

## 西九文化區發展的規劃程序

### 目的

本文件旨在報告西九文化區發展的規劃程序的進展情況。

### 西九文化區

2. 西九文化區佔地約 40 公頃，計劃發展為一個綜合藝術、文化、娛樂與商業用途而且形象鮮明的地區。

### 背景

3. 二零零三年九月，政府宣布向私營機構發出「發展建議邀請書」，以便把西九龍填海區的一塊用地發展成一個世界級的文娛藝術區。考慮到公眾對這項計劃的意見，政府於二零零五年十月宣布在原來的「發展建議邀請書」附加額外的發展參數和條件。二零零六年二月，由於並沒有發展商對於以這些參數和條件來推展西九文化區計劃表示有興趣，政府宣布終止發展建議邀請書的程序。

4. 政府於二零零六年四月委任一個諮詢委員會，以便重新審視和在適當的情況下再確定西九文化區內核心文化藝術設施的需要，以及評估發展和營運這些設施的財政要求。諮詢委員會於二零零七年六月向政府提交報告，當中提議在西九文化區內提供多種文化藝術設施，及商業、住宅和公用設施。諮詢委員會亦提議政府在決定未來路向之前就這些建議進行公眾參與活動。

5. 政府於二零零七年九月至十二月進行了公眾參與活動。當局就諮詢委員會一系列的建議收集公眾意見。另外，當局也就諮詢委員會所建議構成低密度發展概念的主要發展參數，徵詢公眾意見。當中包括整體地積比率為 1.81 倍；為住宅發展設定為不多於整體總樓面面積的 20% 的上限；建築物高度限制介乎主水平基準上 50 至 100 米；及提供 23 公頃公眾休憩用地。

6. 公眾參與活動的結果顯示，大部分回應者支持在西九文化區提供建議的設施組合，贊同核心文化藝術設施的匯聚協同效應和藉融合零售、餐飲及娛樂設施以吸引人流及增加旅遊吸

引力，並支持在西九文化區作低密度發展，及提供寬敞的公眾休憩用地。公眾參與活動報告中與規劃事宜有關的部分節錄，已列於**附件**之中。

7. 政府在考慮公眾參與活動的結果後，接納了諮詢委員會對核心文化藝術設施及財務安排的建議。為推展西九文化區計劃，政府於二零零八年二月二十日向立法會提交成立西九文化區管理局（管理局）的條例草案。

8. 二零零八年二月二十八日，當局就擬議修訂西南九龍分區計劃大綱草圖（大綱草圖）以納入西九文化區的主要發展參數諮詢油尖旺區議會。主要發展參數包括最高地積比率為 1.81 倍；為住宅發展設定不多於整體地積比率的 20% 的上限；提供不少於 23 公頃的公眾休憩用地（包括海濱長廊）及建築物高度管制（介乎主水平基準上 50 至 100 米）。整體上，油尖旺區議會對擬議修訂項目並沒有意見。

### 西九文化區的發展參數及規劃程序

9. 二零零八年三月十四日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）經考慮後，同意對西南九龍分區計劃大綱草圖作出修訂，把西九文化區的主要發展參數納入分區計劃大綱草圖內。有關的主要發展參數包括：

- (a) 最高地積比率為 1.81 倍；
- (b) 不多於 20% 的整體地積比率作住宅發展之用；
- (c) 提供不少於 23 公頃的公眾休憩用地（括 3 公頃的廣場範圍和一道闊度不少於 20 米的海濱長廊）；以及
- (d) 建築物高度限制介乎主水平基準上 50 至 100 米：在指定為支區(A)的土地範圍內，最高建築物高度不得超過主水平基準上 50 米；在指定為支區(B)的土地範圍內，最高建築物高度不得超過主水平基準上 100 米；而在指定為支區(C)的土地範圍內，最高建築物高度不得超過主水平基準上 70 米，如圖 1 所訂明。

10. 西九文化區所施加的建築物高度限制是根據以下的城市設計原則而訂定：

- (i) 保存從中山紀念公園望向飛鵝山、慈雲山及獅子山山脊線的公眾景觀，以保留山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶(圖 2)；
- (ii) 保存從中區海旁的天星碼頭望向獅子山山脊線的公眾景觀，以保留山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶(圖 3)；
- (iii) 降低位於海濱的建築物的高度，避免出現不適當的高建築物而造成屏風效應，以及增加從海港眺望的視覺滲透度；
- (iv) 引入建築物高度變化，以便整個西九文化區的建築物高度輪廓可協調一致；以及
- (v) 引入視覺調劑，以紓緩匯集在九龍站周圍大型及密集的建築群。

11. 二零零八年四月十八日，納入西九文化區主要發展參數的修訂分區計劃大綱草圖，已根據修訂前的《城市規劃條例》<sup>(1)</sup>第 7 條刊憲三個星期，以供公眾查閱。城規會隨後將於二零零八年夏季根據修訂前的《城市規劃條例》的條文考慮所接獲的反對意見（如有的話）。在考慮反對意見後，城規會或會進一步修訂分區計劃大綱草圖，以順應反對意見。

