

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10719 號
供城市規劃委員會於 2021 年 2 月 19 日考慮

《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/27》

考慮申述編號 R1 至 R130
及意見編號 C1 至 C6

《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/27》
考慮申述編號 R1 至 R130 及意見編號 C1 至 C6

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/TKO/27-R)	提意見人 (編號 TPB/R/S/TKO/27-C)
項目 A 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 項目 B 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」	總數：130 <u>反對(129)</u> <u>所有項目(100)</u> R1 至 R10： 西貢區議員(10) R13： 南豐廣場業主委員會 R14 及 R15：關注團體 R16 至 R102：個別人士 <u>項目 A(29)</u> R11 及 R12： 西貢區議員 R103 至 R129： 個別人士 <u>提供意見(1)</u> R130： 香港中華煤氣有限公司	總數：6 <u>回應 R1 至 R130(1)</u> C1：香港鐵路有限公司 <u>支持 R1 至 R129(1)</u> C5：個別人士 <u>對 R43 至 R66、R69 至 R76、R85、R86、R95、R96、R101、R102 及 R110 提出意見(1)</u> C4：個別人士 <u>提供意見(3)</u> C2、C3 及 C6(即 R94)：個別人士

註：所有申述人和提意見人的名單載於附件 IV。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會委員。這些申述和意見亦載於城市規劃委員會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_TKO_27.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城市規劃委員會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2020 年 6 月 19 日，《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/27》(載於**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及把百勝角香港鐵路通風大樓用地改劃為「住宅(甲類)8」地帶作住宅用途(修訂項目 A)，以及因應《法定圖則註釋總表》的最新版本修改《註釋》。該圖的修訂項目載於**附件 II**的修訂項目附表，修訂項目所涉及地點的位置則在**圖 H-1**及**H-2**上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的公眾展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 130 份有效的申述。2020 年 9 月 4 日，城規會公布這些申述，讓公眾提出意見。城規會共收到 6 份有效的意見書。
- 1.3 2020 年 10 月 30 日，城規會同意一併考慮這些申述(**R1** 至 **R130**)及意見(**C1** 至 **C6**)。
- 1.4 本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮申述和意見。申述和意見以及規劃署的回應摘要載於**附件 V**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 2015 年《施政報告》公布，政府將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。於 2017 年，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)向城規會提交載有概念計劃的建議書(**圖 H-5a** 及 **5b**)及多份技術評估，提出在現有的百勝角香港鐵路通風大樓上蓋及毗連政府土地(約 0.45 公頃)發展住宅。根據該份建議書，港鐵公司擬興建兩幢住宅樓宇，提供約 432 個私人住宅單位，住用總樓面面積共約為 26 748 平方米，住用地積比率為 6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 130 米(每幢樓宇各高 27 層)。
- 2.2 2020 年 5 月 29 日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/6》的建議修訂。小組委員會考慮西貢區議會及相關

政府政策局／部門的意見和港鐵公司的建議後，同意修訂建議適合根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件編號 2/20)載於城規會網站 (https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/RNTPC/648-rntpc_2-20.pdf)，而有關的小組委員會會議記錄摘錄則載於附件 III。

3. 諮詢西貢區議會

規劃署把分區計劃大綱圖的修訂提交小組委員會考慮前，於 2020 年 5 月 5 日向西貢區議會介紹有關修訂。區議員主要關注的問題包括擬議發展可能會對交通造成負面影響；區內道路容車量及鐵路承載量不足；擬議發展會妨礙通風；區內政府、機構或社區設施及零售設施不足；以及沒有整體規劃將軍澳區。西貢區議會的意見撮述於小組委員會文件編號 2/20 第 10.1 段。有關修訂刊憲後，規劃署於 2020 年 7 月 13 日將分區計劃大綱草圖送交西貢區議會傳閱。12 名西貢區議會隨後向城規會提交申述(R1 至 R12)。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區(圖 H-1 至 H-3)

申述用地 A

- 4.1.1 用地位於昭信路，距離港鐵坑口站約 400 米。用地的主要部分現根據鐵路線批約批給港鐵公司用作百勝角香港鐵路通風大樓。用地其餘部分為政府土地上的人造斜坡。

