

討論文件
2005 年 12 月 20 日

立法會
規劃地政及工程事務委員會

啓德規劃檢討
第二階段公眾參與－概念規劃大綱圖

目的

本文件旨諮詢議員對啓德規劃檢討概念規劃大綱圖的意見。

背景

2. 啓德規劃檢討顧問研究於 2004 年 7 月展開。第一階段公眾參與－有關公眾理想中啓德的未來發展，和規劃檢討的進度的已分別在 2004 年 10 月及 2005 年 2 月以資料文件的形式提交給事務委員會。有關第一階段公眾參與的結果，亦已於 2005 年 6 月 28 日向事務委員會報告。

3. 根據第一階段公眾參與計劃期間收集到的意見和建議，現已擬備了三份不同的概念規劃大綱圖。並依照共建維港委員會轄下的東南九龍發展計劃檢討小組委員會的建議，深化第二階段公眾參與計劃，從而鼓勵公眾就概念規劃大綱圖作出討論，希望盡早就研究建議建立共識。為期兩個月的第二階段公眾參與計劃在 2005 年 11 月 9 日展開。

概念規劃大綱圖

4. 第二階段公眾參與計劃的目的，是透過公開及讓公眾知情的方式建立共識。在這階段所公布的三個概念規劃大綱圖，可讓市民就啓德的發展概念提供意見。鑑於終審法院在 2004 年 1 月就港填海工程所作的裁決，這次研究是

以「不填海」作起點，為啓德擬備發展概念。三個概念規劃大綱圖各以不同的土地用途作為重點，以提供多樣化而又平衡的發展模式，讓公眾進行討論。在擬備概念規劃大綱圖時，我們因應市民對啓德與周邊地區的融合的關注，建議盡量透過建設行人通道，行人天橋，行人隧道及園景平台，以進一步完善啓德發展和周邊地區的連繫。

5. 三個概念規劃大綱圖的主題如下：

- (a) 概念圖一「綠茵都市」，是要建設兩個別具特色的住宅區。北停機坪地區將發展為高密度住宅／體育館區，而跑道小島上則作中密度住宅發展。這個概念以住宅發展作為主題，預計可容納 128 000 人口；而就業人口則為 32 000 人。
- (b) 概念圖二「魅力啓德」，是要重現這前機場用地昔日所擔當的經濟發展角色。在北停機坪將發展高密度的辦公大樓，毗鄰建設多用途體育館，跑道小島則為中密度住宅發展，而跑道末端將興建郵輪碼頭及旅遊中心。這概念以辦公大樓及旅遊為主題，將容納約 97 000 人口。在三個概念圖中，這個概念能容納最多的就業人口，達 75 000 人。
- (c) 概念圖三「體藝之都」，是要將這片位於都會區的土地，發展成為體育及康樂中心，以康樂設施毗鄰低至中密度模式發展住宅項目，加強其活力盎然的綠化市區形象。這概念圖預計可容納的人口比較低，約為 69 000 人；而就業人口則有 56 000 人。

6. 三個概念規劃大綱圖的主要發展項目包括：

- 郵輪碼頭：
 - 盡快於中期提供 1 個停泊位
 - 長期提供額外 1 至 2 個的停泊位
- 跨境直升機場
 - 與郵輪碼頭並設，作長遠發展

- 多用途體育館
 - 主場館: 45 000 座位，附設開合式天幕和可拆式草地
 - 副場館: 5 000 座位
 - 可容納多項運動的體育館: 4 000 座位，附設游泳設施及球場
 - 配套支援設施，如商店和食肆等
 - 足夠疏通人流的空間
- 都會公園
 - 不少於 10 公頃
- 公屋地盤
 - 位於 1A 及 1B 地盤，其房屋發展的樁基工程已完成
- 沙田至中環鐵路線
 - 包括在啓德及土瓜灣設置一個或兩個車站的方案及一個鐵路車廠
- 中九龍幹線及 T2 幹路
 - 採用沉管隧道方式興建，以避免填海
- 垃圾轉運站
 - 近茶果嶺海濱

7. 概念規劃大綱圖的主要發展指標如下:

	東南九龍發展修訂計劃 整體可行性 研究*	概念圖一 「綠茵都市」	概念圖二 「魅力啓德」	概念圖三 「體藝之都」
人口	260 000	128 000	97 000	69 000
住宅單位	87 000	46 000	33 000	24 000
住宅地積比率	3 至 7.5	4 至 5	3 至 5	2 至 4
職位	75 000	32 000	75 000	56 000
辦公大樓建築樓面面積 (平方米)	107 000	187 000	781 000	395 000

東南九龍發展修訂計劃
整體可行性研究*

概念圖一
「綠茵都市」

概念圖二
「魅力啓德」

概念圖三
「體藝之都」

酒店房間	550	1 800	9 000	8 400
非住宅地積 比率	1 至 4.6	-	9.5	9.5

* 東南九龍發展修訂計劃整體可行性研究在 2001 年完成

8. 這三份概念規劃大綱圖，為市民大眾提供一個基礎，進行討論啓德未來用地的可能發展模式，而並非要求公眾在三圖選擇其一。

9. 為方便公眾在這一階段進行討論，我們印製了夾附於附件的公眾諮詢摘要。有關啓德發展的背景資料及研究報告已上載於規劃署的網頁，讓公眾瀏覽。

主要發展問題

啓德明渠進口道

10. 啓德明渠進口道是在維港興建舊機場跑道時，形成的一個半封閉水體。由於長年受到較差的潮水沖刷和污染物排放的影響，導致嚴重的水質及臭味問題。啓德明渠進口道曾被建議填平，構成東南九龍發展（現改稱為「啓德發展」）的一部份，以解決其環境問題。根據終審法院在 2004 年 1 月就填海問題的裁決，所有在維港的填海工程必需通過「凌駕性公眾需要」的測試，而「啓德規劃檢討」亦因此採用「不填海」為研究起點。

11. 研究建議結合多個緩解措施去解決啓德明渠進口道的水質及臭味問題，其中包括將機場跑道打開一個缺口以改善潮水沖刷及處理沉澱物，從而減少臭味的產生。這些措施的成效，須符合環境評估條例的法定要求。水質和臭味的實地調查及處理污染沉澱物的試驗性測試已經展開，

以評估這些措施的成效。我們會盡一切努力去解決啓德明渠進口道的環境問題；但若證實以上緩解措施不足以解決問題，我們不排除最終可能須填平啓德明渠進口道。

多用途體育館

12. 民政事務局最近完成了一項有關在本港興建一座新的多用途體育館的顧問研究。這項顧問研究的主要目的，是重新評估在 2001 年的研究中興建新的多用途場館的建議、審訂興建該場館的不同選址，以及建議場館的面積及所需的配套設施。顧問報告已於本年九月完成，研究的結果確認本港需要興建一座新的多用途體育館，以支持本港長遠的體育發展及彌補現時香港大球場的不足和局限。顧問研究亦建議啓德這選址為興建新場館的最理想地點。顧問研究報告認為，為了確保將來場館能有效地持續營運，並能在非賽事或活動日吸引市民經常使用此設施，新的大球場場館應包括一個副場館，一個可容納多項運動的體育館，與及一些相應的輔助設施，以達致一個設備完善的多用途體育中心。

13. 在三個概念規劃大綱圖中將會於北停機坪預留土地，發展擬議的多用途體育館。整個綜合體育館，約需 24 公頃土地，當中包括一個主場館（約 5 公頃），一個副場館（約 2 公頃）和一個可容納多項運動的體育館（約 2.5 公頃）。其餘的土地將主要用作配套建設，休憩用地，停車場，流通地帶及人群疏散的目的。整個綜合體育館將設計成富象徵性的景觀焦點，與在啓德發展區內的休憩用地網絡融合。

郵輪碼頭

14. 根據最新的「香港郵輪設施發展的顧問研究」，香港需要盡早興建一個及額外一至二個郵輪泊位，以應付郵輪業的長期增長需求。政府一直以來都認為，前啓德機場的跑道末端是興建新郵輪碼頭設施的最合適選址。除了是位於維多利亞海港中心和在技術上可行之外，該處是在維港內唯一具擴展潛力的地方。政府現正加快有關啓德發展的檢討，務求提前在 2011 年完成興建郵輪碼頭。旅遊事務署

亦正邀請發展意向書，收集業界對在啓德以外是否有其他合適和可行的地點，於 2011 年之前發展新郵輪碼頭的意見。若在邀請意向書過程中，政府未有收到符合所有規定的建議，政府將不會考慮其他的地點，而只會集中於啓德發展郵輪碼頭。但若確實有此建議，我們仍需在啓德預留土地，以應付長遠郵輪業發展的需要。

已收到的公眾意見

15. 在第二階段公眾參與計劃中，除了為各法定及諮詢團體舉辦簡介會外，我們亦在前啓德機場跑道末端舉辦了一個全港性公眾論壇，及分別在九龍城、黃大仙及觀塘舉辦了三個地區論壇。同時，就多用途體育館、郵輪碼頭和啓德明渠進口道建議安排了三個專題論壇，與相關持份者作討論。

16. 以下是在這階段所收集到的主要意見：

- (a) 公眾人士就啓德未來規劃和發展所建議的理想宣言及規劃原則，並沒有太大意見。
- (b) 在填海的議題上，討論點集中在啓德明渠進口道。部份公眾人士認為填平該水道可取；另外，亦有其他人士反對填平該水道。
- (c) 社區人士就解決啓德明渠進口道環境問題的緩解措施的成效，深表關注。
- (d) 社區人士亦非常關注啓德與毗鄰地區的連接，如與觀塘商貿區的交通連接、與周邊地區相連的行人通道及與九龍城和新蒲崗在城市設計方面的配合。
- (e) 大部份人士都支持概念圖三「體藝之都」的低密度發展，但同時關注這樣可能會增加新界區發展的壓力。
- (f) 旅遊業界及社區人士普遍支持盡早在啓德發展郵輪碼頭。但有部份人士對於郵輪碼頭的選址及其對

