

九龍灣行動區發展規劃及工程可行性研究 – 建議發展大綱圖

目的

本文件旨在向議員簡介「九龍灣行動區發展規劃及工程可行性研究」(下稱「本研究」)所擬備的建議發展大綱圖，並徵詢議員的意見。

背景

2. 發展局起動九龍東辦事處委託顧問公司進行本研究。因應就初步發展大綱圖諮詢時所收集的意見以及進一步的技術評估結果，制訂了建議發展大綱圖。

研究範圍

3. 研究範圍佔地 17 公頃，北面為常怡道，東面為偉業街，南和西至觀塘繞道。扣除道路、休憩處與美化市容地帶後，研究範圍內可供發展的土地約為 7 公頃，分為六幅用地，即圖 1 中顯示的地段 1 至 6。地段 1 現為香港警務處九龍灣車輛扣留及檢車中心。地段 2 現時空置¹。地段 3 有部分土地位於啓福道天橋下，現為路政署的維修廠。地段 4 為運輸署的驗車中心。地段 5 與 6 (即新九龍內地段第 6313 號和第 6512 號) 已於 2015 出售作商業及辦公室用途，並於 2019 年完成發展。

就初步發展大綱圖所收集的意見

4. 於公眾諮詢期間收集到的主要意見和建議總結如下：

- 確保用地設計、建築物高度、私人發展公眾休憩空間、行人通道等方面的建議得以妥善地落實推行；

¹ 前環境保護署廢物回收中心已於 2021 年 1 月完成清拆。

- 應檢視土地用途的比例，增添空間予非政府團體；
- 改善現時九龍灣行動區一帶的交通及行人網絡，優化公共運輸系統，並提供足夠泊車位和貨車上落貨車位，以免對附近交通造成影響；
- 加強九龍灣行動區與啟德發展區和海濱等周邊地區的連接；及
- 建議因應擬議有機資源回收中心²可能衍生的環境問題作合適處理。

主要修訂

5. 相對於初步發展大綱圖，建議發展大綱圖的主要修訂如下：

發展規模

6. 在地盡其用的原則下，並平衡基礎設施的限制(尤其是當區的交通容量)，建議發展大綱圖的發展密度參照了觀塘和九龍灣商貿區用地的地積比率 12 倍，總樓面建築面積將由初步發展大綱圖的 499 300 平方米增加至 533 580 平方米(增加約 34 280 平方米)。

公共運輸交匯處

7. 初步發展大綱圖建議提供約 4 000 平方米的綠色交通樞紐，為九龍灣行動區提供公共交通服務。為進一步推廣環保運輸，綠色交通樞紐面積將增加至 5 000 平方米，以提供電動巴士／電動小巴充電設施。綠色交通樞紐內將採用圍邊鋸齒形的候車處設計，亦建議設置空調乘客候車處、實時資訊顯示屏、車長休息室及洗手間等設施。

建議發展大綱圖 (圖 2)

8. 建議發展大綱圖內各地段的建議土地用途包括：

- 1) 地段1：待環保署就有機資源回收中心完成進一步的可行性研究，可劃作「其他指定用途」註明「有機資源回收中心」地帶。

² 前稱「綜合廢物處理設施」。

2) 地段2：「商業」地帶，包括辦公室、零售餐飲等用途，地積比率12倍，總樓面面積約為204 600平方米。訂定建築物高度限制為主水平基準上35米、120米(西面部份)、150米(東面部份)，並建議設15米闊的非建築用地，以串連北面的宏茂街作綠色走廊。沿地塊西北面將劃定5米闊的建築物後移地帶。用地內將提供一個不少於5 000平方米的綠色交通樞紐。

3) 地段3：「休憩用地」，並在用地內提供最多400平方米的室內空間作藝術、文化及創意產業用途。

4) 地段4：「商業」地帶，包括辦公室、酒店、零售餐飲等用途，地積比率12倍，總樓面面積約為201 000平方米。訂定建築物高度限制為主水平基準上120米(東面部份)及135米(西面部份)。沿地塊北面將劃定10米闊的建築物後移地帶。