12. 經修訂的分區計劃大綱草圖會連同仍未撤回的反對意見，將於二零零八年第四季呈交行政長官會同行政會議核准。

## 發展圖則

13. 如西九文化區管理局條例草案獲得通過，管理局將按照管理局條例草案第 18 條，根據分區計劃大綱圖所訂定的發展參數，為西九文化區用地擬備發展圖則。發展圖則將會顯示西九文化區範圍內擬議提供的設施，包括文化藝術設施；零售、餐

---

<sup>(1)</sup> 西南九龍分區計劃大綱草圖的修訂旨在把西九文化區各塊用地改劃為「其他指定用途」註明「藝術、文化、商業及娛樂用途」地帶。上述修訂已於二零零三年七月十一日根據修訂前的《城市規劃條例》刊憲。聆訊反對程序於二零零三年十二月十二日完成。自此，該分區計劃大綱草圖曾作六次修訂。由於製圖程序尚未完成，加上有關圖則仍未呈交行政長官會同行政會議批准，2004 年《城市規劃(修訂)條例》的條文並不適用。製圖程序仍須符合修訂前的《城市規劃條例》的規定。

飲及娛樂設施；住宅、辦公室及酒店設施；基礎建設、運輸及公用設施；以及公眾休憩用地。發展圖則須顯示西九文化區範圍內將提供的擬議土地用途的面積及性質、各種設施的位置、建築物的高度、休憩用地的分布情況、美化環境及城市設計建議、公共交通、泊車及行人設施、政府、機構或社區設施、道路的路線、闊度及路面水平等；並須考慮西九文化區與其毗鄰地區的關係和融合。發展圖則也須包括文娛藝術設施的規格，例如 M+博物館的總樓面面積、表演場地的座位數目等。

14. 在擬備發展圖則時，管理局須依據分區計劃大綱圖所規定的發展參數、並須諮詢公眾及民政事務局局長的意見，及考慮公眾諮詢期內所接獲的意見，並確保符合民政事務局局长所施加的任何條件或規定。管理局須把發展圖則提交城規會考慮。城規會可視發展圖則為適宜根據《城市規劃條例》公布，屆時發展圖則便可視為施行《城市規劃條例》下由城規會起草的圖則，而《城市規劃條例》中，任何有關草圖的條文便可適用。若發展圖則根據《城市規劃條例》獲核准，核准發展圖則便可視為在施行《城市規劃條例》下的核准圖則。

