

啟德跑道末端發展的規劃及城市設計檢討可行性研究

目的

本文件旨在向議員簡介「啟德跑道末端發展的規劃及城市設計檢討可行性研究」（下稱「本研究」）所提出的建議，並徵詢議員的意見。

背景

2. 本研究檢討了啟德跑道末端的規劃、城市設計及發展建議，旨在制定一個可持續、創新及可行的設計及發展方案，為落實啟德跑道末端的發展提供指引。研究過程中考慮了飛躍啟德城市規劃設計概念國際比賽的優勝及入圍作品的規劃及設計優點¹，以及啟德發展區的其他相關研究和指引²。

研究範圍（圖 1）

3. 研究範圍涵蓋前啟德機場跑道末端，毗鄰啟德郵輪碼頭及觀塘避風塘，主要包括啟德旅遊中樞用地、現有及已規劃的啟德跑道公園及跑道海濱長廊等。

規劃目標及設計原則

4. 本研究的主要規劃目標是透過相互協調和多元共融的公共空間設計，令啟德跑道末端成為一個獨特及整合了不同元素的好去處。

5. 主要設計原則如下：

- 展現九龍東作為第二個核心商業區的規劃及設計原則，推動「連繫」、「品牌」、「設計」及「多元化」的策略；

¹ 啟德跑道末端是「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」計劃所進行的兩項規劃及工程研究之一。

² 相關研究及指引包括：(i) 啟德發展計劃工程研究與前期工程設計及施工－勘察、設計及施工；(ii) 啟德發展區單車徑網路可行性研究；(iii) 政府飛行服務隊直升機衛星基地－設計及建造；(iv) 啟德發展計劃城市設計指引及手冊；(v) 啟德品牌手冊及公共創意指引；及(vi) 啟德海濱長廊設計指引。

- 適當地採納「飛躍啟德」概念國際比賽優勝及入圍作品的主要規劃及設計優點；
- 參考城市規劃委員會就維多利亞港定立的理想和目標，以及維多利亞港及其海旁地帶的海港規劃原則及指引，優化海濱地帶供公眾享用；
- 創造別具一格品牌和特色，呼應航空主題，並同時配合啟德發展區的設計原則及品牌概念，在啟德跑道末端建設綠色樞紐；以及
- 結合啟德公共創意的設計元素。

規劃及設計大綱（圖 2）

6. 綜合上述的規劃目標及設計原則，啟德跑道末端的主要規劃及設計大綱如下：

連繫

- 透過妥善設置車輛出入口的位置及提供多層連貫的行人網絡，實現無車環境並加強啟德跑道末端內部及與啟德海濱其他地區的連繫；
- D3 路（即改道後的承豐道）將是通往旅遊中樞的主要行車通道，連接旅遊中樞地面的公共運輸交匯處和地庫的其他交通設施。地面行車通道只連接公共運輸交匯處、緊急車輛及認可車輛的通道；以及
- 提供多條地面行人通道，連接旅遊中樞的兩端，提升整體行人暢達度及連繫。此外，亦建議利用行人天橋連接主要地點，包括承豐道上蓋的高架園景平台及已預留天橋接駁點的啟德郵輪碼頭一樓和天台花園。

健康城市概念

- 透過加強室內及戶外空間的互動，提供優質綠化空間，供公眾進行各種康樂活動，營造以人為本及環保的環境，體現健康及休閒生活。研究建議包括啟德跑道公園第一期的改善方案和第二期的設計方案，及啟德旅遊中樞內的休憩用地；以及
- 配合啟德發展區已規劃的單車徑網絡及「健康城市」主題，建

議行人與單車徑共融通道走線（圖 2），鼓勵以單車作為休閒康樂活動。

優化海濱

- 為提升海濱吸引力和活力，建議提供多種用途，包括休憩用地、酒店、零售、餐飲和娛樂及休閒設施，並鼓勵創意建築設計；
- 透過建築物、休憩用地及行人網絡的相互連接，保持與海濱視覺及空間上連貫融和；
- 休憩用地設計加入水景設施推廣親水文化，並加強水陸互動及配合航空主題成為獨特的景點，吸引市民和遊人；以及
- 參考「飛躍啟德」概念國際比賽優勝作品的設計概念，建議於旅遊中樞用地的建築物後移 45 米範圍內設置水道，並於休憩用地營造自然彎曲的邊界和設置不同水景設施。

