

討論文件

《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》
所收納的修訂項目

1. 目的

本文件旨在向議員介紹《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》
(下稱「大綱圖」)(附件一、二及三)所收納的修訂項目。

2. 背景

- 2.1 因應最新的規劃情況、社會需求及公眾期望，政府於 2013 年開展《啟德發展檢討研究》(下稱「檢討研究」)，研究增加啟德發展區¹的房屋和辦公室用地供應的可能性，及優化土地用途的建議。檢討研究可回應社會對房屋土地的持續迫切需求，配合「起動九龍東」政策令九龍東轉型成為第二個核心商業區，並可保育啟德第二區發現的考古遺跡。
- 2.2 發展局、規劃署及土木工程拓展署曾就檢討研究於 2016 年 11 月 1 日諮詢觀塘區議會及於 2016 年 11 至 12 月期間諮詢其他相關持份者²。觀塘區議會要求增加啟德發展區內的公營房屋發展、關注增加發展的高度對景觀／山脊線的影響及第四區前跑道的發展佈局及設計、要求盡早落實交通基建及提供足夠社區設施、及關注職業訓練局新校舍改劃建議在視覺／交通／空氣流通等方面的影響，及要求採取較低的建築物高度及融入鄰近的海濱長廊，並需諮詢區議會有關校舍的詳細設計。署方就議員的關注作出回應，並表示會考慮增加公營房屋的可行性。
- 2.3 規劃署其後於 2017 年 1 月 10 日聯同職業訓練局代表出席麗港城業主委員會／有關區議員於麗港城舉行的居民諮詢會，收集對職業訓練局新校舍的意見。居民於會上表示反對有關發展，主要理據包括新校舍的選址不當、

¹ 啟德發展區大部分位於九龍城區議會範圍，位於觀塘區議會的部份主要包括南停機坪角、觀塘海濱長廊及茶果嶺海濱範圍。

² 包括九龍城區議會、黃大仙區議會、海濱事務委員會及其轄下啟德海濱發展專責小組。

發展未符合海港規劃原則及指引、會造成空氣流通／視覺／交通等方面的影響、不應改劃已規劃的休憩用地及關注區內休憩用地／社區設施是否足夠。

- 2.4 2017 年 1 月 20 日，規劃署將擬議修訂項目，連同區議會／其他持份者及居民諮詢會收集到的意見呈交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。城規會經審議後，同意大綱圖的擬議修訂可根據《城市規劃條例》展示，以諮詢公眾。

3. 大綱草圖的修訂項目

- 3.1 2017 年 2 月 17 日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示修改後的大綱圖(附件一)及其憲報公告及修訂項目附表(附件二)、《註釋》及《說明書》(附件三)，供公眾查閱，為期至 2017 年 4 月 18 日。修訂項目的詳情載於下列段落。

啟德城中心(圖 1)

發展古蹟公園(修訂項目 A1 至 A4)

- 3.2 政府早前已決定保育於港鐵沙中線土瓜灣站附近發現的宋元朝代古井及考古文物。根據古物古蹟辦事處的意見，該站附近部分用地仍有可能存有考古遺存。為保育及展示位於啟德發展區第二區的重要考古發現，該區部分用地改劃為「休憩用地(3)」(項目 A1)，與鄰近的宋皇臺公園一併規劃，提供適當的環境及氛圍發展作「古蹟公園」，以作保育及供市民觀賞文物和考古遺跡。附近土地用途亦會相應作出調整，包括重置原先 L9 道路(項目 A2 及 A4)及將擬議的消防局向東北的地點遷移(項目 A3)。

住宅／商業用地(修訂項目 B 至 D1)

- 3.3 為善用土地以滿足社會對房屋和辦公室用地的迫切需求，第二區內「商業(3)」地帶、「住宅(乙類)6」地帶、「綜合發展區(3)」地帶、「綜合發展區(4)」地帶及「綜合發展區(5)」地帶的地積比率由 4.5 至 5 倍增至 6.5 至 6.8 倍，建築物高度限制修訂為主水平基準上 80 至 135 米。此外，在「綜合

發展區(3)」地帶、「綜合發展區(4)」地帶及「綜合發展區(5)」地帶面向「休憩用地(3)」地帶的前臨部分指定為只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途的地區。

增建公營房屋(修訂項目 D2)

