

香港特別行政區  
立法會

發展事務委員會  
海濱規劃事宜小組委員會

---

*為研究波士頓、紐約及溫哥華  
在海濱規劃及發展方面的經驗  
於2011年4月進行的職務訪問報告*

---

## 目錄

---

|                            | 頁碼    |
|----------------------------|-------|
| 第1章 引言                     | 1-3   |
| 第2章 本港的海濱規劃及發展概覽           | 4-10  |
| 第3章 波士頓的海濱規劃及發展            | 11-23 |
| 第4章 紐約的海濱規劃及發展             | 24-44 |
| 第5章 溫哥華的海濱規劃及發展            | 45-62 |
| 第6章 整體觀察所得及總結              | 63-72 |
| 第7章 鳴謝                     | 73    |
| 附錄I 訪問行程                   |       |
| 附錄II 在波士頓、紐約及溫哥華會晤的人士／團體名單 |       |
| 附錄III 參考資料一覽表              |       |

## 研究背景

1.1 維多利亞港具有獨特的歷史及經濟價值，是香港獨一無二的天然資產，對本港發展為轉口港及貿易中心發揮重要作用。歷年來，本港的海濱一直主要用於作業海港的用途。近年，市民越來越關注保護和優化海濱的事宜，令海濱更便利到達和更具吸引力，以供市民享用。

1.2 2008-2009年施政報告提出的其中一項政策措施，是由發展局加強推行海濱規劃政策及落實優化海濱的措施。發展局於2009年成立專責小組，探討中長期重新規劃海港的可行性，以改善海濱的暢達程度，並在諮詢各區區議會後，落實海濱長廊的工程。在2008年11月25日的發展事務委員會會議上，委員同意在事務委員會轄下成立小組委員會，負責監察政府當局的海濱規劃工作，以及研究維多利亞港兩岸的海濱地帶的規劃、土地用途及相關事宜。小組委員會研究的主要範疇包括——

- (a) 就優化海濱地帶的環境及改善海濱地帶的暢達程度以供公眾享用所採取的短期、中期及長期措施；
- (b) 沿海濱興建連貫的海濱長廊；
- (c) 各幅海濱用地的發展項目的規劃管制；及
- (d) 海濱地帶的規劃及管理方面的架構安排。

1.3 在進行研究期間，小組委員會認為前往在海濱規劃及管理方面取得成功經驗的選定城市進行職務訪問，將會有助其研究工作。經考慮當時的立法會秘書處資料研究及圖書館服務部<sup>1</sup>所作研究的結果，以及政府當局提供的資料後，小組委員會於2009年6月決定在2009年9月前往美國及加拿大的主要海濱城市進行職務訪問。2009年7月10日，內務委員會批准小組委員會進行有關訪問。由於在籌劃訪問期間情況有變，有關訪問其後改於2011年4月進行，訪問地點包括波士頓、紐約及溫哥華的海濱發展區。內務委員會在2011年3月11日的會議上通過經修訂的訪問計劃。

---

<sup>1</sup> 資料研究及圖書館服務部於2010年11月19日改名為資料研究部。

### 進行海外職務訪問的目的

1.4 是次訪問的目的如下 ——

- (a) 取得有關上述城市的海濱的發展／更新策略及優化措施的第一手資料；
- (b) 研究上述城市在海濱規劃及管理方面的架構安排，以及該等城市在海濱的發展／更新方面的主要挑戰與機遇；及
- (c) 與上述城市負責規劃及管理海濱的有關各方交換意見。

### 訪問團

1.5 由於職務訪問的考察結果可供議員在研究香港的海濱規劃及發展時用作參考，而這些規劃和發展不但產生長遠影響，亦可能涉及立法和撥款建議，小組委員會因此認為，是次職務訪問應開放予其他議員參加。其後有9名議員參加是次職務訪問，成員名單如下 ——

