

将军澳

规划宜居新市镇

Planning for Liveable New Towns

Tseung Kwan O



规划署
Planning Department

2022

地理环境

将军澳新市镇（图 1）位于新界东南部西贡区南面的一个狭长海湾内，东抵清水湾半岛、南及将军澳湾、西达东九龙、北接井栏树。该新市镇三面环山，山势陡峭，在地理上与东九龙和清水湾半岛分隔，但非常接近都会区。将军澳新市镇占地约 1 720 公顷，包括翠林、宝林、坑口、市中心、调景岭、百胜角、小赤沙、大赤沙和佛堂澳等地区。

将军澳为香港的第三代新市镇之一，属将军澳分区计划大纲图涵盖的范围。根据香港 2021 年人口普查，将军澳新市镇人口约为 418 000 人。

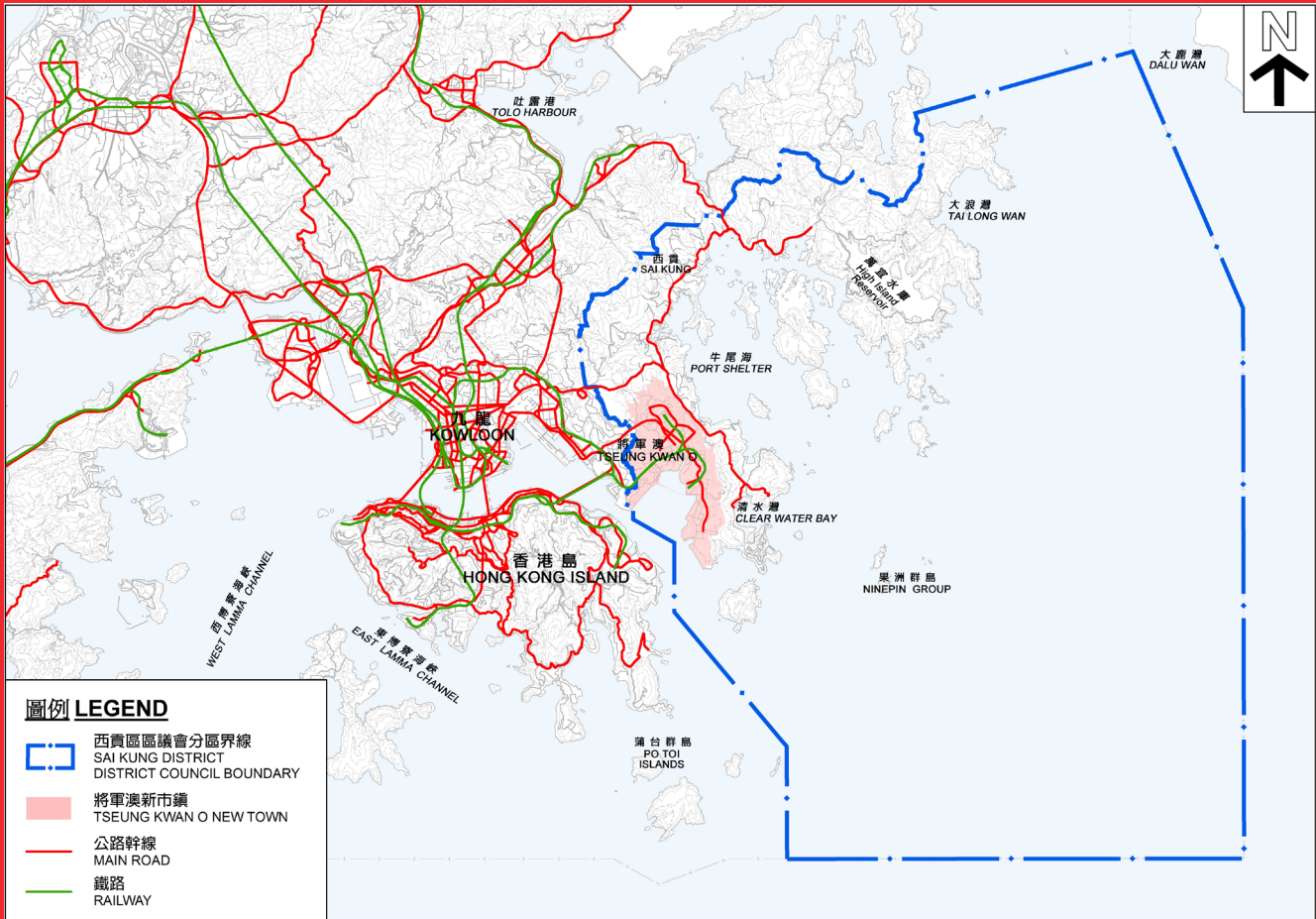


图 1：将军澳新市镇的位置

历史背景

将军澳一带早于 13 世纪已有人居住，但到了 16 世纪后期多条小渔村建立后，才有大量人口聚居。当时，坑口一带发展为墟镇，是整个清水湾半岛人口最多及最繁荣的地方。将军澳一直只有乡郊用途，直至 60 年代工业活动蓬勃发展才出现改变。当时的主要工业为造船、修船、拆船及轧钢，其他工业则包括铸造非铁金属产品，以及生产工业气体（图 2）。这些工业许多都须依靠水路交通。不过，随着政府在 1982 年批准把将军澳发展为新市镇，这些工业便日渐式微或迁往其他地方。



图 2：昔日将军澳的工业活动

