

九龍灣行動區發展規劃及工程可行性研究

初步發展大綱圖

目的

本文旨在邀請委員就「九龍灣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. 在 2011-12 施政報告中，政府首次宣布採取具前瞻性、協調和綜合的方式，把九龍東（涵蓋啓德發展區、九龍灣商貿區和觀塘商貿區）轉型為另一個核心商業區，使香港經濟持續發展。其中一項重要措施是釋放九龍東的政府土地的發展潛力。在 2013 年的施政報告中，行政長官表示政府正研究重置九龍東兩個行動區內現有的政府設施，其中一個為九龍灣行動區。本研究於 2014 年 8 月展開，為九龍灣行動區制定一個建議發展大綱圖及實施策略。

研究範圍

3. 研究範圍佔地約 17 公頃，北臨常怡道、東接偉業街，南和西至觀塘繞道。除卻道路、行人路、休憩處及美化市容地帶後，研究範圍內可發展的土地約為 7 公頃，分為六幅用地，即地段 1 至 6（圖 1）。地段 1 現時為警務處的九龍灣車輛扣留及驗車中心。地段 2 和 4 分別為環境保護署的廢物回收中心和運輸署的兩所驗車中心，以啟福道天橋（地段 3）區分。啟福道天橋下的部分地方現時為路政署的維修廠。地段 5 和 6（即新九龍內地段第 6313 號和第 6512 號）已於 2015 年出售作商業／辦公室發展。

願景和主要規劃原則

4. 九龍灣行動區的定位為九龍東的商業／辦公室樞紐。為實

現此願景，在擬備初步發展大綱圖時採用了下列主要規劃原則：

- 1) 滿足全港需求和帶來公眾效益；
- 2) 有效利用土地資源；
- 3) 推廣智慧城市與綠色社區；
- 4) 提供優質的城市設計及採用地方營造策略，以融合周邊城市環境；
- 5) 優化行人網絡；及
- 6) 確保可實施性。

初步發展大綱圖

土地用途和發展密度

5. 初步發展大綱圖以營造九龍灣行動區為商業/辦公室樞紐為本，除了提供辦公室、酒店、零售及其他相關設施外，也建議加入其他元素，如文化、創意與科技用途，為初創科技企業和創意產業提供空間；以及城市耕種、食物工作坊和休憩用地。本研究亦建議於地段 1 設置一所綜合廢物處理設施，於九龍東示範環保處理區內產生的廢物之概念。此外，建議初步預留地方作擬建環保連接系統車廠及車站，以評估地段 4 的最大建築物體積¹。

6. 考慮到上述的主要規劃原則、基礎設施的限制以及觀塘和九龍灣商貿用地的地積比率，本研究釐訂了九龍灣行動區各地段的擬議發展參數、土地用途分佈及設計佈局，詳見表 1、表 2 及圖 2。

¹土木工程拓展署的「九龍東環保連接系統詳細可行性研究」現正進行。該研究將評估最適合作為擬議環保連接系統的環保公共交通模式，以及制訂妥善規劃的綜合多模式連接系統，以加強九龍東的聯繫。

表 1：發展參數

地段	地盤淨面積 (平方米) (約)	總樓面面積 (平方米) (約)	地積 比率
1	9,800	視乎可行性研究 和詳細設計	—
2	15,700	188,000	12.0
3*	7,600	2,700	0.4
4 [@]	22,000	181,000	11.0
5	3,800	45,500	12.0
6	6,800	82,100	12.0
總數 (不包括地段 1)	65,700	560,300 (包括環保連接系統)	—
		499,300 (不包括環保連接系統)	—

* 地段 3 的總樓面面積指啟福道天橋下的空間。

[@] 地段 4 的總樓面面積包括地段 2 和 4 之間園景平台的樓面面積(約 1,000 平方米)，以及初步預留給環保連接系統之用的樓面面積(約 61,000 平方米)。

表 2：主要土地用途

土地用途	總樓面面積 (平方米) (約)	百分比
辦公室	287,500	57.6%
零售／餐飲／娛樂	117,200	23.5%
酒店	74,400	14.9%
中小企業務展示空間和支援中心	2,000	0.4%
文化、創意與科技用途／城市耕種／ 食物工作坊	14,200	2.8%
交通設施(不包括環保連接系統)	4,000	0.8%
總數	499,300	100.0%