劉秀成議員, SBS, JP  
(小組委員會主席兼訪問團團長)  
石禮謙議員, SBS, JP  
(訪問團副團長)  
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP  
霍震霆議員, GBS, JP  
甘乃威議員, MH  
謝偉俊議員, JP  
陳偉業議員  
\*李華明議員, SBS, JP  
\*張宇人議員, SBS, JP  
規劃署助理署長李志苗女士(特別顧問)

\*非委員的成員

1.6 應訪問團之請，規劃署助理署長(特別職務)亦參加了是次職務訪問，就城市規劃事宜提供技術意見，而有關費用則由政府支付。兩名立法會秘書處職員亦陪同訪問團出訪。

### 訪問行程

1.7 在訪問期間，訪問團與波士頓、紐約及溫哥華的海濱及城市規劃機關、市議會議員、高級公務員，以及相關的政府和私人機構的代表會面，並曾前往上述三地的海濱發展區參觀。訪問行程及在職務訪問期間曾會晤的人士／團體名單分別載於**附錄I**及**附錄II**。

### 訪問團報告

1.8 本報告第2章載述本港的海濱規劃及發展概況，第3至第5章綜述訪問團對波士頓、紐約及溫哥華的海濱規劃及發展的考察結果，而第6章則載述訪問團的整體觀察所得及總結。

## 海濱規劃原則及研究

### 維多利亞港 —— 理想和目標

2.1 城市規劃委員會(下稱"城規會")為法定機構，主要職責是擬備法定城市圖則。城規會向來深明維多利亞港既是香港市民的特別資產，亦是本港天然財產的一部分。由於市民渴望保護和保存維港，城規會於1999年擬定"維多利亞港 —— 理想和目標"，而所發表的理想宣言為"令維多利亞港成為富吸引力、朝氣蓬勃、交通暢達及象徵香港的海港 —— 港人之港，活力之港"，並為實現上述理想訂立以下目標 ——

- (a) 完善維港規劃，增強港人和維港的連繫；
- (b) 增添優美景致，讓市民盡覽維港風光；
- (c) 增添維港魅力，促進旅遊事業；
- (d) 鼓吹富創意的建築設計及提供規劃完善的設施、休憩用地和行人道路網，促進多元化活動，締造優質海濱環境；
- (e) 改善維港水質，建設優美海港；及
- (f) 確保港內運輸的安全和效率，強化香港作為國際中樞港的功能。

### 海港及海旁地區的規劃研究

2.2 規劃署於1999年委託顧問進行《海港及海旁地區規劃研究》，就如何實現城規會的理想宣言提出建議；該項研究於2003年完成。該項研究制訂了《海港及海旁規劃圖》和推薦採納的實施機制、擬訂《旅遊規劃圖》，以及為選定的行動區(包括中環填海區、紅磡、鰂魚涌、上環及銅鑼灣海旁)擬訂《行動區規劃圖》，以作參考。

《海港規劃原則》和《海港規劃指引》

2.3 共建維港委員會<sup>2</sup>於2004年5月成立，就維多利亞港現有和新海旁的規劃、土地用途和發展向政府提供意見。因應城規會發表的理想宣言，共建維港委員會於2005年制訂了《海港規劃原則》。共建維港委員會於2006年公布的《海港規劃原則》載列了8項主要原則<sup>3</sup>，期望優化維多利亞港及其海旁地帶，使之成為富吸引力、朝氣蓬勃、交通暢達和可持續發展的資產，達致成為"港人之港、活力之港"的理想。

2.4 共建維港委員會於2007年制訂《海港規劃指引》，闡述《海港規劃原則》的意向和要求，並提供一份詳盡清單，就維多利亞港的可持續規劃、保存、發展與管理作出指引。

**負責本港海濱規劃及發展的機關**海濱事務委員會

2.5 按照共建維港委員會於2010年2月完成工作時所提出的建議，海濱事務委員會於2010年7月成立，接手處理共建維港委員會的工作，就海濱的規劃、設計、管理及其他相關事宜向政府提供意見，目標是促進及推動維港兩岸海濱的發展。

