

啟德發展計劃 城市設計的優化建議

目的

本文件旨在介紹啟德發展計劃城市設計的優化建議，並徵詢議員意見。

計劃進展

2. 自《啟德分區計劃大綱圖》在 2007 年 11 月獲核准以後，啟德發展計劃全速推展，其中目標完成日期為 2013 年的主要工程項目，已於 2009 年中起陸續動工，施工進展良好。該批工程項目包括位於前跑道的郵輪碼頭大樓與首個泊位、位於北面停機坪的公共房屋發展，以及相關的配套基礎設施。此外，區域供冷系統的早期工程亦已於 2011 年第一季動工。上述項目的核准工程預算費總計約為 180 億元。

3. 此外，我們已計劃在 2011 年年中向立法會申請撥款，並在 2011 年第三季進行另一批工程項目。這些項目包括處理啟德明渠進口道及觀塘避風塘的污染沉積物、建造北面停機坪第二階段基礎設施、於郵輪碼頭大樓頂部重置海事處雷達及建造南面停機坪的消防局暨救護站。當中的基礎設施將配合盡快落實啟德坊以提供土地作住宅發展用途。

4. 啟德發展計劃下一階段的工程項目亦已進入詳細規劃及設計階段，此批項目包括跑道公園、兒科醫院、啟德政府合署、市建局的「樓換樓」住宅發展等。當局亦已就沙田至中環線(沙中線)進行法定諮詢。

優化城市設計

5. 為求達致「維港畔富有特色、朝氣蓬勃、優美動人及與民共享

的啟德」的願景，我們在《啟德分區計劃大綱圖》的基礎上尋求優化城市設計，以配合以下新建議：

- (a) 保育龍津石橋遺跡，吸納公眾參與過程收集到的意見；
以及
- (b) 優化啟德海濱的暢達程度，把行車道盡量移離海濱。

主要建議

保育龍津石橋

6. 我們已就公眾對龍津石橋保育的期望，於 2010 年中至 2011 年初進行兩階段的公眾參與活動，活動包括舉辦實地考察、地區工作坊和諮詢區議會及其他持份者。在龍津石橋保育公眾參與活動中，公眾普遍接納一條闊度不少於 25 米的保育長廊，以提供足夠的空間讓市民觀賞石橋遺跡及放置相關的設施。為使石橋保育設計更具彈性，我們現建議設立一條闊 30 米的保育長廊保存龍津石橋遺跡，而整條保育長廊連同南面接連車站廣場的地段將劃為「休憩用地」。

7. 公眾大致支持以行人隧道從保育長廊，穿越太子道東，以聯系九龍寨城公園等區內文化遺產。因此，我們建議設置行人隧道，從保育長廊直達石鼓壟道公園，繼而連接九龍寨城公園等區內文化遺產，並刪除在長廊附近一段跨越太子道東的已規劃的高架行人橋。

8. 此外，保育長廊以西的發展用地的佈局將會作出相應的修訂，以盡量騰出空間容納保育長廊。我們亦建議將保育長廊毗鄰的三塊發展用地劃為「綜合發展區」，通過法定的機制，確保這些發展能與保育長廊在設計和佈局上相互協調。保育龍津石橋遺跡相關優化建議見**附件 1**。

優化海濱地區的暢達程度

前跑道

9. 建議把已規劃的兩條行車道和附屬園景平台移離海濱至中央的跑道走廊，讓公眾更容易到達和享用海濱設施和景致，而新建議行車

道之上仍設置園景平台。在移離行車道後，不論是跑道上「休憩用地」的面積，以及南、北海濱長廊的總闊度，都與《啟德分區計劃大綱圖》所載相若。住用與非住用的總樓面面積雖然會輕微增加，但大致仍與原有規劃相若。(見附件 2)

南面停機坪

10. 建議把已規劃在海濱的行車道遷移到 T2 主幹路旁，以方便公眾到達和享用海濱設施和景致。多條行人連接通道亦建議延長，以提高通往附近九龍灣腹地的暢達程度。建議優化道路交匯處的佈局，盡量避免行車天橋所帶來的景觀影響。我們藉此機會把多幅位於啟福道南面國際展覽中心旁的美化市容地帶土地合併並改劃為「政府、機構或社區」用地（總面積約 1.7 公頃）。(見附件 3)