7. 本研究已完成概括的技術評估。結論是在交通、景觀、空氣流通、環境等方面採取適當的緩解措施後，初步發展大綱圖中建議的發展密度和土地用途基本上是可行的。

建議土地用途

8. 初步發展大綱圖內各地段的建議土地用途大致如下：

- 1) 地段 1：擬改劃為「其他指定用途」註明「綜合廢物處理設施」地帶，以反映規劃意向。現有主水平基準上 40 米的建築物高度限制維持不變。
- 2) 地段 2：擬改劃為「商業」地帶及訂定建築物高度限制為主水平基準上 150 米和非建築用地。
- 3) 地段 3（天橋下）：擬改劃為「其他指定用途」註明「文化及創意用途」。
- 4) 地段 4：擬改劃為「其他指定用途」註明「商業發展暨環保連接系統車廠及車站」及訂定建築物高度限制為主水平基準上 135 米和建築物間距，但需視乎環保連接系統詳細可行性研究的建議。
- 5) 地面公眾休憩用地：擬改劃為「休憩用地」地帶。

城市設計和建築物高度輪廓

9. 圖 3 及圖 4 為初步城市設計圖和建築物體積示意圖。初步發展大綱圖的建築物體積將與鄰近商業發展相若，並會採取梯級式建築物高度輪廓，由西面主水平基準上 150 米遞減至東面主水平基準上 120 米。本研究亦建議在地段 2 和 4 之間加入建築物間距，及在地段 2 的中間部分劃設主水平基準上 50 米的建築物高度限制，同時考慮到九龍灣的綠色走廊走線而訂定非建築用地，讓地段 2 及毗鄰的高密度發展於視覺上更為通透。此外，本研究建議於地段 4 劃設主水平基準上 50 米的建築物高度限制，以容納環保連接系統車廠的體積。建議車站上蓋大樓的高度限制介乎主水平基準上 120 米至 135 米，令輪廓高低有致，同時會設建築物間距、後移範圍和垂直綠化，改善視覺效果。

休憩用地和行人網絡 (圖 5)

10. 建議的休憩用地和行人網絡見圖 5。九龍灣行動區的休憩用地為區內提供休憩空間、活動場所、市容綠化和視覺緩衝，並連接區內現有和計劃中的休憩用地。九龍灣行動區內的公眾休憩用地的面積將達 12,600 平方米，可服務區內未來的工作人口和訪客。

表 3：休憩用地的分佈和面積

地點		面積 (平方米)
地段 2	地面	4,200
地段 2 和 4 之間	園景平台上	1,200
地段 4	平台上	5,500
地段 4 和 6 之間	地面	1,700
總數		12,600

11. 本研究建議地段 2 地面設一個中央廣場，結合在天橋下的文化及創意用途，形成九龍灣行動區的主要活動中樞。此外，建議把地段 2 和 5 之間的祥業街劃為行人專用街道並配以園境設計。而在海濱道的地段 4 和 6 之間的休憩用地會規劃為區內連接海濱的綠色節點。

12. 在平台上，建議於環保連接系統車廠上以私人發展公眾休憩空間形式建設平台公園。這個公園靠近中央廣場，方便連繫，並引入垂直綠化，增強視覺聯繫，同時緩減車廠的視覺影響。約 35 米闊的園景平台會橫跨地段 2 和 4 之間的啟福道天橋，可設零售設施，可作為地段 4 平台上的公眾休憩空間的延伸，及結合地段 2 低矮建築物上的天台綠化用地。

13. 九龍灣行動區的對內和對外行人連接會採用多層行人網絡，建議多條新的行人通道以連接各個交通運輸和活動節點，包括附近的地鐵站、擬建環保連接系統車站、未來啟德的醫院、啟德發展區和觀塘海濱長廊。行人通道的詳細建議將於下一階段研究。

交通及運輸安排

14. 地段 2 的交通設施建議為綠色交通樞紐，為九龍灣行動區提供公共交通服務，例如較環保的巴士服務。本研究亦建議於啟福

道天橋和地段 2 之間提供一個高架出入口，以應付九龍灣行動區發展所產生的額外交通流量。此外，建議於啟福道天橋加設獨立的通道來往位於地段 1 的綜合廢物處理設施。有關建議交通及運輸安排見圖 6。

