



KAI TAK 啟德

Planning Review 規劃檢討

REVISED PRELIMINARY OUTLINE DEVELOPMENT PLAN

經修訂的初步發展大綱圖

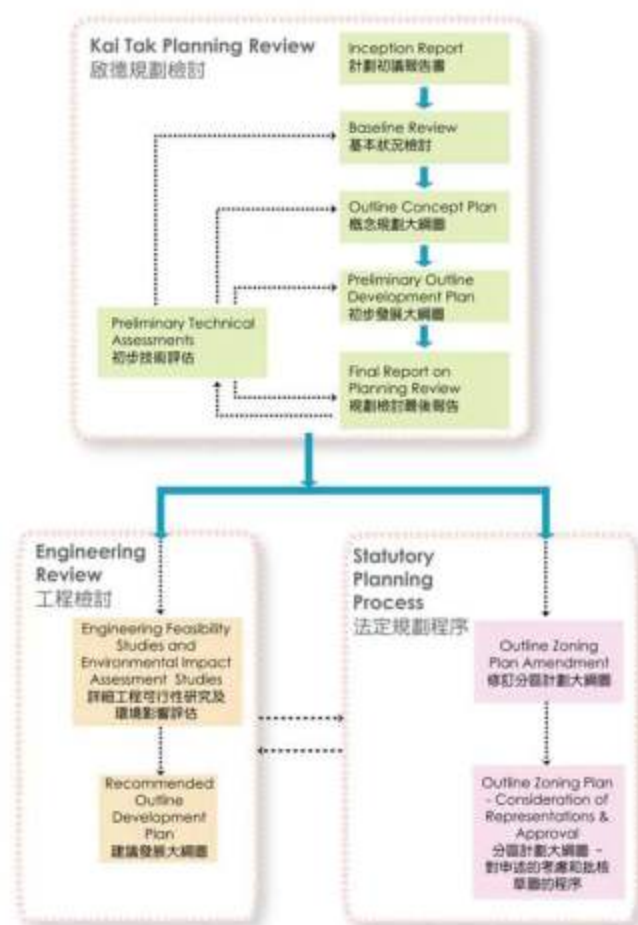
目錄

1. 簡介	P.1
2. 理想及規劃原則	P.5
3. 填海問題	P.5
4. 規劃及城市設計框架	P.6
5. 城市設計建議	P.8
6. 園景設計建議	P.9
7. 道路、鐵路及行人設施的連接	P.10
8. 土地用途建議	P.15
9. 主要發展建議	P.18
10. 總結	P.21

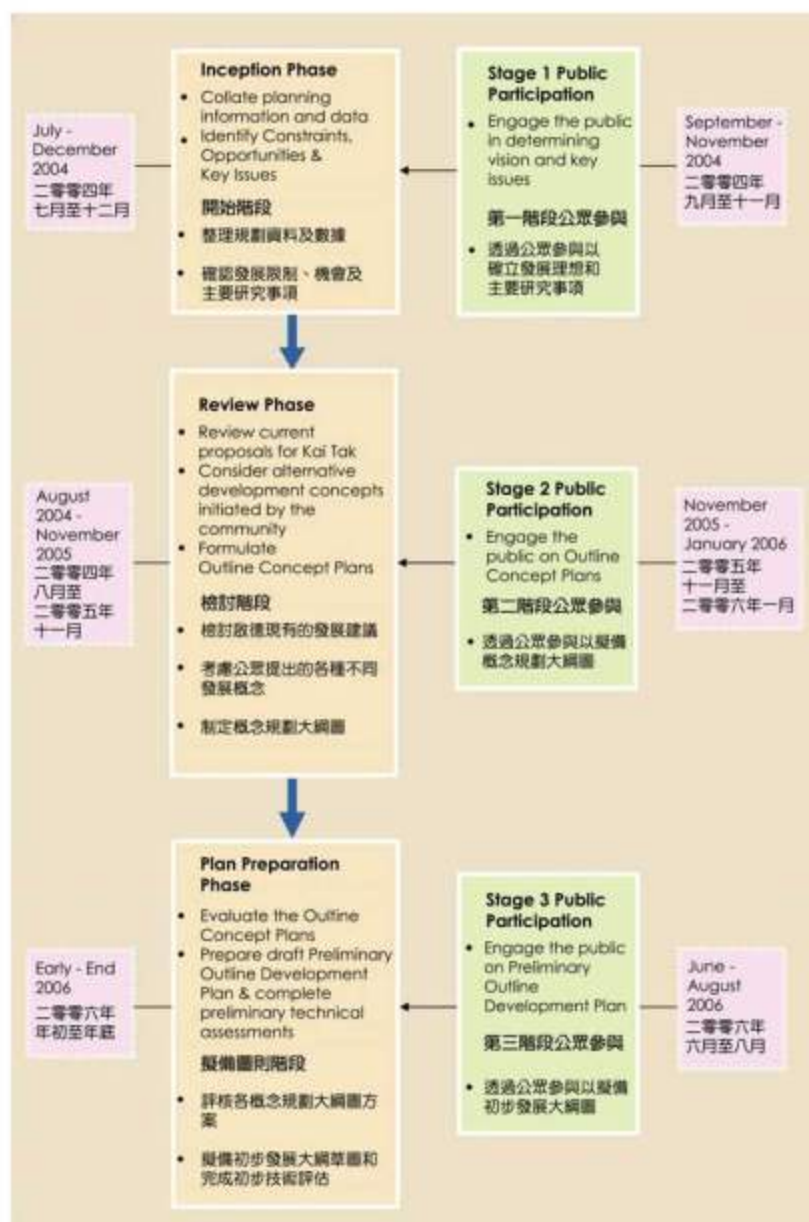
1. 簡介

1.1. 背景

- 1.1.1. 在 2002 年 6 月 25 日，行政長官會同行政會議核准啓德(北部)及(南部)分區計劃大綱草圖，為東南九龍的發展提供法定的規劃架構。在 2004 年 1 月 9 日，終審法院對灣仔北分區計劃大綱草圖作出判決，澄清了保護海港條例背後的法律原則，並訂定海港填海計劃必須通過「凌駕性公眾需要」的測試，才得以推行。由於核准的啓德分區大綱圖內涉及約 133 公頃的填海面積，該兩張分區大綱圖須作全面的檢討，以確保符合法例要求。
- 1.1.2. 啓德規劃檢討於 2004 年 7 月展開。檢討的目的是以「不填海」作為起點，擬備初步發展大綱圖，並讓公眾參與其中的過程。初步發展大綱圖的建議以技術評估為依據，確保其概括的可行性。完成的初步發展大綱圖將用作進行下一階段全面檢討的工程可行性研究，以及為修訂法定分區計劃大綱圖提供基礎。全面檢討及啓德規劃檢討的流程圖分別展示於圖一及圖二。



圖一：全面檢討的流程圖



圖二：啟德規劃檢討的流程圖

1.2. 公眾參與

1.2.1. 為促進公眾對規劃檢討和當中所提出的主要建議建立共識和支持，一系列公眾參與活動分別安排在三個階段的公眾參與計劃中進行：

第一階段：公眾對啟德的理想－確立規劃目的、主要討論點、發展項目、公眾的期望及研究方法（2004 年底）

第二階段：概念規劃大綱圖－討論各發展概念及土地利用建議（2005 年底）

第三階段：初步發展大綱圖－為發展概念及詳細的土地利用方案提出建議（2006年中）

1.2.2. **第一階段公眾參與**的目的主要是為了解市民對啓德發展的理想。在這一階段的過程中，除了收集到寶貴的意見外，亦就啓德規劃和發展的工作上，與市民大眾建立了持續溝通的基礎。