航空主題

- 利用不同設計元素，彰顯前機場獨有的歷史價值。主要建議包括加強啟德跑道公園第一期的航空主題及延伸至第二期 A，並於跑道末端展覽前機場保留下來的物品。

啟德發展區的設計原則及品牌概念

- 配合啟德發展區的設計原則及品牌概念，在啟德跑道末端建設綠色樞紐，並融入啟德發展區的設計元素。

城市設計考慮因素

- 透過特色設計如中庭及露天廣場，營造聚焦點，方便人流貫通綠化地帶，同時維持與周邊的視覺連繫；以及
- 盡量減低旅遊中樞建築物的平台覆蓋率，改善街道通風和觀景廊。同時，建築物設計應與周圍的環境相互協調，增進視覺通透度，從而成為一個都市景觀地標。

7. 基於核准的《啟德分區計劃大綱圖》已規劃的土地用途及按照主要規劃及設計大綱，本研究制定了整體布局圖（圖 3），展示一個可行的發展方案，包括不同用途及設施的布局、設計主題、公共空間布局、空間及視覺上的連繫、通風及連貫性等。

8. 建議在區內提供一系列不同主題而相互連繫的休憩用地，予公眾作各種康樂活動之用。此外，旅遊中樞的各種商業設施（包括酒店、零售、餐飲、娛樂及休閒設施及公眾觀景廊）與周邊休憩空間結合，產生協同效應，使跑道末端成為具吸引力的景點。

景觀設計總綱圖（圖 4）

9. 啟德跑道末端休憩用地的整體設計概念以水為設計主題，並提供大量和多層綠化。水景設施包括啟德跑道公園二期 A 的「河谷」及水上休閒設施、位於旅遊中樞用地建築物後移 45 米範圍內的水道，及旅遊中樞西北角和入口廣場的水景，營造一條視覺上連接起來的水道。不同主題的休憩用地，融合旅遊中樞發展，成為與別不同及具吸引力的景點。另外，配合在啟德跑道末端建設綠色樞紐的願景，建議公共休憩用地的綠化率不少於 50%，以提高整體綠化。

10. 啟德跑道公園第一期於 2014 年完成及開放給公眾使用。進一步加強第一期航空主題的改善方案如下：

- 保留設置於啟德跑道公園草坪的退役政府飛行服務隊捷流 41 定翼飛機，作長期公開展覽；
- 改造現有草坪，加入綠化坡台及主題鞦韆，模仿飛機升降的狀態；
- 於政府飛行服務隊啟德分部直升機場用地旁建造綠化坡台，便利公眾觀賞直升機升降；以及
- 延伸現有啟德跑道公園主題跑道，並在公園內遷置現有的公廁及加入具航空特色的設施，例如指示牌、座位和玩樂設施等。

11. 配合以水為主題的設計概念，啟德跑道公園第二期 A 建議以「河谷」形成水上康樂活動地帶，「河谷」及周邊休憩用地構成獨特的公共空間。「河谷」旁會有一座建築物，提供水上康樂活動及餐飲設施。配合航空主題，建築物的外部設計會仿照舊啟德機場控制塔的外貌，建築物內亦可展覽舊機場控制塔保存下來的物品。「河谷」一帶可供舉辦不同活動，例如露天餐飲、河邊派對、短期活動（如小型音樂會及其他表演）和以水為主題的活動等，增添活力。

12. 至於連接旅遊中樞及觀塘避風塘的啟德跑道公園第二期 B，建議結合旅遊中樞發展，提供各式室內、戶外及海濱空間，包括面向避風塘的座位台階讓公眾觀賞戶外活動，成為具凝聚力和吸引力的地

點。具自然形態的綠化空間及互動水景設施，可供靈活使用，舉行不同戶外活動。此外，建議於現有污水抽水站及電力支站旁設立不少於 10 米寬的園景緩衝區，以美化環境。

13. 入口廣場是一個由特色樹木及梯級式水景構成的戶外園景廣場。水景設施會在視覺上連接位於旅遊中樞的建築物後移 45 米範圍內由多段自然彎曲水景組成的水道，以及啟德跑道公園的「河谷」。這條水道把多個休憩用地連結起來，並與旅遊中樞發展融合，成為啟德跑道末端的景觀特色和聚焦點。

旅遊中樞發展

14. 旅遊中樞用地在核准的《啟德分區計劃大綱圖》上劃作「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶，其規劃意向主要是提供土地用作與旅遊業有關的用途，包括商業、酒店和娛樂設施，以及一個公眾觀景廊。整個發展的最大整體總樓面面積為 229 400 平方米，建築物高度限制為主水平基準上 100 米。此外，該用地的整體發展藍圖，須呈交城市規劃委員會審批以取得規劃許可。

15. 按照上述發展參數及城市設計布局，本研究擬備了建築物體積示意圖（圖 5）及進行了各方面的技術評估，確保建議發展的可行性，並制定合適的要求及限制，為未來發展提供指引。

