

二 零 零 五 年 十 月 二 十 一 日 城 市 規 劃 委 員 會
第 845 次 會 議 記 錄

出席者

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)	主席
劉吳惠蘭女士	
劉秀成議員	副主席
陳兆根博士	
趙麗霞博士	
賴錦璋先生	
何建宗教授	
雷震寰先生	
Keith G. McKinnell 先生	
吳水麗先生	
黃澤恩博士	
陳嘉敏女士	
Erwin A. Hardy 先生	
譚鳳儀教授	
陳華裕先生	
陳偉明先生	
蔣麗莉博士	
杜德俊教授	
姚思教授	
梁廣灝先生	
梁乃江教授	

吳祖南博士

杜本文先生

黃遠輝先生

邱小菲女士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)夏鎡琪女士

環境保護署副署長區偉光先生

地政總署署長劉勵超先生

規劃署署長馮志強先生

規劃署副署長(地區)黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李王佩玲女士

黃景強博士

呂耀東先生

黃賜巨先生

謝偉銓先生

陳弘志先生

簡松年先生

林雲峰教授

葉天養先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

譚寶堯先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生(上午)

區潔英女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

龍小玉女士(上午)

葉子季先生(下午)

議程項目 6

西九龍文娛藝術區發展的進度報告
(城市規劃委員會文件第 7431 號)

[公開會議(整個議程項目)。會議以廣東話進行。]

31. 秘書報告說，下列委員已就此議項申報利益：

劉吳惠蘭女士 房屋及規劃地政局 常任秘書長 (規劃及地政)	為西九龍文娛藝術區發展的 建議評審委員會主席及 督導委員會成員
馮志強先生 規劃署署長	為建議評審委員會及 督導委員會成員
趙慰芬女士 環境運輸及工務局 首席助理秘書長(運輸)	環境運輸及工務局局長 為督導委員會成員
劉勵超先生 地政總署署長	為建議評審委員會及 督導委員會成員
夏鎋琪女士 民政事務總署 助理署長(2)	民政事務總署署長為 西九龍文娛藝術區 公眾諮詢委員會成員
李王佩玲女士	與建議者長江實業(集團)有限 公司(長實)、恆基兆業地產有 限公司(恆基)、信和置業有限 公司(信和)及新鴻基地產有限 公司(新鴻基)有業務往來
黃澤恩博士	與建議者長實、信和、新鴻基 及九龍倉有業務往來
呂耀東先生	與長實及信和有業務往來

K.G.McKinnell 先生	與長實有業務往來
蔣麗莉博士	與長實有業務往來
謝偉銓先生	為恆基營業部總經理
陳兆根博士	與新鴻基有業務往來
葉天養先生	與新鴻基有業務往來
梁廣灝先生	與新鴻基有業務往來
梁乃江教授	自二零零五年一月一日起出任香港演藝學院(建議者藝林國際有限公司的顧問)的校董會成員
林雲峰教授	為香港建築師學會主席，曾在公眾場合正式反對西九龍文娛藝術區

52. 主席表示，政府代表會在是次會議向委員講述西九龍文娛藝術區發展，以及政府對跟進此計劃的建議。基於西九龍文娛藝術區建議評審委員會主席及督導委員會成員的身份，她就此議項申報利益。然而，是次會議擬討論的議題不涉及入圍建議者提交的建議或個別建議的評估，因此她不認為由她主持會議會產生利益衝突。會議同意主席涉及的是間接利益，因此她應繼續主持會議。

53. 秘書指討論議題主要關於製圖過程及規劃程序，並不涉及個別計劃的評估。根據城規會的辦事程序與方法，已申報利益的委員可繼續參與會議及討論此議項。會議對此均表同意。

54. 下列政府代表此時獲邀出席會議：

區璟智小姐	房屋及規劃地政局副秘書長
趙婉珠女士	民政事務局副秘書長
劉錦泉先生	房屋及規劃地政局 首席助理秘書長
關柏林先生	土木工程拓展署 九龍拓展處處長
關才貴先生	規劃署助理署長
廖昭薰女士	康樂及文化事務署 文化事務總經理(特別項目)

[劉勵超先生此時返回會議席上，而賴錦璋先生則到達加入會議。]

簡介部分

55. 劉錦泉先生在簡介時，按文件所詳載的內容講解了下列課題：

- (a) 城規會先前參與西九龍文娛藝術區發展的規劃過程的工作；
- (b) 廣泛諮詢公眾的結果及公眾回應；
- (c) 由獨立顧問擬備的公眾諮詢報告的研究結果；
- (d) 公眾主要關注的焦點及市民大眾的訴求；
- (e) 顧及公眾諮詢結果的主要政策考慮，以及為回應市民大眾的期望而建議的新發展模式；