5) 地段5及6：已完成發展，「其他指定用途」註明「商貿」地帶將維持不變。

9. 建議發展大綱圖以營造九龍灣行動區為商業／辦公室樞紐為本，提供辦公室、酒店、零售用地及其他輔助設施。此外，亦在規劃上預留彈性，可在商業發展內按市場需求作藝術、文化及創意產業，或科技初創企業用途。在零售／餐飲／娛樂的部分內，企業亦可提供城市農耕及食物工作坊。地段2、3及4內皆須提供私人發展公眾休憩空間，以塑造舒適的行人環境及連貫的公眾休憩空間，更可為市民提供動靜皆宜的休憩用地，滿足當區公眾需求。

10. 考慮到基礎設施的限制以及觀塘和九龍灣商貿區用地的地積比率，本研究釐訂了九龍灣行動區各地段的建議發展參數、土地用途分佈、設計佈局，包括採納了層遞式高度限制、劃定建築物後移地帶及訂立了通風廊等(詳見表1及圖2)。按建議發展大綱圖及建議發展參數而擬備的建築物體積示意圖見圖3。研究進行了各方面的技術評估，確保建議發展的可行性。在採取適當的緩解措施後，建議的發展密度和土地用途不會在交通、景觀、空氣流通、環境等方面對當區帶來不可接受的影響。

表 1：建議發展參數

地段	地盤淨面積 ⁺ (平方米) (約)	總樓面面積及分佈 (平方米) (約)	地積比率 (約)	擬議建築物 高度限制 (米) (主水 平基準上)
1	9 500	視乎可行性研究和詳細設計	-	待定
2	17 000	204 600 辦公室: 144 470平方米 零售/餐飲/娛樂: 55 130平方米 綠色交通樞紐: 5 000平方米	12	35、120 & 150
3	8 400	400	-	9
4	16 750	201 000 辦公室: 130 510平方米 酒店: 14 880平方米 零售/餐飲/娛樂: 55 610平方米	12	120 & 135
5	3 800	45 540 (現有) 辦公室: 42 000平方米 零售/餐飲/娛樂: 3 540平方米	12	120
6	6 800	82 040 (現有) 辦公室 74 100平方米 零售/餐飲/娛樂 7 940平方米	12	100
總數 (不包 括地段 1 及 3)	44,350	533 180	12	-

補充說明:

+ 地盤確實面積取決於測量結果。地盤淨面積不包括私人發展公眾休憩空間，美化市容地帶及行人專用區。

交通及運輸安排

11. 地段 2 及 4 的商業發展將根據《香港規劃標準與準則》提供附屬泊車和上落客貨設施，提供超過 1 500 個附屬私家車車位、189 個附屬上落客貨車位、17 個的士或私家車停車處、1 個單層旅遊巴停車處及約 124 個電單車車位。部分附屬上落客貨車位建議於晚間利用作公眾泊車用途，以善用資源。

12. 為應對九龍灣行動區發展產生的交通流量，交通影響評估建議了一系列的道路改善工程，擬議進行道路工程的路口位置見圖 4。有關道路改善工程建議在海濱道／順業街(路口 4)、宏照道／常怡道(路口 6)、常悅道／宏照道(路口 9)、臨興街／宏照道(路口 10)及啓祥道／宏照道(路口 11)等路口進行改善工程，包括擴闊路面，修改燈號等，以增加路口容車量。另外，亦建議在海濱道／祥業街路口進行改善工程以配合研究建議的祥業街(海濱道至常怡道一段)行人專用區。

改善行人環境及休憩用地網絡

13. 為改善九龍灣行動區的易行度與連貫性，研究建議在行動區內提供多層行人網絡，以多條行人通道連接交通樞紐和各個活動節點，包括附近港鐵站、由兒童醫院及新急症醫院組成的啟德醫院群、啟德發展區和海濱長廊等。詳細的行人網絡見圖 5及圖 6。另外，為了在行動區內塑造一個連貫的行人網絡，建議祥業街劃為24小時行人專用區。如遇緊急情況，祥業街仍可用作緊急車輛通道。

