



想創維港

Citizen Envisioning @ Harbour

May 11, 2006

Panel on Planning, Lands and Works
Legislative Council
Legislative Council Building
8 Jackson Road
Central, Hong Kong
(Fax: 21210420 / email: cshiu@legco.gov.hk)

Re: Community Planning for Tamar and Central

Honorable Chair and Members,

We are pleased to enclose for your perusal an interim report on the first public charrette organized by Citizen Envisioning @ Harbour and Central & Western District Council on 7 May 2006.

There is a consensus view from the public that **the current government proposal for a high-density government headquarters in Tamar is unacceptable**. The public views are somewhat divided between either 1) a much-reduced “core government headquarters”, or 2) no government headquarters at all in Tamar.

Based on the 10-point outcome last Sunday, we shall be organizing a second public charrette on May 21 to focus on the optimum urban design for Tamar, Central and Government Hill. We sincerely hope that Legco Members will take this public opinion into full consideration in their deliberation on this matter.

Yours sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Albert Lai', written in a cursive style.

Albert Lai
Convenor, Citizen Envisioning @ Harbour



想創維港

Citizen Envisioning @ Harbour

Citizen Envisioning @ Harbour

Members: "LIVE.Architecture" programme, Department of Architecture, CUHK;
Centre of Urban Planning and Environmental Management, HKU;
Hong Kong People's Council for Sustainable Development;
American Institute of Architects, Hong Kong Chapter;
Caritas Community Centre-Caine Road;
Caritas Mok Cheung Sui Kun Community Centre;
Central & Western Development Concern Group;
Division of Building Science and Technology, City University of Hong Kong;
Hong Kong Christian Service;
Hong Kong Council of Social Service;
The Hong Kong Institute of Architects;
The Conservancy Association;
Urban Design Alliance;
The Chartered Institute of Logistics & Transport;
Designing Hong Kong Harbour District;
Business Environment Council; &
Save Our Shoreline

Contact: Ms. Salina Mou
2401-2402 Tower 2, Admiralty Centre
18 Harcourt Road
Admiralty, Hong Kong
Tel: 81001119
Fax: 30075431

「跨越添馬創中環」民間規劃行動

From Tamar to Central Community Planning in Action

中期報告

2006年5月10日

提交者：



中西區區議會



「想創維港」

報告重點撮要

(詳情請翻閱第 8 至 9 頁)

從理想規劃角度看，添馬艦土地作為中區海傍現有最後一幅彌足珍貴可供發展的土地，其今後應有的規劃，與政府總部應否新建或搬遷，兩者**並沒有必然關係**。但從政府已堅定提出假添馬艦興建政府總部的**現實處境**看，是項行動首場舉行的想創坊參加者及現時民間的討論，難免變為「能否接受」假添馬艦興建政府總部，進而是有關建築群如何設計才可達至較佳效果。

在有關限制前題下，民間對添馬艦興建政府總部的意見雖然不一，但綜合而言，意見普遍**否定**完全接受政府現時提出的添馬艦發展方案及規模。

但至於在「完全否定」至「部分接受」的範圍何處落墨，則有待更深入的資料以茲印證，例如「能否透過有效的工程管理，達至原址重建而合理避免對部門正常運作的影響？」，「有多少政府部門能保留在現有政府總部，以減低新政府總部需建樓面」等，都是從**盡量減低最不理想情況出現**的角度作考慮，並因而提出其他規劃原則及考慮因素，作為評估日後更具體方案及修訂方案的標準。

土地利用五大規劃原則

- 一) 海傍發展應多元化及具生命力
- 二) 應減低發展密度
- 三) 高質素，廣闊空間，清新空氣
- 四) 交通運輸要可持續
- 五) 整體進行中區規劃，連繫中環、金鐘、灣仔及東區各區的海傍用地

