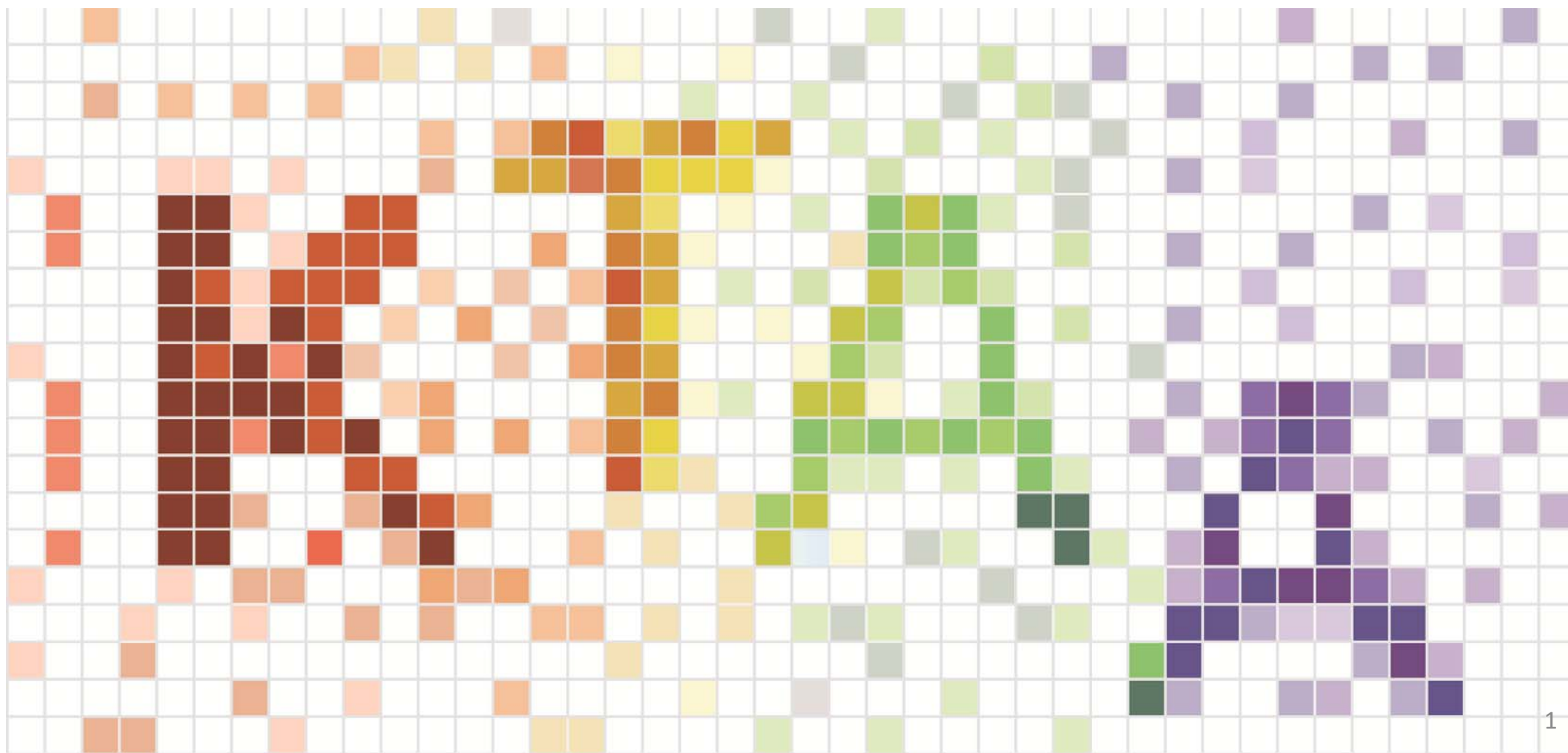


# 觀塘行動區 規劃及工程可行性研究

九龍城區議會  
房屋及基礎建設委員會  
2017年9月14日



# 背景

- 2013 年《施政報告》宣布為加快釋放潛力，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」計劃的其中一項研究，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舊機場跑道末端的岸邊用地，而該部分涉及九龍城區的範圍，故希望聽取議員的意見



# 研究範圍

3 駕駛學校及危險品車輛等候處



4 基業街垃圾收集站及公廁



5 觀塘碼頭廣場



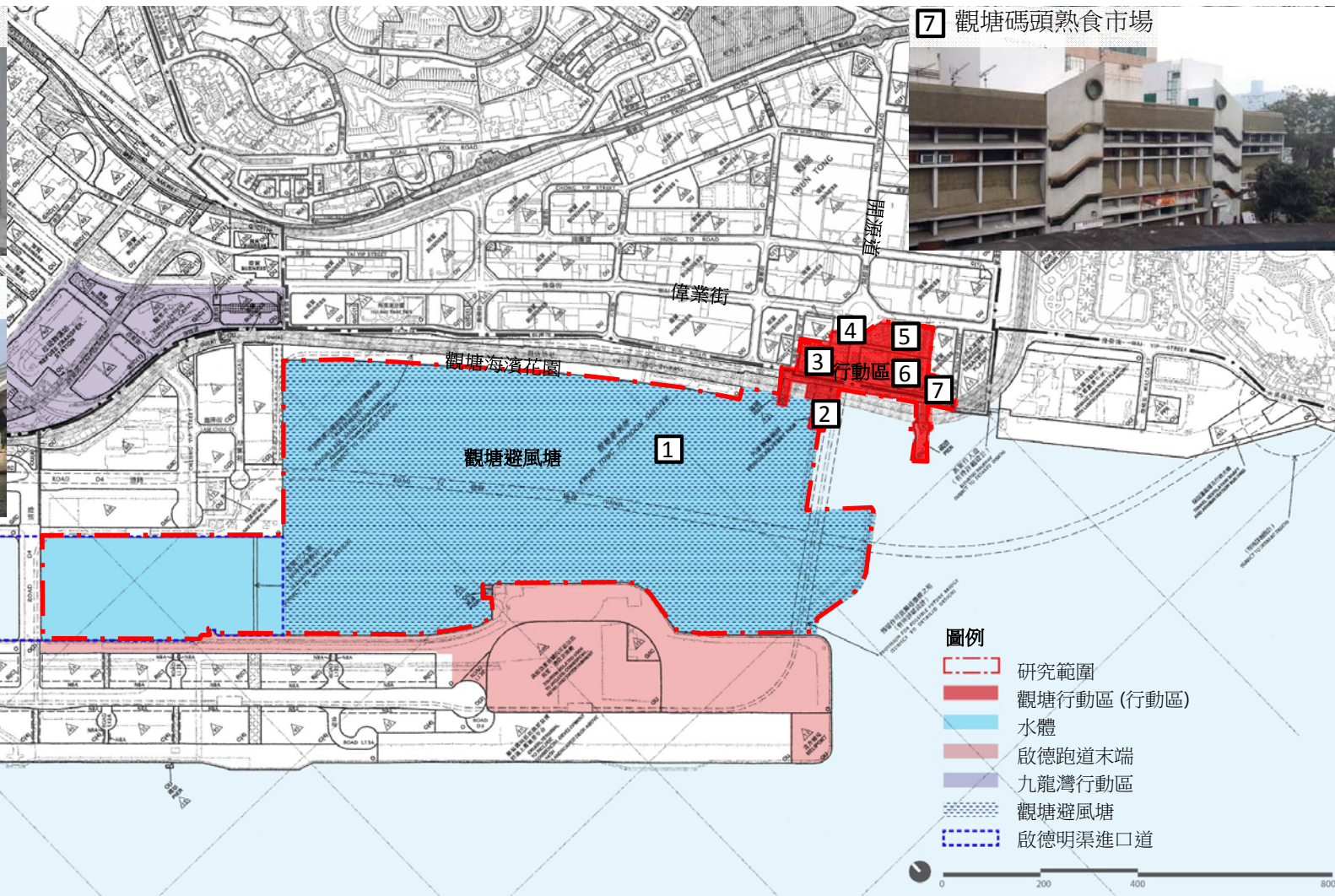
6 公共運輸交匯處



2 觀塘汽車渡輪碼頭



1 觀塘避風塘



7 觀塘碼頭熟食市場



# 規劃概念及原則

- 全面規劃土地作混合用途發展及為觀塘避風塘的水體增添活力，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
- 提供有效的交通和道路規劃改善措施及增強行動區的可達性
- 善用資源，提倡共享的原則



