

觀塘行動區規劃及工程可行性研究 -

初步發展大綱圖

目的

本文件旨在邀請議員就「觀塘行動區發展規劃及工程可行性研究」（下稱「本研究」）所擬備的初步發展大綱圖提供意見。

背景

2. 九龍東正轉型為香港另一核心商業區。2013 年《施政報告》宣布為加快釋放潛力，政府正研究搬遷九龍東兩個行動區內現有的政府設施。2016 年《施政報告》提出將觀塘及九龍灣行動區的商業樓面面積增至約 56 萬平方米。觀塘行動區是「飛躍啟德」計劃的一部分，將發展成世界級的旅遊、娛樂和休閒樞紐。本研究是為推展「飛躍啟德」計劃所進行的其中一項規劃及工程研究。研究於 2016 年 3 月展開，現階段主要就觀塘行動區及觀塘避風塘一帶提出初步發展大綱圖，觀塘避風塘的建議將會涉及跑道末端的岸邊用地。

研究範圍 (圖 1)

3. 研究範圍包括觀塘行動區、觀塘避風塘及部分啟德明渠進口道（下稱水體），面積共約 67 公頃。觀塘行動區佔地約 4.2 公頃，東北接偉業街及開源道迴旋處、西北接基業街及基業里、東南臨振萬廣場及海濱工業大廈。

4. 觀塘行動區內的現有設施包括觀塘碼頭廣場及寵物公園、基業街公廁及垃圾收集站、觀塘碼頭公共運輸交匯處、熟食市場、以及屬臨時性質的觀塘駕駛學院等。碼頭設施則包括觀塘公眾碼頭、觀塘渡輪碼頭及觀塘汽車渡輪碼頭。

規劃概念及原則

5. 擬備初步發展大綱圖所採用的規劃概念及原則如下：

- 全面規劃土地作混合用途發展及為水體增添活力，切合「飛躍啟德」計劃的主題，並促進九龍東轉型為另一核心商業區；
- 確保發展與周邊環境的配合；
- 提供有效的交通及道路規劃改善措施及增強行動區的可達性；以及
- 善用資源，提倡共享的原則。

初步發展大綱圖 (圖 2)

6. 初步發展大綱圖建議在觀塘行動區發展商業、政府及公共設施、創意文化、休憩用地、及公共運輸設施等用途。預計可提供商業（包括辦公室及零售餐飲）樓面面積約 80 000 平方米，及創意文化用途建築樓面面積約 5 000 平方米(包括新增面積及改劃現有政府設施)。

7. 建議土地用途及主要發展參數如下：

- 「商業」用地: 包括辦公室、零售餐飲及創意文化用途，並配合周邊環境訂定建築物高度限制(下稱「高限」)為主水平基準上 100 米；
- 「政府用途」用地: 包括配合觀塘汽車渡輪碼頭的危險品車輛等候處、垃圾收集站及熟食市場(或改劃後所提供的創意文化設施)，將維持現時主水平基準上 15 米的高限；
- 保留現有「其他指定用途」註明「碼頭」，並維持現時主水平基準上 15 米的高限；以及
- 「休憩用地」：包括區域休憩用地（海濱長廊）、地區休憩用地、以及鄰舍休憩用地。

8. 主要布局原則如下：

- 改善交通及道路規劃(圖 3)
 - 將現時偉業街/開源道迴旋處改為交通燈控制十字路口。透過交通燈控制同時放行東西向車流，提升該路口的容車量；
 - 利用觀塘行動區重整發展的契機，延伸基業里成為一條新增的東西向連接路，以有效地分流現時偉業街的西行及東西向掉頭車流；
 - 為配合東行掉頭車流，將現時基業街位於基業里以北的路段改為雙向行車道路，讓車流可由基業街右轉至偉業街；以及
 - 新增的連接路可達重置後的公共運輸交匯處及新發展的地庫停車場出入口。

- 重整政府設施
 - 運載危險品車輛不能使用隧道，觀塘汽車渡輪碼頭是九龍現有唯一可供運載危險品車輛登船的碼頭，運送危險品前往香港島位於北角的汽車渡輪碼頭。危險品車輛等候處現時在觀塘駕駛學院底層。待觀塘駕駛學院遷往有信街的用地後，車輛等候處將沿基業街重置；以及
 - 建議將基業街垃圾收集站搬遷至車輛等候處旁，以更有效地騰出珍貴的土地資源作公眾休憩用地和其他發展用途。

- 注入創意文化用途
 - 建議在商業發展中加入創意文化設施，提供具地區特色的創意文化空間。

- 行人及休憩空間網絡
 - 利用觀塘行動區的地理優勢，加強區內及海濱的連繫。同時配合「飛躍啟德」優勝作品中的「健康城市」規劃主題，提供完善的行人及綠化空間網絡，進一步促進觀塘的海濱特色及落實「易行」九龍東的理念；
 - 透過休憩空間布局，預留彈性予研究中的環保連接系統；
 - 建議在偉業街/開源道路口新增行人天橋連接擬議發展的景觀平台，將人流引到觀塘行動區及海濱；以及
 - 海濱長廊將配合啟德單車徑網絡可行性研究所倡議的共用單

車徑概念，連接九龍東未來的單車徑網絡。

9. 研究提出兩個構思方案，以展現不同的空間分布及設施安排。

構思方案一：整體布局「綠悠海濱」“Green Carpet” (圖 4)

10. 利用觀塘駕駛學院遷出的契機，打通現時被阻隔的海濱長廊，讓海濱長廊可沿觀塘海濱公園延伸至觀塘行動區以至未來的翠屏河和茶果嶺海濱一帶。海濱長廊將結合區內一系列的休憩空間，凝聚成豐富的休憩空間及行人網絡，營造具吸引力的「綠悠海濱」連接發展用地。

11. 為有效地管理危險品車輛的安全出入及防止行人誤闖連接路，相關設計措施包括在接駁汽車渡輪碼頭連接路與海濱道之間設置車輛控制閘；沿行人路邊設置花槽或欄杆作有效人車分隔；以及在登船位置加設行人過路燈及欄杆，當車輛登船時能更有效地控制人流。

12. 在建築布局上，商業發展用地由 3 座高低有致的建築物組成。公共運輸交匯處上可提供景觀平台，透過台階、扶手電梯及電梯垂直連接。未來發展須在此用地內提供不少於 2 000 平方米的公眾休憩空間。景觀平台配合建築物低層的零售食肆及創意文化用途，可提供戶外餐飲及展覽空間，並透過「寬闊台階」連接地面作戶外表演的主要休憩空間。現時的基業街公廁及垃圾收集站位置將改為休憩用地，作為重置現時位於觀塘碼頭廣場內的寵物公園¹。

13. 主要發展參數、土地用途分布、建築物輪廓，以及景觀設計布局見表 1 及圖 5 至圖 7。

¹ 現有寵物公園面積約 1 200 平方米，重置後的寵物公園面積約 1 300 平方米。

表 1: 方案一「綠悠海濱」的發展參數

用地	「商業」	「政府」 (垃圾收集站及危險品車輛等候處)	「政府」 (熟食市場)	「其他指定用途」註明「碼頭」 (觀塘渡輪碼頭)	「其他指定用途」註明「碼頭」 (觀塘汽車渡輪碼頭)	「其他指定用途」註明「碼頭」 (觀塘公眾碼頭)	「休憩用地」
用地面積 (平方米)(約)	12 150	2 240	500	2 600	4 000	700	16 450
建築物高度限制 (米)(主水平基準上)	100	15	15	15	15	15	-
地積比率(約)	7.4(最高 7.5)	0.2	原址 保留	原址 保留	原址 保留	原址 保留	最高 0.13
總樓面面積分佈 (平方米)(約)							
- 辦公室	65 300	-	-	-	-	-	-
- 零售/餐飲	14 500	-	-	-	-	-	-
- 創意文化	2 000	-	-	3 000	-	-	-
- 政府、機構或社區	-	450	1 000	-	-	-	-
- 碼頭	-	-	-	1 090	845	727	-
- 公共運輸交匯處	8 000	-	-	-	-	-	-
- 休憩用地建築物	-	-	-	-	-	-	不多於 2 160
- 私人發展公眾 休憩空間	不少於 100 平方米 (面積不少於 2 000 平方米)	-	-	-	-	-	-
總樓面面積 (平方米)	89 900	450	1 000	4 090	845	727	不多於 2 160

註: 方案一及二的不同參數以斜體字顯示

構思方案二：整體布局「互聯空間」 “Integrated Grid” (圖 8)

14. 現時於觀塘駕駛學院底層設有一條以閘門控制的行人通道連貫海濱。方案二建議保留此通道作沿海的無障礙通道，而主要人流將由觀塘海濱公園連接至位於危險品車輛等候處至上述行人通道上的景觀平台，連接至商業發展用地的景觀平台，以及透過商業大樓內及室外的台階、扶手電梯或升降機與地面休憩空間網絡連接，形成一個「互聯」的多層公共空間。

15. 在建築布局上，發展用地將由兩座建築物組成。公共運輸交匯處上提供景觀平台。未來發展須在此用地內提供不少於 3 000 平方米的公眾休憩空間。發展用地的景觀平台將配合低層的零售食肆提供戶外餐飲設施，