- (f) 擬增設的發展規範及條件，包括把最高地積比率定為 1.81 倍，而住宅總樓面面積最多不超過整體總樓面面積的 20%；設立獨立基金；取消“單一發展”模式；以及成立法定機構以推展西九龍文娛藝術發展；
- (g) 修改兩階段圖則修訂的程序，先進行第二階段修訂，才選出最後中選者；以及
- (h) 為跟進西九龍文娛藝術區發展的下一步工作及重要里程碑。

[黃澤恩先生此時返回會議席上。]

討論部分

地積比率

56. 部分委員對地積比率的意見現撮錄如下：

- (a) 1.81 倍的地積比率並非新建議，原來的發展建議邀請書已包括此地積比率在內，只是三個入圍建議者均就西九龍文娛藝術區發展提出較高的地積比率。新加的發展規範是把住宅發展限制在整體總樓面面積的 20% 內；以及
- (b) 1.81 倍的最高地積比率獲得普遍支持，但如果入圍建議者認為計劃以財政角度衡量並不可行，當局應容許作彈性處理。鑑於西九龍文娛藝術區發展位處中港城、擬建的區域快線及九龍西站附近，其東面部分適宜用作酒店及辦公室等與中國貿易有關的商業發展。建議把西九龍文娛藝術區的住宅發展限為整體總樓面面積的 20%，以及規定區內商業發展須為整體總樓面面積的 50% 是合理的。

57. 區璟智小姐回應說，在二零零三年發布的發展建議邀請書內，1.81 倍的地積比率只是作為基線，並非強制性要求。建議者提交的建議內可提出較高的地積比率。為回應社會對低發

展密度的渴求，當局會採用 1.81 倍為西九龍文娛藝術區日後發展的最高地積比率。

文化藝術設施

58. 部分委員關注到提供文化藝術設施的標準及該等設施的使用率，他們的意見現撮錄如下：

- (a) 大約有 214 000 平方米的土地(即整體總樓面面積的 30%)會預留作核心文化藝術設施。該等設施能否達到國際標準；以及
- (b) 西九龍文娛藝術區發展會提供多間劇院和博物館。這些場地的使用率及財政可行性引起關注。當局可考慮減少這些場地的數目，但仿效紐約的中央公園多提供草地，以鼓勵及方便進行具活力的戶外表演。

59. 趙婉珠女士說，為達到世界級的標準，除了提供場地之外，管理系統、人力培訓資源及表演水準亦是重要因素。

60. 廖昭薰女士提出下列要點：

- (a) 當局會規定建議者為核心文化藝術設施提供不少於 185 000 平方米的實用面積。核心文化藝術設施會包括三個劇院、一個可容納至少 10 000 人的演藝場館和四個博物館。當局是根據國際標準來預計場地所需樓面面積及設備；以及
- (b) 康樂及文化事務署所管理的 15 個場地都有很高的使用率。除了位置較偏遠的北區及元朗兩個場地外，其餘場地的使用率均超過九成，尤以香港文化中心 and 香港體育館的需求特別高。新落成的香港海防博物館和香港文化博物館亦有理想的參觀人次(特別是舉辦具質素的活動時)。為文化藝術設施訂出規定時，當局已進行各方面研究，並已諮詢持份者，以確保符合有關行業的要求。

61. 主席補充說，培養市民對文化藝術活動的興趣及吸引海外觀眾，亦有助提高各場地的使用率及參觀人次。

兩階段圖則修訂的程序

62. 一名委員對經修改的兩階段圖則修訂程序有以下問題：

- (a) 圖則修訂似乎已由分兩階段的程序減為一個階段。公眾是希望看到當局對西九龍文娛藝術區的規劃及發展有更多管制，但經修訂的程序實際上會削弱城規會對此計劃的管制；
- (b) 按原來的兩階段程序，在政府與中選者達成臨時協議前，最後中選計劃會提交城規會考慮及同意。城規會繼而會修訂分區計劃大綱圖，以納入最後中選計劃的擬議發展規範，而城規會會在憲報公布分區計劃大綱圖，以供公眾查閱及提交意見。至於按照經修訂的程序，只有發展規範會提交城規會考慮，整個計劃則不會提交。在這種做法下，城規會只能就定量數據提出意見，而不能審議計劃的空間維度、整體設計及布局，以及發展組合的整合等範疇；以及
- (c) 城規會先前同意把西九龍文娛藝術區改劃為「其他指定用途」地帶，以便容許彈性讓計劃建議者構想出具創意的設計。當局繼而會向城規會提交最後中選計劃，以取得其同意。該地點如劃作「綜合發展區」地帶，申請人便須提交總綱發展藍圖，而公眾可根據《城市規劃條例》就總綱發展藍圖提交意見。「其他指定用途」地帶並無清楚訂定規劃管制大綱。政府應澄清會否就經修訂的計劃諮詢公眾，而經修訂的計劃連同公眾的意見又會否在政府與中選者簽訂協議前，提交城規會考慮及通過。