其他建議

啟德城中心的優化

11. 因應設置龍津石橋保育長廊，我們須調整啟德城中心部分發展用地的用途和發展參數，以彰顯啟德河至保育長廊一帶作為地區門廊的城市面貌，並同時盡量保持啟德整體發展規模。

12. 為設置龍津石橋保育長廊，長廊附近原來的住宅用地的面積將會減少。因應社會對住宅的需求，我們建議調整兩幅劃作混合用途的土地的住用和非住用地積比率，以增加住用總樓面面積的供應，達致保持啟德城中心住宅發展的整體規模。

13. 保育長廊附近的高架行人道將因應公眾意見刪除，我們同時建議改劃接連高架行人道的一幅商業用地為「其他指定用途」，作藝術與表演用途，並提供公眾觀賞平台，以及戶外藝術表演場地。原來的商業發展樓面面積，將轉移至啟德河西面的「綜合發展區」用地，連同位於啟德河東面「綜合發展區」的地標式建築物，在啟德河畔將興建兩座並排的高樓，以加強門廊氣象。兩塊用地的地積比率均為 8 倍，並設有兩個分區高度限制，分別為主水平基準以上 40 米和 175 米。(見附件 4)

14. 建議在啟德坊採納結合高低座住宅及中央庭院的設計概念。該

設計概念務求減少高座樓宇密集程度，以提供一個更開揚的景觀。為此，原先在《啟德分區計劃大綱圖》上，沿行人街興建樓高三層屋宇的規定，現建議優化為三至六層。高低座住宅將沿地盤周邊以及視覺廊有序地分佈，以達致中央庭院設計概念。有關的批地條款將規定高低層樓宇樓面面積比例，樓宇後移距離、密度與布局、綠化與圍牆等方面的要求。(見附件 5)

15. 因應沙中線已經刊憲的方案，建議連接九龍城的地下購物街走線，盡量設置在公共道路和休憩用地之下，並通往沙中線車站，配合預計的人流。此外，建議土瓜灣站附近的住宅樓宇的地面層，可容許商店、服務行業和食肆用途。(見附件 6)

配合郵輪碼頭的發展

16. 為配合郵輪碼頭的發展，早前規劃碼頭大樓的 50,000 平方米非住用總樓面面積，建議把當中的 39,400 平方米轉移到旅遊及休閒中心，使後者的整體非住用總樓面面積增至 229,400 平方米。

優化綠化覆蓋率

17. 建議規定所有啟德發展，需要提供最少 30%總綠化覆蓋率，較現行有關的「認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考」的要求更高。

啟德發展整體發展規模

18. 隨著以上的保育及優化建議，我們預期啟德的整體發展規模，包括住用和非住用的樓面面積將與原有方案大致相若(只輕微增加約 1%)；「休憩用地」的面積亦大致相同；「政府、機構或社區」用地將會增加約 5%。

啟德發展總綱圖和分區計劃大綱圖

19. 我們現正就以上的修訂和優化建議，徵詢公眾和主要持份者(包括區議會、城市規劃委員會和海濱事務委員會)的意見。所收集的意見將作修訂啟德發展總綱圖和分區計劃大綱圖的基礎。

