

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11011 號
供城市規劃委員會於 2025 年 7 月 11 日考慮

《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/31》
考慮申述編號 TPB/R/S/TKO/31 - R1 至 R17

《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/31》
考慮申述編號 TPB/R/S/TKO/31-R1 至 R17

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/TKO/31-)
<u>就圖則作出的修訂項目</u> <u>項目 A</u> 將位於佛堂澳對出的兩個海域納入規劃區(下稱「該區」)、將海域劃為及/或將毗鄰用地由「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶和/或「其他指定用途」註明「海水化淡廠」地帶改劃為以下土地用途地帶： (a) 將八幅位於將軍澳第 137A、137B、137C 及 137D 區的用地劃為「住宅(甲類)9」地帶、「住宅(甲類)10」地帶、「住宅(甲類)11」地帶及「住宅(甲類)12」地帶，並訂定建築物高度限制； (b) 將一幅位於將軍澳第 137C 區的用地劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶，並訂定建築物高度限制； (c) 將六幅位於將軍澳第 137A、137C 及 137D 區的用地劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，並訂定建築物高度限制；	總數：17 份 <u>支持項目 E 並就項目 A 及 D 提出負面意見(總數：1 份)</u> R1：長春社 <u>反對所有或個別項目並／或就所有或個別項目提出負面意見(總數：14 份)</u> <u>反對並／或就有關將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區對出發展的所有或個別項目，以及就《註釋》作出的修訂項目提出負面意見(7 份)</u> R2：西貢區議會議員張美雄 R8：創建香港 R11：坪洲填海關注組 R12：香港城市設計學會 R14 至 R16：個別人士 <u>反對有關將軍澳第 137 區發展的項目 A(1 份)</u> R9：香港遊艇業總會 <u>反對有關將軍澳第 132 區發展的項目 D 及／或 E(7 份)</u> R3：西貢區議會議員陳繼偉 R4：維景灣畔業主委員會 R5：香港海岸郊野公園服務團

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/TKO/31-)
(d) 將七幅位於將軍澳第 137A、137B、137C 及 137D 區的用地劃為「休憩用地」地帶； (e) 將一幅位於將軍澳第 137E 區的用地劃為「其他指定用途」註明「淨水設施」地帶，並訂定建築物高度限制； (f) 將一幅位於將軍澳第 137D 區的用地劃為「其他指定用途」註明「潔淨能源站」地帶； (g) 將兩幅位於佛堂洲將軍澳第 135 區的用地劃為「綠化地帶」；以及 (h) 將一幅橫跨將軍澳第 137A、137B、137C 及 137D 區的用地劃為顯示為「道路」的地方。 項目 B 將一幅位於佛堂洲的用地由「綠化地帶」及「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，並訂定建築物高度限制。 項目 C 將一幅位於鐵蓼洲附近作碼頭用途的用地納入該區、將該用地劃為及將毗鄰用地由「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶改劃為	R6：香港綠色郊野大聯盟 R7：將軍澳屋苑大聯盟 R10：香港地貌岩石保育協會 R13：個別人士 <u>提出意見(總數：1份)</u> R17：個別人士

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/TKO/31-)
「其他指定用途」註明「碼頭」地帶。 項目 D 將位於照鏡環的海域納入該區、將海域劃為及／或將毗鄰用地由「綠化地帶」改劃為以下土地用途地帶： (a) 將一幅用地劃為「其他指定用途」註明「電力設施」地帶，並訂定建築物高度限制； (b) 將一幅用地劃為「其他指定用途」註明「建築廢料處理設施及公眾填料轉運設施」地帶，並訂定建築物高度限制； (c) 將一幅用地劃為「其他指定用途」註明「廢物轉運站」地帶，並訂定建築物高度限制； (d) 將一幅用地劃為「其他指定用途」註明「混凝土配料廠」地帶，並訂定建築物高度限制； (e) 將一幅用地劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，並訂定建築物高度限制；及將 3 幅用地劃為「政府、機構或社區」地帶；以及 (f) 將一幅用地劃為顯示為「道路」的地方。	

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/TKO/31-)
項目 E 將照鏡環附近的四幅土地納入該區並劃為「綠化地帶」。 項目 F 將五幅劃作「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶的土地從該區剔除。 <u>就圖則《註釋》作出的修訂項目</u> (a) 修訂「住宅（甲類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入支區「住宅（甲類）9」、「住宅（甲類）10」、「住宅（甲類）11」及「住宅（甲類）12」及其有關的發展限制條款。 (b) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」，以納入支區「政府、機構或社區(10)」及其有關的發展限制條款。 (c) 在「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》加入新的「備註」，以納入支區「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」及其有關的發展限制條款。	

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/TKO/31-)
(d) 刪除「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶的《註釋》。 (e) 加入新的「其他指定用途」註明「電力設施」地帶、「其他指定用途」註明「建築廢料處理設施及公眾填料轉運設施」地帶、「其他指定用途」註明「廢物轉運站」地帶、「其他指定用途」註明「混凝土配料廠」地帶、「其他指定用途」註明「潔淨能源站」地帶及「其他指定用途」註明「淨水設施」地帶的《註釋》。 (f) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。 (g) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。	

註： 申述人的名單載於**附件 III**。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會（下稱「城規會」）委員。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TKO_31.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規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2025 年 2 月 14 日，《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/31》(下稱「該圖」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示¹，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖所作的各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在圖 H-1 及 H-2 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到共 17 份有效的申述。2025 年 5 月 30 日，城規會同意把所有申述合為一組，由城規會一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人名單載於附件 III，而他們的申述摘要則載於附件 IV。申述用地於圖 H-2 顯示。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區的發展

- 2.1 將軍澳第 137 區位於佛堂澳²，在將軍澳創新園南面，是一幅具規模的已平整用地，佔地約 80 公頃。該幅用地大部份之前在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶，其規劃意向主要是為需要海路運輸的特別工業而設。當中大部分土地目前用作臨時填料庫，以貯存公眾填料，供填海工程重用。由於預計日後的填海工程或會逐步吸納將軍澳第 137 區的公眾填料，而該土地亦無需用於原先規

¹ 《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/31》(包括分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》)載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TKO_31.html 及法定規劃綜合網站³。

² 目前，將軍澳第 137 區包括佛堂澳的土地，大致介乎清水灣郊野公園、鐵簕洲、將軍澳灣、佛堂洲及將軍澳創新園之間，大部分在 1990 年代末／2000 年代初進行填海工程，現時用作臨時填料庫、海水化淡廠、爆炸品卸載碼頭及新界東南堆填區擴展部分的一部分。研究所涉範圍主要集中在臨時填料庫所佔用的土地。

劃的深水海旁工業，因此當局重新規劃將軍澳第 137 區，以善用這幅在都會區內罕有而具規模的已平整土地。

- 2.2 政府在《2022 年施政報告》公布，將軍澳第 137 區將發展為一個以住宅用途為主的新社區，提供約 50 000 個住宅單位，作為將軍澳新市鎮的擴展部分。除現有道路網絡外，2023 年公布的《香港主要運輸基建發展藍圖》(下稱「《藍圖》」)建議興建的將軍澳—油塘隧道及將軍澳線南延線亦可以服務該區。將軍澳第 132 區對出於照鏡環擬填海所得的一幅土地，亦獲選定興建 5 項主要服務區域東包括將軍澳，並且在營運上需設置於臨海位置的公共設施。
- 2.3 2023 年 1 月及 2 月，當局就初步發展大綱圖分別諮詢立法會發展事務委員會及西貢區議會，有關大綱圖是土木工程拓展署(下稱「土拓署」)聯同規劃署委托顧問進行的「重新規劃將軍澳第 137 區的規劃及工程研究—可行性研究」所建議的。其後，土拓署於 2023 年 11 月委託顧問進行「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」(下稱「研究」)，研究考慮到收集所得的公眾意見，繼而檢討和改良初步發展大綱圖。當局進行了詳細的技術評估，並制定了建議發展大綱圖。
- 2.4 2024 年 11 月 5 日，當局就建議發展大綱圖所示有關將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區經優化的造地建議、《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/30》的擬議修訂項目及其他法定程序諮詢西貢區議會，發展局、規劃署、土拓署及其他相關決策局／部門的代表均有出席(附件 VI)。應西貢區議會議員的要求，當局於 2024 年 12 月 11 日及 2024 年 12 月 12 日，為西貢區議會議員、西貢區分區委員會委員及將軍澳住宅發展項目的業主委員會委員舉行了兩場地區層面的簡介會。
- 2.5 2024 年 11 月 13 日，當局根據《環境影響評估條例》(第 499 章)(下稱「《環評條例》」)第 6(2)條，提交將軍澳第 137 區及相關填海用地發展的環境影響評估(下稱「環評」)報告(下稱「環評報告」)，以供審批。該環評報告是評估有關發展對環境造成的影響，並已在 2025 年 1 月 3 日至 2025 年 2 月 11 日期間展示，以供公眾查閱。經考慮於公眾查閱期間收到的

公眾意見及環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)的意見後，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)於 2025 年 4 月 30 日根據《環評條例》第 8(3)條有條件批准該環評報告。

