

# 啓德規劃檢討

## Kai Tak Planning Review

第三階段公眾參與：初步發展大綱圖

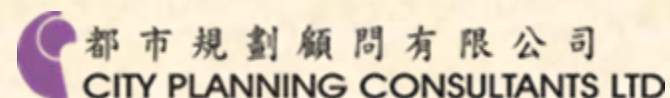
*Stage 3 Public Participation :*

*Preliminary Outline Development Plan*



規劃署

Planning Department



**Maunsell**

茂盛(亞洲)工程顧問有限公司  
AN ALCOM COMPANY

# 背景 Background

2004年年中至底  
Mid to End 2004

2005年3至6月  
Mar to Jun 2005

2005年4月至  
2006年1月  
Apr 2005 to  
Jan 2006

2006年3月  
Mar 2006

2005年年底至  
2006年年中  
End 2005 to Mid 2006

基線檢討  
- 發展要求及限制  
**Baseline Review**  
- Development  
Requirements &  
Constraints

第一階段  
公眾參與：  
公眾理想中啓德  
未來的發展  
(2004年9至11月)  
**Stage 1 Public  
Participation:  
Community's  
Vision for Kai Tak  
(Sept to Nov 2004)**

共建維港委員會  
的參與：  
- 啓德論壇  
- 工作伙伴會議  
**HEC Public  
Engagement:**  
- Kai Tak Forum  
- Collaborator  
Meeting

擬備  
概念規劃大綱圖  
**Outline Concept  
Plan Preparation**

第二階段  
公眾參與：  
概念規劃  
大綱圖  
(2005年11月至  
2006年1月)  
**Stage 2 Public  
Participation:  
Outline  
Concept Plans  
(Nov 2005 to  
Jan 2006)**

共建維港  
委員會  
的參與：  
- 啓德論壇(2)  
**HEC Public  
Engagement:**  
- Kai Tak  
Forum (2)

擬備  
初步發展大綱圖  
**Preliminary Outline  
Development Plan  
Preparation**

第三階段公眾參與：  
初步發展大綱圖  
**Stage 3 Public  
Participation:  
Preliminary Outline  
Development Plan  
(Jun to Aug 2006)**

## 第三階段公眾參與 Stage 3 Public Participation

- 在完成初步發展大綱圖之前，讓公眾討論草擬的初步發展大綱圖  
**To invite the public to discuss the draft Preliminary Outline Development (PODP) before it is finalized.**
- 展示一個簡化的總綱圖讓公眾討論  
**Simplified version of PODP, entitled Master Plan, is presented to facilitate public discussion.**
- 擬議的發展項目會因應正在進行中的初步技術評估的結果，而有所修改  
**Proposals presented will be subject to the findings of the on-going preliminary technical assessments.**
- 在第三階段公眾參與計劃所收集到的公眾意見，也將會作為修改初步發展大綱圖的參考  
**Comments received in Stage 3 Public Participation would be also taken into account in finalizing the PODP.**

## 第三階段公眾參與 Stage 3 Public Participation

- 完成的初步發展大綱圖將提供基礎，以修改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  
**Finalized PODP will provide the basis for the revision of the currently approved Kai Tak OZPs and further environmental and engineering studies.**
- 根據《城市規劃條例》的法定規劃程序，將展示修訂的啓德分區計劃大綱圖以進行進一步的公眾諮詢  
**Amended OZP will be exhibited for public consultation under the Town Planning Ordinance.**

# 填海問題 Reclamation Issues

- 「不填海」方案受廣泛市民的支持  
**“No reclamation” approach is well supported in the community**
- 部分市民卻認為填海是解決啓德明渠進口道環境問題的方法  
**Some public consider reclamation to tackle environmental problems at Kai Tak Approach Channel (KTAC)**

## 對啓德明渠進口道的初步技術性測試：

### **Preliminary technical investigation on KTAC:**

- 初步的研究結果都是正面  
**Interim results are positive**
- 預計**2006**年底將會得到初步技術測試及各種緩解措施的成效估計  
**Results of more in-depth investigation and effectiveness of mitigation measures will be available by end of 2006**

# 填海問題 Reclamation Issues

- 沒有足夠理據支持填平啓德明渠進口道  
能夠通過凌駕性的公眾需要測試  
**No justification for reclamation at KTAC  
to meet the overriding public need test**
- 在擬備初步發展大綱圖時，  
並未有任何基礎支持填平啓德明渠進口道  
**No basis to prepare a PODP with reclamation at KTAC at this stage**

# 理想及規劃主題 Vision & Planning Theme

## 理想 *Vision:*

- 維港畔富有特色、朝氣蓬勃、優美動人及與民共享的啓德  
**A Distinguish, Vibrant, Attractive and People-oriented Kai Tak by Victoria Harbour**

## 規劃主題 *Planning Theme:*

- 嶄新的海濱，滙集歷史文化、綠茵、體育及旅遊特色的新焦點  
**A New Harbour-front, City of Heritage, Green, Sports and Tourism**



# 規劃及城市設計框架

## Planning & Urban Design Framework

### 主要元素 *Essential Elements:*

- 以體育為主 **Sports-oriented**
- 以人為本 **People-oriented**
- 可持續發展 **Sustainable**
- 環境保護 **Environmental-friendly**
- 富有特色的城市設計 **Distinguished Urban Form**