啓德海旁地區的影響（包括公眾是否可達海旁），深表關注。

- (g) 體育組織大多支持發展多用途體育館，但他們亦對推行這個龐大的計劃表示關注。因現時啓德發展是以不填海為出發點，故公眾人士亦對其所佔的面積存疑。
- (h) 公眾人士普遍關注缺乏明確的城市設計概念及發展計劃，以提升啓德的形象。發展概念應強調舊機場的傳統價值及周邊地區的歷史遺產。
- (i) 若因應已規劃的土地用途和基礎建設的建議，而需要搬遷現時在海旁地區的經營者，他們強調提供適當安排的重要性，以解決現有經營的需要。同時，亦有其他公眾人士對於海濱缺乏應有設施以協助水上活動的發展表示關注。
- (j) 飛行團體繼續要求在啓德興建一個小型飛機場，以培養香港市民對航空業的興趣及解決設施編配的要求。
- (k) 地區人士亦要求盡早推行啓德發展，藉以協助周邊地區發展的更新。

未來路向

17. 在第二階段公眾參與計劃收到的意見和建議，將會在規劃檢討下一階段擬備初步發展大綱圖時，作慎重考慮。初步發展大綱圖將於 2006 年中完成及公布，讓公眾作進一步討論。之後，根據法定規劃程序，修訂分區計劃大綱圖。

徵詢意見

18. 請議員就概念規劃大綱圖提出意見。我們會在擬備啓德發展的初步發展大綱圖時，考慮議員的意見。

附件

第二階段公眾參與：概念規劃大綱圖－公眾諮詢摘要（二）

房屋及規劃地政局
規劃署
二零零五年十二月



第二階段公眾參與：概念規劃大綱圖
公眾諮詢摘要(二)

KAI TAK 啟德

Planning Review 規劃檢討

目錄

1. 引言	1
背景	1
第二階段公眾參與的目的	1
2. 填海問題	2
保護海港	2
啟德明渠進口道	3
交通	6
郵輪碼頭	7
海濱長廊	7
3. 理想、規劃原則及設計考慮	8
理想、規劃原則	8
主要發展項目	9
主要城市設計及園景設計的考慮	10
4. 概念規劃大綱圖及發展概念	12
概念規劃大綱圖一	12
概念規劃大綱圖二	16
概念規劃大綱圖三	20
概念共享	25
邁向可持續發展	33
5. 您的意見	34

1. 引言



背景

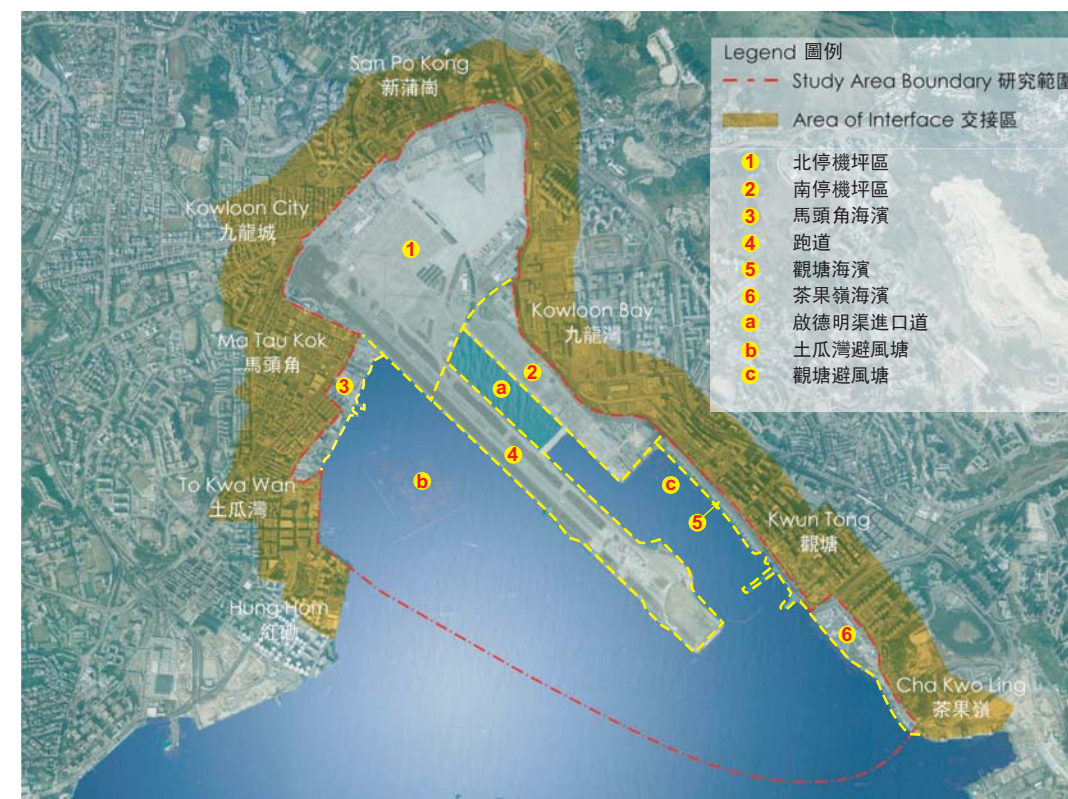
於2004年底我們進行了第一階段公眾參與，以了解公眾對啟德未來發展的理想。我們除了收集到寶貴的意見外，亦就啟德的規劃和發展工作上，與市民大眾建立了持續溝通的基礎。在2005年初，舉辦的啟德論壇及工作伙伴會議進一步協助我們整理收集到市民的意見，並為提供了擬備概念規劃大綱圖的基礎。第一階段公眾參與的總結報告現可於本研究的網頁內下載。在擬備概念規劃大綱時，各初步技術評估亦同時進行。

第二階段公眾參與的目的

本摘要展示了以第一階段公眾參與中構思的土地利用主題為基礎，而制定的概念規劃大綱圖，並誠邀公眾對當中的發展概念發表意見。我們會把收集到的意見於啟德規劃檢討第三階段擬備初步發展大綱圖時加以考慮。

本摘要主要介紹：

- 與啟德發展相關的填海問題
- 概念規劃大綱圖的理想、規劃原則及城市設計的考慮
- 具體的發展主題及概念



2. 填海問題



保護海港

基於終審法院在二零零四年一月就海港填海的裁決，是次研究會以「不填海」作為擬備啟德發展概念的起點。

根據終審法院的裁決，保護海港條例確立了海港作為香港市民一個特殊資產以及天然遺產的法定原則，並訂明海港須受保護及保存。這個不准許填海的推定只能在證明填海工程有凌駕性的公眾需要時，才可以推翻。這需要(包括社群的經濟、環境和社會需要) 必須是當前迫切的，同時又沒有另一合理的解決方法。所謂當前迫切的需要，是遠遠超乎那些「人們樂於擁有的」、應有的、可取的或有益的事物。但另一方面，把這個需要描述為具有「非到最後才會需要」這樣性質的事物，或描述為公眾不可或缺的事物，就未免太言過其實了。

是次研究以「不填海」作為起點，檢討已獲核准的啟德分區計劃大綱圖內會涉及填海的發展建議，並探討在「不填海」的原則下，能否把這些項目繼續落實。在這方面，原來的九龍灣填海計劃因未能證明有凌駕性的公眾需要，而需要擱置。

啟德明渠進口道

現時的啟德分區計劃大綱圖建議把啟德明渠進口道填平及進行發展，亦同時可清除現有的環境問題。現有的環境問題如下：

環境問題	污染來源
差劣水質	▪ 水流循環不理想及污水排放
受污染的沉澱物	▪ 由污水帶來的有機及有毒的沉澱物已積聚多年
嚴重的氣味問題	▪ 受污染沉澱物的無氧分解作用及不流動的污水



2. 填海問題

是次研究曾探討不同的方法以解決啟德明渠進口道的污染問題。以下是以「不填海」的方法而進行的初步研究結果：

甲、緩解措施

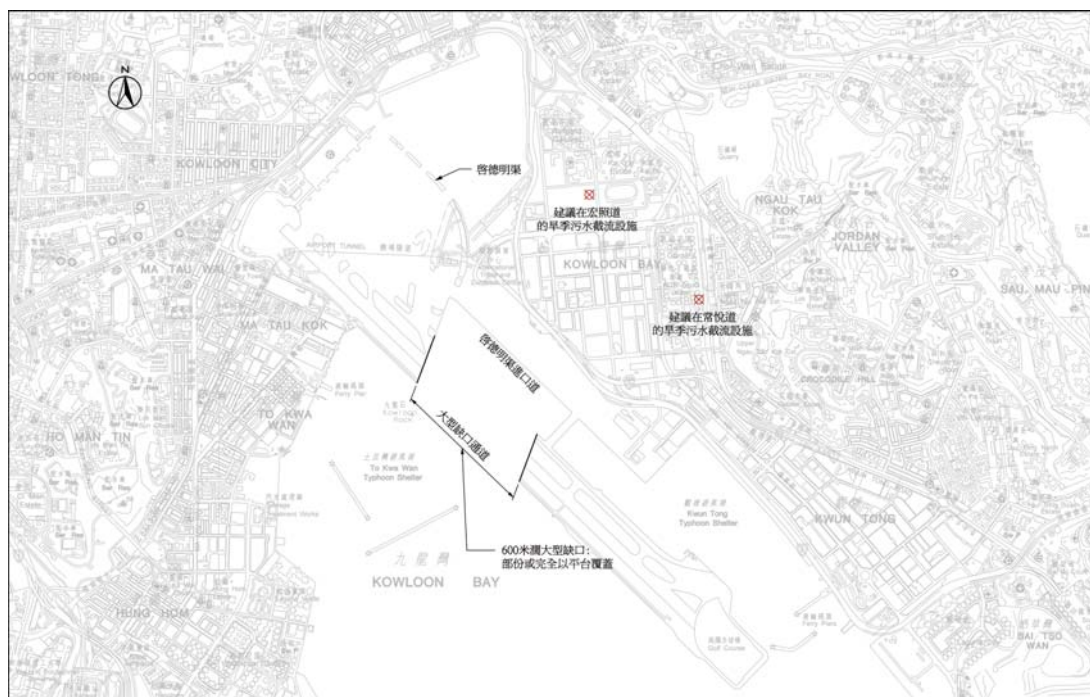
- 於跑道打開600米的缺口以促進水流循環
- 攔截在上游排放的污染物
- 處理海床下之沉澱物，並除去臭味

