

「人文啟德」民間規劃方案

行政摘要

倡議團體：本土研究社、和聲關注組、公共專業聯盟

主要原則

- 在不影響環境質素的前提下，增加房屋供應
- 原有的發展主題和地區功能保持不變
- 令體育城和都會公園保持完整
- 增加能夠與都會公園融為一體的室內空間，主要作社區藝術用途。

對原有方案的主要變動

- 把體育城副場館至主場場南面，但體育城的總面積不會有太大變動
- 體育城的西北面的土地用作公屋發展，為大約 32,000 人提供公屋單位
- 把位於跑道區中用作酒店發展的商業區東移，以取代原有預計能提供約 1300 個單位的低密度豪宅區
- 都會公園向南伸延以取代原有的商業區；伸延的公園部分稍為提升，在下層提供約 150,000 平方呎的社區/藝術用途的空間，輔以零售/餐飲服務

另類方案的優點

- 不會對現有住宅地增加地積比率和發展密度，因而能令整區保持高質素的居住環境
- 保持原有的梯級式建築物高度設計，以避免影響區內空氣流通
- 有潛力在室內體育館加入零售/餐飲服務元素，為體育城的使用增加靈活
- 更能善用連繫啟德新發展區的兩個新港鐵站(土瓜灣站及啟德站)
- 增加公屋單位供應，令公私營房屋比率達致 60:40 左右
- 建議方案下的整體人口密度，將與政府原先制訂的規劃方向一致，以滿足居民對房屋及公共空間質素提升的要求
- 為土瓜灣/馬頭圍一帶舊區重建時提供更多公營中轉單位，有利加快重建步伐及滿足居民原區安置的訴求
- 都會公園向南伸延能與郵輪碼頭連繫起來，令旅客更能享受不同類型的岸上休憩設施
- 南延都會公園部分提升，以提供額外 150,000 平方呎的零售/餐飲及社區/藝術室內空間，增加都會公園的多元化，亦同時沒有影響公共空間的質素和景觀

方案內容

擬議啟德另類方案（見表一）

主要變動一：將體育城副場館移至主場館的南面

- 以釋放出體育城西北面的土地作公共房屋發展
- 將副場館移至主場館南面，能保持體育城整體輪廓，同時亦不會對視覺效果帶來嚴重影響
- 體育城能保持完整

主要變動二：於體育城西北面釋放出來的地盤發展公營房屋(包括公屋及居屋)，而地盤東面部分則用作興建室內體育館

- 提供更多公屋單位以解決房屋問題，以及為未來因馬頭圍區及九龍城區舊區重建而受影響的居民解決房屋需要
- 此新公屋地盤的東面保留用作興建室內體育館，以保持體育城的完整性
- 公屋、學校及室內體育館三者鄰近，能增加三者互動機會，更能滿足區內居民所需
- 新公共地盤的樓宇佈局及建築物高度需要審慎設計，以保持原有方案下所期望的視覺效果及空氣流通質
- 經初步計算後，估計此方案能額外為 32,000 居民提供公屋單位

主要變動三：以商業區(酒店)取代原有低密度住宅區

- 取消此區的低密度住宅區只減少約 1300 個豪宅單位，這些低密度住宅區無助解決全港房屋需求問題
- 取而代之是用作酒店發展的商業區，此商業區能與郵輪碼頭連繫，吸引國際遊客

主要變動四：把原來的商業區改為都會公園延伸部分並升高，成戶外綠化公共空間，而底下作一層高的室內商業／社區用途空間

- 令都會公園面積沒有淨減少
- 原來劃作「商業」地帶及「道路」大約 7 公頃的土地改作為都會公園南延部分，並稍為提升，以容許下層的空間作商業及社區用途。建議地積比率定為 0.2，以提供約 14,000 平方米的室內空間作以上用途。該範圍可改劃為「其他指定用途」註明「升高綠化空間及底層用作商業／社區用途」，以為跑道區南面增加多元化及提升活力。

