

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11077 號

供城市規劃委員會於 2026 年 10 月 30 日考慮

《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/9》

考慮申述編號 TPB/R/S/K22/9-R1

《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/9》
考慮申述編號 TPB/R/S/K22/9-R1

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/K22/9-)
<u>就該圖則作出的修訂項目(圖 H-1a 及 H-1b)</u> <u>項目 A</u> 把位於協調道的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(10)」地帶，並訂明建築物高度限制和指定非建築用地、顯示為「地下購物街」的地方，以及只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途的地區。 <u>項目 B1</u> 把橫跨承昌道及位於承恩里的兩幅土地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶。 <u>項目 B2</u> 把橫跨承昌道及位於承恩里的另外三幅土地由「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。 <u>項目 C1</u> 把毗鄰觀塘繞道的一塊狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶。 <u>項目 C2</u> 把橫跨觀塘繞道的另外一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。 <u>就該圖則的《註釋》作出的擬議修訂項目</u> (a) 對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但	總數：1 <u>反對就《註釋》作出的修訂項目(a)；以及</u> <u>就項目 A、B1、B2、C1 及 C2 和就《註釋》作出的修訂項目(f)及(g)提供意見</u> R1：個別人士

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/K22/9-)
在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。 (f) 在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「食肆(只限在指定為「其他指定用途(碼頭)(1)」的土地範圍內)」和「商店及服務行業(只限在指定為「其他指定用途(碼頭)(1)」的土地範圍內)」，並相應分別修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第二欄用途內的「食肆(只限酒樓餐廳)」和「商店及服務行業(只限銀行、快餐店、零售商店、服務行業、陳列室(汽車陳列室除外))」為「食肆(未另有列明者)」和「商店及服務行業(未另有列明者)」。 (g) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的「備註」(1)，以註明土地範圍指定為「其他指定用途(碼頭)(1)」除外、修訂發展限制條款，以及將「食肆」納入附屬用途。	

註：申述人的姓名已上載於城市規劃委員會(下稱「城規會」)網頁 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K22_9/S_K22_9_index_of_representations_eng_chi.pdf。申述書的軟複本已藉電子方式送交城規會委員。有關申述亦已上載至城規會網頁 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K22_9.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2026 年 7 月 17 日，《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/9》(下稱「該圖則」)(附件 I)連同《註釋》及《說明

書》^[1]根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。對該圖則及其《註釋》所作的各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在圖 H-1 a 及 H-1 b 上顯示。

1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份有效申述。2026 年 10 月 2 日，城規會同意考慮該份申述。

1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮該份申述。申述人的姓名已上載於城規會網頁^[2]。城規會已根據條例第 6B(3) 條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

對該圖則作出的修訂

項目 A—把位於協調道 2 號(新九龍內地段第 6556 號)的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(10)」地帶(圖 H-2 a 至 H-2 c)

2.1 為落實城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2025 年 5 月 23 日就「2023／2025 年度對都會區法定圖則上指定為『綜合發展區』的用地的檢討」(下稱「2025 年度『綜合發展區檢討』」)所作的決定，**項目 A** 用地(面積約 1.78 公頃，現時建有一個於 2023 年落成的商業發展項目(名為 AIRSIDE)，並設有公共交通總站)已由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(10)」地帶，並訂明以下與「綜合發展區(1)」地帶一樣的發展限制：(a)地積比率限為 10.0 倍；(b)東面的建築物高度限為主水平基準上 200 米，而西面的建築物高度則限為主水平基準上 40 米；(c)最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%；(d)沿啟德河劃設闊 5 米的非建築用地；(e)在指定用作「商店及服務行業」和「食肆」用途的土地範圍內訂明建築物高度限制；(f)在顯示為「地下購物街」的地方訂明准許的用途；以及(g)政府所規定的公共

^[1] 《註釋》及《說明書》載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K22_9.html。

^[2] 申述人的姓名已上載於城規會網頁https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K22_9/S_K22_9_index_of_representations_eng_chi.pdf。