15. 整個九龍灣行動區將提供超過 1,680 個私家車車位和 230 個上落客貨車位，在規劃和設計過程中會盡量將人車分隔以構建更易行的步行環境。地段 2 和 4 的地下停車場會通過休憩用地和地段 3 的擬議的地下連接為互通的停車場，以減少地面行車量。以上的交通及運輸安排將作進一步詳細研究。

16. 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，並會適時諮詢區議會。初步發展大綱圖的制定已預留最大彈性來容納環保連接系統的相關設施。

智慧城市與綠色社區

17. 九龍灣行動區會採用可持續發展的概念，就垃圾收集和處理、資訊發佈、交通管理、建築設計和設施管理，以及綠化方面融合智慧城市的元素。

18. 初步建議的綜合廢物處理設施位於地段 1，利用其鄰近新發展區的優勢，處理區內所產生的廢物，達致本地資源循環，並減少運送廢物的車輛氣體排放及碳足跡。綜合廢物處理設施擬包括廚餘處理設施，處理量預算為每天 100 噸，收集範圍包括九龍東內的「商業」、「其他指定用途」註明「商貿」及「政府、機構或社區」用地的發展；亦包括處理量約為每天 50 噸的都市固體廢物收集站，以處理九龍灣行動區內地段 2 和 4 經擬議自動垃圾收集系統所收集的可回收物料和不可回收物料等。

19. 在未來地段 2 和 4 的賣地條款內，建議在建築物層面納入個別要求，包括較高的綠化比率、達到香港建築環境評估（BEAM Plus）金級別或以上的評級、提供智能水錶、電動車充電設施，以及發放停車場可用車位的實時訊息。同時，可在九龍灣行動區的建築物和公共空間引入其他措施，包括智能顯示屏、豐富生活體驗的科技應用、廢水循環再用和雨水收集系統等智慧城市的元素。

