

《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》的修訂項目

1. 引言

本文件旨在概述《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》的修訂項目。分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3 現正供公眾查閱，為期兩個月，直至 2011 年 10 月 26 日。

2. 背景

2.1 規劃署及土木工程拓展署已根據分區計劃大綱核准圖，就進一步優化啟德發展的城市設計進行研究。有關城市設計優化建議的公眾諮詢工作，已在 2011 年 5 月至 7 月期間進行。曾諮詢的組織，包括黃大仙區議會、九龍城區議會、觀塘區議會、古物諮詢委員會、海濱事務委員會及城市規劃委員會(下稱「城規會」)。當局已適當地考慮從諮詢工作中蒐集所得的意見，對啟德分區計劃大綱核准圖作出修訂。

2.2 城規會轄下的都會規劃小組委員會已於 2011 年 8 月 5 日考慮並同意分區計劃大綱圖的擬議修訂項目。2011 年 8 月 26 日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公布《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》(載於**附件 I**)，以供公眾查閱。

3. 主要修訂項目(附件 II 及 III)

修訂項目按其地理位置及性質分類，並在下文各段內闡述。

啟德城中心

保留龍津石橋遺跡

闊 30 米的保育長廊

- 3.1 當局聽取過從保留石橋遺跡所進行的公眾參與活動的意見後，建議闢設闊 30 米的龍津石橋保育長廊（下稱「保育長廊」）。保育長廊連同毗鄰兩塊土地會改劃為「休憩用地(3)」地帶，以反映原址保留石橋遺跡，以供市民觀賞的規劃意向。

把毗鄰保育長廊的用地劃作「綜合發展區」地帶

- 3.2 要原址保留石橋遺跡，無可避免地須修改毗鄰發展用地的布局。緊連保育長廊的三塊發展用地會改劃為三個「綜合發展區」支區，讓城規會可通過根據規劃申請程序提交的總綱發展藍圖，審核這些重要地區的設計。保育長廊西面會維持原有的發展參數，而另一方面，緊連東面及與車站廣場連接的「綜合發展區(3)」用地的發展密度和建築物高度限制則會降低，讓設計更具彈性及令建築物更為透風。

以隧道連接保育長廊和九龍城及啟德河與黃大仙

- 3.3 當局建議興建兩條橫跨太子道東的隧道，其中一條把保育長廊與九龍城直接連接起來，而另一條則沿啟德河伸延，連接該河道的黃大仙段與啟德段。在增設這兩條隧道後，附近一條弧形園景美化行人道的太子道東段會取消。

與藝術及演藝有關的用途

- 3.4 把一塊於前分區計劃大綱核准圖上規劃為「商業(5)」用地改劃為「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶。該用地的最高建築物高度限制由主水平基準上 60 米降至主水平基準上 15 米，讓市民由保育長廊南面入口眺望的景觀更為開

揚，並利用平台作公眾觀賞及戶外表演之用。該用地的發展密度由地積比率 3.5 倍降至總樓面面積 11 600 平方米(相等於地積比率 1.0 倍)，所減少的總樓面面積會轉移至毗鄰的「綜合發展區(2)」用地。

雙塔式門廊概念

- 3.5 為容納因把毗鄰的「商業(5)」用地改劃為「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶而流失的非住用總樓面面積及進一步加強該區的門廊效果，當局採用了雙塔式概念設計，就「綜合發展區(1)」用地及「綜合發展區(2)」用地平均分布總樓面面積，並訂定兩個建築物高度限制分別為主水平基準上 175 米及主水平基準上 40 米的相同支區。「綜合發展區(1)」用地的地積比率由 9.0 倍降至 8.0 倍，其建築物高度限為主水平基準上 175 米的支區的界線將會重訂。「綜合發展區(2)」用地的地積比率由 4.5 倍增至 8.0 倍，並加入建築物高度限為主水平基準上 175 米的支區和一塊非建築用地。雙塔式大廈加上具地標特色的弧形園景美化高架行人道及作為城市主軸的啟德河，將凸顯有關地區的門廊效果。

增加「其他指定用途」註明「混合用途」用地的住用地積比率

- 3.6 為補償因設置保育長廊而減少的住用總樓面面積，近啟德公屋用地的兩塊「其他指定用途」註明「混合用途」用地的住用地積比率會向上調整。該等用地的非住用地積比率會相應減少，以便把整體地積比率維持在 7.0 倍。因此，建議把「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶的住用／非住用地積比率組合由 4.0 倍／3.0 倍改為 5.0 倍／2.0 倍，而「其他指定用途」註明「混合用途(3)」地帶則由 3.0 倍／4.0 倍改為 4.75 倍／2.25 倍。兩塊用地的建築物高度限制亦會維持不變，與分區計劃大綱核准圖所訂明的高度一樣，藉以保持建築物高度輪廓。

重訂地下購物街的路線

- 3.7 由九龍城至**啟德**站的一段地下購物街的路線將會重訂，新路線在已規劃的商業用地以外伸延至毗鄰的公用道路或休憩用地，讓其實施計劃更具彈性。至於由新蒲崗至**啟德**站的地下購物街的重訂路線，則沿發展用地的土地／支區界線伸延，讓日後發展項目的設計更具彈性。

