

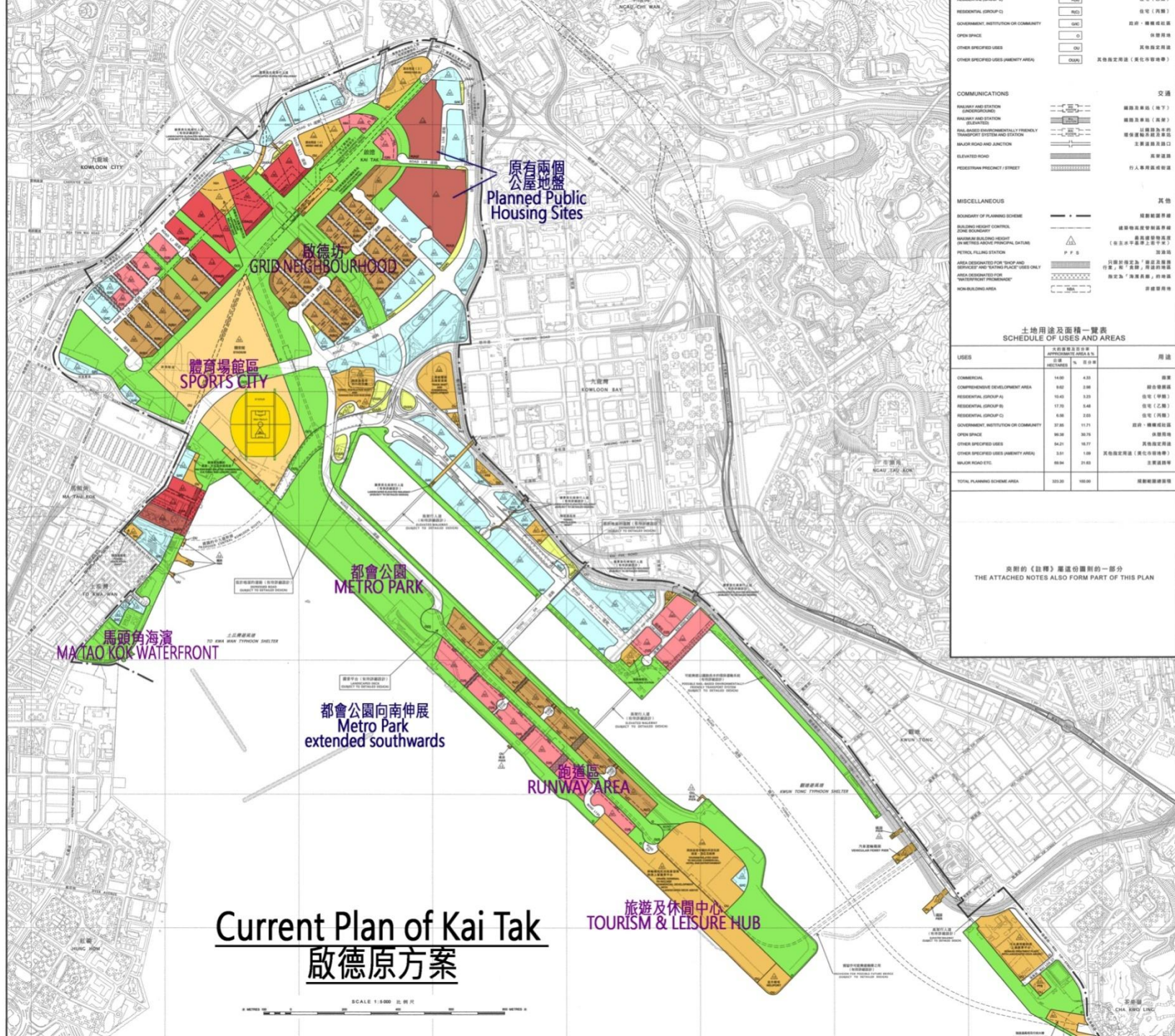
「人文啟德」 民間規劃方案

本土研究社
和聲關注組
公共專業聯盟

2012年11月18日

流程簡介

1. 現時啟德規劃
2. 民間規劃方案主要原則
3. 四個主要變動
4. 總結



啟德原方案

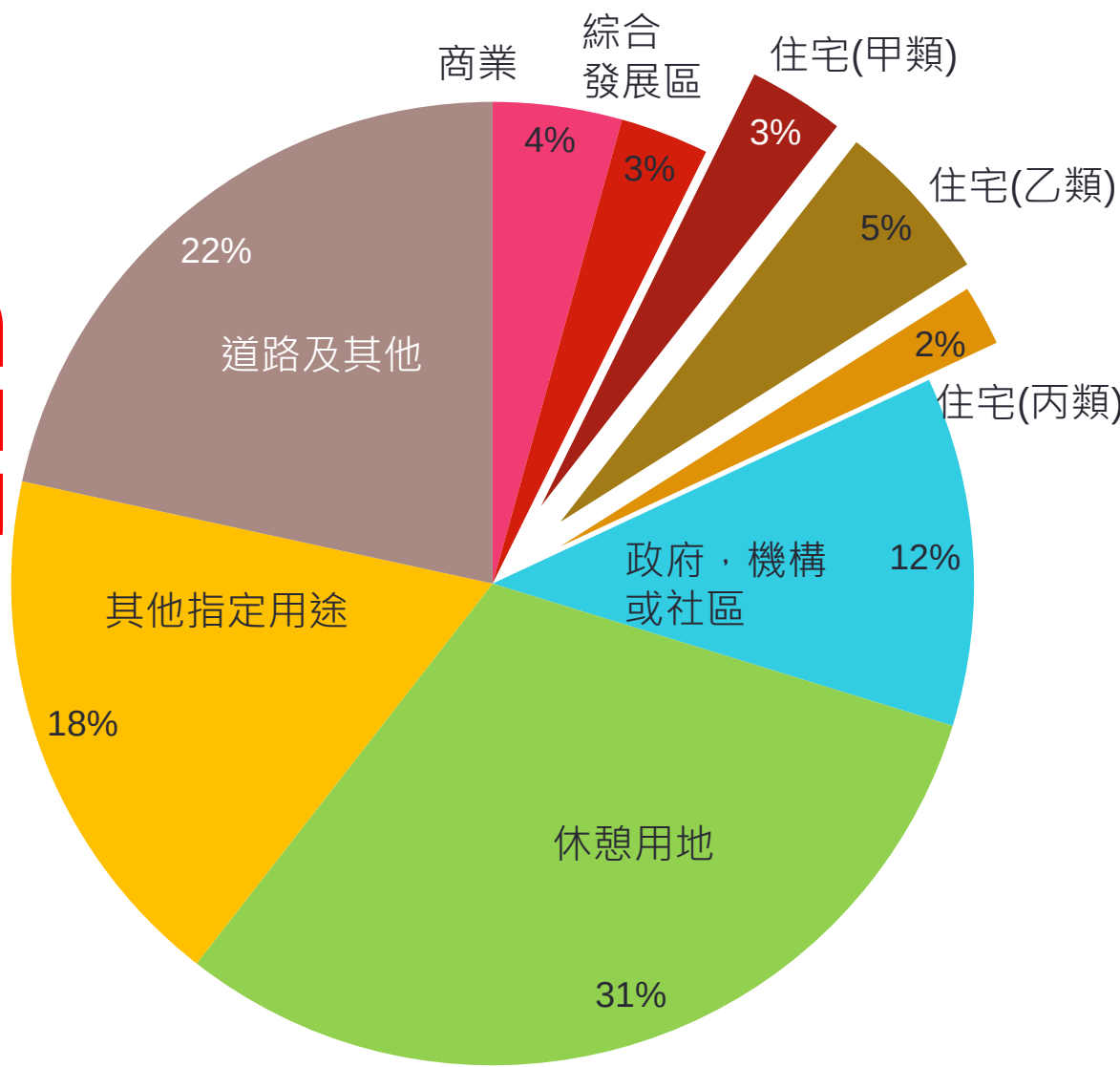
Current Plan of Kai Tak
啟德原方案

啟德發展區內的住宅用地

只佔約36公頃(11%)

啟德發展區總面積: 323公頃

商業	14公頃
綜合發展區	9.62公頃
住宅(甲類)	10.43公頃
住宅(乙類)	17.7公頃
住宅(丙類)	6.56公頃
政府, 機構或社區	37.85公頃
休憩用地	99.38公頃
其他指定用途	57.72公頃
道路及其他	69.74公頃



現時啟德中公私營房屋比例

	公營房屋	私營房屋	總計
預計居住人口	34,000 (38%)	55,800 (62%)	89,800 (100%)
預計單位數目	13,300個	估計約2萬個	
所佔土地	9.25公頃 (25%)	約27公頃 (75%)	約36.25公頃 (100%)