中區重點土地發展項目五大考慮

- 一) 添馬艦項目的期望及定位，但必須有供市民享用的空間和設施
- 二) 保育政府山，保留現有政府總部
- 三) 地大廈必須有開揚廣闊空間、以人為本(如方便的地面通道)、有生氣及多元化的發展
- 四) 濱長廊與節日廣場主次有別
- 五) 優化 P2 路

目錄

- 一. 背景
- 二. 行動目的
- 三. 行動計劃及活動安排
- 四. 討論範圍
- 五. 討論焦點
- 六. 討論分析及結論

附件一 民間意見撮要

附件二 首場工作場紀錄重點

一. 背景

政府目前構思假添馬艦興建政府總部的方案，引來社會熱烈討論，民間多個團體近日已先後提出多方面必需考慮的問題；總括而言，主要包括：

- (一) 政府山日後用途，當中涉及保育、日後更改用途可能帶來的環境問題等；
- (二) 海傍整體規劃；
- (三) 中區交通改善措施；以及
- (四) 空氣質素等。

為讓市民對問題有更深入了解，及共同規劃一個屬於全港市民的海濱及都會區用地，由 17 個民間團體組成的「想創維港」，與中西區區議會聯合舉辦『跨越添馬創中環』民間規劃行動，期望透過資訊分享及一連兩次讓市民直接參與討論及規劃的想創坊，與市民一同檢視新建政府總部將同時引發的其他規劃問題，討論結論將可望協助政府更體察民意。

二. 行動目的

1. 讓專業人士對問題的認識及意見，得以藉著是次活動與市民直接分享，讓市民更深入了解，進而討論問題及參與規劃；
2. 以民間團體的中立位置，輔以專業人士的協助，為市民開設一個討論平台，共同參與規劃影響深遠的項目；
3. 補充現有規劃機制未有常設公眾參與的不足，協助政府規劃時更體察民意。