乙、推行成本

- 截斷跑道
- 興建接駁橋以提供所需的道路及公用建設
- 於跑道缺口上興建平台供發展用
- 沉澱物的處理
- 於佐敦谷排水收集處興建低水截流管
- 為成本較低的方案

丙、其他考慮

- 保存維多利亞港的完整性
- 保存現有的水體作為美化市容地帶
- 保存跑道的文化價值
- 九龍灣與跑道的連接問題
- 需要經常處理沉澱物（低經常性開支）
- 於600米缺口上興建樓宇須克服技術上困難



啟德明渠進口道：「不填海」方案

在「不填海」的方案下，初步技術評估顯示，啟德明渠進口道內的水體只可保留用作美化市容地帶。因為明渠有多個污染來源，所以即使落實以上建議的改善方法，亦不能在可見的將來符合可供水上康樂活動使用的水質標準。本研究以不填海為起點，因此所有概念大綱圖都會包括以「不填海」方式處理啟德進水道，並展示其周邊地區的土地用途。

不過，由於啟德明渠進口道的污染問題複雜，需進行更深入的評估去確定各種緩解措施的成本效益，因此現階段不應抹煞填海的可能性。以下是「填海」方案的初步研究結果：

甲、緩解措施

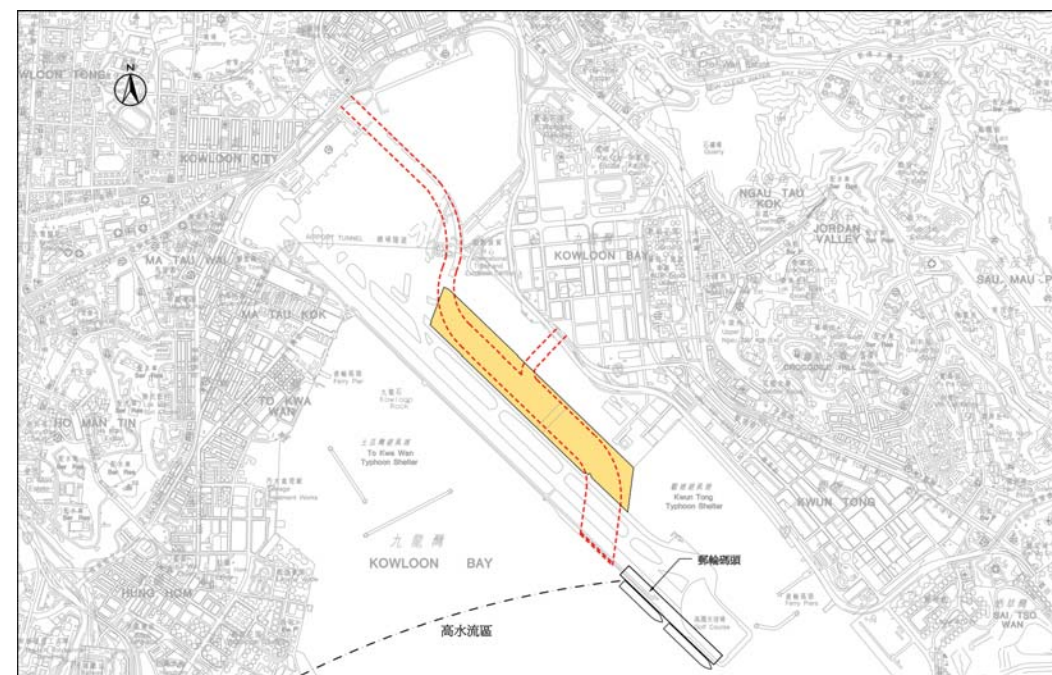
- 填平啟德明渠進口道
- 興建闊面下水道，把污水從啟德明渠引入九龍灣

乙、執行費用

- 填海包括地層處理
- 於填海區敷設打樁下水道及有關的排水管及清淤設備
- 為成本較高的方案

丙、其它考慮

- 要證明填海工程有凌駕性的公眾需要
- 可解決限制周邊地盤發展的明渠氣味問題
- 可提供更多土地改善區內接駁及作休憩用地
- 闊面下水道限制了啟德明渠進口道填海區的發展
- 下水道的經常開支非常龐大
- 需處理填海區排放的生化氣體，以減低風險



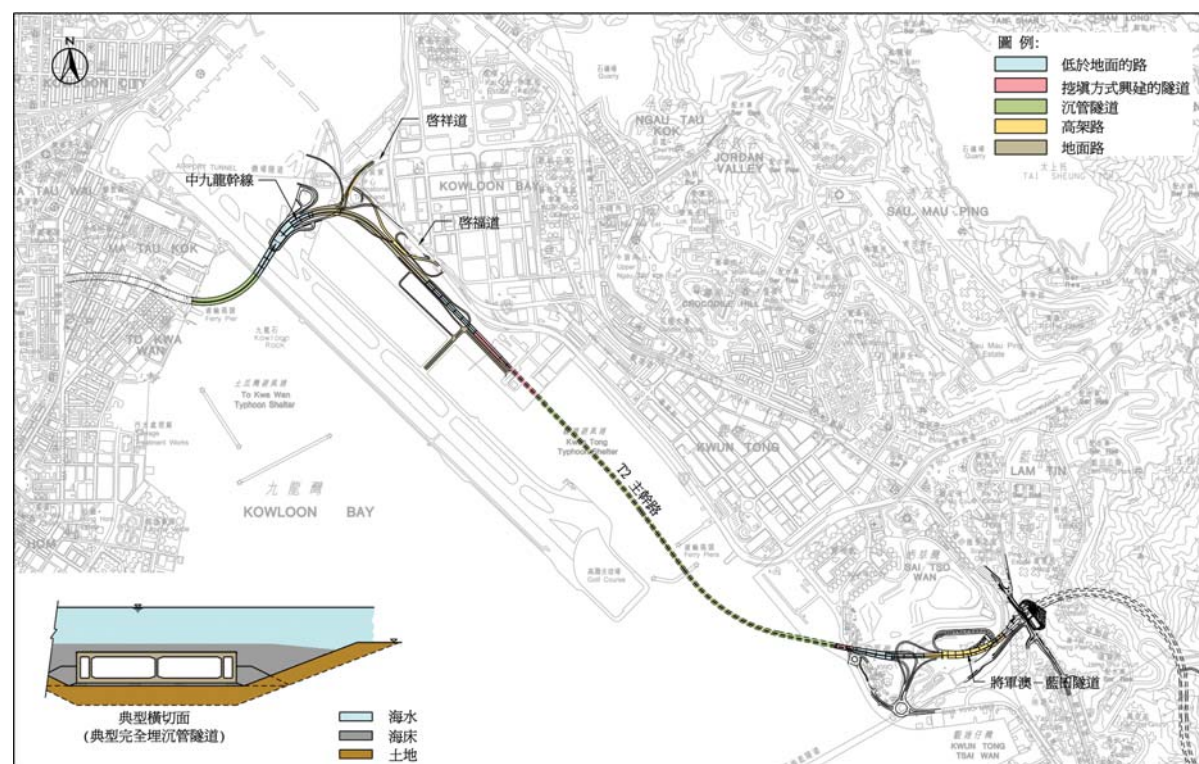
啟德明渠進口道：「填海」方案

2. 填海問題

交通

建議興建的中九龍幹線（九龍灣段）及T2幹路，是連接西九龍及東九龍的主要行車幹道，亦會成為6號幹線的其中一段（終點站為將軍澳），以上主幹道同時亦會連接各地區幹道再接駁至啟德。