1.2.3. 以第一階段公眾參與中構思的土地利用主題為基礎，**第二階段公眾參與**的目的是制定概念規劃大綱圖（圖三），並誠邀公眾對當中的發展概念發表意見。

概念圖一「綠茵都市」（居住方案）

- 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。

概念圖二「魅力啓德」（商務及旅遊方案）

- 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。

概念圖三「體藝之都」（康樂方案）

- 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。

1.2.4. 因應初步研究結果及收到的公眾意見，我們擬備了初步發展大綱圖。**第三階段公眾參與**以讓公眾能在完成初步發展大綱圖之前，討論草擬的大綱圖。

1.2.5. 經過這三個階段的公眾參與活動，公眾普遍接受初步發展大綱圖內提出的發展理想、規劃原則及發展方案，例如郵輪碼頭、多用途體育館及都會公園等。大多數意見/方案都是改進/修改初步發展大綱圖中的土地使用/運輸方案，及加強啓德與周圍地區的連接。

1.3. 目的

1.3.1. 本報告的內容是勾劃經修改的初步發展大綱圖內的重要建議。完成的初步發展大綱圖將提供基礎，以修改現時已核准的啓德分區計劃大綱圖，並隨即進行工程可行性研究及環境評估研究。根據《城市規劃條例》，修訂後的啓德分區計劃大綱圖將作展示並進行公眾諮詢。

Figure 3 Outline Concept Plans 圖三-概念規劃大綱圖



2. 理想及規劃原則

2.1. 所收集的公眾意見／建議與啓德的理想及規劃原則大致相同。初步發展大綱圖將採納這些理想及原則，作為規劃及發展啓德未來的指引。

2.2. 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

2.3. 規劃原則

- 讓公眾參與整個規劃和發展啓德的過程
- 規劃啓德作為可持續及環保的發展，以鞏固香港國際都會的地位
- 發展啓德為本地居民和外來遊客提供一個體育、康樂、旅遊、商業及優質房屋的中心
- 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，促進本土及多元化的經濟

3. 填海問題

3.1. 保護海港

3.1.1. 根據終審法院在 2004 年 1 月的裁決，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(包括經濟、環境和社會需要)必須是**當前迫切的**，同時**又沒有另一個合理的解決方法**。填海的範圍不能超越凌駕性公眾需要所訂定的**最少限度**及所有填海的要求必須得到充分理據的支持。就凌駕性公眾需要而作出填海的決定，亦必須建基於**切實及具說服力的理據**。

3.1.2. 鑑於法定原則要保護及保存維港，本研究以「不填海」方案為起點，制訂各發展建議。而現有啓德分區計劃大綱圖有關填海的發展建議的檢討結果，已於第二階段公眾參與活動中向公眾匯報。就早前公眾參與活動的意見顯示，「不填海」方案受廣泛市民的支持。儘管如此，部分市民卻認為啓德明渠進口應該被填平，而這亦是填海是徹底解決啓德明渠進口道環境問題的方法。

3.2. 啓德明渠進口道

3.2.1. 啓德明渠進口道主要的環境問題是來自積聚於明渠進口道及觀塘避風塘

的污水，以及海床下沉澱物所產生的臭味問題。根據《環境影響評估條例》啓德發展屬於指定工程項目，所有緩解環境問題的措施及土地用途建議，也受該條例的法定程序所規範。

- 3.2.2. 在第三階段公眾參與期間，初步的研究經已展開，以探討用生物除污法處理啓德明渠進口道海床下之沉澱物問題。這個方法曾成功處理城門河及三家村避風塘的環境問題。建議亦包括在跑道打開一個闊 600 米的缺口，促進水流及改善水質。現時有關啓德明渠進口道的研究仍在進行中。預計各種緩解措施的成效估計將在 2006 年底完成。

4. 規劃及城市設計框架 (圖四)

4.1. 規劃主題：嶄新的海濱，滙集歷史文化、綠茵、體育及旅遊特色的新焦點

- 4.1.1. 眾所皆知，中環及灣仔是香港的商業和行政中心，銅鑼灣是購物及娛樂中心，而西九龍則是未來的文化中心。我們建議啓德建設為一個滙集歷史文化、綠茵、體育及旅遊特色的新焦點。
- 4.1.2. 香港作為亞洲國際都會，不但爭取金融和物流業的卓越成就，亦致力發展旅遊及體育活動，從而提昇本地居民的生活質素。啓德作為維多利亞港畔最大幅可發展的土地，相信是體現以上理想的最佳地方。

4.2. 主要元素

- **以體育為主** – 焦點在於多用途體育館，配以綜合的休憩用地網絡，包括都會公園、多個室內康樂中心，以及設於海濱長廊的單車徑及緩跑徑。
- **以人為本** – 啓德規劃的理念是以人為本。大部分的海旁地帶將預留作公園或海濱長廊之用，實行與民共享。我們亦致力設計方便及舒適的行人網絡，連接啓德及毗鄰地區，並以沙田至中環線(沙中線)的啓德站把不同的活動焦點互相連接起來。
- **可持續發展** – 住宅、辦公室、零售及酒店的用途會與體育及休閒活動設施互相配合，以確保任何時間都有不同形式的活動，為啓德增添動感。香港的歷史特別是啓德的航空文化，將被突顯及延續於啓德的未來發展中。
- **環境保護** – 以「不填海」的發展概念及配合緩解啓德明渠進口道的水質及沉澱物污染的措施，體現環保及可持續發展的原則。此外，土地會預留作路旁綠化及區域冷卻系統之用，亦會採用集體運輸系統、緩減噪音，以及改善空氣流通等措施。



Figure 4 Urban Design and Landscape Illustrative Plan 圖四 城市設計及景觀示意圖

- **富有特色的城市設計** – 啓德的魅力不單來自多樣化的活動及發展，其獨特及具吸引力的城市設計亦會使人留下深刻的印象。我們建議以「重踏昔日跑道 - 奔向未來：嶄新的海濱，滙集歷史文化、綠茵、體育及旅遊特色的新焦點」作為城市設計的理念。

4.3. 整體規劃及城市設計框架

重新整合城市結構

- 4.3.1. 啓德作為未來東南九龍的中心，與毗鄰地區的連繫及融合，對重整現時周邊社區的發展是十分重要的。啓德擁有五公里長的海濱及一大幅有待發展的土地，將為市民提供方便易達的海濱及廣寬開揚的休憩場所。

4.3.2. 與啓德相鄰的六個地區:

1. 土瓜灣/馬頭角：商業、住宅混合區
2. 九龍城：富有地區特色的住宅區，地面多為餐廳食肆
3. 新蒲崗：商業、住宅及商貿混合區
4. 九龍灣：以商貿、展覽及購物為中心，配以住宅發展
5. 牛頭角：商業、住宅及商貿混合區
6. 觀塘：滙集商貿及購物活動的市中心，配以住宅與商業發展

- 4.3.3. 啓德的整體特性必須建基於其最顯著的特徵上，即豐富的歷史遺產及擁有廣闊的綠茵休憩用地。我們建議把啓德分為多個分區，並由休憩用地的網絡緊密連繫起來。

4.3.4. 啓德六個分區: (圖五)

1. 啓德城中心
 - 車站廣場作為中心地帶
 - 鄰近啓德站作主要辦公室、零售用途及住宅混合發展以創造一個充滿朝氣的市中心
 - 促進社區鄰里關係的街道網絡
 - 促進九龍城及新蒲崗的市區更新
2. 體育場館區
 - 以體育館作為海灣地帶的地標
 - 作為休憩用地網絡、歷史文物和遊客海灣區的中心點
 - 眺望獅子山和維多利亞港的觀望點
 - 作為推動土瓜灣和九龍城市區更新發展的動力，並為區內居民提供體育及康樂設施
3. 都會公園
 - 作為香港的海港公園，並提供機會進行海濱活動
 - 彰顯前機場跑道的歷史特色
 - 善用跑道缺口上的平台