# 初步發展大綱圖: 建議土地用途

## 商業

- 辦公室
- 零售
- 餐飲



## 創意文化用途

- 展覽或活動空間
- 工作室
- 戶外表演場地



## 政府用途

- 特別設施(如危險品車輛等候處)
- 熟食市場
- 垃圾收集站



## 運輸設施

- 公共運輸交匯處
- 停車場
- 渡輪碼頭
- 未來九龍東環保連接系統



## 休憩空間

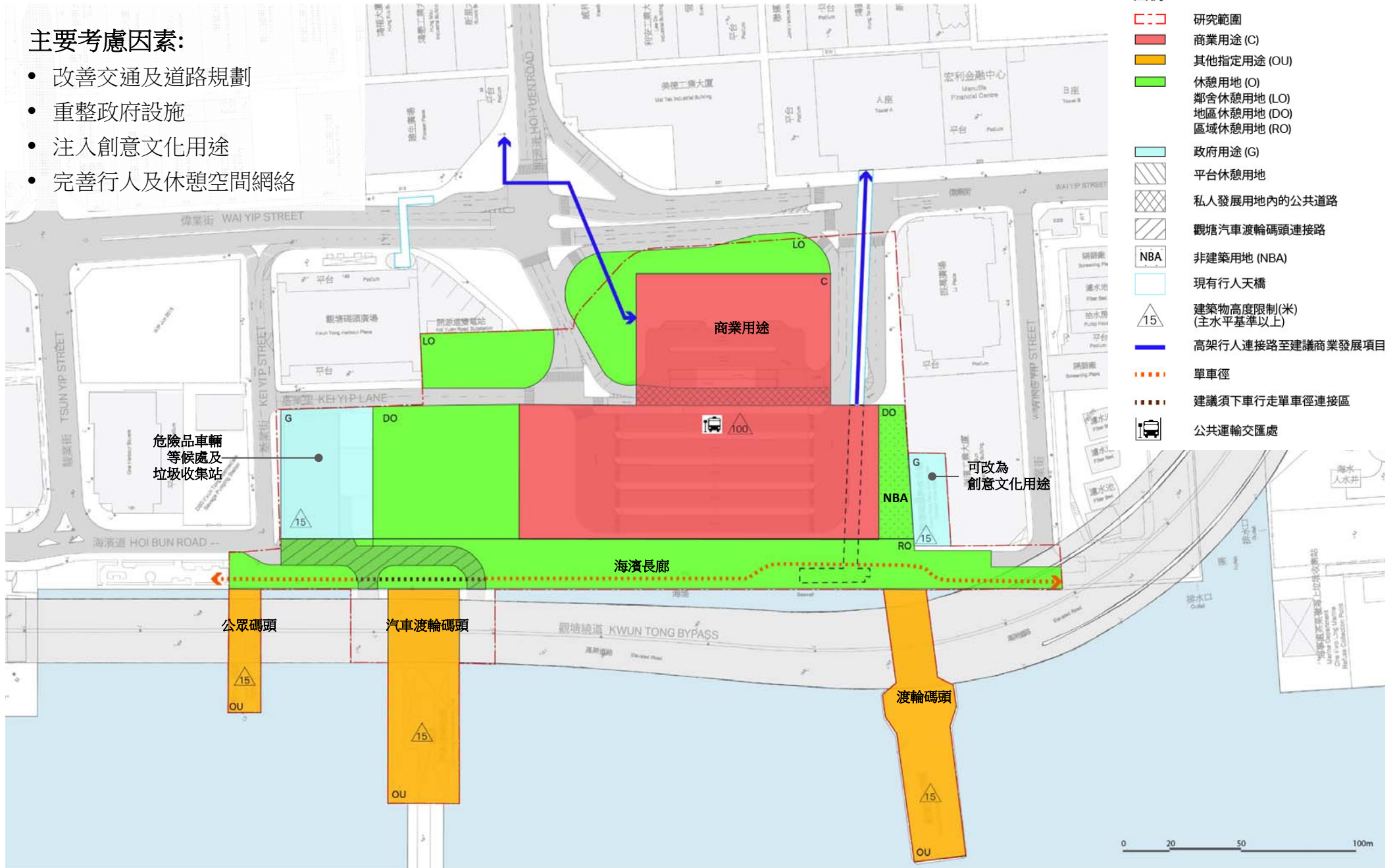