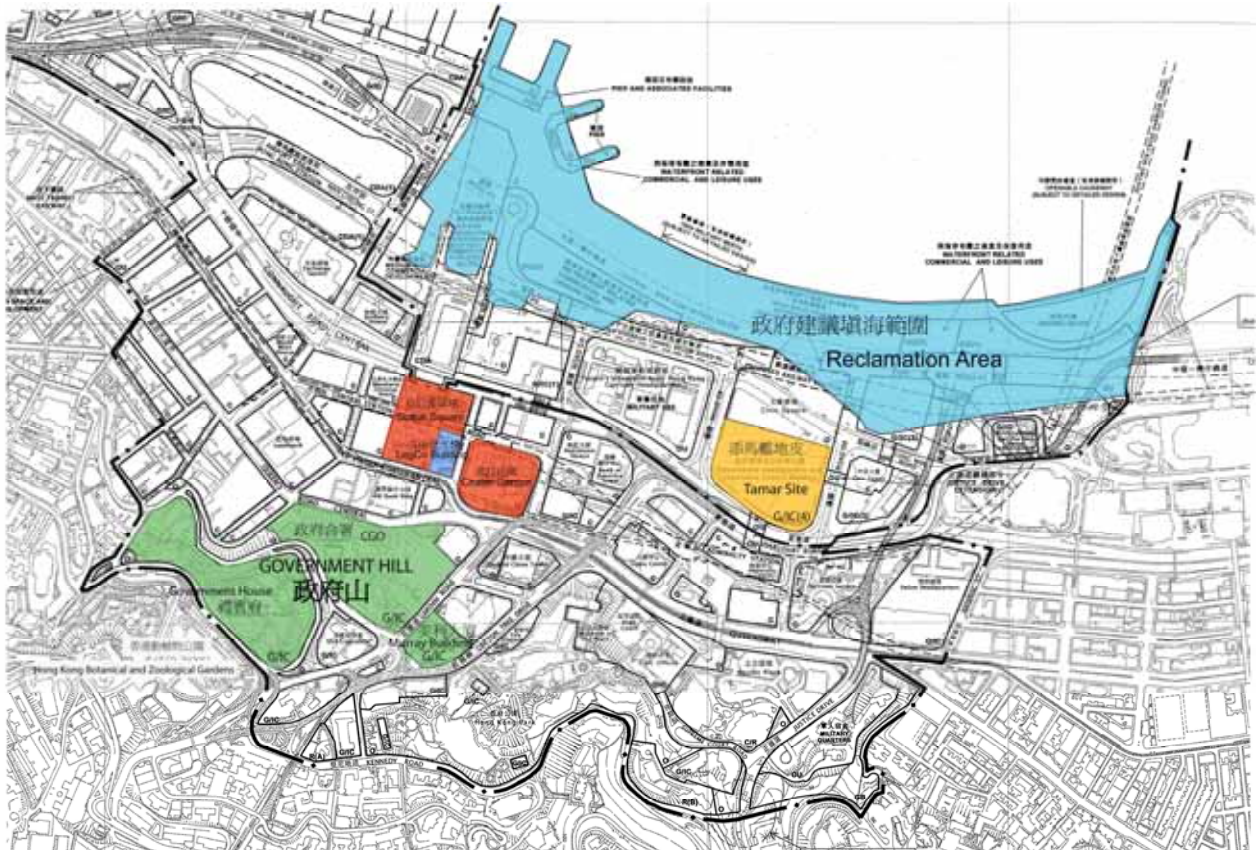
三. 行動計劃及活動安排

由於添馬艦興建新政府總部涉及的中區規劃問題廣泛，市民參與討論並不容易。本計劃的設計，先行加入資料分享及專家解讀的環節，以輔助參加者理解事件，其中首次想創坊便安排多個民間團體介紹其規劃方案，提出發展添馬艦的不同可能，啓發參加者討論不同方案背後的原則；至於，舉行第二次設計想創坊前，則出版資料冊，讓參加者一覽多項規劃涉及問題，再進行更深入及具體的討論。

活動時間表

4 月中起	計劃正式展開 活動宣傳 資料搜集 招募義工及助理人員
2006 年 5 月 7 日	首場跨越添馬艦 研討想創坊 邀請多個民間團體提出另類方案作為討論有關規劃問題的引子；參與者則在各專業討論引導員引領下，分組討論各方案的優劣，從而探討當中涉及的取捨、意願及期望問題。
2005 年 5 月初	發表公眾意見 中期報告書
2006 年 5 月中	出版跨越添馬規劃 資料冊 中區規劃資料展覽 作為公眾教育及資訊分享
2006 年 5 月 21 日	第二場 設計想創坊 根據首場想創坊提出的規劃及原則，讓公眾直接參與討論及規劃，並粗略設計出受影響有關土地的日後發展方向
2006 年 6 月	發表民間方案及建議 以供政府參考