未來路向

20. 因應公眾諮詢就初步發展大綱圖收集到的意見，我們將進行更詳細的技術評估，為九龍灣行動區制訂建議發展大綱圖。

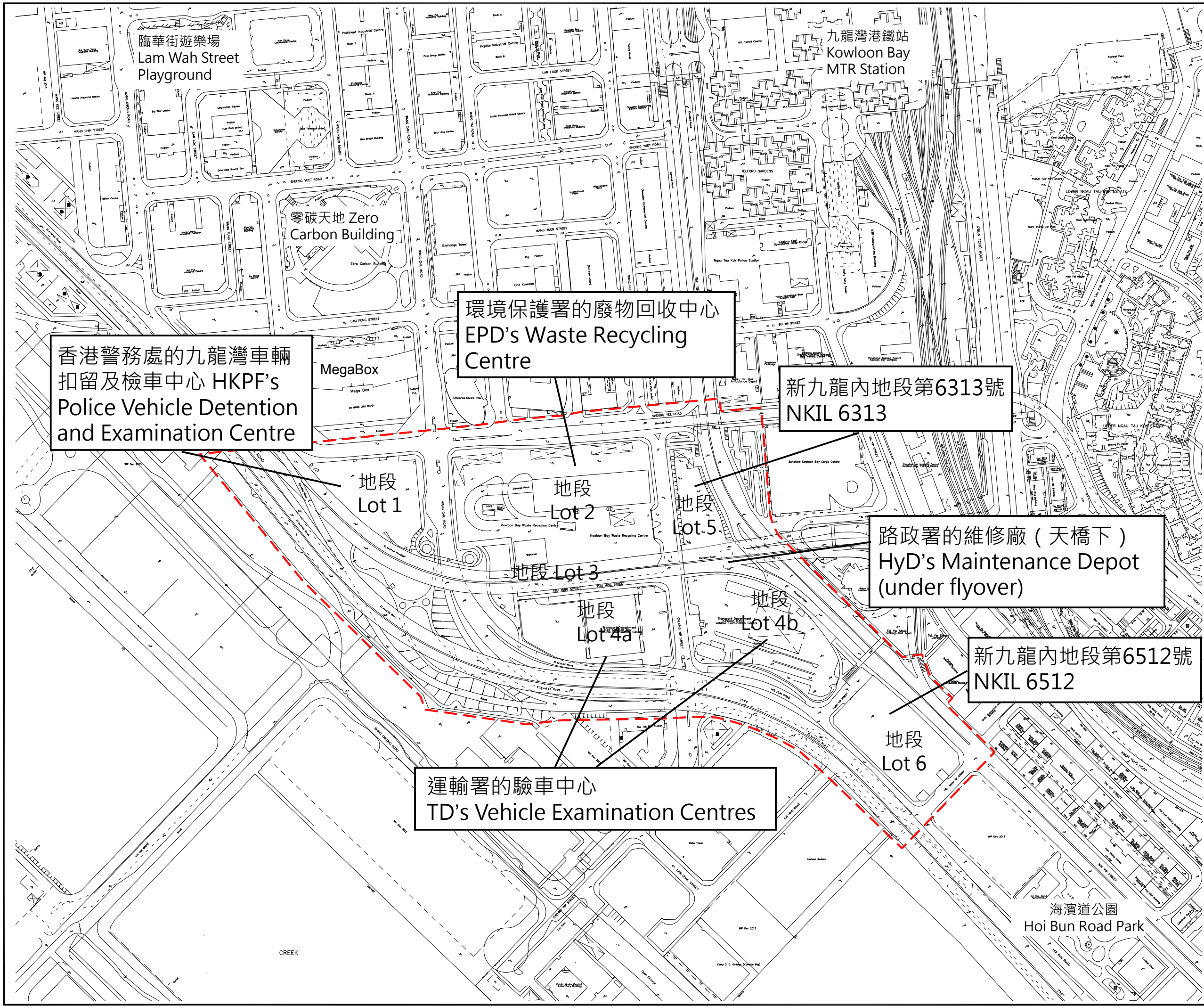
意見徵詢

21. 請委員就九龍灣行動區的初步發展大綱圖提供意見。

附件

圖 1	研究範圍
圖 2	初步發展大綱圖
圖 3	初步城市設計圖
圖 4	建築物體積示意圖
圖 5	休憩用地和行人網絡
圖 6	建議交通及運輸安排

發展局
起動九龍東辦事處
2016年3月



Legend

研究範圍 Study Area

Scale and Orientation



Drawn MG	Date 18/03/16
Checked	Approved

Figure No.