規劃署

二零零八年四月

公眾參與活動報告中與規劃事宜有關的部分節錄

節錄自公眾參與活動報告的圖 3.2

圖 3.2：西九文化區：分析架構

主題、類別、次類別

**1. 整個西九計劃**

1.1 整體願景

1.1.1 正面意見

1.1.2 負面意見

1.1.3 其他意見/關注/建議

1.2 加快步伐發展西九計劃

1.2.1 正面意見

1.2.2 負面意見

1.2.3 其他意見/關注/建議

1.3 集中在西九文化區投資

1.3.1 正面意見

1.3.2 負面意見

1.3.3 其他意見/關注/建議

1.4 西九計劃的有形與無形的效益

1.4.1 正面意見

1.4.2 負面意見

1.4.3 其他意見/關注/建議

1.5 需要預留土地以供將來發展

1.5.1 正面意見

1.5.2 負面意見

1.5.3 其他意見/關注/建議

**2. 文化硬件**

## 2.1 對個別演藝場地（戲曲中心、音樂廳、劇院、大型露天廣場等）

2.1.1 正面意見

2.1.2 負面意見

2.1.3 其他意見/關注/建議

## 2.2 展覽中心

2.2.1 正面意見

2.2.2 負面意見

2.2.3 其他意見/關注/建議

## 2.3 劇院區的概念

2.3.1 正面意見

2.3.2 負面意見

2.3.3 其他意見/關注/建議

## 2.4 M+

2.4.1 正面意見

2.4.2 負面意見

2.4.3 其他意見/關注/建議

## 2.5 地標式建築物

2.5.1 正面意見

2.5.2 負面意見

2.5.3 其他意見/關注/建議

## 2.6 以應邀參賽的形式為地標式建築物舉辦國際比賽

2.6.1 正面意見

2.6.2 負面意見

2.6.3 其他意見/關注/建議

## 2.7 建立張國榮紀念館

2.7.1 正面意見

2.7.2 負面意見

2.7.3 其他意見/關注/建議

## 2.8 對文化硬件的其他意見/關注/建議

### **3. 與非核心文化藝術設施的匯聚**

#### 3.1 正面意見

#### 3.2 負面意見

#### 3.3 其他意見/關注/建議

### **4. 城市規劃的議題**

#### 4.1 低密度的發展

##### 4.1.1 正面意見

##### 4.1.2 負面意見

##### 4.1.3 其他意見/關注/建議

#### 4.2 總綱發展藍圖和分區發展大綱圖

##### 4.2.1 正面意見

##### 4.2.2 負面意見

##### 4.2.3 其他意見/關注/建議

#### 4.3 環保設計

##### 4.3.1 正面意見

##### 4.3.2 負面意見

##### 4.3.3 其他意見/關注/建議

#### 4.4 海濱和公共空間的設計

##### 4.4.1 正面意見

##### 4.4.2 負面意見

##### 4.4.3 其他意見/關注/建議

#### 4.5 城市規劃的其他議題/關注/建議

#### 4.6 與鄰近地區的連接

##### 4.6.1 實質連接（運輸）的設計

###### 4.6.1.1 正面意見

###### 4.6.1.2 負面意見

4.6.1.3 其他意見/關注/建議

#### 4.6.2 社會連接（社會距離）的設計

4.6.2.1 正面意見

4.6.2.2 負面意見

4.6.2.3 其他意見/關注/建議

### 5. 政府所建議的融資方式

5.1 正面意見

5.2 負面意見

5.3 其他意見/關注/建議

### 6. 西九管理局：管治議題

6.1 公眾問責性和監察制衡措施

6.1.1 正面意見

6.1.2 負面意見

6.1.3 其他意見/關注/建議

6.2 西九管理局成員的代表性：委任制

6.2.1 正面意見

6.2.2 負面意見

6.2.3 其他意見/關注/建議

6.3 成立（永久或臨時）的西九管理局

6.3.1 正面意見

6.3.2 負面意見

6.3.3 其他意見/關注/建議

6.4 其他意見/關注/建議

### 7. 文化軟件與配套設施

7.1 文化軟件的整體供應

7.1.1 正面意見

7.1.2 負面意見



### 7.1.3 其他意見/關注/建議

## 7.2 個別文化軟件與配套設施的供應

### 7.2.1 撥款和支援

### 7.2.2 教育和拓建觀眾群

### 7.2.3 文化藝術管理人員的培訓

### 7.2.4 對現存康文署演藝場地及博物館的檢討

### 7.2.5 訂定票價政策

### 7.2.6 吸引非持票參觀者和遊客

## 7.3 可從香港以外的借鑑

## 8. 香港的文化政策

### 8.1 正面意見

### 8.2 負面意見

### 8.3 其他意見/關注/建議

## 9. 公眾參與活動

### 9.1 正面意見

### 9.2 負面意見

### 9.3 其他意見/關注/建議

## 10. 其他心願與關注

### 10.1 西九的特色

### 10.2 西九的高科技元素

### 10.3 應興建天幕

### 10.4 西九不應抄襲

### 10.5 利用報刊去宣傳香港文化藝術

### 10.6 在西九建體育設施

### 節錄自公眾參與活動報告的第 3.3.4 段

#### 3.3.4 城市規劃的議題（1,931 文字段）

按文字段之多寡排列，所有資料來源的回應集中以下六個類別：「海濱和公共空間的設計」、「環保設計」、「與鄰近地區的聯系」、「低密度的發展」、「城市規劃的其他議題/關注/建議」和「總綱發展藍圖和分區發展大綱圖」。在所有類別裡面，回應者給予的正面意見及其他意見皆多於負面意見。

「與鄰近地區的聯系」這個類別分開兩個部份：「實質連接（運輸）的設計」及「社會連接（社會距離）的設計」。在這兩個類別裡面，回應者給予的正面意見及其他意見皆多於負面意見。

	文字段 總數	正面意見 (%)	負面意見 (%)	其他意見 (%)
4. 城市規劃的議題	1,931	47.5 %	4.2 %	48.3 %
4.4 海濱和公共空間的設計	651	49.6 %	2.6 %	47.8 %
4.3 環保設計	377	55.2 %	0.8 %	44.0 %
4.6 與鄰近地區的連接	337	29.7 %	5.3 %	65.0 %
4.6.1 實質連接（運輸）的設計	242	25.6 %	3.7 %	70.7 %
4.6.2 社會連接（社會距離）的設計	95	40.0 %	9.5 %	50.5 %
4.1 低密度的發展	253	71.9 %	9.5 %	18.6 %
4.5 城市規劃的其他議題/關注/建議	196	不適用	不適用	不適用
4.2 總綱發展藍圖和分區發展大綱圖	117	9.4 %	9.4 %	81.2 %