- 經由多用途體育館伸延至北停機坪，與整個休憩空間網絡連接
- 4. 跑道休閒區
 - 面向海港的酒店帶具拓展第三個郵輪停泊位置的彈性，而面向啓德明渠進口道的住宅發展以休閒生活為主題
 - 連接海濱購物街及休憩空間，為都會公園至旅遊及休閒中心沿途增添色彩
 - 眺望飛鵝山及港島的山脊線/山頂景觀
 - 着重人車分隔
- 5. 旅遊及休閒中心
 - 具有足夠空間及拓展潛力，是發展郵輪碼頭的最佳選址
 - 可眺望維多利亞港和鯉魚門的景色
 - 結合酒店（設有觀景廊的地標酒店）、零售和娛樂設施，在維多利亞港締造一個嶄新的旅遊景點
 - 跑道公園以突顯啓德的航空歷史
- 6. 南停機坪角
 - 把握寧靜海景的優勢，藉着不同形式的商業、政府機構及社區設施，優化海旁
 - 協助重整九龍灣及觀塘為商貿區

5. 城市設計建議

連繫毗鄰社區

- 5.1. 加強啓德與毗鄰社區的連繫是重建周邊地區的重要關鍵。車輛、行人及環保交通系統能夠暢通往來啓德及毗鄰社區，實在有助東南九龍的重建發展。在規劃這些連繫社區的設施時，將考慮現時及計劃中活動樞紐的位置。

締造城市樞紐

- 5.2. 創造豐富及多元化的區域及地區樞紐是締造一個成功的啓德新城的關鍵所在。大型區域樞紐的設施，包括多用途體育館、郵輪碼頭、都會公園、主要的辦公室及商業區。至於地區樞紐的設施，則包括多個公園及社區中心。

使維港更富朝氣

- 5.3. 透過提供形式多樣的海濱活動，包括在自然優美的海濱公園漫步，及於海濱發展商業活動如餐廳、咖啡室及酒吧等設施，把活力重新注入啓德的海濱。

締造理想的行人環境

- 5.4. 提供一個理想的行人環境是使整個啓德規劃得以成功的一個重要元素。這個以行人為本的方案，是要確保公共設施設於以公共交通點為中心的五分鐘步行距離範圍內。除了一條連貫的海濱長廊外，初步發展大綱圖會建造

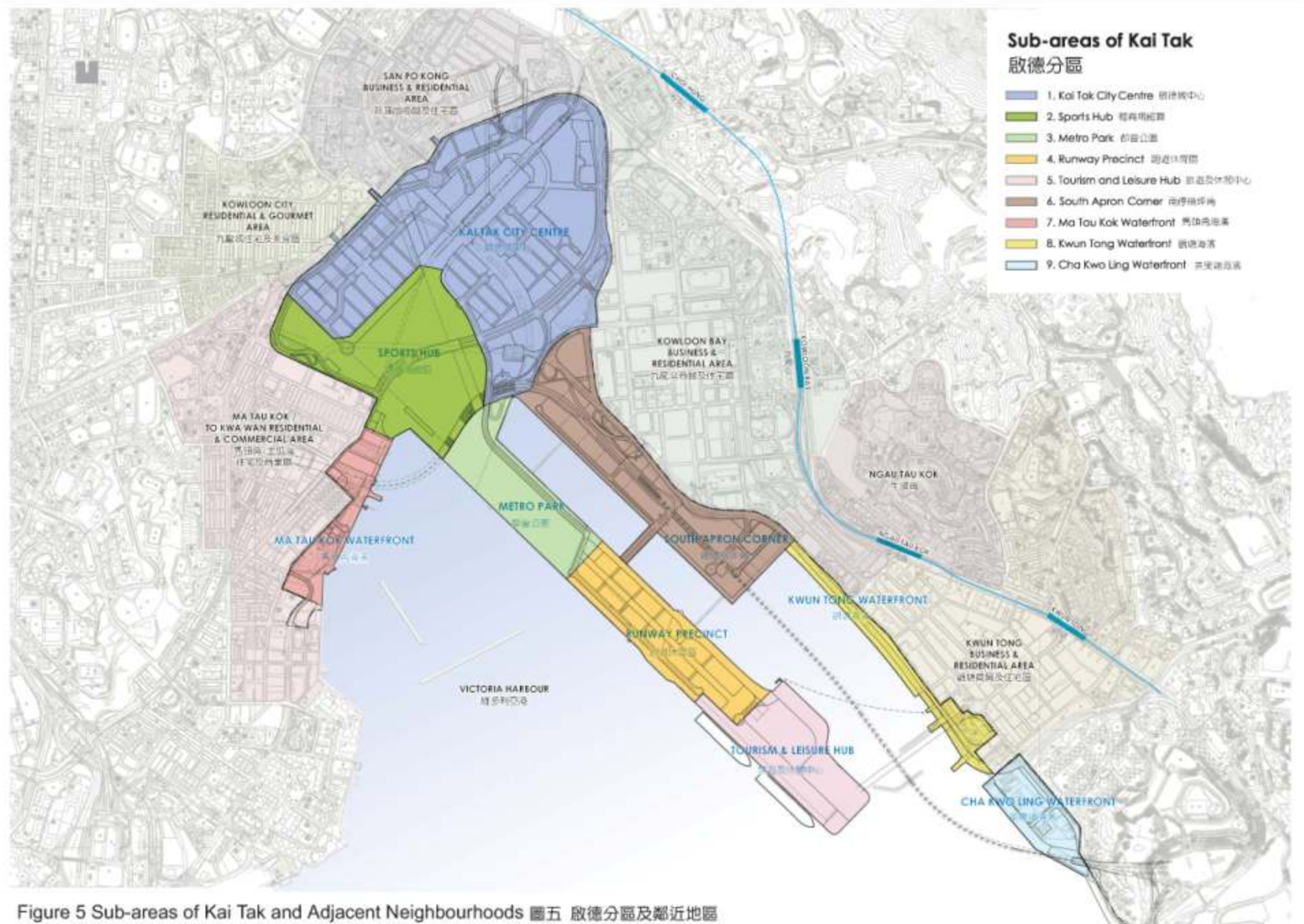


Figure 5 Sub-areas of Kai Tak and Adjacent Neighbourhoods 圖五 啟德分區及鄰近地區

一條貫穿都會公園及宋皇臺公園的歷史文物徑，以豐富行人的體驗。可能興建的單軌鐵路將減低啓德的交通流量，並進一步改善行人環境。

締造富動感的都市輪廓線

- 5.5. 透過組合不同規模的社區、不同形式及高度的樓宇建築，以及一些地標性建築，為啓德締造一條富動感的都市輪廓線。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減低高度，最終於都會公園回歸「大自然」。在公園以南的跑道休閒區，樓高再拾級而上，以旅遊及休閒中心的地標作終點。而連接觀塘及跑道末端的大橋將成為這條富動感的輪廓線下的另一個特點。

景觀無限，與眾共享

- 5.6. 能夠遠眺毗鄰社區以外的景觀可以使身處於城市中心的人們仍能辨認方向。啓德的規劃致力讓遊人及居民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。

城市門廊，開創新姿

- 5.7. 在初步發展大綱圖中將會有不同形態及種類的城市門廊。從維多利亞港進入啓德，郵輪碼頭正是一個主要的城市門廊，而較遠處的都會公園及體育館則成為沿岸的視覺門廊；從火車站進入啓德，綠樹成蔭及擁有綠化休憩空間的車站廣場，正正標誌着另一個重要的城市門廊；從鄰近地區步行至啓德，富有地區特色的行人天橋、行人道及地標性建築將會成為重要的標誌；從其他地區駕車駛入啓德，特色的街道設施、園林設計及路標都成為不可或缺的視覺標記。