中九龍幹線（九龍灣段）及T2幹路建議以沉管隧道方法興建，可能不需要填海，不過尚待詳細設計始能確定。



策略性公路網

郵輪碼頭

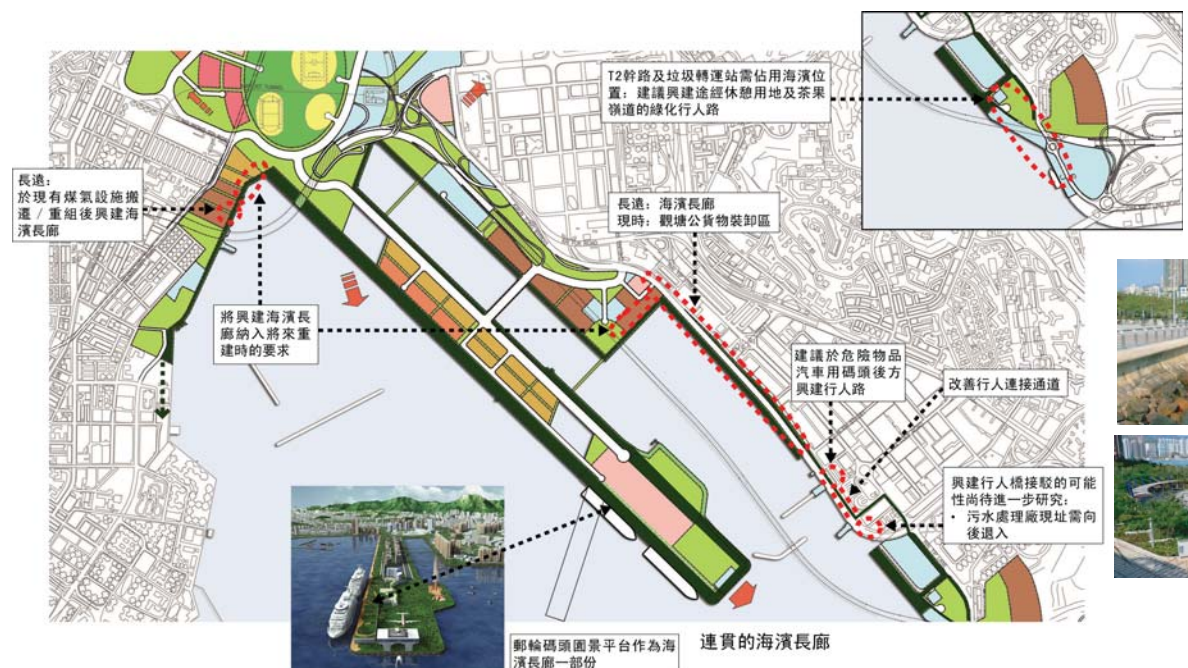
「香港郵輪設施發展的顧問研究」（2004）指出，香港分別需要一個及另外一至兩個郵輪泊位來應付郵輪工業中期及長遠增長需求。

是次研究會把兩個靠岸郵輪泊位納入概念規劃大綱圖作為展示土地用途之用。視乎將來的需要，現有的設計亦有彈性可於第二個泊位的位置興建一個指型突碼頭，以提供第三個泊位之用。然而，指型突碼頭設計涉及填海問題，須通過「凌駕性的公眾需要」的測試才可進行。



海濱長廊

由於興建海濱長廊未必足以支持填海，故此研究建議採用其他方法落實一條環繞啟德及其鄰近地區的散步長廊，例如要求海濱的樓宇於重建時從海濱往後退入及長遠而言關閉觀塘及茶果嶺的貨物裝卸區。另外，由於建議興建的垃圾轉運站需要海傍的位置上落，因此計劃中的長廊需要利用茶果嶺道的行人路，再接返油塘灣海濱區。



3. 理想、規劃原則及設計考慮

是次研究曾參考現時海傍發展的理想及規劃原則：

- 香港2030：規劃遠景與策略
- 城市規劃委員會就維多利亞港定立的理想和目標
- 共建維港委員會的海港規劃原則
- 海港及海旁地區規劃研究
- 香港城市設計指引
- 可持續發展原則

我們考慮過市民意見後，提出了以下對啟德發展的理想、規劃原則及發展主題，供市民討論後再加採納。

理想

維港畔一個富有特色、朝氣蓬勃、優美動人、與民共享的啟德

規劃原則

- 規劃及發展啟德的過程中持續讓公眾參與
- 規劃啟德作可持續及環保的發展
- 設計啟德作為香港優質綠化城市設計的櫥窗
- 啟德作為體育、康樂、旅遊、娛樂及優質房屋的中心
- 儘量開放海濱供公眾享用
- 尊重前啟德機場的價值
- 將啟德與周邊地區融合
- 提供機會協助鄰區更新發展

發展主題

- 可持續發展城市
- 商業、旅遊及文化遺產
- 體育及康樂



主要發展項目

得到政府政策上的支持，以下各項主要發展項目均被納入概念規劃大綱圖內。

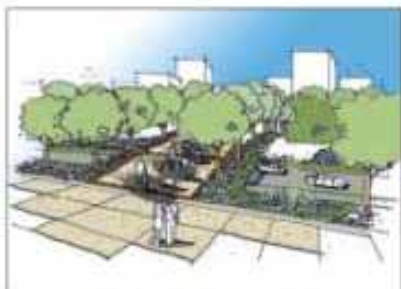
- 郵輪碼頭
 - 中期提供1個停泊位
 - 長期提供1至2個停泊位
- 跨境直昇機場
- 多用途體育館
 - 主場館：45,000座位，附開合式天幕
 - 次場館：5,000座位
 - 體育館：4,000座位，附游泳池及球場
- 沙田至中環鐵路線
 - 概念規劃大綱圖(沙中線)會包含1個或2個車站的方案
 - 車廠(4.2公頃)
- 中九龍幹線及T2幹路
- 公屋地盤(9公頃)
- 都會公園(不少於10公頃)
- 垃圾轉運站



3. 理想、規劃原則及設計考慮

主要城市設計及園景設計的考慮

- 保護山脊線
 - 從兩個主要觀景點(鯉魚灣公園及灣仔香港會議展覽中心)遠眺，須保存兩成的九龍山脊線的景觀
- 景觀廊(望向以下景點)
 - 獅子山
 - 飛鵝山
 - 鯉魚門
 - 柏架山
- 景觀焦點
 - 多用途體育館
 - 郵輪碼頭
- 海港景觀線(從以下地方遠眺)
 - 九龍內陸地區
 - 啟德內各項發展的發展



- 休憩用地系統
 - 一級休憩用地：都會公園、海濱長廊
 - 二級休憩用地：宋皇臺公園、跑馬公園及體育館內的公園等
 - 三級休憩用地：鄰舍休憩用地、屋苑內的花園、園景平台、及天台花園等
- 與周邊地區的配合
 - 提供休憩用地及海濱長廊以綠化環境及供市民享用
 - 改善與海濱區的接駁及可達性
 - 規劃活動焦點作為舊區更新的催化劑
 - 與現時的城市結構相輝映
- 地區環境的改善
 - 利用道路、綠化通道及休憩用地締造橫貫東南及西北的通風廊，使啟德及其腹地空氣更流通
 - 提高綠化，包括於路旁加種植物



獅子山



鯉魚灣公園遠眺



4. 概念規劃大綱圖及其發展概念

本研究擬備了三張不同主題的概念規劃大綱圖。根據過去「東南九龍發展修訂計劃的整體可行性研究」的規劃，啟德將可容納260,000人口及提供75,000職位。現在由於以「不填海」為規劃起點及基於城市設計及全城清潔策劃小組的建議等考慮因素，此三張概念規劃大綱圖的發展規模將會減少。這些概念規劃大綱圖旨在供市民發表意見，以作為將來擬備初步發展大綱圖的參考。將來的初步發展大綱圖會包含此三張概念規劃大綱圖內的良好原素/概念，歡迎公眾就不同大綱圖上的個別概念發表意見，而並非必定三圖選擇其一。