關於「海濱和公共空間的設計」這類別的重點撮要如下：

正面意見	負面意見	其他意見/關注
<ul style="list-style-type: none"> <li>期望海濱長廊能增加海港及城市風景的魅力及活力。[O]</li> <li>一個免費及通達的開放地方能使市民及遊客見證香港美麗的海港。[O]</li> <li>一個寬闊的海濱長廊能提供地方予市民欣賞煙花。[O]</li> <li>海旁的清新空氣對人民的健康和休息均有好處。[O]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一個海濱長廊並不代表市民會使用文化區內的設施。[O]</li> <li>又是另一個海旁，沒有新意，沒有創新。[O]</li> <li>空氣污染如此嚴重，我們怎能享受海港的景色。[O]</li> <li>西九填海已經破壞了當初的承諾。[O]</li> <li>並非每個人都能享用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本設計要確保能夠配合公眾設施及海濱長廊。[O]</li> <li>要立刻制止進一步在海濱長廊填海。[O]</li> <li>嘗試減少人工裝飾，應該使用天然環境及空間。[O]</li> <li>可以在海濱長廊有街頭表演。[O]</li> <li>那地方應該是一個公園。[O]</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 海濱長廊和一個宏偉的城市將成為香港的地標。[O]</li> <li>• 同意，海濱長廊應該開放給市民。[O]</li> <li>• 因為香港現時太擠迫，我希望有一個海濱長廊的空間。[O]</li> <li>• 是的，我的願望是在清新空氣、沒有狗的草地上與孩子奔跑，就像在倫敦的中央公園那樣野餐及打球。[O]</li> <li>• 提供寬敞的開放地方給公眾。[S]</li> <li>• 這是一個好建議，因為它可以使我們的海濱更加出名，亦提供多一個娛樂的地方。[S]</li> <li>• 享受清新空氣。[S]</li> <li>• 海濱長廊可以吸引更多旅客。[S]</li> <li>• 它可以為港人提供一個美麗海景，亦能讓港人放鬆自己，確是一個對所有人有益的地方。[S]</li> </ul>	<p>它。[S]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在海濱長廊沿途應該建築更多洗手間。[O]</li> <li>• 如果海濱長廊由菲律賓、印度、及東南亞的傭工佔用，那該怎麼辦？[O]</li> <li>• 沿海濱長廊放置雕刻品。[S]</li> <li>• 同意有海濱長廊，但反對佔用太多地方。[S]</li> <li>• 政府應該承諾不會興建高樓以阻擋原來的景觀。[S]</li> </ul>
--	--------------	--

關於「環保設計」這類別的重點撮要如下：

正面意見	負面意見	其他意見/關注
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 正面，基本建設應該切合可持續發展的原則。[O]</li> <li>• 更多可使人鬆弛的空間及種植更多樹木。[O]</li> <li>• 發展時應該關顧環境。[O]</li> <li>• 希望能看到更多樹木，和不要有天幕。[O]</li> <li>• 我的願望是多些翠綠的地方，有可供野餐及寵物玩耍的草坪。[O]</li> <li>• 物業的發展必須切合整個文化區的环境、建築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 我認為此項目的重點是文化活動及表演場地。如果綠色地方比文化設施還要大的話，那文化區的重要性會減低，所以綠色地區不應過大。[O]</li> <li>• 願望：請不要為了發展再填海。[O]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 要考慮保育及環保的問題。[O]</li> <li>• 應該減少污染及減低污染對環境的影響。[O]</li> <li>• 我們最大的需要是一個開放的地方。[O]</li> <li>• 我的願望是一個有創意性的花園的綠色地帶，能夠提供遮蔭及休息的地方。[O]</li> <li>• 交通流量要小心監控以防止污染該區。[O]</li> <li>• 嘗試去保護海港的兩岸。[O]</li> </ul>

及文化氣氛。[O] • 我的願望是香港有珍貴的、無形的、無價的、開放的、草綠的空間。[O] • 請保持香港的美麗環境。[S] • 令文化區翠綠。[S] • 開放地方應該保持整潔，沒有人吸煙，而且交通便利。[S] • 保持維多利亞海港的城市景色。[S] • 空氣質素要改善。[S]		• 注意建築時期的噪音污染。[S] • 此項目不應阻擋海港的景色。[S] • 建築期間的環境保護要特別注意。[S]
---	--	---

關於「實質連接（運輸）的設計」這類別的重點撮要如下：

正面意見	負面意見	其他意見/關注
• 是的，爲了本地居民及將來的遊客，該區的大道須要重新檢視。[O] • 良好的西九文化區與鄰近地區的連接能夠鼓勵文化多元性及增加入場人流。[O] • 文化區是我們城市整體的一部份，亦理應視爲整體的一部份。[O] • 交通方便，每個人都感覺舒適。[O] • 希望能有妥善及價格廉宜的交通網絡。[O] • 有連接天星碼頭及啓德的環保交通工具是很好的建議。[O] • 應該提供一個好的及綜合的交通套票。[O] • 希望地鐵能擴展至西九龍。[O] • 確保香港人，尤其是低收入人士能夠於一個小時內抵達。[O] • 建立良好的區內交通及	• 那裡往返文娛區的交通流量將會很多，將會有交通擠塞。[O] • 在油麻地眾坊街建議進行的交通改善工作可能會破壞該區的文化氣氛，這正違反發展本地文化及藝術的原意。[O]	• 該區將會面臨嚴重的交通擠塞，交通及行人網絡必須按照計劃小心執行。[O] • 應該保存單車徑並加以擴充。[O] • 在區內，已經提出建議設置 5 個站的輕鐵系統和一個火車站作爲交通樞紐。[O] • 地方太細了，我不相信建議的單軌鐵路系統是一個可行的。反之，由政府提出的鐵路連接方案更爲可行。[O] • 使用海港資源，令船隻可以停泊在那裡，以欣賞壯麗的維多利亞港景色，雖然海港窄，但景色卻很廣。[O] • 我們催促政府迅速執行已經計劃的鐵路網絡以應付預計每日龐大的參觀人次。[O] • 有免費接駁巴士。[S]