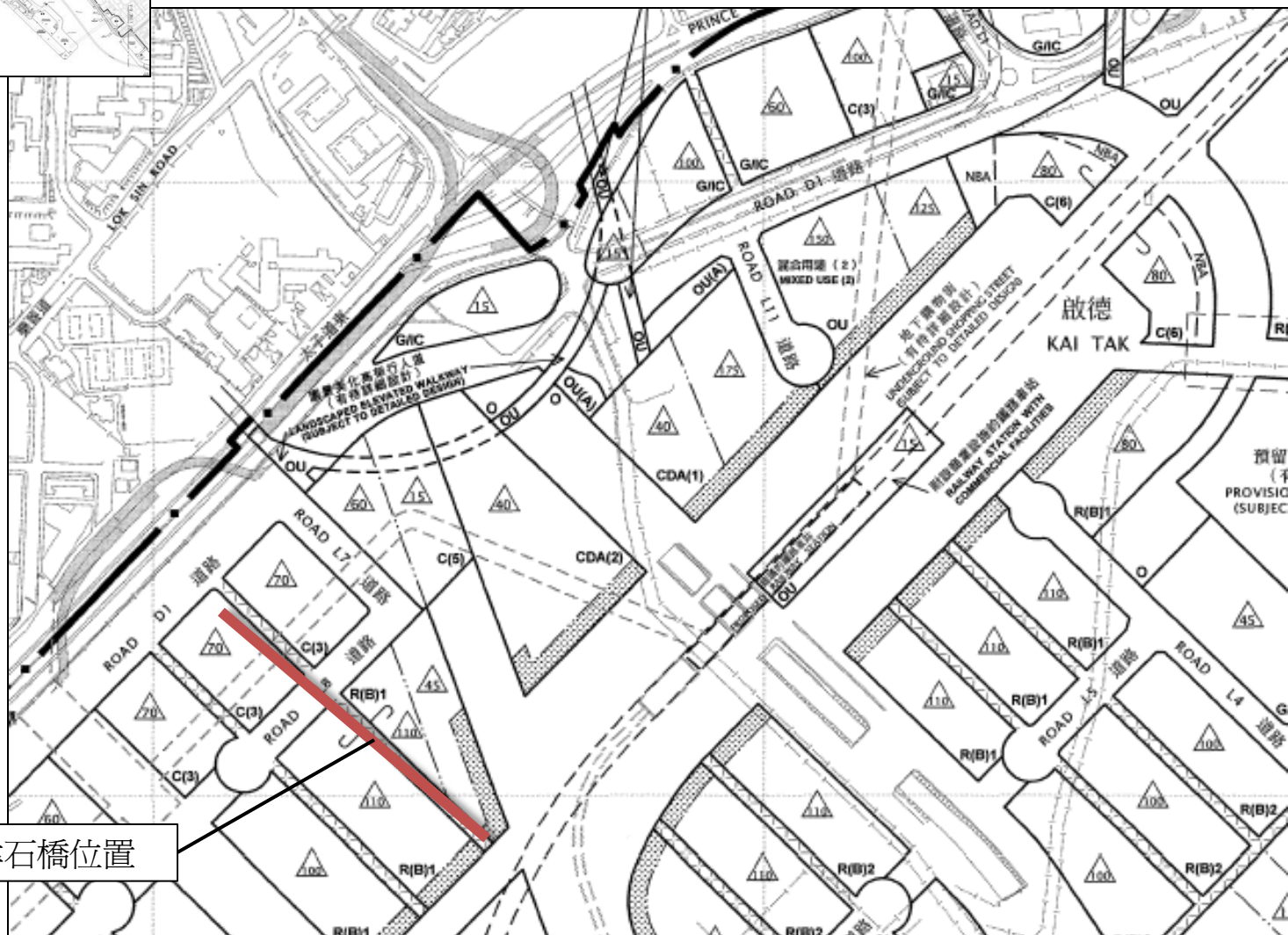
諮詢意見

20. 請區議員就上文第 6 至 18 段所述建議提出意見。

土木工程拓展署
規劃署