16. 公共交通設施將設於旅遊中樞地面的公共運輸交匯處，而的士、旅遊巴士及一般車輛上落客處將設於旅遊中樞地庫。

實施安排

17. 旅遊中樞用地將以賣地的方式出售。發展商須負責興建旅遊中樞用地建築物後移 45 米範圍內的公眾休憩用地和啟德跑道公園第二期 A 的「河谷」及毗連的公眾休憩用地部分。其他位於旅遊中樞的公共設施包括交通設施和行人連接，亦會由發展商建造、管理及保養。

18. 啟德跑道公園第一期的改善方案及第二期的建議方案（除「河谷」及毗鄰的休憩用地部分外），將以工務工程推展。

19. 就本研究提出加強啟德跑道公園第一期的航空主題的建議，我們將首先在公園第一期增設特色遊樂設施，包括空中滑索、鞦韆及特色攀爬等設施，讓市民大眾享用，感受如飛行般滑翔及從高處觀景的體驗，並可增添前跑道末端的活力。此項目將以小型工程推展，現正

進行設計，預計於 2020 年下半年動工。

意見徵詢

20. 請議員備悉本研究的建議，並提供意見。

附件

圖 1 研究範圍

圖 2 整體規劃及設計大綱

圖 3 整體布局圖

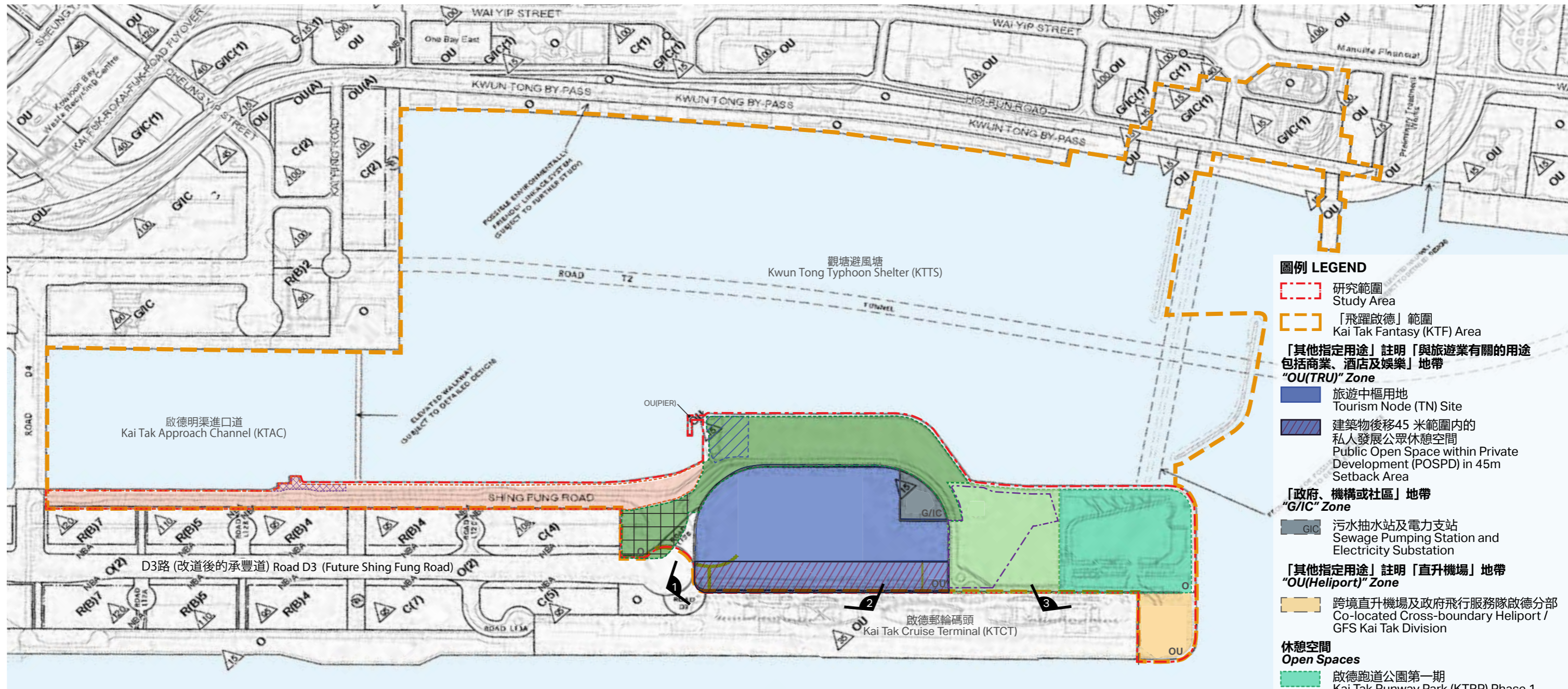
圖 4 景觀設計總綱圖

圖 5 旅遊中樞發展的城市設計考慮因素

發展局

起動九龍東辦事處

2020 年 3 月

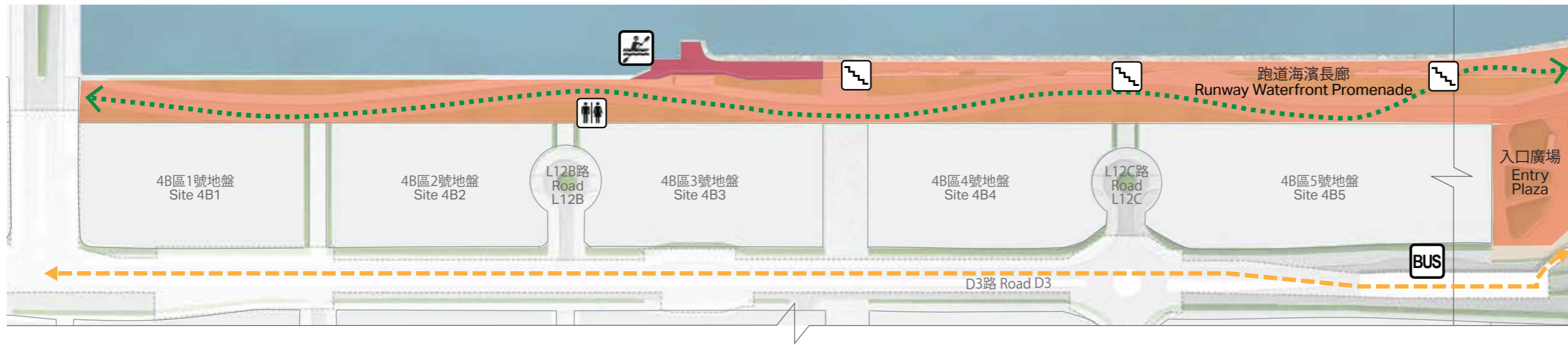


項目 Project:
合約編號 CE 73/2014 (TP)
啟德跑道末端發展的規劃及城市設計檢討可行性研究
Agreement No. CE 73/2014 (TP)
Planning and Urban Design Review for Developments
at Kai Tak Runway Tip - Feasibility Study

