

啓德規劃檢討

第三階段公眾參與 - 初步發展大綱圖

目的

本文件旨在向議員諮詢就啓德規劃檢討而擬備的初步發展大綱圖的意見。

背景

2. 啓德規劃檢討在 2004 年 7 月展開。第一階段公眾參與：公眾理想中啓德未來的發展及第二階段公眾參與：概念規劃大綱圖，已分別於 2004 及 2005 年年底完結。在公眾參與活動中所提出的建議已分別於 2004 年 11 月 9 日及 2005 年 11 月 15 日諮詢黃大仙區議會的意見。議員對研究建議提出寶貴的意見。黃大仙區議會主席黃金池先生更在過往舉辦的公眾參與活動中擔任公眾論壇的主持人。黃大仙區議會亦是公眾參與活動的其中一個協辦機構。

初步發展大綱圖

3. 在完成概念規劃大綱圖後，研究便踏入規劃檢討的最後一個階段，擬備初步發展大綱圖。研究小組會擬備初步發展大綱草圖，讓市民進一步討論，期間盡量顧及早前各輪公眾參與活動收到的意見和建議。第三階段公眾參與活動旨在讓公眾早日對初步發展大綱草圖發表意見，然後才作定稿。為初步發展大綱圖定稿時，研究小組會考慮此階段收到的意見和建議，以及初步技術評估的結果。

4. 初步發展大綱圖定稿後，將提供一個基礎，修訂現有的啓德分區計劃大綱核准圖，以及展開工程可行性及環境研究。根據法定規劃程序，分區計劃大綱修訂圖將會公布，以進一步諮詢公眾。

建議

5. 現建議根據下列的理想、規劃原則和規劃主題，為啓德的發展提供指引。

理想

- 維港畔富有特色、朝氣蓬勃、優美動人及與民共享的啓德

規劃原則

- 規劃和發展啓德的過程中持續讓公眾參與
- 規劃啓德作為可持續及環保的發展，鞏固香港國際都會的地位
- 發展啓德為本港居民和外來遊客的體育、康樂、旅遊、娛樂及優質房屋中心
- 締造啓德為香港城市及園景設計的典範
- 提倡便利行人的環境、整合公共空間及開放海濱供公眾人士享用

- 保留啓德獨有的歷史文化和昔日啓德機場及其跑道的特色
- 將啓德與周邊地區融合，增加機會活化周邊地區，並促進本土多元化經濟

規劃主題

- 嶄新的海濱，匯集歷史文化、綠茵、體育及旅遊特色的新焦點

6. 研究區佔地約 328 公頃，包括約 48 公頃已建設地區，分布於土瓜灣、九龍灣、觀塘及茶果嶺海旁，並鄰近舊機場。爲了迎合公眾的期望及符合各政府政策的發展方向，擬議於啓德以均衡的模式發展。初步發展大綱草圖的各項建議詳列於附件一的諮詢摘要。

7. 初步發展大綱草圖以不填海爲基礎¹，建議啓德均衡發展，包括住宅、商業、辦公室／酒店、體育及旅遊方面的發展。與分區計劃大綱核准圖所載的發展計劃比較之下，初步發展大綱草圖現建議在此部分的都會區設新的辦公室集中地，按香港 2030 研究的建議，應付長遠的辦公室需求，同時亦跟進大型的體育及旅遊設施。在不填海的情況下，住宅及政府、機構或社區用地和道路面積的比例也相應減少。初步發展大綱草圖的土地用途分布表列於附件二。

¹ 由於啓德規劃檢討現正研究其他方法，解決啓德明渠進口道的環境問題，目前尚無理據證明填平明渠進口道可通過終審法院 2004 年 1 月裁決規定的「凌駕性公眾需要測試」，所以沒有理據擬備包括填平啓德明渠進口道的初步發展大綱圖。