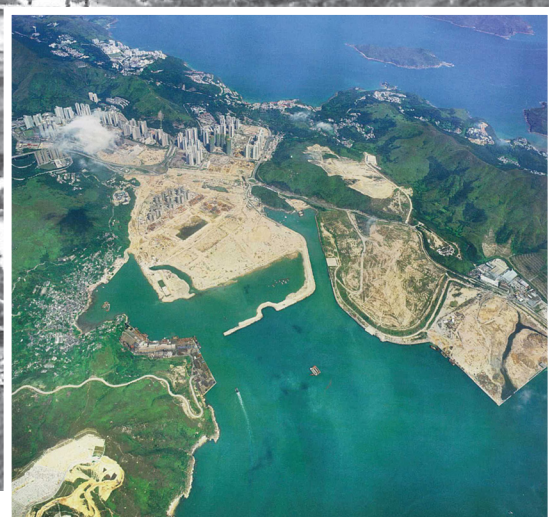


图 3：90 年代的将军澳新市镇

1983 年，将军澳新市镇第一期发展计划正式获得通过，预计初期可容纳约 175 000 的人口。1986 年，政府决定兴建连接九龙东与该新市镇的将军澳隧道，使该新市镇可容纳更多人口。为善用道路基础设施，以及应付对公营房屋用地的需求，政府于 1987 年建议进行将军澳第二期发展，把该区的总体规划人口增至 325 000。其后，为了重建调景岭平房区，以及提供土地发展工业邨和深水海旁工业，政府在 1988 年决定进一步推行将军澳新市镇第三期发展，使其人口再增加 125 000，规划人口达 470 800。首批居民于 1988 年迁入该新市镇（图 3）。



图 4：2022 年的将军澳新市镇

1990 年，将军澳隧道落成启用，应付新市镇发展带来的交通需求。2002 年 8 月，香港铁路（港铁）将军澳线通车，设 4 个新站，分别为调景岭、将军澳、坑口及宝琳。2009 年 7 月，该线的第五个港铁站康城投入服务（图 4）。

规划概念

整体概念

将军澳是本港第七个新市镇（图 5）。根据 1996 年完成的「全港发展策略检讨」，由于该新市镇有进一步扩展的潜力，而且拟兴建容量大的对外道路和铁路连接都会区，因此新界东南的策略性增长集中在将军澳。至于新界东南次区域其他的地区，则主要规划作自然保育及康乐用途，并在适当地点进行低密度住宅发展，以作为该新市镇的腹地。