14. 九龍灣行動區內的多層休憩用地將為行動區內提供休憩空間、活動場所、市容綠化及視覺緩衝，並連接九龍灣一帶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面積達21 400平方米，建議佈局可參閱圖 3及圖 6。

智慧城市與綠色社區

15. 為配合九龍東智慧城市和綠色社區發展，建議在地段2及4的賣地條款納入相關要求，包括達致香港綠色建築環境評估 (BEAM Plus) 金級別或以上評級、不低於30%綠化率、提供智能水錶、電動車充電設施、自動垃圾收集系統，以及發放停車場空置泊車位的實時資訊。地段1的有機資源回收中心如得以落實，亦可提供一個原區處理有機廢物的設施。

未來路向及實施安排

16. 本研究的最終建議將交予規劃署跟進，以進行相關分區計劃大綱圖的修訂工作。同時，土木工程拓展署及路政署將就擬議道路改善工程準備前期工作。

17. 位於地段4的運輸署驗車中心待完全遷往青衣的新驗車中心後開始清拆。位於地段3的路政署維修廠將於賣地前遷出。地段1現為警務處的九龍灣車輛扣留及檢車中心，相關部門現正商討該中心的搬遷計劃。

18. 地段2及4將以賣地的方式出售。發展商須負責興建用地內的公共設施，包括綠色交通樞紐及私人發展公眾休憩空間。發展商亦須負責建造、管理及保養與商業用地相關的公眾休憩空間³及毗連的祥業街行人專用區，以及連接各地段的行人天橋。

