資料文件

觀塘區議會屬下
交通及運輸委員會文件第 28/2016 號
（第六次會議：29.9.2016）

九龍規劃區第 17 區
九龍灣發展大綱草圖編號D/K17/1N

1. 目的

1.1 本文件旨在向議員簡介最新的《九龍灣發展大綱草圖編號 D/K17/1N》及其說明書（**附錄一**及**二**）的內容。

2. 背景

2.1 發展大綱圖是地區性的部門圖則，在發展時為政府部門及公眾提供指引。一般較法定分區計劃大綱圖顯示更詳細的土地用途地帶，以及基礎設施如道路、行人天橋和公用設施專用範圍等。發展大綱圖會定期更新，以確保圖上顯示最新的土地用途資訊。

2.2 現時涵蓋九龍灣區（下稱「該區」）的《九龍灣發展大綱草圖編號 D/K17/1K》於 2002 年 7 月 2 日傳閱予相關政府部門，該圖主要收納了當時的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖》的相關修訂，主要包括把該區的「工業」用途地帶改劃為「商貿」用途地帶，以及加入土地用途地帶界線／建築界線後移，以配合運輸署為應付上述改劃土地用途所帶來的交通需求增長而提出的擴闊道路建議。

2.3 九龍灣商貿區正轉型成為香港的第二個核心商業區的一部分，該區的行人流量正逐漸增多。為提升步行環境，起動九龍東辦事處進行了「九龍灣商貿區行人環境改善可行性研究」（下稱「九龍灣商貿區行人研究」），並在三個階段的公眾參與期間分別於 2013 年 5 月 7 日、2013 年 11 月

28 日及 2014 年 6 月 5 日，就九龍灣商貿區行人研究諮詢觀塘區議會及屬下交通及運輸委員會。在第三階段公眾參與中介紹的中至長期行人連接網絡建議，獲得議員的廣泛支持。九龍灣商貿區行人研究現已完成，一些先前由議員提出的可行建議更已收納在最後方案之中。

2.4 發展大綱草圖現已更新，以適當地納入最近完成的九龍灣商貿區行人研究的建議，以及反映該區最新／已規劃的發展，包括在分區計劃大綱圖上的最新法定要求。在徵詢相關政府部門的意見後，發展大綱草圖及其說明書已進一步修訂並重新編號為 D/K17/1N（下稱「圖則」），主要修訂項目可參閱圖則（**附錄一**）附連的主要修訂項目表。

3. 規劃意向及城市設計框架

3.1 圖則主要供政府部門，在顧及交通、城市設計及景觀限制和要求的情況下，為該區日後發展或重建提供指引；促進九龍灣商貿區轉型作一般商業用途及商業發展；以及加強九龍灣商貿區與毗連的觀塘商貿區及啟德發展區的整合，藉以把九龍東發展為香港第二個核心商業區。

3.2 在過往十多年，該區的主要改變是舊有的九龍灣工業區逐漸轉型為九龍灣商貿區。在整個發展／重建過程中，該區的規劃及城市設計框架也隨之而逐步成形，以配合不斷轉變的發展需求和社區期望。圖則所採納的主要特色，包括透過規定建築物高度、建築物間距及建築界線後移，以保存山脊線和締造鮮明的城市景致、加強空氣流通，以及改善區內／外的行人連繫。

3.3 該區的中部和南部為九龍灣商貿區，主要位於偉業街以西及啟祥道以南。該區的北部和東部主要為住宅發展，包括啟禮道／啟樂街以北的啟業邨、啟泰苑及麗晶花園，而偉業街以東的德福花園，則是一個在香港鐵路車廠上蓋的商業／住宅發展。政府、機構或社區用途散布在該區四周，

主要建築羣位於大業街兩旁。詳細的土地用途地帶建議在說明書（**附錄二**）的第 6 節中闡述。

4. 行人設施

4.1 該區的行人網絡規劃完善，結合了區內道路網絡及公共交通設施，為區內各部分提供安全便捷的連繫。主要道路兩旁闢設合適闊度並附連市容美化地帶的行人路。圖則上已納入土地用途地帶界線／建築界線後移範圍，以提升行人流通。在適當位置已興建及規劃行人天橋／行人隧道。

4.2 圖則已適當地納入在九龍灣商貿區行人研究中制訂的中至長期行人連接網絡改善方案及其他建議，包括高架行人連接和地面連接系統等。起動九龍東辦事處所建議的整體行人連接網絡可參閱說明書（**附錄二**）的**附件 1**。

