

立法會

Legislative Council

WKCD-532號文件

檔號：CB1/HS/2/04

西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會

諮詢委員會的建議報告書發表後 團體代表曾就城市規劃事宜 向小組委員會提出的意見摘要

I. 規劃原則	
共創我們的海港區	<ul style="list-style-type: none">• 重要的是首先把西九文化區視作九龍區不可或缺的一部分進行規劃，而不是將之視作一個獨立的場館。• 該區是海旁的重要地皮，須按照海港規劃原則進行規劃。• 為整區(不單是各個場地)制訂市區規劃的責任，是高於及超越為文化藝術場館作規劃的責任，而兩者亦有很大的分別。• 既定的規劃程序及制度應予以遵守。• 有關的規劃圖應能在西南九龍分區計劃大綱圖所作修訂得以反映出來，並須根據《城市規劃條例》第12條的規定由城市規劃委員會核准。西九管理局應以發展商的身份參與此程序。
藝穗會	<ul style="list-style-type: none">• 西九文化區的規劃和設計及其建築物應與海港互相融合。該團體建議西九文化區應可經陸路或海路抵達，而重要是，西九文化區必須面向維港。
香港建築師學會	<ul style="list-style-type: none">• 為配合周遭的城市面貌，必須讓"大西九文化區"運作順利。政府必須與西九管理局成為夥伴，確保行人、交通、意見、海風等均可暢通無阻，而鄰近土地的設計、規劃、發展和功能均與西九文化區兩旁的海濱配合、充分結合及互相支持。此等要求應全部反映在透視的立體城市設計總綱發展藍圖內，建設一個在社會和環境等方面均得以持續發展的"大西九文化區"。

I. 規劃原則	
春天舞台	<ul style="list-style-type: none"> ● 該團體不同意西九文化區不應有任何商業和住宅發展項目。部分現有文化藝術場地欠缺人流，而且與飲食設施等輔助設施分隔。作為一個表演場地來說，這未免欠缺吸引力。 ● 海外國家的經驗顯示，文化及博物館設施可與商業、辦公室、酒店、飲食和住宅發展項目互相融合。在規劃西九文化區時，當局應審慎研究設有多種設施的"戲院街"的概念，以吸引市民前往該處。
<i>Habitus</i>	<ul style="list-style-type: none"> ● 西九文化區的定位是豪華商住區。西九文化區的規劃並無考慮與鄰近地區的融合，以及方便舊區居民使用文化設施的需要。這不利於以社區為本的文化藝術發展。 ● 西九文化區可設置舊區的金店和文具店，這些都是藝術家經常光顧的店鋪，於文化區內增設這些店鋪，會創造就業機會，有利社會共融。文化必須是多元，只停留在對百老匯和West End等的想像上，對文化區毫無益處。
西九龍民間評審聯席會議	<ul style="list-style-type: none"> ● 西九文化區的規劃必須以公義為原則。有關的規劃應涵蓋330公頃土地，不應只涵蓋40公頃的西九文化區發展計劃用地。當局應透過規劃西九文化區，提供其承諾為舊區提供的設施。西九文化區必須與鄰近舊區有充分的連接，並與全港18區互動。 ● 西九文化區的規劃必須是可持續的，在密度、空間和經濟價值之間必須妥善平衡。
香港藝術節協會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> ● 儘管娛樂界、旅遊界和商界的利益並非總被視為與藝術界的利益一致，但在發展西九文化區一事上，這些界別其實同樣關注如何在整體上提升香港。
香港建築師學會	<ul style="list-style-type: none"> ● 該團體高度欣賞政府決定放棄採用發展商主導的模式，進行西九文化區發展計劃。 ● 西九文化區應採用可持續和創新的設計。在設計、規劃及發展大綱中，應訂明適當的政策和規定。 ● 為創作具創意的設計和規劃構思，該團體極力主張就西九文化區的總綱規劃和主要發展方案，舉辦公開設計比賽，而非只限於就3項地標設施舉辦公開設計比賽。