現時啟德中的公營房屋

	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

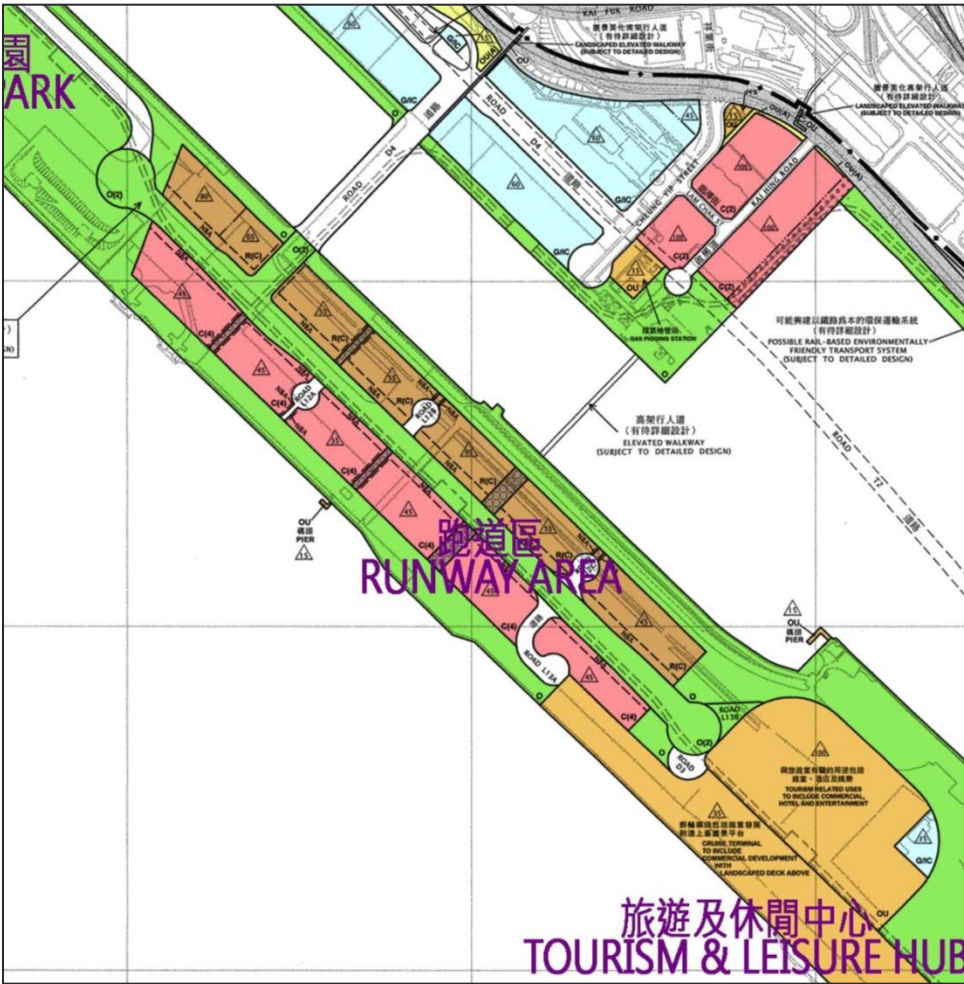


* The Development schedule was reported from newspapers only.

<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/papers/hg0206cb1-948-3-c.pdf>

現時啟德規中的低密度住宅用地

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	150平方米
估計單位數目	約 1,312
平均每單位居住人口	2.56
估計人口	約3,360



現時民政事務局所建議的體育城設施:

一個設有**50,000**個座位的體育館

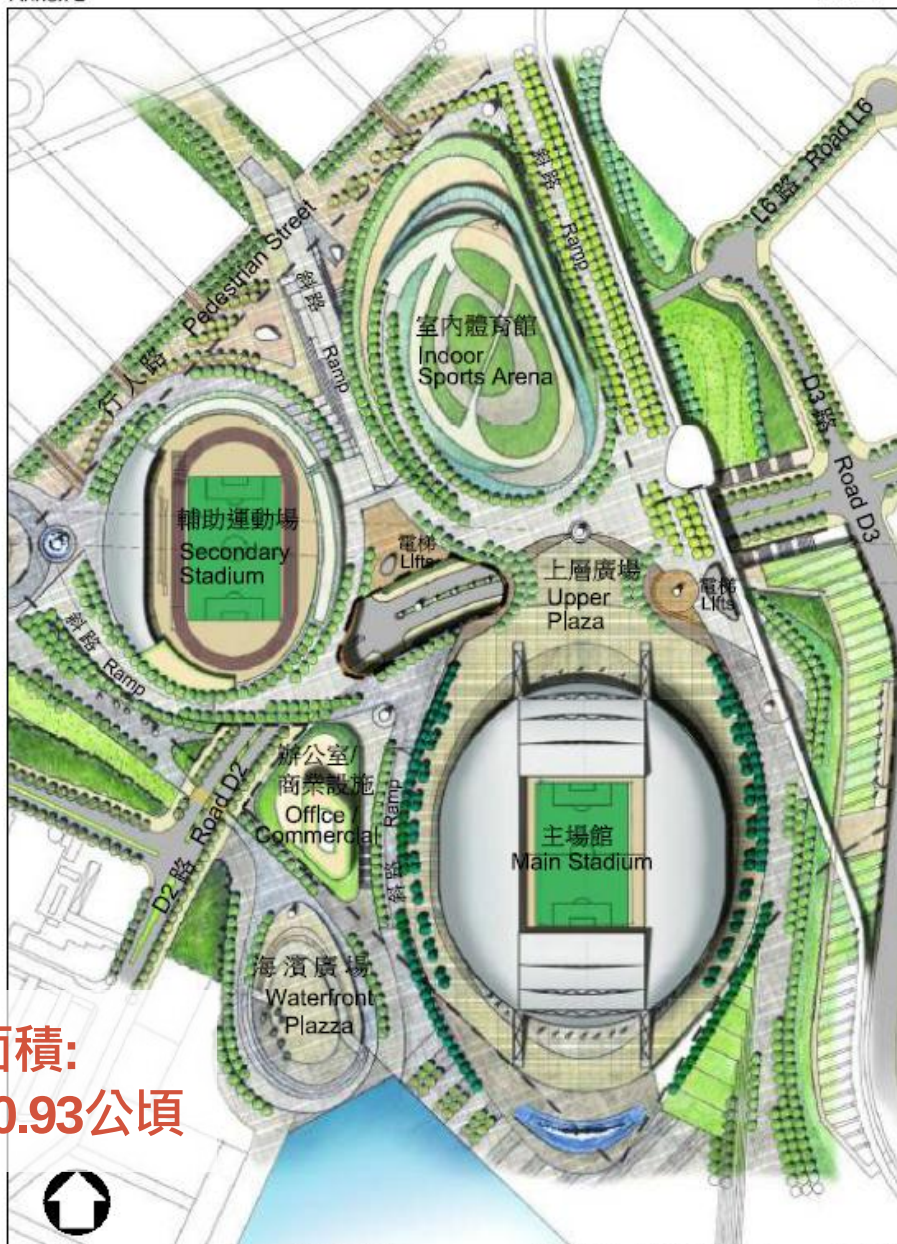
一個設有**5,000**個固定座位的公眾運動場

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

公園設施

面積不少於**10,000**平方米的辦公空間

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。



總面積:
約**20.93**公頃

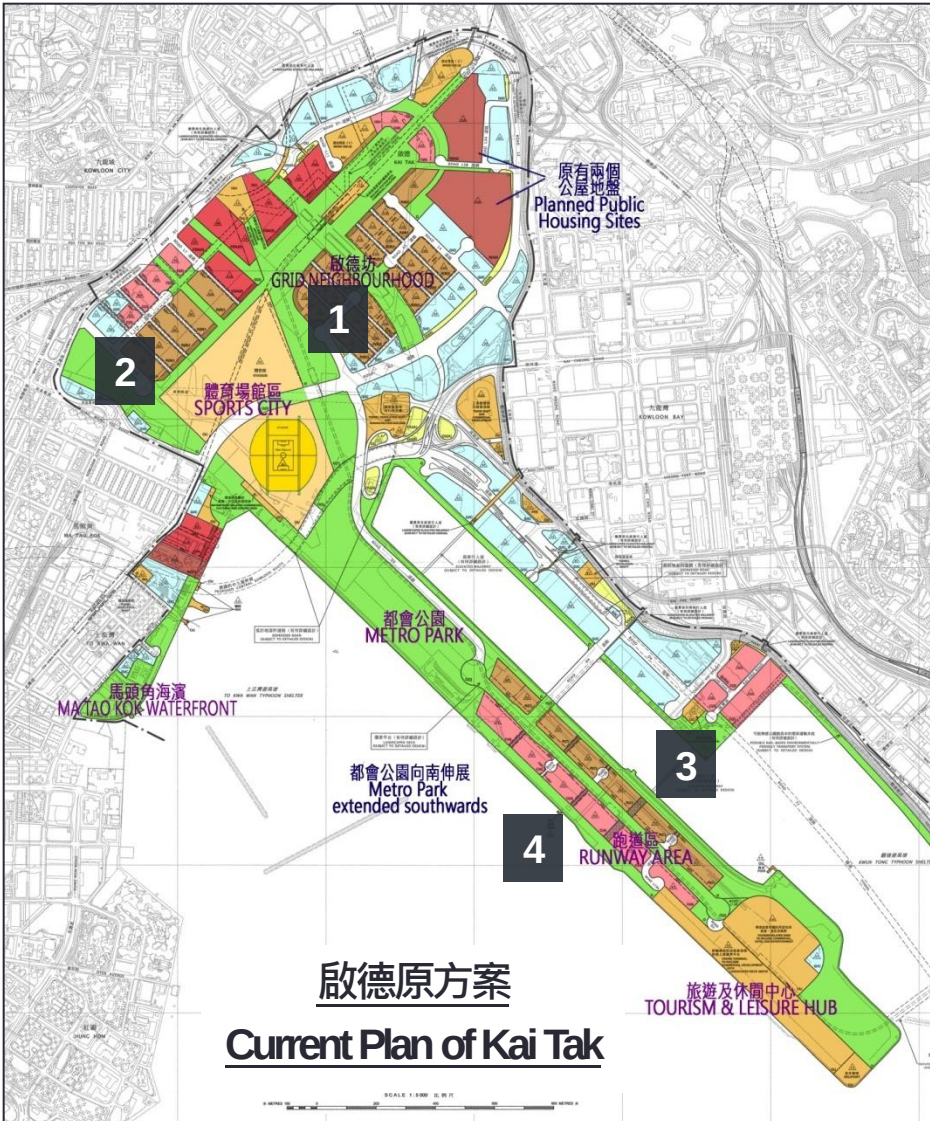
標題 title 九龍城啟德區多用途運動場總發展計劃圖 MASTER PLAN MULTI-PURPOSE STADIUM COMPLEX AT KAI TAK, KOWLOON CITY	繪圖 drawn by C.S. WONG 審核 approved L.F. WONG 辦事處 office 工程策劃管理處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH	日期 date 01.11.2012 日期 date 01.11.2012	圖則編號 drawing no. PMB/6672/XA102b	比例 scale N.T.S.
---	---	--	---	----------------------------