5. 徵詢意見

5.1 歡迎各委員對上文有關發展大綱草圖的內容提出意見並予以支持。

附錄

附錄一 《九龍灣發展大綱草圖編號 D/K17/1N》（縮小至 A2 尺寸）附連主要修訂項目的中文譯本

附錄二 《九龍灣發展大綱草圖編號 D/K17/1N》說明書

規劃署九龍規劃處
2016 年 9 月

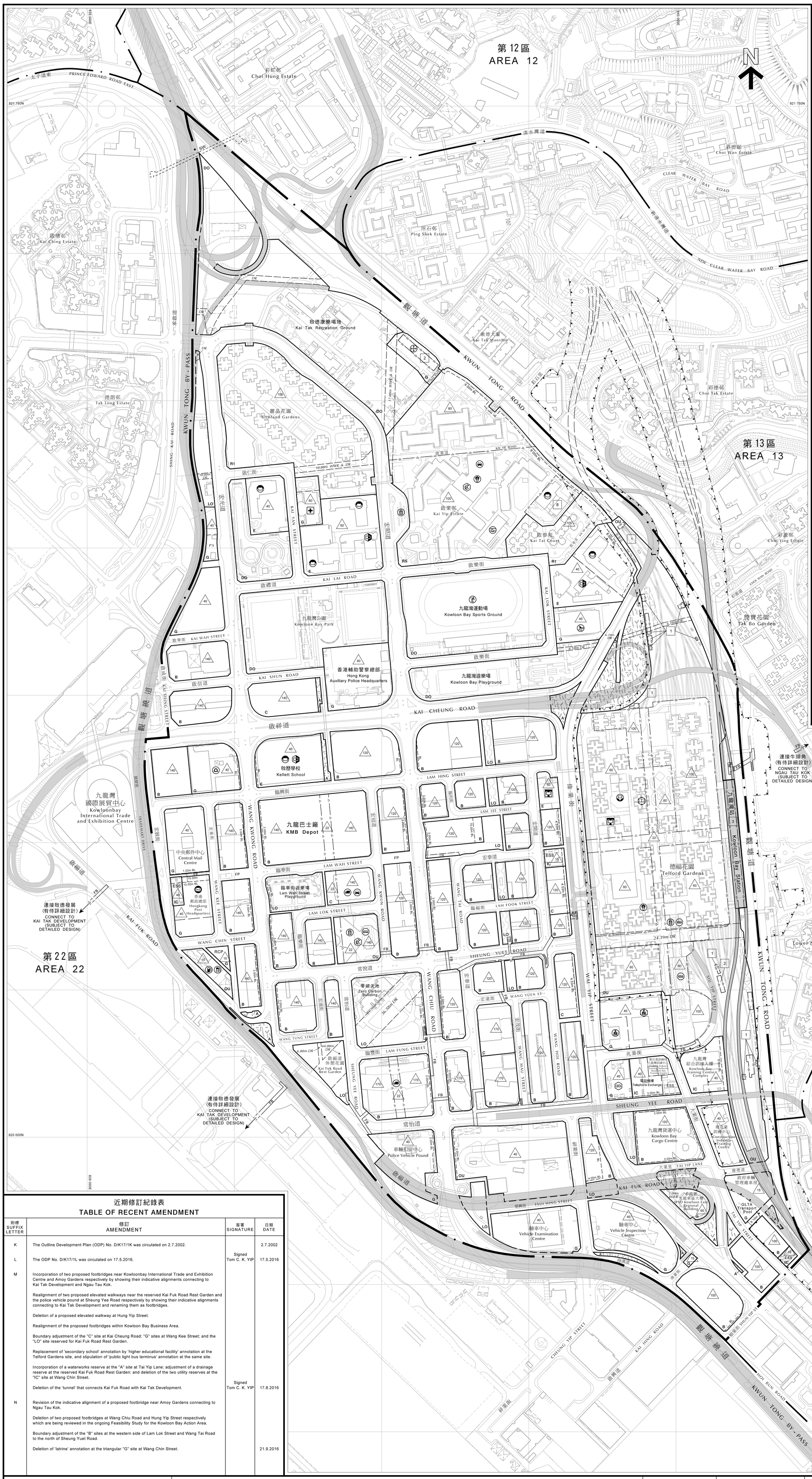


圖 例 NOTATION

- 分區警署 DIVISIONAL POLICE STATION
- 警署 POLICE STATION
- 分區消防局 SUB-DIVISIONAL FIRE STATION
- 救護站 AMBULANCE DEPOT
- 郵政局 POST OFFICE
- 街市 MARKET
- 圖書館 LIBRARY
- 社區會堂 COMMUNITY HALL
- 高等教育設施 HIGHER EDUCATIONAL FACILITY
- 中學 SECONDARY SCHOOL
- 小學 PRIMARY SCHOOL
- 幼稚園 KINDERGARTEN
- 分科診療所 POLYCLINIC
- 體育場地 SPORTS GROUND
- 室內康樂中心 INDOOR RECREATION CENTRE
- 商業中心 COMMERCIAL CENTRE
- 停車場 CAR PARK
- 貨車停車場 LORRY PARK
- 巴士總站 BUS TERMINUS
- 公共小型巴士總站 PUBLIC LIGHT BUS TERMINUS
- 加油站 PETROL FILLING STATION
- 加氣站 LIQUEFIED PETROLEUM GAS FILLING STATION
- 具歷史/考古研究價值地點 SITE OF HISTORICAL / ARCHAEOLOGICAL INTEREST
- BL 建築界線 BUILDING LINE
- RCP 垃圾收集站 REFUSE COLLECTION POINT
- PS 抽水站 PUMPING STATION
- ESS 電力支站 ELECTRICITY SUBSTATION
- DR 排水專用範圍 DRAINAGE RESERVE
- WWR 水務專用範圍 WATERWORKS RESERVE
- FB 行人天橋 FOOTBRIDGE
- FP 行人路 FOOTPATH
- SW 行人隧道 SUBWAY
- 規劃範圍界線 PLANNING SCHEME BOUNDARY
- 規劃區界線 PLANNING AREA BOUNDARY
- 地盤界線 SITE BOUNDARY
- 建築物高度管制區界線 BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY
- 高架道路 ELEVATED ROAD
- 車站 STATION 鐵路及車站(高架) RAILWAY AND STATION (Elevated)
- 鐵路保護界線 RAILWAY PROTECTION BOUNDARY
- 170 最高建築物高度(在主水平基準上若干米) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (in m above PD)
- 8 最高建築物層數 MAXIMUM BUILDING HEIGHT IN STOREYS

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

地帶 ZONES		大約面積及百分率 APP. AREA & % 公頃 HECTARES	百分率 %
C	商業 COMMERCIAL	2.32	1.68
B	商貿 BUSINESS	21.26	15.36
RS	公共屋宇 SPECIAL RESIDENTIAL	6.80	4.91
R1	住宅發展密度第1區 RESIDENTIAL - ZONE 1	5.62	4.06
G	政府 GOVERNMENT	10.73	7.75
IC	機構或社區 INSTITUTION OR COMMUNITY	1.85	1.34
E	教育 EDUCATION	4.76	3.44
DO	地區休憩用地 DISTRICT OPEN SPACE	15.72	11.36
LO	鄰舍休憩用地 LOCAL OPEN SPACE	4.64	3.35
A	美化市容 AMENITY	2.08	1.50
OU	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES	20.30	14.67
	道路等 ROAD, ETC	42.32	30.58
	規劃範圍總面積 TOTAL PLANNING SCHEME AREA	138.40	100.00

註 釋 NOTES

1. 本圖上所顯示的地帶規定是不具法律效力的。不過，當政府藉進行契約修訂和出售政府土地等土地交易而可決定土地用途時，通常會按照圖上所示的地帶指定用途。如有關地帶規定的用途與現有契約條件所批准的用途相矛盾，則本圖所示的地帶規定只可視為政府所鼓勵的發展和重建的指引。
   The zoning shown on the face of this plan has no statutory effect. It will, however, generally be followed in land transactions where Government is in a position to determine the user of land, by way of lease modifications or sales of Government land. Where this zoning conflicts with the uses permitted under existing lease conditions, then the zoning on the plan cannot be used other than as a guide to the development or redevelopment which Government wishes to encourage.
2. 所有道路路線及交匯處、行人天橋及行人隧道，以及各類土地用途地帶界線，有待詳細設計後方可作實。
   All road alignments and junctions, footbridges and subways, and boundaries between zones are subject to detailed design.