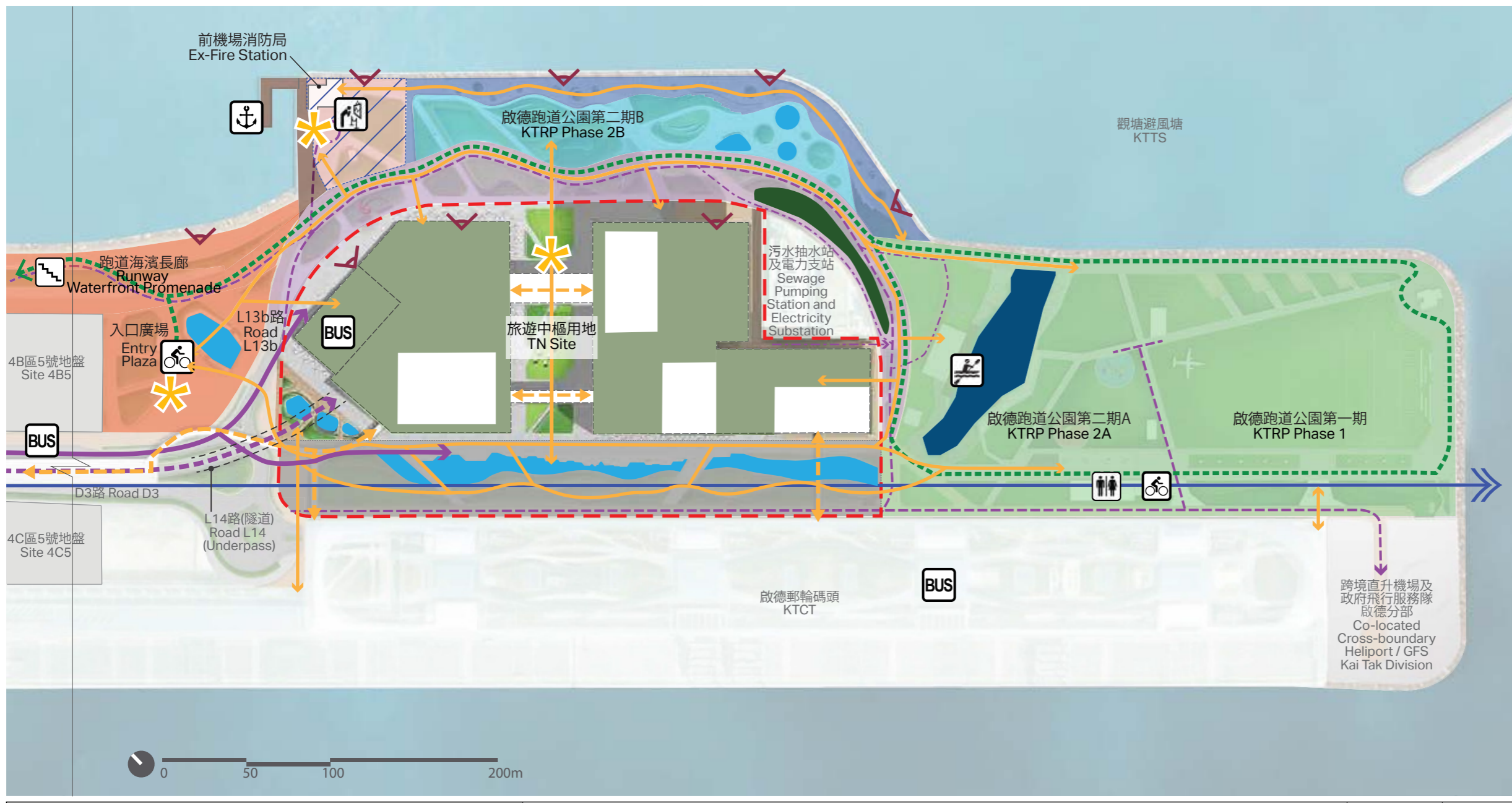
標題 Title:
研究範圍
Study Area

日期: 2020年3月
Date: Mar 2020
比例: 如圖所示
Scale: As Shown

圖 Plan 1



- 圖例 LEGEND**
- 旅遊中樞用地 TN Site
 - 建議以短期租約形式租予水上活動團體 Proposed STT Site for Water Sports Organization
 - 跑道海濱長廊及入口廣場 Runway Waterfront Promenade and Entry Plaza
 - 前機場消防局中庭 Ex-Fire Station Courtyard
 - 碼頭範圍 Pier Area
 - 園內海濱長廊 Internal Promenade
 - 上層海濱長廊 Upper Promenade
 - 下層海濱長廊 Lower Promenade
 - 建築物後移45米範圍 45m Setback Area
 - 多層公共空間 Multi-level Open Space
 - 航空主題公園 Aviation-themed Park
 - 臨時水上活動中心 Temporary Water Sports Centre
 - 河谷 River Valley
 - 水景設施 Water Feature
 - ✱ 主要樞紐 Major Node
 - ➔ 主要觀景廊 Major View Corridor
 - ∨ 向海公眾觀景點 Public View Point to Open Water
 - 沿政府、機構或社區用地園景美化緩衝區 Buffer Planting along G/IC Site
 - ⚓ 啟德跑道公園碼頭 Kai Tak Runway Park Pier
 - 🚲 建議單車租借亭 Proposed Bike Rental Kiosk
 - BUS 已規劃/現有巴士站/建議圍邊鋸齒形公共運輸交匯處 Planned / Existing Bus Stop / Proposed Sawtooth PTI
 - 🏊 建議水上運動設施 Proposed Water Recreation Facility
 - 🚽 建議洗手間 Proposed Public Toilets
 - 🏃 建議通往下層海濱長廊的樓梯通道 Proposed Stairway Access to Lower Embankment