Drawing Title
研究範圍 Study Area

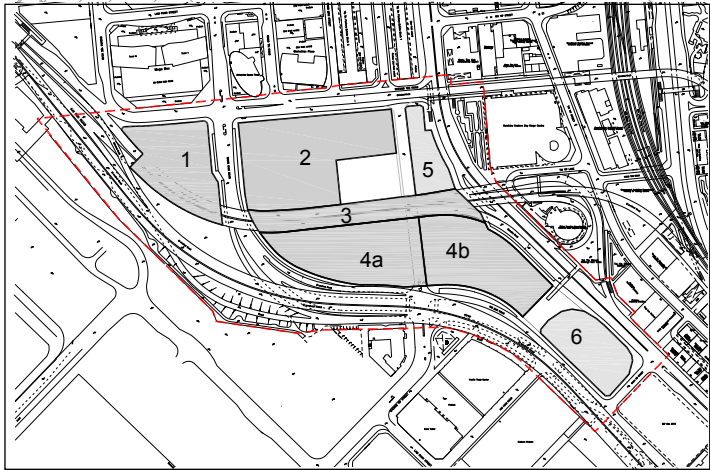
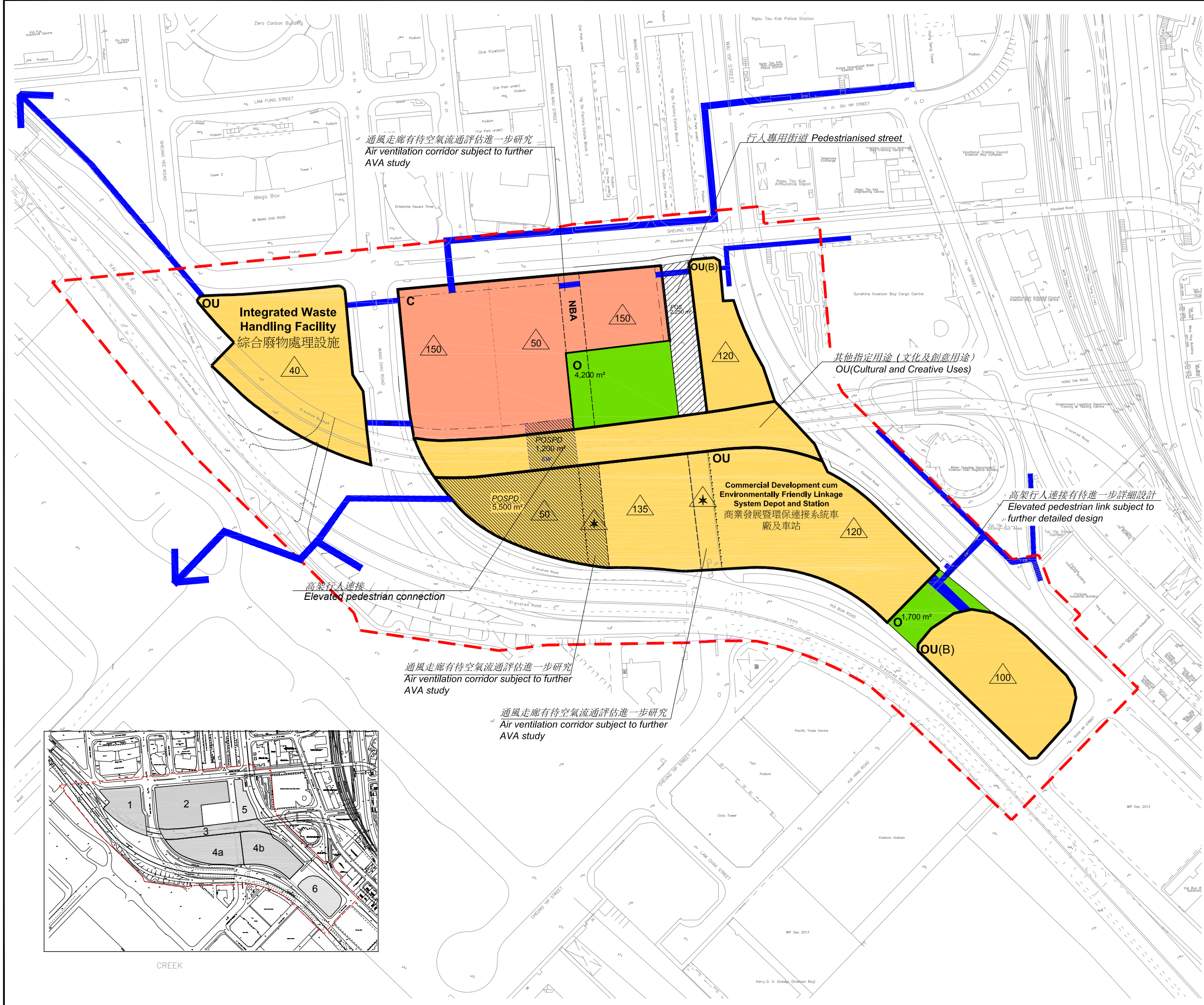
Job Title

合約編號CE 4/2014 (TP)
九龍灣行動區發展規劃及工程可行性研究

Agreement No. CE 4/2014 (TP)
Planning and Engineering Study for the
Development at Kowloon Bay Action
Area of Kowloon East - Feasibility Study

ARUP

圖 PLAN 1



Legend

- 研究範圍 Study Area
- 建議地段界線 Proposed Lot Boundary
- 其他指定用途 Other Specified Uses
- 商業用途 Commercial use
- 休憩用地 Open Space
- 行人專用街道 Pedestrianised Street
- 高架行人路/行人連接 Elevated Walkway/ Pedestrian Connection
- 私人發展公眾休憩空間(高架) Public Open Space within Private Development (Elevated)
- NBA 非建築用地 Non-Building Area
- 主水平基準上5米至18米以及50米以上建築物之間的空隙限制 Building Gap between 5mPD to 18mPD and above 50mPD
- 最高建築物高度(在主水平基準上若干米) Maximum Building Height (In Meters Above Principal Datum)
- 建築物高度管制區界線 Building Height Control Zone Boundary
- 建築物後移線 Setback Line