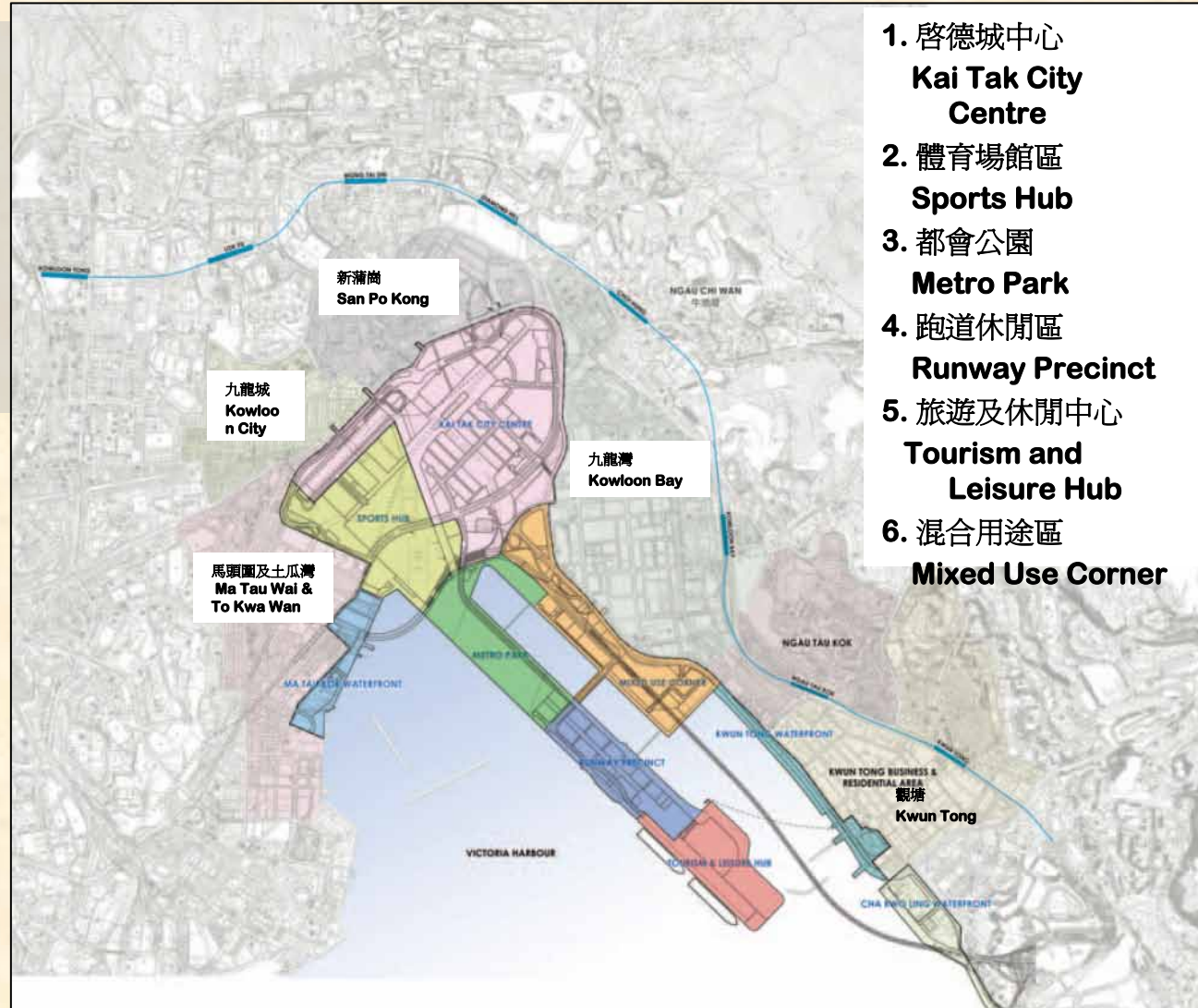


# 規劃及城市設計框架

## Planning & Urban Design Framework

與毗鄰地區的連繫及融合，  
重整現時周邊社區

**Connecting and  
integrating adjacent  
neighbourhoods,  
stitching together the  
existing communities**



1. 啓德城中心  
**Kai Tak City  
Centre**
2. 體育場館區  
**Sports Hub**
3. 都會公園  
**Metro Park**
4. 跑道休閒區  
**Runway Precinct**
5. 旅遊及休閒中心  
**Tourism and  
Leisure Hub**
6. 混合用途區  
**Mixed Use Corner**

# 城市設計建議 Urban Design Proposals

連繫毗鄰社區  
Connecting  
Neighbourhoods

締造城市樞紐  
Creating nodes

使維港更富朝氣  
Activating the  
Harbour-front

締造理想的  
行人環境  
Creating a  
Pedestrian  
Friendly  
Environment



締造富動感的  
都市輪廓線  
Creating a  
Dynamic  
Skyline

景觀無限，  
與眾共享  
Celebrating  
the Views

城市門廊，  
開創新姿  
Celebrating  
the  
Gateway



# 主要發展建議 Key Development Proposals

## 啓德城中心 Kai Tak City

### Centre

啓德的主要發展地區

Main Development Area of Kai Tak

#### • 車站廣場

#### Station Square

- 沙中線啓德車站四面設有綠茵公園，  
以提升行人環境

SCL Kai Tak Station surrounded by green park  
to enhance pedestrian environment

- 綠茵公園四面設有零售店舖，  
以增添活力

Green park surrounded by retail shops  
to add vibrancy



# 主要發展建議 Key Development Proposals

## 啓德城中心 Kai Tak City Centre



- **辦公室區 Office Belt**
  - 政府中心  
**Government Centre**  
(地積比率 PR 5.0)
  - 新辦公室發展  
**New Office Developments**  
(樓面面積 GFA : 700,000 m<sup>2</sup>,  
地積比率 PR 4.0 - 9.5)

# 主要發展建議 Key Development Proposals

## 啓德城中心 Kai Tak City

### Centre

- 啓德坊 Kai Tak Neighbourhood

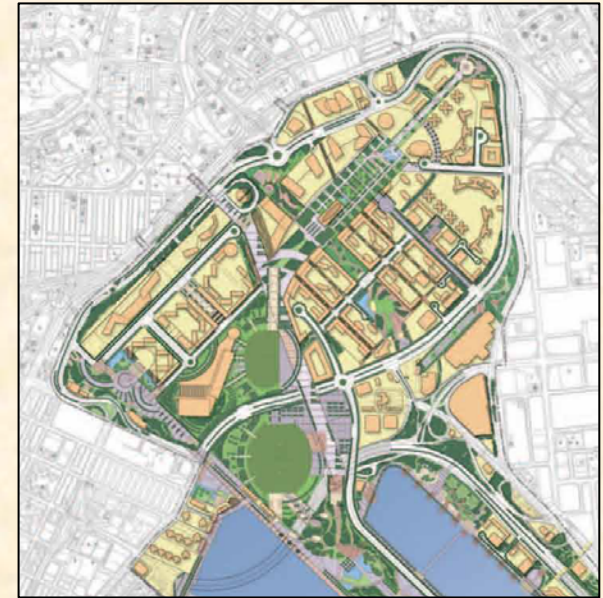
- 無平台住宅區，附有促進睦鄰關係的街道網絡

**Podium-free residential neighbourhood with articulated street grid pattern to encourage interaction in the community**

- 地積比率 3.5 - 5.0, 附有一列列獨立小屋及一些中層高樓宇

**Plot ratio 3.5 to 5.0, comprising rows of town houses and some medium-rise blocks**

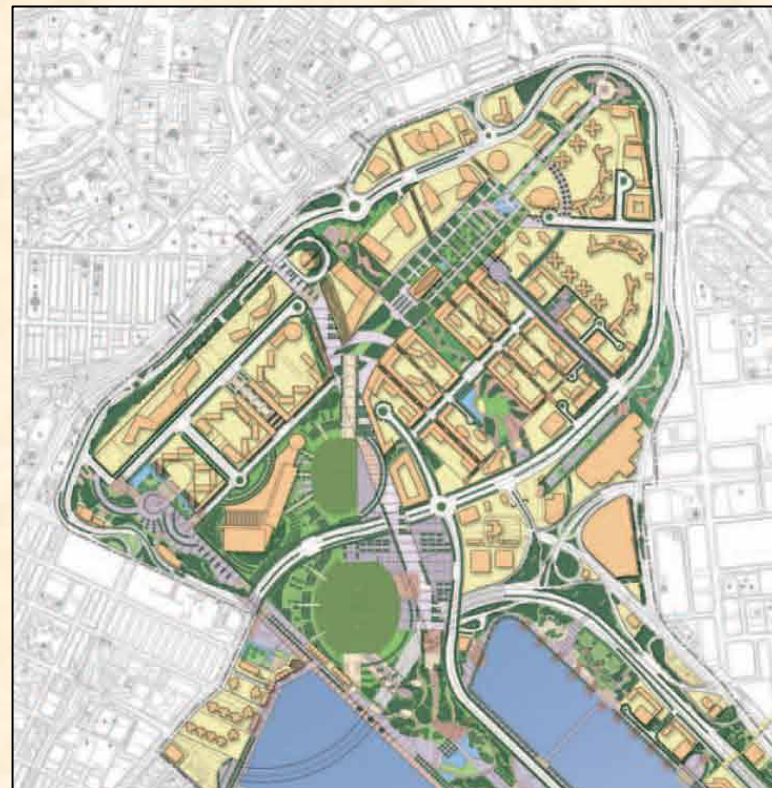
- 附有政府、機構或社區設施，如學校  
**Supported by variety of GIC facilities, e.g. schools**