意見徵詢

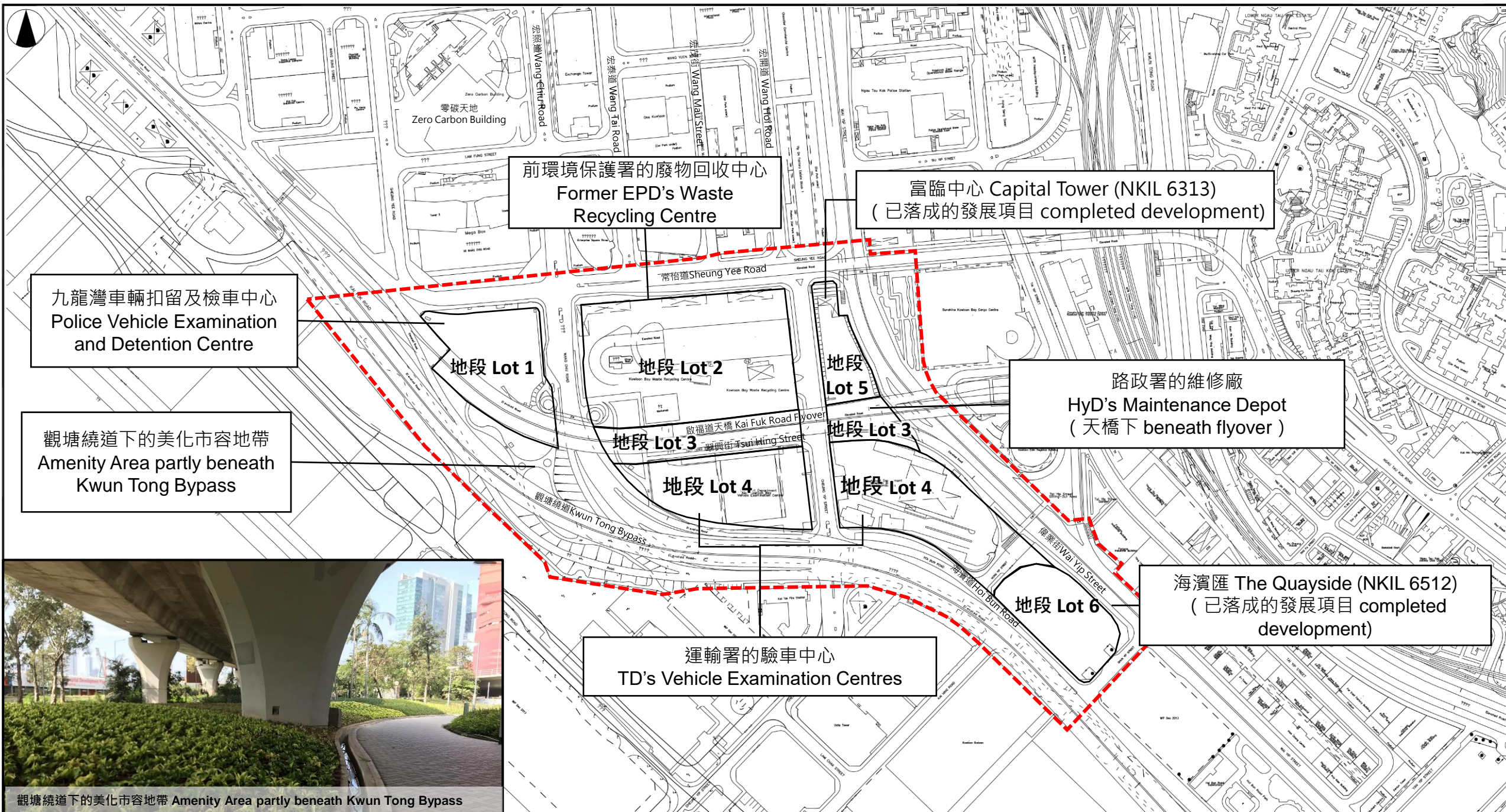
19. 請議員備悉九龍灣行動區的建議發展大綱圖，並提供意見。

附件

- 圖 1 研究範圍
- 圖 2 建議發展大綱圖
- 圖 3 建築物體積示意圖
- 圖 4 路口改善工程位置圖
- 圖 5 城市設計總綱圖
- 圖 6 休憩用地及行人網絡

發展局
起動九龍東辦事處
2021年9月

³ 地段 3 的公眾休憩空間建議由地段 4 的發展商負責建造、管理及保養。



Legend
 研究範圍 Study Area



觀塘繞道下的美化市容地帶 Amenity Area partly beneath Kwun Tong Bypass



地段 Lot 1 – 九龍灣車輛扣留及檢車中心 Police Vehicle Examination and Detention Centre



地段 Lot 2 – 前環境保護署的廢物回收中心 Former EPD's Waste Recycling Centre



地段 Lot 3 – 天橋下路政署的維修廠 HyD's Maintenance Depot beneath flyover



地段 Lot 4 – 運輸署的驗車中心 TD's Vehicle Examination Centre



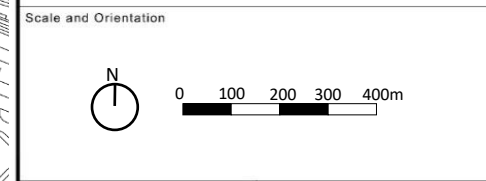
地段 Lot 4 – 運輸署的驗車中心 TD's Vehicle Examination Centre



地段 Lot 5 – 富臨中心 Capital Tower



地段 Lot 6 – 海濱匯 The Quayside



Drawn	Date
LL	14 April 2020
Checked	Approved
LL	WL

研究範圍
Study Area

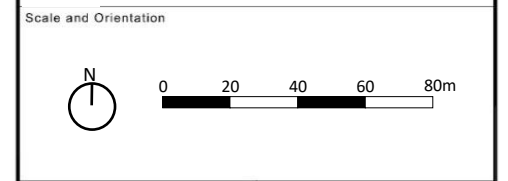
合約編號 CE 4/2014 (TP) 九龍灣行動區發展
 規劃及工程可行性研究
 Agreement No. CE 4/2014 (TP) Planning
 and Engineering Study for the
 Development at Kowloon Bay Action Area
 of Kowloon East - Feasibility Study



圖 Plan 1



- Legend**
- 研究範圍 Study Area
 - 其他指定用途 Other Specified Uses
 - 商業用途 Commercial
 - 鄰舍休憩用地 Local Open Space (LO)
 - 地區休憩用地 Regional Open Space (DO)
 - 美化市容地帶 Amenity Area
 - 高架行人道 Elevated Walkway
 - 行人專用街道 Pedestrianized Street
 - 非建築用地 Non-Building Area
 - 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)
 - 建議地盤平整水平 (在主水平基準上若干米) Proposed Site Formation Level (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