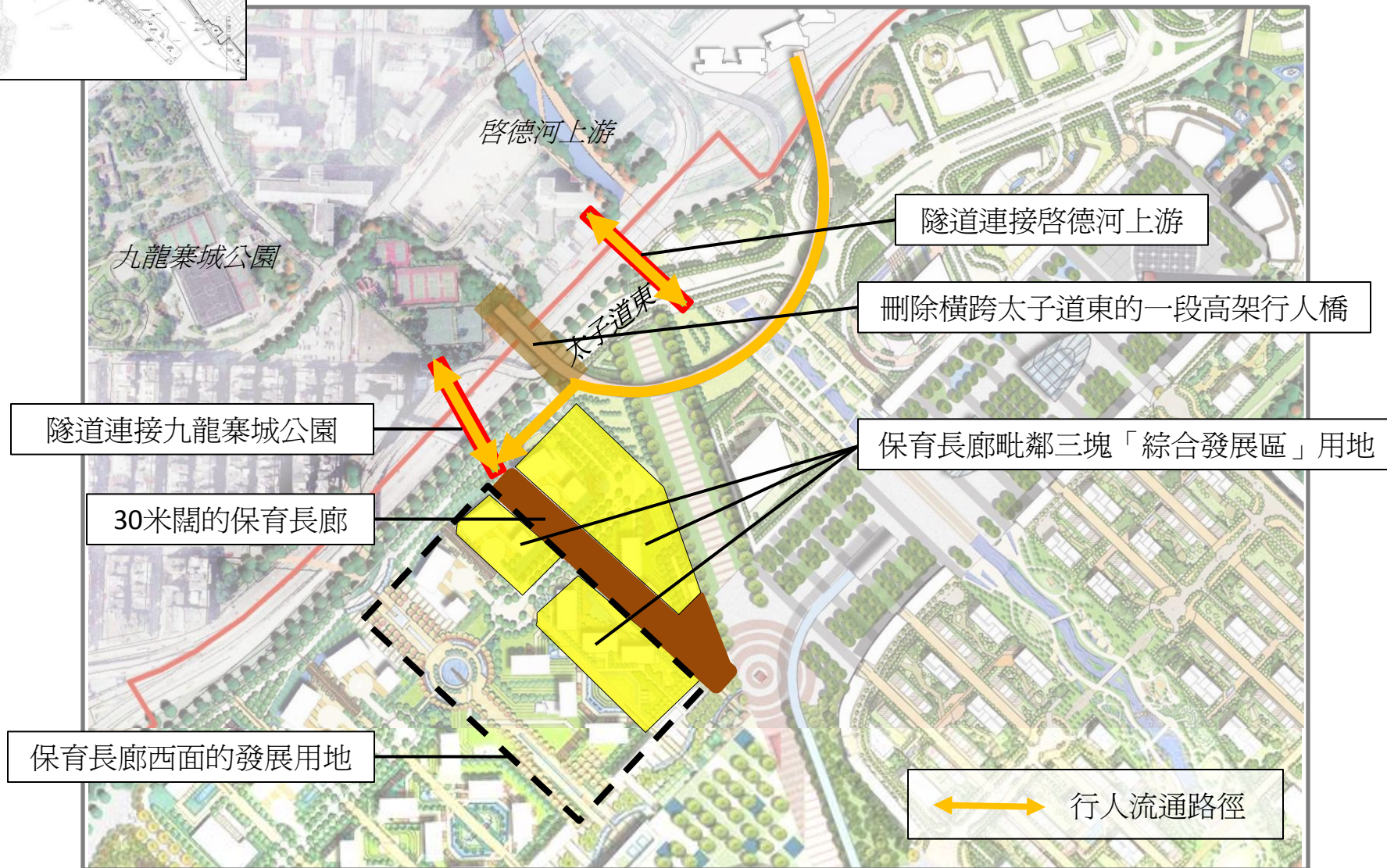
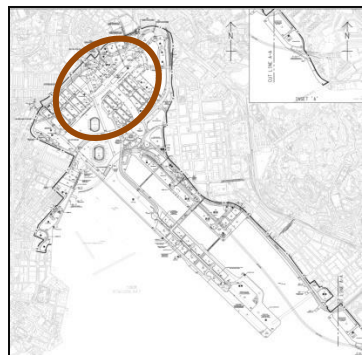
2011 年 5 月