- 2.6 當局預計於今年年底起分階段陸續開展將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區的工程。首批居民將於 2030 年遷入將軍澳第 137 區，而將軍澳第 132 區的擬議公共設施則由 2030 年起陸續投入運作。
- 2.7 為落實擬議發展，當局已把將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區劃為／改劃為合適的地帶，並施加適當的發展限制條款(將軍澳第 137 區的項目 A 至 C 在圖 H-3a 至圖 H-3c 顯示，以及將軍澳第 132 區的項目 D 在圖 H-4a 至圖 H-4c 顯示)。4 幅屬現有為自然環境的用地已劃為「綠化地帶」(項目 E)；另有 5 幅用地則屬將軍澳第 137 區擬議填海工程界線外的海域，或是位於清水灣郊野公園範圍內，均已從該區剔除(項目 F)。

對分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

- 2.8 分區計劃大綱圖的《註釋》已就上述修訂項目作出相應修訂。當局亦藉此機會，修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，適當納入《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)的最新修訂及其他技術修訂，當中包括：
- (a) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》下，「政府垃圾收集站」和「公廁設施」已由第二欄移至第一欄，而「郊野學習／教育／遊客中心」則加入第二欄用途內，以配合已更新的《註釋總表》。
- (b) 「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「備註」所訂明的發展限制已經修訂，此舉令最大整體非住用總樓面面積合共不超過 100 平方米並用作「商店及服務行業」和「食肆」的攤檔或處所亦屬「碼頭」附屬用途，在碼頭範圍內提供附屬用途因而更具彈性。

分區計劃大綱草圖

2.9 2025 年 1 月 17 日，城規會同意，對《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/30》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的城市規劃委員會文件第 10992 號載於城規會網頁³，而城規會會議的會議記錄摘錄則載於附件 V。其後，《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/31》於 2025 年 2 月 14 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

分區計劃大綱草圖在憲報刊登前的情況

3.1 正如上文第 2.4 段所述，當局於 2024 年 11 月 5 日就有關將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區經優化的造地建議連同對《將軍澳分區計劃大綱圖編號 S/TKO/30》作出的擬議修訂，以及其他法定程序⁴諮詢西貢區議會，並於 2024 年 12 月 11 日及 12 月 12 日舉行了兩場地區層面的簡介會。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

3.2 分區計劃大綱草圖於 2025 年 2 月 14 日在憲報刊登後，西貢區議會議員於同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會收到兩份由西貢區議會議員提交的申述。

3.3 2025 年 2 月 20 日，當局就納入分區計劃大綱草圖的修訂諮詢坑口鄉事委員會。會議上，坑口鄉事委員會委員主要就有關修訂對西貢和將軍澳的道路及鐵路交通網絡可能造成的影響、將軍澳第 137 區最南端擬議碼頭的連接情況，以及將軍

³ 城市規劃委員會文件第 10992 號及附件載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/TPB/Agenda/1330_tpb_agenda.html。

⁴ 此等程序包括根據《前濱及海床(填海工程)條例》(第 127 章)進行的填海計劃、根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)進行的道路計劃，以及根據《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章)進行的污水排放工程。

澳第 137 區擬議休憩用地的詳細設計表示關注。城規會沒有收到坑口鄉事委員會委員提交申述。

4. 申述用地及其周邊地區(圖 H-1 及 H-2)

4.1 申述用地及其周邊地區

項目 A 的申述用地(圖 H-3a 至 H-3c)

- 4.1.1 項目 A 的申述用地(下稱「項目 A 用地」)涵蓋位於將軍澳第 137 區目前建有臨時填料庫的政府土地、屬短期租約的臨時混凝土配料廠，以及位於佛堂澳對開躉船港池和海濱的擬填海海域。其東面和北面分別為清水灣郊野公園和將軍澳創新園，而西面和南面則分別為將軍澳灣和藍塘海峽。項目 A 用地現時可經環保大道連接至將藍公路及將軍澳新市鎮其他部分。
- 4.1.2 位於將軍澳第 137A、137B、137C 及 137D 區不同部分合共 9 幅用地(佔地約共 52 公頃)，分別劃為「住宅(甲類)9」地帶、「住宅(甲類)10」地帶、「住宅(甲類)11」地帶、「住宅(甲類)12」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(1)」地帶，以作住宅發展及／或商業用途和公共交通交匯處，須符合相關的最高地積比率及最高建築物高度限制。將軍澳第 137 區內合共 6 幅用地和 7 幅用地分別劃為「政府、機構或社區(10)」地帶和「休憩用地」地帶，以作各類政府、機構或社區設施及休憩用地發展，主要為日後將軍澳第 137 區的人口提供服務。位於將軍澳第 137 區以東及環保大道擬議延伸範圍對面的用地劃為「其他指定用途」註明「淨水設施」地帶，以設置淨水設施，應付人口增長。其他用地劃為「其他指定用途」註明「潔淨能源站」地帶和「道路」，預留作闢設潔淨能源站和道路之用，而在佛堂洲山麓的兩幅用地則劃為「綠化地帶」，以反映現況。

4.1.3 將軍澳第 137 區的主要發展參數如下：

整體發展面積(公頃)(約數)	103 (包括約 20 公頃的 填海用地)
— 住宅	46.5
— 商業／住宅	5.5
— 政府、機構或社區	10
— 休憩用地	19
— 其他用途(包括淨水 設施和潔淨能源站)	5
— 主要道路等	17
單位總數(約數)	50 000 個
規劃人口總數(約數)	135 000 人
住用地積比率	4 至 7.5 倍
非住用地積比率(商業／零 售設施)	1 倍(商業／住宅用地) 0.3 倍(住宅用地)
住宅及商業用地／住宅用地 的建築物高度	主水平基準上 120 米至 主水平基準上 200 米
主要政府、機構或社區設施 和配套設施 ⁵	— 1 個公眾街市 — 1 個游泳池場館 — 2 個體育館 — 1 個社區會堂 — 1 間健康中心 — 3 間小學和 2 間中學 — 1 間回收中心和 1 個公

⁵ 政府、機構或社區設施的供應有待在後期實施階段及編製發展大綱圖時作進一步研究，並由相關政策局／部門進一步檢討。

	眾垃圾收集站 — 1 間郵政局 — 1 間分區警署 — 1 個分區消防局暨救護站 — 2 個電力支站 — 1 個食水配水庫和 1 個海水配水庫 — 1 組淨水設施 — 1 個潔淨能源站
--	---

項目 B 的申述用地(圖 H-3a 至 H-3c)

- 4.1.4 項目 B 的申述用地(下稱「項目 B 用地」)(佔地約 5.98 公頃)位於將軍澳第 135 區佛堂洲向南並長有植被的山坡上，現為一幅政府土地，而一小部分則用作臨時填料庫。該用地劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，以供興建一個食水配水庫和一個海水配水庫，主要供日後將軍澳第 137 區的人口使用。

項目 C 的申述用地(圖 H-3a 至 H-3c)

- 4.1.5 項目 C 的申述用地(下稱「項目 C 用地」)(佔地約 0.36 公頃)位於將軍澳第 137E 區最南端(近鐵蓼洲)，現為碼頭，目前供土拓署用以卸載爆炸品。該碼頭將在將軍澳第 137 區居民遷入前停止運作。該用地劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶，以供闢設一個供康樂和遊樂船隻使用及作旅遊業用途的碼頭，以應付市民的需要，並進一步加強該區，包括西貢其他地方的康樂及旅遊業發展潛力。

項目 D 的申述用地(圖 H-4a 至 H-4c)

- 4.1.6 項目 D 的申述用地(下稱「項目 D 用地」)(佔地約 20 公頃)遠離將軍澳新市鎮人口稠密的地方，同時靠近將軍澳—藍田隧道於將軍澳一邊的出入口，現為將軍澳第 132B 區照鏡環一處擬填海的海域，該處獲選定

興建 5 項在營運上需設置於臨海位置，並服務該區域的特定公共設施。該用地在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「電力設施」地帶、「其他指定用途」註明「建築廢料處理設施及公眾填料轉運設施」地帶、「其他指定用途」註明「廢物轉運站」地帶、「其他指定用途」註明「混凝土配料廠」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「政府、機構或社區(10)」地帶。

4.1.7 將軍澳第 132 區的主要發展參數如下：

土地用途	面積 (公頃)(約)	最高建築物高度 (主水平基準上)
(i) 電力設施	5.6	70
(ii) 建築廢料處理設施	4.5	30
(iii) 公眾填料轉運設施	4	35
(iv) 廢物轉運站	3	50
(v) 混凝土配料廠	0.6	35
(vi) 其他用途(包括污水抽水站、政府土地儲備和道路)	2	15 (只限於污水抽水站)
整體發展面積	20	-

4.1.8 位於將軍澳第 132B 區最北部分，在「其他指定用途」註明「電力設施」地帶的擬議電力設施包括電力接收及轉換設施，旨在接收從內地輸入的零碳能源。在「其他指定用途」註明「建築廢料處理設施及公眾填料轉運設施」地帶的擬議建築廢料處理設施和公眾填料轉運設施，以及在「其他指定用途」註明「廢物轉運站」地帶的擬議廢物轉運站，旨在透過海上交通接收並轉運香港東部(包括將軍澳)所產生的建築廢料、公眾填料和都市固體廢物至香港其他下游設施。位於將軍澳第 132B 區南部，在劃為「其他指定用途」註明「混凝土配料廠」地帶的擬議混凝土配料廠，旨在為新界東(包括將軍澳)和九龍東的建築工地生產和運送