申述用地 B

- 4.1.2 這是一幅位於昭信路的狹長土地，目前路旁種植了花木。

周邊地區

- 4.1.3 用地的東北面毗連「住宅(甲類)7」地帶(計劃興建公營房屋，最高建築物高度為主水平基準上 130 米)。用地的南面和東南面為植被斜坡。用地的東北面較遠處為佛頭洲村和田下灣村。昭信路的北面 and 西北面為坑口的高層住宅發展項目，包括新寶城(主水平基準上約 146 米)、煜明苑(主水平基準上約 115 米)、海悅豪園(主水平基準上約 147 米)、和明苑(主水平基準上約 101 米)，以及顯明苑(主水平基準上約 114 米)。
- 4.1.4 與用地相隔 500 米步程的地方有港鐵坑口站、巴士／綠色專線小巴站、商場(東港城、TKO Gateway、明德商場)，以及休憩用地(坑口文曲里公園)。用地東北面約 250 米有一條行人天橋橫越昭信路(圖 H-3)。此外，土木工程拓展署亦正計劃在昭信路與銀澳路交界處興建地面過路處，以改善用地與港鐵坑口站之間的連接，方便行人往來港鐵站(圖 H-8)。

4.2 規劃意向

- 4.2.1 「住宅(甲類)8」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在指定為「住宅(甲類)8」地帶的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6 倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上 130 米。在計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的鐵路設施，可免計算在內。
- 4.2.2 主要的道路旁都設有行人徑及路邊花木，此等地方在該圖上大致顯示為整個道路網絡的一部分。

5. 申述和就申述提出的意見

5.1 申述事項

5.1.1 城規會共收到 130 份有效的申述，當中 129 份表示反對修訂。在這些申述中，有 100 份(**R1 至 R10、R13 至 R102**)表示反對修訂項目 A 及 B，另外 29 份(**R11、R12、R103 至 R129**)則只是反對修訂項目 A。餘下的一份申述(**R130**)提出了意見。申述人名單載於**附件 IV**。

5.1.2 申述提出的主要理由和規劃署在諮詢相關政府部門後的回應載於**附件 V**，並概述於下文第 5.2 和 5.3 段。

5.2 表示反對的申述和提出意見的申述所提出的主要理由以及規劃署的回應

5.2.1 申述編號 **R1 至 R129** 提出反對意見，但並無要求城規會因應他們的申述而修訂該分區計劃大綱草圖。

5.2.2 申述編號 **R130** 就該分區計劃大綱草圖提出意見。

5.2.3 *住屋需求和見縫插針式的住宅發展*

主要理由	申述
(1) 見縫插針式的住宅發展不能解決房屋短缺的問題。	R7、R103
(2) 昭信路已增建了公營房屋。	R106、R119
(3) 政府應考慮使用其他可用的土地，例如棕地及閒置土地。	R7、R110、R119
(4) 坑口／將軍澳的密度已過高。	R7、R91、R92、R98、R103、R106、R107、R110、R112、R113、R118、R120、R121

(5) 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。	R 9
回應	
(a) 關於(1)至(3)，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。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。 (b) 關於(4)，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）。 (c) 關於(5)，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。	

5.2.4 對綠化的影響

主要理由	申述
(1) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。	R1、R2、R7、R9、R14 至 71、R73 至 R77、R84 至 R86、R94、R95、R99、R101、R102、R121、R123

(2) 擬議發展會令區內的綠化地方減少。	R 3 、 R 5 、 R 6 、 R 7 8 、 R 8 8 、 R 9 2 、 R 1 2 7
(3) 擬議發展會破壞天然山坡。	R 7 、 R 9 3 、 R 1 0 3 、 R 1 0 4 、 R 1 0 6 、 R 1 1 3
(4) 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。	R 9 4
(5) 綠化環境可緩減堆填區所產生的氣味和對環境的影響。	R 9 4
回應	
(a) 關於(1)至(3)，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。 (b) 關於(4)，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。 (c) 關於(5)，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。	