I. 規劃原則	
民主黨	<ul style="list-style-type: none"> 西九文化區的規劃應由民間主導、專業人士執行及政府協調。
工程界社促會	<ul style="list-style-type: none"> 該團體同意分階段發展文化藝術設施及預留土地儲備，以便日後增加該等設施。在分階段進行發展期間應把文化及非文化設施匯聚起來，以吸引人流、產生協同效應和增加收入，使西九文化區能夠持續下去。 西九文化區應有地標建築物，以確立其在文化藝術方面的代表性，並增加旅遊和經濟效益。 西九文化區的基建發展應符合可持續發展的原則，以及致力減少對環境造成的影響。
香港建造商會	<ul style="list-style-type: none"> 西九文化區有時會吸引大量人群，因此有關的交通和行人網絡必須根據一個總綱圖審慎設計。地標建築物的規劃、布局和整體美感，將會是最重要的考慮因素。
何來女士	<ul style="list-style-type: none"> 由於西九龍填海區原先的規劃是為居住在西九龍舊區的居民提供更多休憩用地，西九文化區發展計劃應照顧該等居民的需要，並與鄰近地區融合。

II. 與其他地區的連接	
香港基督徒學會	<ul style="list-style-type: none"> 應提供良好的道路及交通設施以連接鄰近各區，從而確保所有人皆能輕易前往西九文化區。西九文化區內各項設施應公開讓所有人享用。
陳健成先生	<ul style="list-style-type: none"> 應有妥善的設施連接鄰近舊區，特別是尖沙咀和佐敦，並應提供各類行人通道設施和公共交通設施，包括渡輪。
本土行動／ 社區文化關注	<ul style="list-style-type: none"> 新舊區應連接起來，以便居民容易前往西九文化區。然而，現有西九文化區用地被昂貴的地產發展項目包圍，而且被大量道路將其與舊區隔開。西九文化區的規劃，應與鄰近地區完全融合。
<i>Professional Property Services Limited</i>	<ul style="list-style-type: none"> 外界關注到西九文化區與香港其他地區的連接和融合的問題。市民應可輕易前往海濱，以及享用該處的設施。當局不應低估前往西九文化區的暢達程度，以及該處的大量人流。
香港建築師學會	<ul style="list-style-type: none"> 西九文化區是我們的城市一個不可或缺的組成部分，應以此看待西九文化區。與附近及距離遠的市區地區連接起來並進行互動交流，會帶來優化和協同效應，令整個城市受惠。預計西九文化區的海旁會為我們的海港和城市景色增添魅力和活力。
公共專業聯盟	<ul style="list-style-type: none"> 西九文化區與附近不太富裕的地區有直接和方便的通道連接起來，會鼓勵文化多元及提高設施的使用率。總綱發展藍圖應納入在設計上有創意的環保通道。
何來女士	<ul style="list-style-type: none"> 西九龍填海區與港島西部的連接交通應加以規劃。
香港崇德社	<ul style="list-style-type: none"> 須就通往西九文化區附近的各條大街進行檢討，以配合道路交通可能大幅增長的情況。
香港小童群益會長沙灣中心	<ul style="list-style-type: none"> 應改善交通設施及服務，以便鄰近地區能更方便地接達至西九文化區。

III. 發展參數及發展組合

公共專業聯盟	<ul style="list-style-type: none">● 西九文化區核心文化藝術設施及住宅發展項目所佔的擬議總樓面面積如此多，很可能會令西九文化區日間的活動不甚活躍，以致零售／飲食／娛樂設施的財政收益減少。現時建議的發展組合對於要維持一個朝氣勃勃的西九文化區而言，未必是最有利的。● 可縮減三分之一私人住宅發展項目的規模及刪除不必要的公用設施(例如消防綜合大樓)，這樣可騰出14 000平方米休憩用地，以及設立一個佔地5 000平方米的"創意交流村"。
社區文化關注 人民民主基金會 基層發展中心	<ul style="list-style-type: none">● 在規劃西九文化區時，政府應劃出土地興建公共租住房屋，讓基層市民於該文化區建立一個基層社區。● 為避免西九文化區被物業發展項目隔開，以及確保市民大眾可享用西九文化區的設施，政府應停止出售西九文化區的土地。西九文化區內的擬議寫字樓、豪宅及酒店發展項目應以長期租賃的方式租出。
香港測量師學會	<ul style="list-style-type: none">● 該學會對於西九文化區的建議地積比率及建築物高度限制均無強烈意見。關於西九文化區內住宅發展項目的20%總樓面面積限制方面，該學會認為，鑒於香港的土地資源非常珍貴，該學會懷疑政府有否就該發展計劃的最佳發展組合進行任何研究。● 由於政府很快便會建議把發展規範納入相關的分區計劃大綱圖內，政府在現階段應為公眾的整體利益，認真研究最適當的發展組合及發展規範。
香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none">● 西九文化區擬劃作零售／飲食／娛樂的用地應真正作附屬發展，並限於為西九文化區各個場地的顧客提供服務。西九文化區內用作住宅、辦公室及酒店等發展項目的其他土地，應根據政府的慣常賣地機制出售。
香港藝術中心	<ul style="list-style-type: none">● 經參考香港藝術中心內的零售、飲食及娛樂設施的面積與表演場地的面積構成1比1的比例後，該團體認為，西九文化區內的零售、飲食及娛樂設施佔總樓面面積的16%(而文化藝術設施則佔總樓面面積的36%)是略為偏低，並建議增加零售、飲食及娛樂設施的總樓面面積，以紓緩賣地的壓力。