「人文啟德」民間規劃方案

主要原則

1. 在不影響環境質素的前提下，增加房屋供應
2. 原有的發展主題和地區功能保持不變
3. 令體育城和都會公園保持完整
4. 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



主要變動一：將體育城副場館移至主場館的南面

優點:

- 以釋放出體育城西北面的土地作公營房屋發展
- 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

限制:

- 副場館與居民社區距離遠了，有可能減低居民前往使用的意欲
- 在副場館舉辦運動比賽後的疏導人潮措施要再細心研究



沙中線車廠
SCL DEPOT

啟德
KAI TAK
(KTA)

土瓜灣
TO KWA WAN
(TKW)

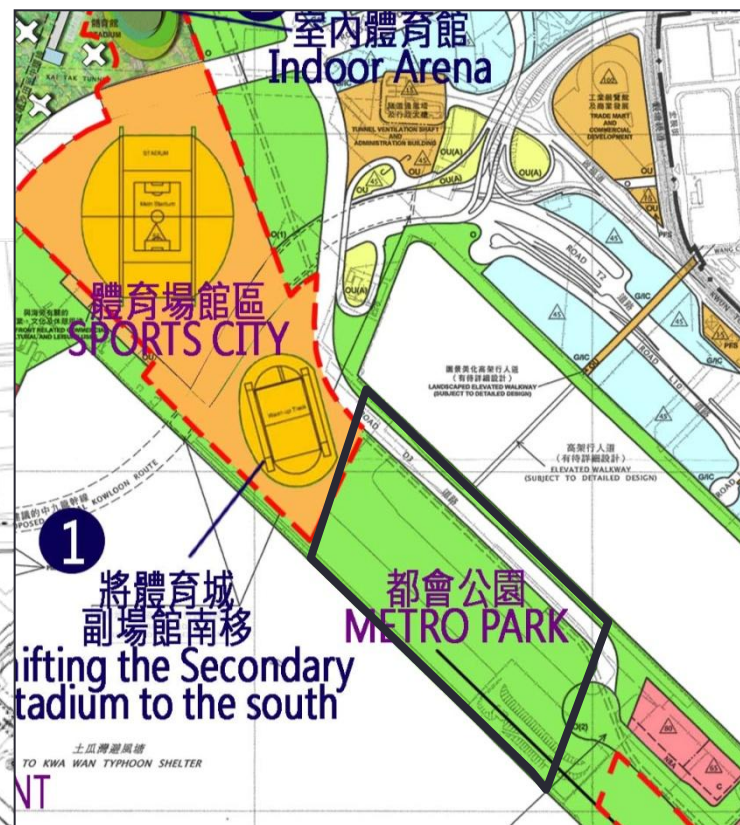
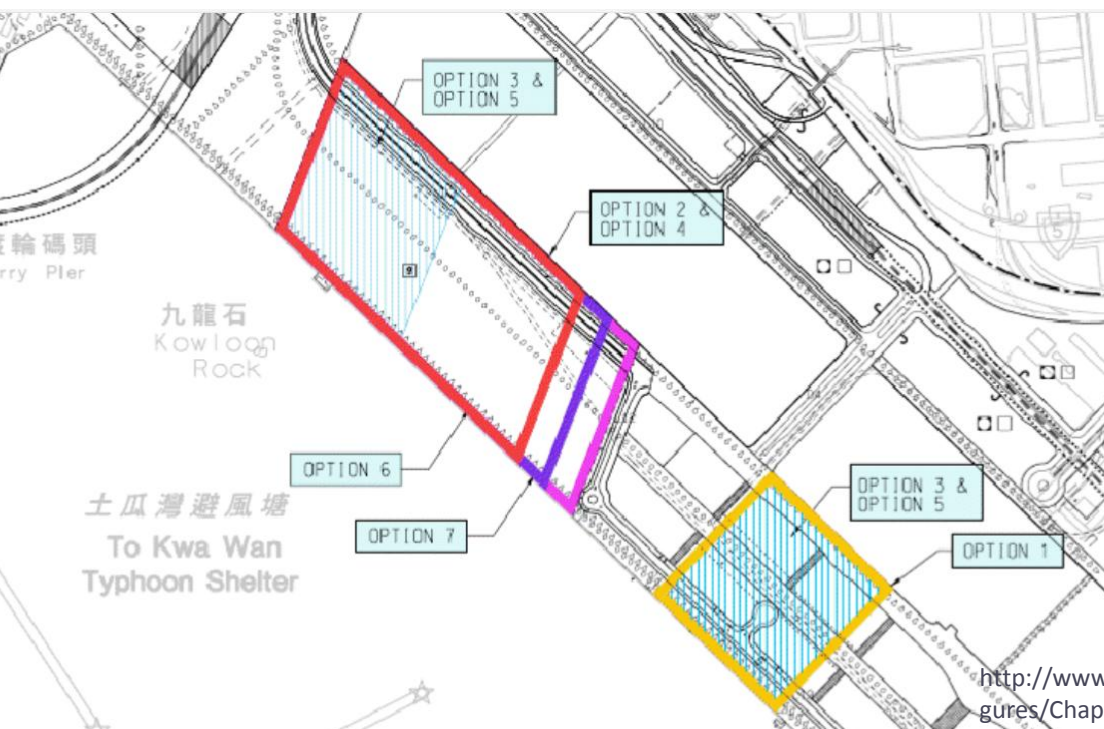
東九龍線
EAST KOWLOON LINE (EKL)