近期修訂紀錄表
TABLE OF RECENT AMENDMENT

附標 SUFFIX LETTER	修訂 AMENDMENT	簽署 SIGNATURE	日期 DATE
K	The Outline Development Plan (ODP) No. D/K17/1K was circulated on 2.7.2002.		2.7.2002
L	The ODP No. D/K17/1L was circulated on 17.5.2016.	Signed Tom C. K. YIP	17.5.2016
M	Incorporation of two proposed footbridges near Kowloonbay International Trade and Exhibition Centre and Amoy Gardens respectively by showing their indicative alignments connecting to Kai Tak Development and Ngau Tau Kok. Realignment of two proposed elevated walkways near the reserved Kai Fuk Road Rest Garden and the police vehicle pound at Sheung Yee Road respectively by showing their indicative alignments connecting to Kai Tak Development and renaming them as footbridges. Deletion of a proposed elevated walkway at Hung Yip Street. Realignment of the proposed footbridges within Kowloon Bay Business Area. Boundary adjustment of the "C" site at Kai Cheung Road; "G" sites at Wang Kee Street; and the "LO" site reserved for Kai Fuk Road Rest Garden. Replacement of 'secondary school' annotation by 'higher educational facility' annotation at the Telford Gardens site, and stipulation of 'public light bus terminus' annotation at the same site. Incorporation of a waterworks reserve at the "A" site at Tai Yip Lane; adjustment of a drainage reserve at the reserved Kai Fuk Road Rest Garden; and deletion of the two utility reserves at the "IC" site at Wang Chin Street.		
	Deletion of the 'tunnel' that connects Kai Fuk Road with Kai Tak Development.	Signed Tom C. K. YIP	17.8.2016
N	Revision of the indicative alignment of a proposed footbridge near Amoy Gardens connecting to Ngau Tau Kok. Deletion of two proposed footbridges at Wang Chiu Road and Hung Yip Street respectively which are being reviewed in the ongoing Feasibility Study for the Kowloon Bay Action Area. Boundary adjustment of the "B" sites at the western side of Lam Lok Street and Wang Tai Road to the north of Sheung Yuet Road. Deletion of 'latrine' annotation at the triangular "G" site at Wang Chin Street.		21.9.2016

規劃及土地發展委員會於 年 月 日核准
APPROVED BY COMMITTEE ON PLANNING AND LAND DEVELOPMENT ON

採納 ADOPTED

發展局局長
SECRETARY FOR DEVELOPMENT

日期 DATE

九龍規劃區第17區 - 九龍灣發展大綱圖
KOWLOON PLANNING AREA No.17 - KOWLOON BAY OUTLINE DEVELOPMENT PLAN

SCALE 1 : 2 500 比例尺

米 METRES 50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 METRES 米

程序 ACTION	簽署 SIGNATURE	日期 DATE
批准呈遞 SUBMISSION AUTHORIZED	助理署長 / 都會區 AD/M	
批准傳閱 CIRCULATION AUTHORIZED	Signed 規劃專員 DPO	2.7.2002
擬備 PREPARED	Signed ~~高級城市規劃師~~/城市規劃師 ~~STP~~/TP	2.7.2002

檔號 REFERENCE	
檔案編號 FILE No.	K-17/02
首次傳閱日期 DATE OF FIRST CIRCULATION	1.7.1985
最近傳閱日期 DATE OF LATEST CIRCULATION	21.9.2016

規劃署 九龍規劃處
KOWLOON DISTRICT PLANNING OFFICE
PLANNING DEPARTMENT

圖則編號 PLAN No. D/K17/1N

近期修訂列表			
後綴字母	修訂	簽署	日期
K	發展大綱圖編號 D/K17/1K 於二零零二年七月二日傳閱。		2.7.2002
L	發展大綱圖編號 D/K17/1L 於二零一六年五月十七日傳閱。		17.5.2016
M	加入兩條分別鄰近九龍灣國際展貿中心及淘大花園的擬建行人天橋，以指示性的走線連接啟德發展區及牛頭角。 重訂兩條分別鄰近預留中啟福道休憩花園及位於常怡道的警察車輛扣留中心的擬建高架行人道走線，以指示性的走線連接啟德發展區，並改名為行人天橋。 刪除一條位於鴻業街的擬建高架行人道。 重訂多條於九龍灣商貿區內的擬建行人天橋走線。 調整位於啟祥道的「商業」用地、宏基街的「政府」用地和預留作啟福道休憩花園的「鄰舍休憩用地」邊界。 在德福花園的用地上的『中學』註解由『高等教育設施』註解取代，並在同一用地上加入『公共小型巴士總站』註解。 加入一個位於大業里的「美化市容地帶」用地上的水務專用範圍；調整一個在預留中啟福道休憩花園上的排水專用範圍；以及刪除兩條位於宏展街的「機構或社區」用地上的公用設施專用範圍。 刪除連接啟福道至啟德發展區的『隧道』。		17.8.2016
N	修訂一條鄰近淘大花園的擬建行人天橋，連接牛頭角的指示性走線。 刪除兩條分別位於宏照道及鴻業街的擬建行人天橋，由正進行的九龍灣行動區可行性研究覆檢。 調整位於臨樂街及宏泰道西面（常悅道以北）的「商貿」用地邊界。 刪除位於宏展街的三角形「政府」用地上的『廁所』註解。		21.9.2016

九龍規劃區第 17 區
九龍灣發展大綱圖編號D/K17/1M

目錄

頁次

1. 背景 1

2. 擬備圖則的目的及權力依據 1

3. 規劃區 2

4. 人口 3

5. 規劃及城市設計框架 3

6. 土地用途地帶 5

7. 交通 10

8. 文化遺產 13

9. 公用設施 14

10. 規劃的實施 14

圖 1 規劃區的位置圖

附件 1 九龍灣商貿區內已規劃的行人連接

附件 2 規劃區內休憩用地及主要政府、機構或社區設施的規定和供應附表

說明書

九龍規劃區第 17 區
九龍灣發展大綱圖編號 D/K17/1M

1. 背景

1.1 九龍灣區為《發展大綱圖編號 LK 17/3D》及《發展大綱圖編號 LK 17/6C》所涵蓋，分別於一九七四年九月十八日及一九八零年十月七日獲當時的工務司所採納。自此，兩份發展大綱圖已數度作出修訂。其後，兩份獲採納的圖則編號 LK 17/3R 及 LK 17/6C 於一九八四年八月一日合併及重新編號為 D/K17/1A。

1.2 鑑於情況有所改變，自一九八六年至二零零二年間，發展大綱圖曾作出十次修訂及繼而供各相關政府部門傳閱。最新的發展大綱圖編號 D/K17/1K 於二零零二年七月二日傳閱。

1.3 為配合規劃區(下稱「該區」)內最新／已規劃的發展，及考慮到「九龍灣商貿區行人環境改善可行性研究」的結果和建議，當局擬備了更新的發展大綱圖，並重新編號為 D/K17/1L，及在二零一六年五月十七日傳閱。為回應部門的意見和建議，發展大綱草圖編號 D/K17/1M(下稱「圖則」) 已納入進一步的修訂。

2. 擬備圖則的目的及權力依據

2.1 圖則旨在整體顯示該區內現有／擬議的土地用途模式及所提供的主要基礎設施，以供政府部門就日後的發展及重建作為指引。圖則亦可作依據，以供評估該區各項設施及服務的需求及供應量，俾能按照《香港規劃標準與準則》，提供一個有足夠商業、社會／社區及康樂設施的綜合建設環境。