<p>對外交通網絡，包括珠江三角洲很重要。[O]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 我很高興政府承諾會提供方便的交通設施。[O]</li> <li>• 改善文娛區的交通設施，使其更方便。[S]</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 限制車輛駛入該區。市民只可以接駁巴士進入該區。[S]</li> </ul>
---	--	--

關於「社會連接（社會距離）的設計」這類別的重點撮要如下：

正面意見	負面意見	其他意見/關注
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 正面，須要縮短現存社區與文娛區的社會差距。[O]</li> <li>• 縮短社會差距對於社會和諧是好的。[O]</li> <li>• 與鄰近及其他區域連接及交流對整個城市的合作有益。[O]</li> <li>• 立即上馬以擴展利益予所有社會階層。[O]</li> <li>• 一個像紐約中央公園一樣可以供所有階層進入的地方。[O]</li> <li>• 價格必須合理及可負擔，不要使文娛區成為有錢人的玩意。[O]</li> <li>• 希望所有市民都能參與其中，以創造社會和諧。[O]</li> <li>• 社會連接與實質連接是一樣重要的。[O]</li> <li>• 只有靠社會連接，該項目才能惠及每個人。[O]</li> <li>• 該項目要成功則有賴該區與九龍以至整個香港的有動力的連接。[O]</li> <li>• 該項目是香港和社區不可分割的一部份，需要在鄰舍及社區內展開與文娛區所有的連接、行動和回應。[O]</li> <li>• 我希望西九能結合不同社區的文化，並能使社區復甦。[O]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 不要真的相信此計劃能連接鄰近地區。[O]</li> <li>• 此計劃很有可能成為有錢人的後花院。[O]</li> <li>• 舊區與新區幾乎分割開。[O]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 設計要基於文化精神及民主原則，要以人為本。[O]</li> <li>• 此計劃不應造成與鄰近社區分離的情況。[O]</li> <li>• 應該有其他連接鄰近地區的方案。[O]</li> <li>• 我建議創造文化通道。[O]</li> <li>• 此項目座落於新填海位置，如果處理不當，很容易造成與鄰近地區分割的情況。[O]</li> <li>• 我想知道弱勢社群如何能夠享受區內的設施，政府有沒有任何政策促進市民的參與。[O]</li> <li>• 此項目可以看作是鄰近地區的擴展，所以區內的公眾空間需要保留。[O]</li> <li>• 每個人都能享有平等機會享受此計劃。[S]</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>嘗試去與鄰近社區的人民溝通。[S]</li> </ul>		
---	--	--

關於「低密度的發展」這類別的重點撮要如下：

正面意見	負面意見	其他意見/關注
<ul style="list-style-type: none"> <li>建議的地積比率 1.81 是合理的密度界限以控制在維港兩岸的高樓發展。[O]</li> <li>以低密度原則建築西九是合理的原則。[O]</li> <li>太多高樓會阻擋維港景色及令市民窒息。[O]</li> <li>低密度發展對環境有益。[O]</li> <li>絕對需要低密度，那樣人民才有呼吸的空間。[O]</li> <li>有一個大量空間的城市綠洲是很重要的。[O]</li> <li>不希望有高樓影響空氣流通及觀景。[O]</li> <li>低密度發展是指建築物低於 30 米高。[O]</li> <li>應該低密度發展，有寬闊的開放空間給公眾。[S]</li> <li>應該低密度發展。[S]</li> <li>樓宇高度要加以控制。[S]</li> <li>低密度發展可以提供宏偉的維港景色。[S]</li> <li>有低密度的海濱長廊是很好的建議。[S]</li> <li>低密度發展可以有較佳的空氣流通。[S]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有土地皆須拍賣，並沒有高度限制。[O]</li> <li>我們要考慮中度至高密度發展。[O]</li> <li>一個簡單化及死板的高度限制只會妨礙創作。[O]</li> <li>應該提高地積比率。[O]</li> <li>請考慮中度至高密度發展。[O]</li> <li>密度不應太低，這會浪費城市裡的珍貴土地。[O]</li> <li>地積比率應增至 7。[O]</li> <li>我不認為這塊地適合低密度發展。[O]</li> <li>如果此區發展住宅，我會反對低密度發展。[O]</li> <li>如果低密度發展，就不能再有寬闊的開放空間。[S]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>硬件發展的條件限制了該區的發展。[O]</li> <li>應該有彈性的密度發展。[O]</li> <li>關於建築物的高度應該具彈性。[O]</li> <li>密度事宜並非一個問題，各项目的合作才是最重要。[O]</li> <li>密度應該適當以惠及所有市民。[O]</li> <li>特別的表演場館應不受密度的限制。[O]</li> <li>設計應避免使其發展為石屎森林，應使人感到舒暢。[S]</li> <li>應該視乎不同情況而決定。[S]</li> </ul>