並配合周邊創意文化用途提供一個「創意廣場」。配合地面的海濱長廊，可作戶外表演的主要休憩空間及重置於現時基業街公廁及垃圾收集站位置的寵物公園，整體休憩空間布局將可加強海濱的活力、特色及多元性。此方案建議將現時的觀塘碼頭熟食市場改建為特色創意文化設施，並將熟食市場用途融入商業發展內。

16. 主要發展參數、土地用途分布、建築物輪廓，以及景觀設計布局見表 2 及圖 9 至圖 11。

表 2: 方案二「互聯空間」發展參數

用地	「商業」	「政府」 (垃圾收集站及 危險車輛等 候處)	「政府」	「其他 指定用途」註 明「碼頭」 (觀塘渡輪碼頭)	「其他 指定用途」註 明「碼頭」 (觀塘汽車渡輪 碼頭)	「其他 指定用途」註 明「碼頭」 (觀塘公眾碼頭)	「休憩用 地」
用地面積 (平方米)(約)	12 400	2 240	500	2 600	4 000	700	16 290
建築物高度限制 (米)(主水平基準上)	100	15	15	15	15	15	-
地積比率(約)	7.3(最高 7.5)	0.2	改建現有 建築物	原址 保留	原址 保留	原址 保留	最高 0.13
總樓面面積分佈 (平方米)(約)							
-辦公室	65 300	-	-	-	-	-	-
-零售/餐飲	14 500	-	-	-	-	-	-
-創意文化	1 000	-	1 000	3 000	-	-	-
-政府、機構或 社區	1 500	450	-	-	-	-	-
-碼頭	-	-	-	1 090	845	727	-
-公共運輸交匯處	8 000	-	-	-	-	-	-
-休憩用地建築物	-	-	-	-	-	-	不多於 2 120
-私人發展公眾 休憩空間	不少於 150 平方米 (面積不少於 3 000 平方米)	-	-	-	-	-	-
總樓面面積 (平方米)	90 450	450	1 000	4 090	845	727	不多於 2 120

註: 方案一及二的不同參數以斜體字顯示

交通及運輸安排

17. 公共運輸交匯處將設於發展用地內，並配合新發展以提升設施的質素，並將提供巴士站/停泊處、小巴士/停泊處、的士站/上落客處。有關建議交通及運輸安排見圖 3。

18. 發展用地將根據《香港規劃標準與準則》提供泊車設施，包括 283 至 318 個辦公室用途的附屬私家車車位，零售用途的附屬私家車車位數目為 80 個，而附屬上落貨貨車位為 36 個。此外，行動區將會提供 100 至 130 個公眾私家車車位、65 個上落貨貨車位及 10 個旅遊巴車位，當中部分為於晚間開放作泊車用途的附屬上落貨貨車位，以善用資源。行動區亦建議提供 4 個私家車上落客處、12 個的士上落客處及 3 個旅遊巴上落客處²。

19. 碼頭的渡輪服務將維持現狀。此外，土木工程拓展署現正就環保連接系統進行詳細可行性研究，並會適時再次諮詢區議會。

智慧綠色社區

20. 建議在商業用地的賣地條款納入與智慧綠色發展的相關要求，包括達致香港綠色建築環境評估（BEAM Plus）金級別或以上的評級、較高的綠化比率、提供智能水錶、電動車充電設施、自動垃圾收集系統，以及發放停車場可用車位的實時資訊。公共運輸交匯處亦會提供實時公共運輸資訊。此外，研究亦會探討在公眾休憩空間結合智慧元素。

水體共享建議

21. 水體共享的主要目的是為推廣水上康樂活動的多元性，以加強研究範圍的活力及促進實現「飛躍啟德」。

22. 為配合船隻與水上康樂活動共用水體的方案，以及加強觀塘避風塘在非颱風日子為次級接觸水上康樂活動(如划艇)的定位，本研究有以下短期方案(圖 12)：

- 水上運動及康樂活動特定範圍

² 視乎進一步技術評估結果，建議的泊車設施數目或需按發展限制作出適當的調整。

- 為滿足現有需求，建議於水體舉行水上活動。在非颱風日子，特定範圍內(如非遊樂船隻繫泊區及通航區)可定期進行水上活動。
- 岸邊上落位置
 - 可利用觀塘碼頭的登岸台階上落，如有需要亦可利用臨時浮躉接駁；以及
 - 觀塘海濱花園可開合的玻璃欄杆旁現有一些繫船柱，移去繫船柱與玻璃欄杆之間的玻璃片，可便利船隻或浮躉錨泊；而利用可開合玻璃欄杆位置及使用可拆式浮躉船梯，可提供岸邊上落點。此外，為促進於觀塘避風塘舉行更多水上運動，計劃於觀塘繞道下「反轉天橋底四號場」預留位置給水上活動的岸上設施。
- 岸邊用地
 - 香港水上運動議會正向政府申請以短期租約形式，租用前機場消防局及毗鄰的一幅土地作臨時水上運動中心，藉此提供更多水上活動。

23. 研究有以下中長期方案(圖 13)，以帶動更多人流前往跑道末端參與活動，增加地區活力和多樣化:

- 當跑道末端及觀塘行動區的發展完成後，除水上活動以外，建議增加更多不同功能或活動達致水體共享的願景，加強陸上和水上旅遊及娛樂的吸引力；
- 建議近跑道末端增加一個可靈活運用舉辦岸上與水上活動的範圍/設施，與毗鄰旅遊中樞發展產生協同效應；以及
- 研究建議長遠在近啟德明渠出口及跑道末端新增岸邊上落位置及水上活動的岸上設施地點。