- 3.4 為回應區議會及其他持份者表達的意見及社會對公營房屋的迫切需求，第二區內四塊用地將由「住宅(乙類)1」改劃為「住宅(甲類)4」地帶，地積比率由 5 倍增加至 6.6 倍，並修訂建築物高度限制為主水平基準上 100 及 115 米。有關用地將用作公營房屋發展，提供約 6,000 個單位。

緊連 L1 道路及協調道的用地(修訂項目 E)

- 3.5 把一幅緊連 L1 道路及協調道的用地改劃為「商業(8)」地帶，地積比率為 8 倍，而建築物高度限制修訂為主水平基準上 120 米。

分區變電站(修訂項目 F)

- 3.6 把位於 D2 道路及 D3 道路交界處的一塊劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的建築物高度限制修訂為主水平基準上 40 米，以重置一所 400 千伏特電力站。

中九龍幹線最新走線(修訂項目 G1 及 G2)

- 3.7 根據已核准的中九龍幹線的走線，重整附近地方的土地用途，包括將環形道路附近的兩塊土地改劃為「休憩用地」地帶及位於 D2 道路及 D3 道路交界處的土地改劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」。

南停機坪(圖 2)

南停機坪(修訂項目 H1 至 H4)

- 3.8 將數幅位於第三區毗連 L10 道路及啟福道的用地改劃為「商業(1)」地帶及「商業(8)」地帶，使與鄰近九龍灣商貿區的發展達致協同效應，其地積比率分別訂為 5.8 倍及 8 倍，而

建築物高度限制分別修訂為主水平基準上 80 及 100 米。另外，根據最新 T2 道路的走線安排，相應修訂附近用地的界線及重訂有關高架行人道及園景平台的走線。

「動物管理中心和動物福利綜合大樓」及附近地區發展(修訂項目 I 至 L)

- 3.9 為反映最新的道路走線，把毗連啟福道現有加油站的兩塊土地改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，以及把附近的兩塊狹長土地改劃為顯示為「道路」的地方。
- 3.10 一塊位於啟福道以南已預留作漁農自然護理署的「動物管理中心和動物福利綜合大樓」發展的用地，其建築物高度限制修訂為主水平基準上 80 米；而部份毗連該塊用地的道路改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- 3.11 為重置一間垃圾收集站，把位於啟福道現有的加油站南面的一塊土地改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明主水平基準上 15 米的建築物高度限制。
- 3.12 為反映已落成的渠務署淤泥清理站，及改善行人連接系統的暢達性，將一塊狹長土地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及把橫經 L18 道路的一塊狹長土地改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶，以連接第三區的商業用地。

啟德急症全科醫院(修訂項目 M1 至 M5)

- 3.13 為擴展擬議「啟德急症全科醫院」，一塊位於觀塘繞道及 T2 主幹路之間的用地將改劃為「政府、機構或社區」地帶，並將相關醫院用地的建築物高度限制訂為主水平基準以上 100 米。根據最新建議，改劃有關用地以反映高架行人道的重訂走線。

南停機坪角住宅發展(修訂項目 N1 至 N2)

- 3.14 把一幅原先預留作煤氣檢管站的用地及毗連的「商業(2)」地帶及一小塊的「休憩用地」改劃作「住宅(乙類)2」地帶，

採用 4.5 倍地積比率，以及修訂建築物高度限制為主水平基準上 80 及 100 米。為反映啟興道未段位置的最新走線，改劃有關用地為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。

跑道區

- 3.15 檢討研究原先建議貼近郵輪碼頭／旅遊樞紐的一塊用地由住宅改劃作酒店用途，而較偏離郵輪碼頭／旅遊樞紐的三塊用地則改劃作住宅用途，因此在該區原先共有四塊商業用地預留作酒店用途；而其餘十塊用地則用作住宅用途，其住宅地積比率為 6.5 倍。
- 3.16 為回應持份者在諮詢期間對該區發展設計表達的意見，署方重新修訂該區的土地用途建議，並改劃多一塊酒店／商業用地作住宅用途(圖 3)。整體而言，住宅用地的平均住宅地積比率調低至約 6 倍，而三塊酒店／商業用地的地積比率則相應調高，以維持整體住宅／商業總樓面面積的供應。個別用地的地積比率及高度限制亦會作出調整，以達致沿跑道區起伏有致的建築物輪廊。修訂建議可使整體建築物高度輪廊更為錯落有致，與內陸地區的發展在視覺上互相協調，亦可保存山脊線(圖 4)。修訂項目 O 至 U2 的土地用途修訂及發展參數可參閱附件四。