 - 🖼️ 展覽館 Exhibition Gallery
- 人流 Pedestrian Circulation**
- ↔ 主要地面行人連接 Major At-Grade Pedestrian Connections
 - ⬆️ 高架行人連接 Elevated Connections
 - ↔ 建議“共融通道” Proposed “Greenway”
- 車流 Vehicular Circulation**
- 現有 / 建議緊急車輛通道 / 認可車輛通道 Existing / Proposed EVA and Authorized Vehicular Access
 - 往未來旅遊中樞的地面緊急車輛通道 / 認可車輛通道 At-grade EVA / Authorized Vehicle Access to Future TN
 - 已規劃沿L14路往地庫的車輛通道(隧道) Planned Basement Vehicular Access via Road L14 (Underpass)



項目 Project:
 合約編號 CE 73/2014 (TP)
 啟德跑道末端發展的規劃及城市設計檢討可行性研究
 Agreement No. CE 73/2014 (TP)
 Planning and Urban Design Review for Developments
 at Kai Tak Runway Tip - Feasibility Study

標題 Title:
整體規劃及設計大綱
Overall Planning and Design Framework

日期: 2020年3月
 Date: Mar 2020

比例: 如圖所示
 Scale: As Shown

圖 Plan 2



圖例 LEGEND

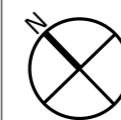
 研究範圍
Study Area



項目 Project:
合約編號 CE 73/2014 (TP)
啟德跑道末端發展的規劃及城市設計檢討可行性研究
Agreement No. CE 73/2014 (TP)
Planning and Urban Design Review for Developments
at Kai Tak Runway Tip - Feasibility Study