概念圖一：綠茵都市

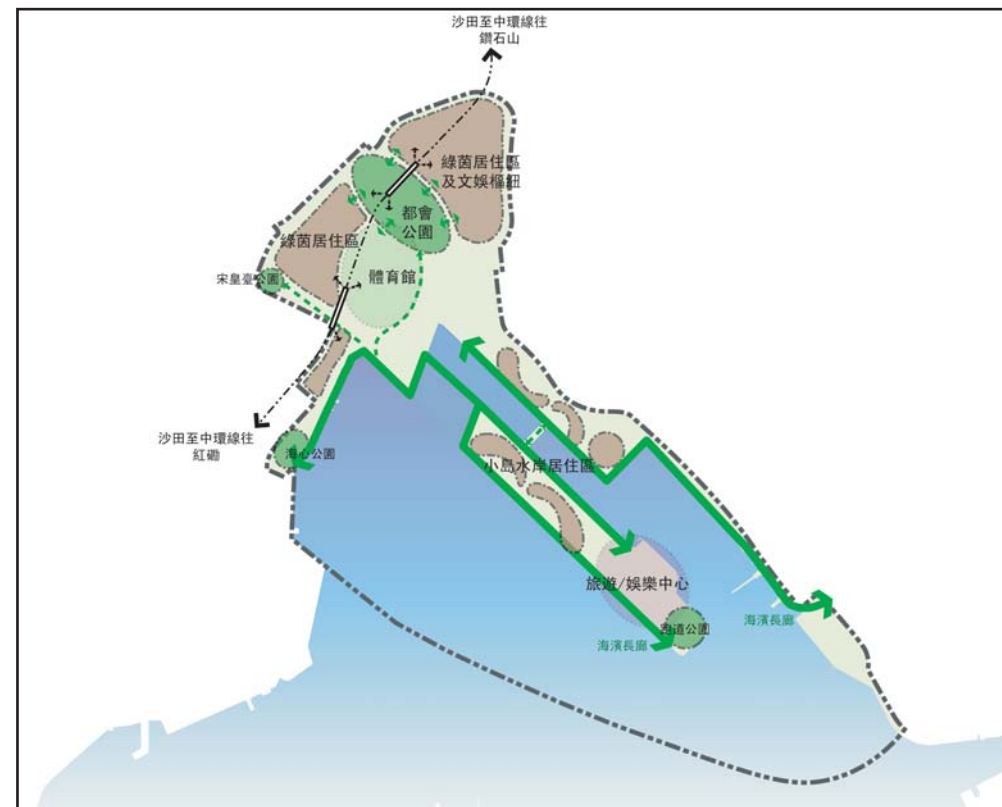
發展一個綠茵環抱的優質居住區

作為維港畔最大片的未開發地，啟德提供一個難得的機會，發展成一個優質康樂及商業設施齊備的優雅海濱居住區，並成為更新周邊地區的社區發展催化劑。

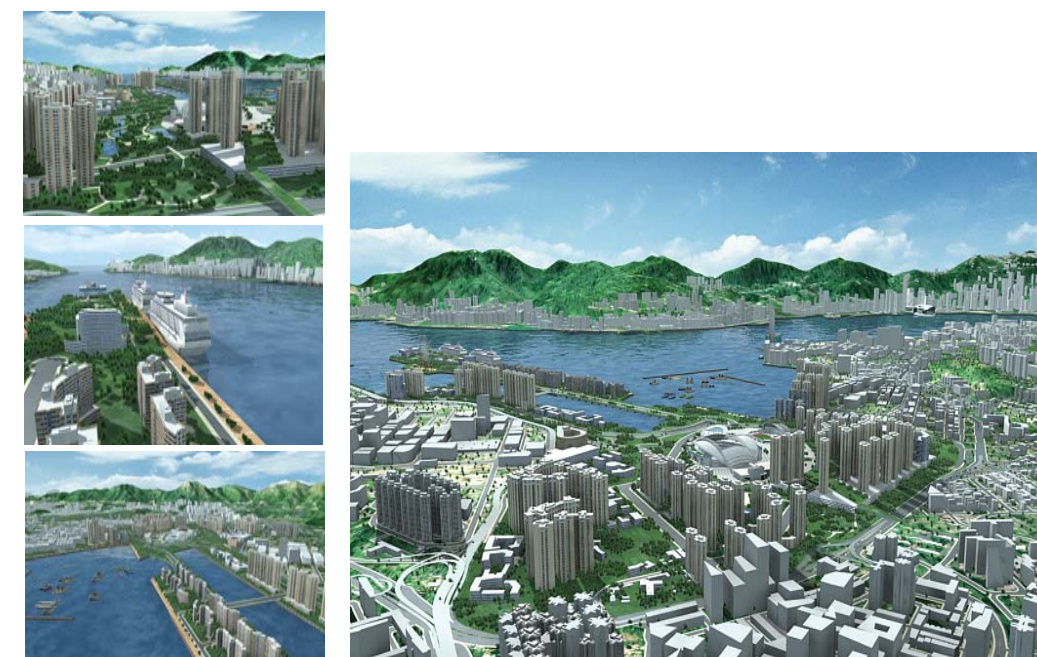
概念一捕捉了啟德的獨特形態，建設兩片別具特色、景致怡人的居住區。北停機坪中心將發展為高密度高層的住宅/體育館，藉此造就建設兩個鐵路車站。在富有特色的跑道小島上，中密度中層的住宅發展將飽覽啟德明渠進口道及維港景致。一如其他概念圖，跑道底部計劃打開一個600米寬的缺口，以改善啟德進水道的水流。

以下是概念規劃大綱圖的特色概念，會在「概念共享」的部份作進一步闡釋。

- 啟德都會公園 一橫跨北停機坪的中央公園
- 高密度住宅發展 一面向體育館，位處沙中線車站旁
- 小島水岸居住區 一跑道小島上的住宅區
- 郵輪碼頭/旅遊娛樂中心 一包括兩個郵輪泊位及零售/娛樂/酒店用途
- 啟德大道 一跑道上特色設計的大道，用以向啟德的航空史致敬，並建議於跑道末端興建設有航空或其他主題設施的跑道公園
- 海濱長廊及公園網絡 一沿維港畔自土瓜灣伸延至觀塘，並遍及整片研究區
- 啟德行人街 一各類形態及形式的行人連接通道



概念圖：綠茵都市



4. 概念規劃大綱圖及其發展概念

概念圖一：綠茵都市



綠茵都會公園



面向體育館，位處沙中綠帶以內的高密度住宅發展



小島水畔居住區



新藝區/旅遊娛樂中心



海濱長廊

人口：125,000
職位：32,000

住宅發展比率
新發展區：4 至 5
現有發展區
(新發展及再發展用地)：5 至 7.5
公屋比率：3.5 至 6.3
住宅單位數目：46,000

非住宅發展比率
現有發展區：12
辦公大樓發展總面積：187,000 m²



新發展區位置圖



4. 概念規劃大綱圖及發展概念

概念圖二：魅力啟德

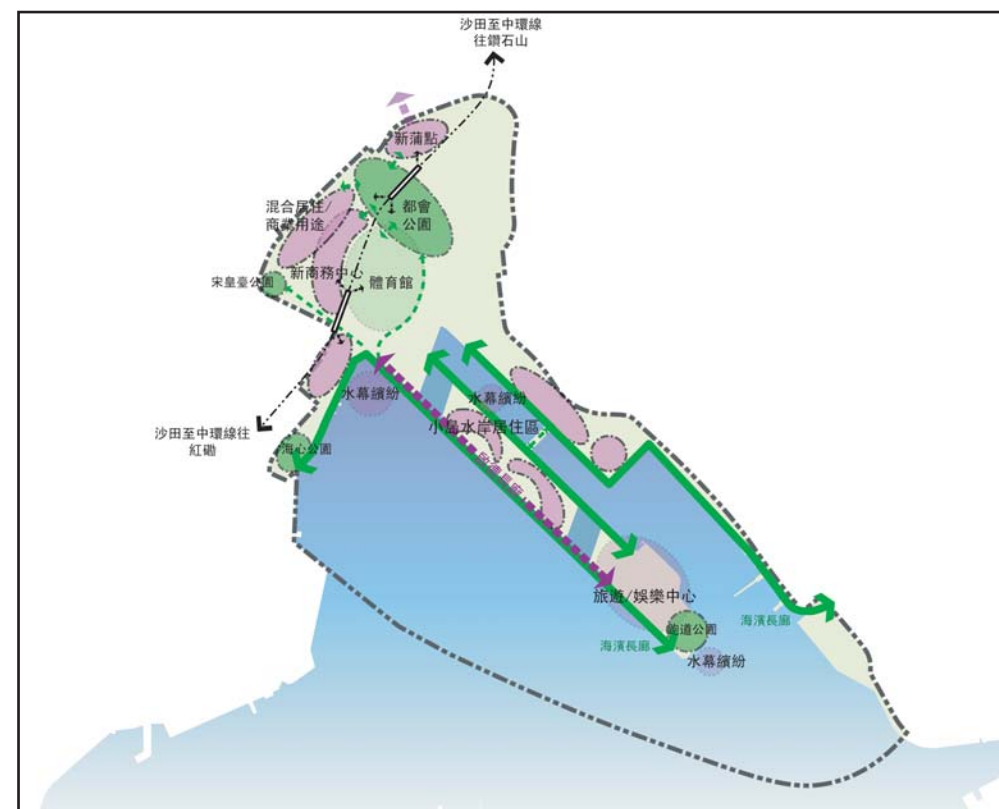
展現啟德作為歷史要角、旅遊樞紐及經濟中心的璀璨魅力

啟德的航空史不僅是香港市民寶貴的集體記憶的一部份，並且對本港的經濟成長尤為重要。

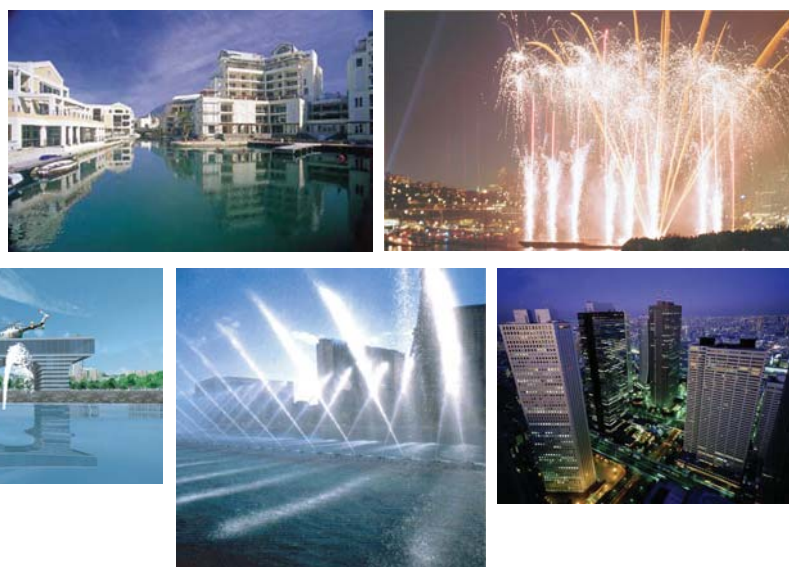
建基於香港的獨特歷史，概念圖二旨在建設一個展現香港能量與動感的、具標誌性的、及活力充沛的海濱都會區，以重現並發揚啟德的燦爛。畢直的前跑道成為規劃連串活動的上佳平台：自北停機坪上的高層地標式辦公大樓/體育館發展，至跑道小島上的特色住宅，一直伸延至跑道末端的郵輪碼頭/旅遊中心。動態的啟德海濱長廊、海濱噴泉表演及啟德明渠進口道的水幕表演更會一一展現出啟德的璀璨魅力。

以下是概念規劃大綱圖的特色概念，會在「概念共享」的部份作進一步闡釋。

- 啟德都會公園 - 橫跨北停機坪的中央公園
- 新商務中心 - 面向維港，位處沙中線車站旁
- 新蒲點 - 毗鄰新蒲崗的混合商業區，作為啟德的新門廊以及舊區的更新
- 小島水岸居住區 - 跑道小島上的住宅區
- 水幕繽紛 - 馬頭角海濱及啟德明渠進口道的噴泉表演及水幕表演
- 郵輪碼頭/旅遊娛樂中心 - 包括兩個郵輪泊位及零售/娛樂/酒店用途
- 啟德長廊 - 跑道上紛陳着歷史介紹及文化活動的海濱長廊，並建議於跑道末端興建設有航空或其他主題設施的跑道公園
- 海濱長廊及公園網絡 - 沿維港畔自土瓜灣伸延至觀塘，並遍及整片研究區
- 啟德行人街 - 各類形態及形式的行人連接通道



