

啟德發展計劃－增加發展密度的建議方案和技术研究結果

1. 目的

本文件旨在向議員簡介增加啟德發展區內發展密度的建議方案和技术研究結果，並徵詢議員的意見。

2. 背景

2.1 行政長官在其 2013 年施政報告中提出，政府將採取一連串措施，以增加短中期的土地供應，當中包括檢視啟德發展區內用地的規劃，研究增加寫字樓及房屋供應，並就研究結果進行諮詢。為此，政府已檢討啟德發展區的規劃，並於 2013 年年中為增加啟德發展區的發展密度展開技术研究，以維持規劃意向及相關城市設計概念為原則，同時考慮基礎設施的負荷能力，避免引致任何不可接受的環境影響。

2.2 行政長官在其 2014 年施政報告中預計，啟德發展區內可額外增加約 6 800 個（約 20%）住宅單位，以及約 43 萬平方米（約 20%）樓面面積作商業用途。相關檢討及研究現已完成。

3. 增加啟德發展區內發展密度的建議方案

3.1 經過 2004 年至 2006 年的公眾參與活動和 2011 年至 2012 年就優化啟德的規劃所進行的公眾諮詢，社會各界已對啟德的規劃和城市設計概念普遍達成共識，並於《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/4》上反映。政府根據規劃意向及城市設計概念，建議略為放寬部分土地的最高地積比率及建築物高度限制，並更改部分土地的規劃用途，使建議既能增加住宅及寫字樓的供應量，亦可維持啟德發展區的整體景觀和設計概念。

3.2 按上述基礎，當局建議把北停機坪的建築物高度限制大致上調二十米，以增加發展密度，並保留原有的建築物高度輪廓和城市設計概

念。考慮到跑道休閒區整體的起伏建築物高度輪廓，方案亦建議把區內十幅土地的建築物高度限制大致上調十至二十米，以增加發展密度。此外，為了於九龍灣創造寫字樓的群聚效應，以支持起動九龍東政策措施，方案建議將南停機坪的一些土地改劃作商業用途，建築物高度限制亦相應上調。

3.3 建議方案細節撮述於圖一、圖二、附件一及附件二。

4. 影響評估

政府已完成相關技術研究，包括一系列的影響評估，確認增加啟德發展區內發展密度的建議方案不會引致既有交通運輸、供水、雨水排放及污水排放等基礎設施和社區設施超出可負荷能力，也不會在嘈音、空氣質素、通風及景觀方面造成不可接受的影響。

5. 其他用地建議

5.1 當局建議修改位於北停機坪兩幅劃作「政府、機構或社區」的發展用地(即 1D2、1D3 地盤)的高度限制，該兩幅土地將分別擬議作政府合署大樓及稅務大樓。建議方案細節撮述於圖一、圖三及附件三。

5.2 把 1D2 及 1D3 兩幅土地的建築物高度限制上調二十米後，可減少建築物地面建築範圍，從而增加地面園境綠化面積。同時，在 1D3 和 1D4 地盤之間，將引入一條 35 米的通風廊(包括 10 米行人街道)，以增加視覺的通透性、通風效果及改善行人街景。上述建議的建築物高度已考慮到地盤的限制，不會在通風、景觀及視覺方面造成影響。

5.3 當局亦擬議將位於南停機坪角的兩幅土地(即 3E1、3E2 地盤)和毗鄰部分休憩用地合併及改劃作混合用途。這項建議能配合周邊啟興道已獲批核的由貨倉用地改作住宅發展的私人重建項目，使該區的發展以住宅為主。建議方案細節撮述於圖一、圖四及附件四。

5.4 就上述 5.1 至 5.3 段的建議，當局已參考技術研究結果，確認有關發展不會引致既有交通運輸、供水、雨水排放及污水排放等基礎設施和社區設施超出可負荷能力，也不會在嘈音、空氣質素、通風及景觀方面造成不可接受的影響。

6. 法定程序

就附件一及附件三放寬發展限制的建議，土木工程拓展署將根據《城市規劃條例》提出規劃申請。就附件二及附件四涉及改變土地用途的建議，規劃署將根據《城市規劃條例》向城市規劃委員會提議更改分區計劃大綱圖。