# 主要發展建議 Key Development Proposals

## 啓德城中心 Kai Tak City Centre

- 公共房屋 Public Housing
  - 位於1A 及 1B地區,打樁工程已完成  
Located in Site 1A and 1B, with piling works completed



# 主要發展建議 Key Development Proposals

## 啓德城中心 Kai Tak City Centre





# 主要發展建議 Key Development Proposals

## 體育場館區 Sports Hub

- 多用途體育館

### Multi-purpose Stadium Complex

- 維多利亞港的新地標

**A new icon in Victoria Harbour**

- 從土瓜灣前來，體育館頓現眼前

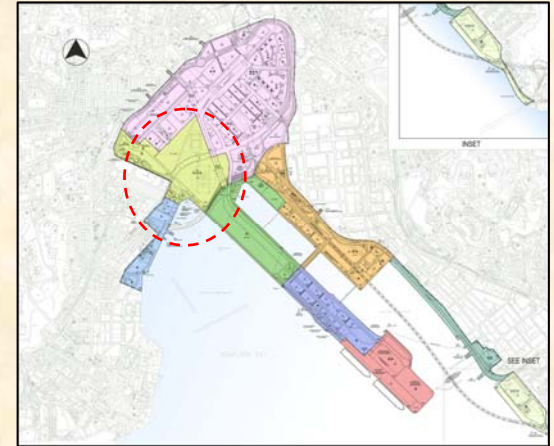
**Give very strong impression of Kai Tak when entering from To Kwa Wan**

- 連接都會公園，穿過園景通道及休憩用地，直達啓德站

**Connected to Metro Park in the south and through a landscape walkway and open space to Kai Tak Station**

- 從園景通道遠眺獅子山

**A commanding clear vista towards Lion Rock from the landscaped walkway**



# 主要發展建議 Key Development Proposals

## 小海灣區 Dining Cove

- 小海灣區 Dining Cove

- 設有小型商店, 茶座和海濱長廊

Comprising small shops, café and waterfront promenade to highlight this corner of Kowloon Bay

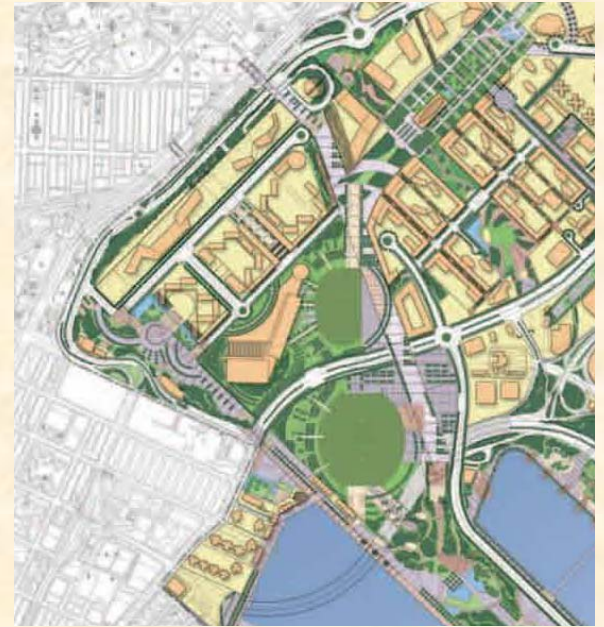
- 體育館的北面 Northern Part of Sports Hub

- 地下購物街將連接九龍城

Underground shopping street connecting to Kowloon City

- 車廠前方的零售店舖, 以提升行人環境

Retail frontage to the SCL depot to enhance pedestrian environment



# 主要發展建議 Key Development Proposals

體育場館及小海灣區

Sports Hub & Dining Cove



# 主要發展建議 Key Development Proposals

## 都會公園 Metro Park

- 東九龍的“中央公園”  
“Central Park” of East Kowloon
- 綠茵公園供休閒活動之用  
Green park for leisure activities
- 單車徑和園景行人道的網絡  
Networks of  
bicycle tracks  
and landscaped footpath



# 主要發展建議 Key Development Proposals

## 都會公園 Metro Park

各式各樣的活動，  
結合：

Variety of activities by incorporating:

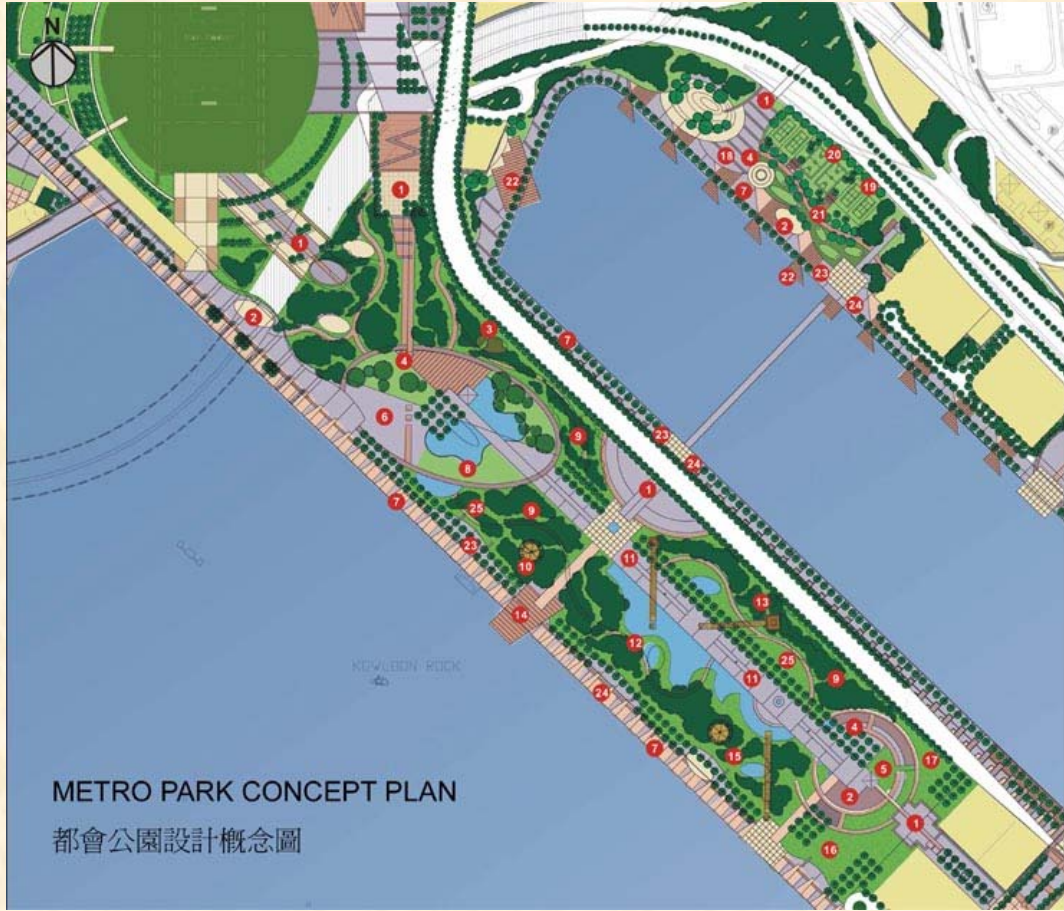
- 商業和旅遊相關的用途

Waterfront commercial and tourism-related uses

- 展覽場地

(展示清理啓德明渠進口道的成果)