四. 討論範圍



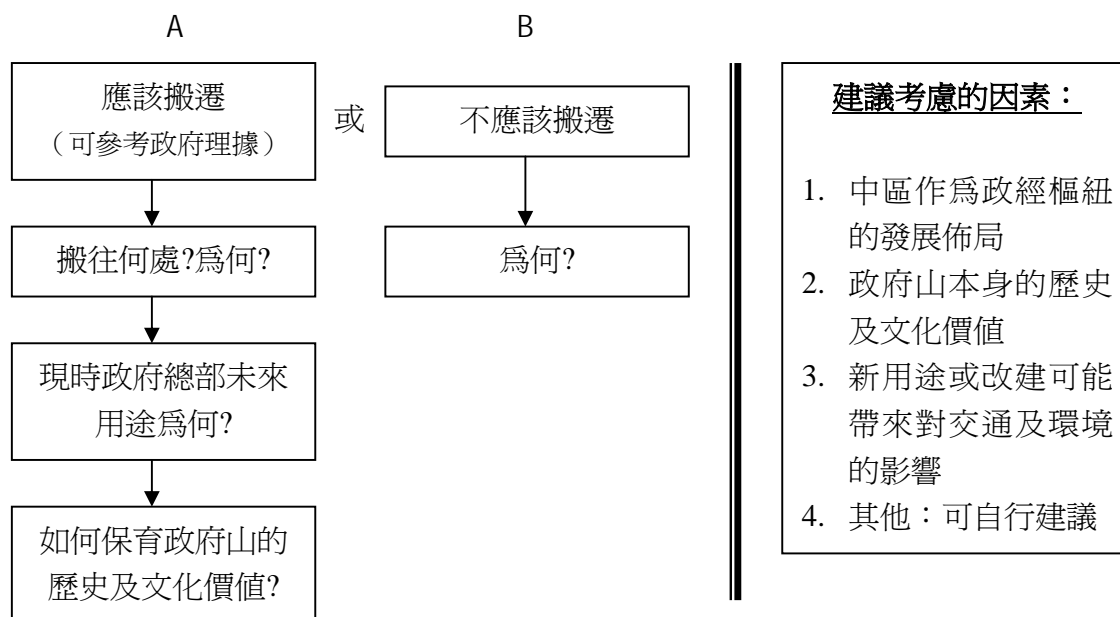
添馬艦用地興建新政府總部，觸發的範圍包括：

- 一) 中區海傍土地的用途及規劃；
- 二) 添馬艦土地位處中區海傍的角度及理想用途與設計；
- 三) 現在政府山的轉變及其與周遭環境的關係。

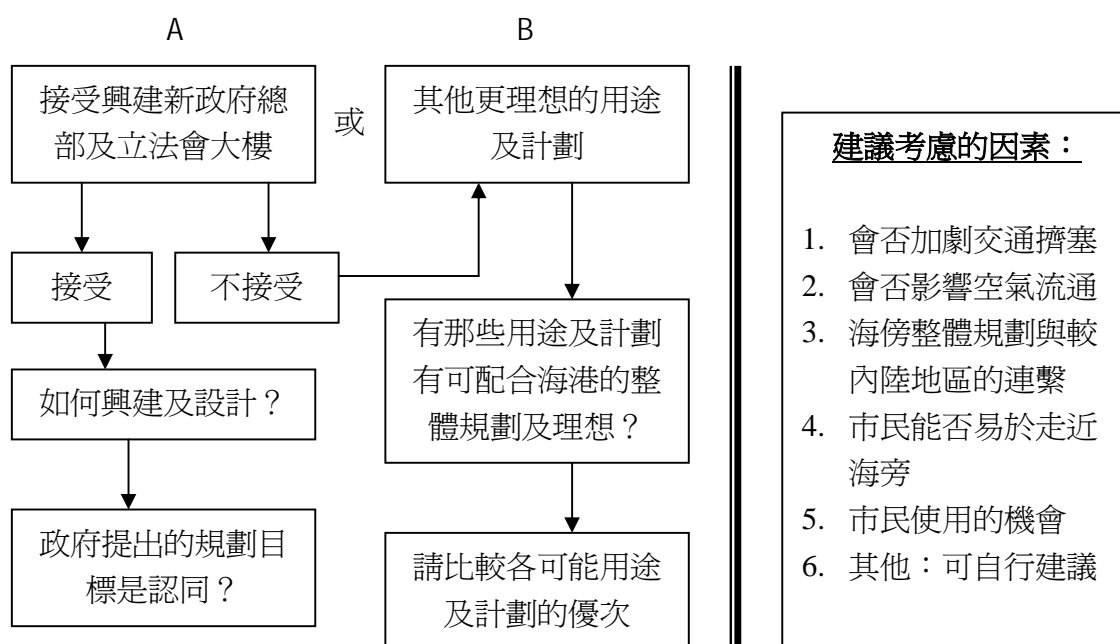
五. 討論焦點

為讓參加者聚焦討論，本行動於首場想創坊，率先邀請多個民間團體解釋曾提出的方案重點及背後理念，拋磚引玉，啟發參加者探討有關用地的規劃原則及理想，然後討論集中在以下兩大範疇：