經混合的混凝土材料。用地的臨海位置可提供海路運送原材料。這些公共設施均須為低矮發展，而設施所在的「其他指定用途」地帶的最高建築物高度介乎主水平基準上 30 米至主水平基準上 70 米。

- 4.1.9 另外 4 幅用地(合共佔地約 0.98 公頃)分散在將軍澳第 132B 區，分別劃為「政府、機構或社區(10)」地帶和「政府、機構或社區」地帶，已預留作興建一個污水抽水站，以配合將軍澳第 132 區的發展，或已指定作政府土地儲備用途，該處用地將會作低矮發展，並與周邊環境相協調。連接將軍澳第 132 區的新道路(佔地約 2.88 公頃)，在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」。

項目 E 及 F 的申述用地(圖 H-3a 至 H-4c)

- 4.1.10 項目 E 的申述用地涉及 4 幅劃為「綠化地帶」的用地(下稱「項目 E 用地」)(合共佔地約 0.42 公頃)，是將軍澳第 132A 區內須在填海後予以保留的現有在政府土地上的天然地理環境，包括照鏡環上方的岩石峭壁和植被。項目 F 的申述用地涉及從該區剔除的 5 幅用地(下稱「項目 F 用地」)(合共佔地約 0.76 公頃)，現為將軍澳第 137 區擬議填海工程界線外的海域，或是位於清水灣郊野公園範圍內。

4.2 規劃意向

與上述申述用地有關的各個相關地帶的規劃意向如下：

- (a) 「住宅(甲類)」地帶(項目 A)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；
- (b) 「政府、機構或社區」地帶(項目 A、B 及 D)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) 「休憩用地」地帶(項目 A)的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要；
- (d) 「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶(項目 A)的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展，並提供公共交通交匯處的設施，商業、住宅及商住混合用途屬經常准許的用途；
- (e) 「其他指定用途」註明「淨水設施」地帶(項目 A)的規劃意向，主要是作淨水設施發展，為公眾人士提供所需服務；
- (f) 「其他指定用途」註明「潔淨能源站」地帶(項目 A)的規劃意向，主要是提供土地以設置車輛潔淨能源站，為公眾人士提供所需服務；
- (g) 「其他指定用途」註明「碼頭」地帶(項目 C)的規劃意向，主要是提供土地闢設供康樂和遊樂船隻使用及作旅遊業用途的碼頭，以應付市民的需要，並進一步加強該區的康樂及旅遊業發展潛力；
- (h) 「其他指定用途」註明「電力設施」地帶(項目 D)的規劃意向，主要是提供土地以設置電力設施；
- (i) 「其他指定用途」註明「建築廢料處理設施及公眾填料轉運設施」地帶(項目 D)的規劃意向，主要是提供土地以設置建築廢料處理設施及公眾填料轉運設施；
- (j) 「其他指定用途」註明「廢物轉運站」地帶(項目 D)的規劃意向，主要是提供土地以設置廢物轉運站；
- (k) 「其他指定用途」註明「混凝土配料廠」地帶(項目 D)的規劃意向，主要是提供土地以設置混凝土配料廠；

- (l) 「綠化地帶」(項目 A 及 E)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；以及
- (m) 顯示為「道路」(項目 A 及 D)的地方，主要顯示預留作道路用途的地方。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 城規會收到總共 17 份有效的申述，當中包括：

(a) 1 份由環保／關注團體(R1)提交的申述，表示支持項目 E，並就項目 A 及 D 提出負面意見；

(b) 15 份表示反對的申述當中包括：

(i) 7 份由一名西貢區議會議員(R2)、兩個環保／關注團體(R8 及 R11)、一個專業團體(R12)及三名個別人士(R14 至 R16)提交的申述，就與將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區發展的全部或個別項目和有關《註釋》作出的修訂，表示反對及／或提出負面意見；

(ii) 1 份由一個遊艇業總會(R9)提交的申述，表示反對與將軍澳第 137 區有關的項目 A；

(iii) 7 份由另外一名西貢區議會議員(R3)、調景嶺維景灣畔的業主委員會（附上約 4,314 封由居民在 2023 年 1 月簽署內含各種組合理由的範本信件）(R4)、一個獲調景嶺及將軍澳南八個私人屋苑的業主委員會及管理處聯合支持的屋苑聯盟（附上約 763 個居民或代表的簽署）(R7)、三個環保／關注團體(R5、R6 及 R10)及一名個別人士(R13)

提交的申述，表示反對與將軍澳第 132 區有關的項目 **D** 及／或 **E**；以及

(c) 1 份由一名個別人士(**R17**)提交僅表達意見的申述。

5.1.2 申述提出的主要理由、意見及申述人的建議(如有)，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，載於附件 **IV**，並撮述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述

主要理由／意見		申述編號
(1)	支持項目 E 劃為「綠化地帶」，以反映現時的情況。	R1
<u>回應</u>		
(a)	備悉表示支持的意見。	

5.3 表示反對／提出負面意見的申述

5.3.1 **與將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區相關的主要理由／意見(項目 A 至 F)**

5.3.1.1 項目必要性

主要理由／意見		申述編號
(1)	將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區內的發展應納入北部都會區工程內，以減輕政府的財政負擔。	R3 至 R7
(2)	考慮到現時的經濟狀況、住宅單位的需求下降，以及其他市區的重建潛力，質疑在將軍澳第 137 區進行擬議發展是否合理和必要。	R15

回應	
(a)	關於(1)： 北部都會區(下稱「北都」)、將軍澳第137區及將軍澳第132區的發展，在地理優勢和發展目標上各有不同，但都是規劃作為短、中及長期的主要房屋供應來源。正如《2024年施政報告》所述，政府持續造地的決心一直不變，亦會穩健有序推進各項目。 「北都」主要涵蓋香港北部的地方，包括古洞北／粉嶺北、洪水橋／廈村、元朗南及新田科技城幾個大型新發展區，以及其他新的土地發展項目，包括新界北新市鎮、牛潭尾、流浮山及馬草壟，各有獨特的策略定位與發展主題。這些新發展區及發展項目各處於不同的規劃及建設階段。這些發展不單是未來房屋土地供應的其中一個主要來源，而且也將為經濟發展，尤其是創新和科技的發展提供急需的土地。 將軍澳第137區及將軍澳第132區與北都有着不同的策略定位與發展目標。將軍澳第137區位於香港東部的將軍澳新市鎮內，是一幅罕有、具規模及已平整的市區土地。將軍澳第137區將會按《2022年施政報告》所述，發展為一個以住宅用途為主的新社區，提供約50 000個住宅單位，成為將軍澳新市鎮的擴展部分。同時，將軍澳第132區對出於照鏡環擬議填海所得的一幅土地，亦已選定用作興建5個主要服務區域東包括將軍澳，並且在營運上需設置於臨海位置的公共設施。
(b)	關於(2)： 2025-26年度財政預算案指出，香港需要充足的土地供應，以支持新興產業的發展，為我們的經濟注入新的動力，並為市民提供更好的生活和休閒環境。汲取過去土地不足導致本港發展受到制約的經驗，政府

	必須堅持進行規劃和土地開發的工作，並按實際情況調整推出住宅用地的次序。
--	-------------------------------------

5.3.1.2 交通、運輸基建及連接性

主要理由／意見		申述編號
(1)	應透過不同的措施改善將軍澳的連接性，包括(i)建造第 4 條海底隧道；(ii)把將軍澳線南延線延伸至香港島東；(iii)短期內加密駛經將軍澳—藍田隧道的巴士路線的班次。	R 2
(2)	因擬議發展帶來的額外乘客量，會對將軍澳已過度擠迫的鐵路服務容量造成負面影響。	R 15、R 16
(3)	將軍澳與鯉魚門之間缺乏行人路及單車徑連接，應在當中一些地方例如沿將軍澳第 137 區 (項目 A)、佛堂洲、將軍澳創新園的海濱，以及於將軍澳南現有海濱長廊、將軍澳第 132 區 (項目 D)和較遠至鯉魚門及更廣闊範圍闢設行人路及單車徑連接。	R 2、R 8、R 14
(4)	規劃中的將軍澳—油塘隧道可能會進一步破壞天然海岸線。	R 10
回應		
(a)	關於(1)及(2)： 根據研究所進行的交通及運輸影響評估，在落實所需的道路改善工程，以及提供所建議的公共運輸建設(包括將軍澳線南延線和將軍澳—油塘隧道)後，將軍澳第 137 區和將軍澳第 132 區的擬議發展對整體交通的影響屬可以接受。從交通工程的角度而言，運輸署署長對擬議發展沒有負面意見。	

交通及運輸影響評估特別針對港鐵將軍澳線延伸至將軍澳第 137 區的交通情況進行評估，結果顯示將軍澳第 137 區對港鐵將軍澳線運作的影響屬可以接受。此外，在制訂《藍圖》時，已充分考慮最新的規劃及土地用途資料，當中包括將軍澳新市鎮連同將軍澳第 137 區在內的潛在新增人口。研究發現，通過提升訊號系統和增加列車，港鐵將軍澳線的列車班次和最高載客量可有效滿足往返於寶琳站的乘客需求，同時也能配合增加列車班次往返康城站及日後在將軍澳第 137 區的鐵路站，以滿足將軍澳長遠發展所帶來的交通需求。