Exhibition venue (to demonstrate the environmental effort in cleaning up KTAC)



**LEGEND 圖例**

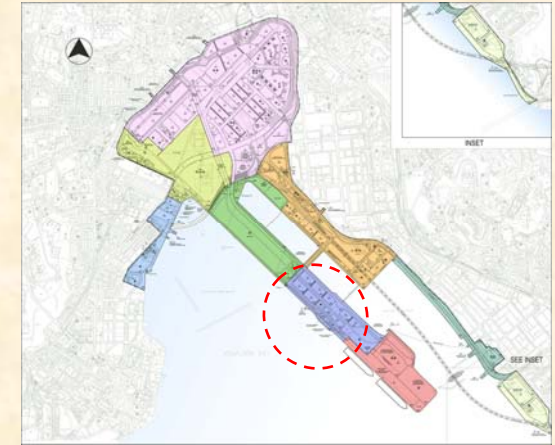
1 METRO PARK 都會公園入口	10 AERIAL MODELING GROUND 模型飛機天地
2 SUNDAY MARKET PLACE 墟市	17 MULTI-FUNCTION LAWN 多用綠草坡
3 SUSTAINABLE GARDEN 環保園	18 SPORTS GROUND 多用途運動場
4 EATING PLACE/PICNIC AREA 美食坊/野餐點	19 TENNIS COURT 網球場
5 RETAIL SPOT 購物點	20 5-A-SIDE SOCCER PITCH 足球場
6 TETHERED BALLOON STATION 升空樂園	21 PUTTING GREEN 有關天線管理
7 WATERFRONT PROMENADE 海濱長廊	22 VIEWING PLATFORM 海濱觀景台
8 LEISURE BOATING 划艇遊樂區	23 CYCLE TRACK 單車徑
9 ARBORETUM 天然花園	24 JOGGING TRAIL 緩步徑
10 AMPHITHEATRE 演藝劇場	
11 SCULPTURAL WALK 雕塑廊	
12 FISHING DECK 垂釣區	
13 HEALTH GARDEN 康健園	
14 RIDGELINE VIEWING PLATFORM 山景臺	
15 ADVENTURE PLACE 冒險園地	



# 主要發展建議 Key Development Proposals

## 跑道休閒區 Runway Precinct

- 低密度的住宅發展(地積比率3倍), 地面設購物街  
Low density residential development (PR 3) with pedestrianized shopping street
- 跑道休閒區兩邊擬建海濱長廊  
Continuous waterfront promenade on both sides of the Precinct
- 園景平台分隔行人和車輛  
Landscaped deck to separate vehicles and pedestrian traffic



# 主要發展建議 Key Development Proposals

## 跑道休閒區 Runway Precinct





# 主要發展建議 Key Development Proposals

## 混合用途區 Mixed Use Corner

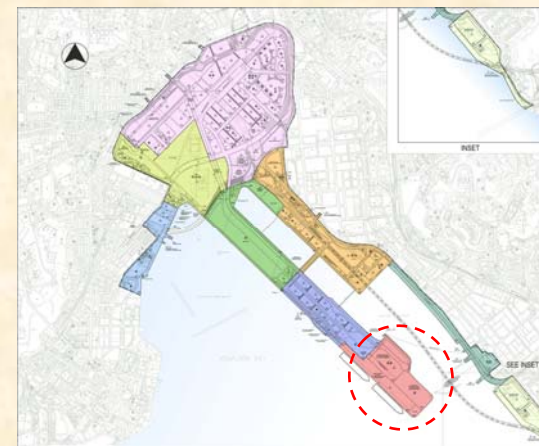
- 不同的商貿和住宅及政府、機構或社區用途, 設有醫院  
Variety of commercial and residential developments, GIC uses, including hospital
- 活化九龍灣海濱:  
To help rejuvenate Kowloon Bay waterfront:
  - 海濱長廊 Waterfront promenade
  - 海旁市集 Waterfront bazaar



# 主要發展建議 Key Development Proposals

## 旅遊及休閒中心 Tourism & Leisure Hub

- 郵輪碼頭 Cruise Terminal (7.57 公頃ha)
- 旅遊中心 Tourism Node (5.74公頃ha)
  - 酒店 Hotel
  - 零售 Retail
  - 休閒和娛樂設施  
Leisure & entertainment facilities
  - 公共交通交匯處  
Public Transport Interchange
- 跑道公園 Runway Park (5.6 公頃ha)
  - 香港航空歷史為主題，提供展覽場地  
重置與舊啟德機場有關的文物，  
如前航空交通管制塔等  
Locations for aviation culture of Kai Tak, e.g. ex-air traffic control tower, exhibition venue etc.
- 跨境直昇機場  
Cross-boundary Heliport (0.77 公頃ha)