Drawn JL	Date 15 June 2020
Checked LL	Approved WL

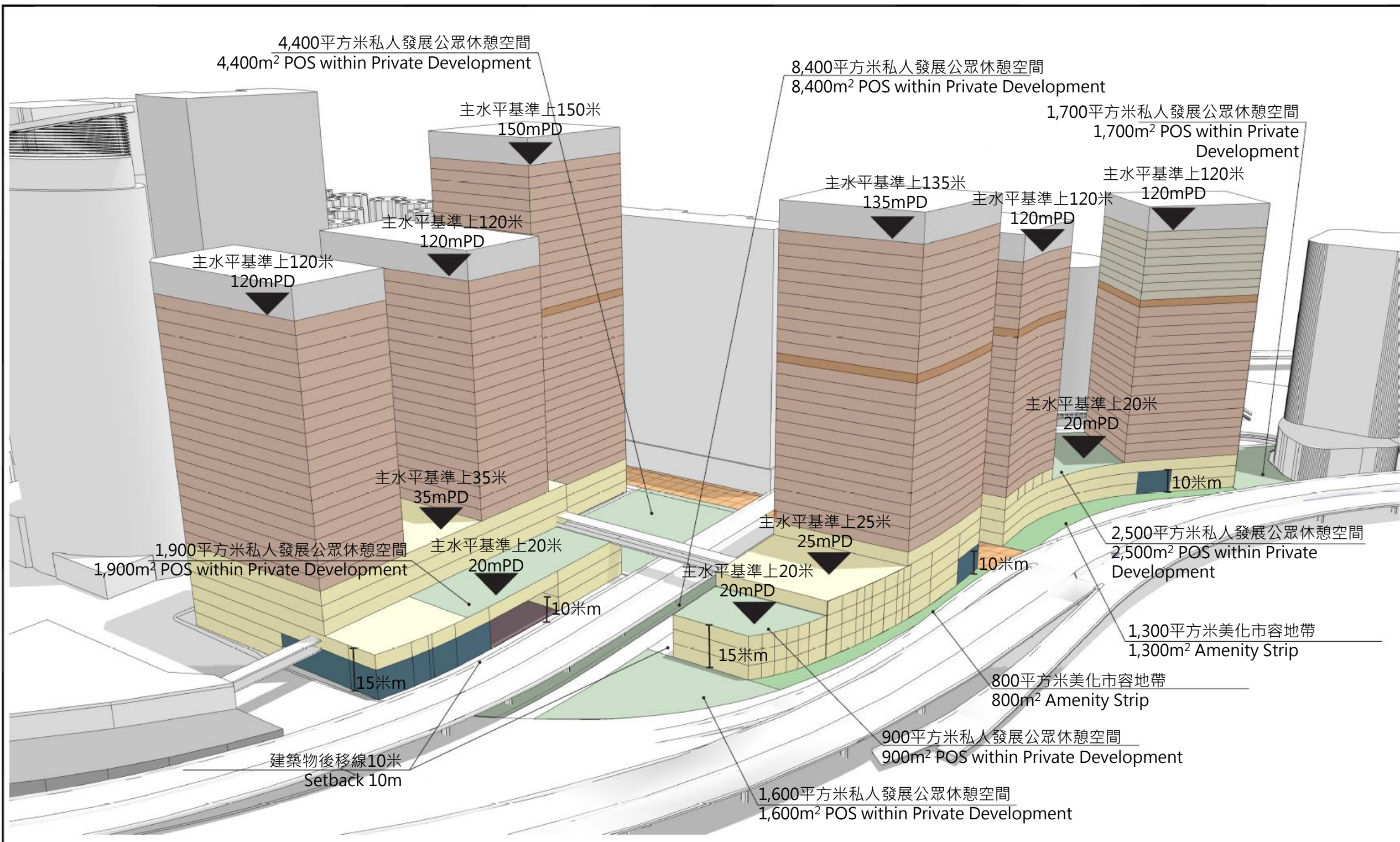
建議發展大綱圖
Recommended Outline Development Plan