馬頭圍
MA TAU WAI

主要變動一：將體育城副場館移至主場館的南面

限制：

- 副場館將有可能僅僅觸及600米缺口的位置



主要變動二：於釋放出來的地盤發展公營房屋 (包括公屋及居屋) + 室內體育館

重點

- 提供更多公營房屋單位以解決房屋問題
- 保留空間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
- 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



新增公屋/居屋發展

85mPD

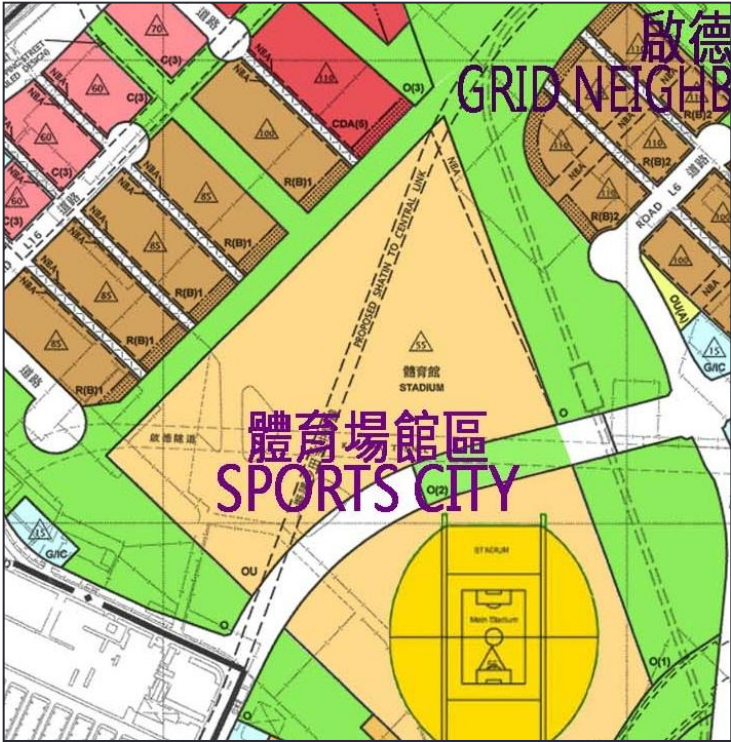
劃為「住宅(甲類)」地帶

預留兩個學校地盤以服務當區居民

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

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



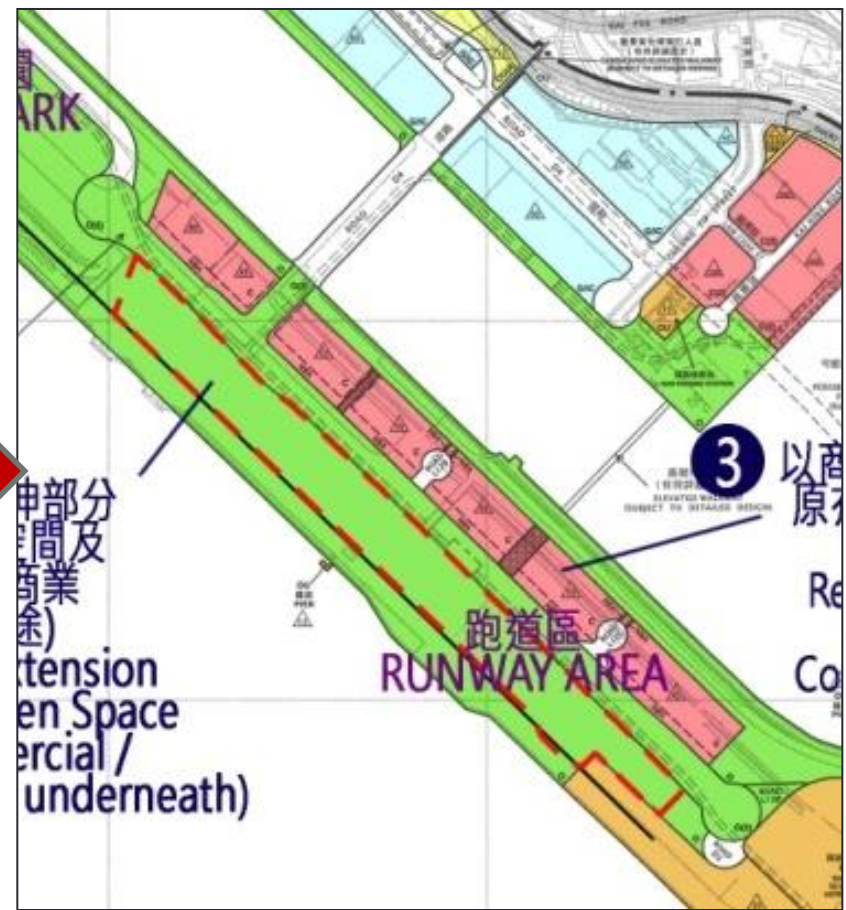


主要變動二：於釋放出來的地盤發展公營房屋 (包括公屋及居屋) + 室內體育館

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



主要變動三：以商業區(酒店)取代原有低密度住宅區



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 / 社區藝術用途空間

令都會公園面積沒有淨減少

把約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藝術用途。