将军澳隧道及港铁将军澳线通车后，将军澳的交通更为方便。为善用此优势，宝琳、坑口、将军澳、调景岭及康城港铁站附近均进行高密度发展。这些地方又各自成为地区中心，设有零售和配套设施。该新市镇的东南部预留作指定用途，以配合全港的需要。有关用途包括第 87 区的将军澳创新园，以及第 77、101、105 和 137 区（部分）的堆填区和堆填区扩展部分（图 6）。此外，土木工程拓展署和规划署共同委托顾问进行研究，检讨原本规划作深水海旁工业用途的第 137 区其余地方的长远土地用途。

当局已制订主要针对将军澳新发展区的城市设计纲领，为规划土地用途、城市形态及休憩用地作出指引，务使各项发展和谐协调，层次分明，以配合新市镇临海及位处山谷的独特环境。有关设计善用将军澳南市中心新发展区的发展机会，建立创新并别具一格的海滨区，利用附近郊野公园和将军澳的天然景观在视觉和地理上的鲜明关系，凸显该区独特的面貌。该设计亦透过推广水上活动和康乐用途来充分发挥现有东面水道和将军澳的发展潜力。当局的首要目标是为将军澳居民和游客缔造一个朝气蓬勃的优质休闲康乐地带。



图 5：2022 年的将军澳新市镇

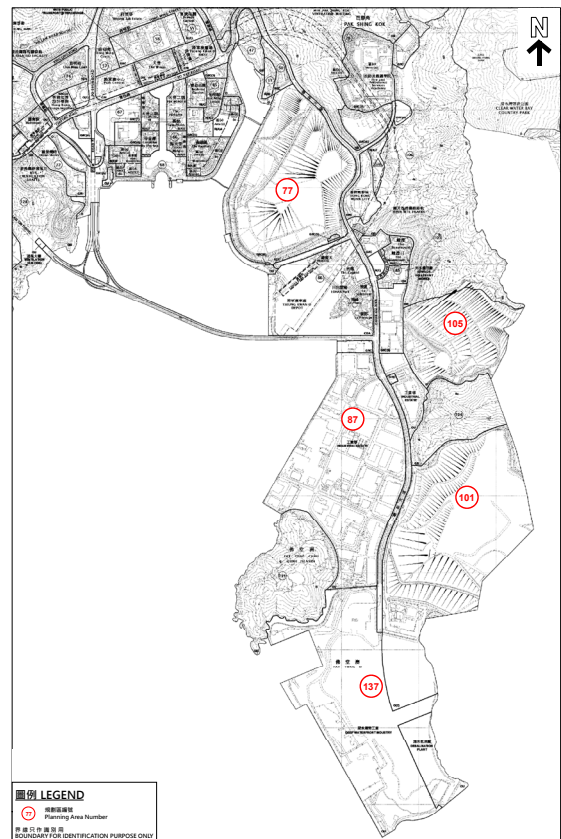


图 6：将军澳各规划区的位置

将军澳新市镇邻近都会区，发展迅速，是其中一个可提供大量房屋的策略性增长区。

将军澳新市镇的发展

将军澳新市镇的土地主要由将军澳湾填海，并在狭长海湾两旁辟拓地台得来。

除了现有的宝琳路和将军澳隧道外，于 2022 年 12 月通车的将军澳－蓝田隧道及跨湾连接路亦把该新市镇与都会区连接起来。港铁将军澳线设有调景岭站、将军澳站、坑口站、宝琳站和康城站，为该新市镇提供服务。

将军澳线沿线的 5 个港铁站是该新市镇的地区枢纽／市中心，设有零售设施及公共运输交汇处。港铁站周围建有或计划兴建高密度住宅，包括公营及私营房屋（图 7）。



图 7：康城站上盖的住宅发展项目



图 8：将军澳村



图 9：PopCorn—现代化的商场

由于将军澳新市镇邻近都会区，因此该新市镇的住宅发展密度，普遍较本港其他新市镇为高。

将军澳新市镇全面发展后，公营房屋（包括公共租住房屋和资助出售单位¹）与私人永久房屋（包括乡村屋宇）的整体单位比例将约为 53：47。

该新市镇内有多条认可乡村，包括鱿鱼湾村、坑口村、田下湾村、将军澳村（图 8）及茅湖仔村。

根据规划，将军澳新市镇会发展为一个自给自足的社区，购物、社区、康乐及其他地区设施一应俱全。该新市镇各地区中心和将军澳南市中心的商业及商业／住宅发展项目（图 9），以及个别公共屋邨内均有提供购物设施。此外，该新市镇亦设有各种社区设施，包括教育、卫生、社会福利及康乐设施，为居民提供服务。