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



地段 Lot 2:

- 144,470 平方米m² 辦公室 Office
- 55,130 平方米m² 零售/餐飲/娛樂 Retail/ F&B/ Entertainment
- 5,000 平方米m² 交通設施 Transport facilities
- 平方米m² 連接地下停車場 Access to basement parking

約 204,600 平方米m² (About) 地積比率 PR 12

地段 Lot 4:

- 130,510 平方米m² 辦公室 Office
- 55,610 平方米m² 零售/餐飲/娛樂 Retail/ F&B/ Entertainment
- 14,880 平方米m² 酒店 Hotel
- 平方米m² 連接地下停車場 Access to basement parking

約 201,000 平方米m² (About) 地積比率 PR 12

地段 Lot 3: 約 400 平方米m² (About) 藝術、文化及創意 Arts, Cultural and Creative

**其他 (不計算的總樓面面積):
Others (non-GFA accountable):**

- 行人專用街道 Pedestrianized Street
- 私人發展公眾休憩空間 POS within Private Development
- 美化市容地帶 Amenity Strip
- 避火層 Refuge Floor
- 天台機電設施層/轉換層 Rooftop M&E Structures/Transfer Plate

Legend

Scale and Orientation

Drawn JL	Date 24 April 2020
Checked LL	Approved WL

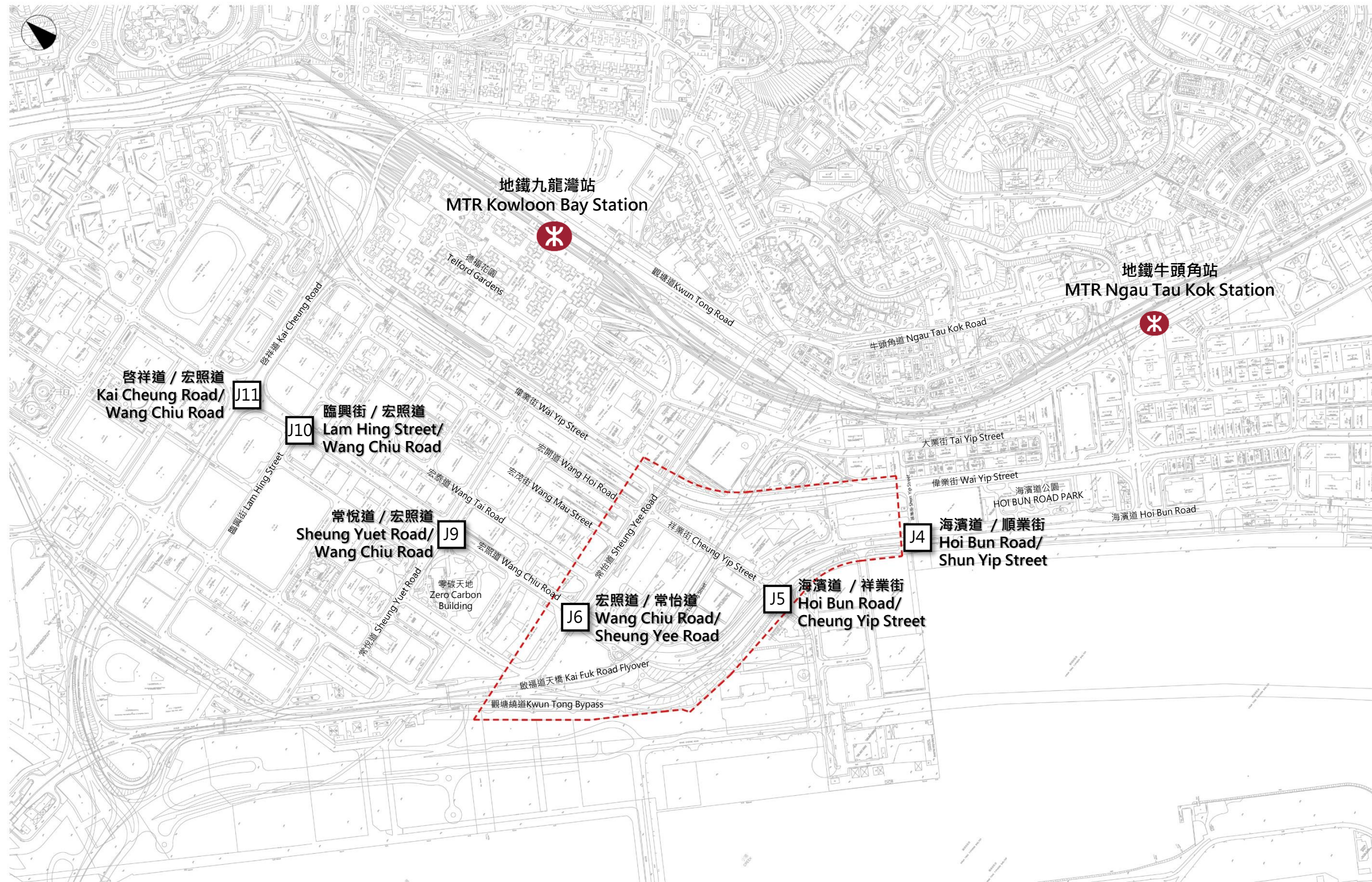
建築物體積示意圖
Indicative Massing

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
- 研究範圍 Study Area
 - 路口改善工程 Junction Improvement Works

Scale and Orientation

Drawn	Date
JL	14 June 2020
Checked	Approved
LL	WL

路口改善工程位置圖
Location Plan for Junction Improvement Works

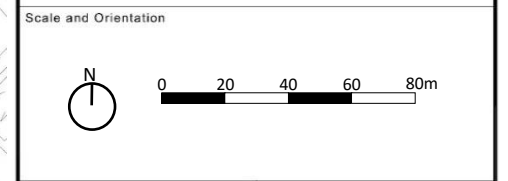
合約編號CE 4/2014 (TP)九龍灣行動區發展
規劃及工程可行性研究

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

ARUP



- Legend**
- - - 研究範圍 Study Area
 - 連接綠色走廊 Connection to Green Spine
 - 公眾休憩空間 Public Open Space
 - 私人發展公眾休憩空間(地面) At Grade POSPD