8. 主要來說，初步發展大綱草圖建議啓德發展區日後容納人口 86 500 人，並提供 85 400 個就業機會。在發展規模方面，預計可建成 29 000 新單位、新增 70 萬平方米的辦公室建築樓面面積和 6 800 個新酒店房間。以住宅發展來說，它比兩個太古城還要大，而辦公室發展面積亦多於港島東，至於酒店數目(17 間酒店各有房間 400 間)則約達尖沙嘴的一半。初步發展大綱草圖的主要發展指標載於附件二。

9. 現討論初步發展大綱圖的主要建議。

(a) 啓德城中心(位於北停機坪東北部)

這是啓德的主要發展區。沙田至中環線(沙中線)啓德站和車站廣場形成這個新地區的中心點。此處主要包括北部的辦公室區(約 70 萬平方米的辦公室建築樓面面積，地積比率介乎 4.0 至 9.5 倍)，當中混合酒店發展。車站廣場東面打算建政府樓宇，包括政府合署(地積比率 5 倍)和設有戶內康樂中心和郵局等的多用途政府建築物。車站廣場南面是建議的無平台住宅區，附有促進社區鄰里關係的街道網絡及各種政府、機構或社區設施。這個新住宅區(地積比率介乎 3.5 至 5.0 倍)將會有一列列的獨立房屋和兩座中等高度的樓宇。此範圍的東部是已完成打樁的公屋用地。新蒲崗及九龍灣現有的建設會經由有園景／零售商店的行人天橋／隧道或地面通道，連接車站廣場。

(b) 體育場館區(位於北停機坪西部)

多用途體育館設有開合式天幕，現規劃於海旁興建，

毗連現有的舊區。該館將成為維港的新地標，人們從土瓜灣前來，該館頓現眼前，即知道那裡便是啓德。從體育館眺望，獅子山盡入眼簾，體育館更連接南面的都會公園，而走過高架的園景通道和休憩用地後，便可到達啓德站。設於海旁的餐飲區則設有小型商店和茶座，以突出九龍灣的這一角落。沙中線車廠(上建寫字樓)位於停機坪北緣。地下購物街將連接九龍城和車廠前方的零售店，形成怡人的啓德門廊。這處尚有一些住宅，在沒有特備節目的日子，為此處補充活力。

(c) 都會公園(位於跑道北部，環繞啓德明渠進口道)

這是維港的海旁公園，為靜態和動態的康樂活動提供場地，而海旁亦有商業和旅遊相關的用途，使活動更添姿采，務求公園成為東九龍的「中央公園」。都會公園還可加入展覽場地，展示清理啓德明渠進口道的成果。公園的規劃面積約為 24 公頃，比維多利亞公園大 7 公頃。

(d) 跑道休閒區(位於跑道區中央)

這處主要是低密度的住宅發展(地積比率 3 倍)，而設於地面的商店，可使生活更為悠閒寫意。購物街是行人專用，為此部分的跑道添加活力。跑道休閒區東部將設園景平台，分隔行人和車輛。跑道休閒區兩邊擬建海濱長廊，方便人們前往海港。

(e) 混合用途區(位於南停機坪下端) - 建議不同的商貿和住宅用途發展，務求為九龍灣海旁增加活力。同時，亦建議不同的政府、機構或社區用途的發展，包括醫

院(約 5 公頃)。除了有休憩用地走廊和海濱長廊連接鄰區外，還建議設海旁市集以舉行社區活動。再者，除了現有過路處外，亦建議設高架園景通道，連接於九龍灣商貿區由私人發展商倡建的行人天橋系統。

(f) 旅遊及休閒中心(位於啓德角)

擬議設有雙泊位郵輪碼頭(約 7.57 公頃，地積比率 0.66 倍)和旅遊中心(約 5.74 公頃，地積比率 2.8 倍)是兩大支柱項目，用以吸引本地遊人和外國遊客。跑道尖端的跑道公園可以用來設置航空主題的設施，例如重置航空交通管制塔，讓人緬懷昔日機場的運作。郵輪碼頭旁跑道尖端建議設直升機場 (約 0.77 公頃)，應付跨境直升機服務長遠的預期增長，直至 2015 年之後。直升機場與郵輪碼頭的發展將產生協作效應，可共同使用海關、過境及檢疫設施。視乎技術評估，或須設隔音屏障，應付毗連跑道公園受到的噪音影響。