6. 園景設計建議

- 6.1. 園景設計主要的概念是締造一個「可持續發展的綠化網絡」，透過建設公園和園林網絡，作為設計住宅和商業發展的基礎，從而加強社區關係，及展示啓德的獨特性。
- 6.2. 主要園景休憩用地包括都會公園、體育館廣場、跑道公園、車站廣場、北停機坪休憩空間、宋皇臺公園，及現時的海心公園。
- 6.3. 園景設計的主要元素如下：
- 互相連貫的綠化空間，以連繫毗鄰地區包括土瓜灣、九龍城、新蒲崗、觀塘和茶果嶺。
 - 廣泛種植樹木以減少微氣候的轉變及帶來生態效益，藉此創造一個可持續性的生活環境。

- 以完善的休憩空間網絡結合都會公園及體育館附近的休憩空間和車站廣場，實踐「綠茵場館」的概念。
 - 締造全面性及系統性的園景網絡，加強區內公園、花園、廣場和海濱等之間的連繫，以優化市容。
 - 具暢達性的都市環境，各分區以綠化的園景行人道互相連接。
 - 優化毗鄰九龍灣、觀塘和茶果嶺地區的園景設施。
 - 引入嶄新方法綠化現有建設及工程結構，如天橋、行人隧道、高架路和沉降道路。文物徑貫穿和連接都會公園、宋皇臺公園和毗鄰地區的休憩用地。
- 6.4. 整體的園景設計將強調其優美、雅緻及舒適的特色，致力創造一個具代表性的地方。以人性化的園景設計，創造一個優美的環境，供公眾享用。

7. 道路、鐵路及行人設施的連接

7.1. 道路連接

7.1.1. 策略性道路（圖六）

- 7.1.2. 啓德發展位於東九龍的中心地帶，將連接現時及未來策略性主要道路。建議的 6 號幹線包括中九龍幹線、T2 幹路及將軍澳-藍田隧道，特別是中九龍幹線將提供快捷的行車幹道連接東、西九龍。6 號幹線的其中一段將接駁啓德的南、北停機坪。

7.1.3. 地區性道路（圖七）

- 7.1.4. 市民可透過現時主要及地區道路由九龍中部及東部的地區前往啓德。以下是主要的道路連接點：

1. 土瓜灣道/宋皇臺道交匯處
2. 世運道經世運公園迴旋處
3. 太子道東(九龍城段)
4. 太子道東(新蒲崗段)
5. 宏光道/宏照道轉入啓東道
6. 啓祥道轉入啓成街
7. 祥業街