- 海濱長廊
- 多層公共空間



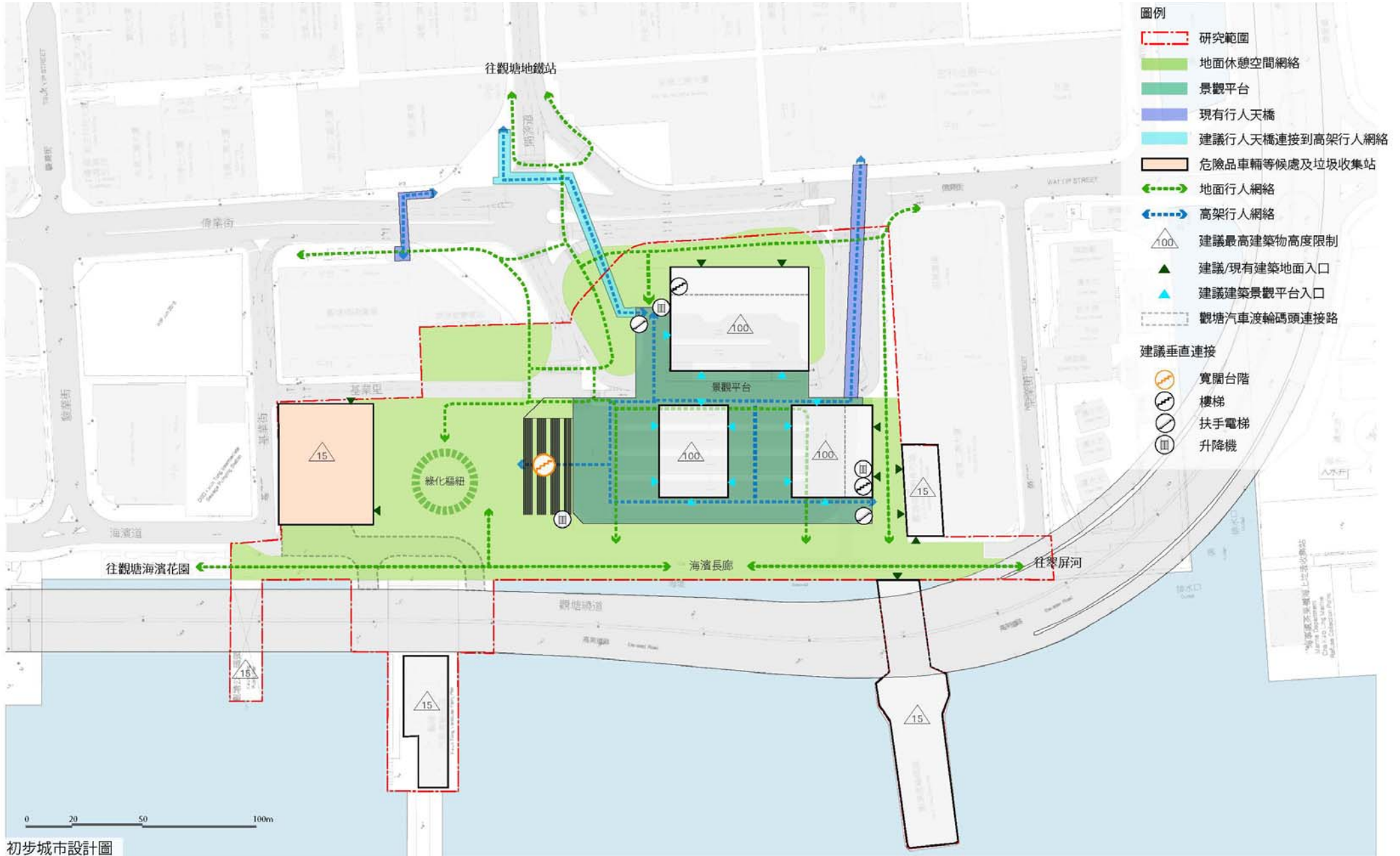
# 初步發展大綱圖：主要空間結構

## 主要考慮因素：

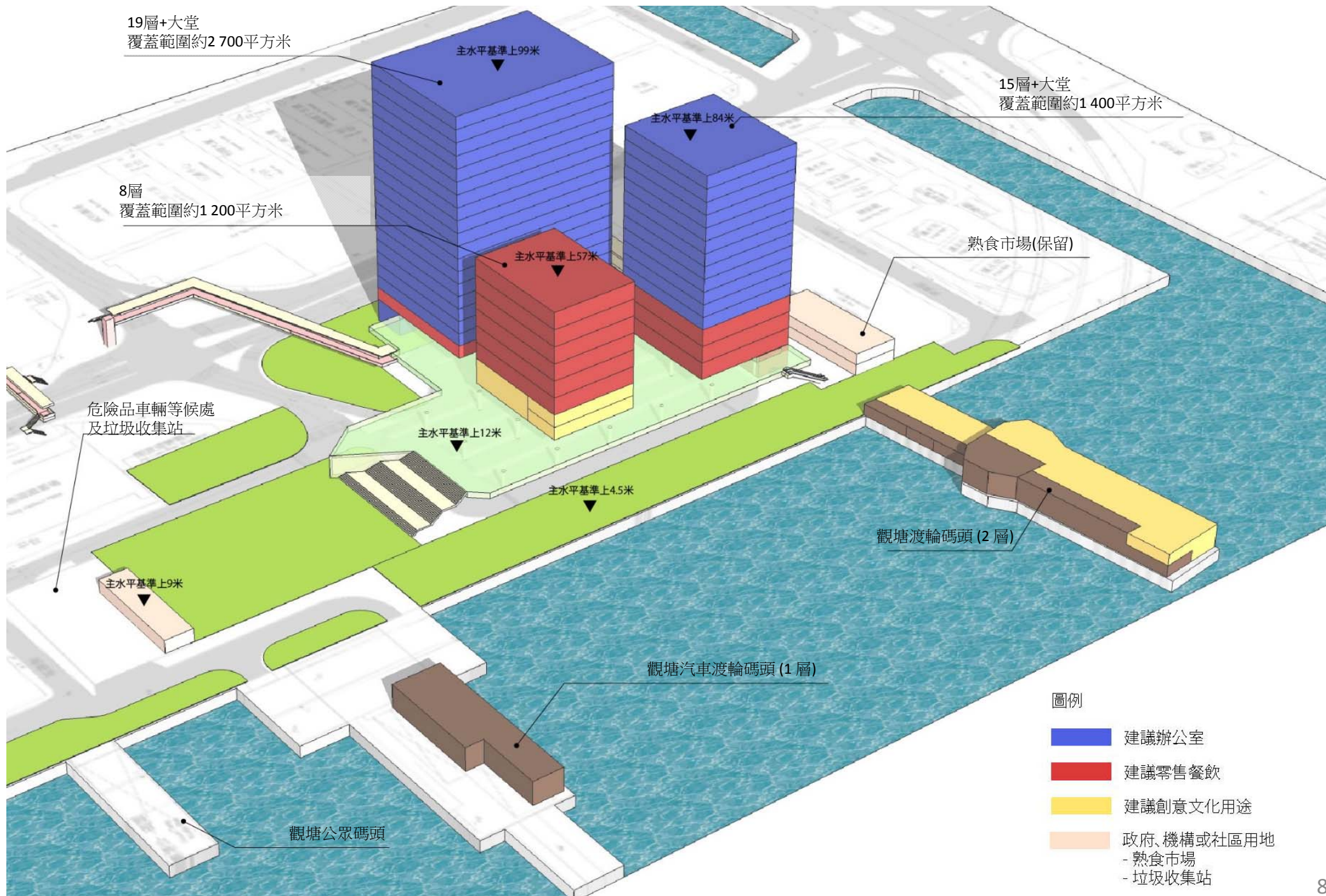
- 改善交通及道路規劃
- 重整政府設施
- 注入創意文化用途
- 完善行人及休憩空間網絡