《啓德分區計劃大綱圖》原有方案 與龍津石橋遺跡的關係



龍津石橋位置

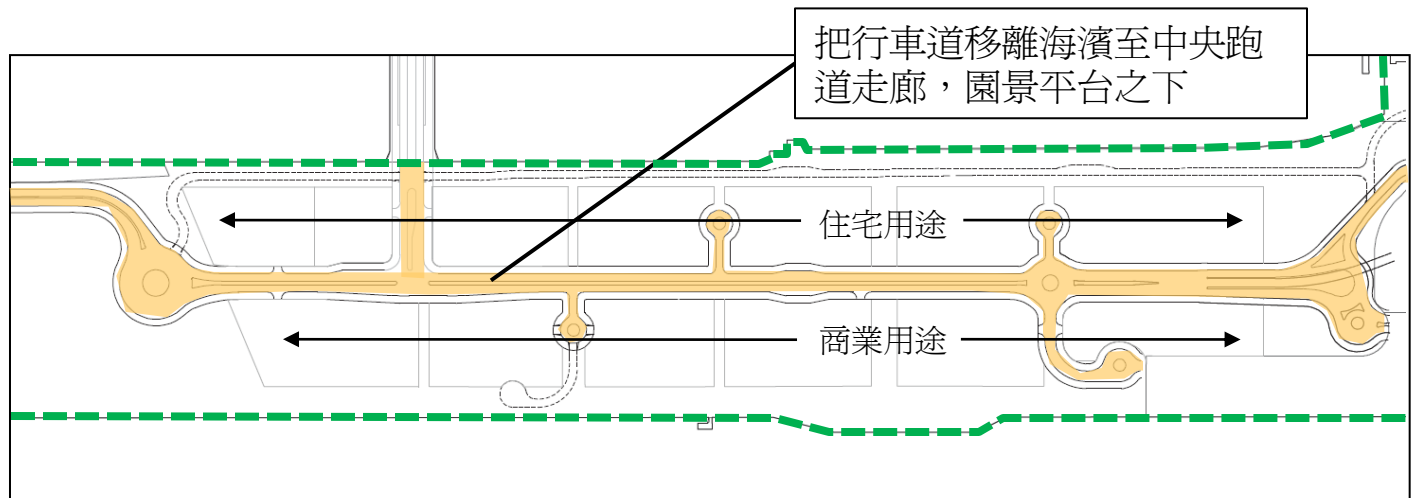
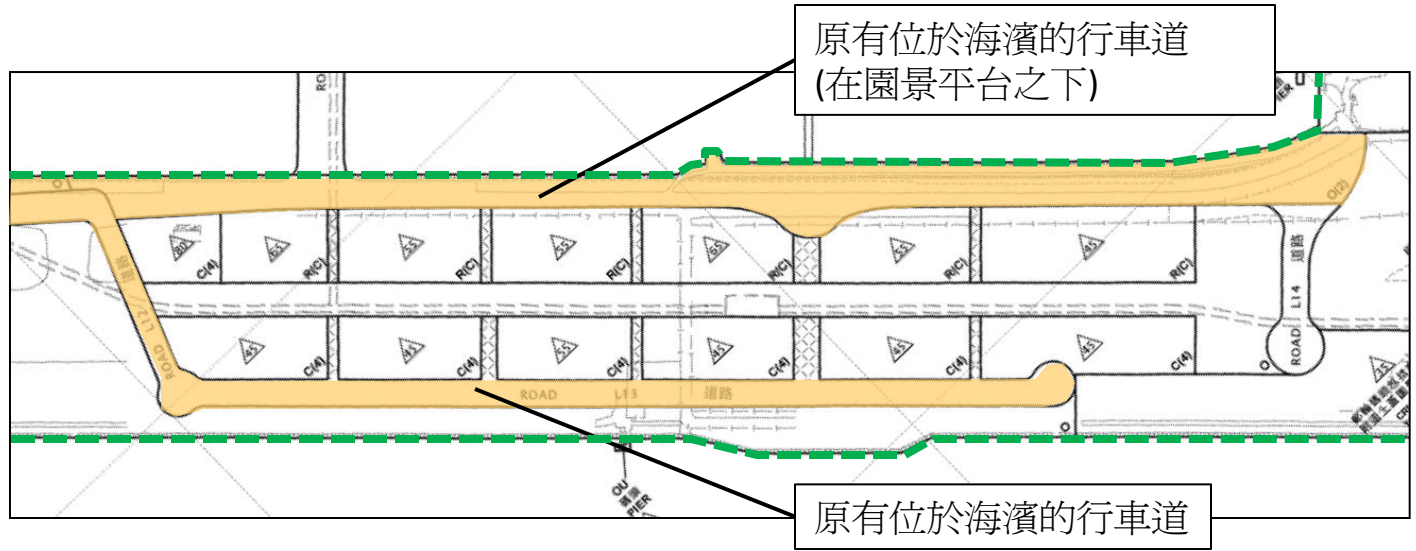
保育龍津石橋遺跡相關優化建議