7. 總結

歡迎議員對上述有關增加啟德發展區內發展密度的建議和研究結果提出意見。

規劃署

土木工程拓展署

產業署

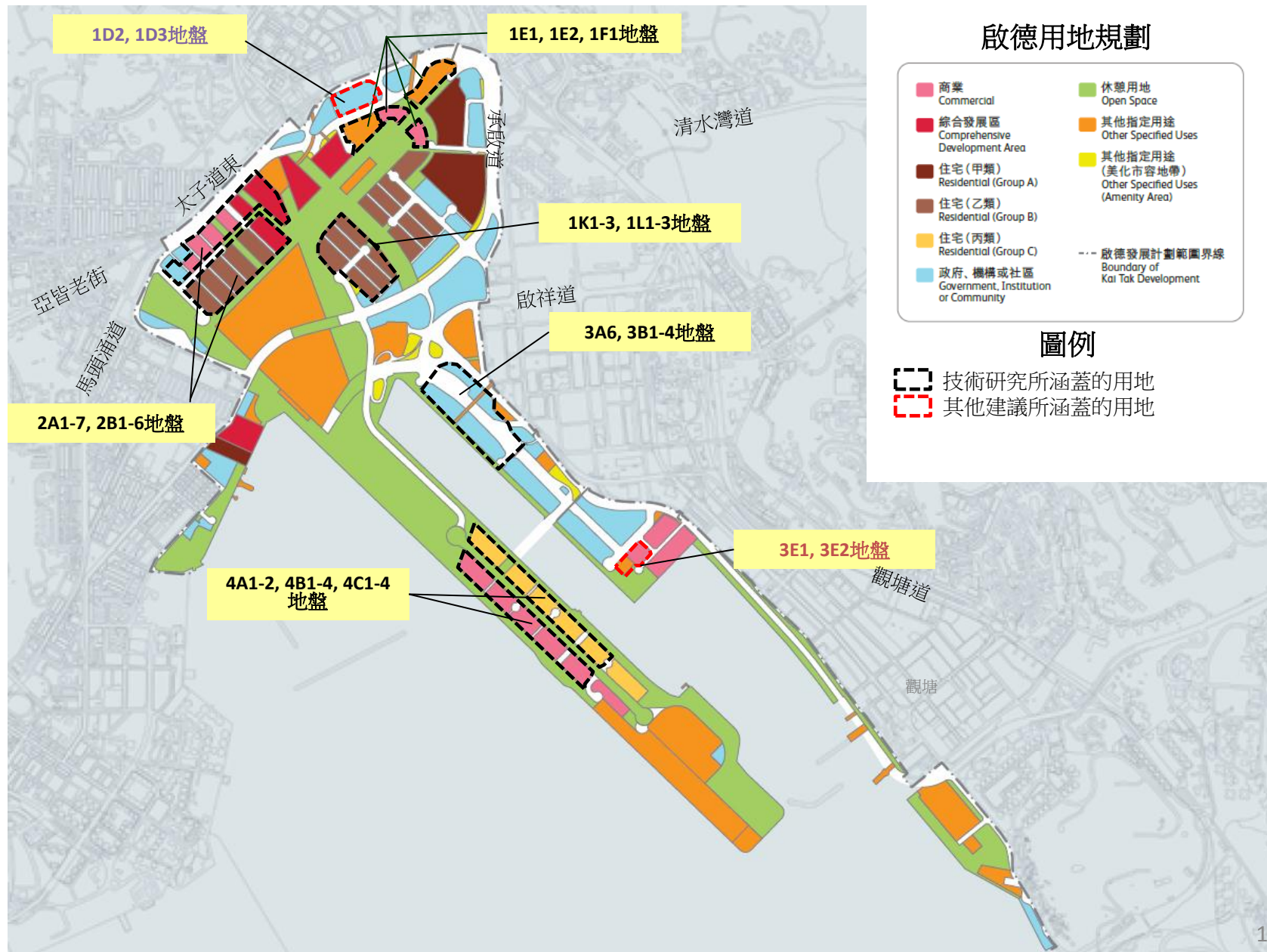
稅務局

建築署

2014 年 9 月

建議修改發展參數/土地用途的用地

圖一

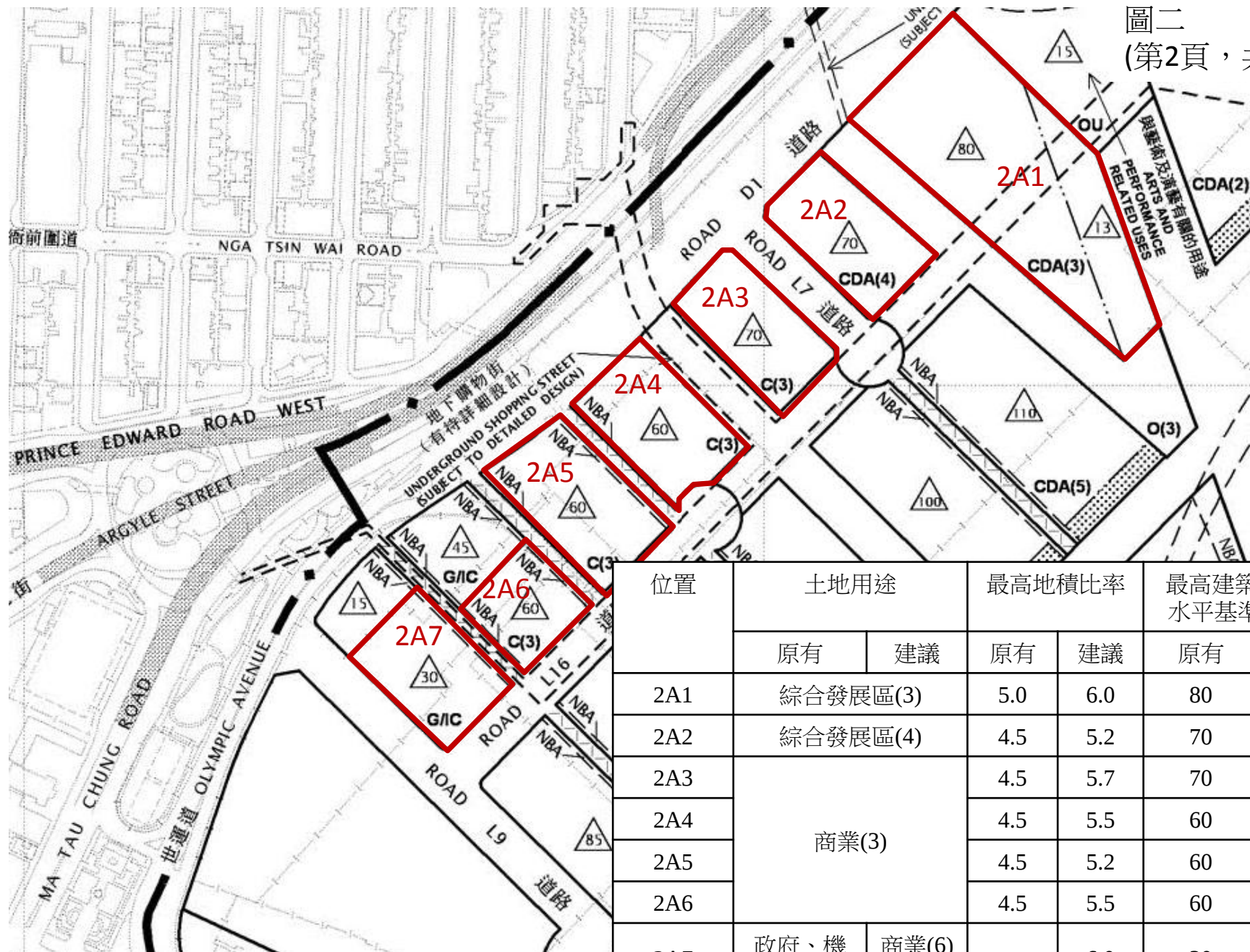


圖二
(第1頁，共6頁)



位置	土地用途	最高地積比率		最高建築物高度(主水平基準上多少米)	
		原有	建議	原有	建議
1K1	住宅 (乙類)2	4.5	5.5	110	130
1K2		4.5	5.5	110	130
1K3		4.5	5.4	110	130
1L1		4.5	5.4	100	120
1L2		4.5	5.4	100	120
1L3		3.5	4.2	50/100	50/120