擬議發展計劃：新增公屋/居屋發展 (主要變動二) (見附件的概念平面圖)

- 擬議規劃地帶：「住宅(甲類)」地帶
- 地盤內預留兩個學校地盤以服務當區居民
- 在有啟德隧道及未來沙中線鐵路在地底穿過的地面上，只用作休憩空間或球場用途，並不會興建建築物
- 最高建築物高度保持在主水平基準以上 85 米，與北面的「住宅(乙類)」地帶的高度限制相同

表一：新公屋地盤的發展參數比較

規劃地帶	住宅(甲類)
可發展地盤面積	8 公頃
擬議地積比率	約 5.4
擬議住用樓面面積	430,650 平方米
擬議總單位數目	11,600
估計人口	32,480
樓宇數目	18
最高樓層數目	30 層(包括地下)
最高建築物高度 (主水平基準以上)	85 米

就前後方案的整體土地用途及居住人口數字比較將於以下表二及表三中列舉出。

表二：前後方案下各土地用途面積的比較

土地用途	在原有方案下的面積	在擬議另類方案下的面積	轉變
「住宅(甲類)」	10.43 公頃	18.43 公頃	+8.0 公頃
「住宅(乙類)」	17.7 公頃	17.7 公頃	不變
「住宅(丙類)」	6.56 公頃	0 公頃	-6.56 公頃
「綜合發展區」	9.62 公頃	9.62 公頃	不變
「其他指定用途」註明「體育場館」	20.93 公頃	20.15 公頃	-0.78 公頃
「商業」	14 公頃	14.21 公頃	+0.21 公頃
「政府、機構或社區設施」	37.85 公頃	38.75 公頃	+0.90 公頃
「休憩用地」(包括都會公園)*	99.38 公頃	99.54 公頃	+0.16 公頃
道路或其他用途	106.53 公頃	104.60 公頃	-1.93 公頃
總共	323 公頃	323 公頃	不變

*擬議的「其他指定用途」註明「升高綠化空間及底層用作商業/社區用途」作為都會公園伸延部分(約 7 公頃)歸納為「休憩用地」用途

表三：前後方案下的整體人口比較

	原有方案	擬議另類方案
公共房屋/居屋		
一甲區	13,293	13,293
一乙區	20,707	20,707
新公屋區		32,480
總共	34,000 (38%)	66,480 (56%)
私營房屋	55,800 (62%)	52,440 (44%)
總共	89,800 (100%)	118,920 (100%)

附件甲：原方案中關於住宅區的基本資料

- 住宅地帶佔地 36 公頃，僅佔啟德發展區總面積 11%
- 「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」地帶共佔 34 公頃，另外還有部份「綜合發展區」及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶用作住宅發展
- 兩個公營房屋地盤合共佔地只有 9 公頃，佔整個啟德發展區內的住宅區 25%，但足以容納啟德發展區內 40%的人口

表甲一：土地用途資料

各類規劃用途	面積	佔啟德發展區中的比率(%)	最高地積比率 (住用/非住用)
「住宅(甲類)」	10.43 公頃	3.23%	
「住宅(甲類)」 1	1.21 公頃	0.37%	住用: 7.5; 非住用: 1.0;
「住宅(甲類)」 2 [^]	3.50 公頃	1.08%	住用: 6.3; 非住用: 0.3;
「住宅(甲類)」 3 [^]	5.72 公頃	1.78%	住用: 5.51; 非住用: 0.1
「住宅(乙類)」	17.7 公頃	5.48%	整體: 3.5 to 5.0
「住宅(丙類)」	6.56 公頃	2.03%	住用: 3.0
「綜合發展區」	9.62 公頃	2.98%	
「綜合發展區(5)」(用作住宅用途)	1.38 公頃	0.43%	整體: 5.0
「其他指定用途」註明 「混合用途」			
「混合用途」 (2)	1.63 公頃	0.50%	住用: 5.0; 非住用: 2.0;
「混合用途」 (3)	1.69 公頃	0.52%	住用: 4.75; 非住用: 2.25;
「其他指定用途」註明 「體育場館」	20.93 公頃	6.48%	
除以上兩類外的其餘「其他指定用途」地帶	33.47 公頃		
「商業」	14 公頃	4.33%	整體: 4.0 to 6.0
「政府、機構或社區設施」	37.85 公頃	11.72%	
「休憩」	99.38 公頃	30.77%	
道路或其他用途	69.74 公頃		
總共	323 公頃	100%	