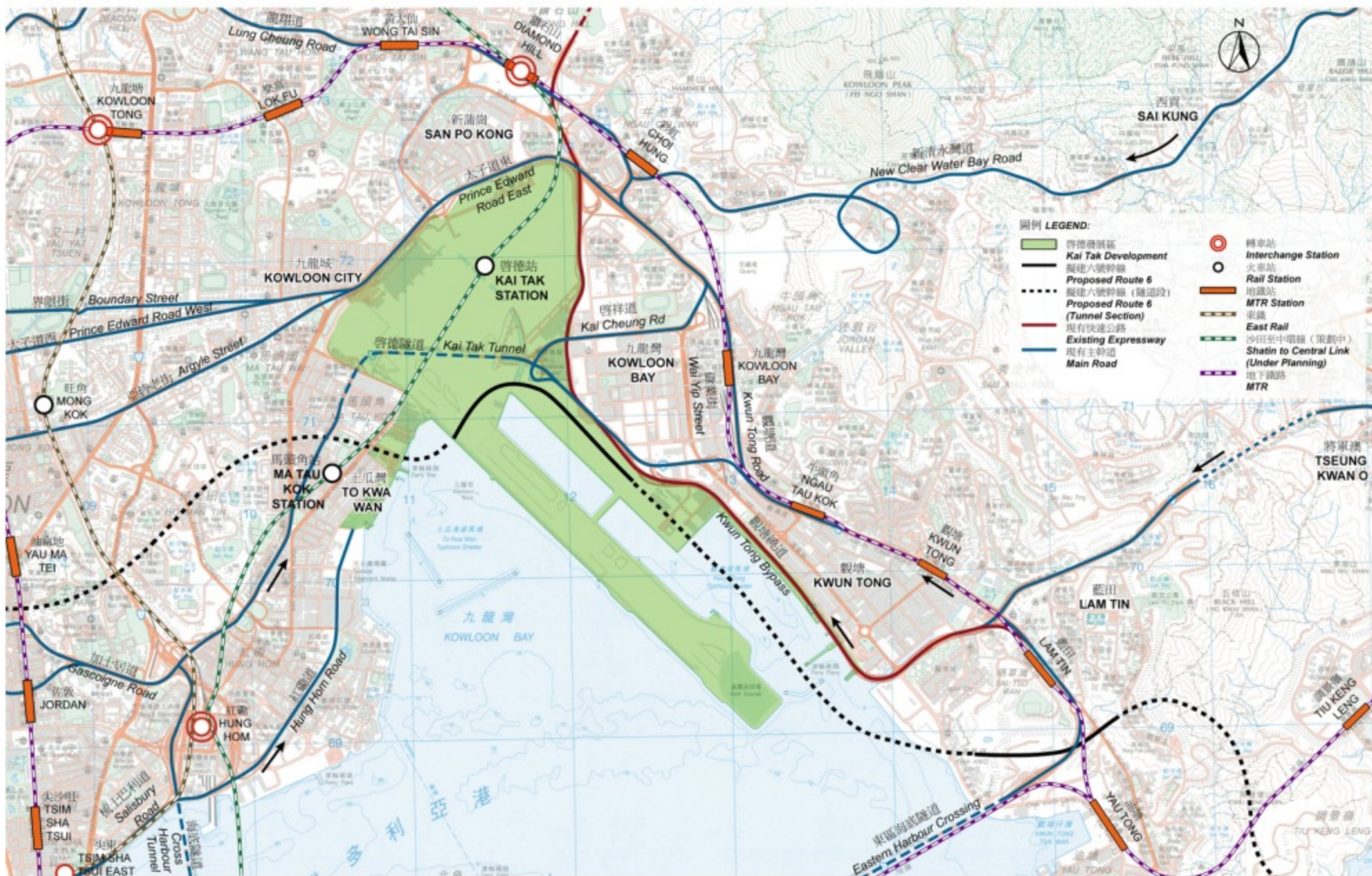


Figure 6 Railway & Road Connections - Strategic Context 圖六 策略性鐵路及道路連接

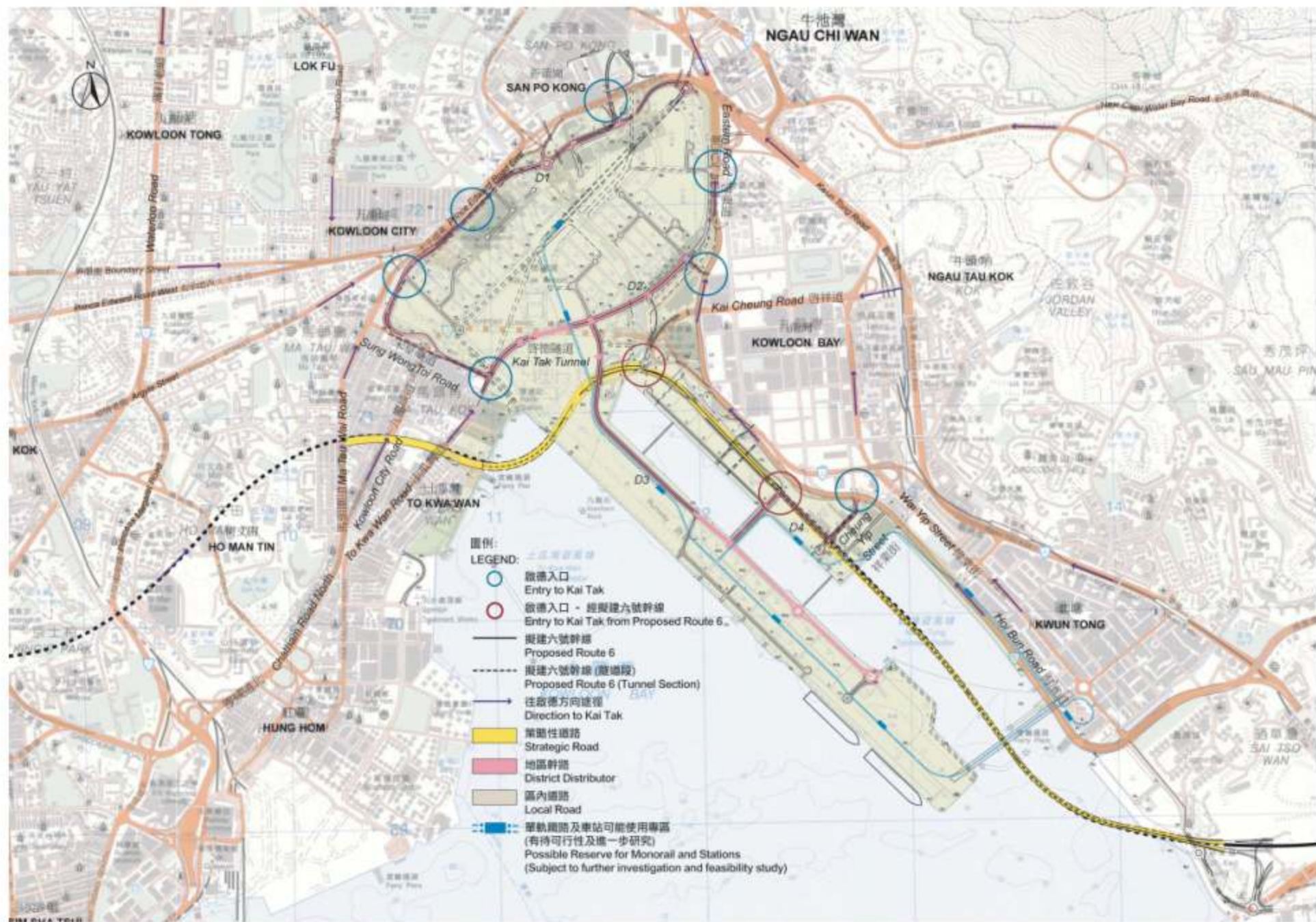


Figure 7 Railway & Road Connections - Local Context 圖七 地區性鐵路及道路連接

7.2. 鐵路

- 7.2.1. 啓德的發展主要是沿鐵路而建，並集中於北停機坪位置。未來沙中線的啓德站將會位於啓德市中心，成為啓德發展主要的鐵路車站。乘客可轉其他鐵路抵達香港各地區包括香港島及新界。

7.3. 單軌鐵路及與觀塘連接的大橋

- 7.3.1. 擬議在修訂的初步發展大綱圖內預留作單軌鐵路為區內環保交通系統，與周邊地區連接（例如觀塘市中心、牛頭角及九龍灣地鐵站等）。初步發展大綱圖亦預留土地興建天橋連接系統，為行人及車輛提供連接觀塘海旁至啓德角，作為單軌鐵路系統的其中一部分。這些建議需作進一步研究。

7.4. 行人設施的連接（圖八）

7.4.1. 現時及建議的行人設施

- 7.4.2. 啓德現時被不同的主要道路所圍繞着，包括太子道東及觀塘繞道，並有不少連接毗鄰地區的現有設施。為加強啓德與周邊地區的連繫，初步發展大綱圖建議一個完善的地下街系統，以連接啓德與九龍城及新蒲崗地區，為行人帶來一個方便、舒適、有活力的步行體驗。建議中的行人設施亦包括高架園景橋、行人天橋及經改善的行人過路處。