10. 初步發展大綱草圖所載的城市設計大綱，旨在按照“重踏昔日跑道 - 奔向未來：嶄新的海濱，匯集歷史文化、綠茵、體育及旅遊特色的新焦點”的理想，塑造獨特而具吸引力的城市設計。該大綱包括以下特點：

- (a) 啓德提供多用途體育館、郵輪碼頭、都會公園及辦公室區等，成為區域及區內樞紐，也是各種活動的中心，而區內亦設有海濱茶座、購物街、公園及社區中心。

- (b) 建議在海旁進行各式各樣的活動，例如在充滿自然氣息的海濱公園散步，並在海旁提供零售設施，包括餐廳、茶座及酒吧，增添活力。
- (c) 加強行人設施，闢設連綿的海濱徑及文物徑，穿過和連接都會公園、宋皇臺公園、鄰區和休憩用地。
- (d) 現正考慮在啓德採用環保的交通工具，提供接駁服務供本地及海外遊客乘坐，漫遊啓德各個景點。
- (e) 區內匯集不同的小區(車站廣場附近及跑道休閒區建有公營及私營房屋)及各類型樓宇(商店、辦公室、酒店、住宅及政府、機構或社區設施)，樓宇高低有致(由市中心朝外遞減)，亦有特色建設(旅遊中心)，這樣的輪廓線使啓德更添姿采。樓宇以城中心的商業大廈為最高點，沿着沙中線車廠及毗鄰的住宅區向體育館區逐漸遞減。在都會公園以南的跑道休閒區，樓高再拾級而上，以旅遊中心的地標作終點。
- (f) 能夠遠眺毗鄰社區以外的景觀可使身處於啓德的人們仍能清楚辨認方向。人們可以毫無阻礙地觀看山脈(包括獅子山、飛鵝山及柏架山)、海港(包括維多利亞港及鯉魚門)及啓德以外(包括港島及九龍都會)的景色。
- (g) 郵輪碼頭是主要的入口，從維港前來啓德，都會公園與體育館便是景觀門廊。若乘地鐵前來，遍植樹木和綠茵處處的車站廣場就是抵步點。從鄰區前來，則只要徒步走過天橋、行人道或隧道。

11. 為消除區內人士對連接問題的憂慮，初步發展大綱草圖在顧及現有及已規劃的活動場地後，建議提供下列設施：

(a) 九龍城

- 闢設海濱長廊連接餐飲區，再到達都會公園及多用途體育館；
- 改善地面行人過路處由宋皇臺道／土瓜灣道連接到多用途體育館；
- 改善通往世運公園的現有行人隧道；
- 擬建地下購物街連接到衙前圍道；以及
- 擬建高架園景行人道連接到石鼓壟道遊樂場。

(b) 新蒲崗

- 擬建高架園景行人道連接到東啓德遊樂場；
- 擬建設有零售商店的高架行人道連接啓德的商業／零售設施到前新蒲崗政府合署用地的住宅重建項目；以及
- 改善現有隧道及以行人天橋連接新蒲崗其他地點。

(c) 觀塘

- 改善現有啓福道的行人天橋，以便連接到九龍灣內發展商倡建的行人天橋系統；
- 改善通往九龍灣其他地點的現有行人隧道、地面行人過路處及行人天橋；
- 改善已規劃的觀塘海濱長廊與商業區之間的地面行人過路處；

- 在觀塘海旁擬建園景碼頭廣場，以鼓勵行人進行各類活動；
- 探討於現時觀塘避風塘防波堤的位置採用開合式行人天橋連接啓德角及觀塘海旁的構思後，發現存在許多海事及管理問題。由於擬議天橋需要在海牀加建保護結構，以致需要填海。這項建議或欠強而有力的理據，未能通過「凌駕性公眾需要測試」。