交通設施須納入最高地積比率及最大上蓋面積的計算之內。

項目 B1 及 B2—把橫跨承昌道及位於承恩里的數幅土地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶，以及由「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(圖 H-3 a 至 H-3 c)

2.2 一條於 2024 年落成的現有行人天橋，由啟福道起，橫跨一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地(即九龍灣污水截流站)及承昌道，伸延至啟德醫院(地盤 B)，並於承恩里設有落腳點。由於在詳細設計時作出了調整，土地用途的界線與行人天橋的實際走線已不相符。為理順土地用途的界線並與已建成的行人天橋走線保持一致，兩幅土地已由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶(即項目 B1)，而另外三幅土地已由「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(即項目 B2)。

項目 C1 及 C2—把毗鄰及橫跨觀塘繞道的兩塊狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶，以及由「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(圖 H-4 a 至 H-4 c)

2.3 一條於 2025 年落成的現有行人天橋，由啟德醫院(地盤 A)伸延，橫跨觀塘繞道的地面支路路段，並在觀塘繞道下方的美化市容地帶設有落腳點，連接九龍灣一帶。由於在詳細設計時作出了調整，規劃的行人天橋的土地用途界線與行人天橋的實際走線已不相符。為理順土地用途的界線並與已建成的行人天橋走線保持一致，一塊狹長土地已由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶(即項目 C1)，而另外一塊狹長土地已由「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(即項目 C2)。

對該圖則作出的修訂但不視為修訂項目

2.4 該圖則上一幅劃為「綜合發展區」地帶的用地，已由《市區重建局(下稱「市建局」)明倫街／馬頭角道發展計劃核准圖編號 S/K22/URA1/2》及《市建局土瓜灣道／馬頭角道發展

計劃核准圖編號 S/K22/URA2/2》所取代。該圖則的相關註明亦已更新，以反映已完成的道路工程和行人設施。這些修訂並不視作該圖則的修訂項目。

就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.5 已就該圖則的《註釋》作出的修訂如下：

《註釋》的說明頁

- (a) 已對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在該圖則涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。

「商業」地帶

- (b) 「商業」地帶《註釋》的規劃意向，已根據已更新的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)作出修訂；以及
- (c) 因應項目 A，「商業」地帶的「備註」已予修訂，以納入「商業(10)」支區的發展限制。

「綜合發展區」地帶

- (d) 「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(1)」地帶《註釋》的規劃意向及「備註」已予刪除，而「綜合發展區(2)」地帶《註釋》的規劃意向亦已相應作出修訂。

「住宅(甲類)」地帶

- (e) 「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」有關略為放寬限制的條款已予修訂。

「其他指定用途」註明「碼頭」地帶

- (f) 為「其他指定用途」註明「碼頭(1)」地帶提供更大彈性，促進更廣泛的政府、藝術及文化／機構用途，已把「食肆(只限在指定為「其他指定用途(碼頭)(1)」的土地範圍內)」和「商店及服務行業(只限在指定為「其他指定用途(碼頭)(1)」的土地範圍內)」納入「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第一欄用途內；第二欄用途內的「食肆(只限酒樓餐廳)」和「商店及服務行業(只限銀行、快餐店、零售商店、服務行業、陳列室(汽車陳列室除外))」亦已相應修訂為「食肆(未另有列明者)」和「商店及服務行業(未另有列明者)」；以及
- (g) 「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的「備註」(1)已予修訂，以註明土地範圍指定為「其他指定用途(碼頭)(1)」除外、修訂發展限制條款，以及將「食肆」納入附屬用途。

技術修訂

- (h) 「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」、「其他指定用途」註明「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」、「其他指定用途」註明「直升機場」、「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」和「其他指定用途」註明「工業展覽館及商業發展」地帶《註釋》的「備註」已納入編輯修訂；以及
- (i) 為配合已更新的《註釋總表》，把「綜合發展區」及「政府、機構或社區」地帶的《註釋》的「研究所、設計及發展中心」修訂為「研究、設計及發展中心」。