關於「城市規劃的其他議題/關注/建議」這類別的重點撮要如下：

<ul style="list-style-type: none"> <li>回應者指出為了維持社會和諧，不應將西九文化區私人化，只惠及少數人。[O]</li> <li>適當的政策及要求應該包含在設計、規劃及發展簡介中。[O]</li> <li>要考慮老弱傷殘的需要。[O]</li> <li>盡可能減少住宅和寫字樓。[O]</li> <li>建立哺乳區域及嬰兒間，並有基本的設施。[O]</li> <li>不要令計劃變為住宅用途。[O]</li> </ul>
--

- 公共空間是重要，但問題是如何分配不同的用途。[O]
- 希望有租借單車的設施。[O]
- 只發展文化區，並捨棄住宅部份。[O]
- 應該成為一個沒有車輛的區域。[O]
- 要考慮區內的交通及行人網絡和腹地的連接。[O]
- 建議當局要檢視業主的計劃書，以檢視他們是否能達到預期的綜合發展的效果。[O]
- 沒有進一步的填海。[S]
- 不應有住宅建築，否則的話該區會被私人化。[S]

關於「總綱發展藍圖和分區發展大綱圖」這類別的重點撮如下：

正面意見	負面意見	其他意見/關注
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 總綱發展藍圖應包括創新及環保的設施。[O]</li> <li>• 我的願望是有一個包含所有獨立地標建築物的綜合總綱發展藍圖大規劃。[O]</li> <li>• 總綱發展藍圖對此項目發展十分重要。[O]</li> <li>• 必須有一個平衡的綜合總綱發展藍圖以達至藝術、文化、公眾開放地方及商業設施分期發展能達至最理想效果。[O]</li> <li>• 我歡迎政府與建築師一同參與，在總綱發展藍圖和分區發展大綱圖草擬之前已共同參與。[O]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 太多大型的場館集中於一個的地方，而且不太方便抵達。[O]</li> <li>• 一個更可行的模式會較好。[O]</li> <li>• 香港的土地十分罕有，集中於一個區域是不正確的做法。[O]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 使用無人駕駛列車和零排放量的接駁巴士服務應包含在總綱發展藍圖計劃內。[O]</li> <li>• 總綱發展藍圖的設計應包括無障礙的行人設施。[O]</li> <li>• 我們需要創新及環保設計的藍圖。[O]</li> <li>• 維港不要再填海。[O]</li> <li>• 不要令計劃混亂及浪費金錢及資源。[O]</li> <li>• 若果鄰近商業發展與核心文化設施不配合是非常可怖的。[O]</li> <li>• 大綱計劃應擴展至鄰近的文化區域。[O]</li> <li>• 此總綱發展藍圖計劃應該詳盡，並有嚴謹的規條以監管商業方面的發展。[O]</li> <li>• 土地比例、建築物高度、綠色開放空間等相關的土規劃界限應該包含在總綱發展藍圖計劃之內。[O]</li> <li>• 在起草總綱發展藍圖計劃時應確保公眾能接觸海濱長廊。[O]</li> <li>• 西九文化區應分為幾個</li> </ul>

		<p>不同的部分去代表不同國家，例如美國、英國、法國、意大利等。 [S]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 此項目應保存四分一的土地用作發展文化及藝術。[S]</li> </ul>
--	--	--



## 第四章：結果的分析

本章整合量性資料和質性資料的結果，並試圖將以下不同來源的資料進行印證：

- 3,170 張心願咭裡封閉式問題的回應；
- 來自心願咭、網上討論區、公共事務論壇網站、不同界別的簡報會、公開論壇、來自立法會、有關法定組織、諮詢組織、區議會等會議紀錄、及有關團體和個人的書面呈交意見等所歸納的 10,303 文字段；
- 來自第一次電話民意調查的 1,519 個回應；及
- 來自第二次電話民意調查的 1,152 個回應等。

基本上，各種資料都有良好的匯集性。除了一個可能的例外，心願咭和電話民意調查裡封閉式問題的結果，在差不多所有的主題上均能互證。從年青人所收到的意見，大致上亦與市民大眾的意見並無兩樣。第一次和第二次電話民意調查對每題的回應並沒有呈現明顯分別。在不同的主題上，以文字段數目來說，正面的書面意見亦多於負面意見。

### 4.1 整體願景

所有組別的資料均顯示，公眾對整體願景均給予壓倒性的支持：

- 87%的心願咭回應者（在封閉式問題裡）表示基本上同意或十分同意，其中 55%表示十分同意；
- 74%的回應者在兩次電話意見調查裡，表示同意或十分同意；
- 來自各項的書面意見裡，61%是正面的。