2.2 擬備圖則的主要目的包括：

(a) 在顧及交通、城市設計及景觀限制和要求的情況下，為該區日後發展或重建提供指引；

(b) 促進九龍灣商貿區轉型作一般商貿用途及商業發展；及

(c) 加強九龍灣商貿區與毗連的觀塘商貿區及啟德發展區的整合，藉以把九龍東發展為香港的第二個核心商業區。

2.3 該區所有發展和重建均須符合相關法定圖則(即牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)的法定要求。圖則雖沒有法定效力，但政府在土地交易和撥地時，一般會遵照擬議的土地用途地帶，藉售賣政府土地或租契修訂的途徑來控制土地用途。如圖則上的土地用途地帶與現有批租條件所准許的用途有所抵觸，則此用途地帶只可為政府所鼓勵的重建用途提供指引。如有需要，圖則會再作修訂。

3. <u>規劃區</u>

3.1 圖則覆蓋的面積約為 138.4 公頃，主要為平坦的填海土地。其北面和東面以觀塘道為界，西面為觀塘繞道，南面為順業街。該區坐落在觀塘區西北部(圖1)。

3.2 該區的中部和南部，即主要位於偉業街以西及啟祥道以南、連同啟信道及大業街一帶的九龍灣商貿區，正由工業轉型為商貿／商業用途。在九龍灣商貿區當中，有大量高級商業／辦公室大樓在過去十年落成。

3.3 該區的東部和北部主要為住宅發展。啟禮道／啟樂街以北為三個公共房屋發展項目，包括啟業邨(公共出租房屋(下稱「公屋」))、啟泰苑(居者有其屋計劃(下稱「居屋」))及麗晶花園(私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建居屋」))。位於該區東面界線、毗連偉業街的德福花園，是一個在香港鐵路(下稱「港鐵」)車廠上蓋的商業／住宅發展。

3.4 政府、機構或社區用途散布在該區四周，主要建築羣位於大業街兩旁。主要的政府、機構或社區設施包括學校、健康中心、體育館、輔助警察隊總部、警署、消防局、救護站、驗車中心、車輛扣留中心、中央郵件中心、職業訓練中心、變電站及電話機樓。

4. 人口

4.1 根據二零一一年香港人口普查，該區現有人口約為 41 100 人。德福花園的人口佔該區現有總人口約 33%，而啟業邨、啟泰苑及麗晶花園則住有該區約 66%的人口。

5. 規劃及城市設計框架

5.1 在過去十年，該區的主要改變是舊有的九龍灣工業區轉型為一個商貿區，即九龍灣商貿區。在整個發展／重建過程中，該區的規劃及城市設計框架也隨之而逐步成形，以配合不斷轉變的發展需求和社區期望。圖則所採納的主要特色在下文闡述。

5.2 **保存山脊線和締造鮮明的城市景致**

5.2.1 該區位於鰂魚涌公園瞭望點及部分位於香港會議展覽中心新翼瞭望點的視線範圍內。為保存獅子山、慈雲山和飛鵝山山脊線的景觀，各個土地用途地帶設有主水平基上 15 米、40 米、60 米、100 米、120 米、140 米及 170 米的建築物高度級別。

5.2.2 九龍灣商貿區的「商業」和「商貿」用地設有主水平基準上 100 米、120 米、140 米和 170 米四個高度級別，以確保從鰂魚涌公園瞭望點眺望九龍山脊線的景觀至少有百分之二十空間不受建築物遮擋，並容許在沙田坳的鞍狀山脊位置營造點綴效果。而從香港會議展覽中心新翼瞭望點眺望飛鵝山的獨特山巒背景亦得以保存。

5.2.3 上述高度限制可有助締造出鮮明的城市景致、凸顯九龍灣商貿區南部以高層大廈作為商貿樞紐、加強觀塘繞道兩旁地區及啟德的商貿形象，以及避免與毗鄰德福花園造成強烈的高度對比，同時擴闊牛頭角內陸地區望向維多利亞港的視野。樓宇高度由九龍灣商貿區高層大廈商業群的主水平基準上 170 米，向其邊緣的中層住宅發展(包括受主水平基準上 60 米、80 米和 100 米的高度級別限制的啟業邨、啟泰苑、麗晶花園及德福花園漸次下降。

5.2.4 在九龍灣商貿區內，政府、機構或社區發展用地的建築物高度限制為主水平基準上 15 米、40 米和 60 米，為高層和高密度的環境提供視覺調劑、令建築物高低有致、避免對附近住宅發展的景觀構成重大負面影響，以及確保不阻擋從內陸地區望向海港的景觀。

5.3 加強空氣流通

5.3.1 當局已進行空氣流通專家評估，藉以評定區內及牛頭角現有風環境和各發展用地的擬議建築物高度可能對行人風環境所造成的影響。

5.3.2 根據空氣流通評估的結果，該區及牛頭角的盛行風是東北風、東風和東南風，而夏季的盛行風以東風、東南風、南風和西南風為主。就九龍灣商貿區而言，啟祥道、宏泰道／臨華街和常悅道是該區主要的東西向通風廊。該區的主要南北向通風廊包括宏光道、宏照道、宏泰道、宏開道、偉業街和由北面啟祥道伸延至南面宏遠街的一列長形休憩用地。

5.3.3 沿主要道路的主要通風廊和現有露天地區及低層政府、機構或社區發展的通風範圍會予保存，以容許氣流滲入。為改善該區的空氣流通和促進海風滲進規劃作中層至高層發展的九龍灣商貿區，圖則已根據空氣流通評估的建議，劃設沿宏光道、宏照道、宏茂街及順業街的後移，以及在一些作商業、商貿和政府、機構或社區發展的用地提供建築物間距。

5.4 改善連繫

5.4.1 在二零一一年至二零一二年度，政府宣布「起動九龍東」的措施，採取具前瞻性、相互協調和綜合的方式，把九龍東(包括九龍灣商貿區、觀塘商貿區及啟德發展區)轉型為香港的第二個核心商業區，以促進經濟持續發展。作為「起動九龍東」措施的一部分，起動九龍東辦事處進行了「九龍灣商貿區行人環境改善可行性研究」，以制訂全面

的行人道網絡，加強九龍灣的行人連接。有關建議涵蓋改善行人連接網絡和設施，包括建議興建分層及地面行人連接，以加強區內由九龍灣港鐵站往九龍灣商貿區及區外前往啟德發展區及海旁的連繫。為締造九龍灣商貿區的優質行人環境，當局制定了相關的城市規劃和設計初步指引，包括建議改善街景和把建築物後移，以供設置美化市容地帶、綠化走廊及擴闊行人路等。

5.5 分區計劃大綱圖上為保存山脊線或改善城市景致及為加強空氣流通／行人環境而訂明的建築物高度限制、建築物後移及建築物間距；以及「九龍灣商貿區行人環境改善可行性研究」所建議，並已獲規劃及土地發展委員會認可的行人連接方案，均已在適當情況下納入圖則。**附件 1** 顯示獲確認的行人連接。