有關跑道末端及岸上設施的初步設計正在另一項研究中進行，預計於今年稍後再諮詢區議會。

未來路向

24. 我們會因應在諮詢期間收集到的意見，進行更詳細的技術評估，為觀塘行動區制訂建議發展大綱圖。

意見徵詢

25. 請議員備悉觀塘行動區的初步發展大綱圖及水體以至岸邊的建議，並提供意見。

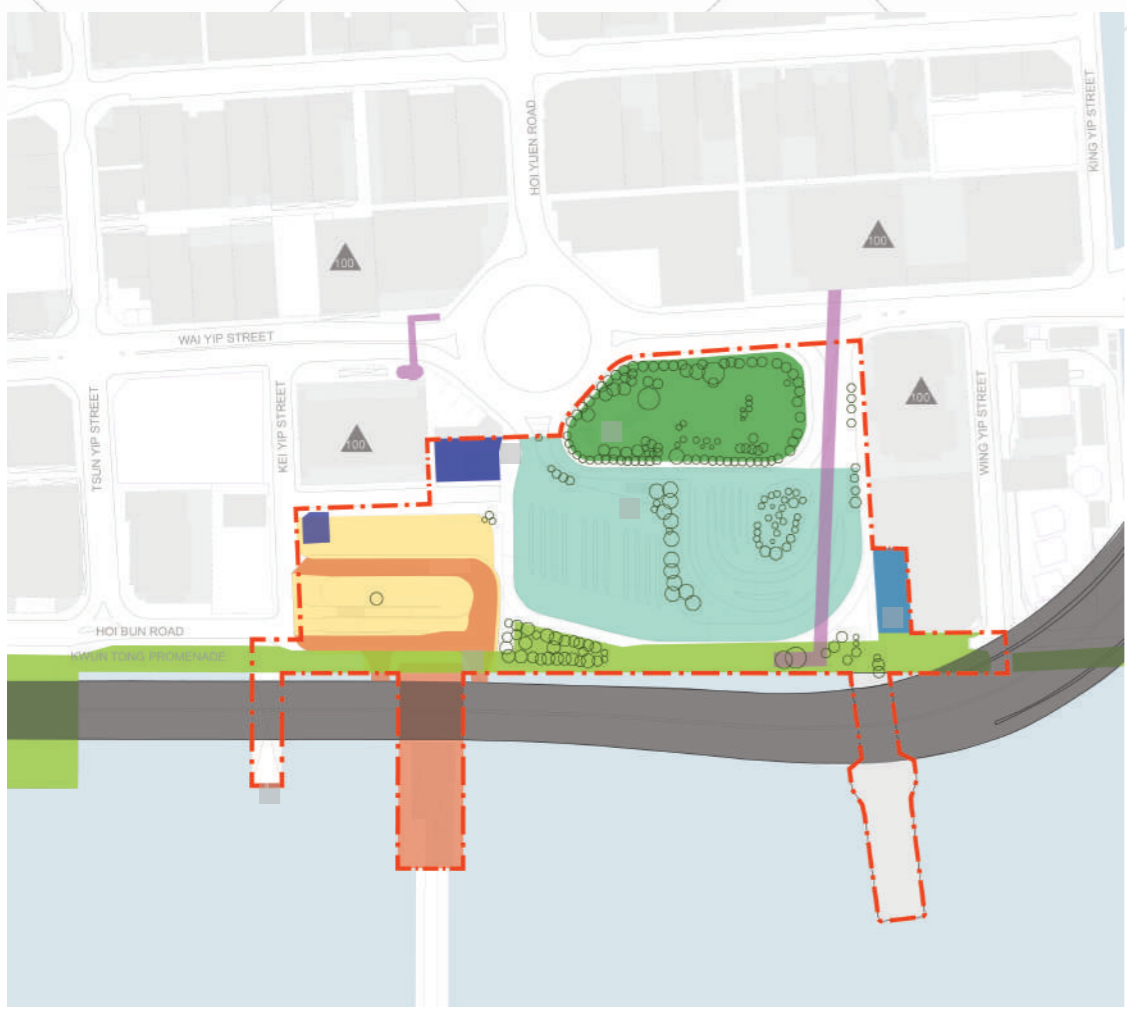
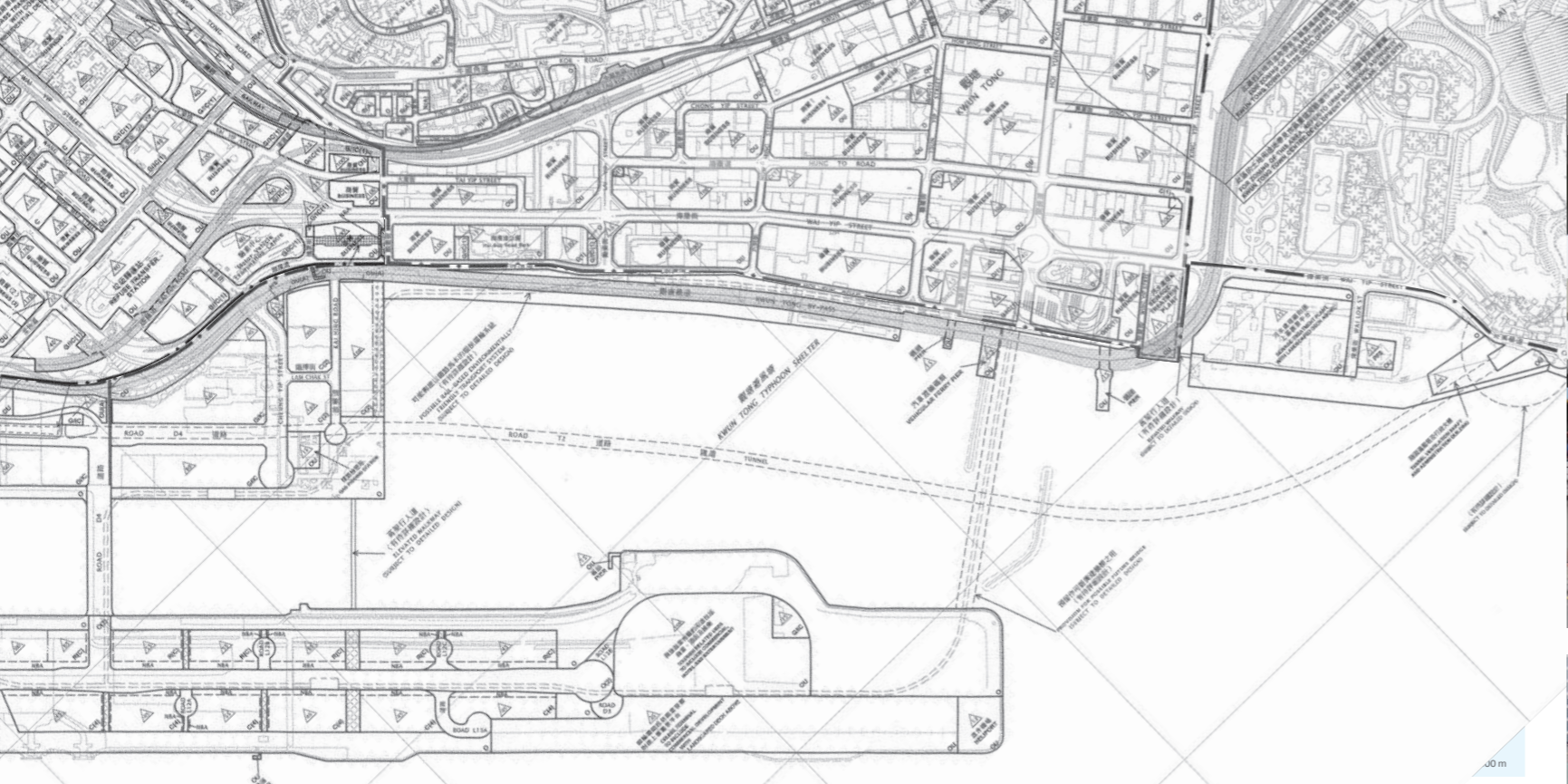
附件

- 圖 1 研究範圍
- 圖 2 初步發展大綱圖
- 圖 3 改善交通及道路規劃建議
- 圖 4 方案一：整體布局「綠悠海濱」 “Green Carpet”
- 圖 5 方案一：建築物體積示意圖
- 圖 6 方案一：建築物輪廓
- 圖 7 方案一：景觀設計布局
- 圖 8 方案二：整體布局「互聯空間」 “Integrated Grid”
- 圖 9 方案二：建築物體積示意圖
- 圖 10 方案二：建築物輪廓
- 圖 11 方案二：景觀設計布局
- 圖 12 水體共享短期方案建議
- 圖 13 水體共享中長期方案建議

發展局

起動九龍東辦事處

2017年8月

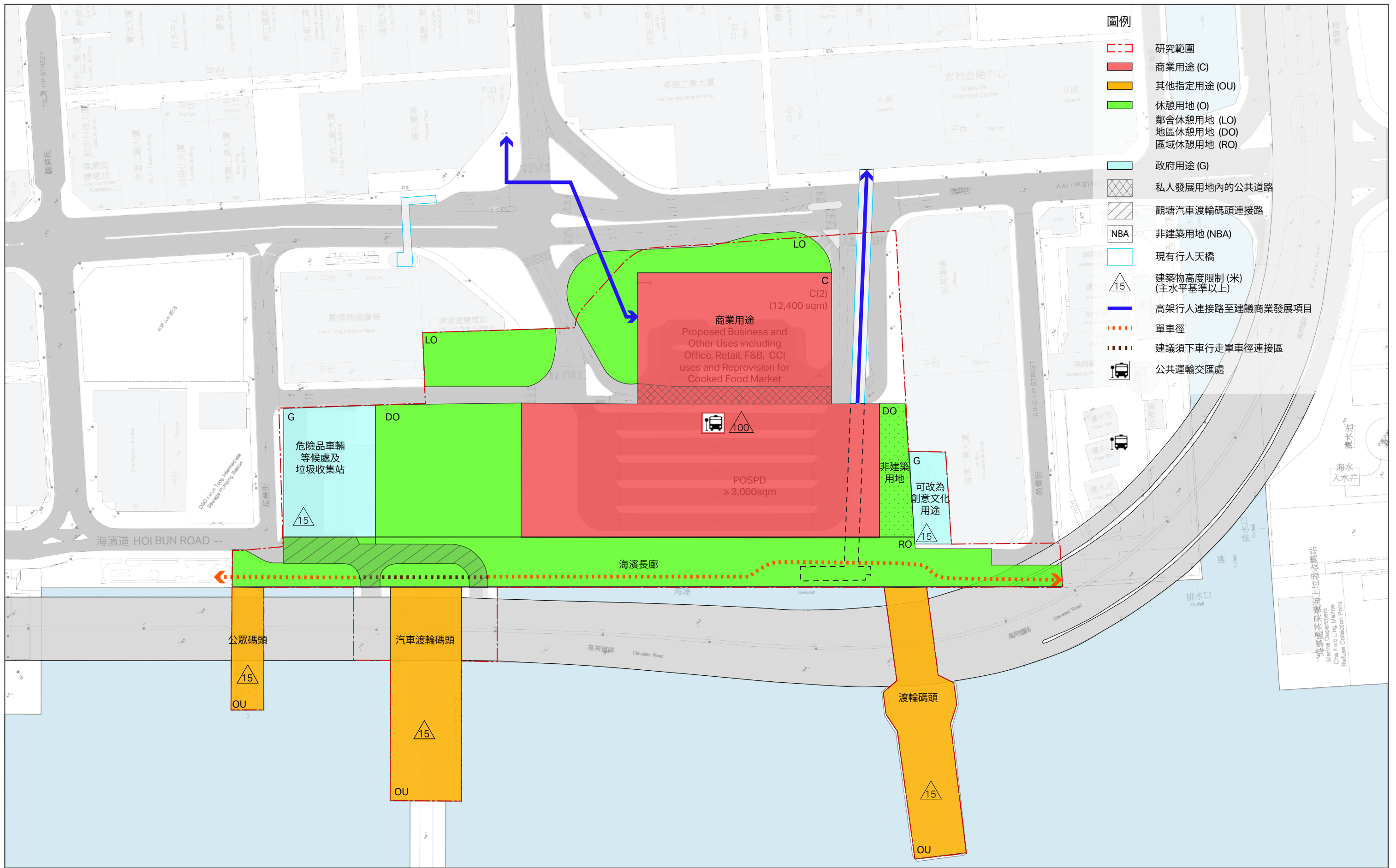


- 圖例
- 公共運輸交匯處
 - 觀塘碼頭廣場
 - 觀塘碼頭熟食市場
 - 基業街公廁、垃圾收集站及食物環境衛生署的貯物區
 - 觀塘汽車渡輪碼頭及危險品車輛等候處
 - 觀塘駕駛學院
 - 行人天橋
 - 樹木指示位置(須進行詳細樹木調查)
 - 觀塘繞道
 - 觀塘海濱花園
 - 100 周邊發展地段的建築物高度限制
 - 研究範圍(觀塘行動區土地面積)約4.2公頃