III. 發展參數及發展組合	
陳健成先生	<ul style="list-style-type: none"> 西九文化區無須設置住宅發展項目。住宅發展項目的總樓面面積可重新編配，供進行酒店、商業、辦公室和展覽場地發展項目。
本土行動／ 社區文化關注	<ul style="list-style-type: none"> 應利用西九龍的填海土地來降低鄰近地區的人口密度，以及為鄰近地區提供更多休憩用地。該處不應有任何豪宅發展項目和大型商業發展項目，而應該興建西九文化區公園。
香港地產行政師學會	<ul style="list-style-type: none"> 把擬議地積比率定為1.81實屬合理，可把維多利亞港一帶的發展項目維持在較低的密度。 政府可考慮適當地調高西九文化區邊緣地帶的土地的地積比率，吸引發展商購買這些回報較高的土地，彌補在西九文化區興建密度較低的發展項目所需的成本。 把擬議建築物高度限制定為主水平基準以上50至100米實屬合理，能夠令海旁的發展項目高低有致，有層次地平均分布。 在制訂總綱發展藍圖時，政府於劃定土地用途地帶、計算及豁免總樓面面積和上蓋面積，以及分配、轉移和轉換地積比率及上蓋面積等範疇，須以創新的手法處理。首先劃定土地用途地帶然後再制訂契約條件的傳統做法，未必能滿足總綱規劃的要求。 西九文化區應有一個重量級地標。
香港建築師學會	<ul style="list-style-type: none"> 政府盡早界定所有外在條件至為重要，以便西九文化區可因應該等外在條件，進行規劃和設計。 僵化而不獲支持的建築法例，大大不利於創作具創意的構思。制訂機制以鼓勵採用和實踐具創意的設計，這點至為重要。
工程界社促會	<ul style="list-style-type: none"> 該團體不反對把住宅發展項目的總樓面面積限制為西九文化區總樓面面積的20%，以及把西九文化區的最高地積比率定為1.81，但在樓宇高度和布局方面應享有彈性，而樓宇的設計應考慮風向，避免產生屏風效應。 西九文化區應設置海濱長廊、公園、草地和露天文化廣場，照顧市民大眾的需要。

IV. 休憩用地	
香港測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> 該學會察悉，在西九文化區的23公頃休憩用地之中，只有15公頃是位於地面。地面休憩用地約佔西九文化區整幅用地的27%。該學會認為此比率偏低。 該學會同意，住宅、酒店及辦公室發展用地應由政府根據慣常的賣地機制出售。
香港藝術中心	<ul style="list-style-type: none"> 雖然欣賞西九文化區會有逾20公頃公共休憩用地，但該團體希望政府不會單獨就休憩用地進行規劃，會注意不同的空間、人及自然環境三者之間的互動關係。現時的公共空間政策較為着重規管人在公共空間內的行為，而非着重給予市民自由的生活空間。若要在西九文化區提供優質的公共空間，便須進行有關空間和活動的研究，並在進行空間規劃時把研究結果納入考慮範圍。當局應成立專家小組，討論及研究西九文化區的公共空間規劃。 當局並無提供足夠的詳細資料，說明西九文化區的公共空間與鄰近地區如何連接，以及連接的模式為何。西九文化區不應是一個被割裂出來的地方，應有妥善的設施把行人和車輛與鄰近地區連接起來。
民主黨	<ul style="list-style-type: none"> 應增加地面的公共空間，供進行康樂活動之用。
香港建造商會	<ul style="list-style-type: none"> 各界極期望有一個免費及容易前往的休憩用地，供香港的市民和旅客使用。
公共專業聯盟	<ul style="list-style-type: none"> 不應依賴私營機構提供休憩用地，應探討其他方案，容許集中在一處設置更多高質素的地面公共休憩用地。
香港崇德社	<ul style="list-style-type: none"> 西九文化區應盡量納入最多的園區，為市民提供綠化空間，讓他們前往舒展身心，欣賞海港的天然美景。
保護西九龍文娛區行動	<ul style="list-style-type: none"> 該團體關注到，西九文化區所提供的休憩用地並不足夠，以及該等休憩用地會否設於地面以方便附近地區的居民前往。
香港小童群益會長沙灣中心	<ul style="list-style-type: none"> 所提供的休憩用地應能配合社會上不同階層人士的需要。應提供更多休憩用地，而不是辦公室及住宅發展項目。