5.2.5 對空氣流通及區內環境的影響

主要理由	申述
(1) 擬議的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。	R 3 、 R 4 、 R 5 、 R 11 、 R 12 、 R 15 、 R 67 、 R 79 、 R 92 、 R 103 、 R 106 至 R 108 、 R 120 、 R 122 、 R 123 、 R 125
(2) 擬議的高層發展項目會對附近地區的空气流通有不良影響，導致熱島效應，令空調方面的用電量增加。	R 1 至 R 3 、 R 8 、 R 11 、 R 12 、 R 14 至 R 78 、 R 80 至 R 83 、 R 87 、 R 93 、 R 95 至 R 97 、 R 104 、 R 105 、 R 110 、 R 111 、 R 118 、 R 124
(3) 空氣流通評估報告未有提供充足資料，說明昭信路通風廊的影響。	R 3
(4) 擬議發展會令綠化地方減少及空氣流通減弱，使區內的空氣質素變差。	R 88 、 R 112 、 R 118 、 R 121
(5) 擬議發展項目會遮擋自然日照，影響居民的福祉。	R 1 、 R 2 、 R 14 至 R 77 、 R 79 至 R 86 、 R 102
(6) 附近居民現可外望翠綠山坡，這開揚景觀將會受到影響。	R 93 、 R 94 、 R 105 、 R 106 、 R 111 、 R 119
回應	
(a) 關於(1)至(4)，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。

- (b) 關於(5)，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。
- (c) 關於(6)，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(圖 H-6a 至 6f)。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慮。

5.2.6 噪音影響

主要理由	申述
(1) 擬議用地有嚴重的交通噪音，不適宜居住。	R 3 、 R 9 4
(2) 擬議發展項目的建造工程會對附近居民造成噪音滋擾／空氣污染。	R 8 8 、 R 1 0 5
回應	
(a) 關於(1)，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／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。 (b) 關於(2)，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。	

5.2.7 交通影響

主要理由	申述
(1) 該區交通擠塞。擬議發展會令交通流量增加，令該區(例如將軍澳隧道)的交通擠塞問題加劇。	R 3 、 R 4 、 R 5 、 R 7 、 R 1 1 、 R 1 4 至 6 7 、 R 6 9 、 R 7 1 、 R 7 4 、 R 7 8 、 R 8 1 、 R 8 8 至 R 8 9 、 R 9 0 、 R 9 2 、 R 1 0 2 至 1 0 5 、 R 1 0 8 、 R 1 0 9 、 R 1 1 1 、

	R 113 至 R 117
(2) 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。	R 1 、 R 2 、 R 14 至 R 77 、 R 83 至 86 、 R 111
(3) 現有的運輸設施／服務不足以應付建議容納的人口的需要。	R 3 、 R 4 、 R 13 、 R 91 、 R 108 、 R 110 、 R 112 、 R 116
(4) 港鐵公司難以在短時間內改善信號系統及增加列車班次。	R 4
(5) 寶琳站的單月台設計不能應付急增的乘客量。	R 13
(6) 行人過路設施不足。	R 79
回應	
(a) 關於(1)及(2)，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（圖 H-7）。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。 (b) 關於(3)至(5)，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。 (c) 關於(6)，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（圖 H-8）。	

5.2.8 社區設施

主要理由	申述
(1) 該區的教育設施、醫療設施、醫院、康樂場地／休憩用地的供應不足。	R 3 、 R 4 、 R 7 、 R 11 至 R 13 、 R 78 、 R 90 、 R 92 、 R 103 至 R 105 、 R 107 、 R 109 、 R 114 至 R 116 、 R 121 、 R 122 、 R 126 至 R 128
(2) 應在區內提供更多康樂、教育及其他社區設施(例如市政大廈和街市)。	R 109 、 R 110 、 R 122 、 R 126 至 R 128
(3) 坑口缺乏綠化空間。建議的修訂會令該區的康樂和公共空間進一步減少。	R 7 、 R 103 、 R 113
(4) 應在該用地闢設社區設施(例如康樂空間、老人中心、社區中心或停車場)。	R 11 、 R 67 、 R 112
(5) 不應從《註釋》中刪除「街市」用途，街市是必須的社區設施。	R 8
回應	
(a) 關於(1)和(2)，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興建休憩用地及各類政府、機構或社區設施(包括教育、醫療衛生、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(附件 VI)。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。