¹ 资助出售单位包括房屋委员会的居者有其屋计划（居屋）单位、绿表置居计划、港人首次置业计划、私人机构参建居屋计划单位和可租可买计划单位，以及房屋协会的住宅发售计划单位。

将军澳市中心

将军澳市中心位处该新市镇的心脏地带，正逐渐发展成将军澳及东面水道附近别具一格的新海滨区，凸显该区独特的面貌（图 10）。建筑物高度向海旁递减，使新发展项目高低疏密有致。住宅、零售、休闲和娱乐性质的土地用途夹杂交错，有助在市中心营造生气洋溢、别具吸引力的城市景观。

将军澳市中心提供充裕的休憩用地，以凸显该新市镇独特的面貌，并为居民提供康乐机会。

横贯南北的「中央大道」是一条园景绿化的行人及零售走廊。该大道把海滨公园与交通枢纽将军澳站连接起来，加强市中心与海滨的实际和视觉上的连系。海滨长廊设有露天茶座。

海滨长廊位于「中央大道」南面，旨在用作静态康乐用途，配合优质景观设计，形成一个城市文娱空间（图 11）。

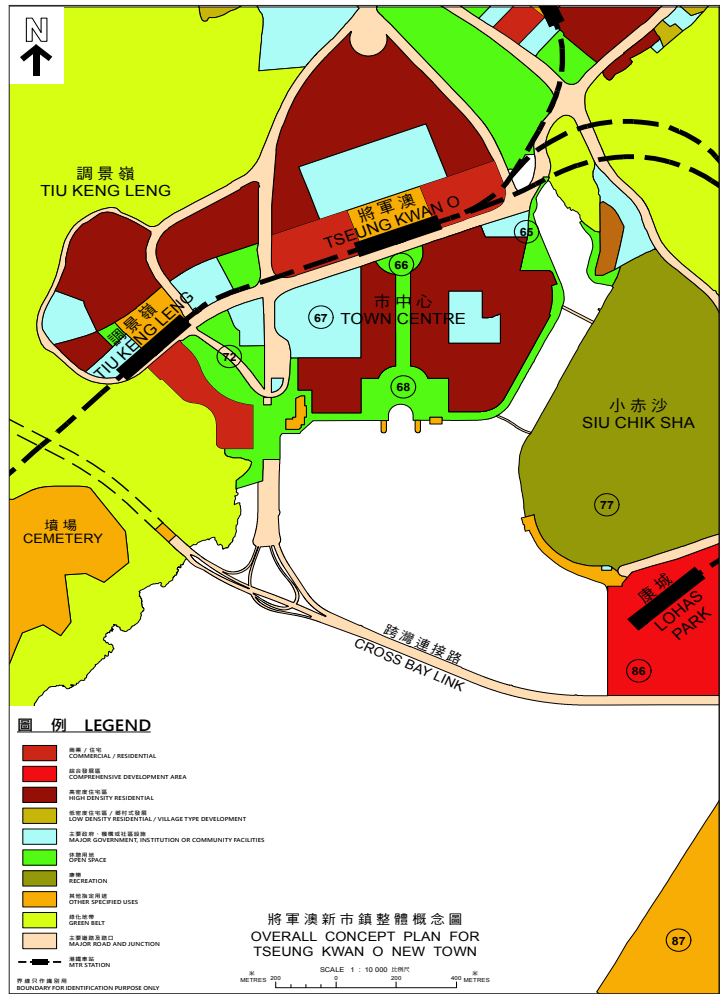


图 10：将军澳市中心发展概念图



图 11：将军澳市中心—将军澳的文娱空间

通风廊及绿化地带

虽然将军澳的发展密度较高，但该新市镇在规划设计上加入了充裕的休憩用地和通风廊。通风廊系统的设计，旨在使谷风、山风、海风及季节性盛行风可吹进新市镇的核心地带。在市中心、坑口及宝琳这3个地区，休憩用地和低矮发展项目的位置经过精心安排，形成了通风廊（图12）。