# 方案一：「綠悠海濱」“Green Carpet”



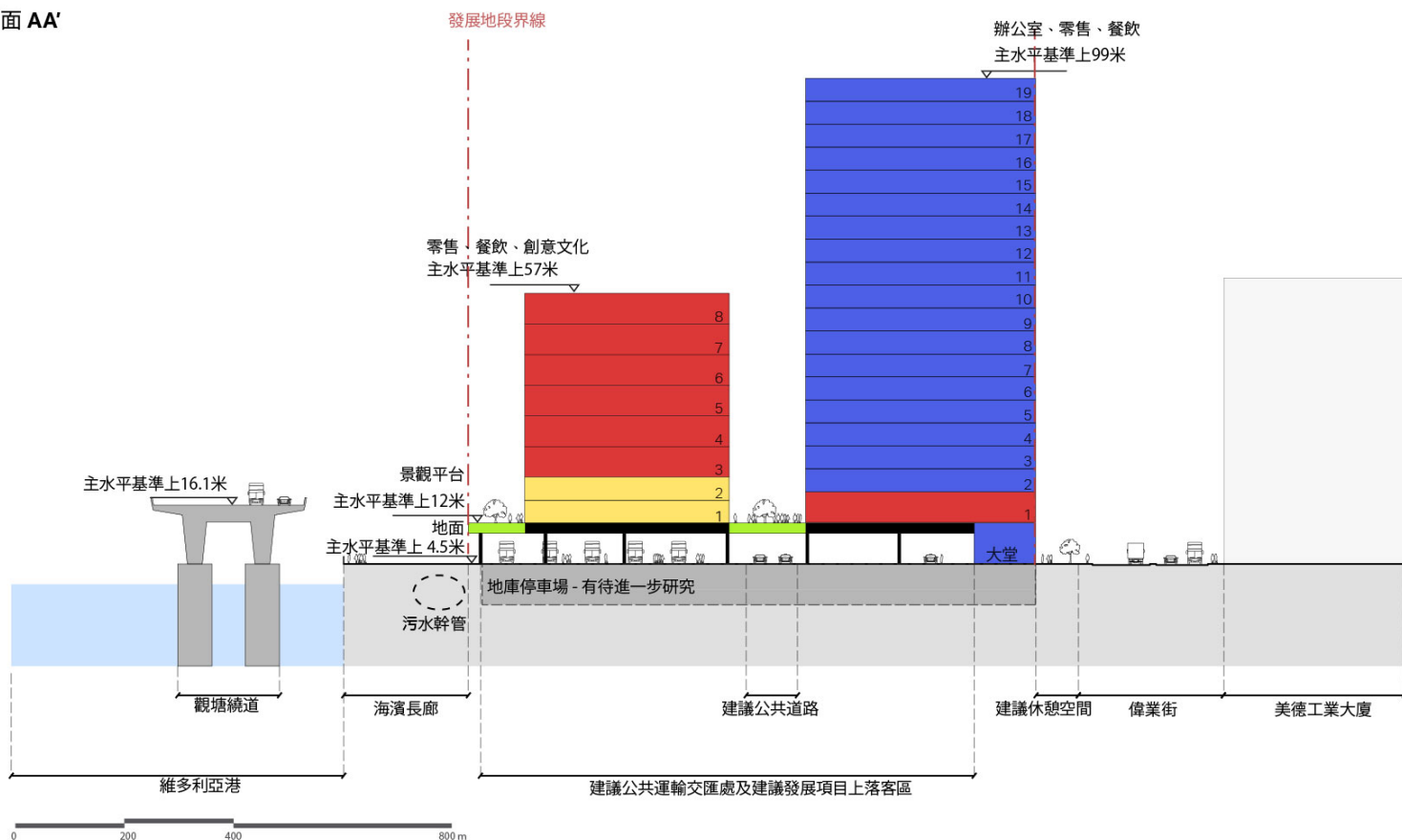
# 方案一：「綠悠海濱」“Green Carpet”





# 方案一：「綠悠海濱」“Green Carpet”

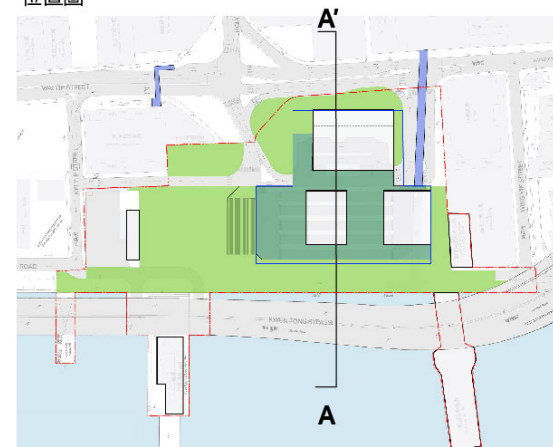
剖面 AA'



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)

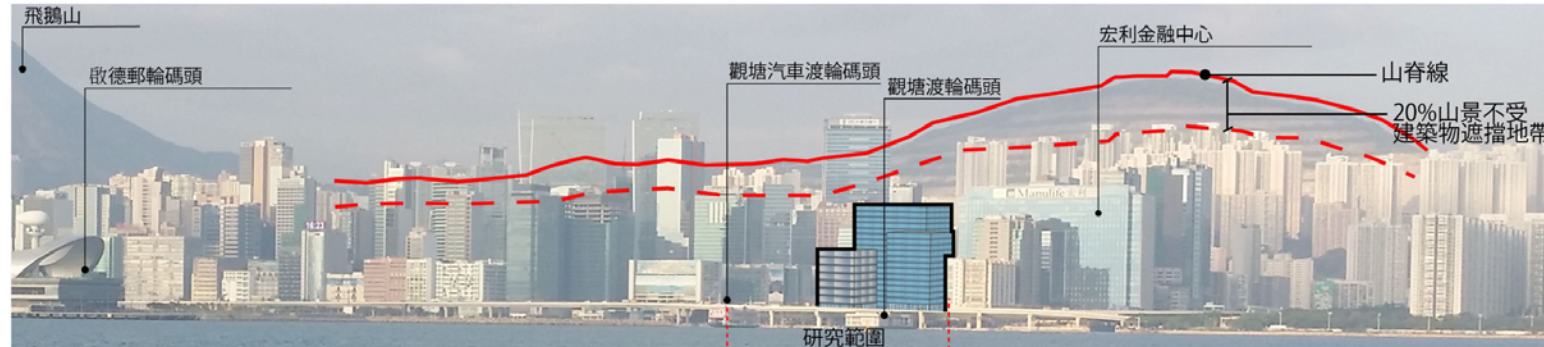
位置圖



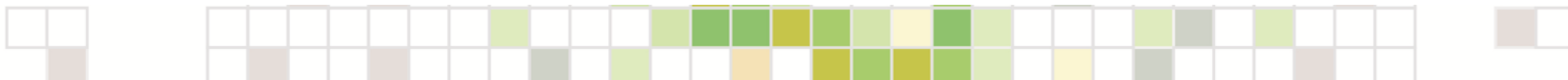
建築物高度輪廓



香港規劃標準與準則第11章的瞭望點4



從瞭望點4眺望



# 方案一：景觀設計布局



- 01 入口廣場
- 02 景觀花園
- 03 露天廣場
- 04 景觀平台 (展覽/餐飲)
- 05 寬闊台階
- 06 綠化屋頂
- 07 海濱長廊
- 08 寵物公園
- 09 行人天橋
- 10 觀塘汽車波輪碼頭連接路
- 11 露天餐廳



01 入口廣場



03 露天廣場



04 景觀平台 (展覽/餐飲)