另一方面，在評估建設新的跨海隧道或鐵路隧道連接將軍澳第 137 區與香港島時，當局已考慮了多種因素，包括運輸效益、香港島現有及已規劃的交通運輸設施、工程可行性及對當區社區的影響。根據《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》的評估，興建新海底隧道以連接至港島現有公路及鐵路，即柴灣及杏花村附近的東區走廊及港鐵港島線，將會面臨許多技術困難，例如為了將這個新的交通基礎設施與現有的高架鐵路和主要道路連接起來，可能需要拆除若干近岸建築物和公共設施。此外，研究評估認為，現有及規劃中的跨海交通基建將有足夠容量應付將軍澳的預期交通需求，因此在將軍澳第 137 區興建新的海底交通基建無法有效縮短將軍澳居民前往港島商業區的旅程及通勤時間。而興建此等交通基建需要具大的公共資源。綜合考慮整體運輸效益、成本效益及對現有建築物和公共設施（如可能拆卸的近岸建築物及公共設施）的影響，政府目前沒有在將軍澳南面建造新的跨海交通基建設施的計劃。

運輸署會將繼續密切監察新發展區的乘客需求和公共交通服務水平，並根據需要諮詢公共交通營辦商及當區居民後，調整公共交通安排，以配合乘客的需要。

(b)	關於(3)： 目前，將軍澳海濱的主要部分已發展為休憩用地，旁邊設有行人路和單車徑，該些部分包括將軍澳海濱長廊、將軍澳第 68 區的將軍澳南公園，以及沿將軍澳南至日出康城海岸線的海濱長廊。此外，當局現正計畫將將軍澳市中心現有的單車徑網絡經環保大道延伸至將軍澳第 137 區及其規劃中的海濱長廊。鑑於佛堂洲的海岸線屬天然海岸，而將軍澳創新園該段海濱亦已給予創新園的租戶作海路運輸之用，當局不建議在此發展海濱長廊或單車徑以把將軍澳第 137 區連接至日出康城。 鑑於通往將軍澳第 132 區的道路預計會供重型汽車使用前往規劃中的公共設施，加上考慮到對將軍澳第 132 區的最小規模填海範圍的承諾，以及鯉魚門現時沒有單車徑，當局在調景嶺及將軍澳第 132 區，以及鯉魚門之間不建議設置單車徑。相反，當局將在擬建高架道路上設置行人道，政府也在探索改善將軍澳第 132 區與鯉魚門之間的遠足徑的可行性，以便有更好的行人連接。
(c)	關於(4)： 分區計劃大綱圖所示的將軍澳—油塘隧道的走線僅供參考。上述項目將根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的相關法定程序推展。相關技術考量和環境影響亦將在推展相關項目工程時進行評估。

5.3.1.3 環評及環評程序

主要理由／意見	申述編號
(1)	由於當局忽略公眾對環評文件提出的意見，並沒有呈交予環諮會考慮，因此環評程序的可信性應受質疑。 R10、R13

(2)	對於環諮會的考慮結果以及針對公眾對環評文件，包括內容涉及天然海岸線、工業發展的規模、海濱部分的城市設計，視覺影響及以溶洞發展作為替代方案所質疑作出的回應表達不同意。	R 12
(3)	環諮會的委員中沒有註冊園境師，導致所有環評報告中忽略了景觀及視覺影響評估的基本錯誤，從而令不合標準的景觀及視覺影響評估獲批。規劃署未有鎮密專業地審核景觀及視覺影響評估，包括未能妥善識別有關項目對將軍澳灣的天然海岸線及整體景觀特色造成景觀方面的重大負面影響。申述人指稱景觀及視覺影響評估的評估方法、影響來源、改變幅度、未經緩解的景觀影響的影響程度及剩餘影響有誤。	R 13
回應		
(a)	關於(1)至(3)： 土拓署已就將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區項目進行多項環境影響評估，項目符合環評研究概要及技術備忘錄的既定標準及要求。環評報告中的評估已由相關決策局/部門根據其專業領域進行審查和批准，其中包括由規劃署根據景觀和視覺方面進行審查和批准。在環評報告審批方面，環保署嚴格按照《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)的規定處理申請，包括詳細審查環評報告，並全面仔細地考慮環評研究概要和技術備忘錄關於環評程序的要求，以及公眾和環詢會提出的環境意見，然後決定是否批准環評報告以及如批准該環評報告時應附設的條件。 在公眾檢視環評報告方面，《環評條例》訂明了就環評報告內容諮詢公眾和環諮會的法定程序，當中包括	

	為期 30 日的環評報告公眾查閱期。市民可在公眾查閱期內向環境保護署署長(下稱「環保署署長」)提交關於該報告的書面意見。與此同時，環諮會亦獲提供一份環評報告，並可在收到環評報告該日起計 60 日內提出對報告的意見。儘管《環評條例》並未訂明，但環保署一貫的做法，在公眾查閱期內所收到的書面公眾意見會交給環諮會參考，以助其審視環評報告的內容，以便環諮會向環保署署長提出意見。環諮會舉行會議時，會在商議部分考慮和處理在公眾查閱期內所收到的公眾意見。
--	--

5.3.1.4 環境、生態、生物多樣性,可持續性,景觀及視覺

主要理由／意見		申述編號
(1)	將軍澳第 137 區除需制訂樹木管理及優化計劃外，東涌新市鎮擴展及毗連地區曾進行城市生物多樣性優化研究，將軍澳第 137 區也應進行類似研究，以說明在城市化過程中，如何有效融入城市生物多樣性。	R 1
(2)	城市設計框架中應納入鳥類友善的設計，以降低鳥類與窗戶碰撞的風險。	R 1
(3)	考慮到項目歷時甚久，建議提前就噪音或其他環境問題，與相關關注團體和區內人士進行密切溝通聯絡，了解他們的意見。	R 1
(4)	將軍澳第 137 區和將軍澳第 132 區的填海設計忽略了氣候變化的影響(項目 A 及 D)。將軍澳第 137 區尤其易受海浪和海嘯影響。將軍澳第 132 區的擬議填海工程並不能像「生態海岸線」般發揮緩衝功能。	R 15

(5)	申述人認為將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區(項目 A 及 D)的景觀及視覺影響評估和緩解措施不足夠，並關注有關項目對東海及維多利亞港造成的視覺影響。	R11, R12, R13, R15
回應		
(a)	關於(1)： 藉本地植物品種實行綠化，已是建議的美化環境和視覺緩解措施之一。預期本地植物品種可為鳥類和蝴蝶等本地野生動物提供覓食和餵食機會，從而潛在地改善生物多樣性。土拓署將在詳細設計階段考慮種植本地樹種進行綠化，以增強生態連通性和城市生物多樣性。	
(b)	關於(2)： 在相應的詳細設計階段實行預防措施，例如在建築物的窗戶使用非透明或非玻璃物料，可以盡量減低鳥類碰撞的潛在風險。	
(c)	關於(3)： 土拓署將設立由相關及受影響人士代表組成的社區聯絡小組，以促進與項目相關的所有環境問題的溝通及查詢處理。	
(d)	關於(4)： 在設計將軍澳第 137 區和將軍澳第 132 區的海事構築物時，已充分考慮了各項因素，包括未來使用者的營運需要、長廊和景觀的設計，以及至二十一世紀末時氣候變化可能造成的影響。當局已就《政府間氣候變化專門委員會》第六次評估報告中列出的極端天氣情況徵詢香港天文台的意見，並針對各種情況進行場景測試，包括溫室效應、氣候變化、極端氣候和至世	

	紀末海平面上升的程度，以確保能抵禦不同的氣候環境及充分利用項目設計應對不同的氣候情況。 當局亦進行了敏感度測試，以評估本世紀以後氣候變化不確定性帶來的潛在風險。海堤設計會加入具抗禦力的措施，例如設置擋水板或在設計上容許足夠的調整空間，讓防洪牆的高度可作額外調整，以應付日後第七次評估報告預計可能出現的海平面上升情況。 土拓署將在詳細設計階段考慮海堤設計中的氣候適應能力，以防將軍澳第 137 區和將軍澳第 132 區的水浸問題。
(e)	關於(5)： 土拓署已進行了景觀及視覺影響評估，當中已經(i)考慮各種可減少對將軍澳第 132 區天然海岸線潛在影響的替代發展方案，並修訂了將軍澳第 132 區的擬議填海範圍和配置，以減少對其天然海岸線的直接影響；(ii) 景觀及視覺影響評估涵蓋對將軍澳第 132 區天然海岸線的景觀影響，以及將軍澳第 132 區填海工程永久存在對景觀的影響；(iii) 考慮各種因素，以確定變化的幅度、未緩解景觀影響的重要性，以及對將軍澳第 132 區天然海岸線和將軍澳景觀的剩餘影響；以及 (iv) 提出了可避免項目潛在影響的措施，預計這些措施將具有預防和緩解作用。在進行景觀及視覺影響評估時，已在有關發展項目的視線範圍內找到共 12 個關鍵策略性地點和區內熱門觀景點，以評估有關發展項目可能造成的視覺影響。在這些觀景點中，觀景點 2、觀景點 10 及觀景點 11 代表了從藍塘海峽(東海)、小西灣海濱花園及杏花邨海濱長廊(香港島)觀看擬議發展的景觀(圖 H-5)。雖然發展難免會造成若干程度的視覺影響，但通過全面落實所建議的緩解措施後，例如沿將軍澳第 137 區海濱長廊提供休憩用地和綠化地方，以及為將軍澳第 132 區的地面構築物採用美觀的設計，便可大為緩解對視覺的負面剩餘影響，並且是可以接受的。