12. 當局已把區域、地區及區內性質的休憩用地納入初步發展大綱草圖，照顧從東九龍及其他地區前來的遊人及啓德的居民及就業人士，以提升他們的生活質素。主要的休憩用地包括：

都會公園(24 公頃)：	表演場地、水景設施、康樂設施、商店及茶座
車站廣場(7 公頃)：	零售商店環繞園區及啓德站
宋皇臺公園(5 公頃)：	宋皇臺石及其他文物
跑道公園(5.6 公頃)：	重置前航空交通管制塔，作為展出航空相關物品的展覽場地
海心公園 (25 公頃)：	魚尾石正標誌着地區的文化遺產
海濱長廊(25 公頃)：	動靜皆宜的康樂活動(如緩步跑及散步)、商店及茶座

研究計劃

14. 第三階段公眾參與計劃在 2006 年 8 月中結束後，我們便會著手為初步發展大綱草圖及相關的技術評估定案，務求在 2006 年 10 月向城市規劃委員會提交初步發展大綱草圖的各項建議，以便作為基礎，修訂現有啓德分區計劃大綱核准圖。

15. 啓德發展為《環境影響評估條例》的指定工程項目，須根據該條例附表 3 進行法定的環境影響評估研究，以評估各擬議項目的環境受性。根據條例的規定，容許公眾和環境諮詢委員會對環境影響評估研究的結果提出意見。

徵詢意見

16. 請各議員就上文第 5 至 12 段所述的初步發展大綱草圖提出意見。

附件

附件一：公眾諮詢摘要(3) - 初步發展大綱圖

附件二：土地用途分布表與初步發展大綱草圖的主要發展參數

規劃署

2006 年 6 月

附件二

啓德初步發展大綱草圖
土地用途分布

土地用途	東南九龍發展 修訂計劃的 整體可行性研究 [#]		初步發展大綱 草圖	
	面積(公頃)	%	面積(公頃)	%
商業(辦公室／酒店／零售)	7.7	1.7	20.3	6.2
綜合用途(房屋及酒店／零售)	-		1.4	0.4
中至高密度房屋	93.7 [*]	20.3	34.5	10.6
低密度房屋	19.5	4.2	8.5	2.6
政府、機構或社區／學校／其他指定用途	58.3	12.7	44.5	13.6
多用途體育館	23.7	5.1	23.2	7.1
郵輪碼頭及旅遊中心	20.1	4.4	13.3	4.0
休憩用地(園景平台／行人道)	123.5	26.8	102.5	31.3
道路網絡	114.3	24.8	79.8	24.3
總面積	460.8	100	328	100

[#] 東南九龍發展修訂計劃的整體可行性研究在 2001 年完成。

^{*} 包括指定作綜合發展區的土地、鐵路車廠及無軌電車／輕鐵車廠連上蓋住宅發展。

啓德初步發展大綱草圖

主要發展指標

	2001 年 東南九龍發展 修訂計劃的 整體可行性 研究	概念 1 綠茵都市	概念 2 魅力啓德	概念 3 體藝之都	初步發展 大綱草圖 ④
人口：	260 000	128 000	97 000	69 000	86 500
單位數目：	87 000	46 000	33 000	24 000	30 500
住宅地積比率：	3.0 至 7.5	4.0 至 5.0	3.0 至 5.0	2.0 至 4.0	3.0 至 5.0
職位數目：	75 000	32 000	75 000	56 000	85 400
辦公室建築樓面 面積(平方米)：	107 000	187 000	781 000	395 000	882 500
非住宅地積比率：	1.0 至 4.6	-	9.5	9.5	4.0 至 9.5
酒店房間：	550	1 800	9 000	8 400	6 800

④ 爲就九龍灣及土瓜灣海旁現有工業及住宅物業重新發展作住宅用途作出指引，初步發展大綱草圖已訂明最高地積比率爲 5.0 倍。至於已承諾建設的公共房屋用地 1A 及 1B，則會維持已規劃的地積比率，分別爲 6.3 倍及 5.51 倍。