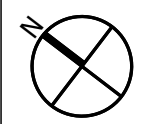
現時環境、限制及主要考慮因素

項目： 合約編號CE 61/2015 (TP) 觀塘行動區規劃及工程可行性研究	標題： 研究範圍	日期： 2017年7月 比例： 如圖所示	圖 1
-----------------------------------------------	-------------	-------------------------	-----

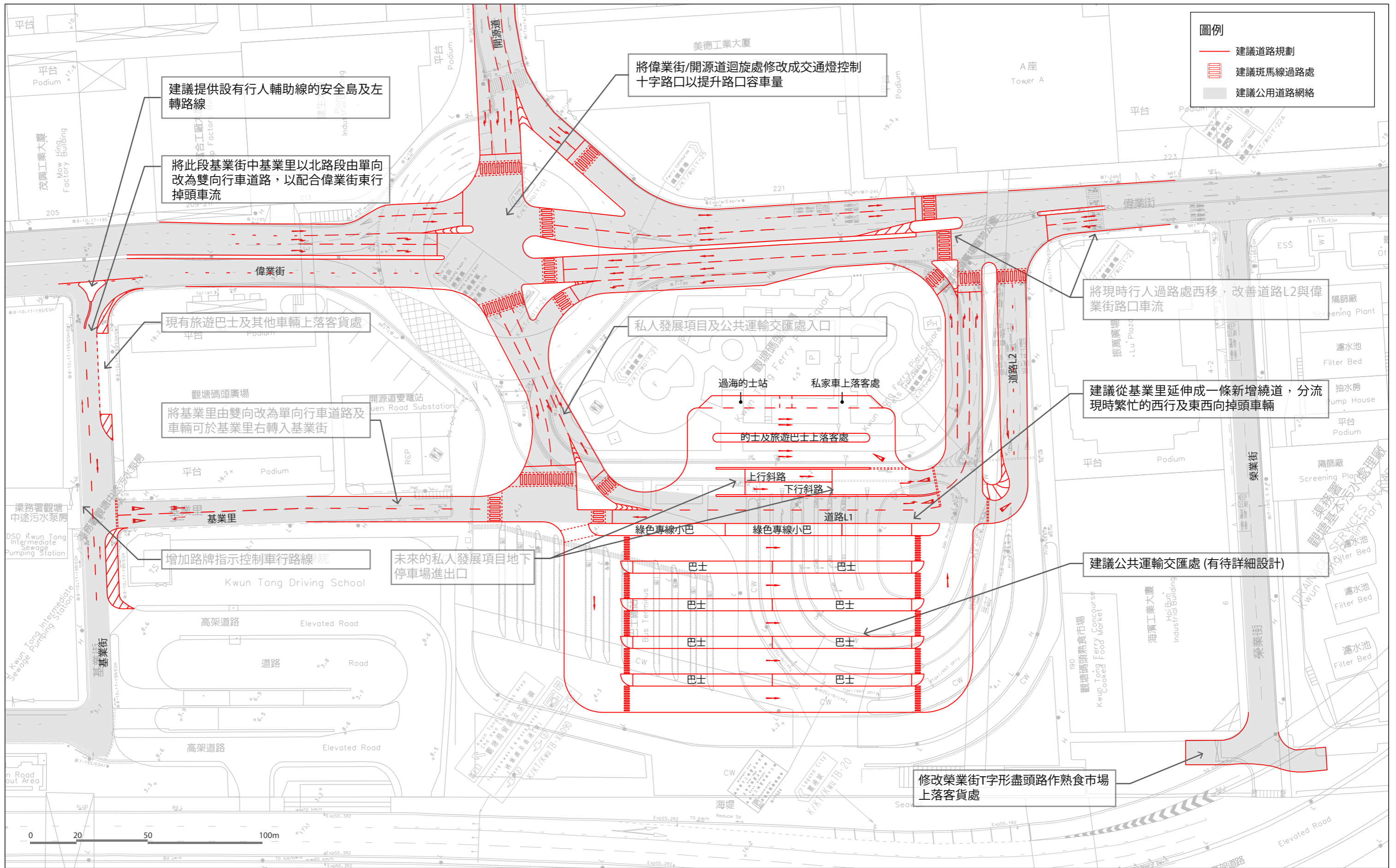


項目:
合約編號CE 61/2015 (TP)
觀塘行動區規劃及工程可行性研究

標題:
初步發展大綱圖



日期: 2017年7月
比例: 如圖所示



圖例

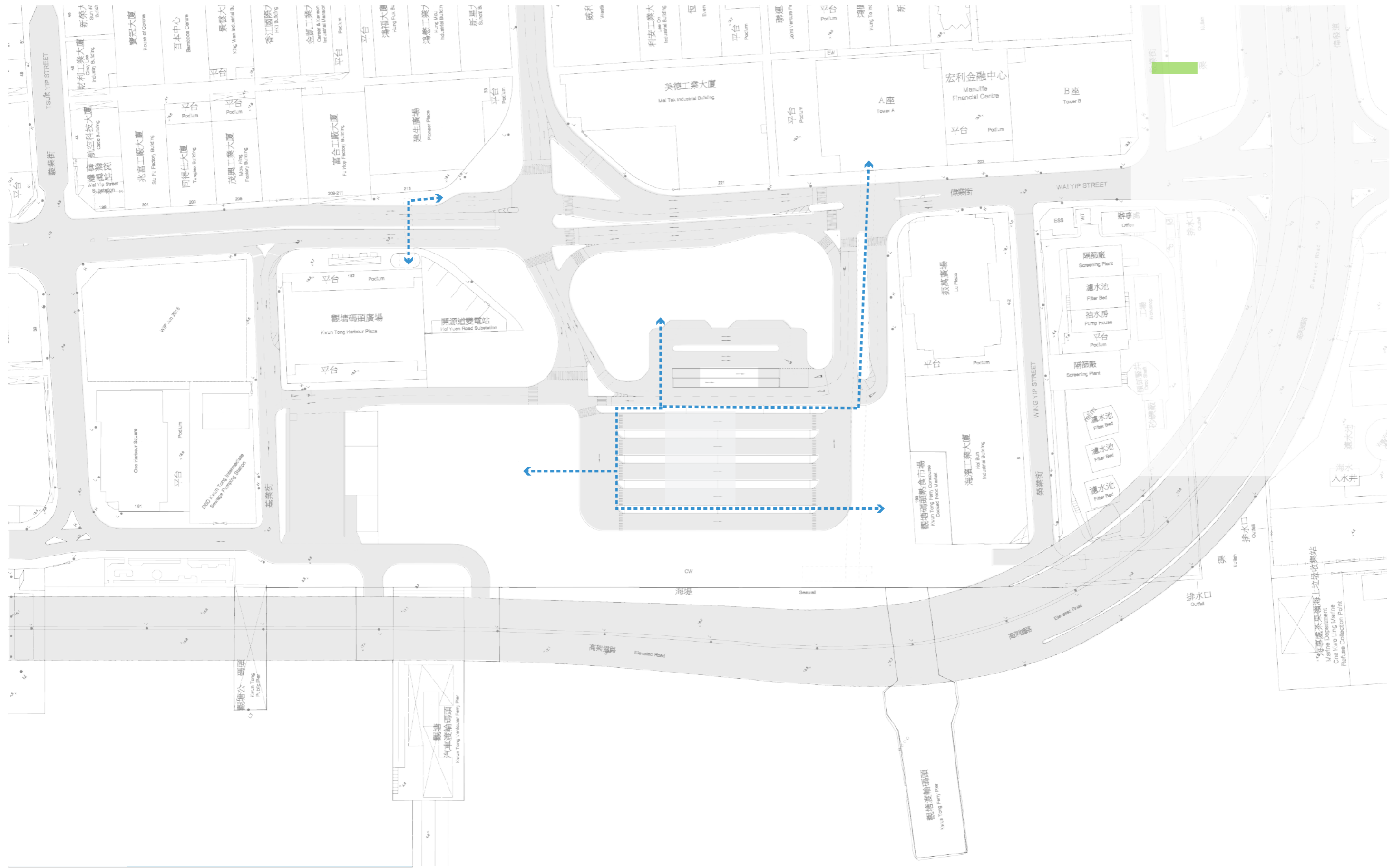
- 建議道路規劃
- ▨ 建議斑馬線過路處
- ▭ 建議公用道路網絡

項目：
合約編號CE 61/2015 (TP)