5.3.1.5 實施方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 將軍澳第 137 區大部分土地（項目 A 下）目前用作臨時填料庫，以貯存公眾填料，供進行填海工程時再使用。鑒於香港大型填海項目的不確定性，將軍澳第 137 區的擬議發展在公眾填料仍然未被移除的情況下將不可行。尤其是當局並沒有估計未來數年本港堆填區的生產和消耗量，亦沒有清楚考慮本港在中長期不會進行大規模填海工程的情況，以及隨後對將軍澳第 137 區發展的影響。	R 11
回應	
(a) 關於(1)： 政府現正密切監察全港填海工程的進展。最新的目標是在 2025 年啟動將軍澳第 137 區的相關工程，力求在 2030 年有首批居民遷入將軍澳第 137 區。 本港產生的建築廢棄物多為惰性建築廢棄物，俗稱公眾填料，包括石塊、瓦礫、沙石、混凝土、瀝青、磚塊、瓦片等。預計建築業在未來數年內每年平均將產生約 1,500 萬公噸公眾填料。土拓署一直密切監察公眾填料的產生及需求，並持續實施管制及管理措施，以減少公眾填料的產生，並將公眾填料重用於合適的本地建築項目。公眾填料的消耗量視乎本地建築工程的進度而定，而只有剩餘的公眾填料才會運往內地再利用。	

5.3.2 只有關將軍澳第 137 區的主要理由／意見(項目 A 至 C 及 F)

5.3.2.1 規劃意向及土地用途

主要理由／意見	申述編號
(1) 將軍澳第 137 區臨近維多利亞港，可供船隻隨時繫泊，以解決現時本港避風泊位短缺的問題，並方便進行其他海上活動。現有的躉船港池(項目 A)應透過建造防波堤，重新用作公共海洋中心，或建造新的海灣，以支援海洋為本的經濟、遊艇旅遊和水上運動設施。	R 8、R 9 及 R 15
(2) 位於將軍澳第 137 區的政府聯用綜合大樓(項目 A)容許在同一建築物內作不相容的用途。基於衛生問題，擬議的公眾街市和健康中心尤其不適合在此環境中同時存在。	R 15
(3) 將軍澳第 137 區缺乏商業用途，將導致該區的就業機會有限。應沿將軍澳第 137 區的海濱長廊提供充足的商業用途(包括餐飲和娛樂)，以增添其活力。	R 15
(4) 與《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)所倡議的供應標準相比，將軍澳第 137 區的政府、機構或社區設施及休憩用地的供應不足。	R 15
建議	
(i) 應保留該區域的原有邊界，以便保留將軍澳第 137 區現有的躉船港池，供設置海事設施(圖 H-3)。	R 8、R 9 及 R 15

回應

(a) 關於(1)及(i)：

一如《2022年施政報告》所公布，將軍澳第137區將發展為一個以住宅為主的新海濱社區，提供約50 000個單位，總人口約有135 000人。為提供房屋及配套設施用地，可發展土地的總面積約為103公頃，當中包括在現有躉船港池及沿海岸線填海造地約20公頃。躉船港池內將會填海的土地是新社區的重要組成部分，若減少可發展用地，將減少住宅單位數量，並限制整體佈局設計的彈性。與此同時，躉船港池的填海工程對於支援各項基建工程非常重要，例如規劃中的將軍澳線南延線，該線會以隧道形式穿過躉船港池。

政府一直致力解決本港避風泊位不足的問題，同時亦透過其他政策措施，致力推廣香港的遊艇旅遊。

《2024年施政報告》公布邀請市場在香港仔避風塘擴建部分、前南丫石礦場和港鐵紅磡站附近的臨海用地興建並營運遊艇停泊設施。上述3個地點適合闢設遊艇停泊設施，因為可與陸上旅遊相關的發展項目產生協同效應。此外，香港機場管理局將於香港國際機場與東涌東之間的海灣地區計劃興建遊艇港灣及配套設施，將提供超過500個泊位。因此，在將軍澳第137區重新利用現有的躉船港池，以支持海洋經濟、遊艇旅遊和水上活動設施的建議並沒有理據。

與此同時，政府已在將軍澳第77區預留土地興建新的水上活動中心。該水上活動中心落成後，康樂及文化事務署轄下的水上活動中心所提供的活動將增加約20%。因此，在現階段並不需要在將軍澳闢設另一個水上活動中心。

(b) 關於(2)：

發展聯用綜合大樓以提供公共服務，符合「一地多用」的原則，可善用珍貴的土地資源。政府會考慮所

有相關因素，包括不同設施的相容性，以在相應的詳細設計階段決定聯用綜合大樓的服務和設施組合。例如，公眾街市和健康中心之間的鄰接面問題可以透過採用特定的布局設計，把健康中心入口和通道與其他設施的入口和通道分隔。位於將軍澳第 67 區，目前正在興建中的聯用綜合大樓便是一個很好的例子。該設施容納了一個公眾街市及多項醫療康健設施，包括西貢地區康健中心及母嬰健康院。聯用綜合大樓內的通風系統則經過精心設計，以符合各自的設施需要並維持衛生水平。

(c) 關於(3)：

將軍澳第 137 區定位為以住宅為主的新社區，可直接通往將軍澳創新園，並擁有鄰近九龍東第二個「核心商業區」的位置優勢，及有便利的公路和鐵路連接，可提供多元化的就業機會。

作為將軍澳新市鎮的擴展部分，將軍澳第 137 區將提供多樣化的商業用途、休憩用地以及社區和基礎設施。將軍澳第 137C 區日後鐵路站附近的一幅海濱用地(圖 H-3a)劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶，主要作設有商業用途及公共交通交匯處的住宅發展。購物商場等商業設施可發展至最高非住用地積比率達 1 倍。此外，在 8 幅劃為「住宅(甲類)」地帶的住宅發展用地中，最低 3 層可容許作商業用途，最高非住用地積比率為 0.3 倍，以滿足人口的日常需求。以高密度住宅發展為主的將軍澳第 137 區，將會有零售和商業用途作良好支援。另外，在將軍澳第 137C 區的聯用綜合大樓內將會闢設一個公眾街市，為區內和將軍澳東南面附近的居民提供服務。

(d) 關於(4)：

在規劃將軍澳第 137 區的新社區時已考慮並且應用到《香港 2030+》所提出提供更多休憩用地的目標

(即人均 3.5 平方米)，並將之作為長遠目標。經平衡各項土地用途後，將軍澳第 137 區擬建約 19 公頃休憩用地，以提供優質的休憩用地網絡供市民使用。此外，將軍澳第 137 區特別預留了 6 幅用地(佔地約 8.15 公頃)，用作闢設個別的政府、機構或社區設施，包括一個公眾街市、一個游泳池場館、兩個體育館、5 所學校等。

整體而言，根據《香港規劃標準與準則》的要求，將軍澳將有約 16 公頃的地區休憩用地和約 15 公頃的社區休憩用地剩餘。此外，將軍澳現有及已規劃的政府、機構或社區設施供應大致充足（附件 VII）。

5.3.2.2 城市設計和景觀

主要理由／意見	申述編號
(1) 有關發展並無採用梯級式建築物高度輪廓設計，而且發展規模過大，會在將軍澳第 137 區產生屏風效應。	R 15
(2) 位於佛堂洲(項目 B)的擬議配水庫涉及砍伐樹木和破壞天然資源。有關設施應闢設在已發展地方，例如海水化淡廠附近。	R 15
(3) 位於將軍澳第 137D 區(項目 A)的擬議學校用地夾於各項發展中間，而且附近並無綠化元素。	R 15
回應	
(a) 關於(1)： 根據將軍澳第 137 區的城市設計綱領，擬議發展的梯級式建築物高度輪廓將依循兩個方向遞減，即從東北面內陸地區向西南面遞降，以及從西北面向東南面海濱遞降，讓居民可透過藍塘海峽遠眺南中國海。分	

區計劃大綱圖上對個別用地的建築物高度限制已反映了建築物高度輪廓設計。此外，亦建議在發展用地內採用高低不一的建築物高度，使整體的天際線錯落有致。詳細的要求有待進一步研究，並會在正在草擬中的發展大綱圖中訂明。有關發展亦須符合《可持續建築設計指引》的要求，以確保有預留足夠的建築物距離。

(b) 關於(2)：

配水庫受供水所限而有特定的選址要求，以確保重力供水的穩定和充足水壓。經過全面評估，佛堂洲山丘(項目 B)地勢較高，目前的位置是最適合放置兩個配水庫的地方，以支持將軍澳第 137 區的發展。將軍澳海水化淡廠附近地勢較低的地方則不適合發展配水庫。

根據景觀及視覺影響評估，約 675 棵樹木會受擬議配水庫影響。當局已提出美化環境緩解措施，包括補償種植樹木。當局會按照《發展局工務技術通告第 4/2020 號》所訂明的要求，盡量以 1：1 的樹木數目比率補種樹木。土拓署將會在詳細設計階段考慮種植本地樹種進行綠化，以增強生態連通性和城市生物多樣性。