该新市镇边陲大片土地已划为「绿化地带」，以促进自然环境保育，防止市区式发展渗入该地带。总面积753公顷的「绿化地带」，把新市镇的发展项目与清水湾郊野公园分隔开来，在视觉上带来过渡效果，并可作为额外静态康乐活动用地。

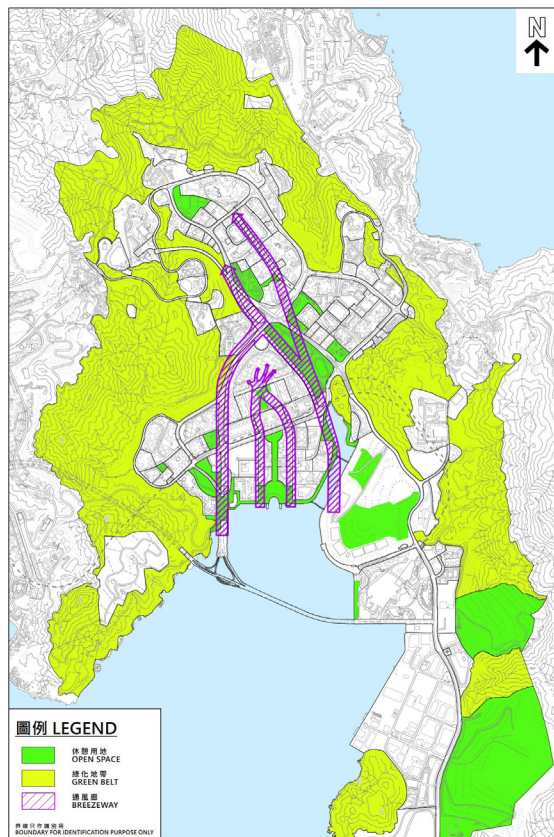


图12：将军澳的主要通风廊和休憩用地／绿化地带

休憩用地及康乐设施

该新市镇设有完善的休憩用地网络（图13及14），包括分布各区的主要地区休憩用地，以及位于市中心的市镇公园和文娱区。位于第68区的南部市镇公园将于2025年落成，而设有地下公众停车场的北部市镇公园（第66区）亦预计于2027年完工。拟议的室内暖水游泳池及体育馆，以及河畔公园将位于第65区。此外，一块位于日出康城的土地亦预留作室内康乐中心。

第77区的前将军澳第一期堆填区部分地方已修复并预留作康乐用途。当中，宠物公园及赛马会香港足球总会足球训练中心已经落成。在「活化已修复堆填区资助计划」下的营地及环保教育基地（「环保村」）项目预计于2023年完成。全港第六个由康乐及文化事务署管理及营运的水上活动中心亦正进行规划及设计。此外，位于第101、105及137区（部分）已停用堆填区及现时堆填区扩展部分已长远规划作休憩用地或康乐用途。



图13：香港单车馆公园—极限运动场



图14：香港单车馆公园形成贯穿附近住宅大厦的通风廊

主要的政府、机构及社区设施

宝邑路与宝顺路交界的地方计划发展重点文娱区和政府、机构及社区设施，以满足将军澳及西贡腹地居民的需要。这些政府、机构及社区设施将包括将军澳政府合署（图 15）、入境事务处总部、一幢联用综合大楼及一个文娱中心。一座位于第 72 区的福利设施综合大楼亦正在规划中。此外，由前调景岭警署改建的历史风物资料馆已于 2021 年开幕。

将军澳医院位于坑口，与富宁花园东面相邻，而灵实医院则毗邻茅湖仔村东面。百胜角一幅用地已预留作兴建中医医院和政府中药检测中心（图 16），以推广中医药发展，以及满足香港市民的需要。