Scale and Orientation

Drawn	Date
MG	18/03/16
Checked	Approved

Figure No.	Drawing Title
	初步發展大綱圖 Preliminary Outline Development Plan

Job Title

合約編號CE 4/2014 (TP)
九龍灣行動區發展規劃及工程可行性研究

Agreement No. CE 4/2014 (TP)
Planning and Engineering Study for the Development at Kowloon Bay Action Area of Kowloon East - Feasibility Study

ARUP

圖 PLAN 2



Legend

- 研究範圍 Study Area
- 綠色走廊延伸 Green Spine Extension
- 地面休憩用地 At grade public space
- 高架休憩用地 Elevated public space
- 高架室外城市耕種 / 食物工作坊
Elevated outdoor urban farm/ workshop space
- 行人路線 (地面)
Pedestrian routing (at grade)
- 行人路線 (高架行人路)
Pedestrian routing (elevated walkway)
- 建議地段界線 Proposed Lot Boundary
- 建築物高度管制區界線 Building Height Control Zone Boundary
- 最高建築物高度 (在主水平基準上 米)
Maximum Building Height (mPD)
- 地盤平整水平 Site formation level
- 通風走廊 Air ventilation corridor
- 垂直連接的示意位置 Indicative location of vertical access point
- 垂直連接：樓梯
Vertical Connection: Staircase
- 垂直連接：扶手電梯
Vertical Connection: Escalator
- 垂直連接：電梯
Vertical Connection: Elevator
- 環保連接系統車站示意位置
Indicative location of EFLS station