觀塘行動區規劃及工程可行性研究

標題：
改善交通及道路規劃建議

日期： 2017年7月
比例： 如圖所示

圖 3



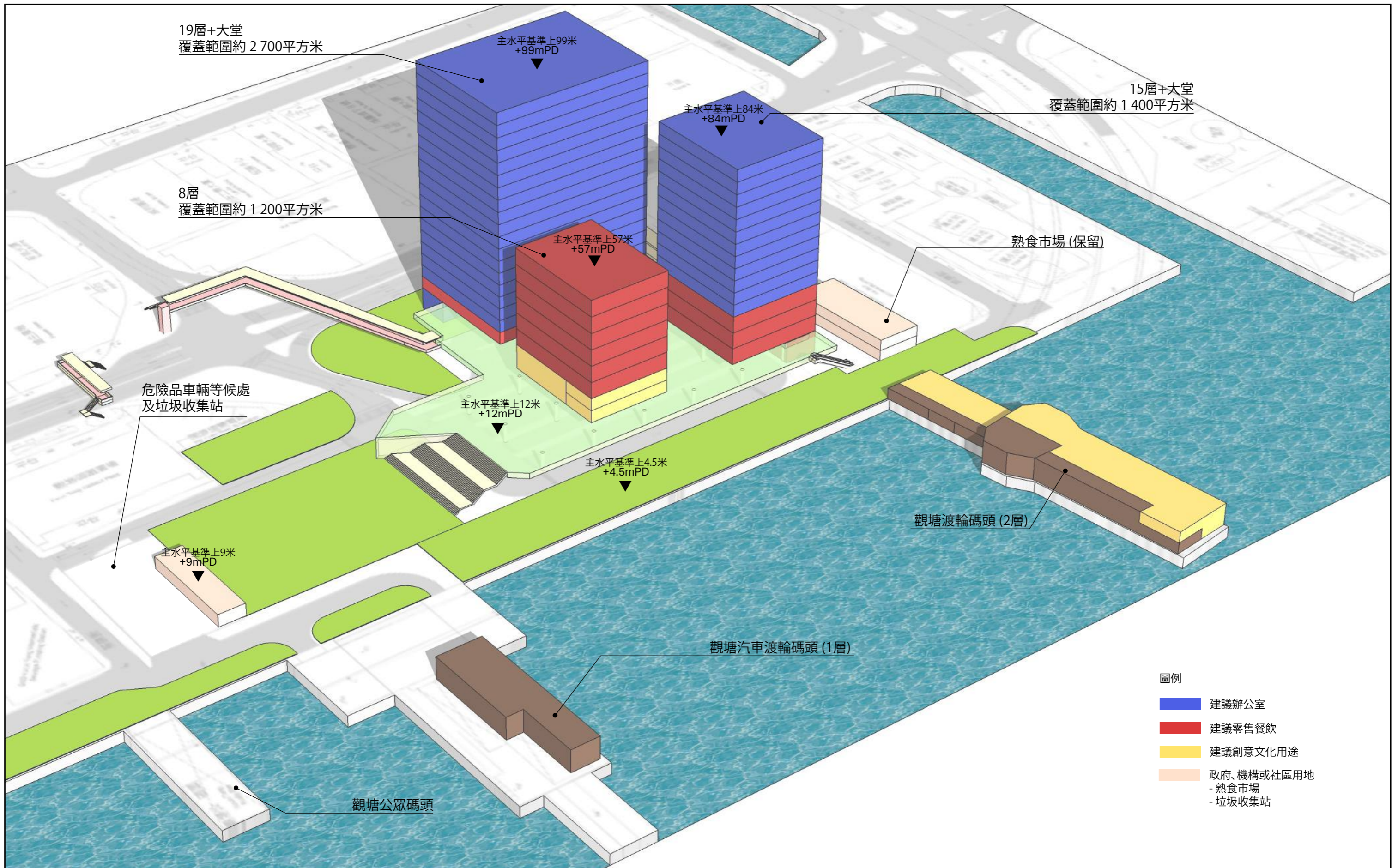
項目：
 合約編號CE 61/2015 (TP)
 觀塘行動區規劃及工程可行性研究

標題：
 方案一：整體布局 - 「綠悠海濱」“Green Carpet”



日期： 2017年7月
 比例： 如圖所示

圖 4



項目：
合約編號CE 61/2015 (TP)
觀塘行動區規劃及工程可行性研究

標題：
方案一：建築物體積示意圖

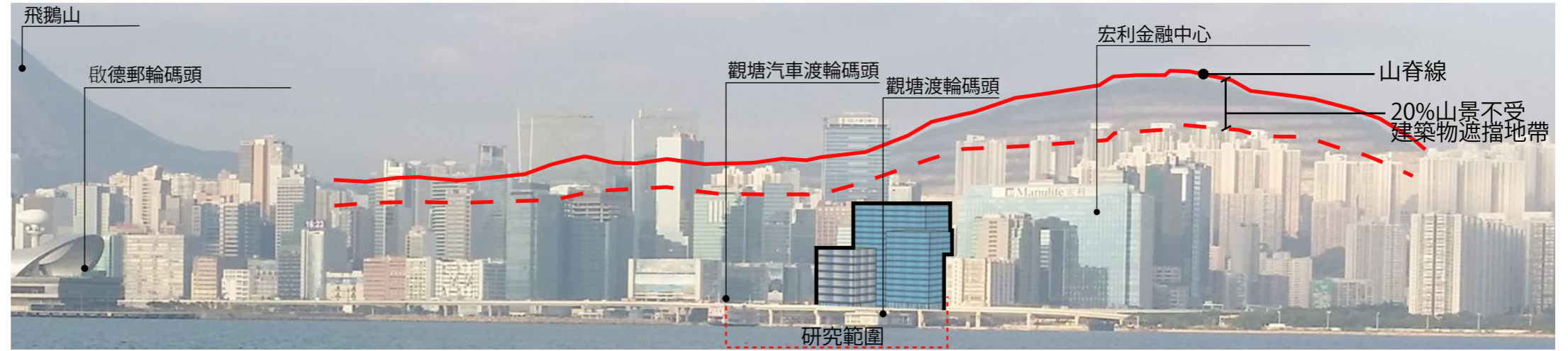
日期： 2017年7月
比例： 如圖所示

圖 5

建築物高度輪廓

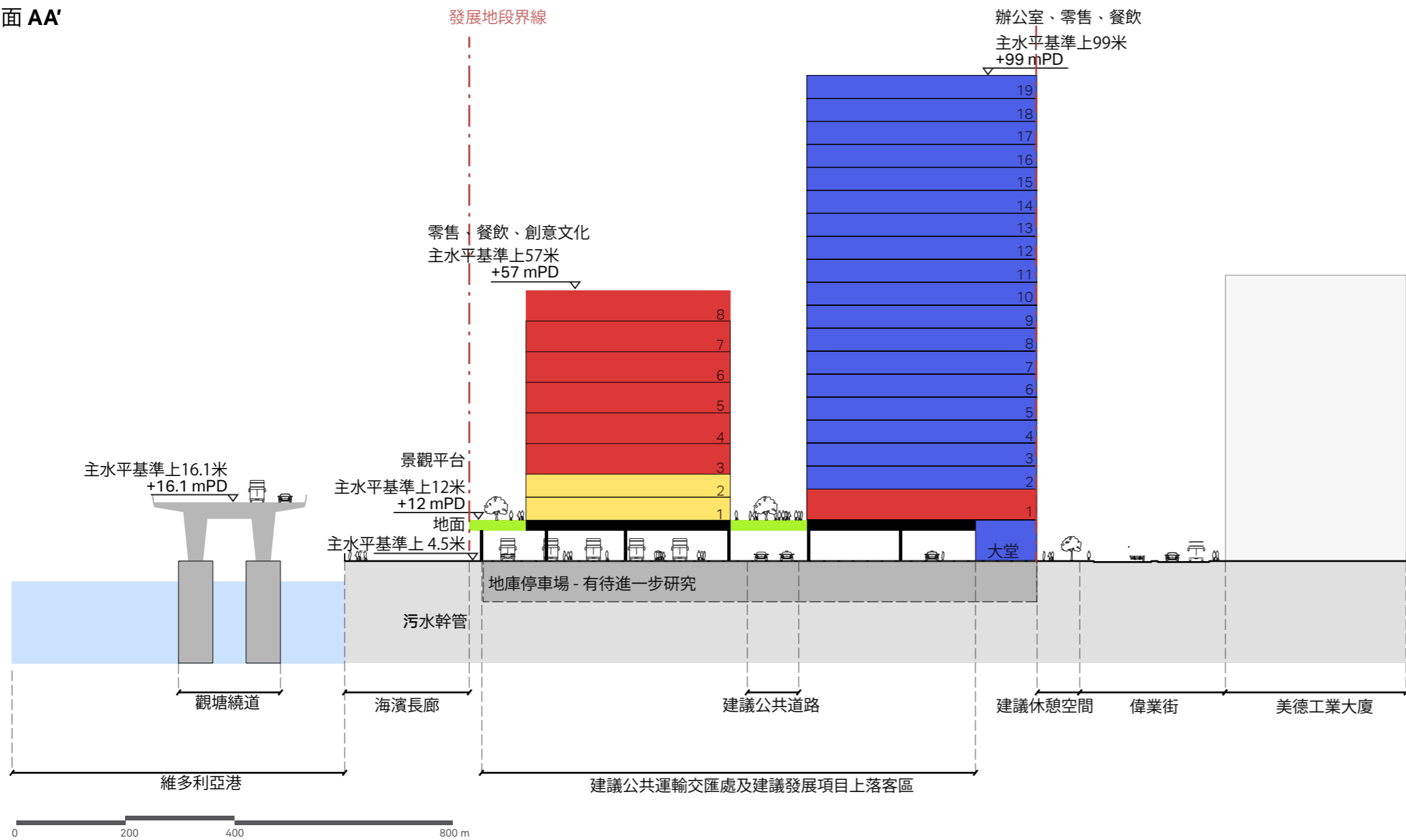


香港規劃標準與準則第11章的瞭望點4



從瞭望點4 眺望

剖面 AA'