概念圖二：魅力啟德



4. 概念規劃大綱圖及發展概念

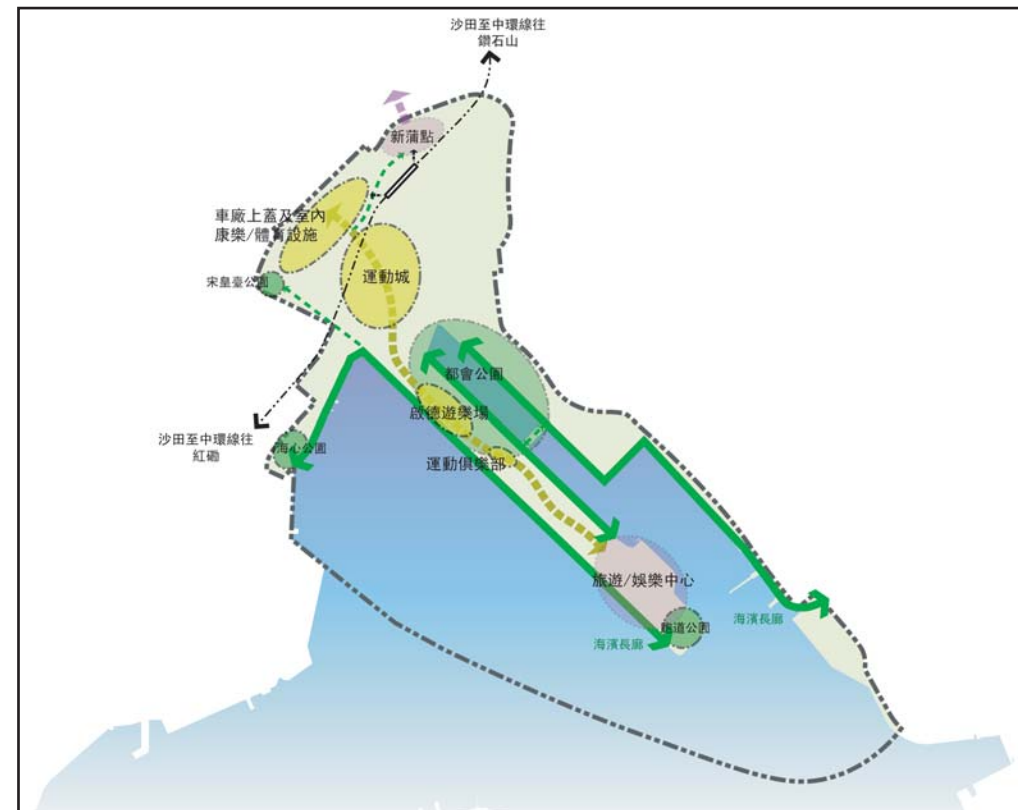
概念圖三：體藝之都

座落於維港畔的啟德，地點優越，是發展成為東九龍以至全港的體育康樂中心的理想地方。

為了配合概念圖三的整体體育康樂主題，此土地利用/城市設計大綱會以康樂設施毗鄰低密度住宅區的規劃，以加強其生意盎然的市區綠化區的形象；並計劃以休憩用地網絡建立寬闊的行人通道連接鄰區，以鞏固啟德作為主要康樂中心的位置。發展密度將會較低以締造悠閒的氣氛。

以下是概念規劃大綱圖的特色概念，會在「概念共享」的部份作進一步闡釋。

- 運動城 - 以多用途體育館作核心的綜合商業、體育及康樂帶
- 新蒲點 - 毗鄰新蒲崗的混合商業區，作為啟德的新門廊以及舊區的更新
- 車廠上蓋康樂發展 - 沙中線車廠上蓋及毗鄰建議作室內及室外的康體用途
- 啟德遊樂場 - 與航空有關的康體活動場地
- 維港單車徑 - 連繫跑道綠化地帶的單車網絡
- 郵輪碼頭/旅遊娛樂中心 - 包括兩個郵輪泊位及零售/娛樂/酒店用途
- 環保教育都會公園 - 位於啟德明渠進口道的兩岸
- 海濱長廊(包括啟德長廊)及公園網絡 - 沿維港畔自土瓜灣伸延至觀塘，繼而遍及整片研究區，並建議於跑道末端興建有航空或其他主題設施的跑道公園
- 啟德行人街 - 各類形態及形式的行人連接通道



概念圖三：體藝之都



4. 概念規劃大綱圖及發展概念

概念圖三：體藝之都

人口: 69,000
職位: 56,000

住宅地積比率

住宅地積比率 新發展區: 2 至 4 現有發展區(馬頭角及南停機坪南端): 4 至 7.5 公屋地盤: 5.5 至 6.3 住宅單位數目: 24,000	非住宅地積比率 (不包括混合(辦公大樓、酒店及零售), 只包括郵輪碼頭旅遊中心) 新發展區: 9.5 現有發展區: 12 辦公大樓建築樓面面積: 395,000
--	--

非住宅地積比率
(只包括混合(辦公大樓、酒店及零售) ,
不包括郵輪碼頭旅遊中心)
新發展區: 9.5
現有發展區: 12
辦公大樓建築樓面面積: 395,000



運動城



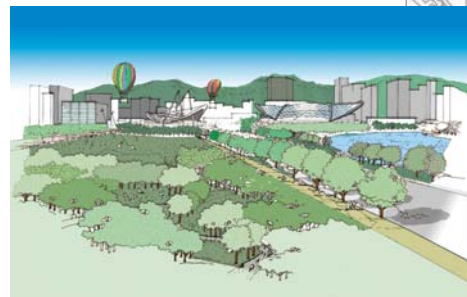
車廠上蓋康樂發展



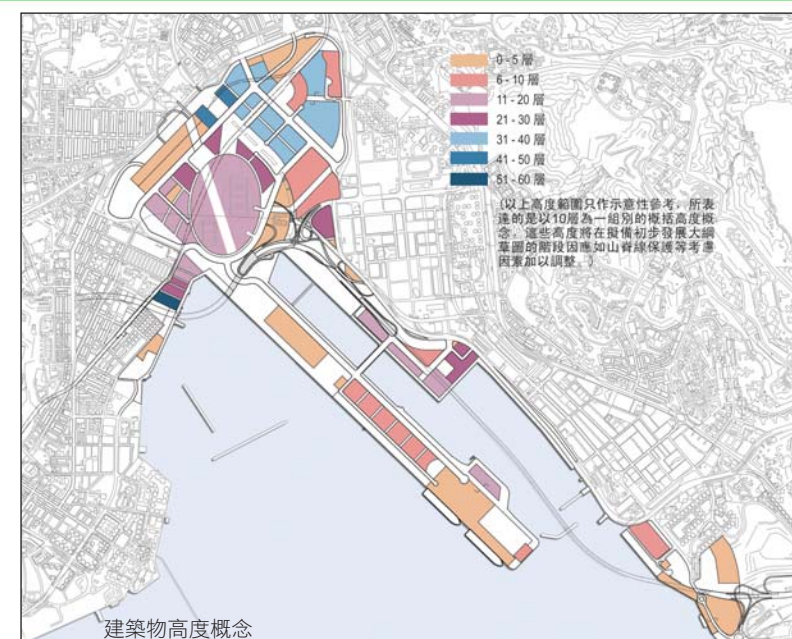
啟德遊樂場



郵輪碼頭/旅遊娛樂中心



環保教育都會公園



4. 概念規劃大綱圖及發展概念

概念規劃大綱圖的主要土地用途

建議土地用途	面積 (公頃)					
	概念一		概念二		概念三	
辦公大樓	-	-	3	0.9 %	-	-
混合用途(辦公大樓、酒店及零售)	10	3.1%	20	6.1%	19	5.8%
混合用途(住宅及商業)	9	2.7%	5	1.5%	-	-
高密度住宅	41	12.5%	33	10.1%	14	4.2%
中密度住宅	17	5.2%	10	3.1%	18	5.5%
低密度住宅	-	-	-	-	13	4%
政府/機構及社區，其他指定用途	45	13.7%	42	12.8%	43	13.1%
都會公園、跑道公園及海濱長廊	42	12.8%	48	14.6%	50	15.2%
地區及鄰舍休憩用地	56	17.1%	64	19.5%	54	16.5%
多用途體育館(附休憩用地)	24	7.3%	24	7.3%	24	7.3%
體育/康樂	-	-	-	-	16	4.9%
郵輪碼頭	5	1.5%	5	1.5%	5	1.5%
道路網絡、美化市容地帶及綠化地帶	79	24.1%	74	22.6%	72	22%
合共：	328	100%	328	100%	328	100%

概念共享

為方便公眾了解各概念規劃大綱圖中建議的發展概念，它們的詳細資料如下：

小島水岸居住區

- 概念圖一至三建議了不同性質的臨海居住區
- 概念圖三保持了整條跑道的外貌
- 概念圖一及二利用了一至兩個不同闊度的跑道切口，締造維多利亞港內特色跑道居住小島
- 於九龍半島締造富有特色及優質居住區
- 跑道居住區前建延續的海濱長廊，連接土瓜灣、南停機坪、觀塘，達至茶果嶺
- 不同大綱圖內所涉及的總土地面積：約8至15公頃
- 不同大綱圖內所涉及的總住宅樓面面積：約164,000至608,000平方米
- 不同大綱圖內所涉及的人口數量：約3,700至14,000平方米