该新市镇有 3 所专上教育学院，分别是邻近调景岭港铁站的香港知专设计学院及明爱白英奇专业学校，以及毗邻鱿鱼湾村西面的将军澳教学中心（香港教育大学分校）。

可靠的食水供应对维持香港的发展和经济增长至为重要。我们需要发展不受气候变化影响的海水化淡技术，以保障本港的食水资源。为此，水务署将在第 137 区东南部一幅用地兴建一所海水化淡厂。该海水化淡厂第一阶段暂定于 2023 年投入运作。



图 15：将军澳政府合署（构思图）

位于百胜角的消防及救护学院于 2016 年 3 月启用，是消防处一所具备先进训练设施的训练学校。该学院为新聘与现职的消防和救护人员提供训练宿位。

位于第 105 区的将军澳第二期和第三期堆填区已经关闭。自 2016 年 1 月起，位于第 101 区的新界东南堆填区只接收建筑废物，以解决影响该新市镇的气味问题。自 2021 年 11 月起，位于第 101（部分）及 137 区（部分）的新界东南堆填区扩展部分开始接收全港的建筑废物，而新界东南堆填区同日起亦停止接收建筑废物。



图 16：位于第 78 区的中医医院及政府中药检测中心（构思图）

工业及其他主要发展

将军澳创新园（前称将军澳工业邨）坐落在该新市镇东南面第 87 区的海旁地段，占地约 85 公顷。经重新定位，创新园专注于香港的竞争优势，注入新活力，以吸引高附加值、高科技含量和先进工艺制程企业。截至 2022 年，创新园内约 90% 的工业用地已发展。创新园汇聚了不同类型的公司，包括数据技术中心和先进制造业中心（图 17）、多媒体制作室和飞机工程及维修集团。

数据中心是维持香港经济持续发展不可或缺的基础设施，对金融、资讯及通讯科技、电子商贸及媒体业尤为重要。过去几年，有多家国际及本地的公司表示有意在香港开设数据中心。政府已在第 85 区预留土地发展数据中心（图 18），以及兴建香港电台新广播大楼。



图 17：将军澳创新园内的数据技术中心和先进制造业中心



图 18：第 85 区的数据中心

第 137 区

水务署建议在第 137 区东南面角落（图 19）兴建海水化淡厂，为本地社区供应食水。



图 19：日后会发展的第 137 区

规划署及土木工程拓展署共同委聘顾问进行的规划及工程研究会探讨第 137 区其余地方的发展潜力。第 137 区面积约 80 公顷，将发展为以房屋用途为主的新社区，提供约 50 000 个住宅单位以容纳约 135 000 人口，并且配以商业、社区及基建配套设施。