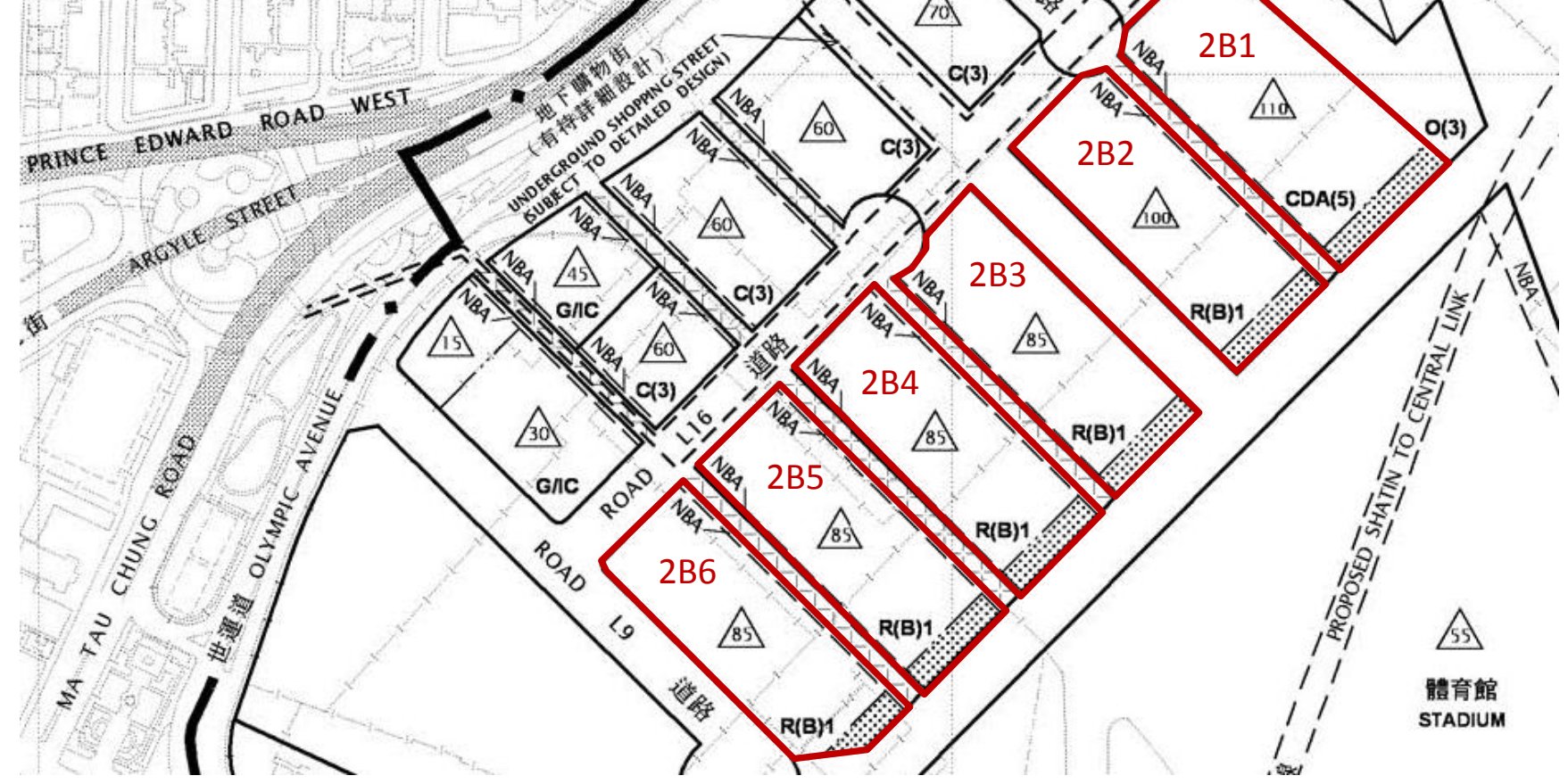
圖二
(第2頁, 共6頁)



位置	土地用途		最高地積比率		最高建築物高度 (主水平基準上多少米)	
	原有	建議	原有	建議	原有	建議
2A1	綜合發展區(3)		5.0	6.0	80	100
2A2	綜合發展區(4)		4.5	5.2	70	90
2A3	商業(3)		4.5	5.7	70	90
2A4			4.5	5.5	60	80
2A5			4.5	5.2	60	80
2A6			4.5	5.5	60	80
2A7	政府、機構或社區	商業(6)	-	6.0	30	80

位置	土地用途	最高地積比率		最高建築物高度 (主水平基準上多少米)	
		原有	建議	原有	建議
2B1	綜合發展區 (5)	5.0	6.4	110	130
2B2	住宅(乙類)1	5.0	6.1	100	120
2B3		5.0	5.7	85	105
2B4		5.0	5.9	85	105
2B5		5.0	5.7	85	105
2B6		5.0	5.7	85	105

圖二
(第3頁，共6頁)