優化**啟德**坊的設計

- 3.8 為體現**啟德**坊的規劃意向，以及加強鄰近地方和行人專用街道內市民的互動交流，當局通過修訂發展用地內中等高度及低矮樓宇的密集程度和布局，以及加入庭院設計方案來增加景觀開揚度，從而凸顯勻稱的鄰里環境，締造舒適而和諧融洽的市區地方。在這項優化概念下，**啟德**坊範圍內的住宅發展項目須包括中等高度的住宅大廈(主水平基準上 100 米／主水平基準上 110 米)，以及不超過六層或主水平基準上 25 米(兩者中以數目較小者為準)的低矮樓宇，令建築羣／建築形式多元化，為該區締造更別致的建築物高度輪廓。

城中心的政府合署羣組

- 3.9 位於 D1 道路和 L1 道路交界處的「商業(3)」用地會改劃作「政府、機構或社區」地帶，以作為灣仔政府合署大樓的其中一個重置地點。連同毗鄰兩塊「政府、機構或社區」用地(一塊為灣仔政府合署大樓的另一重置地點，另一塊則預留作發展**啟德**政府合署)，該處將構成**啟德**城中心一個主要的政府合署羣組。

南停機坪

改善海濱地區的暢達程度

- 3.10 為方便市民進出及享用海濱地區，L10 道路會遷往 T2 道路南面的地方，而毗鄰的「政府、機構或社區」地帶的界線亦會相應調整，以便把海濱長廊由大約 15 米擴闊至大約 20 米。為進一步優化該區的城市設計，T2 道路北面的道路結構會作出修改，此舉讓當局有機會合併多個美化市容地帶，並把其改劃為「政府、機構或社區」地帶，從而以更有效和合乎經濟效益的方式善用土地。
- 3.11 為進一步改善南停機坪與九龍灣之間的行人連接系統，於 L18 道路的一條已規劃的園景美化高架行人道將會重訂路線。此外，亦會增設三條園景美化高架行人道由南停機坪分別連接至九龍灣的宏展街、宏照道及鴻業街。

跑道

改善海濱地區的暢達程度

遷移海濱道路

- 3.12 為方便市民使用海濱地區，D3 道路及 L13 道路會遷往中央走廊，該走廊附連上蓋園景平台，以作為隔音屏障及高架休憩廊。中央走廊會由 32 米擴闊至 36 米，以便沿住宅發展項目闢設種植地帶，以改善 D3 地面道路及園景平台一帶的行人環境。因此，北面長廊及南面長廊分別至少闊約 25 米和 35 米，即與前分區計劃大綱核准圖上已規劃的兩條長廊的總闊度大致相同。

增加旅遊中心的總樓面面積及收納後移規定

- 3.13 在政府於二零零八年決定出資興建郵輪碼頭後，當局決定將郵輪碼頭大樓的總樓面面積由 50 000 平方米減至 10 600 平方米。為維持跑道區末的發展份量及讓商業與娛樂設施發揮協同效應的需要，剩餘的 39 400 平方米總樓面面積已轉移至毗鄰的旅遊中心用地。旅遊中心的最大整體總樓面面積會由 190 000 平方米增至 229 400 平方米。旅遊中心用地的整體發展計劃，會作為提交給城規會申請規劃許可的發展藍圖內的一部分評估。
- 3.14 旅遊中心內的建築物亦須從郵輪碼頭後移 45 米，以期令由中央走廊經跑道公園再伸延至鯉魚門的景觀保持連綿不斷。

其他修訂

劃設非建築用地

- 3.15 為進一步改善啟德的通風、視野及城市設計，在馬頭角的「綜合發展區」地帶、啟德坊的多塊劃為「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(乙類)2」地帶和「住宅(乙類)3」地帶的用地、啟德河兩岸劃為「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」及「政府、機構或社區」地帶的用地、「其他指定用途」註明「體育館」地帶北面劃為「綜合發展區(5)」、「住宅(乙類)1」地帶、「商業(3)」地帶和「政府、機構或社區」地帶的用地、「其他指定用途」註明「體育館」地帶、「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶以及跑道的「住宅(丙類)」和「商業(4)」用地均會新設非建築用地。

重訂道路／高架行人道／園景平台的路線

- 3.16 當局按照更詳細的工程研究重訂若干道路、高架行人道及園景平台的路線。

4. 公眾諮詢

4.1 2011年8月26日，城規會根據條例第5條的規定，展示《啟德分區計劃大綱草圖編號S/K22/3》，為期兩個月，以供公眾查閱。於展示期內，任何人可就任何有關修訂向城規會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於2011年10月26日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書。

4.2 按照條例第6(2)條，申述須示明—

- (a) 該申述所關乎的任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

5. 附件

- 附件 I 《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》
- 附件 II 《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》—
修訂項目附表
- 附件 III 《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》—
《註釋》及《說明書》

規劃署

九龍規劃處

2011年8月