05 寬闊台階



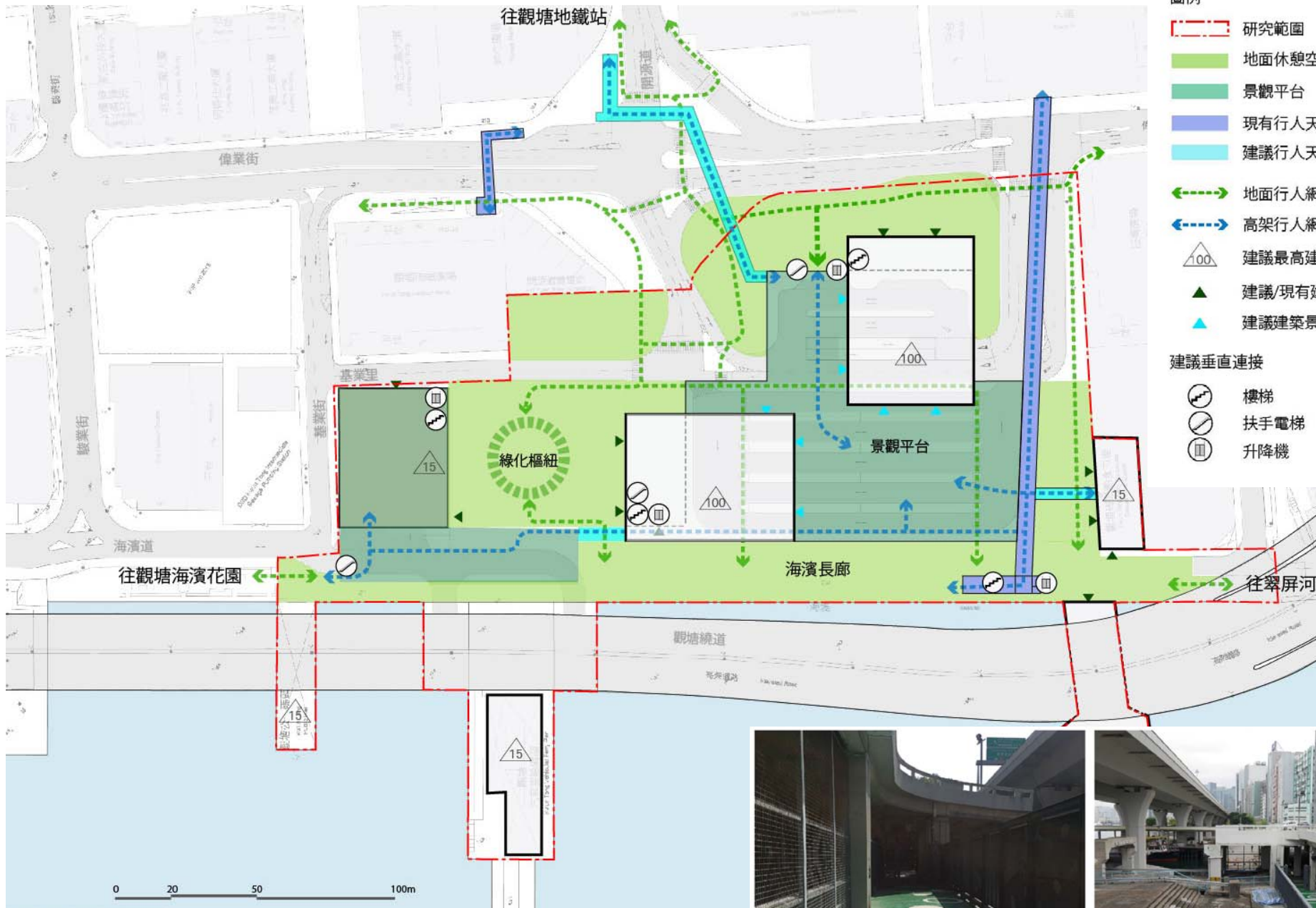
08 寵物公園



11 露天餐廳



# 方案二：「互聯空間」“Integrated Grid”

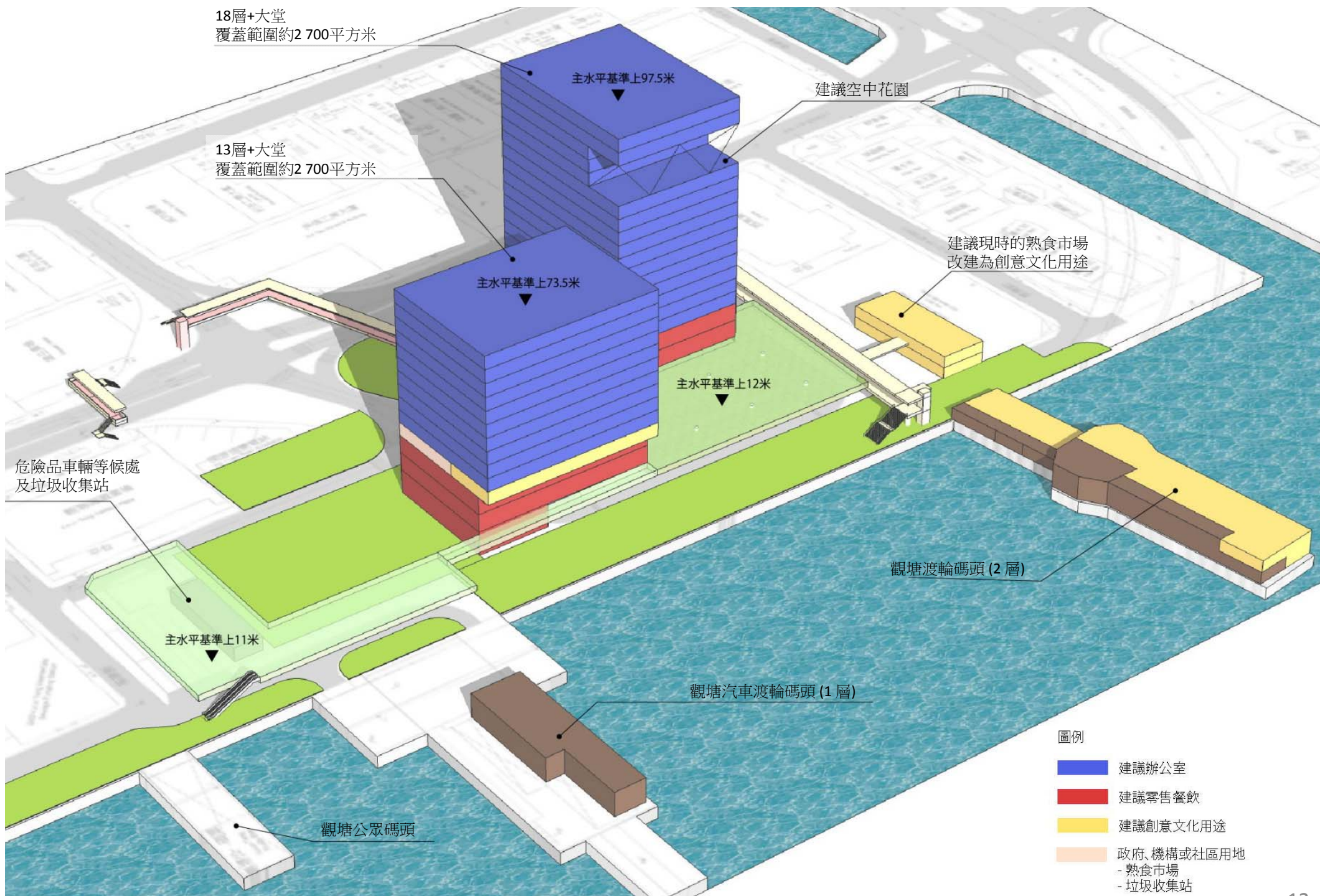


保留現時觀塘汽車渡輪碼頭以閘門控制的行通道 (綠色地面通道)