建議把前跑道的行車道和相關的園景平台移離海濱



《啓德分區計劃大綱圖》原有行車道走線



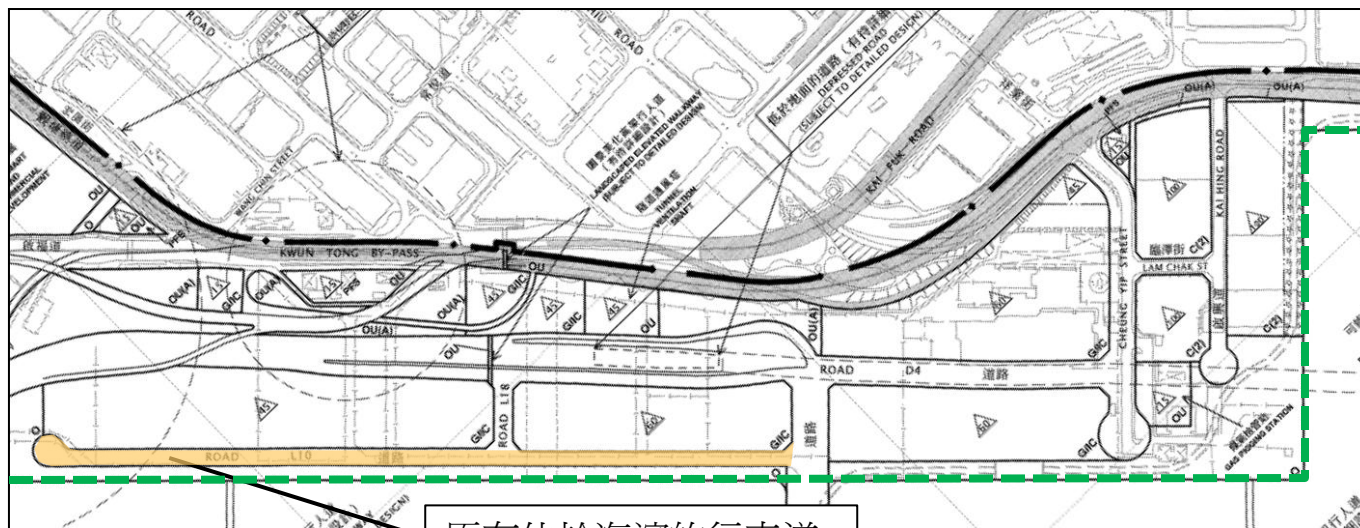
建議行車道走線



建議把南面停機坪的行車道移離海濱

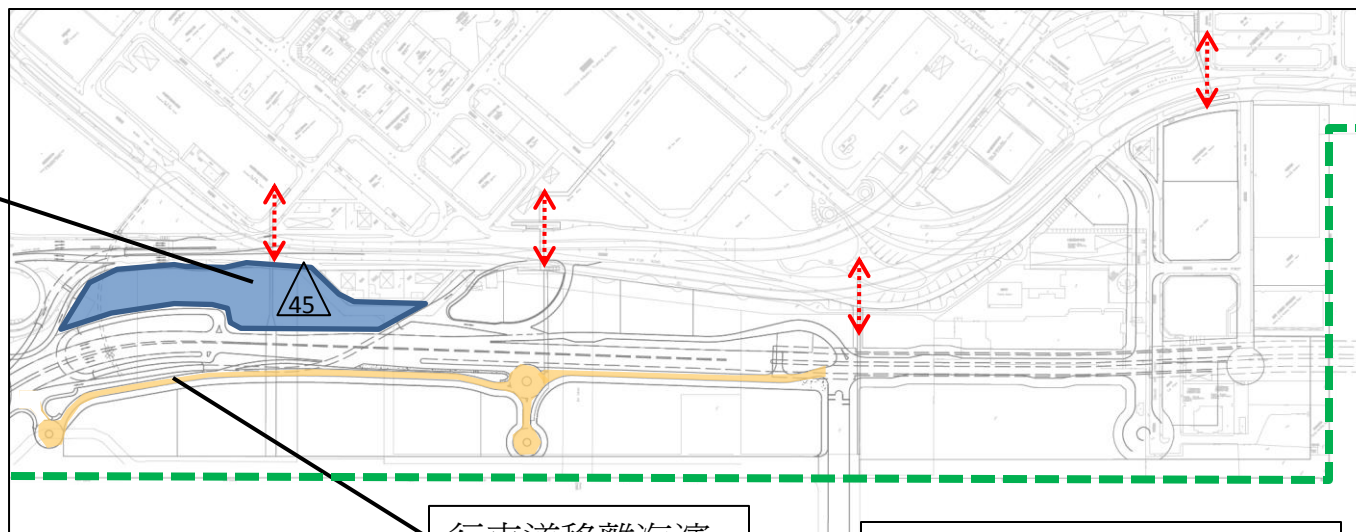


《啓德分區計劃大綱圖》原有行車道走線



原有位於海濱的行車道

新增「政府、機構或社區」用地