道路及铁路

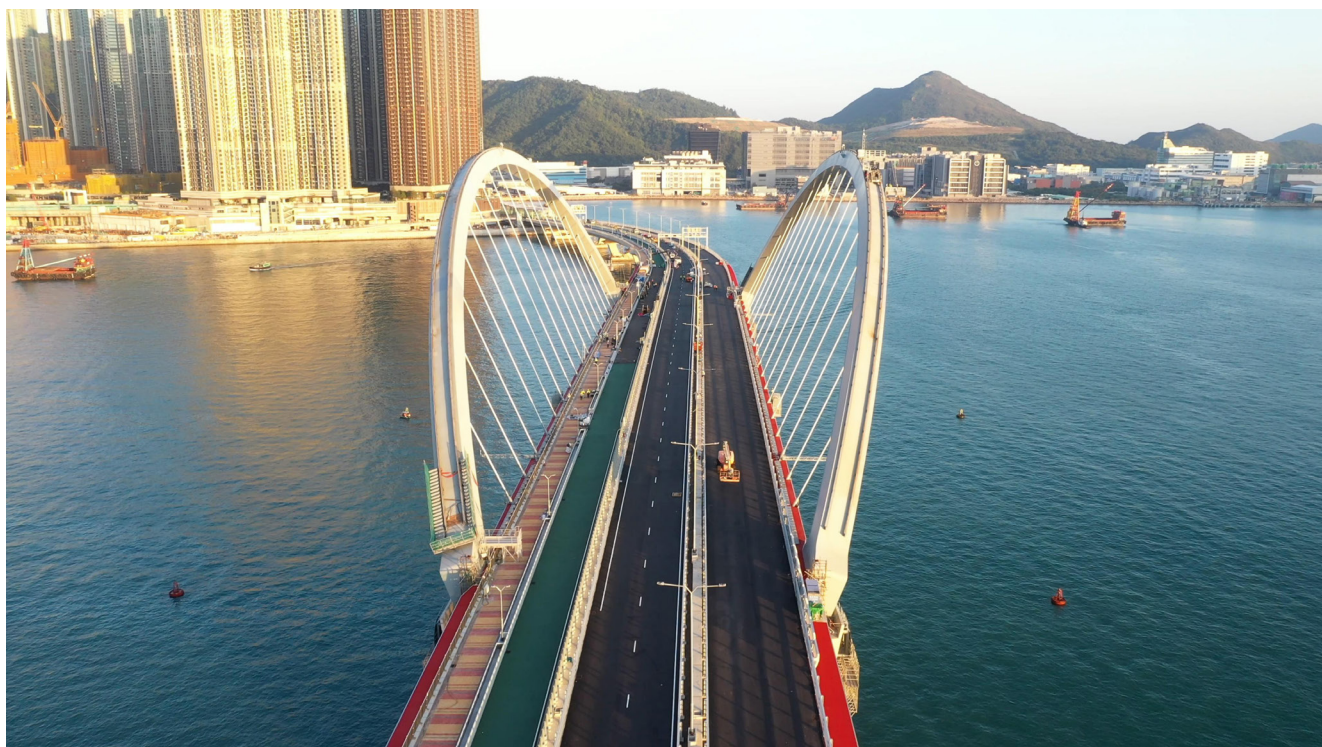


图 20：将军澳跨湾连接路

将军澳新市镇主要依赖将军澳隧道作为对外的连接路，其他辅助道路包括宝琳路、影业路和连接清水湾道的坑口道。两条新的主要对外连接路（即将军澳－蓝田隧道及跨湾连接路）（图 20）已于 2022 年 12 月通车，把将军澳与东九龙进一步连接起来，以应付不断增长的交通需求。日后往来创新园的交通将由环保大道分流至跨湾连接路及将军澳－蓝田隧道，从而减少对该新市镇住宅区造成的交通及相关的环境影响。

该新市镇的对外交通连系除了有将军澳隧道及将军澳－蓝田隧道外，还有往来蓝田与将军澳的港铁将军澳线。两条拟建的新道路及铁路（即将军澳－油塘隧道及将军澳线南延线延伸至第 137 区）亦将进一步提升该新市镇的交通情况。

该区的主要公共交通工具除了港铁外，还有专营巴士、的士和绿色专线小巴。日后待主要对外道路建成后，往来该新市镇的交通将会大为改善。

展望未来

当局于 1982 年指定发展将军澳为新市镇。自此，该区经历巨大的转变。随着房屋、政府、机构及社区设施、基础设施等工程计划，以及其他发展项目（例如创新园、海水化淡厂、将军澳－蓝田隧道及跨湾连接路）相继落实，该新市镇在今后数十年将会继续发展。当局在规划将军澳新市镇时，会在发展需要和其他规划考虑因素两者之间求取平衡，以确保能为在将军澳居住和工作的人士缔造宜居和可持续发展的环境。

如需进一步资料，请与下列办事处联络：

西贡及离岛规划处

新界沙田上禾輦路 1 号
沙田政府合署 15 楼
电话：2158 6177
传真：2367 2976
电子邮件：skisdpo@pland.gov.hk

或

规划资料查询处

北角
香港北角渣华道 333 号
北角政府合署 17 楼

沙田
新界沙田上禾輦路 1 号
沙田政府合署 14 楼

电话：2231 5000
传真：2877 0389
电邮：enquire@pland.gov.hk

鸣谢：

航空照片由地政总署提供 © 香港特别行政区政府
参考编号 G30/2022