Cruise Terminal in New Orleans

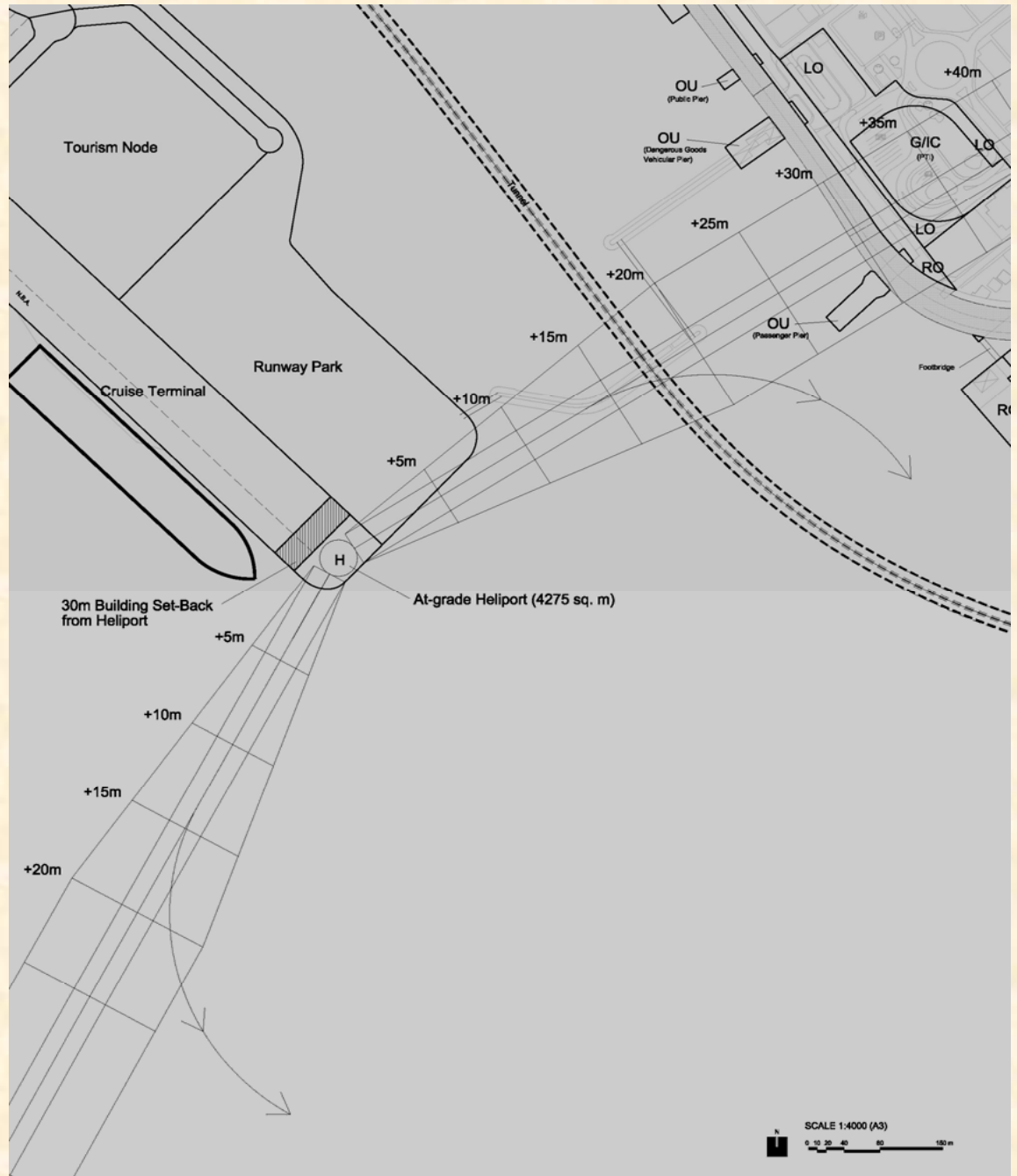


Cruise Terminal in Yokohama



Cruise Terminal in Venice

擬議於跑道末端的  
直昇機坪  
Proposed  
Heliport at  
Runway Tip

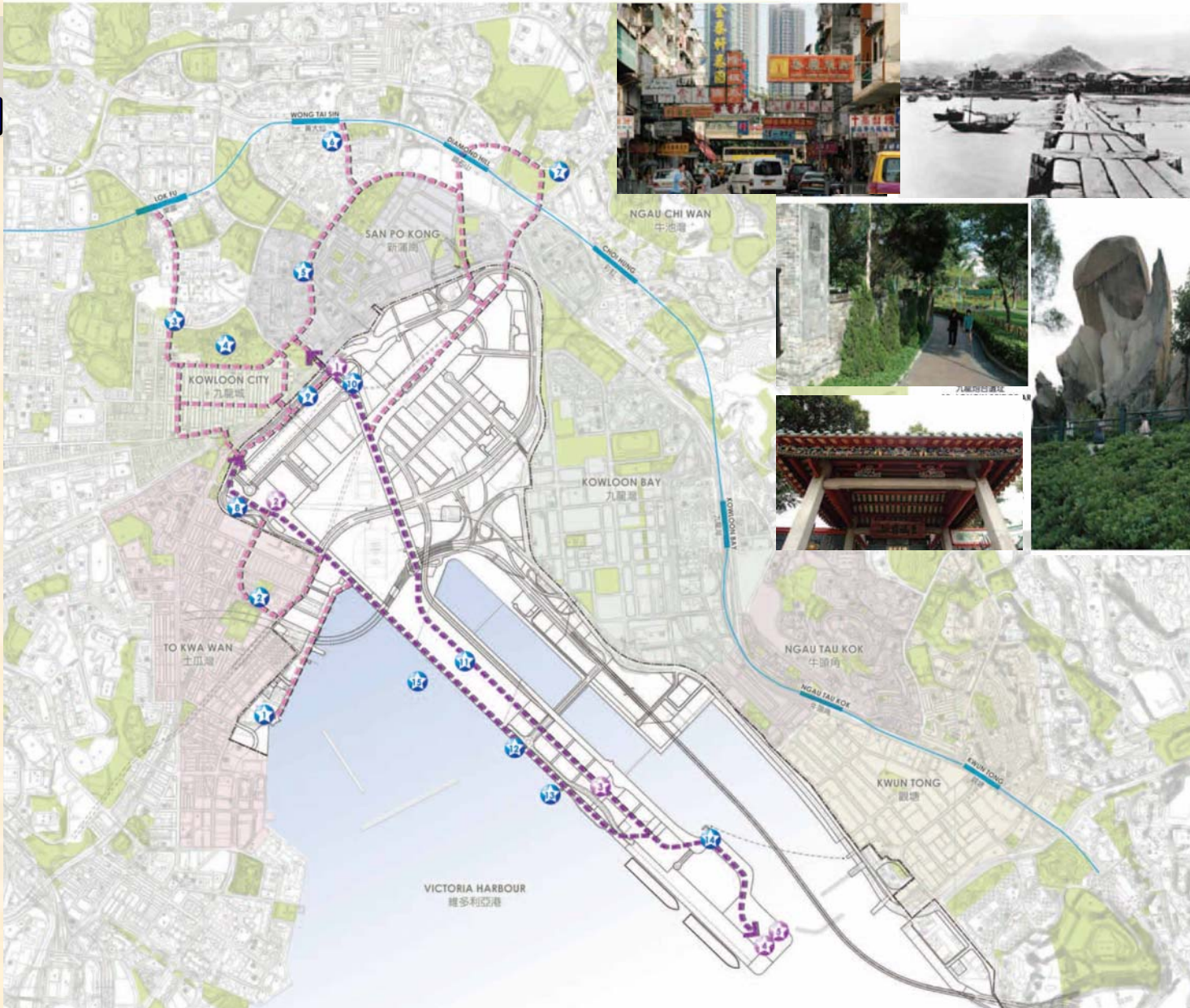


# 主要發展建議 Key Development Proposals

## 文物徑 Heritage Trail

在行人網絡中，特別挑選及優化部份路線作為啓德文物徑

Selected links of the pedestrian network will be packaged and enhanced as Heritage Trail



# 土地用途建議 Land Use Proposals

總人口

**Total population: 86,500**

總住宅單位

**Total No. of New flats: 30,500**

總工作數量

**Total job opportunities: 85,400**

總辦公室樓面面積

**Total Office GFA : 882,500 m<sup>2</sup>**

總酒店房間

**Total Hotel Rooms: 6,800**

建議土地用途	面積 (公頃)	%
商業用地 (辦公室/酒店/零售) Commercial (Office/Hotel/Retail)	20.3	6.2
混合用途 (住宅、酒店及/或零售) Mixed Use (Housing & Hotel/Retail)	1.4	0.4
高至中等密度住宅 High to Medium Density Housing	34.5	10.6
低密度住宅 Low Density Housing	8.5	2.6
政府、機構及社區/學校/其他指定用途 GIC/Schools/Other Specified Uses	44.5	13.6
多用途體育館 Multi-purpose Stadium Complex	23.2	7.1
郵輪碼頭和旅遊中心 Cruise Terminal & Tourism Node	13.3	4.0
休憩用地(包括園景平台/園景行人天橋) Open Space (incl. Landscape Deck/Landscape Elevated Walkway)	102.5	31.3
道路網 * Road Network *	70.9	21.6
美化市容地帶 Amentiy	8.9	2.7
總面積 Total Area	328	100%