# 方案二：「互聯空間」“Integrated Grid”

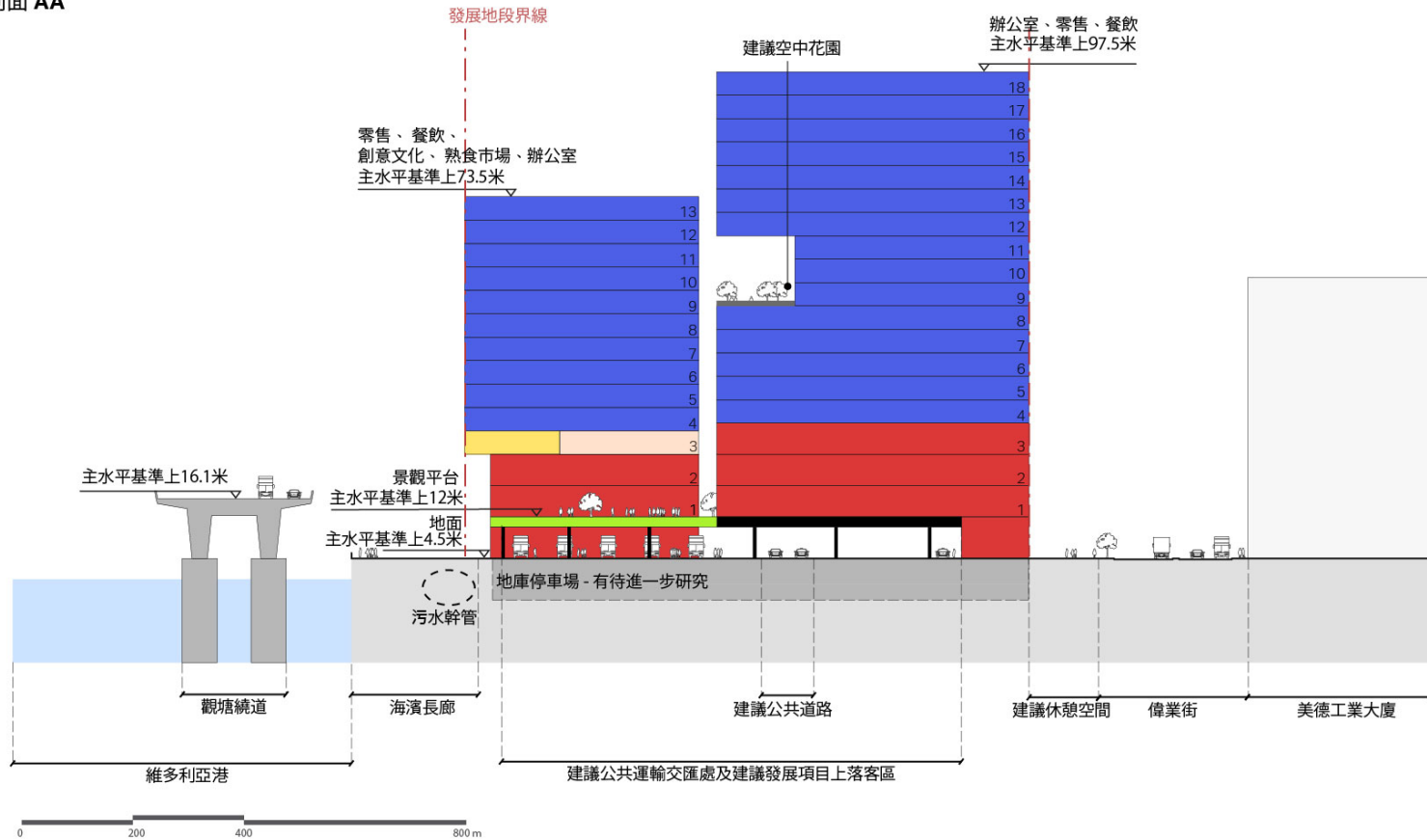
18層+大堂  
覆蓋範圍約2 700平方米

13層+大堂  
覆蓋範圍約2 700平方米



# 方案二：「互聯空間」 “Integrated Grid”

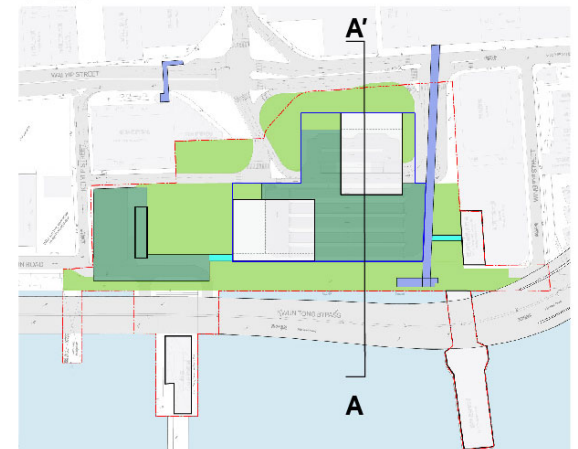
剖面 AA'



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)

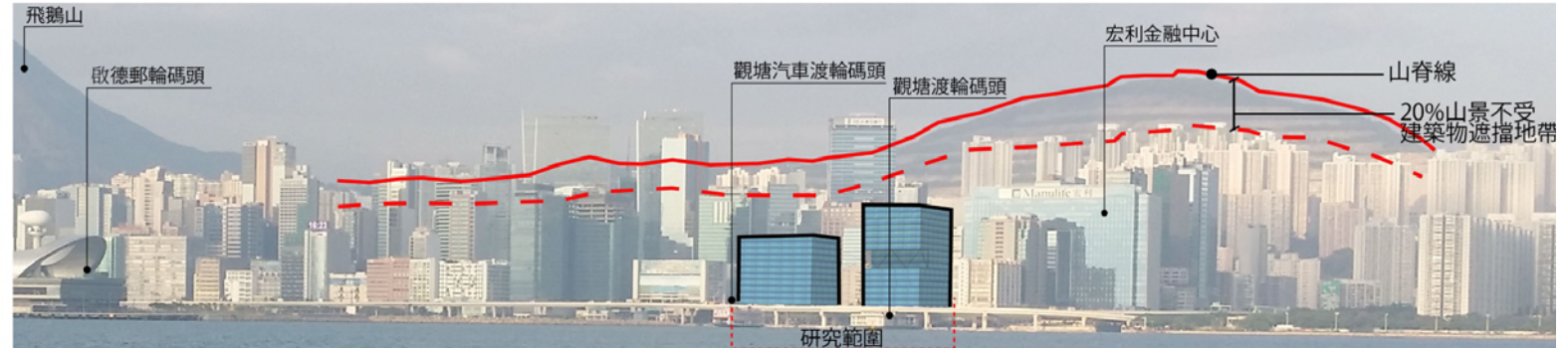
位置圖



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



# 方案二：景觀設計布局



- 01 入口廣場
- 02 景觀花園
- 03 露天廣場
- 04 露天餐廳
- 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
- 09 寵物公園
- 10 行人天橋
- 11 現時以閘門控制的行人通道
- 12 觀塘汽車渡輪碼頭管制區



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)