[^] 分別是現時啟德發展區內的公屋地盤

表甲二：在原有方案下「住宅（丙類）」地帶的發展參數

發展地盤面積	6.56 公頃
擬議地積比率	3.0
擬議住用樓面面積	196,800 平方米
平均單位面積 ¹	150 平方米
估計單位數目	約 1,312
平均每單位居住人口 ²	2.56
估計人口	約 3,360

表甲三：原有方案下兩個公屋地盤（一甲區和一乙區）的發展參數比較

	一甲區	一乙區
面積	3.50 公頃	5.72 公頃
地積比率	住用: 6.3; 非住用: 3;	住用: 5.51; 非住用: 0.1;
發展參數	6 幢 35-40 層高、平均一層有 20-24 個單位的樓宇	8 幢 41 層高及 1 幢 36 層高樓宇; 平均一層有 20-24 個單位
總單位數目	約 5200 個	約 8100 個
估計人口	34,000	
最高建築物高度 (主水平基準以上)	120 米	120 米

¹ 根據《香港規劃標準與準則》第二章 表 8:最初單位面積的假設，香港島及九龍區中的住宅發展密度第 3 區(地積比率 3.0)，每單位總樓面面積 210 平方米。

http://www.pland.gov.hk/pland_en/tech_doc/hkpsg/full/ch2/ch2_tbl_8.htm

但參考過其他「住宅(丙類)」地帶(地積比率同是 3.0)的新發展項目，平均單位面積較小，故此假設平均單位面積為 150 平方米，以避免低估該「住宅(丙類)」地帶可容納之人口。

² 「住宅(丙類)」地帶內的平均每單位居住人口是參考其餘兩個公屋地盤的相關數字而定。由於公營房屋的平均每單位居住人口一般比私營住宅的為高，參考公營房屋的數字以避免低估「住宅(丙類)」地帶可容納之人口。



(資料來源：見註釋三³)

³ 運輸及房屋局(2012), 立法會房屋事務委員會 2012年2月6日會議討論文件 啟德第一甲區及第一乙區公共房屋發展 (立法會文件 CB(1) 948/11-12(03))
<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/papers/hg0206cb1-948-3-c.pdf>

附件乙：政府計劃的體育城之細節

根據民政局最新提交之計劃內容⁴：

- 一個設有 50,000 個座位及可開合上蓋的體育館，以便全天候舉辦各類大型國際體育賽事及文娛活動；
- 一個設有5,000個固定座位的公眾運動場，可供市民緩步跑、進行田徑訓練和賽事，以及舉辦足球和欖球比賽；
- 一個室內體育館，場內除設有4,000個固定座位的主場外，另備可容納4000名觀眾的副場，可進行籃球、排球、羽毛球，乒乓球和武術等運動
- 老幼咸宜的公園設施，例如兒童遊樂場、太極區和健身站；
- 面積不少於 10,000 平方米的辦公空間；以及
- 面積不少於 31,500 平方米的商用空間，可容納多種零售及餐飲店舖。



(資料來源：見註釋四)

⁴ 民政事務局(2012), 立法會民政事務委員會 2012 年 11 月 9 日會議討論文件 啟德體育圖區的發展 (立法會文件. CB(2)156/12-13(05))

<http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/ha/papers/ha1109cb2-156-5-c.pdf>