A. 土瓜灣

- A1: 於土瓜灣道及宋皇臺道交匯處擬建地面過路處，以作為進入體育場館區的主要入口



從土瓜灣沿行人道前往啓德，多用途體育館將展現眼前

A2: 於宋皇臺道擬建地面過路處，以方便行人橫過九龍城道

A3: 於世運道擬建地面過路處

B: 九龍城

B1: 改善及伸延現時於世運公園的行人隧道經太子道東附近商業樓宇地下層作為「地下購物街」，以連接沙中線啓德站



改善於世運公園的行人隧道以伸延至地下購物街

B2: 改善現時太子道東的行人隧道

B3: 擬建「地下購物街」連接九龍城衙前圍道及位於體育場館區附近的沉降式廣場，並經由太子道東附近的商業帶地下層連接到沙中線啓德站

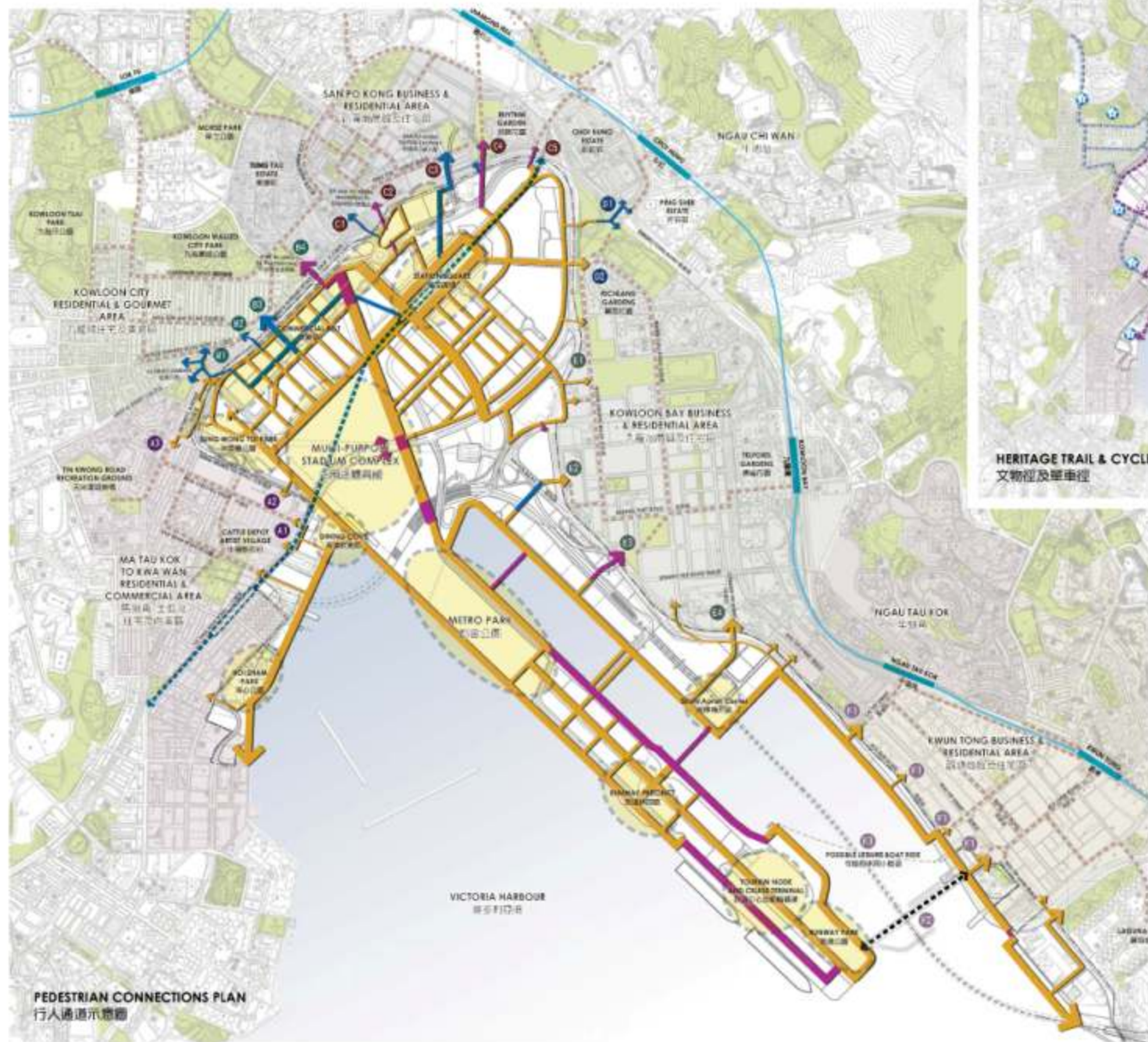
B4: 擬建高架園景橋橫跨太子道東，以連接九龍城的石鼓壚道遊樂場及啓德城中心

C: 新蒲崗

C1: 改善現時太子道東及彩虹道交匯處的行人隧道，以連接擬建的政府辦公大樓

C2: 擬建高架行人天橋，包括零售設施(需作詳細設計)連接寧遠街附近、前新蒲崗法院與啓德城中心內擬建的政府辦公大樓

C3: 擬建地下行人街，連接位於新蒲崗現有的房屋署工廠大廈地盤及沙中線的啓德站

Figure 8 Pedestrian Connections and Cycle Track
圖八 行人通道及單車徑



擬建新蒲崗地下購物街

C4: 建議以高架園景橋連接太子道東及東啓德遊樂場

C5: 建議興建行人天橋連接太子道東(近采頤花園)至啓德



擬建在采頤花園附近的高架園景行人橋

D: 彩虹

D1: 改善太子道東近坪石邨/彩虹邨現有的行人隧道

- D2: 改善麗晶花園前往啓德的現有地面過路處，方便行人往返鄰近的公共房屋及啓德城中心



麗晶花園附近改善行人過路處

- E: 九龍灣

E1: 建議於啓東道、啓華街、啓信道設立地面過路處，連接於啓德城中心擬建的公共房屋至九龍灣

E2: 建議於啓福道近國際展貿中心以行人隧道連接南停機坪及九龍灣

E3: 建議擴建啓福道現有的行人天橋，方便行人往返九龍灣及南停機坪角



九龍灣天橋的伸延

- E4: 改善於祥業街至啓德現時的地面過路處

F: 觀塘

F1: 改善現時海濱道的地面過路處，以連接觀塘海濱

F2: 擬議往來跑道及觀塘海濱興建天橋系統(包括單軌鐵路)，連接觀塘海濱及啓德角作行人及行車設施

F3: 擬議的休閒小艇遊，往來跑道末端及觀塘海濱

8. 土地用途建議（圖九）

8.1. 研究範圍佔地約 328 公頃，當中包括舊機場附近約 48 公頃已發展的土地。爲了迎合公眾的需求及期望，同時亦要符合各政府政策的發展方向，及考慮整體規劃發展及城市設計的框架，我們擬議以均衡發展的模式把啓德建立爲一個嶄新的都市匯點。主要發展包括商業/辦公室地帶、住宅區、多元化政府、機構及社區設施、面向維港的多用途體育館、位於前跑道末端的郵輪碼頭及旅遊中心，以及位於九龍灣海濱的都會公園。擬議的主要土地用途包括：

- **住宅發展(37.2 公頃)** – 住宅區主要是設於啓德城中心作中等密度房屋(地積比率爲 5.0 倍)及位於跑道休閒區中靠近啓德明渠進口道的低密度房屋(地積比率爲 3.0 倍)。位於北停機坪區的兩個公共房屋則以較高的地積比率發展由 5.5 至 6.3 倍。一些小型的住宅區則設於體育場館區(地積比率爲 5.0 倍)及馬頭角海濱(地積比率爲 4.0 倍)。
- **商業發展(18.2 公頃)** – 擬議的商業用途發展密度則視乎實地情況而有所不同，包括：

-啓德城中心的北面沿太子道東伸延至宋皇臺公園的一帶地方將發展成優質的辦公室大樓，並設有酒店及零售店舖，沙中線的啓德站將位於這個商業地帶的中心位置。擬議於南停機坪九龍灣的海濱作商業用地以作爲鄰近現有工商業區的伸延。擬議的辦公室發展預計可提供約爲 850,000 平方米的非住宅樓面面積，以滿足香港遠期的辦公室需求。

- 除了辦公室地帶外，經修訂的初步發展綱圖亦建議在旅遊及休閒中心、跑道休閒區沿海地帶及體育場館區附近發展酒店，以配合旅遊設施及體育活動的發展。經修訂的初步發展大綱圖內所有的酒店項目預計可提供 6,300 個酒店房間。
- 主要購物中心將位於市中心的商業地帶和旅遊及休閒中心。爲了增加街道的活力及特色，零售店舖將分別設於體育館廣場附近、面向次場館的住宅區及跑道休閒區沿岸。擬議的零售用途預計可提供約 427,400 平方米的非住宅樓面面積。

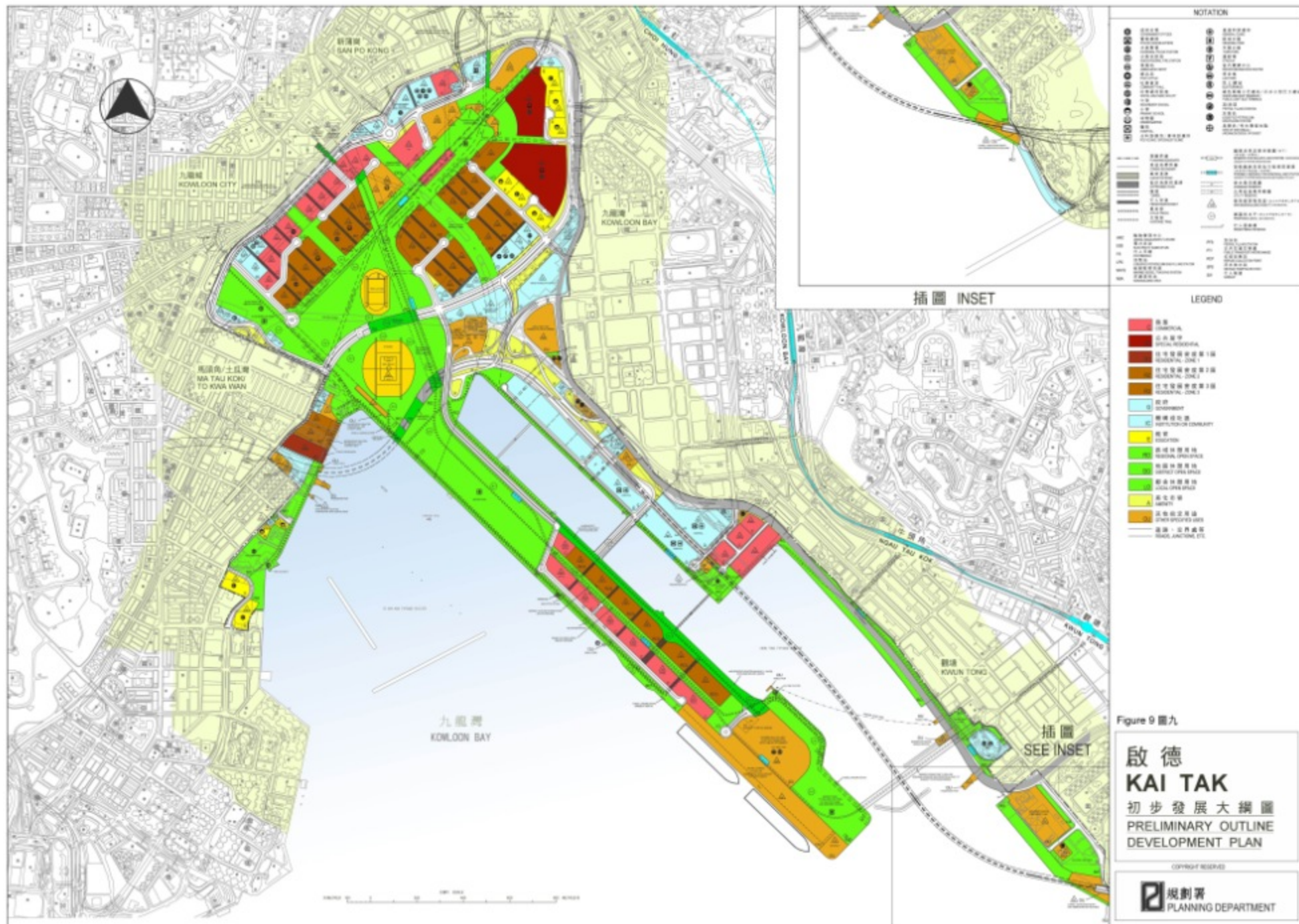
- **多用途體育館(23.2 公頃)** - 多用途體育館包括一個設有 45,000 個座位，配有開合式天幕及可移動草地的主場館，以及一個設有 5,000 個座位的次場館。此外，還有一個設有 4,000 個座位，配有游泳池、球場、健身室和活動室等的室內體育館，以及其他休閒及康樂設施。以上各個場館將構成一個體育場館區的焦點。體育館的整體設計將建議提供直接及方便的通道，以高架園景橋連接啓德站和都會公園。
- **郵輪碼頭(7.6 公頃)** - 將設有兩個靠岸泊位及一座郵輪碼頭大樓，樓高約是主水平基準面上 35 米，非住宅樓面面積約 50,000 平方米，提供商業及零售設施。郵輪碼頭將設有園景平台，方便公眾直達海濱。
- **旅遊中心(6.1 公頃)** - 將包括一個綜合酒店、零售、休閒和娛樂發展的中心，並設有觀景廊及公共交通交匯處。這個分區將成為維港畔的一個地標，並提供 190,000 平方米的非住宅樓面面積，以把商業及娛樂設施容納在多座大廈內。建築物最高的高度約為主水平基準面上 200 米。該中心將設置綠化區及行人設施，以配合附近公園的整體設計。
- **都會公園和休憩用地網絡 (109 公頃)¹**