1. 政府總部自開埠至今位處「政府山」，政府如今應否搬遷政府總部？



2. 位於中區海旁的添馬艦用地，最佳用途為何？市民能否接受這幅最後海傍土地用作興建政府新總部及立法會大樓？



六. 討論分析及結論

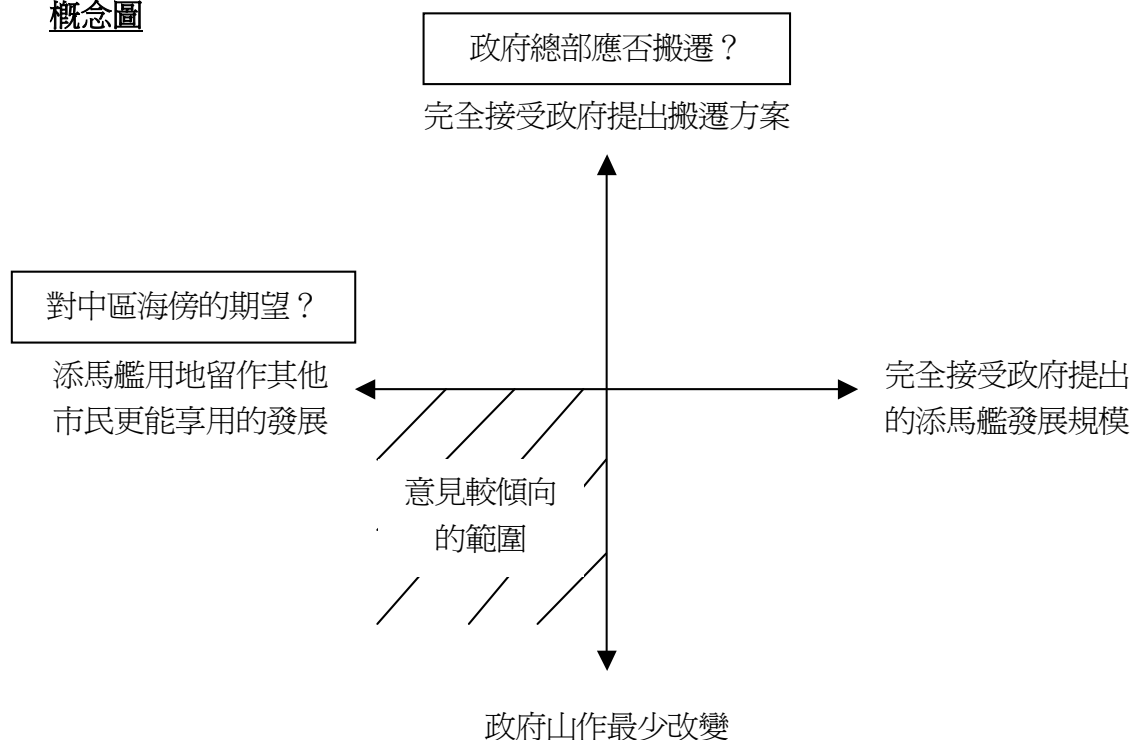
從理想規劃角度看，添馬艦土地作為中區海傍現有最後一幅彌足珍貴可供發展的土地，其今後應有的規劃，與政府總部應否新建或搬遷，兩者**並沒有必然關係**。但從政府已堅定提出假添馬艦興建政府總部的**現實處境**看，想創坊參加者及民間的討論，難免變為「能否接受」假添馬艦興建政府總部，進而是有關建築群如何設計才可達至較佳效果。

在有關限制前題下，想創坊參加者的意見雖然不一，但綜合而言，意見均**否定**完全接受政府現時提出的添馬艦發展方案及規模。

但至於在「完全否定」至「部分接受」的範圍何處落墨，則有待更深入的資料以茲印證，例如「能否透過有效的工程管理，達至原址重建而合理避免對部門正常運作的影響？」，「有多少政府部門能保留在現有政府總部，以減低新政府總部需建樓面」等，都是從**盡量減低最不理想情況出現**的角度作考慮，並因而提出其他規劃原則及考慮因素，作為評估日後更具體方案及修訂方案的標準。