6. 土地用途地帶

6.1 商業：總面積 2.32 公頃

6.1.1 共有五塊用地預留作提供如銀行、辦公室、酒樓餐廳、快餐店和零售商店等商業設施，為住宅及商業發展提供服務。所有「商業」用地，即宏開道的德福大廈及其士商業中心、臨樂街的南豐商業中心、宏遠街的一號九龍，以及啟祥道的高銀金融國際中心均已發展。南豐商業中心設有一個多層公眾私家車及貨車停車場。

6.1.2 此地帶內的新發展或現有建築物的重建，最高地積比率不得超過 12.0 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)不得超過圖則上所指定的限制，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。在臨樂街的「商業」用地內劃作建築物間距的一塊 16 米闊的狹長土地上，任何建築物的最高建築物高度不得超過主水平基準上 22 米。此外，圖則上已納入地帶界線／建築界線後移，以供擴闊行人路及美化市容之用。

6.2 商貿－總面積 21.26 公頃

6.2.1 在九龍灣商貿區內指定作商貿用途的用地上，現有工業和工業－辦公室樓宇(下稱「工辦樓宇」)的用途可更具彈性。此地帶並容許新發展的樓宇可同時作商業和非污染工業用途。

6.2.2 此地帶的規劃意向，主要是進行一般就業用途。非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工辦樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。要淘汰所有污染性和危險性的現有工業用途，不可能一蹴而就，故此，在整個地帶改作非污染商貿用途之前，實有需要確保同一樓宇及現有工業區內的用途得以相容。在此劃定的土地用途地帶內的發展，須參考相關的城市規劃委員會規劃指引。

6.2.3 此地帶內的新發展或現有建築物的重建，最高地積比率不得超過 12.0 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)不得超過圖則上所指定的限制，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。在臨興街及臨豐街兩塊「商貿」用地內劃作建築物間距的兩塊均為 15 米闊的狹長土地上，任何建築物的最高建築物高度不得超過主水平基準上 22 米。此外，圖則上已納入地帶界線／建築界線後移，以供空氣流通、擴闊行人路及美化市容之用。

6.3 公共屋宇：總面積 6.80 公頃

6.3.1 現有公屋發展啟業邨是在此地帶內的唯一用地。該屋邨住有約 9 644 人，總密度約為每公頃 1 408 人，在商業、社區、社會福利和康樂設施方面自給自足。

6.3.2 此地帶內的新發展或現有建築物的重建，最高地積比率，就整幢為住用建築物而言不得超過 7.5 倍，就非住用建築物或住用與非住用各佔部分的建築物而言不得超過 9.0 倍

(住用部分為 7.5 倍)，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)不得超過圖則上所指定的限制，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

6.4 **住宅發展密度第一區：總面積 5.62 公頃**

6.4.1 該區的「住宅發展密度第一區」用地包括現有私人參建居屋發展麗晶花園及居屋發展啟泰苑，兩個屋苑分別住有約 15 936 人和 1 787 人，總密度分別約為每公頃 3 541 人及 1 670 人。

6.4.2 此地帶內的新發展或現有建築物的重建，最高地積比率就整幢為住用建築物而言不得超過 7.5 倍，就非住用建築物或住用與非住用各佔部分的建築物而言不得超過 9.0 倍(住宅部分為 7.5 倍)，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)不得超過圖則上所指定的限制，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

6.5 **政府：總面積 10.73 公頃**

6.5.1 現有「政府」用地包括位於宏光道的抽水站、啟仁街的健康中心、啟樂街的體育館、宏照道的香港輔助警察隊總部、臨興街的消防局、宏基街的香港郵政中央郵件中心、常怡道的臨時警察車輛扣留中心、翠興街及祥業街的兩個驗車中心、兆業街的香港警務處東九龍行動基地、分區警署和救護站、大業里的水務署九龍東區大樓，以及康德道的政府物流服務署訓練及駕駛考試中心。此外，啟業邨以北毗連觀塘道的一級歷史建築(即前皇家空軍基地(啟德)總部大樓)現由明愛向晴軒所使用。

6.5.2 在啟華街的「政府」用地擬設一所宗教機構。在宏基街南面「政府」用地的北面部分預留作重置香港郵政總部。宏展街一塊三角形的空地預留作垃圾收集站。現階段未有指定用途的其他「政府」用地包括位於宏光道現有抽水站以北的用地、宏基街南面用地的南面部分，以及鴻業街的用地，上述用地現

時均作臨時用途。

6.5.3 此地帶內的新發展或現有建築物的重建，最高建築物高度(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)不得超過圖則上所指定的限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。此外，圖則上已納入地帶界線／建築界線後移，以供空氣流通、擴闊行人路和美化市容之用。

6.6 **機構或社區：總面積 1.85 公頃**

6.6.1 現有「機構或社區」用地包括位於大業街的三間職業訓練中心、宏展街、宏開道及大業街的四個電力支站，以及兆業街的電話機樓。

6.6.2 新發展或現有建築物的重建，最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)不得超過圖則上所指定的限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。此外，圖則上已納入地帶界線／建築界線後移，以供空氣流通、擴闊行人路和美化市容之用。

6.7 **教育：總面積 4.76 公頃**

6.7.1 現有「教育」用地包括位於啟泰苑及麗晶花園以南的兩間中學及四間小學。在這個地帶內的還有位於啟祥道提供中學和小學課程的國際學校(即啟歷學校)，以及臨興街的專上教育設施(即香港大學附屬學院(九龍東分校))。

6.7.2 此地帶內的新發展或現有建築物的重建，最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)不得超過圖則上所指定的限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。此外，圖則上已納入地帶界線／建築界線後移，以供空氣流通、擴闊行人路和美化市容之用。

6.8 **地區休憩用地：總面積 15.72 公頃**

6.8.1 九龍灣運動場、九龍灣公園及九龍灣遊樂場為該區已發展的地區休憩設施。該區已預留了位於宏照道麗晶花園以北的一塊用地。

6.9 **鄰舍休憩用地：總面積 4.64 公頃**

6.9.1 該區的主要公共及私人住宅發展均經綜合規劃，已供應足夠的鄰舍休憩設施，因此該區的「鄰舍休憩用地」主要是為服務商貿／工業用途員工而劃設。已發展的「鄰舍休憩用地」包括臨華街遊樂場、位於常悅道的零碳天地，以及分別位於啟祥道、臨興街、宏泰道、臨福街及偉業街／常怡道的休憩處。

6.9.2 該區已預留了四塊位於宏光道麗晶花園對面、啟福道／宏通街、啟福道／宏照道及啟福道／祥業街的「鄰舍休憩用地」。位於宏光道的用地部分正發展為一個休憩處，而環境保護署則正在位於啟福道／宏通街預留作啟福道休憩花園的用地興建「綠在觀塘」社區環保站。此外，在臨利街／宏泰道之間和常悅道／宏遠街之間的「鄰舍休憩用地」亦擬闢設休憩處，前者正由毗鄰的宏照道／臨利街「商貿」用地的發展商按租契規定興建。