(c) 關於(3)：

將軍澳第 137D 區擬建學校旨在服務將軍澳第 137 區的未來人口，這些學校應位於住宅用地附近。儘管如此，學校用地內將根據相應的詳細設計階段的相關指引，在適當情況下提供綠化，並在沿連接的步行道和單車徑旁邊種植樹木和設置園景區域。

5.3.2.3 交通和運輸基建

主要理由／意見	申述編號
(1) 將軍澳第 137 區內的擬議道路(項目 A)應建於地底，以騰出地上空間作更具效益的用途。	R 15
(2) 應把位於將軍澳第 137 區南端的碼頭(項目 C)遷移至海濱，以配合擬議的碼頭和提供往返渡輪航線的公眾渡輪碼頭。	R 15
回應	
(a) 關於(1)： 當局就將軍澳第 137 區的土地用途布局和道路網絡作全面規劃時，已充分考慮所有相關因素，包括用地／岩土工程限制、與已規劃的土地用途和基建的鄰接、發展計劃及工程費用。分區計劃大綱圖上顯示的已規劃道路網絡(項目 A)符合現行的交通運輸規劃標準。有關申述並無有力理據，以支持把有關道路網絡設於地底，此舉難免會需要額外的建設、營運和維修保養費用，而且會延誤發展計劃。	
(b) 關於(2)： 位於鐵簕洲附近、將軍澳第 137E 區最南端的現有爆炸品卸載碼頭(項目 C 用地)將會在 2030 年首批居民遷入前搬離。該碼頭劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶，會改變為公眾碼頭用途，以供康樂和遊樂船隻使用及作旅遊業用途，以應付社區需要，並進一步加強當區的康樂及旅遊業發展潛力，包括西貢區內其他地區。把此現有碼頭設施用作闢設公眾碼頭的做法理想，亦符合成本效益。當局會在將軍澳第 137 區日後的港鐵站與新公眾碼頭之間闢設所需的行人連接。運輸署會就所有相關因素，例如是否有渡輪碼頭	

設施、交通運輸政策、現有和已規劃的公共交通服務、乘客需求等，檢討任何擬議的新持牌渡輪服務。

藍塘海峽位於將軍澳第 137 區的海濱，是船隻進出維多利亞港的重要水路。位於將軍澳第 137 區的擬議填海用地與近岸航域之間已留有 250 米的緩衝距離，以確保航行安全。雖然在海濱闢設一個新的公眾碼頭在技術上並非完全不可行，但須作出審慎規劃，以避免對藍塘海峽的繁忙海上交通造成任何干擾。

有關碼頭的建議，請參閱上文第 5.3.2.1 (a) 段的回應。

5.3.3 有關將軍澳第 132 區的主要理由／意見(項目 D 及 E)

5.3.3.1 規劃意向及土地用途

主要理由／意見	申述編號
(1) 混凝土配料廠應設於油塘或新界其他遠離人口的地方，而非將軍澳第 132 區(項目 D)。	R3 至 R7
(2) 考慮到將軍澳第 132 區位處維多利亞港東面入口的策略位置，不應用作興建工業綜合建築物。擬議設施的規模及所屬的工業性質，與周邊現有的土地用途不相協調。將軍澳第 132 區的擬議發展純粹用作工業用途(項目 D)，與政府目前鼓勵「一地多用」以善用土地資源的指示互相矛盾。	R10、 R12、R14
(3) 公共設施不應設於將軍澳第 132 區，以免將軍澳居民進一步受到不受歡迎的公共設施影響。如計劃在將軍澳第 132 區設置有關設施，應增加綠化以提升設施的外觀。	R2 至 R7, R16

(4) 將軍澳第 132 區的海岸線景色優美，是香港珍貴的天然資產。將軍澳第 132 區現有的海岸線應改劃為「海岸保護區」地帶，以保護這條具重要地質多樣性價值的天然海岸線。若將軍澳第 132 區的擬議填海工程(項目 D)可採用離岸人工島方式處理，則可把填海用地的西面海岸線用作康樂或公園用途。當局未有提出措施，讓公眾更易於前往及享用海濱範圍。	R10、 R12、 R13、R14
--	---

回應

(a) 關於(1)至(3)：

將軍澳第 132 區遠離將軍澳新市鎮人口稠密的地方，與將軍澳最接近的住宅發展項目約有 1 公里的緩衝距離，故該區適宜興建 5 個在營運上需設置於臨海位置，並服務該區域的特定公共設施。這些設施各有多種用途和不同功能：(i)電力設施內設有接收電力及變電的設施，用於接收從內地輸入的零碳能源；(ii)建築廢料處理設施是用作接收、處理及大批轉運由區域東(包括將軍澳)所產生的建築廢料至其他下游廢料處理設施；(iii)公眾填料轉運設施是用作接收區域東(包括將軍澳)所產生的公眾填料，並轉運至其他下游處理設施；(iv)廢物轉運站是用於把從香港東部(包括將軍澳)所收集的都市固體廢物壓縮及裝箱，然後轉運至下游廢物管理設施；以及(v)混凝土配料廠是為新界東(包括將軍澳)及東九龍的建築工地生產和運送經新鮮混合的混凝土材料。考慮到土地用途的相容性和維持低密度的發展意向，將軍澳第 132 區的土地已盡量使用。

將軍澳第 132 區位處臨海位置，把公共設施設於該區可提供海路運送以配合營運。此外，將軍澳第 132 區靠近將軍澳—藍田隧道於將軍澳一邊的出入口，出入公共設施的車輛可直接駛往隧道，往返九龍無需駛

經將軍澳市中心的現有道路網絡，從而盡量減少任何可能對將軍澳當區居民造成的滋擾。

土拓署已進行環境研究並得出結論，擬議工程在落實所有建議的緩解措施後，將軍澳第 132 區擬議工程項目在空氣質素、噪音、視覺及景觀等環境方面的影響均可接受。當局將鼓勵在相應的詳細設計階段實行預防措施，例如在個別公共設施的用地內設置綠化天台、採用垂直綠化設計及設立高低不一的建築物高度，以盡量減低擬議公共設施任何可能造成的視覺影響。

至於擬議的混凝土配料廠，香港的建築工程項目廣泛使用混凝土，因此持續和穩定的混凝土供應對建造業非常重要。由於混凝土材料混合後會在一段時間內凝固，故必須及時運送到各區域的建築工地，若運送時間過長，或會影響混凝土成品的質量。因此，混凝土配料廠的選址有地域性考慮，而全港多個區域均設有混凝土配料廠，以便為附近一帶的建築工程項目供應混凝土。為配合東九龍及新界東發展，現時有實際需要為市場物色合適的用地，以便在相關區域內設置混凝土配料廠。在將軍澳第 132 區對開的用地興建擬議混凝土配料廠，可滿足新界東（包括將軍澳）及九龍東的需求。油塘工業區主要劃為「綜合發展區」地帶、「住宅(戊類)」地帶及「商業」地帶，現正逐漸由工業區轉型為住宅及商業區，不適合設置新的混凝土配料廠。

(b) 關於(4)：

緊鄰**項目 E** 西邊的將軍澳第 132A 區內未受影響的海岸線及長有植被的山麓被劃為「綠化地帶」，此地帶的規劃意向，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。

至於將軍澳第 132 區的生態價值，土拓署進行了一項研究，發現將軍澳灣的海岸線西面主要是天然岩岸，在照鏡環有兩個細小的軟灘，另在鯉魚門咀亦有一個軟灘。所有記錄到的潮間帶物種均在香港常見，未有觀察到具重要保育價值的物種。有關海岸線生境亦在香港常見，生態價值不高。在地質多樣性方面而言，將軍澳第 132 區的固體地質主要為細粒花崗岩（屬畢拉山花崗岩）及細灰凝灰岩（屬摩星嶺組），兩者在香港均屬常見。

擬議的將軍澳第 132 區對開填海地段位置距離將軍澳市中心較遠，週邊將被規劃中的公共設施所佔用。在此位置設置康樂設施與週邊的公共設施並不相容。此外，將軍澳其他靠近人口的地方將提供優質的休憩用地和康樂設施，例如將軍澳第 137 區和將軍澳南的海濱長廊，以及將軍澳第 77 區的水上活動中心，供市民享用。此外，政府現正研究提早落實在將軍澳第 132 區附近的將軍澳第 72 區闢設公眾休憩用地（調景嶺公園）。

關於離岸人工島的建議，下文第 5.3.3.2(a)段的回應與之相關。

5.3.3.2 填海工程

主要理由／意見	申述編號
(1) 擬在將軍澳第 132 區對出海域填海興建公共設施(項目 D)，將會對將軍澳居民造成不利影響，填海工程應予遷移。	R3 至 R7
(2) 建議採用 55 米的削坡方案，而非目前建議的 30 米的削坡方案，以縮減將軍澳第 132 區對開的填海範圍(項目 D)。	R2