圖例

- 建議辦公室 (樓面至樓面高度: 4.5米)
- 建議零售餐飲 (樓面至樓面高度: 6米)
- 建議創意文化用途 (樓面至樓面高度: 4.5米)

位置圖

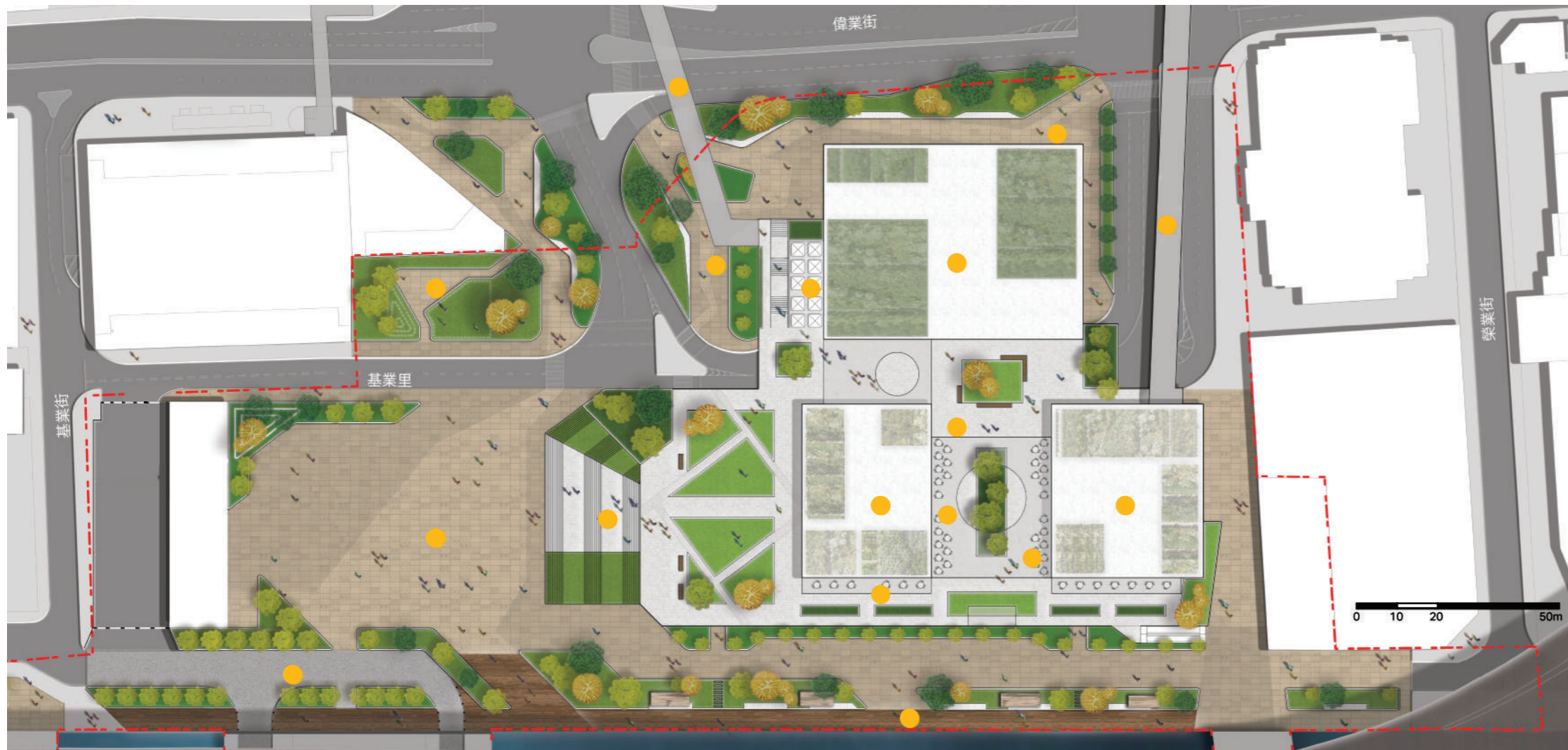


項目：
合約編號CE 61/2015 (TP)
觀塘行動區規劃及工程可行性研究

標題：
方案一：建築物輪廓

日期： 2017年7月
比例： 如圖所示

圖 6



- 入口廣場
- 景觀平台(展覽/餐飲)
- 海濱長廊
- 觀塘汽車渡輪碼頭連接路
- 景觀花園
- 寬闊台階
- 寵物公園
- 露天餐廳
- 露天廣場
- 綠化屋頂
- 行人天橋



01 入口廣場



03 露天廣場



04 景觀平台(展覽/餐飲)



● 寬闊台階



08 寵物公園



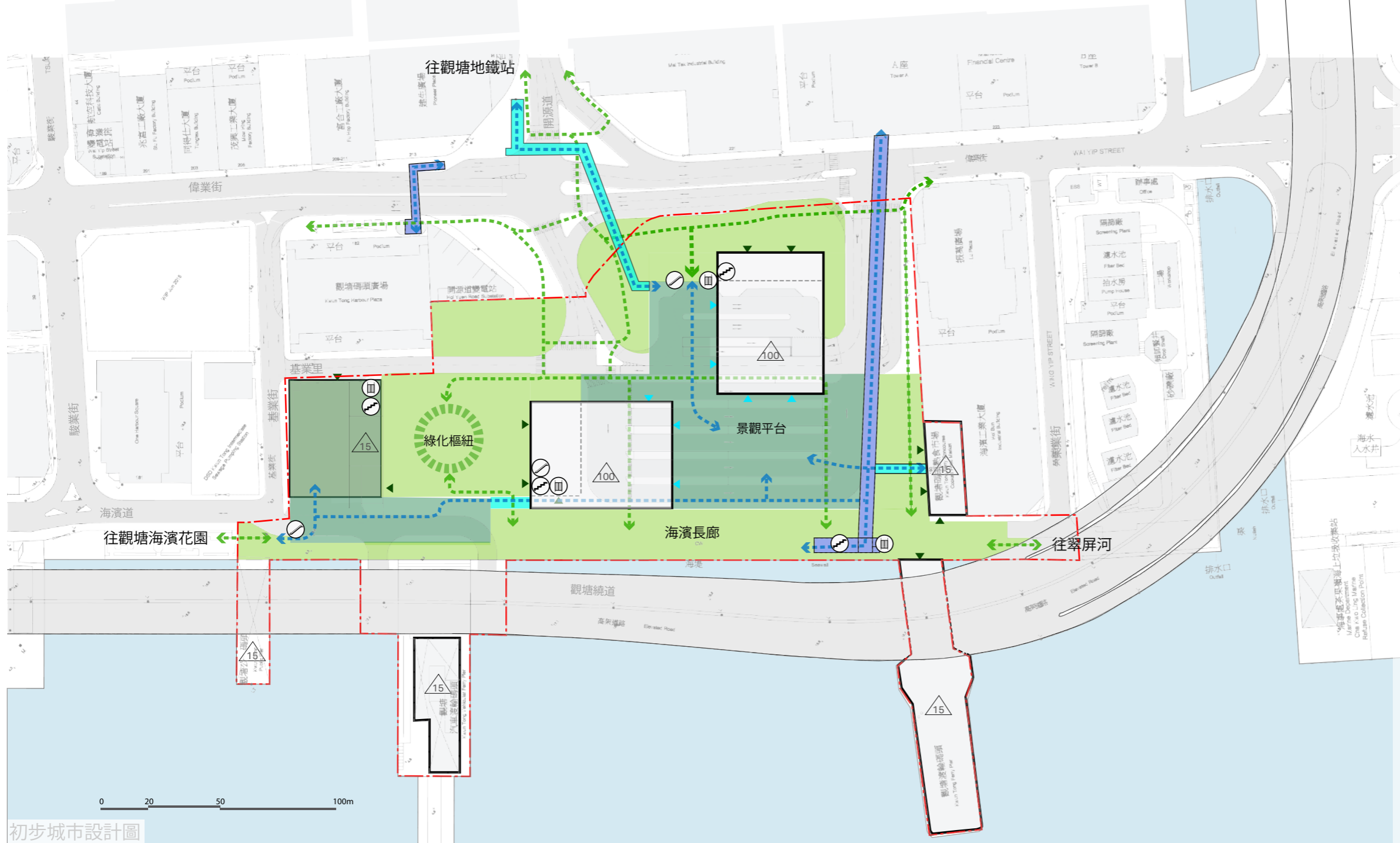
● 露天餐廳

項目：
合約編號CE 61/2015 (TP)
觀塘行動區規劃及工程可行性研究

標題 Title:
方案一：景觀設計布局



日期: 2017年7月
比例: 如圖所示



- 圖例**
- 研究範圍
 - 地面休憩空間網絡
 - 景觀平台
 - 現有行人天橋
 - 建議行人天橋連接到高架行人網絡
 - ↔ 地面行人網絡
 - ↔ 高架行人網絡
 - 100 建議最高建築物高度限制
 - ▲ 建議/現有建築地面入口
 - ▲ 建議建築景觀平台入口
- 建議垂直連接**
- ↕ 樓梯
 - ↕ 扶手電梯
 - ⊞ 升降機