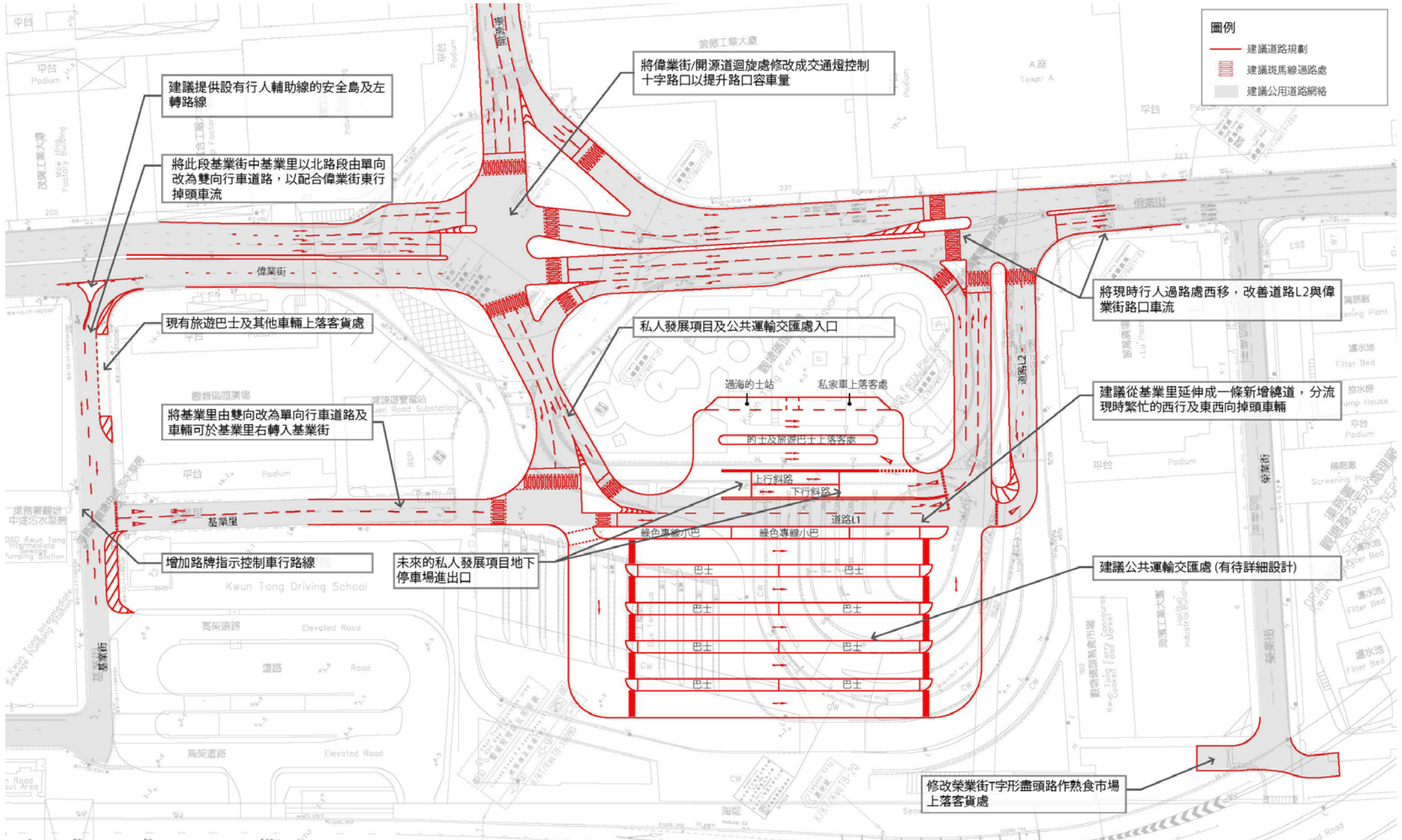
07 綠化屋頂



08 海濱長廊



# 改善交通及道路規劃建議



- 圖例**
- 建議道路規劃
  - ▨ 建議斑馬線過路處
  - 建議公用道路網絡

建議提供設有行人輔助線的安全島及左轉路線

將此段基業街中基業里以北路段由單向改為雙向行車道路，以配合偉業街東行掉頭車流

將偉業街/開源道迴旋處修改成交通燈控制十字路口以提升路口容量

現有旅遊巴士及其他車輛上落客貨處

私人發展項目及公共運輸交匯處入口

將現時行人過路處西移，改善道路L2與偉業街路口車流

將基業里由雙向改為單向行車道路及車輛可於基業里右轉入基業街

過海的士站

私家車上落客處

建議從基業里延伸成一條新增繞道，分流現時繁忙的西行及東西向掉頭車輛

的士及旅遊巴士上落客處

上行斜路

下行斜路

道路L1

綠色專線小巴

綠色專線小巴

建議公共運輸交匯處 (有待詳細設計)

增加路牌指示控制車行路線

未來的私人發展項目地下停車場進出口

巴士

巴士

巴士

巴士

巴士

巴士

巴士

巴士

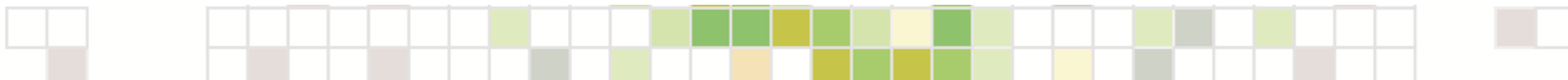
修改榮業街T形盡頭路作熟食市場上落客貨處

# 其他運輸設施建議\*

發展類別	私家車車位數目	上落貨貨車位數目	旅遊巴停車位數目	上落客設施
零售用途	80	36**	-	4 (私家車) 12 (的士)
辦公室用途	283 – 318		-	
公眾停車設施	100 – 130	65	10	3 (旅遊巴)
總數	463 – 498	-	10	-

\*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

\*\*部分車位可於晚間開放予公眾作泊車用途，以善用資源





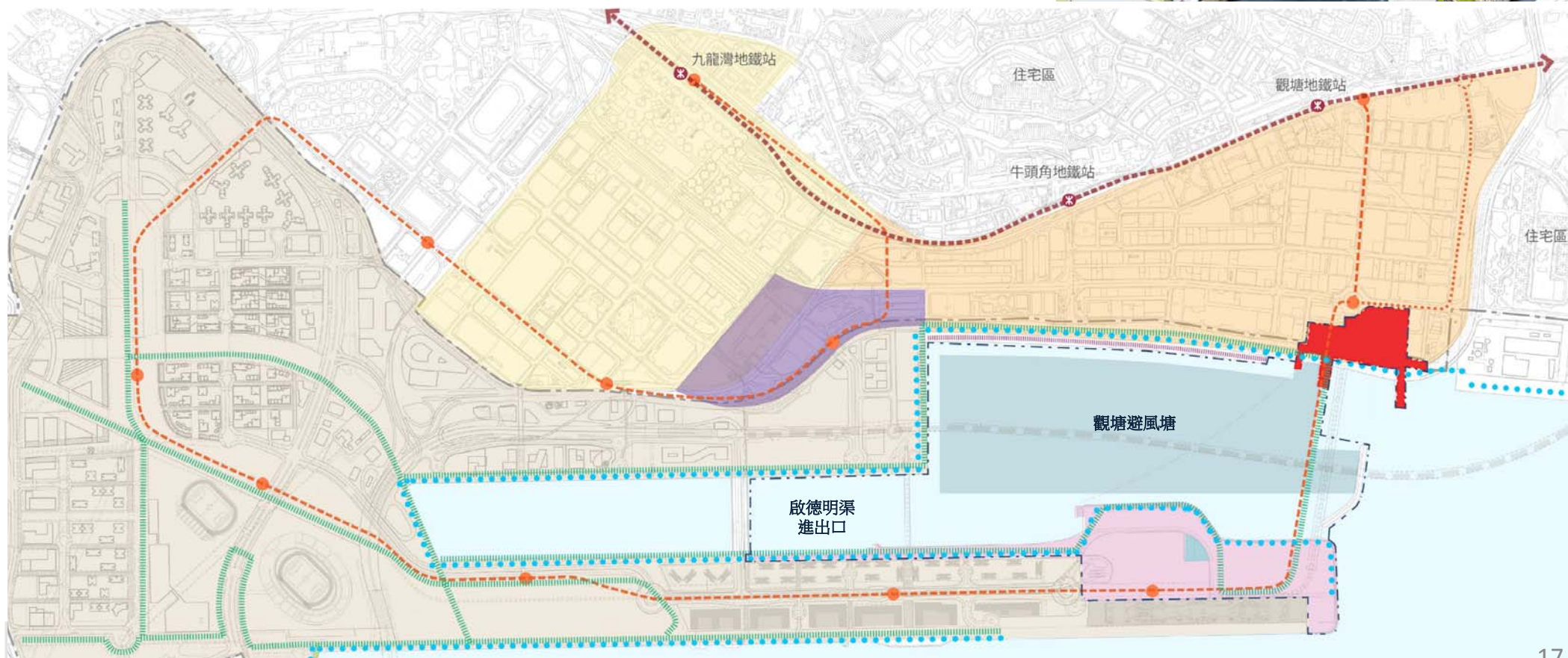
# 水體共享 研究目的及主要考慮因素

## 目的

- 推廣水上康樂活動的多元性
- 加強研究範圍的活力及促進實現「飛躍啟德」

## 主要考慮因素

- 現時觀塘避風塘運作
- 保護海港條例
- 水質(次級接觸)