2.6 該圖則的《說明書》已因應上述修訂作出適當修改，同時更新各土地用途地帶的一般資料，以反映啟德規劃區的最新狀況和規劃情況，並加入某些技術修訂。

該圖則

2.7 2026 年 6 月 26 日，小組委員會同意對《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/8》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 4/26 號及上述小組委員會的會議記錄載於城規會網頁^[3]。《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/9》於 2026 年 7 月 17 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

在該圖則於 2026 年 7 月 17 日在憲報刊登後，九龍城區議會議員、黃大仙區議會議員、觀塘區議會議員及海濱事務委員會轄下啟德海濱發展專責小組成員於同日獲通知，公眾人士可在展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到上述各方提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地區

項目 A 用地(圖 H-2a 至 H-2c)

4.1 項目 A 用地位於啟德城中心的核心部分，其北面毗鄰協調道，東北面毗鄰沐元街，東南面毗鄰啟德車站廣場及港鐵屯馬線啟德站，而啟德河則在其西南面。

4.2 周邊地區夾雜住宅、商業、政府、機構或社區和休憩用地用途。緊接該用地東北面為商住混合發展項目(即天璽·天)；在其北面和東北面協調道的另一邊是啟德社區會堂、工業貿易大樓和稅務中心；緊接其南面和東南面是名為啟德車站廣場的公眾休憩用地和啟德站；在用地以西啟德河的另一邊是世運道簡約公屋。

^[3] 相關的小組委員會文件及會議記錄分別載於城規會網頁：

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/790_mpc_agenda.html 及
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Minutes/m790mpc_c.pdf

項目 B1 和 B2 用地(圖 H-3a 至 H-3c)

4.3 項目 B1 用地是橫跨承昌道及位於承恩里的兩幅政府土地，為一條現有行人天橋的一部分。項目 B2 用地是另外三幅政府土地，現時是承昌道的一部分，以及沿承恩里行人路的一部分。在承恩里的東南面是啟德醫院(地盤 B)，該醫院最近已於 2026 年 10 月 5 日開始第一階段運作，而在其西北面則是一個臨時工程地盤。

項目 C1 和 C2 用地(圖 H-4a 至 H-4c)

4.4 項目 C1 用地是一條由啟德醫院(地盤 A)延伸的現有行人天橋。由於啟德醫院(地盤 A)仍在施工，預計於 2028 年竣工，因此上述已建成的行人天橋尚未開放使用。項目 C2 用地則是觀塘繞道地面支路路段的一部分。

規劃意向

4.5 上述申述用地所涉土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 A 所涉的「商業」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，以及區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店；以及
- (b) 項目 B1、B2、C1 及 C2 所涉的「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶的規劃意向，是闢設園景美化高架行人道，以締造改善的行人環境，連接啟德及其腹地。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份由一名個別人士提交的有效申述(R1)。

- 5.1.2 **R1** 反對就《註釋》作出的修訂項目(a)，並就項目**A、B1、B2、C1及C2**和就《註釋》作出的修訂項目(f)及(g)提出意見。申述所提出的主要理由／意見，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，概述於下文第5.2段及第5.3段。

5.2 表示反對的申述

5.2.1 就《註釋》作出的修訂項目(a)

主要理由
(1) 反對容許提供小型無人機起降設施，原因涉及對過度商業化、噪音污染、危險及私隱問題的關注，並認為容許提供該等設施，是在未有充分審查和諮詢的情況下倉促作出決定，因為中國內地已對小型無人機實施更嚴格的規管。
回應
關於(1)：
(a) 為配合小型無人機的應用及發展，並同時保障航空及公眾安全，《小型無人機令》(第448G章)以風險為本的方式，規管不論是休閒或商業用途的小型無人機操作。為確保航空安全不受損害，凡提交民航處以落實「小型無人機起降設施」發展的申請，均須按照既定程序進行小型無人機操作安全評估。
(b) 除《小型無人機令》外，小型無人機操作亦須遵守香港其他法例所訂明的所有其他非航空相關法律或規管要求，並在必要時遵從任何其他政府決策局／部門、規管機構、土地擁有人或其他持份者所訂明的相關規定及／或指引。