標題 Title:

整體布局圖
Proposed Master Layout Plan

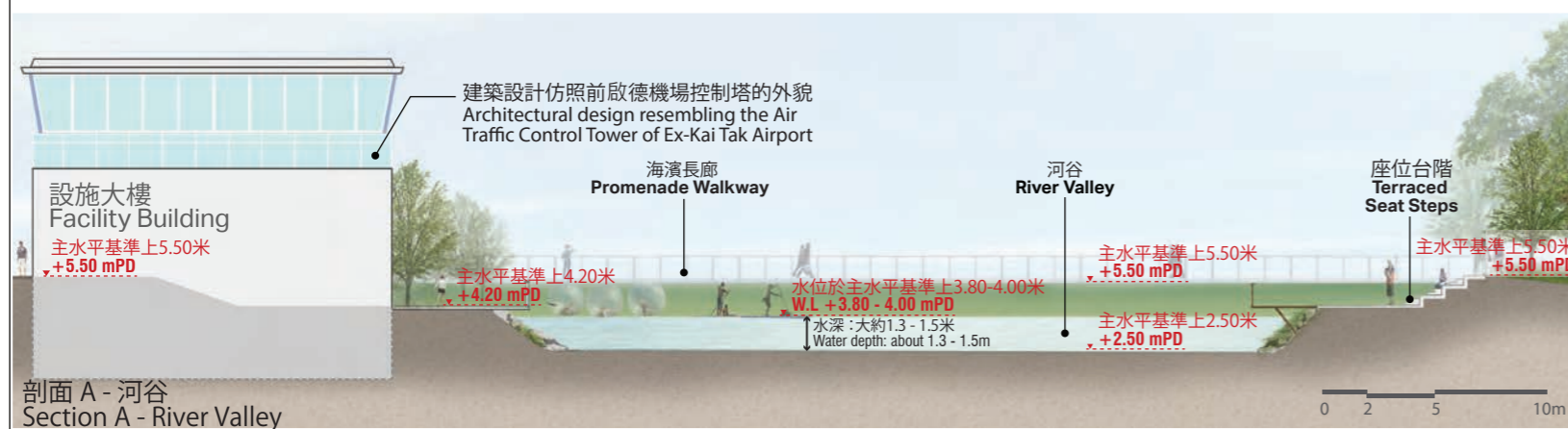


日期: 2020年3月
Date: Mar 2020
比例: 如圖所示
Scale: As Shown

圖 Plan 3



- 圖例 LEGEND**
- 研究範圍 Study Area
 - 旅遊中樞 TN
 - 於啟德跑道公園第二期A內的私人發展公眾休憩空間 POSPD in KTRP Phase 2A
 - 1 入口廣場 Entry Plaza
 - 2 碼頭廣場 Pier Plaza
 - 3 活動草坪 Event Lawn
 - 4 前機場消防局 Ex-Fire Station
 - 5 水景設施 Water Feature
 - 6 園內海濱長廊 Internal Promenade
 - 7 露天餐廳 Alfresco Dining
 - 8 “河谷” “River Valley”
 - 9 園景緩衝地帶 Buffer Planting
 - 10 “起飛”草坪 “Take-Off” Lawn
 - 11 特色水景及自然彎曲水道 Feature Terraced Waterscape and Undulating Internal Water Channel(s)
 - 12 水景入口 Water Feature Gateway
 - 13 仿照前啟德機場控制塔外貌的設施大樓 Facility Building Resembling the Former Air Traffic Control Tower