位置	土地用途	最高地積比率		最高建築物高度(主水平基準上多少米)	
		原有	建議	原有	建議
1E1	混合用途(3)	7.0	8.2	100	120
1E2	商業(6)	6.0	7.2	100	120
1F1	混合用途(2)	7.0	8.1	125/150	145/170

圖二
(第4頁, 共6頁)



圖二
(第5頁，共6頁)

位置	土地用途	最高地積比率		最高建築物高度 (主水平基準上多少米)	
		原有	建議	原有	建議
4A1	住宅 (丙類)	3.0	3.4	65/80	80
4B1		3.0	3.7	55	65
4B2		3.0	4.5	55	75
4B3		3.0	3.9	65	75
4B4		3.0	3.7	55	65

位置	土地用途	最高地積比率		最高建築物高度 (主水平基準上多少米)	
		原有	建議	原有	建議
4A2	商業(4)	4.0	5.0	45	55
4C1		4.0	5.0	45	55
4C2		4.0	5.9	55	65
4C3		4.0	5.0	45	55
4C4		4.0	5.0	45	55

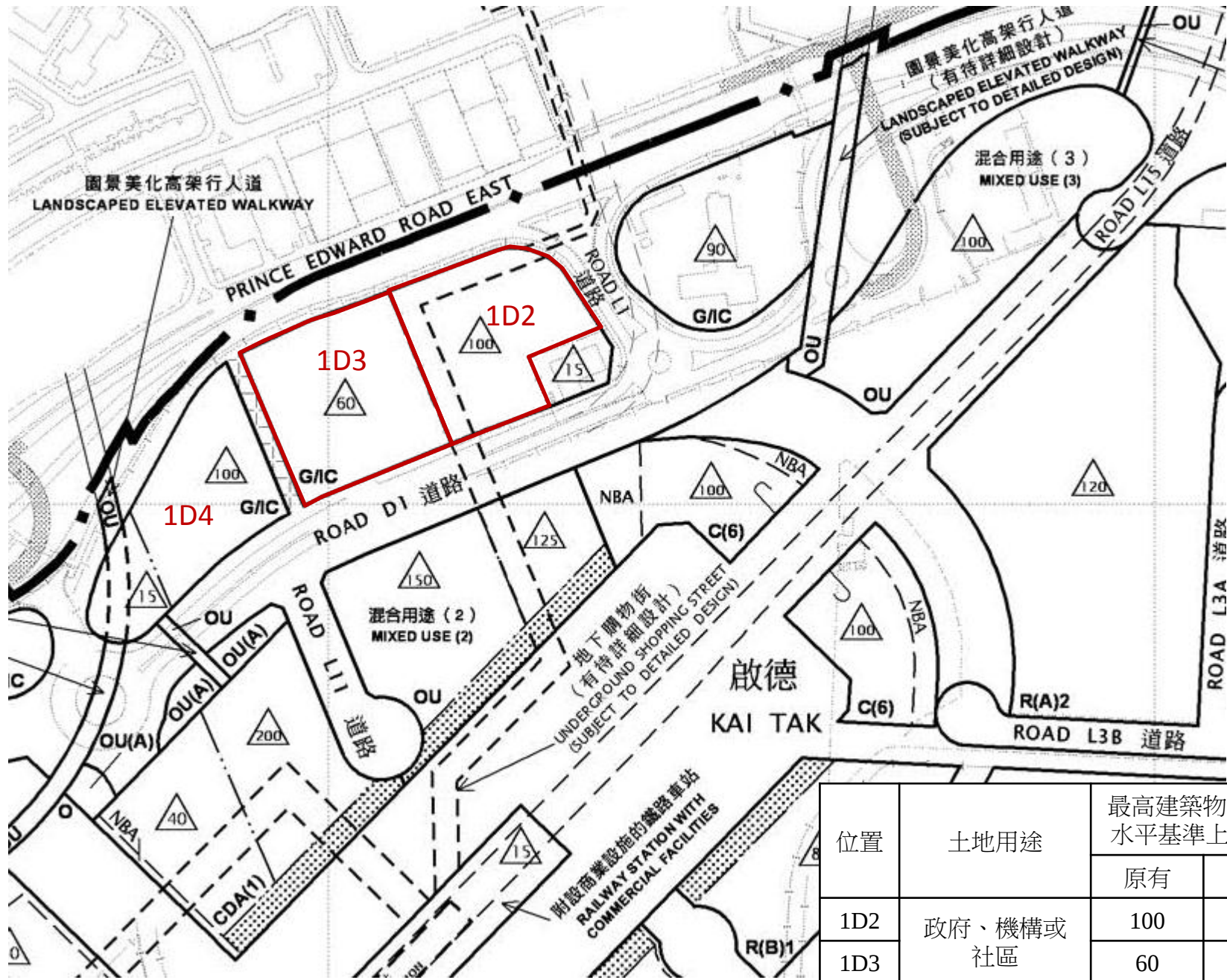


圖二
(第6頁，共6頁)