除了擬建的都會公園作為東九龍區主要的休憩用地之外，啓德發展將設立區域及地區性休憩用地。

- 都會公園： 24.3 公頃
- 車站廣場： 8.1 公頃
- 宋皇臺公園： 5.9 公頃
- 跑道公園： 8.6 公頃
- 海濱長廊： 24.8 公頃
- 其他休憩用地： 37.7 公頃

- **政府、機構及社區設施 (37.5 公頃)** - 南停機坪角將設有區域性醫院(約 7 公頃)，而啓德城中心將興建政府服務中心及政府辦公室大樓，還有其他地區性設施，包括學校、社區中心、室內康樂中心、警署、消防局，以及救護站等。
- **交通設施** - 包括及沙中線啓德站，以及中九龍幹線、T2 主幹路和連接啓德和九龍灣的交匯處。另外，亦將設有連接土瓜灣及新蒲崗的道路。
- **航空設施** - 保留啓德航空文化的特色，例如保存機場跑道的地貌及現時位於宋皇臺道的航空及體育設施，以及設立以航空為主題的公園，並且於跑道末端設立跨境直昇機場。
- **海事設施**：土瓜灣和觀塘避風塘將被保留。部分茶果嶺公眾貨物裝卸區將會擬作海濱長廊，而剩餘土地則用作興建 T2 公路及政府設施，這些用途

¹ 包括園景平台／高架園景行人橋，但不包括體育場館



的詳細規劃需作進一步的研究。長遠而言，觀塘公眾貨物裝卸區將發展作海濱長廊之用。

• **環保設施**

- 擬建單軌鐵路貫通啓德各重要景點，連接沙中線啓德站及觀塘海濱，並計劃伸延至觀塘、牛頭角及九龍灣地鐵站，需作進一步可行性研究。
- 區域冷卻系統及其他措施需作進一步研究。

表一 主要土地用途

建議土地用途	面積(公頃)	%
商業用地 (辦公室/酒店/零售)	18.2	5.5
混合用途 (住宅及商業)	5.1	1.5
高至中等密度住宅	31.2	9.5
低密度住宅	6	1.8
政府、機構及社區/學校/其他指定用途	53.2	16.2
多用途體育館	23.2	7.1
郵輪碼頭和旅遊中心	13.7	4.2
休憩用地(包括園景平台/園景行人天橋，但不包括體育場館)	109.3	33.3
道路網*	59.6	18.2
美化市容地帶	8.5	2.6
總面積	328	100%

*包括： 14.9 公頃 現有道路
40.4 公頃 新建道路
4.4 公頃 行人街道

表二 主要發展參數

人口	86,000
住宅單位數目 **	30,300
住宅地積比率 *	3.0 至 5.0
住宅樓面面積**	1,964,000
就業人數	79,600
非住宅地積比率	4 至 9.5
辦公室樓面面積**	850,000
零售樓面面積 **	427,400
酒店樓面面積	400,900
酒店房間數目	6,300

* 已承諾建設的兩個公共房屋地積比率約由 5.5 至 6.3 倍

**包括現有馬頭角的住宅發展及在九龍灣的新太平洋貿易中心及國際展覽中心的商業用途

9. 主要發展建議

9.1. 啓德城中心

商業地帶及車站廣場

- 9.1.1. 在<<香港 2030:規劃遠景與策略>>中，啓德被視為具有潛力成為優質的次辦公室樞紐，以滿足香港遠期的辦公室需求。因為啓德擁有廣闊的發展空間，加上沙中線鐵路的連接，以及商場和酒店的興建及發展，一個嶄新的商業地帶將可在啓德站周圍上蓋逐步形成，沿太子道東一直伸延至宋皇臺公園。
- 9.1.2. 透過一系列有組織的園景平台、地下購物街及地面過路設施，商業地帶將會與九龍城及新蒲崗緊密連接起來，帶給舊區更新的動力。界限街東向而行的車輛，遠遠便能以商業地帶作為地標，指引行車的方向，以回應公眾人士提出的意見，提供一個避免平台式建築具有良好的通風設計，並與舊區的城市結構互相呼應。由維港遠眺啓德，獅子山的山脊成為商業地帶的雄偉靠山。從環保的角度而言，商業地帶能夠作為隔音屏障，紓緩交通噪音。
- 9.1.3. 經修訂的初步發展大綱圖把啓德政府合署遷移至毗連太子道東的用地上，並會以天橋連接系統連接附近的發展項目。此舉可方便目前及日後的居民前往政府合署，享用各項政府服務。
- 9.1.4. 位於啓德城中心的中心位置是一個設於啓德站、附有咖啡室及餐廳的大公園，這個大公園被各式各樣的建築物所圍繞，不但能夠成為通往都會公園及體育館廣場的門廊，亦能成為區內的焦點。

啓德坊

- 9.1.5. 在過去的公眾參與活動中，公眾很清楚表達了啓德應有住宅發展的意願，他們同時亦希望住宅的發展地塊較小，避免平台式建築，具有良好的通風設計，並與舊區的城市結構互相呼應。啓德坊的建議，正正是為回應公眾的期望而規劃的。
- 9.1.6. 考慮到空氣流通評估得出的結果，由天然的東南風所形成的通風廊將成為啓德坊的骨幹所在。啓德坊是一個由多條闊十米的行人街道所組成的住宅小區，這些行人街道種滿樹木，設有街道設施，正好為住戶提供公共的休憩用地。
- 9.1.7. 香港典型的屋邨設計是用鐵欄圍繞着整座屋邨，公眾人士難以接近。啓德坊正要突破這種傳統。由美國、歐洲及澳洲等地社區規劃而得到的經驗，再配合本地獨有的文化及居住環境，啓德坊相信會是香港最獨特的小區之一。啓德坊的規劃概念是希望把鄰近地區那種人性化及較親切的社區特色伸延至住宅小區內。在種滿樹木的行人街道兩旁，將會以樓高三層的小屋