酒店發展(修訂項目 P 及 R)

- 3.17 為於旅遊樞紐及郵輪碼頭附近建立酒店群以營造更強協同效應，將靠近郵輪碼頭及觀塘避風塘的一幅住宅用地改劃為「商業(4)」地帶作酒店及商業發展，同時改劃另外兩幅用地為「商業(5)」及「商業(7)」地帶，以修訂其建築物高度及地積比率限制。

住宅用地(修訂項目 O、Q、T、S、U1 至 U3)

- 3.18 前跑道的住宅用地分別改劃為「住宅(乙類)4」、「住宅(乙類)5」及「住宅(乙類)7」，並修訂其建築物高度及地積比率限制。
- 3.19 由於先前建議於都會公園開闢 600 米闊的缺口以改善水質的建議無需實施，跑道區的住宅區將可輕微延伸，並將有關延伸用地改劃為「住宅(乙類)4」地帶。此外，位於 D4 道路

西面及面向土瓜灣避風塘的兩塊用地輕微向西北延伸，並改劃為「住宅(乙類)5」地帶，並修訂其建築物高度及地積比率限制。在緊連闊 10 米的行人專用街道的界線一帶的發展用地內，亦劃設闊三米的非建築用地，以提升景觀通透度。由於在 D3 道路及 D4 道路交界處的兩塊「住宅(乙類)5」用地的臨街面長，因此於該兩塊用地內劃設兩塊闊 15 米的非建築用地，以加強空氣流通。

其他修訂項目(修訂項目 V1 及 V2)

- 3.20 將靠近 D3 道路上半部分的園景美化平台的一塊用地改劃作「政府、機構或社區」地帶，以預留作興建兩座半沉降污水抽水站及海水抽水站，而該設施的設計應與都會公園融合，抽水站地面的範圍應盡可能開放給公眾使用。此外，一段已預留作 D3 道路的用地會改劃為「休憩地帶(2)」，以便在相關路段上興建新的上蓋園景平台，連接北面的都會公園。

茶果嶺海旁

「職業訓練局」校舍(修訂項目 W1 至 W7)

- 3.21 2017 年施政報告提出，將在市區預留一幅土地供職業訓練局興建具規模及現代化的校舍。在考慮職業訓練局的選址要求後(地盤面積約 3-5 公頃、位於市區及選址有利新校舍儘快落成)，當局選定了一幅位於茶果嶺海濱的地盤發展職業訓練局新校舍。
- 3.22 新校舍部分用地現時為臨時足球場及石油氣加油站，另一部分則先前預留作「其他指定用途」註明「污水處理廠附連上蓋園景平台」及「隧道通風塔及行政大樓」地帶。經有關部門確認後，該兩幅劃作「其他指定用途」的用地已無須用作原先的用途，因此該區附近土地的整體用途可重新檢視，以釋放作為其他合適發展。
- 3.23 基於上述最新的規劃情況及土地使用的考慮，當局將一幅位於偉業街／茶果嶺道的用地由「休憩用地」、「其他指定用途」註明「污水處理廠附連上蓋園景平台」、「加油站」、「隧道通風塔及行政大樓」地帶，及顯示為「道路」的地方，改劃為「政府、機構或社區」地帶(圖 5 至 7)，以發展該新校舍。

此外，新校舍以北的地盤亦需改劃用作重置現時位於校舍建議地盤內的臨時足球場及石油氣加氣站。現時的偉樂街亦需遷移至未來校舍與重置後的足球場/石油氣加氣站之間。該發展的初步設計(附件五至六)將採用階梯式建築物高度輪廓，即南面和北面的高度分別訂明為主水平基準上 70 和 60 米，較其北面的住宅發展「麗港城」的高度為低（請參考圖 8 的合成照片）。此外，發展將提供適當綠化面積及於建築物之間提供通風廊，及沿偉業街及擬議海濱長廊建築物後移，務求使其與週邊環境融合。職業訓練局就發展進行交通／環境／視覺影響／空氣流通等評估。根據有關評估，該發展不會對附近環境帶來不可接受的重大影響。該發展的參數詳列下表：