位置	土地用途		最高地積比率		最高建築物高度 (主水平基準上多少米)	
	原有	建議	原有	建議	原有	建議
3A6	政府、 機構或 社區	商業(6)	-	6.0	45	100
3B1		商業(5)	-	5.8	45	80
3B2			-	5.8	45	80
3B3			-	5.8	45	80
3B4			-	5.8	45	80

圖三



圖四

位置	土地用途		最高地積比率		最高建築物高度 (主水平基準上多少米)	
	原有	建議	原有	建議	原有	建議
3E1	商業(2)	混合用途(1)	9.5	住用: 3 非住用: 1	100	90
3E2及毗鄰土地	其他指定用途註明「煤氣檢管站」及休憩用地		-		15	60



放寬發展限制的建議

位置	土地用途	最高地積比率		最高建築物高度 (主水平基準上多少米)	
		原有	建議	原有	建議
1K1	住宅 (乙類) 2	4.5	5.5	110	130
1K2	住宅 (乙類) 2	4.5	5.5	110	130
1K3	住宅 (乙類) 2	4.5	5.4	110	130
1L1	住宅 (乙類) 2	4.5	5.4	100	120
1L2	住宅 (乙類) 2	4.5	5.4	100	120
1L3	住宅 (乙類) 2	3.5	4.2	50/100	50/120
2A1	綜合發展區(3)	5	6.0	80	100
2A2	綜合發展區(4)	4.5	5.2	70	90
2A3	商業(3)	4.5	5.7	70	90
2A4	商業(3)	4.5	5.5	60	80
2A5	商業(3)	4.5	5.2	60	80
2A6	商業(3)	4.5	5.5	60	80
2B1	綜合發展區(5)	5	6.4	110	130
2B2	住宅 (乙類) 1	5	6.1	100	120
2B3	住宅 (乙類) 1	5	5.7	85	105
2B4	住宅 (乙類) 1	5	5.9	85	105
2B5	住宅 (乙類) 1	5	5.7	85	105
2B6	住宅 (乙類) 1	5	5.7	85	105
4A1	住宅 (丙類)	3	3.4	65/80	80
4B1	住宅 (丙類)	3	3.7	55	65
4B2	住宅 (丙類)	3	4.5	55	75
4B3	住宅 (丙類)	3	3.9	65	75
4B4	住宅 (丙類)	3	3.7	55	65
4A2	商業(4)	4	5.0	45	55
4C1	商業(4)	4	5.0	45	55
4C2	商業(4)	4	5.9	55	65
4C3	商業(4)	4	5.0	45	55
4C4	商業(4)	4	5.0	45	55
1E1	混合用途(3)	7	8.2	100	120
1F1	混合用途(2)	7	8.1	125/150	145/170
1E2	商業(6)	6	7.2	100	120

改變土地用途和放寬發展限制的建議

位置	土地用途		最高地積比率	最高建築物高度 (主水平基準上多少米)	
	原有	建議	建議	原有	建議
2A7	政府、機構或 社區	C(6)	6.0	30	80
3A6			6.0	45	100
3B1		C(5)	5.8	45	80
3B2			5.8	45	80
3B3			5.8	45	80
3B4			5.8	45	80

其他放寬發展限制的建議

位置	土地用途	最高建築物高度 (主水平基準上多少米)	
		原有	建議
1D2	政府、機構或社區	100	120
1D3	政府、機構或社區	60	80

其他改變土地用途和放寬發展限制的建議

位置	土地用途		最高地積比率		最高建築物高度 (主水平基準上多少米)	
	原有	建議	原有	建議	原有	建議
3E1	商業(2)	混合用途 (1)	9.5	住用: 3 非住用: 1	100	90
3E2 及毗鄰土地	其他指定用途 註明「煤氣檢 管站」及休憩 用地		-		15	60