4. 概念規劃大綱圖及發展概念

概念共享

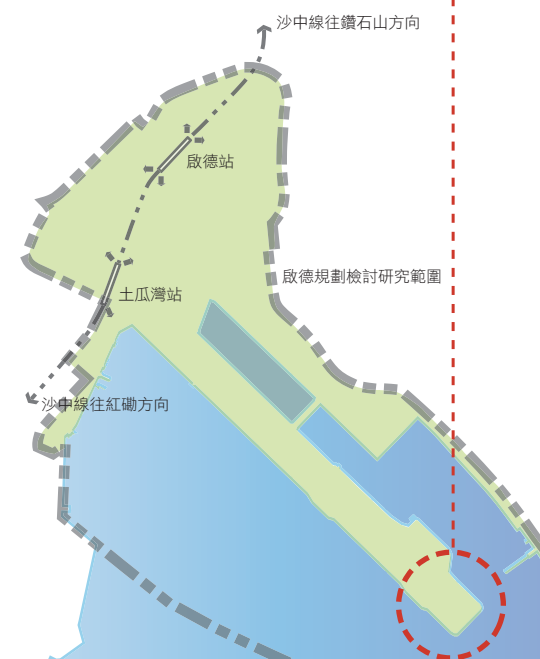
商務中心

- 新商務中心位處於概念圖二北停機坪的西面角落
- 充份利用沙中線土瓜灣站的便利
- 與北面的混合式商業發展帶相連並合
- 與多用途體育館產生協同效應
- 以宏偉的獅子山山脊線作為背景，成為啟德的特色地標
- 啟德總辦公室樓面面積：約781,000平方米



郵輪碼頭及旅遊娛樂中心

- 所有大綱圖均計劃興建郵輪碼頭及旅遊娛樂中心
- 郵輪碼頭頂部設置園景平台
- 旅遊娛樂中心包含零售、娛樂及酒店發展，成為郵輪碼頭的重要部份
- 於跑道末端興建瞭望塔，塔頂興建直升機場
- 飽覽維港的動人景致，整體成為未來啟德海旁發展的主要地標
- 不同大綱圖內所涉及的總土地面積：約由12至13公頃
- 總樓面面積：約210,000平方米
- 酒店房間總數：約570間
- 職位總數：約5,800

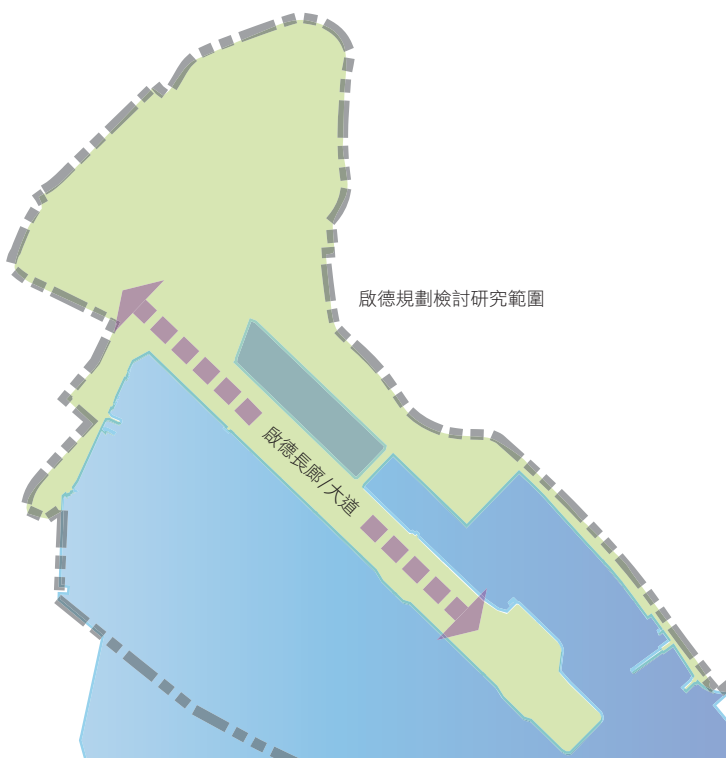


4. 概念規劃大綱圖及發展概念

概念共享

啟德長廊／大道

- 為了向啟德的航空史致敬，各大綱圖均於跑道上規劃了各具特色設計的啟德長廊／大道：
- 概念圖一 - 大道設於啟德明渠進口道旁，其富歷史味道的設計讓遊人可緬懷昔日的啟德機場跑道(例如飛機雕塑)
- 概念圖二 - 50米寬、生意盎然的海濱長廊將會以啟德的歷史作為設計主題，例如可在長廊上展出舊式飛機、相片和地圖，長廊旁的商舖更會為長廊添動感。大道亦可作為文化活動，巡遊表演或大型嘉年華會的場地
- 概念圖三 - 50米寬的海濱長廊將成為靜態及動態康樂活動(例如跑步及踏單車)的場地，為了保存跑道的獨有的文化特色，全段跑道將會被保留
- 為了突顯啟德獨有的文化特色，三個概念圖都會於跑道末端興建有航空或其他主題設施的跑道公園



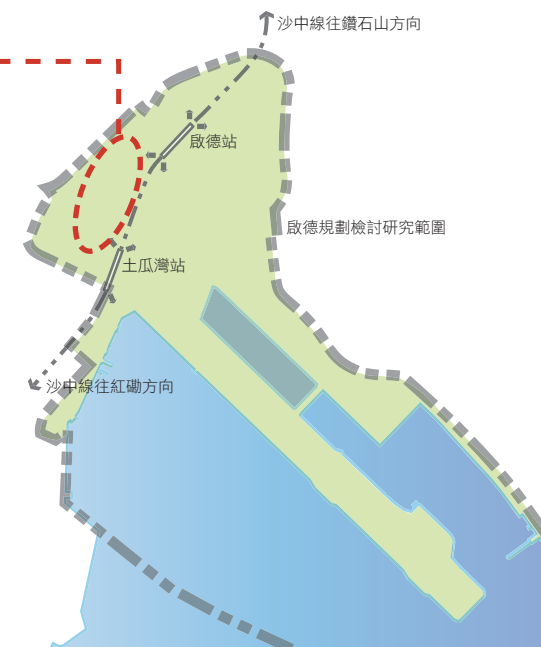
運動城

- 納入所有概念大綱圖內
- 其主要原素為多用途體育館
- 提供大型的場地舉行國際及本地運動比賽、運動集訓，或作表演或聚會用途
- 體育館範圍內將包括商業用途以增添場館的動感及增加其經濟收益
- 場館以北規劃為商業帶，此商業帶將受惠於體育館、新蒲崗、九龍城以及擬建的啟德火車站所帶來的人流
- 體育館區內的園境美化地方及其他設施可讓公眾享用
- 不同大綱圖內所涉及的總土地面積：24至28公頃



車廠上蓋綜合康樂發展

- 概念圖三沙中線車廠上蓋及毗鄰建議作室內及室外的康樂活動場地
- 包括一系列的康樂及娛樂用途，如小型賽車場、小型哥爾夫球場及室內滑雪訓練場
- 利用平台設計作為行人連接九龍城及啟德發展區的通道
- 總土地面積：約9.1公頃
- 總樓面面積：約91,000平方米(不包括車廠)
- 職位總數：約2,200個(不包括車廠)

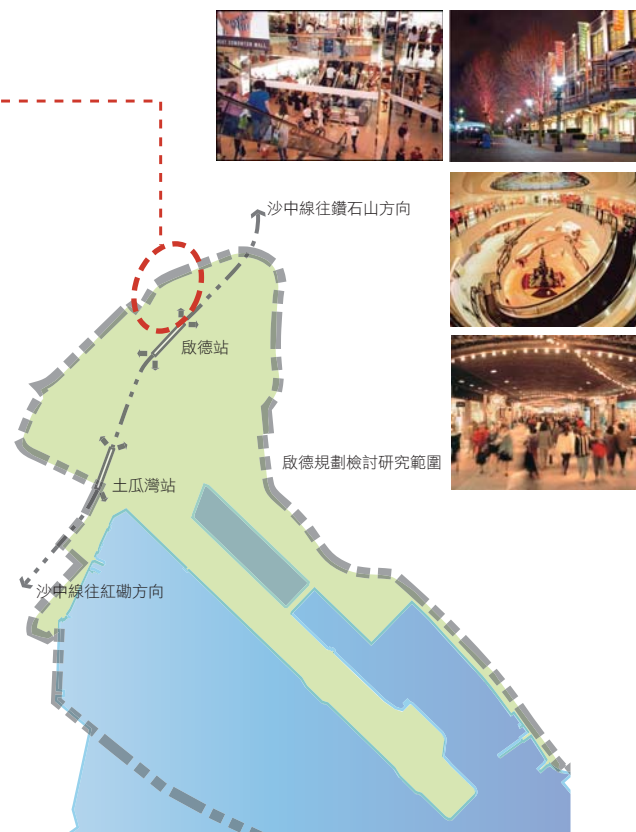


4. 概念規劃大綱圖及發展概念

概念共享

新蒲點

- 概念圖二及三均於啟德的北端建議發展混合商業群組（包括辦公大樓、零售及酒店用途）
- 作為新蒲崗及九龍城通往啟德的門廊
- 更新周邊的地區
- 鄰近沙中線啟德站，交通方便
- 與南面另一個位於體育館以北的商業群組相連
- 不同大綱圖內所涉及的總土地面積：約2.5至3.2公頃



海濱長廊及公園網絡

- 三個概念圖均會包括一系列的公園、花園、文娛廣場、海濱長廊及綠化的連接通道
- 將來於土瓜灣海旁的重建項目須預留位置興建一條連貫的海濱長廊
- 計劃沿跑道面向九龍灣的海旁興建海濱長廊
- 於郵輪碼頭上蓋興建園景平台
- 日後當現有的觀塘及茶果嶺貨物裝卸區停止運作，將此海旁地區改建為海濱長廊



都會公園

- 根據不同的發展主題及土地用途的安排，不同的概念規劃大綱圖包含了不同形式的都會公園
- 概念一及二均計劃於北停機坪上兩個高密度發展的群組旁發展啟德都會公園(14公頃)
- 200米闊從九龍城伸延至啟德的綠化走廊，該走廊將成為研究區內的主要通風廊及康樂中樞