(3) 擬議填海工程及在填海範圍上進行的發展(項目 D)在視覺上與將軍澳第132區的區內環境格格不入。呈矩形的填海界線與天然海岸線並不協調。擬議填海工程不美觀且不自然。填海界線應有充足綠化元素，並採用生態海岸線設計，以柔化外觀，提供更理想的緩衝效果，增強與現有自然海岸線在視覺上的融合。	R 8、R 12、R 15
(4) 擬議在將軍澳第 132 區的填海(項目 D) 邊界已過時，將永久破壞天然海岸線。相反，填海工程應移至離岸進行。香港有其他項目採用離岸填海方式，應將成功經驗應用於將軍澳第132區。	R 10、R 13、R 14
(5) 反對離岸填海的理據不具說服力，理由是(i)盡量減少填海規模的好處並不能彌補永久失去天然海岸線的後果；(ii)需要鋪設電纜以連接將軍澳第132區內陸範圍與擬議電力設施，惟此舉不應妨礙其他電纜接駁工程；以及(iii)多個採用離岸填海設計的項目均告成功，這些例子中的天然海岸線都得以保留。	R 10
(6) 將軍澳第 132 區附近的海岸景觀被視為將軍澳僅存的天然海岸線之一，而項目 D 的將軍澳第 132 區擬議填海工程將破壞具有重要價值的天然海岸線，阻礙旅遊發展的潛力以及探索古代石刻和地質多樣性的價值。	R 1, R 10, R 12, R 14
(7) 將軍澳第 132 區的某些設施應重新選址至臨海的岩洞，營造碼頭環境，以縮減將軍澳第 132 區對開的填海範	R 2, R 12

圍，或保護天然海岸線。		
建議		
(i)	位於將軍澳第 132 區的 5 個公共設施 (項目 D) 的位置應向南移，亦可通過額外的削坡方式將公共設施向內移，或重新選址至前鯉魚門石礦場舊址 (繪圖 H-1)。	R 2 至 R 7
(ii)	應修訂項目 D 填海範圍的矩形輪廓，並提供充足綠化以柔化其輪廓 (繪圖 H-2)。	R 8
(iii)	應採用離岸填海方法，將面向天然海岸線一側進行園境美化 (繪圖 H-4)。	R 10
回應		
(a)	關於(1)至(6)及(i)至(iii)： 將軍澳第 132 區的擬建填海工程遠離將軍澳市中心的人口中心，與最近的住宅發展項目有約 1 公里的緩衝距離。填海工程的選址和規模已考慮所有相關因素，包括水流、海陸交通、生態、文化遺產、公共設施的營運需求、建築成本和發展時間表。 將軍澳第 132 區填海土地上的所有發展項目均為低矮發展，最高建築物高度介乎主水平基準上 15 米至主水平基準上 70 米之間。建築物高度因應相鄰天然山坡而異，顧及將軍澳華人永遠墳場現址，並盡量減少對將軍澳灣一帶造成的視覺影響，同時滿足已規劃公共設施的運作需要。為進一步減輕任何可能造成的視覺影響，當局鼓勵於公共設施在相應的詳細設計階段採取多項措施，例如地面構築物採用美觀設計、設置綠化天台及進行垂直綠化。此外，區內已設置配合盛行風風向的通風廊，以創造通風良好的微氣候，並增加透風度。	

目前在照鏡環山的 30 米削坡方案屬一個經優化的設計方案，平衡了所需公共設施的土地需求及施工所涉的財務和時間因素。倘若採用削坡 55 米的方案而不是削坡 30 米的方案，估計相關的建築成本將增加約 20%，而削坡工程的施工期將延長兩年。因此，將軍澳第 132 區當前布局設計屬最理想的。

將擬議填海區向南移是不理想的，因為這將縮短填海區與香港島之間的緩衝距離。鯉魚門前石礦場位於鯉魚門咀，緊鄰維多利亞港與藍塘水道之間的重要水路。將需要經海路進出的公共設施設放在此位置會對繁重的海上交通造成干擾。

至於文物價值，土拓署已進行了文物影響評估。在將軍澳第 137 區或將軍澳第 132 區的工程範圍內並無法定古蹟、暫定古蹟、已評級歷史建築或政府歷史遺址。因此，在建造及營運階段均預計不會對文物造成直接影響。同時，根據土拓署進行的景觀及視覺影響評估，在落實建議的緩解措施(例如種植緩衝花木和海岸線設計等)後，預料填海工程不會對景觀造成不可接受的負面殘留景觀影響。至於將軍澳第 132 區現有海岸線保育價值，可參考上文第 5.3.3.1(b)段的回應。

為盡量減少有關發展可能對環境，尤其是對天然海岸線造成的影響，當局制訂建議發展大綱圖時，已充分研究過將軍澳第 132 區的替代布局及配置(包括離岸人工島)。鑑於將軍澳第 132 區的公共設施的運作需要，其他替代方案可能對環境、成本，以及落實時間表所造成的影響，並考慮到在初步發展大綱圖階段收到的公眾意見後，我們認為將軍澳第 132 區目前的布局及填海位置是最理想的。與初步發展大綱圖所建議的填海計劃相比，總填海面積已從 25 公頃減少至約 20 公頃(減少 5 公頃或 25%)，而由鯉魚門咀至調景嶺現有共長 1 600 米的海岸線當中受影響的天然海岸線，長度則從約 790 米減少至約 500 米(減少 290 米或 36%)。

土拓署將探討採用生態海岸線／生態強化海堤的可行性，為海洋生物提供多元化的棲息地。當局會在將軍澳第 132 區及將軍澳第 137 區修築約 2.6 公里的生態海岸線／生態強化海堤，在設計加入賞心悅目的組件，其質感和圖案可吸引海洋物種，能提高海洋生物多樣性，以及模擬天然海岸棲息地，更何況將軍澳第 137 區擬建的 1.4 公里長海濱長廊將對公眾開放供市民享用。

(b) 關於(7)：

當局曾全面審視過把部分公共設施設於將軍澳第 132 區附近的岩洞是否可行，並考慮了設計和施工風險、營運要求、土地需求（包括船隻停泊區及露天作業空間）、成本和時間影響。根據評估結果，由於把公共設施設於岩洞需要額外的通風及相關的機電設施，其初始成本和營運成本很大可能會高於填海方案。在實施計劃方面，岩洞方案所需的施工期較長，會導致這些公共設施無法在所需的日期啟用。考慮到整體成本和收益，岩洞方案在現階段不被認為是可行的。

5.3.3.3 環境及生態

主要理由／意見	申述編號
(1) 應採取措施密切監察將軍澳第 132 區各項設施(項目 D)的施工及營運，以盡量減少對環境可能造成的影響。這些措施包括(i)有關設施所使用的工程車輛應駛向油塘；(ii)應提供閉路電視和環保監測器(監測微細懸浮粒子 PM _{2.5} 和噪音之用)作實時監測；(iii)應為所有工程及設施訂立表現指標(例如在粉塵、微細懸浮粒子 PM _{2.5} 和噪音方面)；以及(iv)在將軍澳第 132 區每項設施的施工及營運	R 2 至 R 7

	階段期間，應聘任最少一名合資格的環保專業人士，以及從每個鄰近的住宅發展項目中委任最少一名代表，為將軍澳第 132 區各項設施的施工及營運階段進行環境監測。	
(2)	建議靈活地審查和調整將軍澳第 132 區規劃中的公共設施的詳細設計，以應對潛在的環境問題。	R 1
(3)	由於固定噪音源管理計劃將於稍後階段進行，在施工及營運階段期間對安聯村可能造成的噪音干擾仍未解決。	R 1
(4)	維景灣畔附近的由將軍澳第 132 區產生的道路交道噪音將接近限制的分貝水平，可能會引起社區關注。	R 1
(5)	經核准的環評報告未能評估珊瑚移植作為建議的緩解措施所發揮的效能。應進行詳細的潛水調查以提供該些資料。	R 11
回應		
(a)	關於(1)至(4)： 土拓署已證明，透過實施建議的緩解措施，如使用較安靜的機器、將固定機器的通風排氣口遠離噪音敏感用途、安裝消音器和/或隔音百葉窗等，並考慮固定噪音源與最近的噪音敏感用途之間的距離和視線，預計的固定噪音源不會對包括安聯村在內的現有噪音敏感區造成不利影響。儘管如此，項目倡議者將就各自涉及的指定項目提交固定噪音管理計劃，並在項目設計階段參考更新的機器清單來確定特定的噪音緩解措施。	

土拓署亦已評估了將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區擬議工程對道路交通噪音的影響，並預測維景灣畔的繁忙時間交通噪音將低於道路交通噪音標準。

此外，前往將軍澳第 137 區填料庫的重型車輛(例如柴油泥頭車)正在使用將軍澳現有道路網絡。隨著在落實將軍澳第 132 區的擬議公眾填料轉運設施，這些重型車輛將改道遠離將軍澳的現有道路網絡。此舉可盡量減少任何對區內居民可能造成的滋擾。因此，在實施所有建議的緩解措施後，項目將不會在空氣品質、噪音、視覺和景觀等各方面造成任何不利的環境影響。土拓署和相關執行機構將根據項目的環境監測及審核(「環監」)計劃執行建議的緩解措施。該環監計劃包括對附近敏感受體的潛在影響進行定期監測，以防止造成不利的環境後果。針對該項目的環監計劃已制定，並包含相應的行動/限制和事件及行動計劃，其建議將在整個實施過程中遵循，包括在需要時執行應變行動計劃。