地盤面積	約 42,000 平方米
地積比率	5.5 倍
總樓面面積	約 231,000 平方米
建議用途	培訓工作室及實驗室、課室／戶外及室內學習空間、展覽空間及學生設施、教學酒店、訓練餐廳、零售體驗廊、科學／科技／工程及數學(STEM)教學設施等。
層數	11 至 14 層
建築物高度	主水平基準上 60 至 70 米
師生人數	學生：約 7,000 人 教職員：1,000 至 1,500 人

- 3.24 由於該用地位處海旁，因此在大綱圖的《說明書》上已特別訂明校舍設計須考慮海濱環境，並須確保在視覺上與周圍發展互相協調。此外，發展項目應採納特別的設計考慮因素，包括闢設公用通道、把建築物後移，以及與毗連的已規劃海濱長廊互相融合。
- 3.25 職業訓練局新校舍屬教育用途，與附近發展並非不協調。為回應持份者的關注，職業訓練局及政府相關部門樂意繼續與持份者及居民商討及優化日後發展的詳細設計，包括考慮提供部分設施支援社區協作項目、把建築物再適度後移，使發展能與毗連發展及海濱長廊互相融合。
- 3.26 在改劃後沿茶果嶺海濱仍將預留土地提供一條約 660 米長

及 50 米闊，面積共約 3.3 公頃的海濱長廊，供公眾享用。此外，改劃後整體上觀塘及啟德發展區的休憩用地仍然足夠。

4. 大綱圖《註釋》及《說明書》的修訂（附件三）

- 4.1 就上述修訂項目，大綱圖的《註釋》已作出相應修訂。藉此機會，《註釋》亦加入其他技術性修訂。大綱圖的《說明書》亦已更新，以反映規劃區的最新狀況和規劃情況。
- 4.2 啟德發展的其中一個規劃主題是體育和消閒活動中心。為促進水上體育及康樂活動的發展，將「水上活動／水上康樂」用途列為「休憩用地」的經常准許用途。同時修訂「休憩用地」內反映闢設「古蹟公園」的規劃意向。

5. 公眾諮詢

- 5.1 根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，大綱圖已於 2017 年 2 月 17 日起公開展示，為期 2 個月至 2017 年 4 月 18 日。在這段期間，大綱圖存放在城規會秘書處、位於北角和沙田的規劃資料查詢處、九龍規劃處、九龍城民政事務處、黃大仙民政事務處及觀塘民政事務處，讓市民於辦公時間內查閱。市民亦可於城規會網頁（<http://www.info.gov.hk/tpb>）瀏覽該大綱圖。
- 5.2 根據條例第 6(1)條，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 2017 年 4 月 18 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城規會秘書，詳情請見附件二。

6. 附件

- | | |
|-----|-----------|
| 圖 1 | 啟德城中心修訂項目 |
| 圖 2 | 南停機坪修訂項目 |
| 圖 3 | 跑道區修訂項目 |
| 圖 4 | 跑道區發展合成照片 |
| 圖 5 | 茶果嶺海旁修訂項目 |

圖 6	茶果嶺海旁航攝照片
圖 7	茶果嶺海旁實地照片
圖 8	茶果嶺海旁職業訓練局新校舍合成照片
附件一	《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》(縮小至 A3 尺寸)
附件二	《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》的憲報公告及修訂項目附表
附件三	《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》的《註釋》及《說明書》
附件四	跑道區修訂項目 O 至 U2 的土地用途修訂及發展參數
附件五	職業訓練局新校舍平面圖
附件六	職業訓練局新校舍截面圖