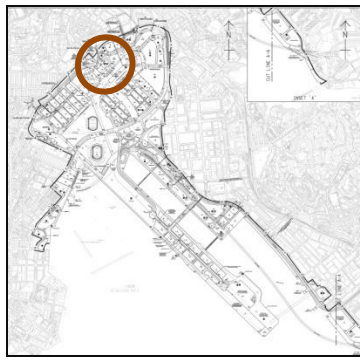
建議行車道走線

行車道移離海濱

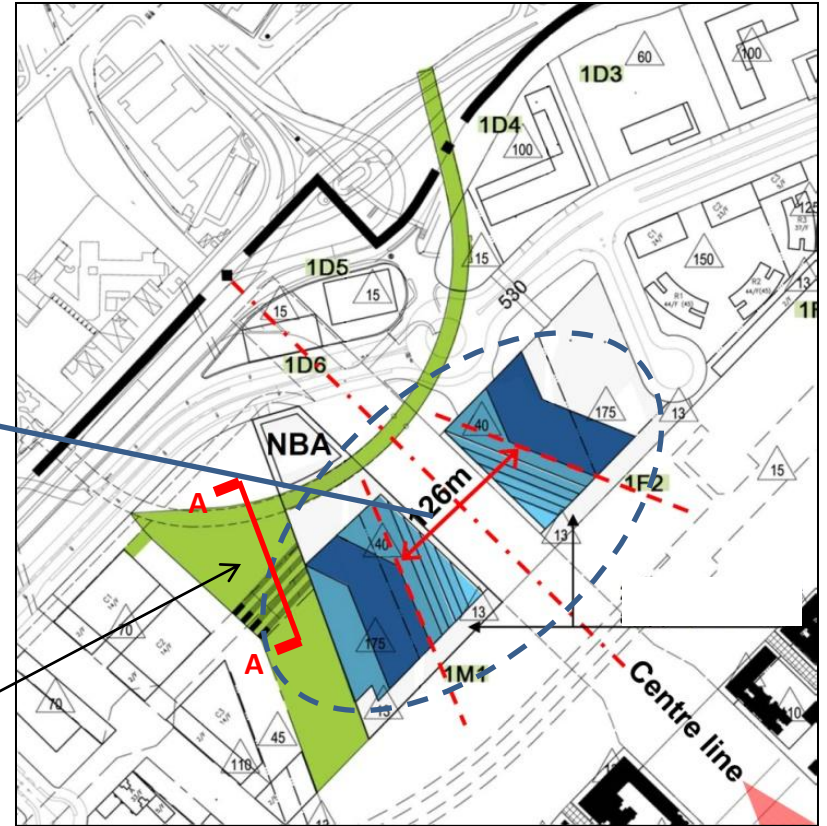
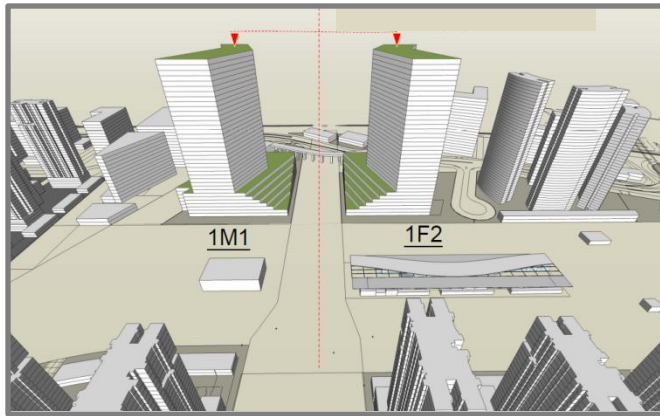
— — — 海濱

↔ 行人連接通道

建議加強門廊氣象，另設大型公眾園景和社區活動平台作藝術與表演用途



兩座位於啓德河畔並排的地標建築



其他指定用途(藝術與表演)