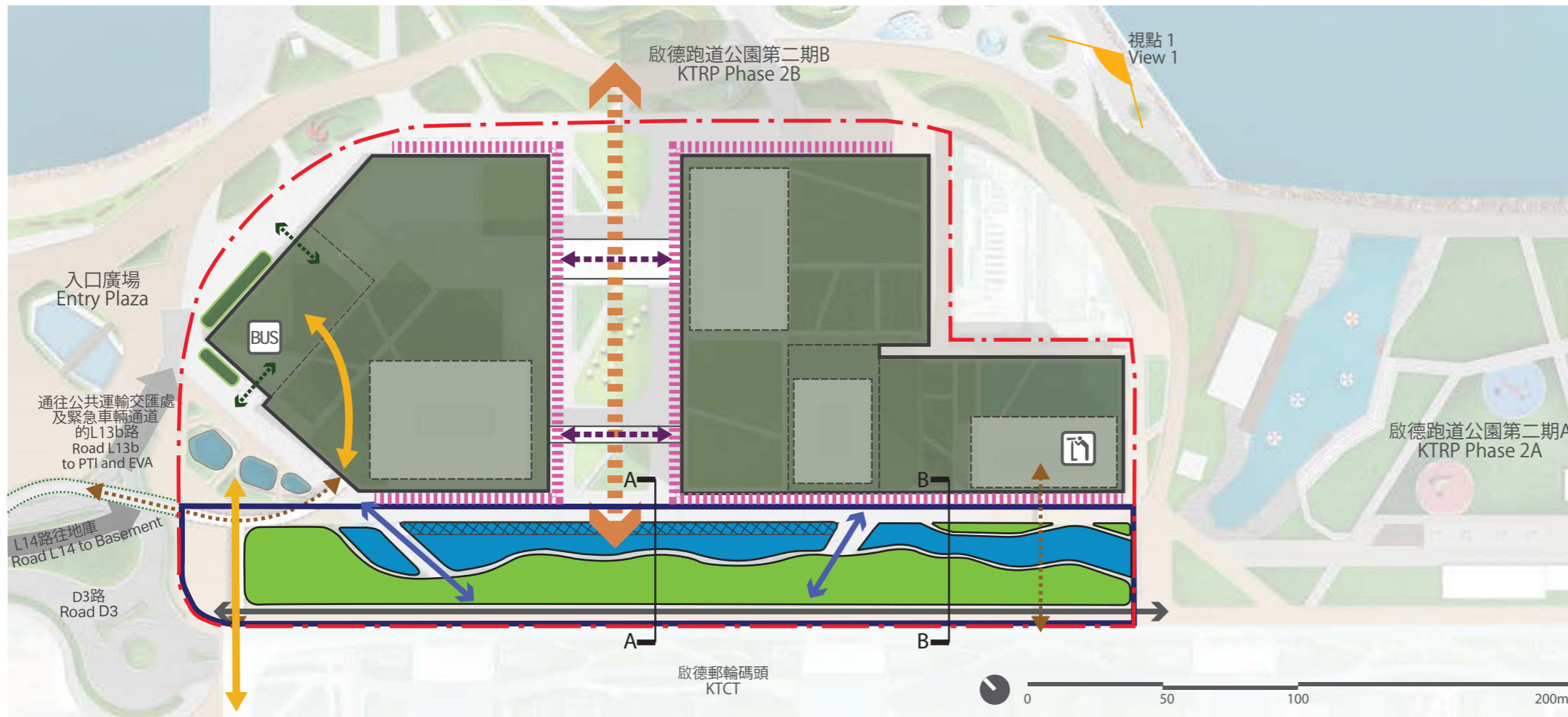


項目 Project:
合約編號 CE 73/2014 (TP)
啟德跑道末端發展的規劃及城市設計檢討可行性研究
Agreement No. CE 73/2014 (TP)
Planning and Urban Design Review for Developments
at Kai Tak Runway Tip - Feasibility Study

標題 Title:
景觀設計總綱圖
Proposed Landscape Master Plan

日期: 2020年3月
Date: Mar 2020
比例: 如圖所示
Scale: As Shown

圖 Plan 4



圖例 LEGEND

- 旅遊中樞用地
TN Site
- 已規劃的高架園景平台
Planned Landscaped Deck
- 地面公共運輸交匯處
At-grade PTI
- 城市設計布局 Urban Design Considerations**
- 於建築物後移45米範圍內的私人發展公眾休憩空間
POSPD at 45m Setback Area
- 自然彎曲人工水道
Meandering Artificial Water Channel(s)
- 岸邊台階
Stepped-down Water Edge
- 生態綠化區
Ecological Greening Area
- 保持6米(闊)的啟德郵輪碼頭緊急車輛通道
(將與政府飛行服務隊啟德分部的認可車輛通道共用)
Maintain 6m (W) KTCT EVA
(to be shared with GFS KTD Authorized Vehicular Access)
- 24小時開放連接旅遊中樞與啟德郵輪碼頭緊急車輛通道的地面行人通道
24-hour At-grade Connections between TN and KTCT EVA
- 公眾行人通道
Public Passageway
- 連接公共交通交匯處及休憩空間的公眾行人通道
Public Access between PTI and Open Space
- 高架行人連接
Elevated Pedestrian Connections
- 於東南端大樓頂樓的公眾觀景廊
Observation Gallery at Top Floor of the Tower at the Southeastern End
- 多樣化外牆設計
Variation in Facade Articulation
- 多層公共空間
Multi-level Open Spaces
- 視覺上連接建築物後移45米範圍內的水道/水景及入口廣場的水景
Water Features to be visually connected with the Internal Water Channel / Features at 45m setback area and the Water Features at Entry Plaza
- 面向休憩空間的地面零售/ 臨街商店
Retail / Active Frontage at ground level facing open spaces
- 沿公共運輸交匯處的綠化緩衝
Buffer Planting along PTI
- 連接私人發展公眾休憩空間和啟德跑道公園二期B的景觀走廊
Landscaped Corridor Connecting POSPD and KTRP Phase 2B
- 連接上層行人通道的高架園景平台
Elevated Connections across Landscaped Corridor
- 高低起伏的建築物輪廓
Undulating Building Profile