 - 私人發展公眾休憩空間(高架) Elevated POSPD
 - 美化市容地帶 Amenity Area
 - ↔ 地面行人路線 Pedestrian Routing (At Grade)
 - ↔ 高架行人路線 Pedestrian Routing (Elevated Walkway)
 - 150 最高建築物高度 (在主水平基準上若干米) Maximum Building Height (mPD)
 - ↔ 通風走廊/風道 Air Ventilation Corridor/Air Path
 - - - 觀景廊 Visual Corridor
 - ↕ 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
 - ☀ 休憩空間樞紐 Open Space Nodes
 - ▲ 行人門廊 Pedestrian Gateways



Drawn JL	Date 24 April 2020
Checked LL	Approved WL

城市設計總綱圖
Master Urban Design Plan

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





- 現有行人天橋(公共) Existing Footbridge (Public)
- - - 建議行人天橋(公共) Proposed Footbridge (Public)
- - - 建議行人天橋(私人) Proposed Footbridge (Private)
- 現有內部行人道 Existing Internal Passageway
- - - 建議內部行人道 Proposed Internal Passageway
- 現有地面行人路線 Existing At-grade Pedestrian Routing
- - - 建議地面行人路線 Proposed At-grade Pedestrian Routing
- - - 建議行人隧道 Proposed Pedestrian Subway
- 行人專用街道 Pedestrianized Street
- 休憩用地(地面) Public Open Space (At Grade)
- 休憩用地(高架) Public Open Space (Elevated)
- ⊗ 港鐵站 MTR Station
- 垂直連接 Vertical Connection
- 九龍灣行動區與港鐵站之間的最短路線 Shortest route between KBAA and MTR stations
- 研究範圍 Study Area
- ⊕ 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

Scale and Orientation

Drawn	Date
JL	24 April 2020
Checked	Approved
LL	WL

休憩用地及行人網絡
Open Space and Pedestrian Network

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



圖 Plan 6