在啓德坊採納結合高低座住宅 及中央庭院的設計概念

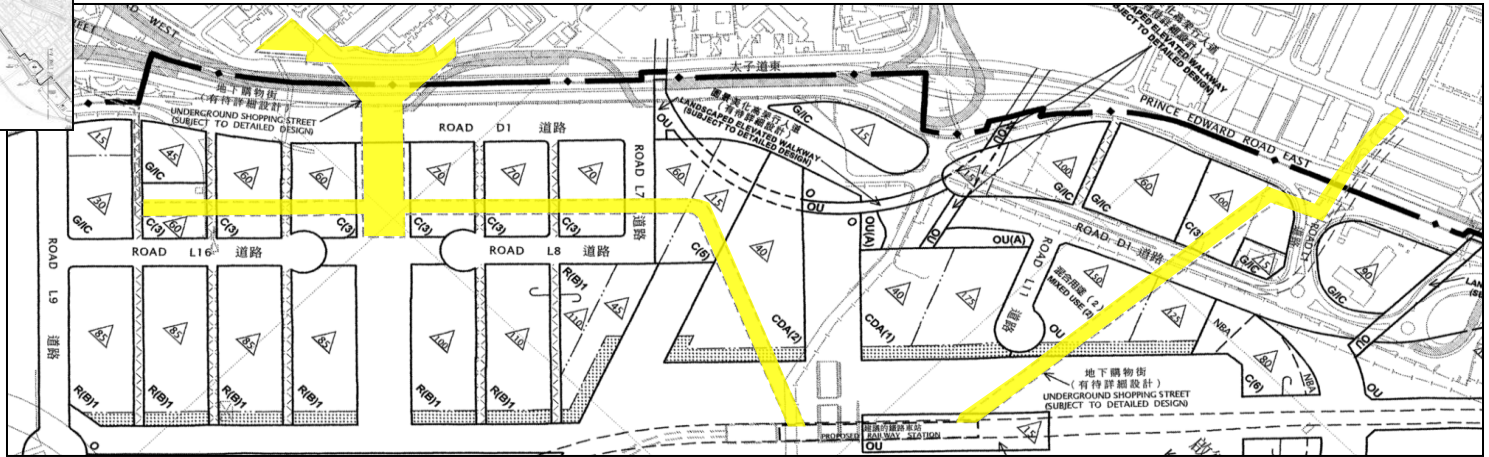


原有方案

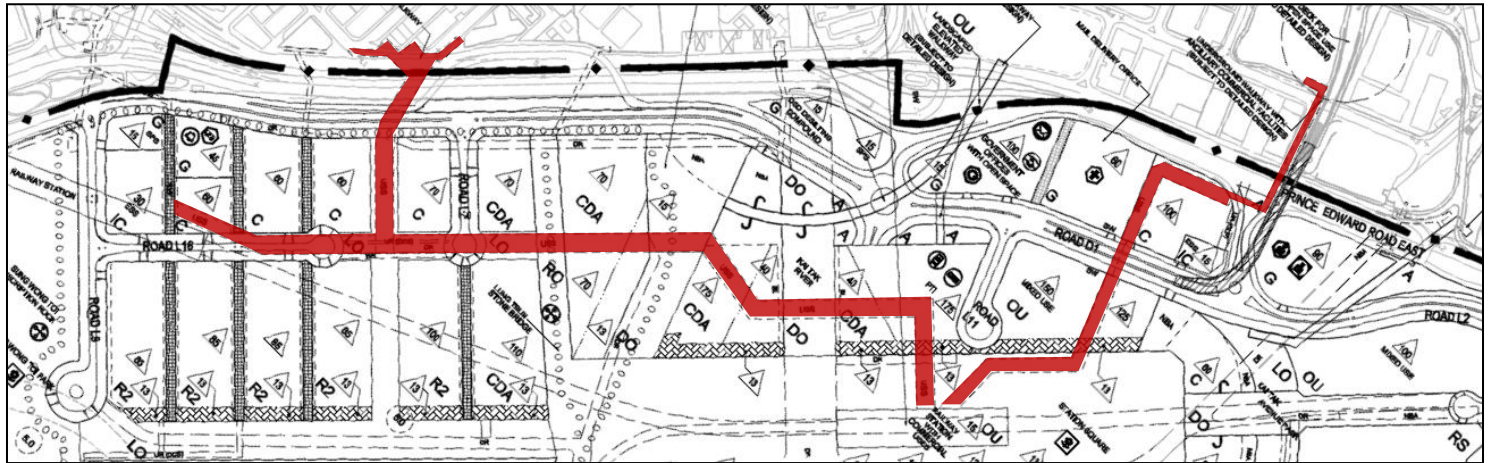


建議方案

建議地下購物街走線



《啓德分區計劃大綱圖》原有走線



建議走線