6.9.3 圖則上已納入地帶界線／建築界線後移，以供空氣流通、擴闊行人路和美化市容之用。

6.10 **美化市容地帶：總面積 2.08 公頃**

6.10.1 此地帶包括因面積太小或難以到達因而不適合作康樂用途的園景美化區。這些用地大多以路旁種植地帶的方式發展，為建築物和道路提供視覺調劑。

6.11 **其他指定用途：總面積 20.30 公頃**

6.11.1 此地帶涵蓋九龍灣港鐵站及位於港鐵車廠上蓋、屬商業及住宅發展附連社區設施和公共交通總站的德福花園、常悅道屬商業大廈附連公共交通總站的企業廣場、常怡道的臨時九龍灣廢物回收中心，及啟福道的兩個加油

站／加氣站。

6.11.2 就德福花園用地而言，任何發展的最高住用總樓面面積不得超過 278 703 平方米、最高非住用總樓面面積不得超過 177 031 平方米，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。就企業廣場用地而言，新發展或現有建築物的重建的最高地積比率不得超過 12.0 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。此地帶內的所有用地的最高建築物高度(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)不得超過圖則上所指定的限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。部分範圍劃作建築物間距，其內最高建築物高度限為主水平基準上 22 米，包括企業廣場用地內一塊 15 米闊的狹長土地及德福花園用地內的三塊狹長土地(當中兩道闊 22 米的東西向建築物間距與宏泰道及常悅道平行，另一道闊 15 米的南北向建築物間距則與大業街平行)。此外，圖則上已納入地帶界線／建築界線後移，以供空氣流通、擴闊行人路和美化市容之用。

6.12 就現有和規劃人口而言，規劃區內休憩用地及各主要政府、機構或社區設施按照《香港規劃標準與準則》的規定和供應量，已概述於**附件 2**。

7. 交通

7.1 道路網絡

7.1.1 該區的現有道路網絡完善，包括主要幹路、區域幹路及區內道路等不同級別的道路。觀塘道及啟福道為主要幹路，把九龍灣與北九龍及啟德隧道連接起來。該區有兩條由觀塘道伸延而至的行車天橋，另有兩條則由牛頭角道伸延而至。

7.1.2 該區的區域幹路網絡包括偉業街、啟祥道、常怡道、宏光道及宏照道。

7.2 行人設施

7.2.1 該區的行人網絡規劃完善，結合了區內道路網絡及公共交通設施，為區內各部分提供安全便捷的連繫。主要道路兩旁闢設合適闊度並附連市容美化地帶的行人路。圖則上已納入地帶界線／建築界線後移，以提升行人流通。在適當位置已興建及規劃行人天橋／行人隧道。

7.2.2 九龍灣商貿區正不斷轉型成為香港的第二個核心商業區的一部分，該範圍的行人流量會因而增多。為提升步行環境，圖則會在適當情況下納入在「九龍灣商貿區行人環境改善可行性研究」中制訂的中至長期行人連接網絡改善方案及其他建議。擬議的行人連接網絡改善方案如下：

分層行人連接

(a) <u>提升通往九龍灣港鐵站的連接</u>
- 在九龍灣港鐵站 B 出口增設一條橫跨觀塘道的行人天橋，並設連接點接駁一條通往淘大花園的新行人天橋；
- 翻新和改裝橫跨偉業街(近常怡道)的現有行人天橋；
- 興建一條由恒生中心起穿越兆業街北面「政府」用地至規劃中在常怡道的九龍灣行動區(**附件 1**)的新行人天橋；
- 在由偉業街、常悅道及常怡道所包圍的九龍灣商貿區核心部分內及沿路，興建多條連接現有／已規劃建築物的行人天橋；以及
- 興建一條連接規劃中的九龍灣行動區至預留的啟福道休憩花園的新行人天橋。

(b) <u>提升通往啟德發展區的連接</u>
- 翻新橫跨啟福道(近預留的啟福道休息花園)的現有行人天橋，並設連接點接駁一條通往啟德發展區的新行人天橋；

- 設連接點由九龍灣商貿區接駁一條橫跨啟福道(近九龍灣國際展貿中心(下稱「九展」))通往啟德發展區的新行人天橋；
- 興建一條連接規劃中的九龍灣行動區至在啟德發展區中已規劃的啟德急症醫院的新行人天橋。

地面連接系統

(c) 「綠色走廊」
由北面啟祥道伸延至南面宏遠街的現有及已規劃的長形「鄰舍休憩用地」群，在「九龍灣商貿區行人環境改善可行性研究」中劃為「綠色走廊」，將主要成為九龍灣商貿區心臟的一條「無車輛」園景美化行人通道。「綠色走廊」擬經宏茂街向南伸延至常怡道及規劃中的九龍灣行動區，並向西伸延至與臨華街遊樂場互相配合，繼而到達西面的宏展街及九展。當在臨華街的九龍巴士車廠日後重建時，亦建議把「綠色走廊」進一步向北伸延，提供地面通道由臨華街遊樂場經過重建項目連接至現有橫跨啟祥道的行人天橋。

(d) 「綠色連線」
為配合「綠色走廊」，「綠色連線」會由北面的宏展街近九展開始伸延，把行人引導至南面的常怡道東端，並連貫九龍灣商貿區南面和西面邊緣的所有主要休憩用地、新發展項目或具有吸引力的地點。位於宏展街的「機構或社區」用地和宏基街南面「政府」及用地須把地帶界線後移，以便提供更闊和更寬敞的行人路，供日後進行綠化和優化街景。

7.2.3 由於正就九龍灣行動區及環保連接系統進行研究，上述行人連接改善建議或需進一步優化。上述改善區內連繫的初步建議(尤其是分層行人連接)的詳細走線尚須進一步詳細設計，並須與相關各方就日後施工和責任問題進行商討(特別是那些連接／貫穿私人發展項目的行人設施)。

7.2.4 位於兆業街北面的分層行人連接，須配合現有的香港警務處東九龍行動基地和分區警署遷移(暫定為二零一九年年底)從而騰空該用地後的重建工程。在其西面的擬議走線將取決於業安工廠大廈用地日後的重建。

7.2.5 在促進私營機構提供行人連接的新政策下，在圖則上顯示的分層行人連接可交由九龍灣商貿區內商業／商貿發展的土地擁有人自資設計、建造、管理和維修。

7.3 **公共運輸及泊車設施**

7.3.1 該區的巴士／公共交通總站設於德福花園、啟業邨及企業廣場。

7.3.2 街道以外的公眾停車場及貨車停車場主要設於企業廣場五期及南豐商業中心。

7.4 **鐵路**

7.4.1 港鐵經高架路軌穿越該區的東面部分。九龍灣港鐵站、港鐵車廠及位於車廠上蓋平台的德福花園屬同一發展項目。

7.4.2 土木工程拓展署啟德辦事處正進行「九龍東環保連接系統的詳細可行性研究」，藉以提升香港的第二個核心商業區的連繫。待該項研究的建議有定案後，圖則會再作檢討。