- (b) 關於(3)，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。
- (c) 關於(4)，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，社區或康樂設施無法提供。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。
- (d) 關於(5)，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。

5.2.9 對傳統的影響

主要理由	申述
(1) 沒有考慮有關發展對附近鄉村(例如佛頭洲村)的風水和墓地的影響。	R 6 、 R 7 、 R 10 、 R 103
回應	
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。	

5.2.10 其他方面

主要理由	申述
------	----

<u>對居民的潛在風險</u>	
(1) 將來在通風大樓上蓋居住的居民可能會有健康問題。	R 9 4
(2) 擬議發展項目緊鄰斜坡，可能會有安全風險。	R 1 1 2 、 R 1 2 6
<u>技術評估</u>	
(3) 沒有先例和證據顯示通風大樓的運作不會受到影響。	R 9
(4) 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，這說法並無根據，亦無科學基礎。	R 9
<u>公眾諮詢不足</u>	
(5) 當局未有就修訂建議充分諮詢公眾，亦未有考慮西貢區議會的意見。	R 3 、 R 5 、 R 1 0
(6) 區議員進行了一項調查，發現 96% 的新寶城居民反對建議的修訂。	R 1 1 、 R 1 2 、 R 1 2 0
<u>利益輸送</u>	
(7) 懷疑擬議發展涉及政府和港鐵公司之間的利益輸送。	R 7 、 R 1 4 至 R 6 7 、 R 7 2 、 R 8 5 至 R 8 6 、 R 9 4 、 R 9 6 、 R 1 0 0 至 R 1 0 2
<u>用地限制</u>	
(8) 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。	R 1 3 0
<u>修訂項目 B</u>	
(9) 反對修訂項目 B，但沒有提出理由／原因。	R 1 至 R 1 0 、 R 1 3 至 R 1 0 2

回應

- (a) 關於(1)，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。
- (b) 關於(2)，根據港鐵公司提交的岩土工程規劃檢討報告，落實建議的斜坡改善工程及天然山坡防治措施後，擬議發展項目在土力考慮方面屬於可行。土木工程拓展署土力工程處對此沒有意見。
- (c) 關於(3)，百勝角香港鐵路通風大樓對港鐵鐵路運作至關重要，所以在該住宅發展項目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連土地，以便在上蓋發展住宅。
- (d) 關於(4)，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。
- (e) 關於(5)及(6)，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。
- (f) 關於(7)，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相關地契修訂/換地申請收取十足市值地價。

- (g) 關於(8)，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。對有關喉管進行任何大型改動(包括提升操作壓力)前，必須根據《氣體安全(氣體供應)規例》(第 51B 章)，向機電工程署申請批准建造和使用喉管。
- (h) 關於(9)，建議的修訂旨在容納在現有路旁已規劃的行人徑。

5.3 對申述的意見

5.3.1 6 份有效的意見是由港鐵公司(C1)和個別人士(C2 至 C6)提交，其中 1 名提意見人(C6)亦是申述人(R94)。提意見人的名單載於附件 IV。

5.3.2 這些意見所提出的主要理由及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應載於附件 V。大部分提意見人提出與申述人相似的理由。其他主要理由／意見撮述如下：

其他理由／意見	意見
(1) 《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。	C1
(2) 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、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。	

(3) 擬議發展項目善用閒置土地增加房屋供應。 (4) 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。	C 2
(5) 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。加入適當的規劃許可附帶條件可有助減輕擬議發展對附近居民造成的影響。	C 3
(6) 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。 (7) 擬議發展用地業權單一，可加快建屋過程。	C 4
(8) 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。	C 5
(9) 「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。 (10) 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。	C 6