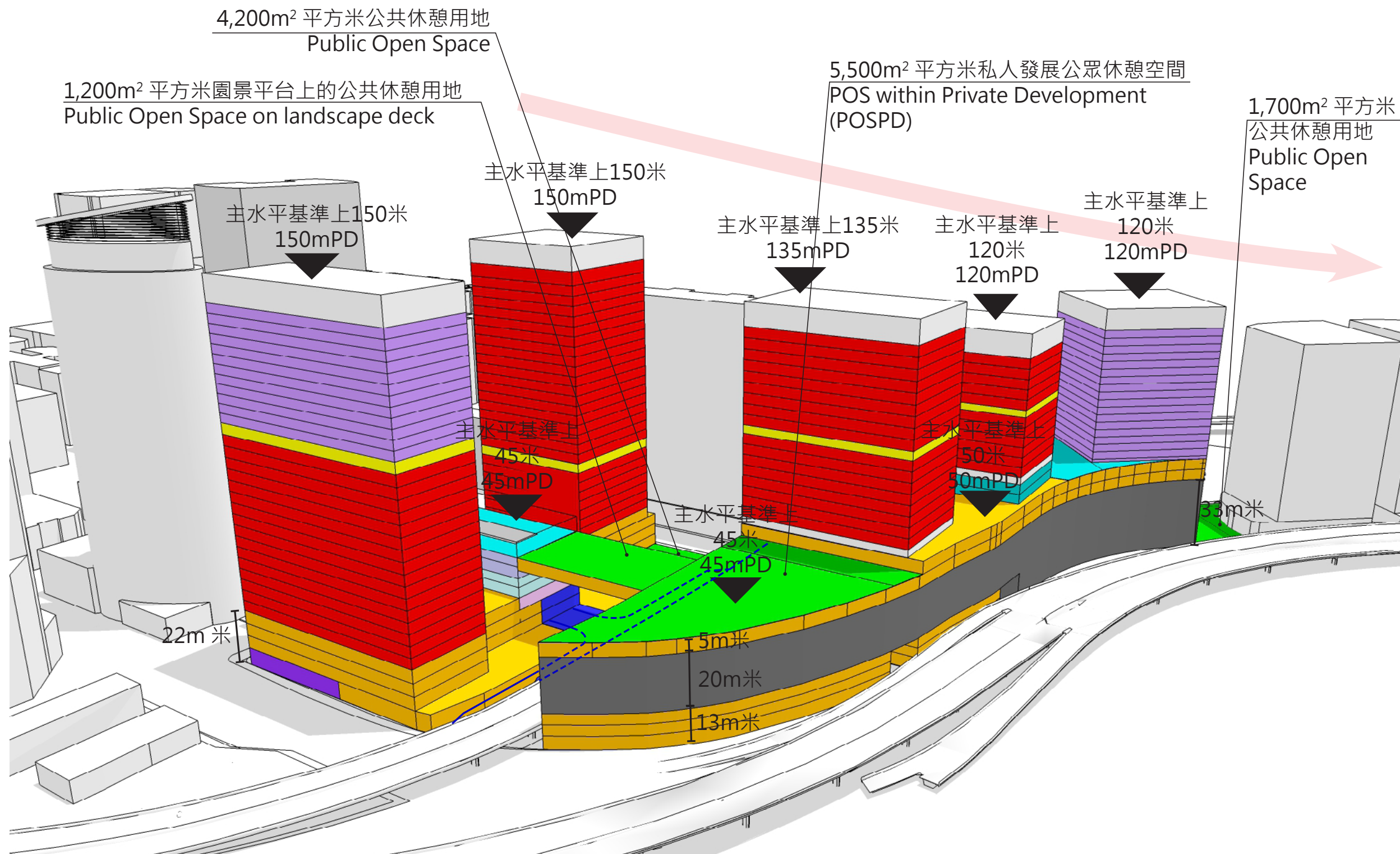
Scale and Orientation

Drawn MG	Date 24/03/16
Checked	Approved

Figure No.	Drawing Title 初步城市設計圖 Preliminary Master Urban Design Plan
Job Title	合約編號CE 4/2014 (TP) 九龍灣行動區發展規劃及工程可行性研究 Agreement No. CE 4/2014 (TP) Planning and Engineering Study for the Development at Kowloon Bay Action Area of Kowloon East - Feasibility Study

ARUP

圖 PLAN 3



- Legend**
- 辦公室 Office
 - 零售/餐飲/娛樂 Retail / F&B / Entertainment
 - 酒店 Hotel
 - 科技初創共用工作空間 IT Startup Co-working Space
 - 文化及創意 Cultural and Creative
 - 中小企業務展示空間和中小企業支援中心 SME Business Showcase Space & SME Support Centre
 - 交通設施 Transport Facilities
 - 城市耕種 / 食物工作坊 (室內) Urban Farm / Workshop (indoor)
 - 城市耕種 / 天台綠化 (室外) Urban Farm / Roof-top Greening (outdoor)
 - 環保連接系統車廠 EFLS Depot
 - 公共休憩用地 Public Open Space
 - 避火層 Refuge Floor
 - 轉換層 Transfer Plate
 - 天台機電設施層 Rooftop M&E Structures
 - 連接高架車輛通道與地下停車場的車輛斜道 Vehicular Ramp from Elevated Vehicular Access to Underground Carpark
 - 高架車輛通道 Elevated Vehicular Access

Scale and Orientation

Drawn MG	Date 24/03/16
Checked	Approved

Figure No.	Drawing Title 建築物體積示意圖 Indicative Massing
------------	---

Job Title

合約編號CE 4/2014 (TP)
九龍灣行動區發展規劃及工程可行性研究

Agreement No. CE 4/2014 (TP)
Planning and Engineering Study for the
Development at Kowloon Bay Action
Area of Kowloon East - Feasibility Study