5.3 提出意見

5.3.1 項目 A

主要意見
(1) 對相關小組委員會文件第 4/26 號^[3]內有關「改劃用地將有助對該用地內的用途作出修訂，而無須提交經修訂的總綱發展藍圖」的陳述表達關注，以及關注至今仍未披露的修訂計劃和修訂性質。
回應
關於(1)： (a) 項目 A 用地之前在《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/8》上劃為「綜合發展區(1)」地帶，其規劃意向是作商業發展，並在啟德河旁的休憩用地興建拾級而下的低層構築物。在「綜合發展區(1)」地帶下，該用地內的發展須提交總綱發展藍圖予城規會核准。此舉是使當局能因應環境、交通、基礎設施及其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施規劃管制。該用地涉及一宗於 2018 年 6 月 15 日獲批准的規劃申請編號 A/K22/20(根據「綜合發展區(1)」的規定)連一份總綱發展藍圖。目前，項目 A 用地內於 2023 年落成的商業發展項目是根據該份獲批准的總綱發展藍圖而建成的。 (b) 把項目 A 用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(10)」地帶旨在落實小組委員會於 2025 年 5 月 23 日就 2025 年度「綜合發展區檢討」所作的決定。根據既定做法，在發展項目落成後，城規會會待時機適宜時把「綜合發展區」用地改劃為合適的用途地帶。該用地的所有發展限制均已落實，而契約亦已反映了這些限制。項目 A 用地的發展須符合該圖則所訂的限制和契約要求。

5.3.2 項目 B1、B2、C1 及 C2

主要意見
(1) 該些項目屬內務管理工作。
回應
(a) 已備悉一般意見。

5.3.3 就《註釋》作出的修訂項目(f)及(g)

主要意見
(1) 對於何時會在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭(1)」地帶的碼頭內提供商業設施／服務表達關注，以及關注公眾對於該些地帶內提供的商業服務／設施的負擔能力。
回應
關於(1)： (a) 對「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的擬議修訂，旨在為該圖則的碼頭內闢設附屬用途提供彈性。現時，觀塘渡輪碼頭(劃為「其他指定用途」註明「碼頭(1)」地帶)及九龍城碼頭(劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶)由持牌渡輪營運商管理，並受運輸署根據《渡輪服務條例》(第 104 章)規管。這些碼頭的營運商可透過向政府或相關機構提交申請，把碼頭處所分租作商業及零售用途，以確保擬議用途符合相關法規。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見(如有的話)已適當地收錄在上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (c) 渠務署總工程師／九龍及新界南；

- (d) 水務署總工程師／建設；
- (e) 路政署總工程師／九龍；
- (f) 警務處處長；
- (g) 運輸署署長；
- (h) 土木工程拓展署署長；
- (i) 民航處處長；
- (j) 地政總署九龍東地政專員；
- (k) 機電工程署署長；
- (l) 環境保護署署長；
- (m) 食物環境衛生署署長；
- (n) 消防處處長；
- (o) 康樂及文化事務署署長；
- (p) 海事處處長；
- (q) 民政事務總署九龍城民政事務專員、黃大仙民政事務專員及觀塘民政事務專員；以及
- (r) 政府產業署署長。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1(部分)** 的意見。

7.2 根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持 R1(部分)，並認為不應順應有關申述而修訂該圖則，理由如下：

就小型無人機起降設施對《註釋》的說明頁作出的修訂

7.2.1 在《註釋》的說明頁加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程，有關情況均受香港其他法例所規管，並須遵從相關政府決策局／部門及規管機構所訂明的相關規定及指引。

8. 請求作出決定

8.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。

8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖則連同其《註釋》及《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I 《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/9》(縮圖)
附件 II 《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/8》的修訂項目附表

圖 H-1a 至 H-1b	位置圖
圖 H-2a 至 H-2c	項目 A—平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-3a 至 H-3c	項目 B1 及 B2—平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-4a 至 H-4c	項目 C1 及 C2—平面圖、航攝照片及實地照片

規劃署

2026 年 10 月