表一：討論及意見分析

概念圖



土地利用五大規劃原則

一) 元化及具生命力

添馬艦土地面積不少，日後因填海新增的土地亦廣闊，當中必須包含一些具吸引力的元素，才能匯聚人流，令該區更為多元化及充滿生氣。

二) 減低密度

新發展區能達至多元化及充滿生氣，並不等於高密度發展，造成壓迫感及加重區內基建配套的負荷；反而朝較低密度的方向，重視更接近人性比例的地面活動設計，更能達至原則（一）的理想。

三) 高質素，廣闊空間，清新空氣

承接以上兩項原則，在一貫高密發展的中區核心地帶，若能出現一片空間開闊、空氣流通的地區，當中具備一些重質不重量的活動元素，則可望為中區整個政經樞紐帶來一翻新景象。

四) 交通運輸要可持續

中區面對經常交通擠塞，其他各區車輛於繁時間均同步前往的政經金融中心地區普遍問題，政府必須有遠見、有決定的推行改善及紓緩措施，否則情況只會隨著新發展而更趨惡化，直至中區身價及地位降低，市場自然調節。所以，在新發展落實前，政府應同時提出一套具可持續發展視野的交通改善措施。

五) 整體規劃，連繫各區

添馬艦土地或政府山個別土地的發展，均可能影響中區整體的規劃佈局，以至連繫其他各區海傍的規劃，所以政府必須先提出一套較為全面規劃藍圖，方能落實個別土地的發展，特別某些具策略性義意的重點土地。

中區重點土地發展項目五大考慮

一) 添馬艦項目的期望及定位：

屬於人民的添馬，不排除較少規模的政府總部，但必須有供市民享用的空間和設施

二) 保育政府山，保留現有政府總部

現時的政府山，以至中區的整體佈局，仍能呈現香港開埠一百六十年以來，因應地勢環境而產生的發展歷史，民間意見均期望保留現有政府山的佈局，及保留現有政府總部的土地

繼續用作政府部門主要辦公用地，以免大幅的改動，造成對文化景觀，以及該區自然環境的破壞。

三) 摩地大廈必須有開揚廣闊空間、以人為本（如方便的地面通道）、有生氣及多元化的發展

於中區規劃大綱圖中提出的摩地大廈概念，一直極具爭議，令人擔心太大的發展規模，以及發展限制與設計指引不足的情況下，可能會對環境造成難以逆轉的影響，當局在此有必要作更細節的研究，其中民間意見特別期望該處發展必須具備開闊的空間，以及人性化的地面活動，令該處更具生氣及多元化。