建議地積比率定為0.2，以提供約150,000平方呎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。



前後方案下各土地用途面積的比較

土地用途	原有方案	擬議方案	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

前後方案下的整體人口比較

	原有方案	擬議方案
公共房屋/居屋		
一甲區	13,293	13,293
一乙區	20,707	20,707
新公營房屋		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%)

「人文啟德」民間規劃方案 帶來的優點

1. 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
2. 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

新建房屋**85mPD**



「人文啟德」民間規劃方案 帶來的優點

3. 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



「人文啟德」民間規劃方案帶來的優點

4. 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)



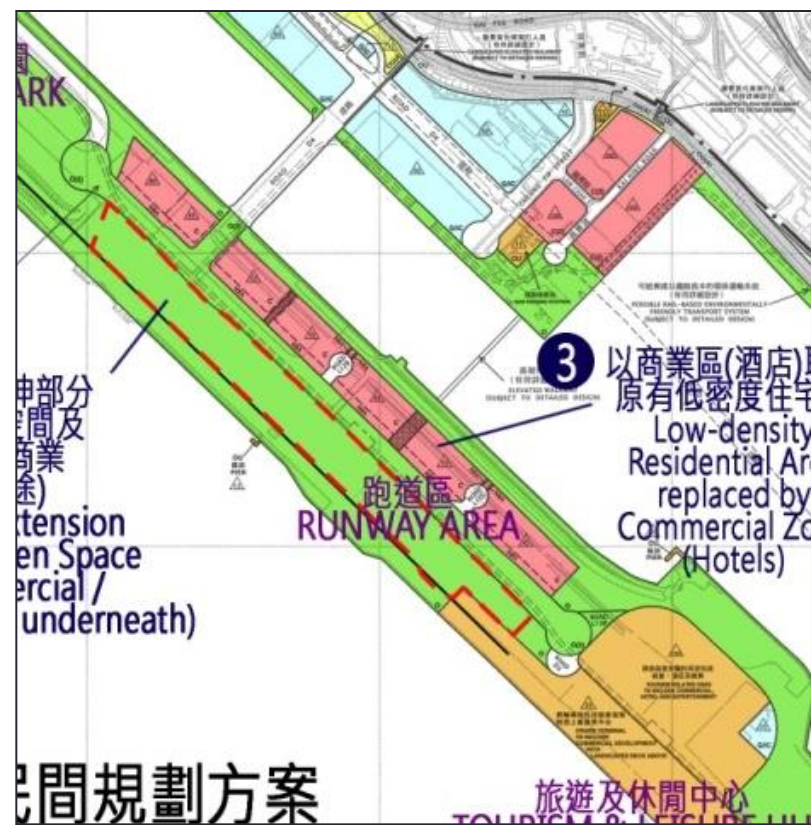
「人文啟德」民間規劃方案 帶來的優點

5. 增加公屋單位供應，令公私營房屋比率達致60:40左右
6. 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
7. 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