\* 包括 including 14.9 公頃 ha (4.5%) 現有道路 existing roads  
51.6 公頃 ha (15.7%) 新建道路 new roads  
4.4公頃 ha (1.4%) 行人路 pedestrian streets

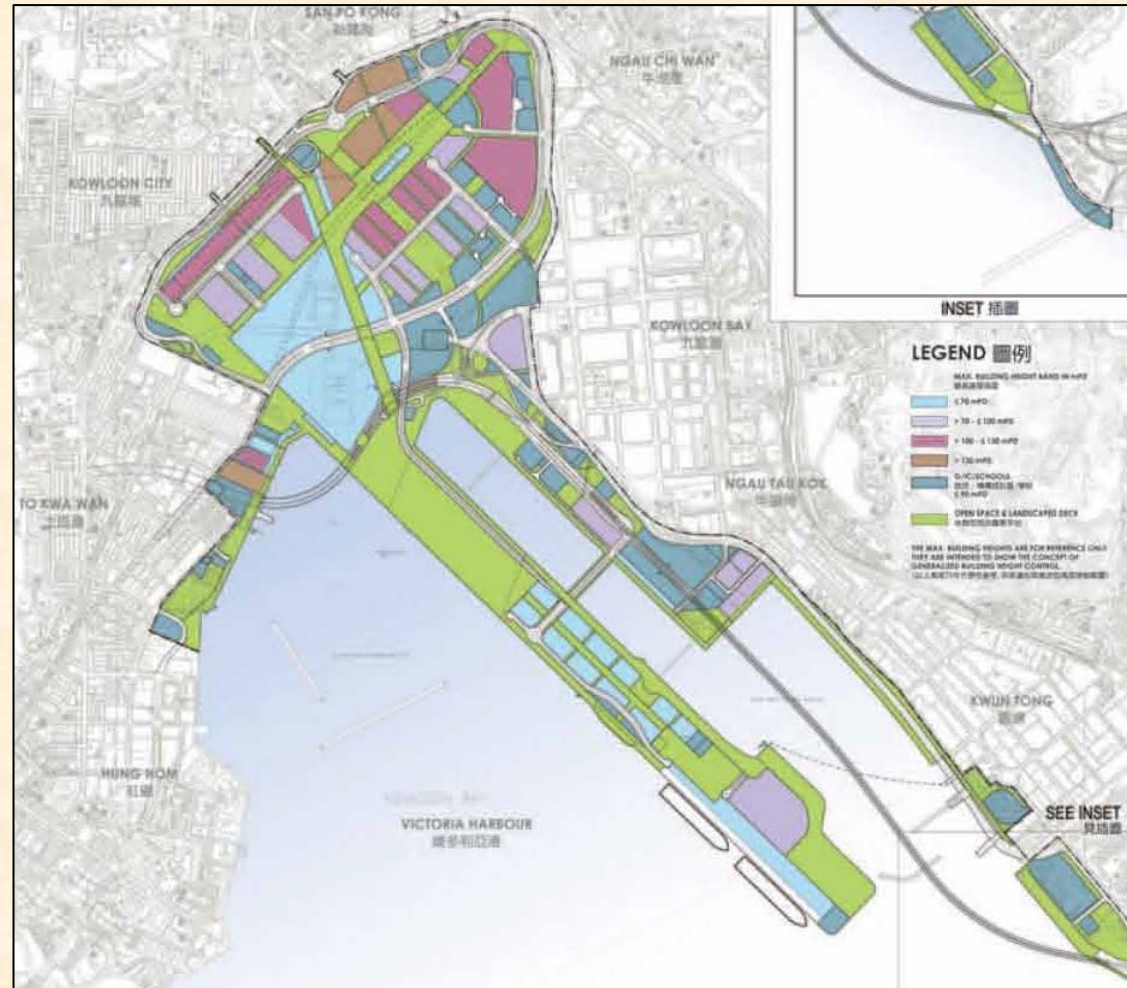
# 城市設計框架 Urban Design Framework

## 建築物高度圖 Building Height Plan

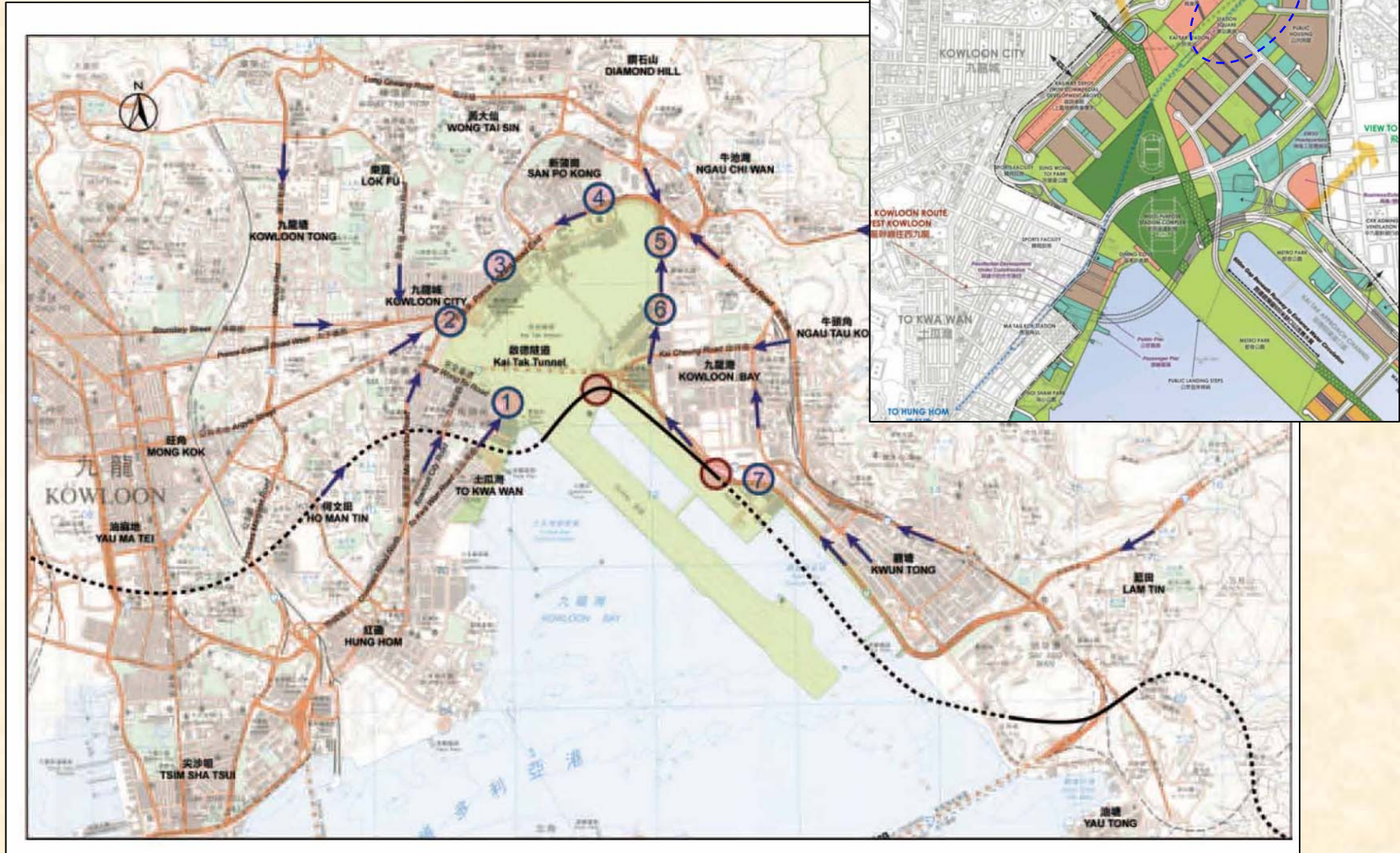
以城中心的商業大廈為最高點，  
沿着沙中線車廠及毗鄰的住宅區，  
向體育館區遞降，最終於都會公園回歸  
「大自然」；再在公園以南的跑道休閒  
區拾級而上，以旅遊及休閒中心的  
地標建築為終點。