為主。雖然沒有或只有少許的商舖，但由於行人街道是住戶的公眾地方，相信行人街道會是活潑盎然。摒除平台式建築兼可坐享海港及群山景色的樓宇將遍佈整區，為市民提供更多的樓宇選擇。停車場將設於地庫，只可通往主要的道路。啓德坊的設計不但突破香港住宅小區的傳統規劃，亦能為物業發展帶來新的靈感與創意。

次要發展區

- 9.1.8. 在以住的規劃中，九龍城及體育場館中間的地區為沙中線車廠位置所在。車廠搬離啓德後，這個地區將可藉機會發展成一包含商業及住宅原素的次要發展區域。這個發展區的結構與九龍城舊區互相呼應，符合良好的通風要求，當中每條闊 10 米的步行街充當了通風廊及綠化連接小徑。從環保的角度出發，位於太子道東旁的商業發展則減輕了噪音的影響。

9.2. 體育場館區與小海灣

- 9.2.1. 於啓德興建多用途體育館將可實現政府的體育政策。在體育界及地區人士(包括區議會)的鼎力支持下，多用途體育館將成為彰顯啓德以體育及休閒為主題的發展特色。這所多用途體育館，設有主、次場館。主場館有 45,000 個座位，可供舉辦國際的體育比賽、大型的本地賽事，以及盛大的文化娛樂表演。次場館則可容納 5,000 人，提供熱身的場地給參賽者，亦可作為舉辦地區賽事及訓練的場地。主、次場館的整體設計均有園景平台連接。此外，還有一所容納 4,000 個座位的室內體育館，提供各種體育活動的場地，包括游泳池、籃球場、排球場、手球場，以及體操訓練場等。體育館還有其他的設施，包括餐飲、體育用品的零售、溜冰場、保齡球場和桌球室等，以便支持整個體育館的運作，滿足市民的需求，增加體育館的動感與活力。
- 9.2.2. 多用途體育館的主場館位處顯赫的地段，將成為東南九龍的新標記。不單從維港可以看見體育場館，同時觀眾在體育場館內，亦能享受令人陶醉的海景，像世界其他海濱地方的市內體育館，如美國匹茲堡的三河體育館、澳洲墨爾本的澳訊圓頂體育場、英國加的夫千禧球場，相信將來在體育場館區內舉行的各種盛事，能夠為這片海濱地帶重新注入新的活力。
- 9.2.3. 多用途體育館的位置連繫整個休憩空間網絡，規劃容許足夠的空間讓觀眾疏散。除了地面過路處外，位於體育館高層的觀眾可從橫跨兩條大路的園景平台，安全舒適地走到鄰近的啓德站及跑道上的都會公園。體育館亦連接到九龍灣畔的餐飲小海灣區，那裡正是土瓜灣及都會公園海濱長廊的交匯處。另一高架園景平台則連接體育場館區至商業地帶及九龍城。

9.3. 都會公園及相連的海濱

- 9.3.1. 在舊跑道上興建都會公園，是為回應公眾希望擁有一個真正維港公園及對舊啓德機場保留一個集體回憶而規劃的。為充分利用跑道闊 600 米缺口上的平台位置，都會公園可提供空間予一系列不同的活動，包括熱氣球升

空、模型飛機場、探險樂園、可持續主題公園、雕塑區及多用途草坪等，但這些建議有待進一步的研究。

- 9.3.2. 爲了讓都會公園更接近現有社區，公園將進一步伸延至北停機坪，並與體育場館區及一系列有組織的休憩空間包括宋皇臺公園、車站廣場和啓德北公園互相連接。
- 9.3.3. 都會公園沿海旁連接著在舊跑道兩旁及南停機坪的海濱長廊。將來土瓜灣的石腦油碼頭設施及觀塘／茶果嶺的公眾貨物起卸區停用後，海濱長廊可以向兩邊再伸延。廣泛伸延的單車徑及緩跑徑能穿過海濱長廊及都會公園，爲市民提供康樂設施及比賽場地。

9.4. 跑道休閒區

- 9.4.1. 公眾人士希望將舊跑道與民共享，但要維持一定的吸引力，跑道上應有多種的土地用途。跑道北段的都會公園及南段的郵輪碼頭／旅遊中心當然是最具吸引力，但跑道全長 2.5 公里，中段規劃成混合住宅／酒店／商店／文化用途，正好維繫遊人探索的興緻。
- 9.4.2. 休閒區內面向海邊的地區，是一條長 950 米、混合娛樂、會議及零售設施的酒店帶（地積比率爲 4.0 倍），在這裡可欣賞維港的景色。在區內另一面向啓德明渠進口道的地方，低密度及中層樓高的住宅將興建於樓高一層的停車場平台上（地積比率爲 3.0 倍），住宅並設有各自的私家花園。這些住宅形成兩行彎曲的建築主體，由都會公園一直伸展到旅遊中心的高點。
- 9.4.3. 公眾人士可在這裡休閒購物、享用美食及欣賞街頭文化展覽和表演。在這裡亦可欣賞到令人震撼的維港、太平山，及香港島的景色。彎曲的園林大道貫通休閒區的中部，連接都會公園至旅遊及休閒中心。而在啓德明渠進口道，則有一段高架的海濱長廊，既可作爲紓緩公路交通噪音的設施，亦可連接明渠進口道兩邊的海濱長廊。行人通道穿梭跑道休閒區，連接跑道兩邊的海濱長廊。我們會在跑道休閒區沿用高度分級概念，建築物的高度介乎主水平基準以上 45 米至 65 米。

9.5. 郵輪碼頭、旅遊中心及跑道公園

- 9.5.1. 旅遊業界已多年渴望香港有一個世界級的郵輪碼頭，而啓德是維港裡唯一的地方具備擴建的潛力，以應付長遠的需求。擬建的郵輪碼頭配合適當的地盤平整工程將可停泊兩艘超級郵輪及容納必要的郵輪設施。
- 9.5.2. 在跑道西南端，接連郵輪碼頭是一個地面的跨境直昇機場，旨在服務跨境旅客，郵輪碼頭所提供的海關、過境及檢疫等設施，正好同時爲直昇機旅客服務。一些緩解措施例如透明的隔音屏障等，將減少對往來跑道的遊客造成的噪音影響。

- 9.5.3. 在郵輪碼頭旁邊是旅遊中心，提供多樣化的商店及娛樂設施。在這裡亦建議興建一座高層樓高的酒店，在頂層設立公眾觀景廊。這座建築物將俯瞰維港美景，成為維港內的矚目地標。旅遊中心亦會配合跑道公園，設置行人通道及園林景觀。
- 9.5.4. 跑道公園是跑道南端的主要用途，並以香港航空歷史為主題，重置前航空交通管制塔、展覽退役飛機及所有與啓德機場有關的文物，包括提供有關颱風訊息的氣候站。遊人更能分享過去在啓德機場起飛時機師眺望鯉魚門的景色。

9.6. 文物徑 (圖八)

- 9.6.1. 啓德、土瓜灣和九龍城擁有濃厚的文化遺產。土瓜灣有魚尾石、藝術村及宋皇臺；九龍城有城寨公園、各種各式的佳餚美食，和位於黃大仙、歷史悠久的衙前圍村；其他如飛行總會的會所、飛機倉庫、風向風速儀、舊消防局、前航空交通控制塔，及跑道等都是香港社會極為珍貴的文化遺產。
- 9.6.2. 在行人網絡中，特別挑選及優化部分路線作為啓德文物徑，介紹給本地及海外的遊客。文物徑會穿過公園和購物街等，使遊人享有多層面的經歷及樂趣。經修訂後的初步發展大綱圖亦擬建單車徑作休閒用途。

10. 總結

- 10.1. 是次修訂的初步發展大綱圖，是經過了多重公眾參與、規劃、設計及技術研究的成果。經修訂的初步發展大綱圖內提出的建議將作為修改核准的啓德分區計劃大綱圖的基礎。修改後的啓德分區計劃大綱圖將會提交城規會考慮，並依據《城市規劃條例》的法定規劃程序進行展示及公眾諮詢。