8. 文化遺產

8.1 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)於二零零九年三月十九日公布了載列 1 444 幢歷史建築物的名單，當中前皇家空軍基地(啟德)總部大樓獲給予一級級別。古諮會其後又公布了一些在 1 444 幢歷史建築物以外的新項目，有待古諮會評定級別。這 1 444 幢歷史建築物及其後的新項目的詳情，已上載至古諮會官方網站http://www.aab.gov.hk。

8.2 如有任何發展、重建或改劃用途地帶的建議可能影響上述已獲評級的歷史建築物、有待評定級別的新項目，及其毗連的環境，須先徵詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見。

9. 公用設施

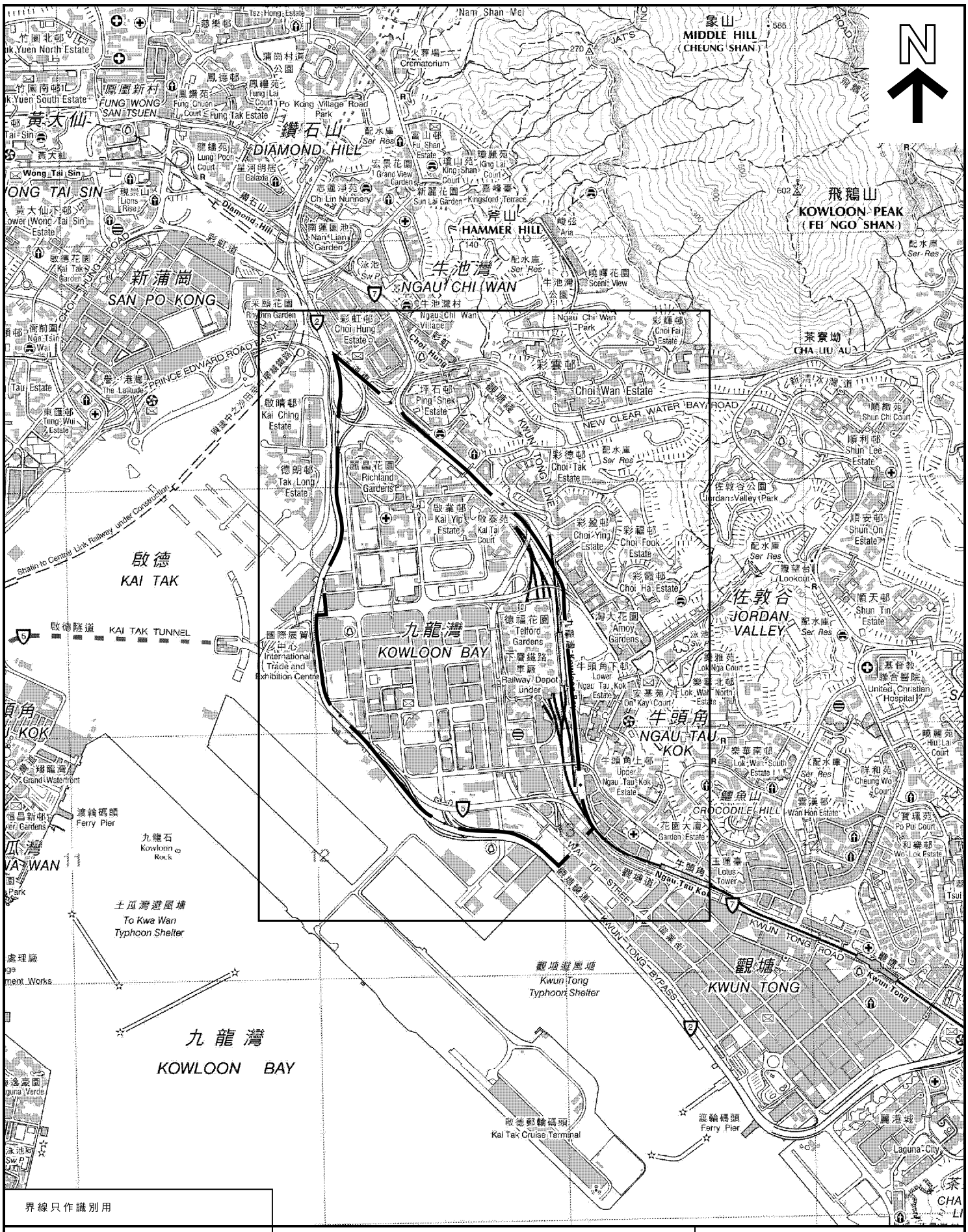
9.1 該區的食水供應、排水及污水收集系統、電力和氣體供應，以及電話設施均足以應付目前需求。宏展街一塊三角形的「政府」用地部分預留作闢設垃圾收集站，以服務九龍灣商貿區。此用地是「九龍灣商貿區行人環境改善可行性研究」中建議的「綠色連線」的一部分，用地的發展應盡可能加入合適的園境美化，以配合「綠色連線」擬議作為一條綠化行人通道的主題。

9.2 鑑於如垃圾收集站等設施會產生高度污染的廢水，這些設施會被覆蓋，而廢水則會輸送至污水渠，或在雨水渠系統中的適當地點加設旱季截流裝置。

10. 規劃的實施

10.1 圖則的用途地帶建議提供一個概括的土地用途大綱，以便為公共及私人發展提供指引。就公共發展項目而言，相關政府部門會在適當情況下把合適的項目納入工務計劃內。至於私人發展項目則會依據地政總署所擬備的批地計劃付諸實施。當納入了擬議的地帶界線／建築界線後移的地盤進行重建時，應趁機(如租契修訂)加入地段界線後移或建築布局後移的要求。