ARUP

圖 PLAN 4



Legend

Scale and Orientation

Drawn	Date
MG	24/03/16
Checked	Approved

Figure No.	Drawing Title
	休憩用地和行人網絡 Open Space and Pedestrian Network

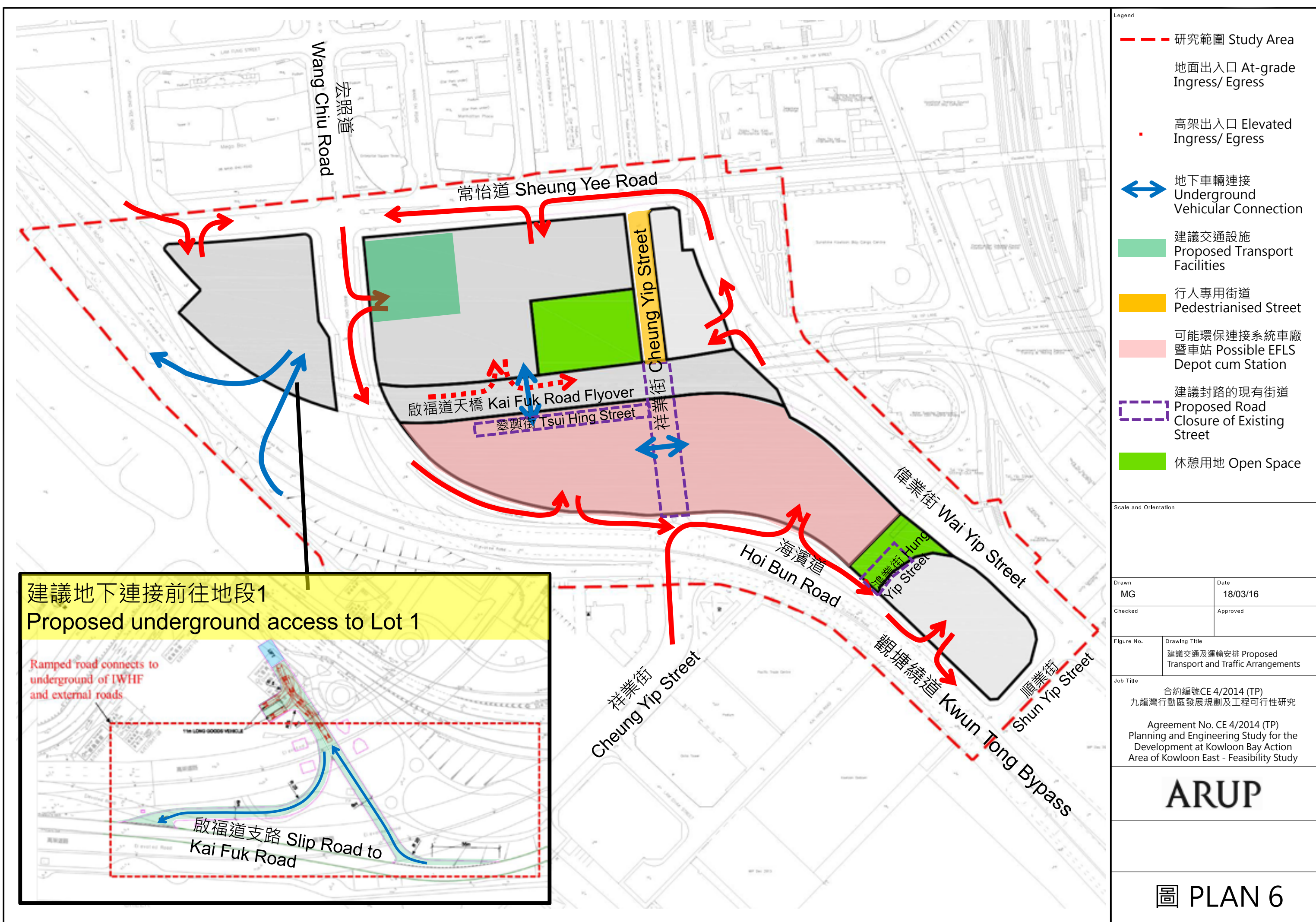
Job Title

合約編號 CE 4/2014 (TP)
九龍灣行動區發展規劃及工程可行性研究

Agreement No. CE 4/2014 (TP)
Planning and Engineering Study for the
Development at Kowloon Bay Action
Area of Kowloon East - Feasibility Study

ARUP

圖 PLAN 5



- Legend
- 研究範圍 Study Area
 - 地面出入口 At-grade Ingress/ Egress
 - 高架出入口 Elevated Ingress/ Egress
 - 地下車輛連接 Underground Vehicular Connection
 - 建議交通設施 Proposed Transport Facilities
 - 行人專用街道 Pedestrianised Street
 - 可能環保連接系統車廠暨車站 Possible EFLS Depot cum Station
 - 建議封路的現有街道 Proposed Road Closure of Existing Street
 - 休憩用地 Open Space

Scale and Orientation

Drawn	MG	Date	18/03/16
Checked		Approved	

Figure No.	Drawing Title
	建議交通及運輸安排 Proposed Transport and Traffic Arrangements

Job Title

合約編號CE 4/2014 (TP)
九龍灣行動區發展規劃及工程可行性研究

Agreement No. CE 4/2014 (TP)
Planning and Engineering Study for the Development at Kowloon Bay Action Area of Kowloon East - Feasibility Study

ARUP

圖 PLAN 6

建議地下連接前往地段1
Proposed underground access to Lot 1

Ramped road connects to underground of IWHF and external roads

啟福道支路 Slip Road to Kai Fuk Road