2.6 海濱事務委員會由20名非官方成員(包括專業學會、公民和環保團體，以及商界組織提名的12名代表)及6名官方成員組成，主席由一名非官方成員出任，發展局局長則出任副主席。

2.7 海濱事務委員會的職權範圍如下 ——

- (a) 在構想、規劃、城市設計、市場推廣及品牌建立、發展、管理及營運海濱用地及設施方面，持續無間地擔當倡導、監察及諮詢角色；

---

<sup>2</sup> 共建維港委員會於2010年2月完成工作，而海濱事務委員會則於2010年7月1日成立，接手處理共建維港委員會的工作。

<sup>3</sup> 該8項原則為保存維多利亞港、公眾參與、可持續發展、綜合規劃、積極改善海港、朝氣蓬勃的海港、交通暢達的海港，以及公眾享用的地方。

- (b) 就海濱規劃、城市設計、發展及管理方面作出整體統籌及監督，以確保能有效整合這些主要範疇的工作；及
- (c) 透過採用與私營界別(包括社區、社會企業及非政府機構等)不同類別的合約委託／合作安排，以促進及推動海濱的發展、管理及保養。

### 發展局

2.8 2009年4月，發展局於轄下的規劃地政科成立海港組，其職責範圍如下——

- (a) 制訂與維多利亞港有關的規劃政策及地政事宜；
- (b) 探索、統籌及監察優化海濱措施；
- (c) 在推行優化海濱項目的各個階段促進公眾參與；及
- (d) 為當時的共建維港委員會及現時的海濱事務委員會提供支援。

### 城市規劃委員會

2.9 城規會是根據《城市規劃條例》(第131章)成立的法定機構，旨在透過有系統地擬備行政長官所指示的香港某些地區的布局設計及適宜在該等地區內建立的建築物類型的圖則，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。城規會可規定規劃署署長擬備圖則，以便執行《城市規劃條例》所訂明的職能。

### 規劃署

2.10 規劃署由規劃署署長掌管，負責制訂、監察及檢討市區和鄉郊地區的規劃政策、規劃圖則和與建設香港實體環境有關的計劃。該署並處理所有涉及全港和地區層面的土地用途規劃事務。規劃署亦為城規會提供專業及行政支援服務，俾使城規會根據《城市規劃條例》的規定，履行其法定規劃職能。



### **選定地區的海濱發展計劃**

2.11 在過去數年，當局就維多利亞港海濱的不同部分展開了多項海濱發展計劃，部分計劃已經完成，其餘的計劃則仍在進行中。現把這些主要計劃綜述如下。

#### 啟德規劃檢討

2.12 當局於2004年展開《啟德規劃檢討》，有關檢討工作在2007年完成，當局並於同年修訂《啟德分區計劃大綱圖》。啟德用地面積328公頃，將會發展成為一個文化體育和旅遊綠茵樞紐。當中約三分之一的土地(即98公頃)由綠化地帶組成，接駁各個主要發展項目，包括位於跑道北端的都會公園和跑道南端的旅遊及休閒中心。都會公園為大型的海濱公園，而旅遊及休閒中心則包括郵輪碼頭及為跨境旅客提供服務的直升機場。

2.13 啟德發展計劃第一組工程包括建造郵輪碼頭首個泊位及毗鄰跑道南端的公園。有關工程已經展開，預計於2013年完成。

#### 灣仔發展計劃第二期規劃及工程檢討

2.14 當局於2004年委託顧問進行《灣仔發展計劃第二期規劃及工程檢討》(下稱"《灣仔發展計劃第二期檢討》")，並已於2007年完成檢討工作。灣仔發展計劃第二期的主要目的是提供土地，以便建成港島北岸的策略性道路網絡(主要是中環灣仔繞道)，紓緩交通擠塞。根據《灣仔發展計劃第二期檢討》結果，當局會採用隧道方案興建中環灣仔繞道及東區走廊連接路(下稱"主幹道")，擬議填海面積亦由28.5公頃減至12.7公頃。