四) 海濱長廊與節日廣場主次有別

具吸引力的海濱長廊需具備有質素的活動元素，節日廣場的概念可以是其一，但有關規劃應小心處理，可能出現主次倒置的情況，令海濱長廊過於著重為商業活動而服務，規模過大。

五) 優化 P2 路

有關路道應保持不作高速公路，盡量綠化，成為林蔭大道，改善整體景觀。

附件一：民間意見撮要

就業機會	<ul style="list-style-type: none"> ● 本港建築工人失業率及就業不足率分別高達 20% 及 30%。失業問題嚴重。 ● 根據政府估計，添馬艦工程將提供 2600 個就業機會。 ● 但由於建築界高失業率屬結構性問題，因此該 2600 個就業機會只是短暫的解決方法。 ● 讓工程組件留港生產可能違反世貿協定。預制組件能否留港生產仍屬未知之數。
有關整體規劃的關注事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 添馬艦是香港最後一塊海傍用地，應小心規劃。 ● 提供更多數據，公開及透明的機會讓公眾人士參與。 ● 政府應在標書上定明添馬艦用地需按可持續發展及環保效益的模式設計、興建及運作 ● 停車場及某些設施可建於地底，以減低地面建築物密度，及為地面提供更多可綠化空間 ● 政府大樓等辦公室在非辦公時間會變得死寂，影響該地段成為充滿活力及文化特色旅遊景點 ● 交通網絡及行人設施是否有助吸引遊客？ ● 要將添馬艦視作中區一部份來發展規劃 ● 可考慮其他空置單位成為新政府辦公室，例如數碼港。
添馬艦發展工程的進行模式	<ul style="list-style-type: none"> ● 「設計及建造」發展模式是否有助造出代表香港的建築物，而成本亦成為重要考慮因素。 ● 監於此工程的重要性及複雜程度，工程應分段進行。 ● 可舉辦設計比賽，讓公眾可參與及選擇設計
空氣質素	<ul style="list-style-type: none"> ● 現時的環評是根據過時的數據，中區的空氣質素評估的準確性成疑。 ● 優先發展鐵路有助減輕交通負荷及空氣污染問題 ● 高密度發展會影響空氣流通，惡化中區空氣質素 ● 若形成峽谷效應會升高二氧化氮水平 ● 添馬艦的建築物會影響海風將污染物吹散，聚積的污染物會被抽入金鐘地鐵站及巴士內 ● 現時的道路規劃令 13 條行車線匯合，嚴重影響空氣質素及境觀。 ● 良好的規劃不但不會惡化環境，更有助改善現時環境
交通	<ul style="list-style-type: none"> ● 調整過海隧道的收費可減輕現時的交通負荷 ● 工程期間會大量用去灣仔繞道行車量，令問題惡化 ● 發展道路只幫助了一少部份有車人士 ● 新規劃的道路在未來 10 年便會飽和，但政府仍未有相關解決方法
行人通道	<ul style="list-style-type: none"> ● 以地面 / 海面直接連接海傍取代以高架行人通道連接，可展現社區活力，讓人易於前往 ● P2 公路是高分子量道路，設置行人過路處屬不可能。 ● 現時的道路規劃及新政府大樓會阻礙公眾前往海傍，孤立中區海傍。 ● 應檢討現時道路規劃凌駕地地規劃的模式
現時政府合署及美利大樓日後用途	<ul style="list-style-type: none"> ● 現時政府合署及美利大樓的日後用途備受關注，政府應考慮如何保留文物建築 ● 若該處售賣予私人發展商，日後的發展密度必定比現時高，因而中區交通流量會增加。但仍未見政府有任應對方案。

附件二：首場想創坊紀錄重點

第一組

1. 舊政府山應加建並活化，繼續運作，避免日後大規模發展成高密度高樓大廈。
2. 原本添馬艦地皮並非政府總部用地，不應佔用所有地方，盡可能留些消閑空間供市民享用。
3. 添馬艦地皮應只建設政府支部，並非全個政府總部。
4. 中環海濱規劃必須包括寬度足夠的海濱長廊，加以綠化和提供配套設施，及有限度興建，發展後可供人民使用。
5. 海濱應避免放置噴熱氣的機械，如冷氣機的分機或是放置廢物。
6. 把維園擴展至海濱,然後連接銅鑼灣至中環。
7. 環保交通比較適合，支持電車方案。
8. 中環繞道的方案並未落實，此方案十分影響該區發展。
9. 道路規劃的方案十分重要，不應把該區分割成一個個「孤島」，減低人民可到達海濱的方法(如銅鑼灣遊艇會旁的馬路)。
10. 不應再有大規模發展，否則交通網路需求又會再多，又要再填海。

第二組

應否搬遷政府總部？

1. 搬政府總部是可以的，但要考慮搬哪些部門。
2. 現今資訊發達，可興建小規模政府總部，不用所有三司十一局都集中在政府總部內。
3. 重整金鐘政府合署的樓面，可考慮把不需在中區辦工的部門遷出，以增加辦工室空間預留作政府支部。
4. 不用從政府山搬遷所有政府部門。
5. 舊政府總部大樓可重新改裝。