回應

- (a) 關於(1)至(7)，備悉有關意見及支持。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。
- (b) 關於(8)，將軍澳的休憩用地和政府、機構或社區設施大致足夠應付區內規劃人口的需要。規劃署和相關政府部門會緊密合作，確保公營機構和私營機構提出的新發展項目及重建項目將會提供額外的社會福利設施。
- (c) 關於(9)，有關用地只有一小部分是「綠化地帶」(約0.13公頃)。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環境。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。
- (d) 關於(10)，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》，社會福利設施離地面不得超過24米。

6. 政府部門傳閱文件

規劃署曾諮詢以下政府部門，他們的回應已適當地收錄在上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 衛生署署長；
- (d) 民政事務總署西貢民政事務專員；
- (e) 地政總署地政專員／西貢；
- (f) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (g) 地政總署總產業測量師／鐵路發展；
- (h) 運輸署署長；
- (i) 路政署總工程師／新界東；

- (j) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (k) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (l) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (m) 土木工程拓展署工程項目組長／房屋；
- (n) 房屋署署長；
- (o) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (p) 水務署總工程師／建設；
- (q) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (r) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (s) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (t) 環境保護署署長；
- (u) 漁農自然護理署署長；
- (v) 消防處處長；
- (w) 康樂及文化事務署署長；
- (x) 機電工程署署長；
- (y) 社會福利署署長；以及
- (z) 警務處處長。

7. 規劃署的意見

7.1 申述編號 **R130** 對於修訂項目 A 的一般意見已備悉。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持申述編號 **R1** 至 **R129**，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

修訂項目 A

- (a) 政府一直以多管齊下的方式增加土地供應，並透過制訂短、中及長期的措施解決供求失衡問題。改劃百勝角香港鐵路通風大樓用地，符合政府探討現有鐵路設施的發展潛力，以增加房屋供應的目標(**R7**、**R9**、**R27**、**R103**、**R110**、**R113**、**R119**)；
- (b) 把現有的削土坡納入擬議發展項目不會影響該區的綠化環境。建議的建築物高度為主水平基準上 130 米，地積比率為 6 倍，這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)
**(R7、R91、R92、R98、R103、R106、R107、
R110、R112、R113、R118、R120、R121)；**

(c) 港鐵公司已就視覺、通風、噪音、交通、環境、景觀及其他方面進行技術評估。相關的政府決策局／部門都預計擬議發展項目不會出現無法克服的技術問題**(R1 至 R5、R7 至 R97、R102 至 R126)；**

(d) 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，在將軍澳區內預留土地興建各類政府、機構或社區設施(包括教育、醫療衛生、社會福利、公眾街市及康樂等方面的設施)和休憩用地，以為該區提供服務**(R3、R4、R7、R11 至 R13、R67、R78、R90、
R92、R103 至 R105、R107、R109、R110、R112 至
R116、R121、R122、R126 至 R128)；**

(e) 當局已適當地遵從法定和行政程序，諮詢公眾對修訂分區計劃大綱圖的意見。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及讓公眾提交申述和對申述的意見，亦屬於條例下法定諮詢程序的一部分**(R3、R5、R10 至 R12、R120)；**以及

修訂項目 B

(f) 建議的修訂旨在容納在現有路旁已規劃的行人徑**(R1 至 R10、R13 至 R102)。**

8. 請求作出決定

8.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱圖。

8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/27》 (縮圖)
附件 II	《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/26》的修訂項目附表
附件 III	2020 年 5 月 29 日小組委員會會議記錄的摘錄
附件 IV	申述人和提意見人名單
附件 V	申述和意見及規劃署的回應摘要
附件 VI	將軍澳的主要政府、機構或社區設施及休憩用 地供應
圖 H-1	申述和意見所涉用地的位置圖
圖 H-2	申述和意見所涉用地的地盤平面圖
圖 H-3	申述和意見所涉用地的航攝照片
圖 H-4 a 及 4 b	實地照片
圖 H-5 a 及 5 b	擬議發展的初步布局設計圖及截視圖
圖 H-6 a 至 6 f	擬議發展的電腦合成照片摘錄
圖 H-7	交通影響評估－已統計的路口
圖 H-8	昭信路/銀澳路路口的改善工程

規劃署

2021 年 2 月