63. 一名委員認為，如果政府承諾被選中的計劃會提交城規會同意，提前進行第二階段的修訂是可以接受的。

64. 另一名委員表示，按照經修訂的兩階段程序，在選出中選者前，分區計劃大綱圖會納入發展規範。由於分區計劃大綱圖的修訂會公布讓公眾查閱，以及進行申述程序，因此建議者可能會選擇待分區計劃大綱圖的修訂程序完成後，視乎會否因考慮申述而進一步更改發展規範，才決定西九龍文娛藝術區發展是否仍然屬於財政上可行的計劃。有關程序可能需要兩至三年才完成。倘建議者最終決定放棄參與計劃，一切便需要重頭開始。鑑於上述因素，分區計劃大綱圖的修訂宜盡早進行，當局亦應就發展文化藝術設施尋求其他選擇，作為應變措施。

65. 區璟智小姐澄清，圖則修訂程序不會由兩階段濃縮為一個階段。政府只是計劃提前進行第二階段的程序，而把發展規範納入分區計劃大綱圖，以期在選出最後中選計劃前，透過法定規劃程序及早進行公眾諮詢。建議者須根據分區計劃大綱圖訂明的發展限制修改他們的建議。當局會向城規會匯報中選的建議，以便城規會按分區計劃大綱核准圖及有關城市設計及海港規劃原則的規劃指引作出考慮。

66. 關才貴先生說，在這次提交的報告中，政府希望聽取委員對擬議改變的初步意見。待徵詢立法會及公眾對擬議改變的意見，以及收到入圍建議者的正面回應後，當局會再向城規會提交對分區計劃大綱圖的建議修訂。倘建議修訂獲城規會通過，有關修訂會刊憲以供公眾查閱，並隨後根據《城市規劃條例》進行申述的程序。「註釋」已訂明住宅發展屬於第二欄用途，即申請人須向城規會申請規劃許可。

67. 主席說，在圖則修訂及考慮反對的過程中，城規會已數度商議西九龍文娛藝術區發展是否適宜劃作「其他指定用途」地帶。在先前的兩階段圖則修訂程序討論中，政府已承諾在與中選者簽署協議前，會提交最後中選的計劃予城規會考慮及同意。就三個入圍建議進行公眾諮詢後，政府對市民的看法及期望有了更深入的了解，例如，公眾對「單一發展」模式的反對及發展密度的關注。為了回應公眾的關注，政府已為日後發展建議一個新模式，包括修改兩階段圖則修訂的程序，提前進行分區計劃大綱圖的第二階段的修訂。她希望有關政府部門能確認政府會否承諾在與建議者簽署協議前，提交中選計劃予城規會考慮及同意。區璟智小姐作肯定的回答，並保證城規會有機會評估在最後中選者的建議提交予城規會考慮時，是否已符合

城規會的指引及所有規劃要求。她補充說，政府不會在該程序完成前，與建議者簽署任何協議。

68. 主席繼續說，當局對根據發展建議邀請書提交的建議有明確的評估準則。當選定一個建議後，政府會向公眾清楚解釋其決定的理據，現階段，政府不會公布公眾較喜歡三個入圍建議中的哪一個，以免影響日後篩選過程。倘建議者決定繼續參與在發展建議邀請書內的西九龍文娛藝術區發展，便須向政府提交經修訂的建議書，而政府須決定是否就經修訂的建議書再進行公眾諮詢。區璟智小姐說，當局會循不同途徑取得公眾對西九龍文娛藝術區發展的進一步意見，但詳細安排仍未有定案。下一階段的工作主要取決於建議者就是否接納新的條件和要求(包括地積比率和發展組合的規劃規範)所表示的意向。

建築物高度及空間維度

69. 委員普遍認為，當局應管制建築物高度及空間維度，他們的意見現撮錄如下：

- (a) 規劃工作應以三維設計，而增設的發展規範應加入對建築物高度的管制，特別是考慮到西九龍文娛藝術區位於地理位置優越的海旁區；
- (b) 發展規範只着眼於不同土地用途的總樓面面積分布。西九龍文娛藝術區發展內作不同土地用途的組成部分，在設計布局及空間安排上有不明確之處；
- (c) 由於所涉地區為重要海旁區，當局應考量採取高度分級限制；
- (d) 西九龍文娛藝術區西面部分是核心地區，須採取較低建築物高度的管制，以盡量減低可能造成的視覺影響，並把該部分變成一個地誌；以及
- (e) 雖然城規會對發展的整體設計及布局應有最終控制權，但應容許彈性讓該區能有具創意的設計。

