.66 公頃	62.98 公頃	71.78 公頃	+26.12 公頃
中學	每40名12至17歲青少年設1間全日制學校課室[*]	521 間課室	694 間課室	784 間課室	+263 間課室
小學	每25.5名6至11歲兒童設1間全日制學校課室[*]	678 間課室	697 間課室	787 間課室	+109 間課室
幼稚園／幼兒園	每1 000名3至6歲以下兒童設34間課室[*]	256 間課室	342 間課室	372 間課室	+116 間課室
警區警署	每200 000至500 000人設1間	0 間	1 間	1 間	+1 間
分區警署	每100 000至200 000人設1間	2 間	0 間	1 間	-1 間

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求(按規劃人口：約 470 800[1、2])	供應		剩餘／短缺(與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應(包括現有供應)	
醫院	每1 000人設5.5張病牀	2 589 張病牀	1 228 張病牀	2 828 張病牀	+239 張病牀
診所／健康中心	每100 000人設1間	4 間	2 間	4 間	0 間
裁判法院(8個法庭)	每660 000人設1間	0 間	0 間	0 間	0 間
長者地區中心	每個人口約170 000人或以上的新發展區設1間#	不適用	2 間	2 間	不適用[3]
長者鄰舍中心	每個人口15 000至20 000人的新建及重建房屋區羣設1間(包括公營和私營房屋)#	不適用	4 間	8 間	不適用[4]
社區照顧服務設施	每1 000名65歲或以上長者設17.2個資助名額#	2 034 個名額[5]	794 個名額	962 個名額	-1 072 個名額[6]
安老院舍	每1 000名65歲或以上長者設21.3個資助牀位#	2 518 個牀位	1 020 個牀位	1 200 個牀位	-1 318 個牀位[6]

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求(按規劃人口：約 470 800[1、2])	供應		剩餘／短缺(與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應(包括現有供應)	
幼兒中心	每25 000人設100個資助服務名額	1 826 個	726 個	926 個	-900 個[7]
綜合青少年服務中心	每12 000名6至24歲人士設1間#	6 間	8 間	8 間	+2 間
綜合家庭服務中心	每 100 000 至 150 000 人設 1 間#	3 間	4 間	4 間	+1 間
圖書館	每 200 000 人設 1 間分區圖書館	2 間	2 間	2 間	0 間
體育中心	每 50 000 至 65 000 人設 1 間#	7 間	6 間	8 間	+1 間
運動場／運動場館	每 200 000 至 250 000 人設 1 個／1 間#	1 個／1 間	1 個／1 間	1 個／1 間	0 個／0 間
游泳池—標準池	每 287 000 人設 1 個場館#	1 個	1 個	1 個	0 個

註：

1. 「規劃人口」是根據現有人口，以及以 2016 年為基礎年期的全港人口及就業數據矩陣所推算已知和已規劃的住宅發展日後帶來的人口(即包括 4 幅下坡用地及百勝角香港鐵路通風大樓用地的估計人口)而得出的估計數字。
2. 在估算須提供的政府、機構及社區設施時，會採用不同的人口類別(「規劃人口」可包括常住居民及／或流動居民及／或流動人口)，視乎有關社區設施的性質而定。
3. 長者地區中心只適用於新發展區。此分區計劃大綱圖的地區不屬於新發展區範圍。
4. 長者鄰舍中心只適用於人口達 15 000 至 20 000 的新建及重建房屋區羣。此分區計劃大綱圖的地區內並沒有該等房屋區羣。
5. 社區照顧服務設施(包括中心為本及家居為本)的規劃標準是以人口為基礎。《安老服務計劃方案》對中心為本及家居為本的社區照顧服務的分配沒有硬性的規定。不過，一般來說，家居為本的服務及中心為本的服務分別滿足六成和四成社區照顧服務方面的需求。
6. 修訂標準可反映長遠目標。為達目標，有關的長者服務及設施供應情況會逐步調整，但須視乎社會福利署在規劃和發展過程中所作考慮。有見及此，現時不宜把有關標準與按現有人口所提供的長者服務和設施供應情況作出比較。規劃署和社會福利署會緊密合作，確保公營機構及私營機構會在其新發展項目及重建項目中增設政府、機構及社區設施。
7. 此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。規劃署和社會福利署會緊密合作，確保公營機構及私營機構會在其新發展項目及重建項目中增設政府、機構及社區設施。

\# 有關要求不包括流動人口。

* 有關要求不包括流動居民和流動人口(即只包括常住居民)。

2021 年 2 月