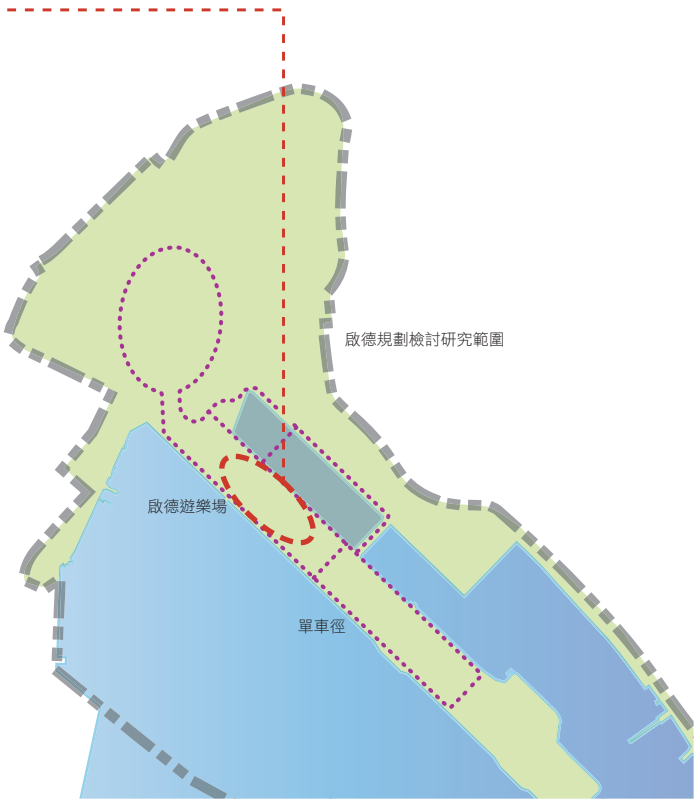
- 概念三於南停機坪北面及跑道上劃設環保教育都會公園(24公頃)
- 環抱更新後的啟德進口道，進口道更可成為公園綜合設計的原素
- 展示市民對治本港長久已來的水污染問題的努力



4. 概念規劃大綱圖及發展概念

啟德遊樂場/維港單車徑

- 概念三計劃於跑道北面的都會公園內興建一個戶外康體場地
- 可以發展與航空有關的康樂活動以反映啟德的歷史，例如繩繫熱氣球及模型飛機場
- 視乎進一步評估的結果，毗鄰的海邊可作水上活動，如龍舟競賽、划艇、划船及風帆
- 建議興建單車徑，環繞啟德中心區，並可提供體育會中心作訓練用途
- 總土地面積：約6.4公頃



啟德行人街

- 建議於啟德興建方便舒適的行人通道
- 與舊區的連繫、易達的海濱，及體育館的人流疏散，均為重要考慮
- 會進一步研究多用途的行人街，包括園景平台、零售行人天橋，及園林小丘上的高架通道



邁向可持續發展

初步的可持續發展評估結果顯示，每張概念規劃大綱圖都能創造營商及就業機會的經濟效益。郵輪碼頭、其他旅遊/娛樂設施，以至對啟德遺產的保育，會對香港旅遊業的發展有正面的貢獻。

在社會及基礎設施方面，每張概念規劃大綱圖會增加香港整體的房屋供應，並能促進舊區更新。大綱圖亦會提高城市設計質素，把啟德締造成為一個富有特色的地方，區內亦會提供各種社區設施以應付不同市民的需要。

與此同時，大綱圖內建議的多用途體育館、易達的海濱、都會公園、廣闊的休憩用地及其他文物保育的措施，都能推廣本地文化及康樂活動。計劃發展的策略性鐵路及道路也會改善區內的交通。

隨著區內提供大片臨海公共休憩用地，香港的自然資源將會變得更豐富。但另一方面，區內所規劃的發展及人口會增加廢物量，以及水與能源的消耗，同時對環境如空氣質素及噪音有潛在的影響。

以下圖表列出各概念規劃大綱圖的表現比較，而進一步的可持續發展評估，將會於擬備草擬發展大綱圖期間進行。

主要指標	概念一	概念二	概念三
經濟 - 創造職位、營商機會、旅遊推廣、土地收入	B	A	B
自然資源 - 廢物、食水及能源消耗、景觀特徵	D	C	B
社會及社區基礎設施 - 住宅供應、推動市區更新、提供社區設施、城市設計質素	B	B	B
消閒及文化活動 - 文化遺址、休憩用地、康樂及文化設施	B	A	A
環境質素 - 空氣質素、噪音、水質	D	D	C
交通運輸 - 交通行程距離、交通速度	B	B	B

A - 表現特佳
B - 表現佳
C - 表現中等
D - 表現不佳

5. 你的寶貴意見

1. 對於這諮詢文件所擬議的規劃理想，發展主題及概念，你有何意見？
2. 你認為那些擬議的土地用途較為合適？原因是什麼？
3. 你認為還有什麼要考慮的土地用途？
4. 本文件擬議的土地用途及城市設計概念的框架，你有什麼何意見？

我們很重視你的意見。如果你想提供書面意見，請填寫附頁的意見收集表格，並以郵寄、傳真及電郵方式交回給我們。你也可選擇在研究網頁上填寫問卷。

郵寄： 香港北角渣華道333號
北角政府合署14樓
規劃署九龍規劃處

傳真： 2894 9502

電郵： kdpo@pland.gov.hk

研究網頁： <http://www.pland.gov.hk>

為促進研究進度，請在二零零六年一月六日前提提交書面意見。

啟德規劃檢討的第二階段公眾參與將於二零零五年十一月至二零零六年一月期間進行。我們已安排了以下的公眾參與活動於這段期間舉行，並誠意邀請各界人士參與。

公眾論壇 Public Forum

日期： 二零零五年十一月十九日（星期六）
時間： 下午二時三十分至五時正
地點： OGC 哥爾夫球城 啟德角
(前啟德機場跑道末端)

* 屆時將有免費穿梭巴士往返德福廣場二期交匯處

Date: 19.11.2005 (Saturday)
Time: 2:30 pm to 5:00 pm
Venue: OGC Golf City, Kai Tak Point
(at end of ex-Kai Tak Airport Runway)

* Free Shuttle Bus would be arranged at the interchange of Telford Plaza Phase 2

地區論壇（一） District Forum (1)

日期： 二零零五年十一月二十六日（星期六）
時間： 下午二時三十分至五時正
地點： 九龍 何文田 佛光街80號
何文田廣場地下

Date: 26.11.2005 (Saturday)
Time: 2:30 pm to 5:00 pm
Venue: G/F, Ho Man Tin Plaza,
80 Fat Kwong Street,
Ho Man Tin, Kowloon

地區論壇（二） District Forum (2)

日期： 二零零五年十二月二日（星期五）
時間： 下午五時三十分至八時正
地點： 九龍 樂富 樂富中心一期平台

Date: 2.12.2005 (Friday)
Time: 5:30 pm to 8:00 pm
Venue: Performance Stage,
Phase 1, Lok Fu Shopping Centre,
Lok Fu, Kowloon

地區論壇（三） District Forum (3)

日期： 二零零五年十二月十日（星期六）
時間： 下午二時三十分至五時正
地點： 九龍 佐敦 彩霞路五十五號
彩頤居地下多用途會堂（眾樂樂）

Date: 10.12.2005 (Saturday)
Time: 2:30 pm to 5:00 pm
Venue: Multi-Purpose Hall (The Place),
Cheerful Court, 55 Choi Ha Road,
Jordan Valley, Kowloon

專題論壇（一）- 多用途體育館 Topical Forum (1) - Multi-Purpose Stadium

日期： 二零零五年十一月二十八日（星期一）
時間： 下午六時至八時正
地點： 九龍 尖沙咀 梳士巴利道十號香港文化中心
行政大樓四樓AC2室

Date: 28.11.2005 (Monday)
Time: 6:00 pm to 8:00 pm
Venue: Room AC2, 4/F, Administration Building,
Hong Kong Cultural Centre,
10 Salisbury Road,
Tsim Sha Tsui, Kowloon

專題論壇（二）- 郵輪碼頭 Topical Forum (2) - Cruise Terminal

日期： 二零零五年十二月六日（星期二）
時間： 下午二時三十分至四時三十分
地點： 九龍 尖沙咀 梳士巴利道十號
香港文化中心行政大樓四樓AC2室

Date: 6.12.2005 (Tuesday)
Time: 2:30 pm to 4:30 pm
Venue: Room AC2, 4/F, Administration Building,
Hong Kong Cultural Centre,
10 Salisbury Road,
Tsim Sha Tsui, Kowloon

專題論壇（三）- 啟德明渠進口道 Topical Forum (3) - Kai Tak Approach Channel

日期： 二零零五年十二月八日（星期四）
時間： 下午二時三十分至四時三十分
地點： 九龍 尖沙咀 梳士巴利道十號
香港文化中心行政大樓四樓AC1室

Date: 8.12.2005 (Thursday)
Time: 2:30 pm to 4:30 pm
Venue: Room AC1, 4/F, Administration Building,
Hong Kong Cultural Centre,
10 Salisbury Road,
Tsim Sha Tsui, Kowloon

我們誠意邀請所有公眾人士出席以上論壇，敬請有意參與活動的人士填寫及交回附頁的登記表。

聲明：

凡個人或團體，在《啟德規劃檢討》過程中，向規劃署提供意見、見解、材料或資料，均被當作已同意規劃署，在無須再徵詢那個人或團體同意的情況下，完全自由使用或公開，包括上載於合適的網頁，部份或全部所提供的意見、見解、材料或資料。若任何個人不希望其個人資料被公開，請在提供意見、見解、材料或資料時聲明這一點。個人資料將不會在沒有該個人明示同意的情況下被公開。若團體或公司不希望其身分被公開，請聲明這一點。

誠蒙下列機構及政府部門提供照片：

香港旅遊發展局

地政總署

都市規劃顧問有限公司

Getty Images

Jupiter Images

Mr. Chris Sloan