規劃署
二零一六年九月



界線只作識別用

發展大綱圖編號
D/K17/1M覆蓋範圍

規劃範圍界線

本摘要圖於2016年8月12日擬備，
所根據的資料為HM20C編號11

位置圖

九龍規劃區第17區
九龍灣發展大綱圖編號D/K17/1M
覆蓋範圍

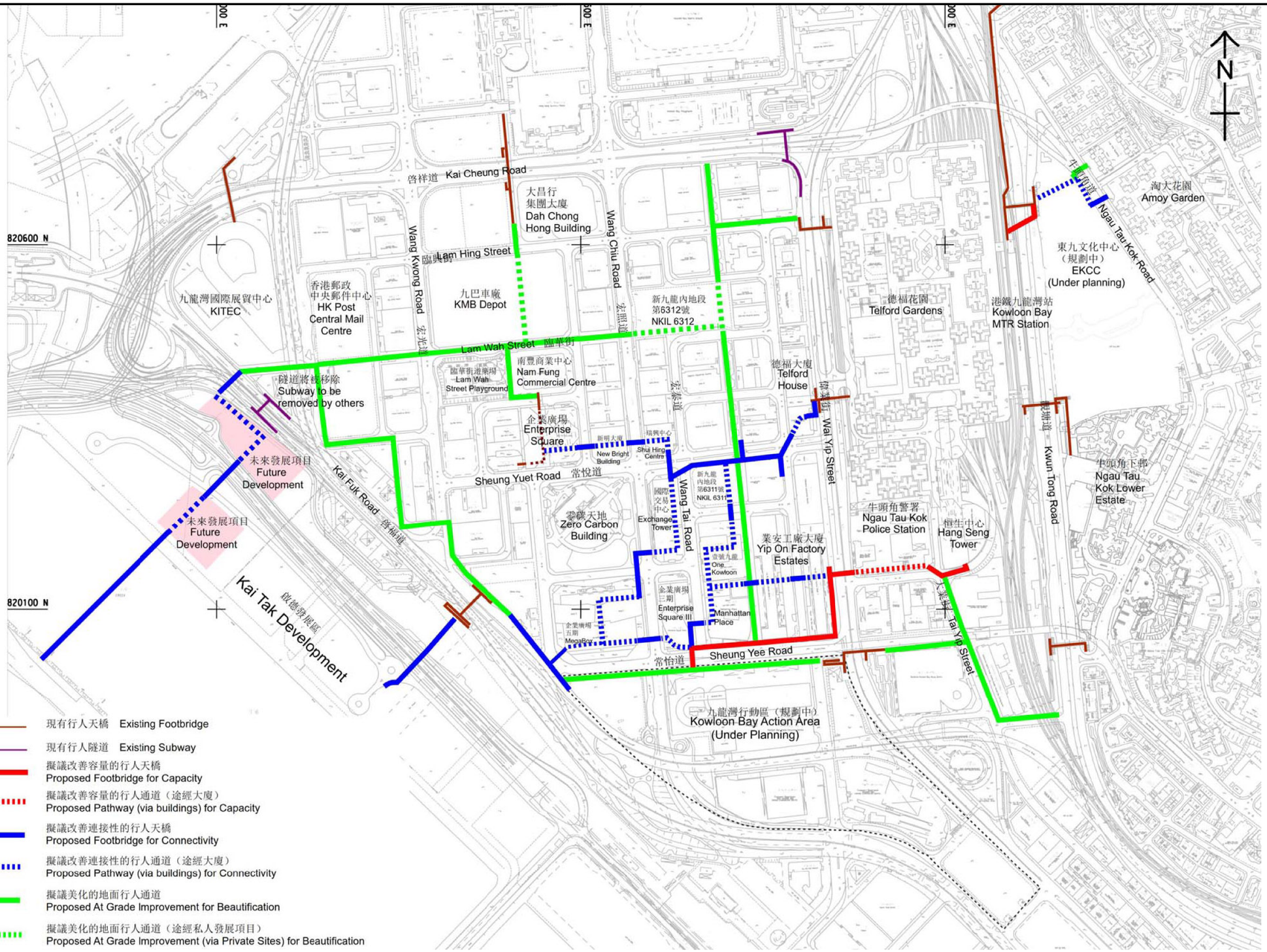
SCALE 1 : 20 000 比例尺

METRES 400 0 400 800 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
M/K13/16/84

圖 1



註釋：
「九龍灣商貿區行人環境改善可行性研究」的行人連接方案，於2016年7月28日獲規劃及土地發展委員會認許，有待詳細設計。本圖由發展局轄下起動九龍東辦事處擬備。

本摘要圖於2016年9月7日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.9.2016

九龍灣商貿區內已規劃的行人連接

SCALE 1 : 5 500 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 400 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K13/16/87

附件 1
ANNEX 1

附表2

九龍規劃區第17區（九龍灣）- 休憩用地及主要政府、機構或社區設施的要求及供應

2011年人口（現有）：41,050人
***2031年規劃人口 ： 51,662 人**

設施種類	香港規劃標準及準則的要求	現有			計劃			註
		理論上的最低要求	供應	剩餘/不足	理論上的最低要求	供應	剩餘/不足	
休憩用地								
1. 鄰舍休憩用地（視乎人口而定）	每100 000人10公頃	4.11 公頃	11.02 公頃	6.91 公頃	4.12 公頃	12.97 公頃	8.85 公頃	九龍灣商貿區內的鄰舍休憩用地主要為商業／工業機構員工提供服務
2. 地區休憩用地	每100 000人10公頃	4.11 公頃	5.90 公頃	1.79 公頃	4.12 公頃	12.42 公頃	8.30 公頃	
康樂設施								
1. 體育中心	每50 000至65 000人一個	0	1	1	0	1	1	九龍灣體育館
2. 嬉水池	每區一個	1	0	-1	1	0	-1	不足將由設於牛頭角的嬉水池填補
3. 運動場／運動場館	每200 000至250 000人一個	0	1	1	0	1	1	九龍灣運動場
教育設施								
1. 幼兒班及幼稚園	每1 000名3至6歲以下幼童設26間學校課室	21 間	34 間	13 間	20 間	34 間	14 間	
2. 小學	每25.5名6-11歲兒童設一間全日制學校課室	74 間	128 間	54 間	61 間	128 間	67 間	
3. 中學	每40名12-17歲青少年設一間全日制學校課室	67 間	84 間	17 間	38 間	84 間	46 間	
醫療及保健設施								
1. 普通科診療所 / 健康中心	每100 000人設一間	0	1	1	0	1	1	九龍灣健康中心

*規劃人口的時限正在檢討

設施種類	香港規劃標準及準則的要求	現有			計劃			註
		理論上的最低要求	供應	剩餘/不足	理論上的最低要求	供應	剩餘/不足	
社會福利設施								
1. 綜合青少年服務中心	每12 000名屬於6至24歲年齡組別的兒童／青年設一間	0	1	1	0	1	1	童軍知友社賽馬會啟業青少年服務中心
2. 長者鄰舍中心	沒有特定標準	不適用	2	不適用	不適用	2	N.A.	耆康會啟業長者鄰舍中心 港澳信義會耆福中心
3. 長者日間護理中心	沒有特定標準	不適用	0	不適用	不適用	0	N.A.	
4. 安老院舍	沒有特定標準	不適用	2	不適用	不適用	2	N.A.	耆康會啟業護理安老院 雅麗氏何妙齡那打素護養院
5. 綜合家庭服務中心	每100 000至150 000人設一間	0	2	2	0	2	2	啟坪綜合家庭服務中心 明愛向晴軒
治安設施								
1. 分區警署	每200 000–500 000人設一間	0	1	1	0	1	1	牛頭角分區警署
2. 標準區消防局	沒有特定標準	不適用	1	不適用	不適用	1	不適用	九龍灣消防局
3. 救護局 / 救護站	沒有特定標準	不適用	1	不適用	不適用	1	不適用	牛頭角救護站
社區設施								
1. 社區會堂	沒有特定標準 （按需要而決定）	不適用	1	不適用	不適用	1	不適用	啟業社區會堂
2. 郵政局	在市區，郵政局應設在有大量人口密集工作或居住地區的1.2公里範圍內	不適用	1	不適用	不適用	1	不適用	現有：九龍灣郵政局 計劃：現有九龍灣郵政局將會於擬議香港郵政總局用地重置