# 建議短期方案

1 香港水上運動議會申請作水上活動中心



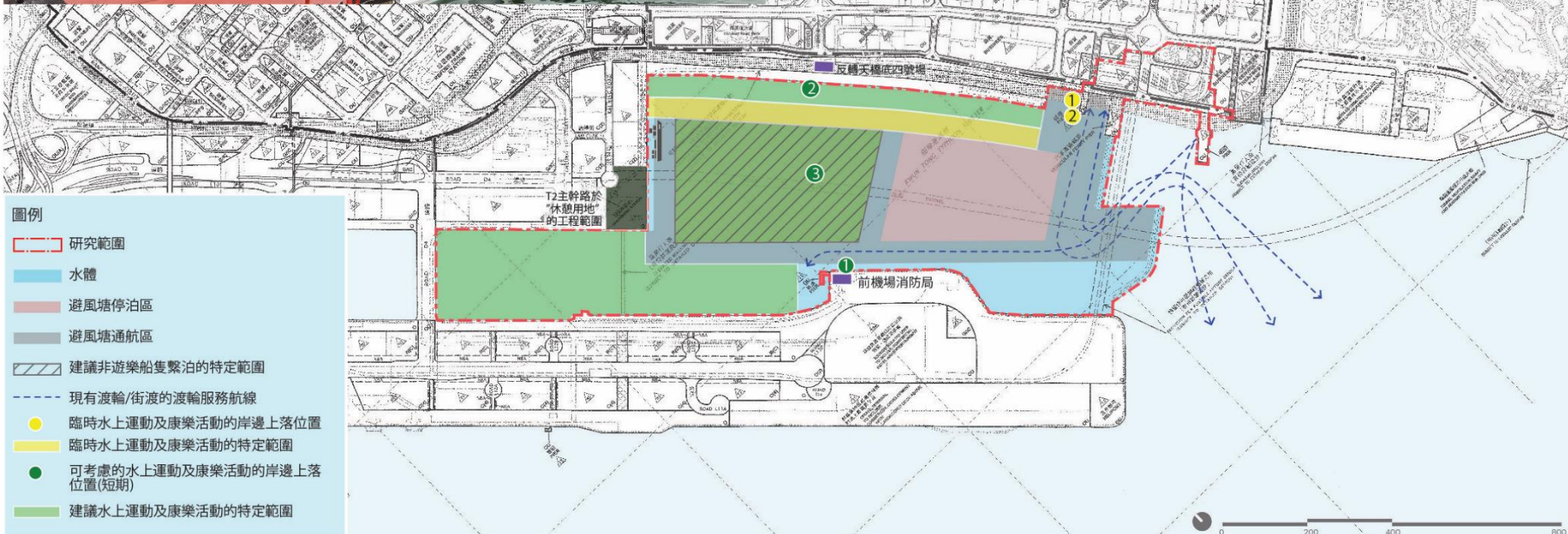
2 可考慮修改繫船柱旁的玻璃欄杆



1 2 利用觀塘公眾碼頭及浮臺接駁的水上活動



3 啟德青年社區賽艇會的水體上落位置及訓練範圍

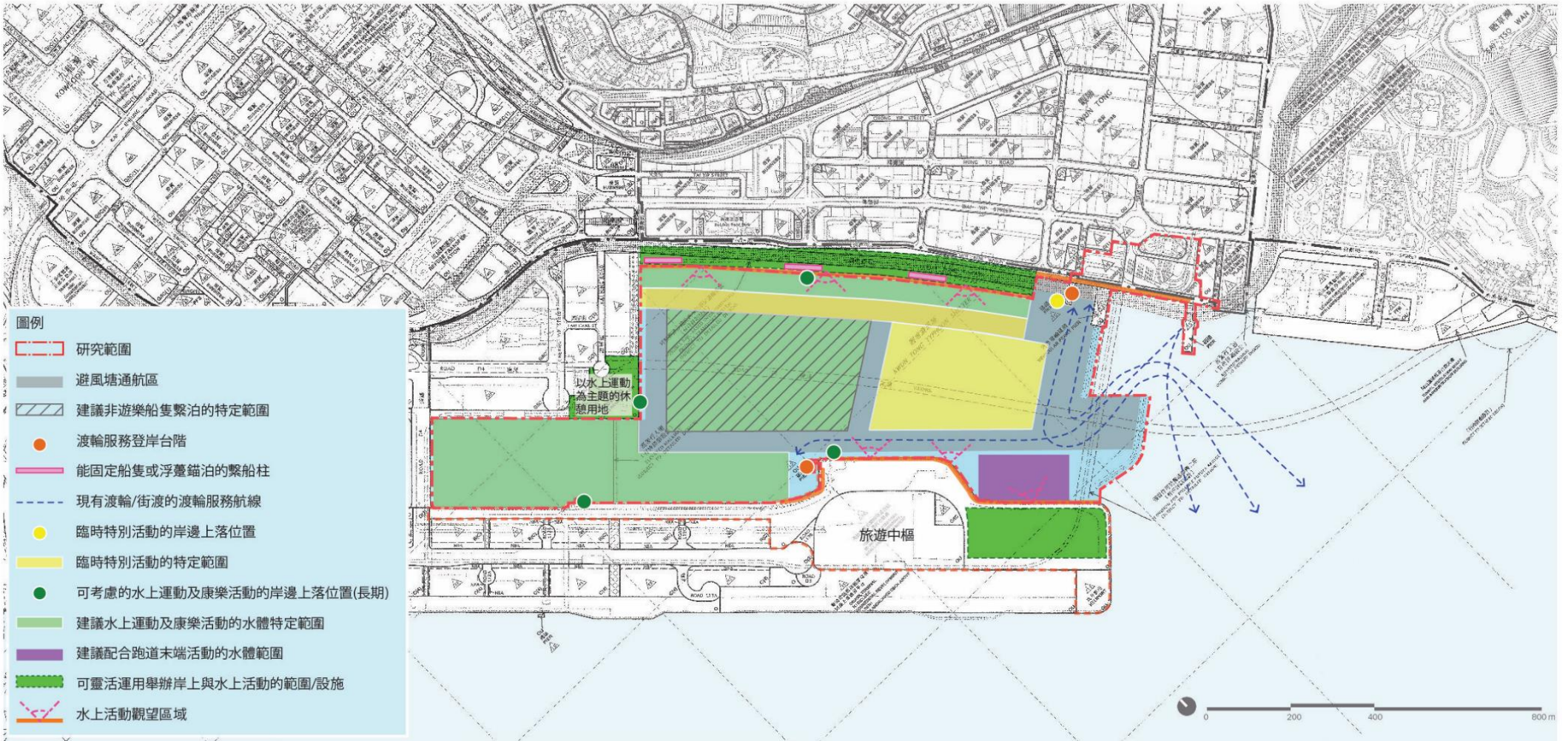
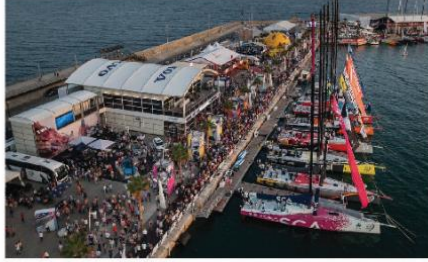


# 建議中長期方案

可考慮的特別活動 - 端午節龍舟比賽



可考慮的特別活動 - 帆船比賽村



# 未來路向

- 現在
  - 公眾諮詢
  
- 未來路向
  - 進行更詳細的技術評估
  - 制訂建議發展大綱圖



多謝