**Starts with tallest commercial buildings at  
City Centre and gradates along the depot &  
the residential neighbourhood towards the  
Stadium Complex and Metro Park.**

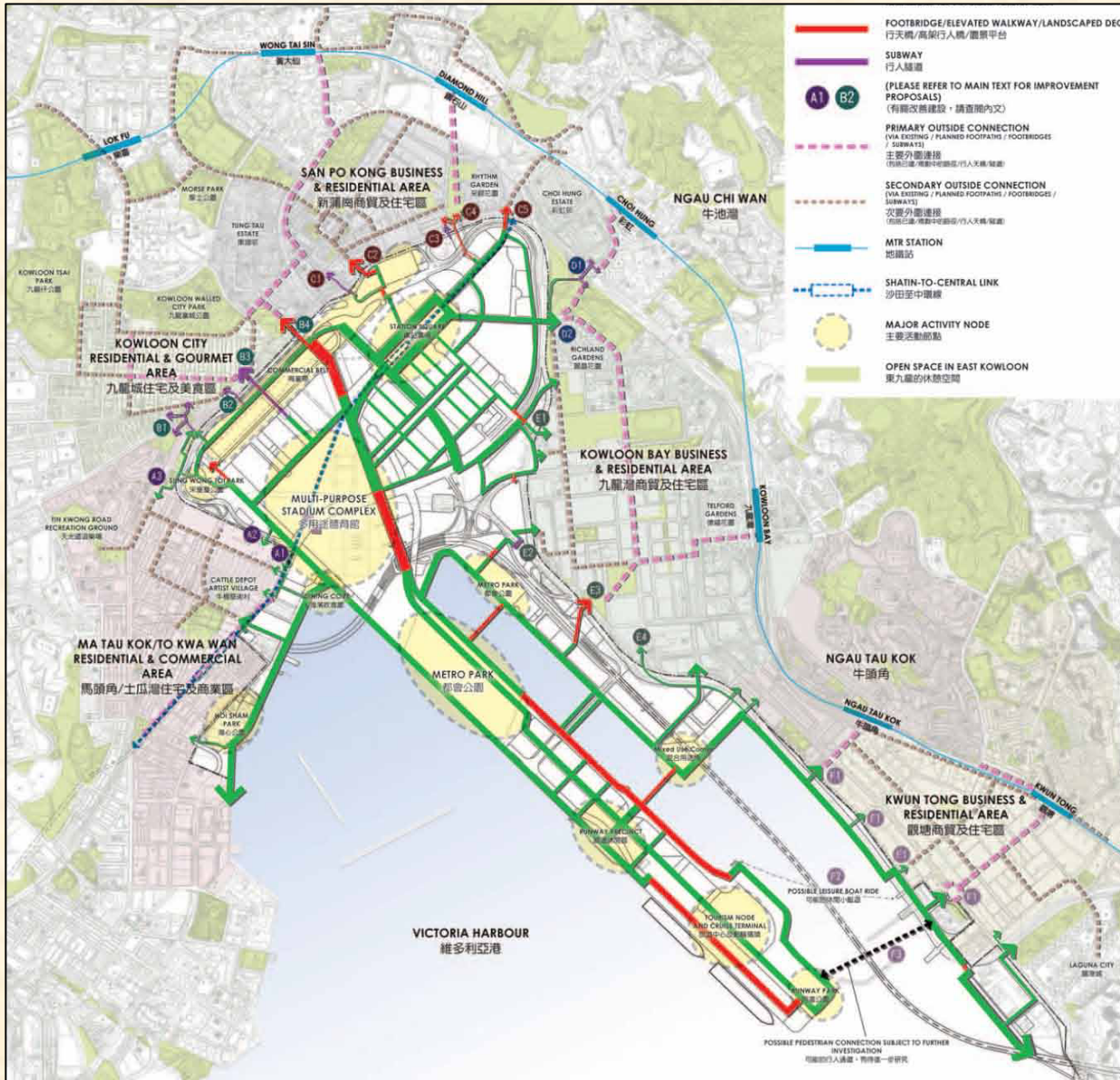
**Rises again from the Runway Precinct to  
a new landmark at the Tourism Node.**



# 道路及鐵路的連接 Road & Rail Connections



# 行人設施的連接 Pedestrian Connections



- 現有的行人設施將需要改善及擴建

## Enhancement of existing pedestrian facilities

- 興建新的設施包括行人天橋、行人隧道、園景平台及環保交通公具等，以提供更方便的行人設施，連接啓德主要的發展項目

## Proposed facilities including footbridges, subways, landscape deck and environmentally friendly transport vehicles to provide more direct pedestrian connections between focal points



# 行人設施的連接 Pedestrian Connections

## 土瓜灣及九龍城 To Kwa Wan & Kowloon City



從土瓜灣沿行人道遠眺啓德的多用途體育館  
Stadium Complex as viewed from the street level  
from To Kwa Wan



擬建「地下購物街」連接九龍城的沉降式廣場  
Sunken plaza connecting underground shopping street  
from Kowloon City

# 行人設施的連接 Pedestrian Connections

## 新蒲崗及彩虹 San Po Kong & Choi Hung



連接新蒲崗的購物天橋

Retail footbridge connecting San Po Kong

# 地下購物街 **Underground Shopping Street**

## 新加坡城市聯綫廣場

### **CityLink Mall , Singapore**

- 約60,000平方呎地下購物街，連接市政廳地鐵站
- over 60,000 square feet of underground retail space connecting with the City Hall MRT Station**