2.15 當局藉推行主幹道項目及灣仔發展計劃第二期的機會優化海濱，以供市民享用。根據灣仔發展計劃第二期，海濱會由5個"特色區域"組成，分別為藝術及文化區、以"水"為主題的公園區、水上康樂區、文化歷史區和休閒及活動區。當局會興建長3.9公里的海濱長廊，從灣仔伸延至北角，供市民享用。灣仔發展計劃第二期及主幹道工程於2009年展開，預計在2017年完成。

《紅磡地區研究》

2.16 規劃署於2006年委託顧問進行《紅磡地區研究》，為改善紅磡海濱地區擬定全面的地區規劃。該項研究於2008年完成，並確定了下列4個具發展潛力的海濱地點，透過推行活化和改善措施加以優化——

- (a) 建議將現時用作國際郵件中心及港鐵貨運場的香港體育館以南的海旁地區重新發展作零售、酒店及與海濱相關的用途，並成為公眾方便到達的海濱長廊；
- (b) 建議將紅鸞道的海旁用地重新發展作商業用途；
- (c) 建議將公共交通交匯處現址改建為都市公園，並在遷置交匯處後建造一條海濱長廊，連接尖沙咀東部和海逸豪園；及
- (d) 大環山公園的公共空間擬議改善措施已經落實。

《中環新海濱城市設計研究》

2.17 規劃署於2007年3月委託顧問進行《中環新海濱城市設計研究》，旨在優化目前的城市設計大綱，並為中環新海濱8幅主要用地擬備規劃／設計綱領。此外，該研究亦探討重建舊天星鐘樓和重組皇后碼頭的選址和設計意念的建議。該研究建議當局沿海濱建造長2.1公里的海濱長廊及11公頃的海旁公眾休憩用地，營造可作多元化用途和舉行各種活動的綠化環境。根據分兩階段進行的公眾諮詢收集所得的意見，以及共建維港委員會轄下的中環新海濱研究專責小組所提出的建議，中環新海濱的經修訂規劃及城市設計建議和總綱發展圖已於2009年完成。行政長官在2009-2010年施政報告宣布“保育中環”項目<sup>4</sup>時，提出以公私營合作模式發展中環新海濱的一號和二號用地，把有關用地發展成為獨特的文娛樞紐和多元化用途區。

---

<sup>4</sup> 由於與建造中環灣仔繞道相關的工程將會在一號和二號用地的部分範圍內進行，直至2015年7月止，因此，這兩幅用地的發展尚待落實。

### 《港島東海旁研究》

2.18 規劃署於2009年委託顧問進行《港島東海旁研究》，為優化港島東海旁擬定大綱。當局已就以下4項建議進行諮詢，現正進行確定有關諮詢結果的工作 ——

- (a) 建議把北角渡輪碼頭用作主要活動區，設有零售商鋪、咖啡店、藝術品展示區及文娛廣場；
- (b) 建議把東區海底隧道出口及海裕街臨海用地改建成為一個娛樂中心；
- (c) 建議在架空的東區走廊下面興建一條長2公里的行人板道，並沿香港海防博物館的山坡興建長600米的架空天梯，以改善海濱的連貫性；及
- (d) 建議優化9條道路和街道的景觀，以改善南北海濱的連貫性。

### 海濱優化項目的進展

2.19 鑒於市民關注短期土地用途(包括沿海濱的工地)的影響，為釋除這方面的疑慮，共建維港委員會於2009年將海濱劃為22個行動區，以確定優化海濱的機會，並就個別行動區提出具體建議。

2.20 在各政策局和部門職權範疇下的部分海濱優化項目已經完成，有關詳情綜述於下表 ——

| 項目                          | 完成年份  |
|-----------------------------|-------|
| 西九文化區內的臨時西九龍海濱長廊            | 2005年 |
| 紅磡大環山公園美化工程                 | 2009年 |
| 上環海水抽水站和海濱公園(現名為中西區海濱長廊上環段) | 2009年 |
| 觀塘海濱花園第一期                   | 2010年 |
| 中山紀念公園的公園部分                 | 2010年 |
| 中環九號和十號碼頭前面的休憩用地            | 2010年 |
| 沿前北角邨東面用地的臨時海濱長廊            | 2010年 |

| 項目            | 完成年份  |
|---------------|-------|
| 位於担杆山路的青衣東北公園 | 2010年 |
| 紅磡海濱長廊        | 2011年 |