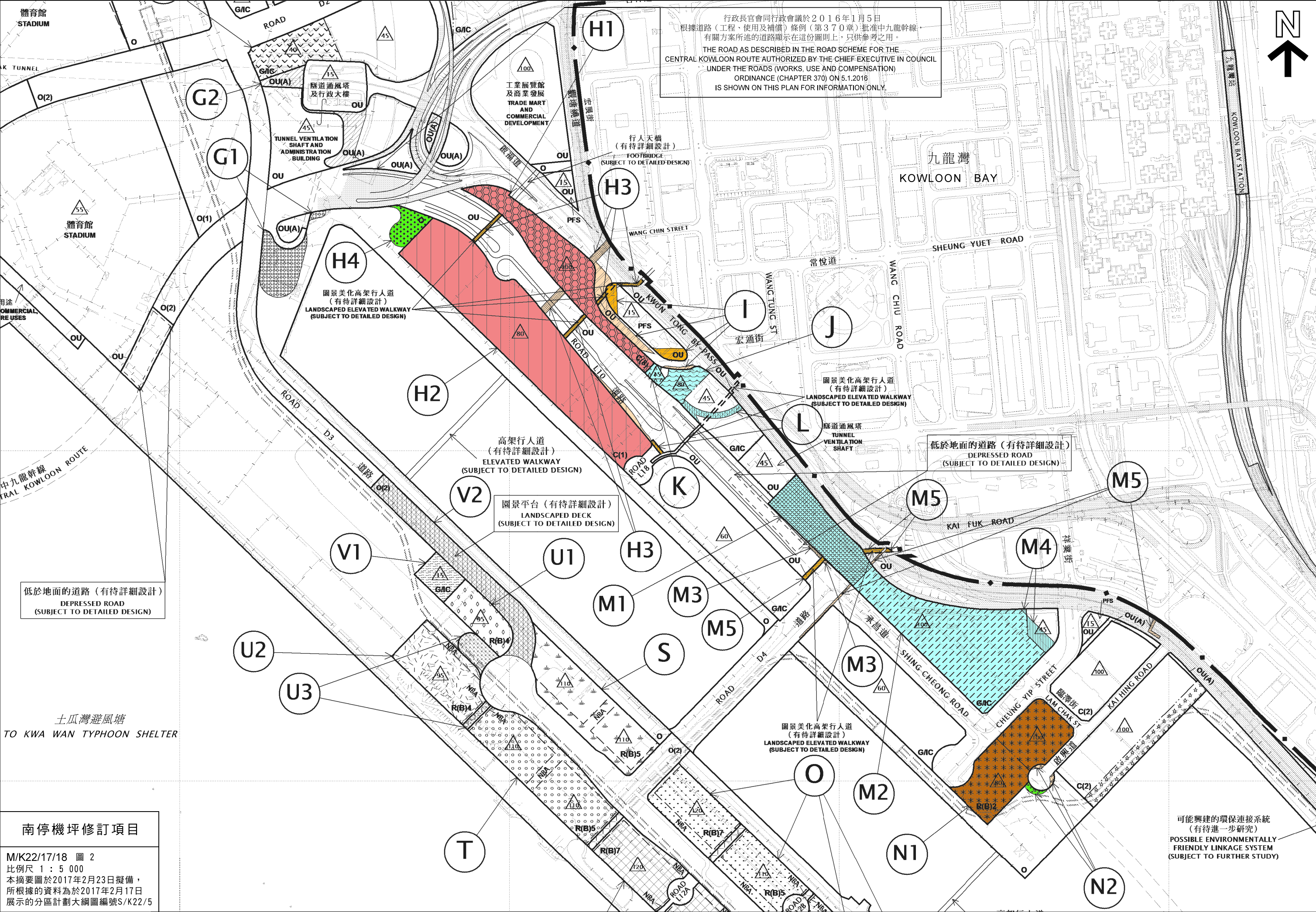
規劃署
 九龍規劃處
 2017 年 3 月



行政長官會同行政會議於2016年1月5日根據道路（工程、使用及補償）條例（第370章）批准的中九龍幹線，有關方案所述的道路顯示在這份圖則上，只供參考之用。

THE ROAD AS DESCRIBED IN THE ROAD SCHEME FOR THE CENTRAL KOWLOON ROUTE AUTHORIZED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER THE ROADS (WORKS, USE AND COMPENSATION) ORDINANCE (CHAPTER 370) ON 5.1.2016 IS SHOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY.

M/K22/17/18 圖 1
比例尺 1 : 6 000
本摘要圖於2017年2月23日擬備，
所根據的資料為於2017年2月17日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K22/5



行政長官會同行政會議於2016年1月5日
根據道路（工程、使用及補償）條例（第370章）批准中九龍幹線
有關方案所述的道路顯示在這份圖則上，只供參考之用。
THE ROAD AS DESCRIBED IN THE ROAD SCHEME FOR THE
CENTRAL KOWLOON ROUTE AUTHORIZED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL
UNDER THE ROADS (WORKS, USE AND COMPENSATION)
ORDINANCE (CHAPTER 370) ON 5.1.2016
IS SHOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY.