70. 關才貴先生說，根據城市設計指引，西九龍文娛藝術區位於觀景廊外，該區並不受任何為保護山脊線而訂定的建築物高度管制所規限。雖然而此，西九龍文娛藝術區位處屬黃金地段的海旁區，該區的規劃會採用城市設計指引所建議的梯級式設計，而建築物高度會由內陸向海旁遞減。發展建議邀請書已列明天蓬的建築高度宜介乎於文化設施區的主水平基準上約 130 米的最高高度與東端附近主水平基準上約 50 米的最低高度之間，而高層摩天大樓須設於近廣東道的商業門廊。當局在考慮區內適當的建築物高度時，應注意西九龍文娛藝術區北面有一幢高 102 層(或於主水平基準上 480 米)的建築物已獲城規會核准，而附近有超逾主水平基準上 200 米的高層建築物，如凱旋門及擎天半島。

71. 主席請委員留意，分區計劃大綱圖的《說明書》已包括擬定的建築物高度限制。區璟智小姐說，當局向城規會匯報最後中選者時，委員可考慮是否接受建議的整體設計及布局。

天蓬

72. 一名委員詢問何時決定是否會興建一個天蓬。另一名委員認為，在公眾諮詢期間，既然有 51% 的回應者表示支持興建天蓬，政府便應興建此設施。

73. 主席說，電話民意調查的回應者中有 51% 支持興建一個天蓬作為地標，但循其他途徑取得的意見(如書面申述)顯示也有人反對興建此設施。

74. 區璟智小姐說，在三個入圍建議者回應是否繼續發展在建議邀請書大綱內的西九龍文娛藝術區發展後，政府會進一步檢討情況。

提供草木

75. 一名委員詢問有關西九龍文娛藝術區發展提供綠化的資料。關才貴先生說，發展建議邀請書規定，至少有 20 公頃休憩用地須作公眾用途。休憩用地應會有一大部分預留作綠化地帶，而海濱長廊可提供沿海的各種康樂用途。

「單一發展」模式

76. 一名委員不同意取消「單一發展模式」的建議，原因是政府會承擔發展者的責任，肩負財務風險。另一名委員留意到，中選者的建議須劃出至少五成的住宅及商業總樓面面積讓其他發展商競投，並查詢關於劃出土地及競投土地的管制機制的進一步資料。

77. 區璟智小姐說，政府在收到入圍建議者的正面回應後，會進一步定出詳細安排。

諮詢過程太長

78. 一名委員認為，政府已進行非常全面的公眾諮詢工作，而公眾的反應亦理想。公眾已表示支持西九龍文娛藝術區發展，並希望看到該項發展早日落實。當局已進行太多公眾諮詢，實無需不斷地諮詢公眾。

79. 區璟智小姐回應說，雖然公眾支持西九龍文娛藝術區發展早日落實，但他們亦有所顧慮，例如「單一發展」模式、發展密度及文化藝術設施的可持續性。考慮到公眾意見，政府已建議在發展建議邀請書大綱內作出修訂，以跟進西九龍文娛藝術區發展。因此，有需要就建議的做法徵詢公眾、城規會及立法會的意見。政府亦會請三個入圍建議者確認他們是否打算繼續參與西九龍文娛藝術區發展。倘建議者決定放棄因應發展建議邀請書而提出的建議，政府便須考慮如何善後。

80. 主席補充說，城規會及立法會商議政府建議的日後發展時，會以公開會議的形式進行，而三個入圍建議者決定是否繼續參與西九龍文娛藝術區發展時，應清楚委員的意見。建議者在二零零六年一月底前仍有時間考慮表達其意向。

新的法定機構

81. 一名委員支持成立一個新的法定機構，以跟進西九龍文娛藝術區發展。由於草擬新法例需要時間，當局應考慮成立一個臨時機構，負責過渡期內的工作。另一名委員要求解釋西九龍文娛藝術區法定機構所擔當的角色。

82. 區璟智小姐回應說，政府會以成立法定機構為優先工作，但須就擬議機構的權力、功能及成員諮詢公眾。

[趙慰芬女士、黃遠輝先生、Erwin A. Hardy 先生、Keith G. McKinnell 先生及姚思教授在商議此議項時離席。]

83. 主席在總結時表示，政府應充分考慮委員對擬議的下一步工作、增設的發展規範及有關修改兩階段圖則修訂程序的意見。

84. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉西九龍文娛藝術區發展的公眾諮詢結果及擬議的下一步工作；
- (b) 原則上同意以文件第 4.6 至 4.10 段所載擬增設的發展規範，作為西九龍文娛藝術區日後規劃的基礎；以及
- (c) 同意修改兩階段圖則修訂的程序。

85. 下午一時十分休會，午飯後繼續舉行會議。