初步城市設計圖

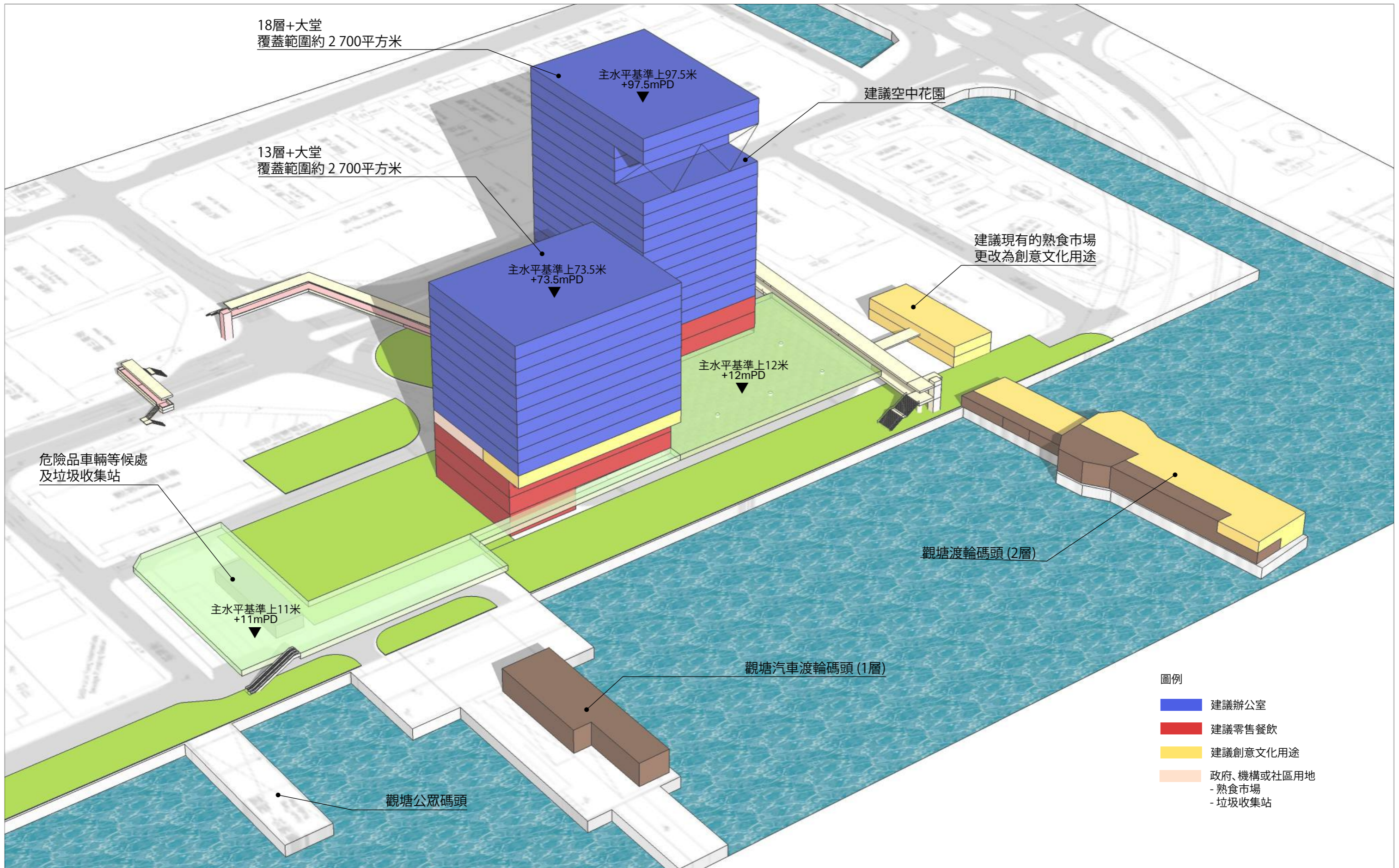


危險品車輛等候處安排



保留現時觀塘汽車渡輪碼頭以閘門控制的行人通道 (綠色地面通道)

項目： 合約編號CE 61/2015 (TP) 觀塘行動區規劃及工程可行性研究	標題： 方案二：整體布局 - 「互聯空間」"Integrated Grid"		日期： 2017年7月 比例： 如圖所示	圖 8
-----------------------------------------------	-------------------------------------------	--	-------------------------	-------------------------------------------------------------



項目：
合約編號CE 61/2015 (TP)
觀塘行動區規劃及工程可行性研究

標題：
方案二：建築物體積示意圖

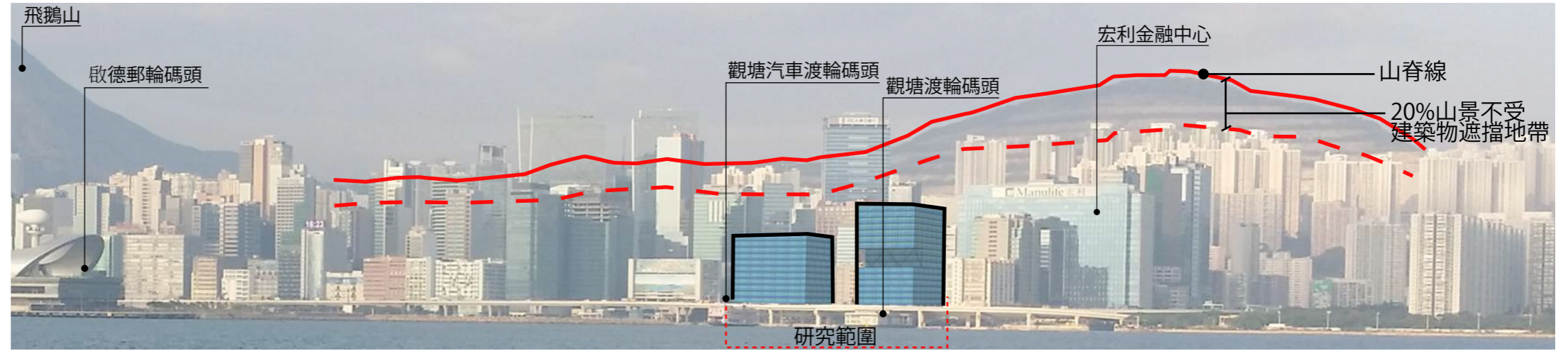
日期： 2017年7月
比例： 如圖所示

圖 9

建築物高度輪廓

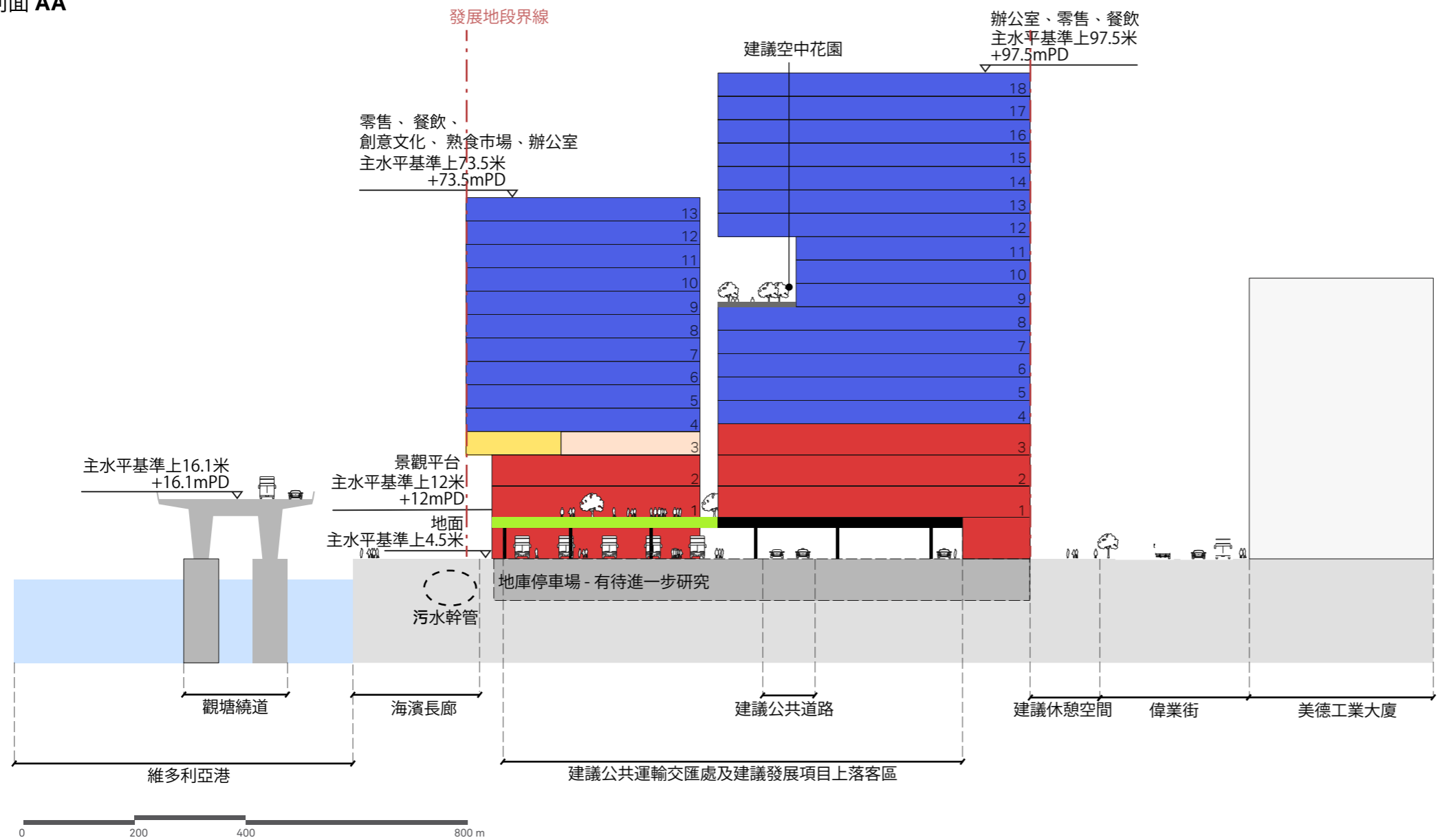


香港規劃標準與準則第11章的瞭望點4



從瞭望點4眺望

剖面 AA'