剖面 A - 岸邊台階設計
Section A - Hardscape (Stepped-down Water Edge) Treatment

園景岸邊 Soft Landscaped Edge	水道/水景 Internal Water Channel	岸邊台階 Stepped-down Water Edge	共用通道 (旅遊中樞緊急車輛通道/ 認可車輛通道) Shared Surface (TN EVA / Authorized Vehicular Access)
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	--

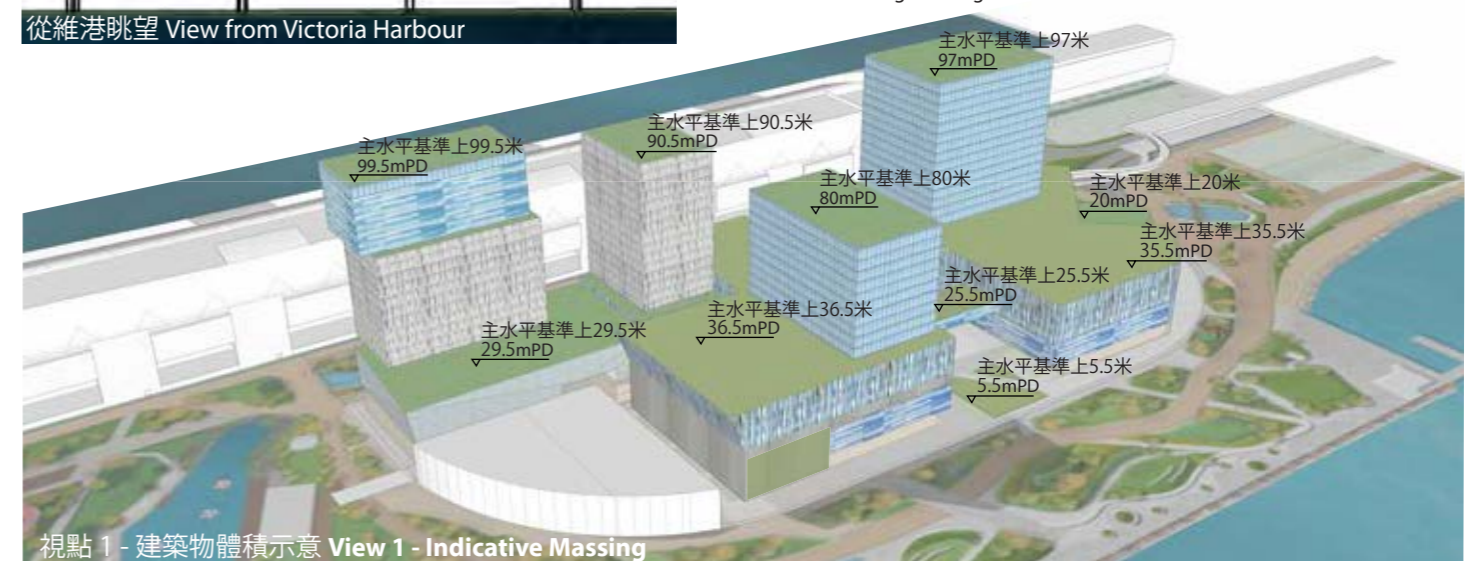


剖面 B - 園景岸邊設計
Section B - Softscape Treatment

園景岸邊 Soft Landscaped Edge	自然彎曲水道 Undulating Water Channel	生態水景 Ecological Waterscape	共用通道 (旅遊中樞緊急車輛通道/ 認可車輛通道) Shared Surface (TN EVA / Authorized Vehicular Access)
------------------------------	------------------------------------	-------------------------------	--



從維港眺望 View from Victoria Harbour



視點 1 - 建築物體積示意 View 1 - Indicative Massing

項目 Project:
合約編號 CE 73/2014 (TP)
啟德跑道末端發展的規劃及城市設計檢討可行性研究
Agreement No. CE 73/2014 (TP)
Planning and Urban Design Review for Developments
at Kai Tak Runway Tip - Feasibility Study

標題 Title:
旅遊中樞發展的城市設計考慮因素
Urban Design Considerations for TN Development

日期: 2020年3月
Date: Mar 2020
比例: 如圖所示
Scale: As Shown

圖 Plan 5