質性資料亦顯示人們皆強烈支持西九文化區計劃儘早上馬。回應者認為此計劃對香港整體的經濟和社會均有益處，故應儘早開展，不應再延誤。

### 4.2 文化藝術設施的多元組合、適當地分期興建及預留土地以供發展

各項資料組別對設施組合、分期發展及預留土地等概念，均表示強力支持：

- 85%的心願咭回應者（在封閉式問題裡）表示基本上同意或十分同意；

- 71%的回應者在兩次電話民意調查裡，表示同意或十分同意；及
- 來自各項來源的書面意見裡，63%是正面的（負面評論只佔 4%，而其餘則是其他建議）。

質性資料亦對個別的演藝場地、展覽中心、劇院街概念和「M+」提供具體建議。有為數不少的電子心願咭希望設有張國榮紀念館，但此種意見似乎來自一個特殊和單一的遊說方法，而其他資料來源中並沒有顯示此意見。

#### 4.3 融合零售、飲食及娛樂設施的協同效應

對於文化藝術設施與零售、飲食及娛樂設施的匯聚，公眾均十分支持：

- 79%的心願咭回應者（在封閉式問題裡）表示基本上同意或十分同意；
- 75%的回應者在兩次電話民意調查裡，表示同意或十分同意；及
- 來自各項來源的書面意見裡，32%是正面的（負面評論只佔 14%，而其餘則是其他建議）。

很多人希望文化和藝術能融入香港市民的日常生活裡，認為飲食及零售等活動均能增加該區的活力。

#### 4.4 低密度發展、寬敞開放的海旁供市民大眾使用及與鄰近社區緊密聯繫

所有三個資料組別均壓倒性支持低密度發展、寬敞開放的空間及與鄰近社區緊密聯繫：

- 86%的心願咭回應者（在封閉式問題裡）表示基本上同意或十分同意，其中 60%表示十分同意；
- 84%的回應者在兩次電話民意調查裡，表示同意或十分同意；及
- 來自各項來源的文字書面意見裡，47%是正面的（負面評論只佔 4%，而其餘則是其他建議）。

很多書面意見強調融合文化設施與海濱長廊的重要性，和希望其他社區有便利之交通，能與西九文化區聯繫起來。

#### 4.5 審慎及具透明度的融資方式

表面上，對於建議的融資方式，不同的證據類別並不能夠完全匯集起來：

- 對建議的整體融資方式，75%的心願咭回應者（在封閉式問題裡）表示基本上同意或十分同意；

- 對建議的資本融資安排：由政府一筆過撥款（大約相等於西九文化區內的住宅、酒店和辦公室用地所得的預計土地收入），45%的回應者在兩次電話意見調查裡，表示同意或十分同意；
- 對建議的經常性融資安排：由商業用地的租金收入去補貼西九文化區的營運支出，76%的回應者在兩次電話民意調查裡，表示同意或十分同意；及
- 來自各項來源的書面意見裡，21%是正面的（負面評論只佔 14%，而其餘則是其他建議）。

深入分析的結果顯示各類證據基本上是有一致性能夠匯集的。部分不相同的一個可能原因是心願咭的題目同時表達了建議的資本及經常性融資安排，而電話民意調查的回應者當被問及資本融資安排時，可能並未察覺所建議的經常性融資安排的細節（因為會在另外一條題目問到），以為一筆過撥款就是唯一的政府資助。

在書面意見裡，公眾對於資本融資方式表示關注者，有人以為該筆撥款可能仍有不足，亦有人擔心此安排可能會令到西九管理局過於獨立。有人建議分期撥款的形式，有人亦指出建議的融資安排未能鼓勵文化軟件的發展。

#### 4.6 管治模式：一個有廣泛代表性的獨立法定組織

公眾表示強烈支持建議的管治模式：

- 79%的心願咭回應者（在封閉式問題裡）表示基本上同意或十分同意；
- 76%的回應者在兩次電話民意調查裡，表示同意或十分同意；及
- 來自各項來源的書面意見裡，26%是正面的（負面評論只佔 13%，而其餘則是其他建議）。

很多書面意見是關於西九管理局的組成、角色及功能的問題，其中以管理局的獨立性最為重要。

#### 4.7 加強文化軟件

從三個資料類別來看，公眾均強烈表示政府應採取適當措施以加強文化軟件和開拓觀眾層：

- 86%的心願咭回應者（在封閉式問題裡）表示基本上同意或十分同意，其中 54%表示十分同意；
- 83%的回應者在兩次電話民意調查裡，表示同意或十分同意；及
- 來自各項來源的書面意見評論裡，26%是正面的（負面評論只佔 1%，而其餘則是其他建議）。