圖例

- 建議辦公室 (樓面至樓面高度: 4.5米)
- 建議零售餐飲 (樓面至樓面高度: 6米)
- 建議創意文化用途 (樓面至樓面高度: 4.5米)
- 政府、機構或社區用地 - 熟食市場 (樓面至樓面高度: 4.5米)

位置圖



項目：
合約編號CE 61/2015 (TP)
觀塘行動區規劃及工程可行性研究

標題：
方案二：建築物輪廓

日期： 2017年7月
比例： 如圖所示

圖 10



02 景觀花園



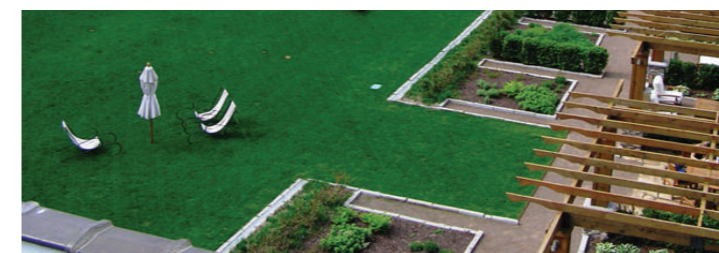
03 露天廣場



05 景觀平台 (創意廣場)



06 景觀平台 (綠林花園)



07 綠化屋頂



08 海濱長廊

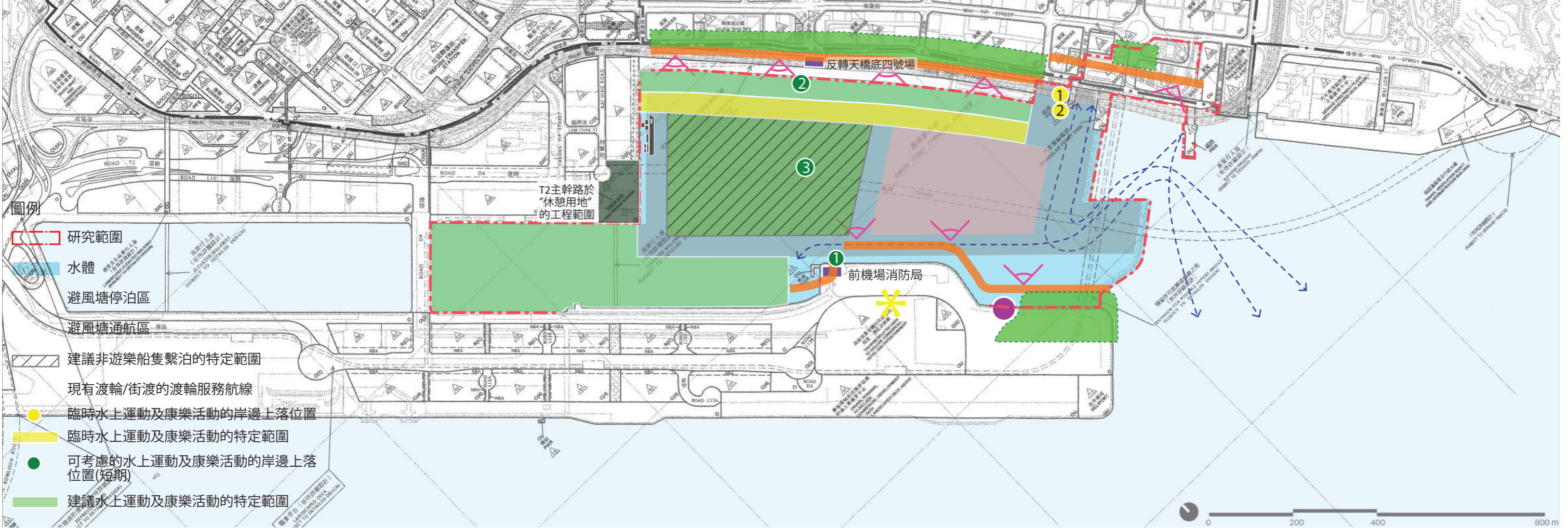
項目：
合約編號CE 61/2015 (TP)
觀塘行動區規劃及工程可行性研究

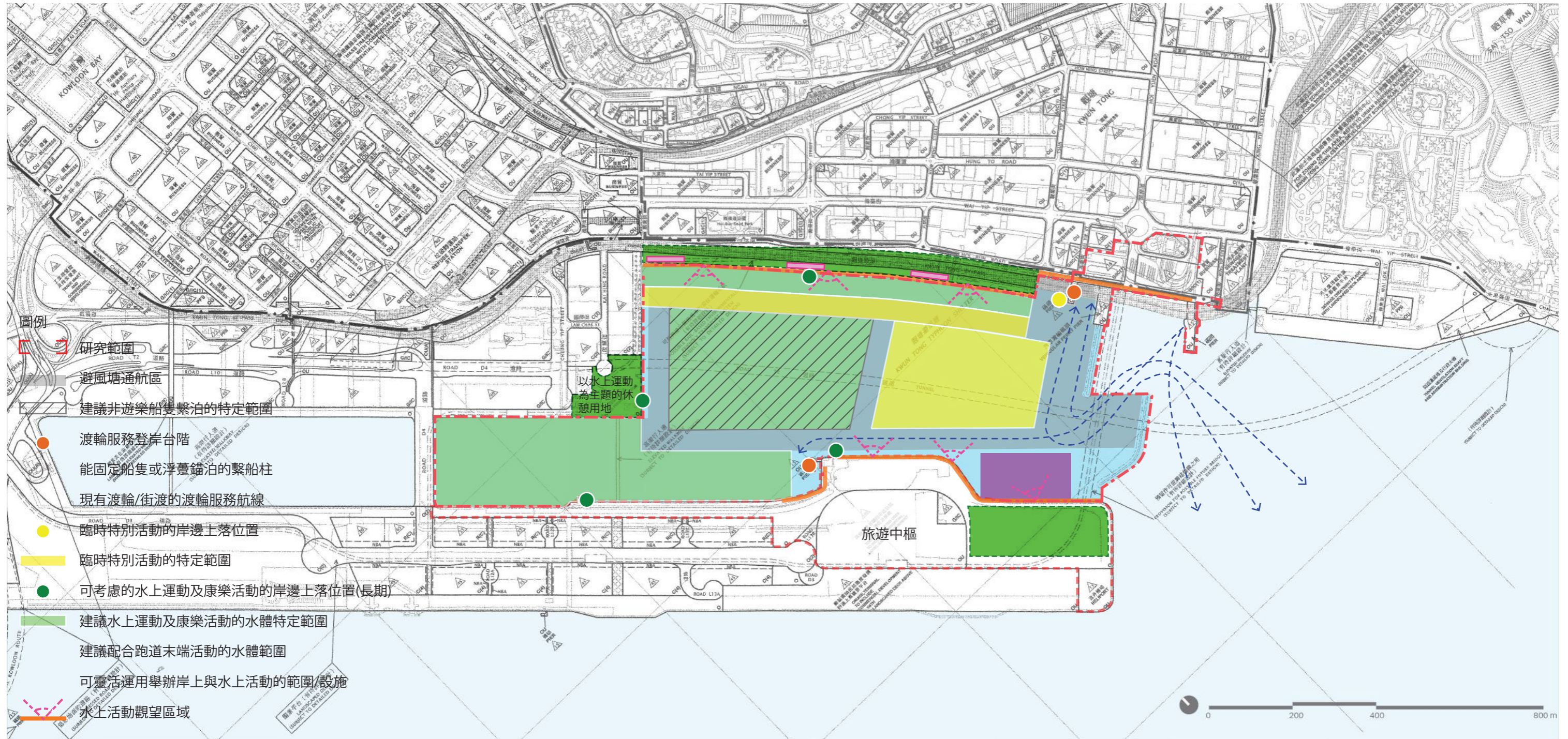
標題：
方案二：景觀設計布局



日期： 2017年7月
比例： 如圖所示

圖 11





項目：
合約編號CE 61/2015 (TP)
觀塘行動區發展規劃及工程可行性研究

標題：
水體共享中長期方案建議

日期：2017年8月
比例：如圖所示

圖 13