「人文啟德」民間規劃方案 帶來的優點

8.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

9.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

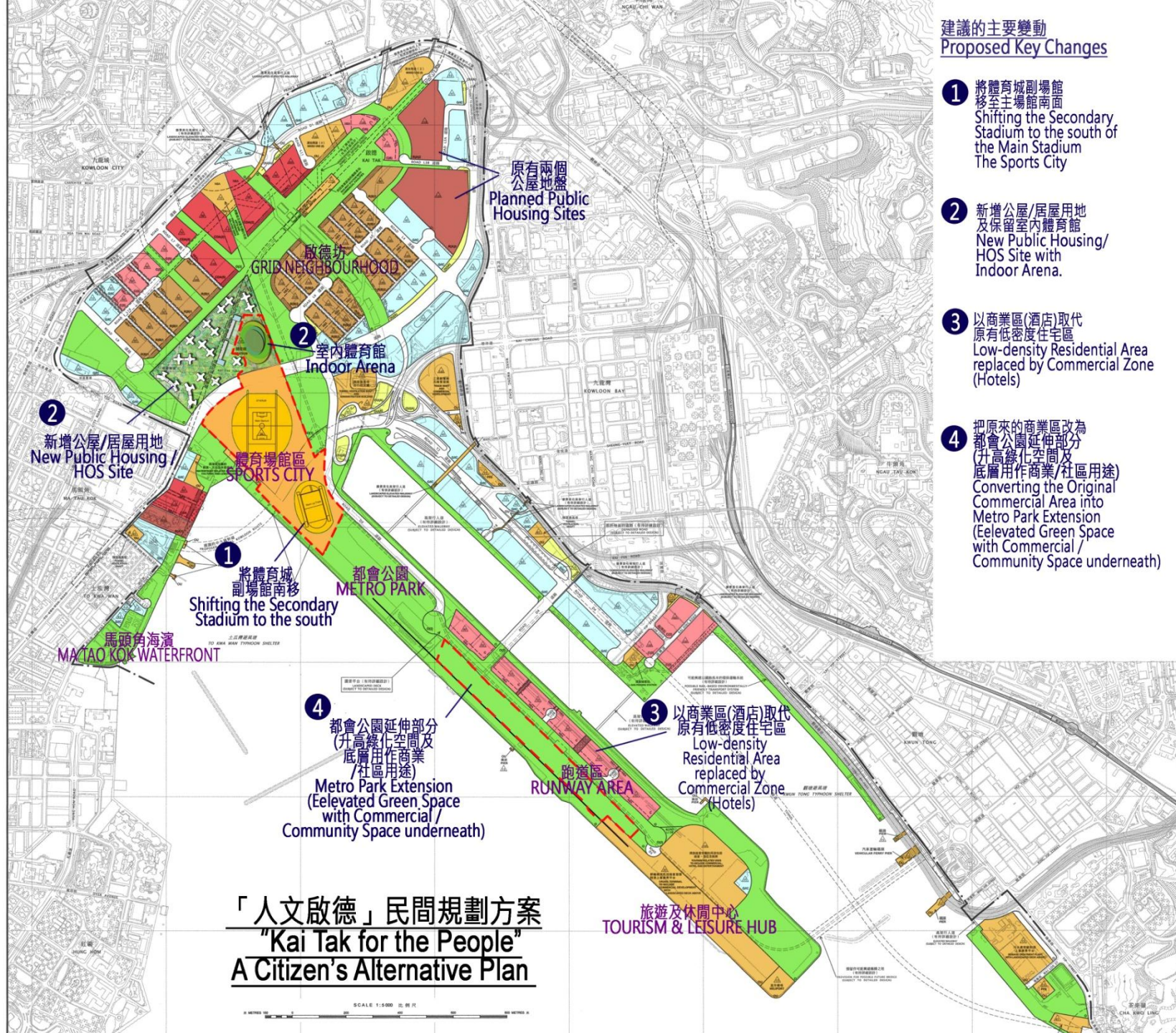


民間規劃方案

「人文啟德」民間規劃方案

建議的主要變動 Proposed Key Changes

- 1 將體育城副場館移至主場館南面
Shifting the Secondary Stadium to the south of the Main Stadium
The Sports City
- 2 新增公屋/居屋用地及保留室內體育館
New Public Housing/HOS Site with Indoor Arena.
- 3 以商業區(酒店)取代原有低密度住宅區
Low-density Residential Area replaced by Commercial Zone (Hotels)
- 4 把原來的商業區改為都會公園延伸部分(升高綠化空間及底層用作商業/社區用途)
Converting the Original Commercial Area into Metro Park Extension (Elevated Green Space with Commercial / Community Space underneath)



「人文啟德」民間規劃方案
"Kai Tak for the People"
A Citizen's Alternative Plan

SCALE 1:5000 比例尺

完