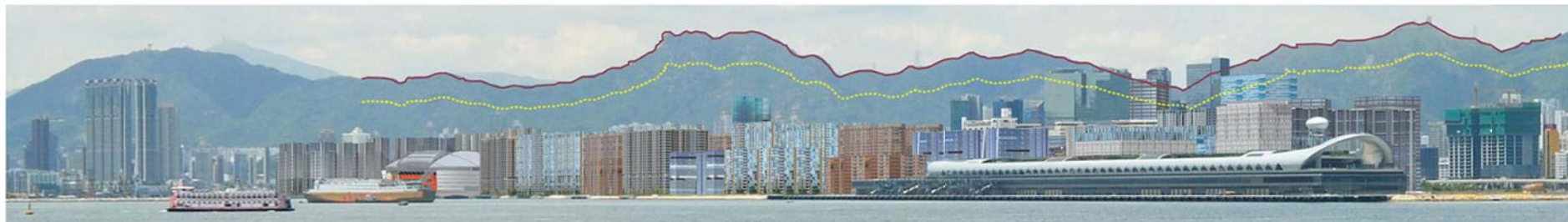
低於地面的道路（有待詳細設計）
DEPRESSED ROAD
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

土瓜灣避風塘
TO KWA WAN TYPHOON SHELTER

南停機坪修訂項目
M/K22/17/18 圖 2
比例尺 1 : 5 000
本摘要圖於2017年2月23日擬備，
所根據的資料為於2017年2月17日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K22/5

可能興建的環保連接系統
（有待進一步研究）
POSSIBLE ENVIRONMENTALLY
FRIENDLY LINKAGE SYSTEM
(SUBJECT TO FURTHER STUDY)

檢討研究原先建議方案下跑道區發展



優化方案下跑道區發展



合成照片

檢討研究原先建議方案及優化方案下跑道區發展的比較

本圖於2017年2月23日擬備
PLAN PREPARED ON 23.2.2017

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K22/17/18

圖 4



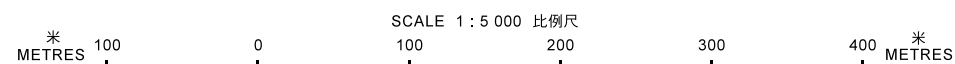
摘要圖S/K22/4
EXTRACT PLAN OF S/K22/4



摘要圖S/K22/5
EXTRACT PLAN OF S/K22/5

位置圖

茶果嶺海旁修訂項目



規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/K22/17/18

圖 5

本摘要圖於2017年2月23日擬備，所根據的資料為：
於2015年7月21日核准的分區計劃大綱圖編號S/K14S/20，
於2016年6月24日展示的分區計劃大綱圖編號S/K15/24，
於2012年9月4日核准的分區計劃大綱圖編號S/K22/4
以及於2017年2月17日展示的分區計劃大綱圖編號S/K22/5
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.2.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/K14S/20 APPROVED ON 21.7.2015,
S/K15/24 EXHIBITED ON 24.6.2016
S/K22/4 APPROVED ON 4.9.2012 AND
S/K22/5 EXHIBITED ON 17.2.2017



W 1至W 7項
ITEMS W1 TO W7

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY

本圖於2017年2月23日擬備，
所根據的資料為地政總署於
2016年1月8日拍得的
航攝照片編號CS63218

PLAN PREPARED ON 23.2.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No.
CS63218 TAKEN ON 8.1.2016
BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片

茶果嶺海旁

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K22/17/18

Figure 6

2



W 1 至 W 6 項
ITEMS W1 TO W6

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY

本圖於2017年2月23日擬備，
所根據的資料為攝於
2016年11月18日的實地照片
PLAN PREPARED ON 23.2.2017
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 18.11.2016

實地照片

茶果嶺海旁

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K22/17/18

圖 7



現有景觀



職業訓練局的擬議新校舍

合成照片

本圖於2017年2月23日擬備
PLAN PREPARED ON 23.2.2017

茶果嶺海旁職業訓練局新校舍

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K22/17/18

圖 8