此外，我們將在將軍澳第 132 區指定工程項目的詳細設計階段作進一步的環境影響評估研究，以進一步調查其在垃圾轉運站、建築廢棄物處理設施和電力設施建設過程中可能產生的環境影響。我們會確定相關的緩解措施，並與環保署商定，以確保將軍澳第 132 區的擬議發展項目符合環境可接受的標準。

(b) 關於(5)：

環評報告建議珊瑚移植作為緩解措施，而此做法已證實有效，公認穩妥並在其他項目中廣泛採用。

環評報告確認珊瑚移植的原則，並表示如全面落實所有建議的緩解措施後，將不會對生態造成不能接受的剩餘影響。由於預計受本項目直接影響的珊瑚群落的狀況(例如數量、大小、健康狀況、是否適合遷移等)會隨著時間的推移而發生微小變化，在展開海事工程前，當局會進行詳細的施工前期調查，這是最近環評的慣常做法，以提供最新的實地資料，以及確定移植活動的運作詳情。土拓署會在諮詢漁農自然護理

署後，於展開海事工程前，向環保署署長提交珊瑚移植及優化計劃，以供審批。

5.3.4 其他修訂項目

5.3.4.1 將土地從該區剔除(項目 F)

主要理由／意見	申述編號
(1) 從該區剔除的項目 F 用地會否獲當局修復並納入郊野公園的範圍。	R15
回應	
(a) 關於(1)： 5 塊有關項目 F 的用地中，有 4 塊（2 塊位於鐵簪洲，2 塊靠近海水化淡廠）目前位於清水灣郊野公園範圍內，因此從該區域剔除。	

5.3.4.2 就《註釋》作出修訂項目

主要理由／意見	申述編號
(1) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」剝奪公眾就這些設施的位置及設計提出意見的權利。	R15
(2) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」會被人利用作商業營運。	R15
回應	
(a) 關於(1)： 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，與城規會最新頒布的《註釋總表》內容相符，旨在精簡在鄉村地區	

設置這些常見必要設施的流程。根據現行做法，相關政府決策局／部門(例如食物環境衛生署)會視乎情況，就提供有關設施諮詢當區居民／區議會／鄉事委員會。
(b) 關於(2)： 鑑於近年到訪鄉村的旅行團／參觀活動日趨普及，在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」的做法實屬恰當，能適當地滿足有關用途的需求，與城規會最新頒布的《註釋總表》內容相符。為確保有關用途不會對周邊地區造成無法克服的影響，以及盡量減少對鄉村環境可能造成的滋擾，進行有關用途必須取得城規會的規劃許可。

5.4 提出意見

主要理由／意見	申述編號
(1) 擬議將軍澳線南延線應避免影響(i)埋置在將軍澳創新園對出海床的海底電纜，以及(ii)沿將軍澳創新園海濱停泊的船隻運作。	R 17
回應	
(a) 關於(1)： 分區計劃大綱圖所示的將軍澳線南延線的走線僅供參考。推展項目時須按照《鐵路條例》(第 519 章)的法定程序。所有相關因素，包括將軍澳創新園附近的海底電纜和停泊的船隻，將會在推展將軍澳線南延線時作出考慮。	

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見(如有的話)已適當納入上文各段及**附件 VI**：

- (a) 發展局局長；
- (b) 環境及生態局局長；
- (c) 醫務衛生局局長；
- (d) 運輸及物流局局長；
- (e) 文化體育及旅遊局局長；
- (f) 土拓署東拓展處處長；
- (g) 地政總署西貢地政專員；
- (h) 運輸署署長；
- (i) 建築署建築設計處總建築師／3；
- (j) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展部 1-1；
- (k) 政府產業署總產業經理(租賃及商業用途)；
- (l) 土拓署總工程師／填料管理；
- (m) 土拓署土力工程處處長；
- (n) 漁農自然護理署署長；
- (o) 環保署署長；
- (p) 食物環境衛生署署長；
- (q) 康樂及文化事務署署長；
- (r) 海事處處長；
- (s) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；以及
- (t) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1(部分)**表示支持的意見及 **R17** 的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 **R1(部分)**，**R2 至 R16** 的申述，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區的發展(項目 A 至 F)

- (a) 政府一直以多管齊下的方式持續開拓土地，提供短期至長期土地供應以迎合房屋供應及經濟發展的需求。政府持續造地的決心一直不變，並會穩健有序推進各項目。將軍澳第 137 區將發展成一個以住宅用途為主的新海濱社區。與此同時，將軍澳第 132 區對出在照鏡環一處會進行填海，該處獲選定用作興建 5 個在營運上需設置於臨海位置，並服務區域東(包括將軍澳)的公共設施。**項目 A 至 F 的修訂為推進有關建議 (R3 至 R7、R11 及 R15)；**
- (b) 根據就將軍澳第 137 區及將軍澳第 132 區的發展所作的各項技術評估，包括環境影響評估(下稱「環評」)，證實項目在技術上可行。在落實所有建議的緩解措施後，發展對交通、排水、排污環境、生態、視覺及通風影響方面均不會對附近社區及地區造成任何不可接受的負面影響。**(R1 及 R2 至 R16)；**
- (c) 根據研究的交通及運輸影響評估，在落實所需的道路改善工程，以及提供所建議的公共運輸建設後，將軍澳第 137 區和將軍澳第 132 區的擬議發展對整體交通上屬可以接受**(R2、R8、R10 及 R14 至 R16)；**
- (d) 在進行將軍澳第 137 區和將軍澳第 132 區的環評，包括景觀及視覺影響評估時，符合各項相關的標準和要求，包括環評概要及環評程序的技術備忘錄。而該環評報告已獲環保署署長有條件批准。在落實所有建議的緩解措施後，預計項目在環境影響上是可以接受的。此外，建議實施的環境監察及審核計劃亦確保妥善地執行擬議的緩解措施**(R1、R10、R12、R13 及 R15)；**

只關於將軍澳第 137 區的發展 (項目 A 至 C)

- (e) 現時將軍澳第 137 區的填海範圍及佈局已視為最佳方案。若減少可發展用地，將減少住宅單位數量，並限制整體佈局設計的彈性。將軍澳第 137 區的擬議發展

與周邊的發展並非不相協調。有關**項目 A 至 C**在分區計劃大綱圖《註釋》中的用途地帶和相關發展限制實屬恰當**(R8、R9 及 R15)**；

- (f) 根據將軍澳第 137 區的城市設計綱領，擬議發展的建築物高度輪廓將循序遞減，而分區計劃大綱圖上對個別用地的建築物高度限制已反映了此建築物高度輪廓設計。此外，將軍澳第 137 區的休憩用地會連接附近的藍綠資源，可促進發展與自然景觀有着緊密的互動**(R15)**；
- (g) **項目 C** 下的擬議碼頭是合適的，利用現有的碼頭設施以興建公共碼頭亦具成本效益**(R8、R9 及 R15)**；

只有關將軍澳第 132 區的發展 (項目 D 至 E)

- (h) 將軍澳第 132 區位於遠離將軍澳新市鎮人口稠密的地方，該區適宜用作興建 5 個在營運上需設置於臨海位置，並服務區域東包括將軍澳的特定公共設施。考慮到這些公共設施的運作需要和平衡相關技術考慮，包括在水流、海上及陸地運輸、生態、文化遺產、項目建築成本及推展時間表，將軍澳第 132 區目前的填海範圍、位置和填海布局已屬最理想的方案。各種技術評估亦證明相關設置在環境上是可接受的，且技術上是可行的。有關**項目 D 至 E**在分區計劃大綱圖《註釋》中的用途地帶和相關發展限制實屬恰當**(R1, R2 至 R8 及 R10 至 R16)**；

項目 F

- (i) **項目 F** 主要部分是涉及把位於清水灣郊野公園範圍內的用地從分區計劃大綱圖剔除。根據《郊野公園條例》(第 208 章)，在指定的郊野公園內所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意**(R15)**；以及

《註釋》中為「鄉村式發展」地帶作出的修訂項目

- (j) 在《註釋》中「鄉村式發展」地帶的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，做法符合城市規劃委員會(「城規會」)所頒布最新的《法定圖則註釋總表》。如要闢設這些設施，必須遵循相關程序及／或向城規會取得規劃許可。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議有關申述時，同時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，該分區計劃大綱圖連同已更新的《註釋》及《說明書》適合根據條例第 8(1)(a)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/31》
附件 II	《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/30》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	申述摘要及回應
附件 V	2025 年 1 月 17 日城規會會議記錄的摘錄
附件 VI	2024 年 11 月 5 日西貢區議會會議記錄的摘錄
附件 VII	將軍澳分區規劃大綱圖的主要社區設施和休憩用地的供應
繪圖 H-1	由 R3、R4、R5、R6 及 R7 提供的繪圖
繪圖 H-2	由 R8 提供的繪圖
繪圖 H-3	由 R8 及 R9 提供的繪圖
繪圖 H-4	由 R10 提供的繪圖

圖 H-1	規劃區
圖 H-2	申述用地的位置圖
圖 H-3a 至 H-3c	項目 A 至 C 及 F 的申述用地平面圖、航攝照片及實地照片(將軍澳第 137 區)
圖 H-4a 至 H-4c	項目 D 及 E 的申述用地平面圖、航攝照片及實地照片(將軍澳第 132 區)
圖 H-5	已批准的環境影響評估報告內景觀及視覺影響評估的視覺範圍及主要公眾觀景點

規劃署

2025 年 7 月