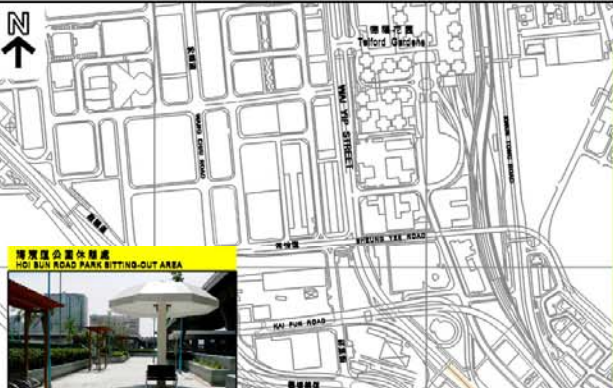
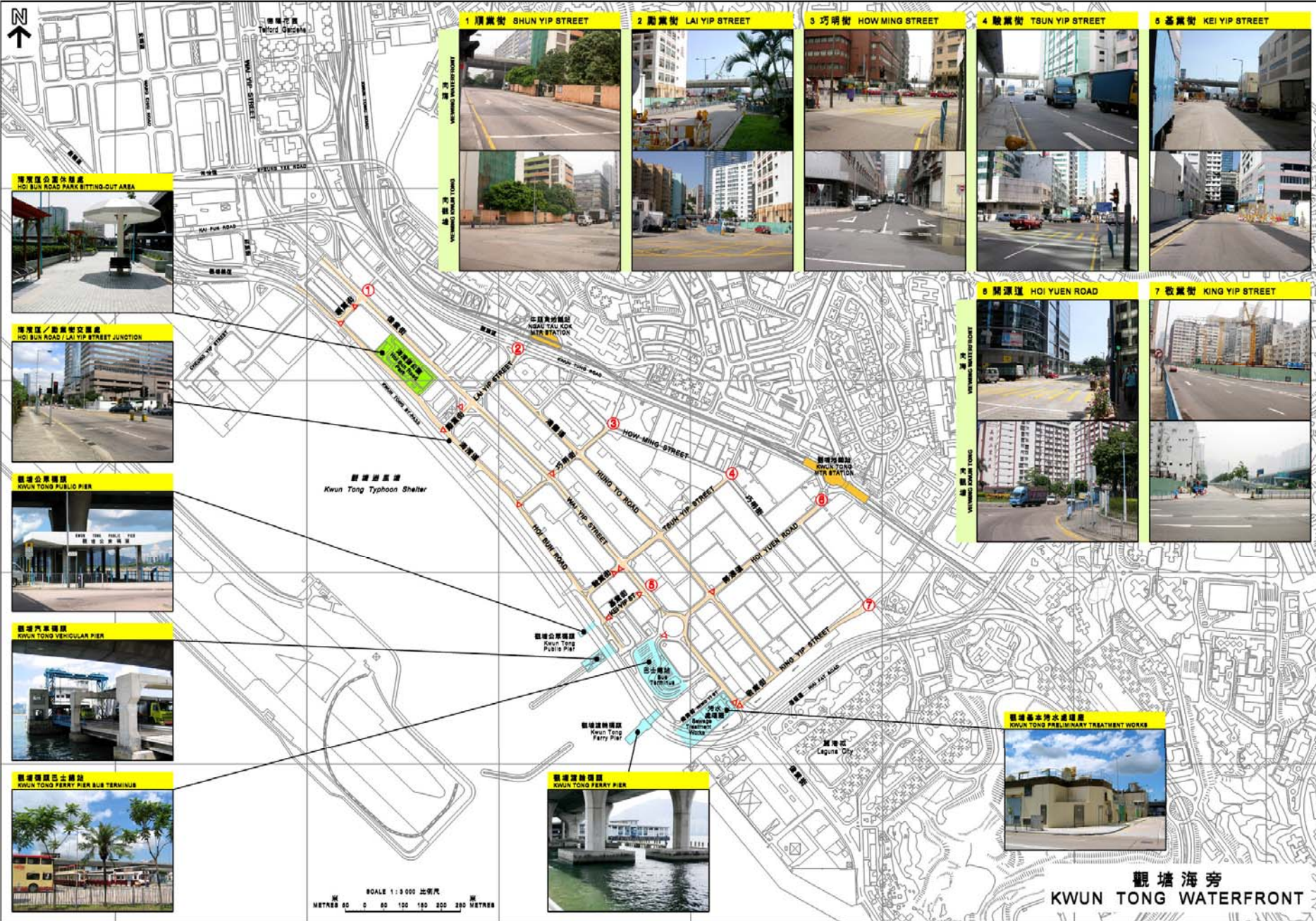


## 蒙特利爾地下城 **Montreal Underground City**

- 全世界覆蓋最廣泛的地下網絡
- the largest underground network in the world**
  
- 全長32公里覆蓋41個市段(約12平方公里)
- A 32-km tunnel covering more than 41 city blocks (about 12 sq.km.)**
  
- 連接蒙特利爾市80%辦公大樓及35%零售商舖
- connecting 80% of office space & 35% of commercial space in downtown Montreal**



# 觀塘海旁 Kwun Tong Waterfront



SCALE 1:3 000 比例尺  
METRES 0 50 100 150 200 250 METRES

觀塘海旁  
KWUN TONG WATERFRONT

# 行人設施的連接 Pedestrian Connections

## 九龍灣 Kowloon Bay

優化行人天橋及地面過路設施  
**Enhancement to footbridge  
 and at-grade crossing**



## 觀塘 Kwun Tong

優化海旁設施  
**Enhancement to  
 waterfront facilities**



# 第三階段公眾參與活動

## Stage 3 Public Participation Activities

活動 Events	地點 Venue	日期 Date
地區論壇 (1) District Forum (1) - 九龍城 Kowloon City	黃埔新天地時尚坊 Wonderful World, Whampoa Garden, Hung Hom	15 .7. 2006 (星期六 Sat)
地區論壇 (2) District Forum (2) - 觀塘 Kwun Tong	德福廣場香港城市大學專上學院 Community College of City University, Telford Plaza, Kowloon Bay	29 .7. 2006 (星期六 Sat)
地區論壇 (3) District Forum (3) - 黃大仙 Wong Tai Sin	樂富樂富中心 Lok Fu Centre, Lok Fu	5 .8. 2006 (星期六 Sat)

# 第三階段公眾參與活動

## Stage 3 Public Participation Activities

活動 Events	地點 Venue	日期 Date
初步發展大綱圖 發展建議資料及 實體模型的巡迴展覽  Exhibition of PODP proposals and physical model	尖沙咀香港基督教青年會 YMCA, Tsim Sha Tsui	8 .7. 2006
	黃埔新天地時尚坊 Wonderful World, Whampoa Garden, Hung Hom	15 .7. 2006
	德福廣場香港城市大學專上學院 Community College of City University, Telford Plaza, Kowloon Bay	29 .7. 2006
	樂富樂富中心 Lok Fu Centre, Lok Fu	5 .8. 2006
	九龍城廣場 Kowloon City Plaza, Kowloon City	12.8 – 13.8.2006 19.8 -20.8.2006

# 下一階段工作 **Next Step**

完成第三階段公眾參與 <b>Completion of Stage 3 Public Participation</b>	<b>8. 2006</b>
完成初步發展大綱圖及有關的技術評估 <b>Finalization of PODP and technical assessments</b>	<b>8 &amp; 9. 2006</b>
向城市規劃委員會呈交修訂的啓德分區計劃大綱圖 <b>Submission of amended Kai Tak OZPs to Town Planning Board</b>	<b>9. 2006</b>



謝謝

**Thank You**