V. 文化設施與住宅／辦公室／酒店等發展項目的協調	
<i>Professional Property Services Limited</i>	<ul style="list-style-type: none"> 雖然政府會以慣常的方式出售住宅、辦公室和酒店用地，但此等用地的發展項目必須配合西九文化區的整體設計和格調。鑒於西九管理局將負責擬訂總綱發展藍圖，但管理局可否控制該等用地的發展？若否，當局如何確保能作出所需的協調？
民主黨	<ul style="list-style-type: none"> 應留意文化區、康樂區和商住區的協同效應，以及文化與非文化項目融合發展的問題。
香港建築師學會	<ul style="list-style-type: none"> 該團體強烈認為西九文化區的住宅及商業展項目應對推廣文化藝術作出有意義的貢獻。這在甄選方案時應作為一項重要準則。 從多角度更深入地進行以城市設計為主導並具前瞻性的總綱規劃至為重要。為確保能配合西九文化區的整體目標，當局應審閱各個方案的總綱發展圖。
香港地產行政師學會	<ul style="list-style-type: none"> 發展商應攜手合作，把西九文化區發展計劃的整體利益放在個人利益之上，透過融合文化與非文化設施產生協同效應。整個西九文化區若取得成功，將有助提高個別設施的成本回收率。
香港規劃師學會	<ul style="list-style-type: none"> 把文化設施與住宅及商業發展互相融合，以及必須對該等發展項目所產生的車輛與行人流量加以管理，均對該區的規劃構成龐大的挑戰。
環境藝術館	<ul style="list-style-type: none"> 該團體懷疑把文化項目與住宅及商業活動安排在同一個計劃下發展，是否便可以協調融合。

VI. 其他意見	
獅子山學會	<ul style="list-style-type: none"> 土地的最佳用途應由民間決定。出售西九龍的土地並准許民間自行發展其認為適合的工商業活動，對香港是最有利的。
香港測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> 該學會同意，住宅、酒店及辦公室發展用地應由政府根據慣常的賣地機制出售。
香港建築師學會	<ul style="list-style-type: none"> 該團體支持設立籌劃辦事處以早日開展前期工作。當局應調配規劃、設計等方面的相關專業人士加入籌劃辦事處。
水墨會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 該團體支持政府當局決定把商業土地部分從西九管理局的職權範圍中剔除，以回應關於發展商將會參與營運文化藝術設施的關注意見。在這項安排下，西九管理局可集中在文化藝術方面的範疇。
進念二十面體	<ul style="list-style-type: none"> 鑒於籌劃辦事處將須負責多項重要的工作，包括統籌各方工作，以籌備成立西九管理局，並負責處理與擬備分區計劃大綱圖有關的前期工作，政府應向立法會簡介籌劃辦事處的詳情，包括職責範圍及職能、職員的專業資歷、監管機制，以及具體的運作時間表，並就該等詳情諮詢立法會。
共創我們的海港區	<ul style="list-style-type: none"> 整區的社區及公用設施應劃作有關用途，並應與有關的場館(由西九管理局管理)及各幅商業用地區分開來。該等設施應由各自相關的政府部門及業權持有者管理，並且不接受西九管理局施加任何額外的規則及規例。
保護西九龍文娛區行動	<ul style="list-style-type: none"> 該團體關注到，西九文化區內的地標式建築物只會是"幕牆式"建築物，毫無特色。