如何保育政府山？

1. 保育歷史文化、古蹟及自然生態環境。
2. 如政府總部搬離政府山，政府極可能賣地以增加收入，政府山的文化遺產因而無法保存。

中環海濱地帶設計要點:

1. 活化社區。

其他重點:

1. 解放軍總部位處中心地帶，政府可考慮換地的可能性，以提升更好的規劃。

第三組（英文組）

政府總部應否搬遷？現時政府山及政府總部未來用途為何？

1. 可以搬遷政府總部，但規劃中建築物的體積及密度必須減少，因為中環現在的建築密度已經十分高。
2. 政府山及附近的綠化地帶可能受威協。
3. 可重建美利大廈作政府用地。

應該如何規劃新填海區用地？

1. 必須讓市民容易走近新填海區土地及海旁，這幅土地上的建築物高度應盡量貼近地面。
2. 新建築應該保持低矮，並要限制由干諾道中至海旁的建築物高度，可考慮以階梯式方法設計建築，即建築物的高度由內陸向海邊降低。
3. 新填海區極有可能用作私人商業發展地。
4. 應保留中區的文化，應整個區域去保留而非單一保留個別建築物。
5. 政府新總部不應太接近立法會大樓，立法會大樓可在現時大會堂地皮重建，並在海旁建造優良的公共開放空間，輔助立法會大樓。
6. 應重視地面上的景觀及視覺走廊。
7. 需保持由皇后像廣場至天星碼頭的視覺走廊。
8. 應該提供海濱長廊、單車徑、林蔭大道及遮陽設施。

四個設計方案有什麼長處及短處？

1. 政府建議方案糟透了，只顧商業發展。另外，建築物太龐大，亦忽略了環境觀感。
2. 思匯政策研究所建議方案中的公園概念很好，但不切合實際情況。
3. 想創維港建議方案比政府方案理想，電車的概念也不錯。
4. 「共創我們的海港區」及世界自然(香港)基金會建議方案比政府方案理想，並更能綜合地規劃用地。

建議改善政府方案的地方：

1. 在新填海地中心建設一個更突出的公共開放用地，從而吸引市民到室外活動，例如在廣場中央興建水池。
2. 應該更多元化及有生氣。
3. 可更有效地使用水上交通工具。
4. 新填海地應該成為無車區域，並應使用綠色交通工具如電車。此外，不應再有大型停車場。
5. 交通工具應設有泊車優先次序。
6. 旅遊巴士可停泊在灣仔金紫荊廣場旁的大型停車場或天星碼頭旁頭旁用地。

第四組

政府總部是否必須要搬往添馬艦?

1. 添馬艦屬香港最後一塊中區海傍用地，在小政府，大市場的原則下應讓市民大眾參與。
2. 作為本港重要的土地資源，保留添馬艦用地可用作將來提升本港競爭力。
3. 政府嘗未能提供一個要現時政府總部非搬不可的理由，因此在添馬艦建政府總部的必要性也是個疑問。
4. 未必所有部門都適合集中於添馬艦，例如律政司署曾表明現時地址較為適合，可方便到法院聽審。
5. 政府在規劃發展時未曾以城市規劃的角度出發。

理想中環

1. 可反影香港百年來從漁村到殖民地以至今日，所發展出的中西結合的文化特色及建築。
2. 現時的政府總部甚具歷史價值，希望可得保存。
3. 須收集市民對保留建築物的意願。
4. 反對興建過高的建築物，希望添馬艦將來的建築物高度限制於 5 層以下。
5. 應善用添馬艦用地，以改善中區的交通及行人通道。盡量讓市民能在地面通往海傍。
6. 希望將來添馬艦的建築物盡量「打散」，從達至平衡城市空間的目的，以及能將人流帶至該區。