在質性資料裡，很多人強調教育對西九文化區的持續發展最為重要。

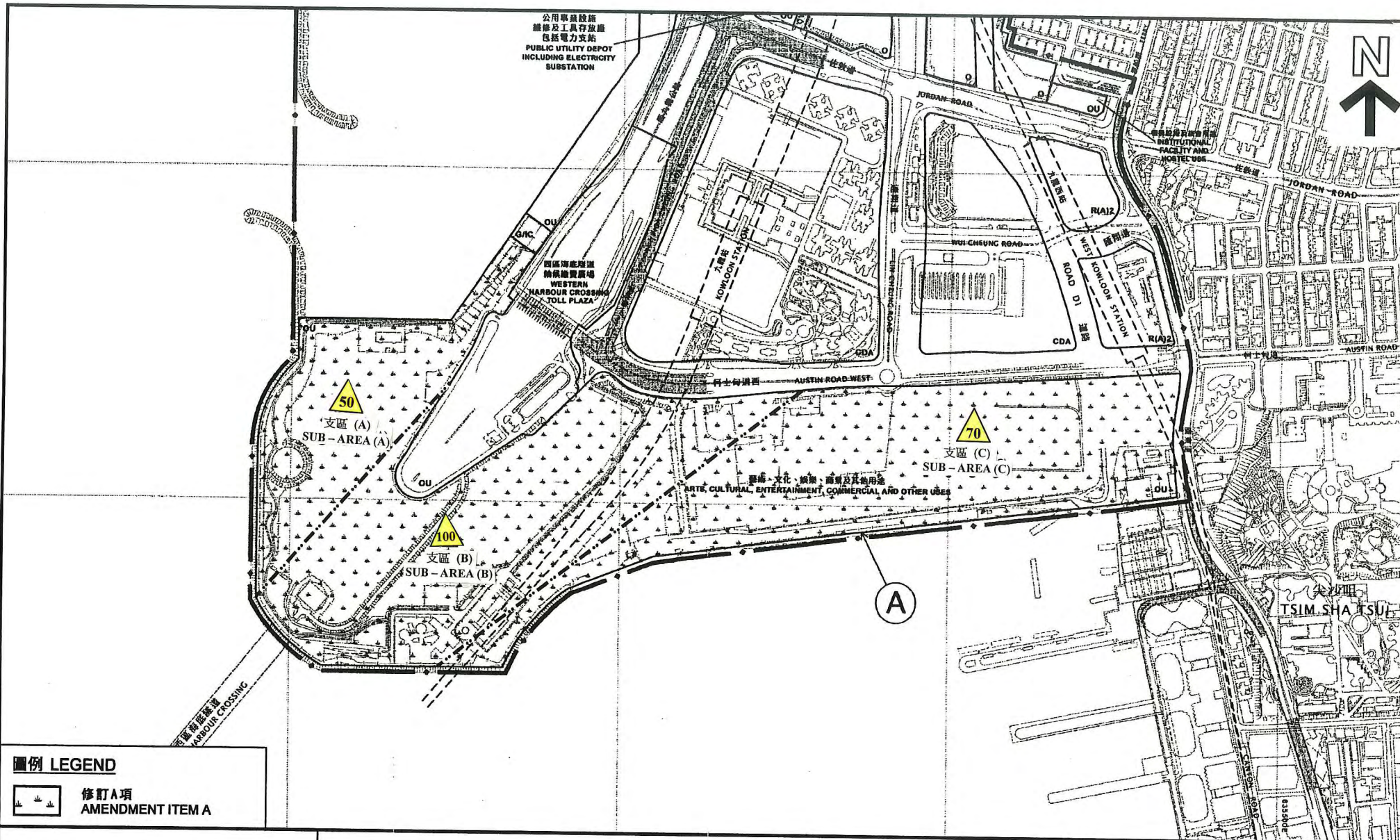
#### 4.8 質性資料類別所顯示的其他議題

質性資料的分析顯示了其他議題，包括公眾參與活動和香港的文化政策，此兩項（從所有來源）分別收到 155 及 89 個文字段的意見。

以公眾參與活動而言，回應者發表之正面意見（65%）是多於負面意見（10%），大致上公眾表示欣賞此工作。

以香港的文化政策而言，回應者發表之正面意見（21%）少於負面意見（18%）。值得注意的是回應者發表了一個頗高百分比（61%）的建議，回應者認為香港於此缺乏一個清晰的願景，這顯示政府需要訂定一套完整的文化政策，其中應包括中國文化之元素在內。





# 圖例 LEGEND



修訂A項  
AMENDMENT ITEM A

本摘要圖於2008年4月18日擬備，所根據的資料為：  
於2008年4月18日展示的分區計劃大綱圖編號  
S/K20/21

EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.4.2008  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/K20/21 EXHIBITED ON 18.4.2008

## 平面圖 SITE PLAN

西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/21摘要圖  
EXTRACT OF THE DRAFT SOUTH WEST KOWLOON  
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K20/21

米 SCALE 1:7 500 比例尺 米  
METRES 100 0 100 200 300 METRES

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



M/K20/08/162

圖 PLAN  
1





西九文化區  
從中山紀念公園遠眺的全景  
WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT  
VIEW FROM SUN YAT SEN MEMORIAL PARK

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



M/K20/08/162

圖 PLAN  
2





西九文化區  
從中環天星碼頭遠眺的全景  
WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT  
VIEW FROM CENTRAL STAR FERRY PIER

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



M/K20/08/162

圖 PLAN  
3