2.21 此外，在2010及2011年展開與海濱發展有關的項目包括：在中環新海濱建設海濱長廊前期工程(包括提供一條全長約500米的沿海濱行人通道，連接中環十號碼頭至添馬艦發展以北的休憩用地，有關工程預計於2012年年初完成)，以及海濱指示標誌計劃及海濱標誌設計比賽(得獎的標誌設計已於2011年7月公布)。

### 波士頓概況

3.1 波士頓位於美國麻薩諸塞州大西洋海岸。波士頓是麻薩諸塞州的首府，亦是人口最多的城市，總土地面積125平方公里，人口618 000人。

3.2 波士頓以其文化設施、世界級教育機構、文化和專業體育組織及在美國歷史上舉足輕重的地位而聞名遐邇。波士頓擁有多元化的知識型經濟，以高等教育、醫療及金融業比重較高。



訪問團成員在波士頓海港留影

### 波士頓的海濱規劃及發展

3.3 波士頓海濱規劃的其中一個主要目標是確保公眾可享用波士頓海港，此一目標與保護公眾使用及享用麻薩諸塞州潮淹區的州立法例一致。《麻薩諸塞州通用法例第91章》(下稱"法例第91章")及其《水道規例》把波士頓的海港、潮汐水域及潮淹區的規管監察權交付麻薩諸塞州環境保護署(下稱"麻州環保署")。麻州環保署尤其須保存及保護海濱的公眾利益，包括保留公眾享

用權，以及保留空間以容納必須在水上進行的活動<sup>5</sup>。為履行該法定授權，《法例第91章》賦權麻州環保署負責審批申請及簽發牌照——《第91章牌照》——根據《水道規例》所載條件及準則批准涉及使用及發展海濱地區的項目。



歷史悠久的海岸線圖，以確立波士頓《法例第91章》及《水道規例》的管轄範圍。

3.4 雖然海濱地區的使用及發展受《法例第91章》及相關的《水道規例》規管，但州政府認同，麻薩諸塞州內每個海港各有其獨特之處，不能透過劃一的規例處理。因此，麻薩諸塞州允許各城鎮在採納《水道規例》所載與用途、高度、用地面積及休憩用地限制有關的某些準則時，享有一定的靈活性。各城鎮可制訂其本身的海濱發展計劃(即《都市港口計劃》)，該等計劃必須符合州政策，但同時可因地制宜，以配合個別城鎮的獨特情況和當地特色，如《南波士頓海濱地區都市港口計劃》及《東波士頓海濱地區都市港口計劃》。

<sup>5</sup> 必須在水上進行的活動包括商業捕撈、船運、客運、造船和修船、碼頭，以及其他必須或極宜在接近水域的地方進行的活動。



3.5 《都市港口計劃》倘獲麻薩諸塞州能源及環境事務執行處處長批准，麻州環保署在審批受影響地區的《第91章牌照》申請時會採用有關計劃。

#### 負責波士頓海濱規劃及發展的機關

##### 波士頓重建局

3.6 波士頓重建局是負責波士頓的規劃及經濟發展事宜的機關。該局由波士頓市議會及麻薩諸塞州立法機關於1957年成立，以填補波士頓城市規劃委員會解散後的空缺。負責管治波士頓重建局的董事局設有5名成員，而董事局向市長及市議會負責。根據州立法例，波士頓重建局4名董事局成員由市長委任，並須經市議會確認，另1名董事局成員則由房屋及社區發展署委任。



波士頓重建局城市規劃局長沈其樂先生(左三)向訪問團介紹波士頓海濱近期的發展項目

3.7 訪問團於2011年4月25日與波士頓重建局的代表會面，聽取他們向訪問團簡介其工作。作為規劃與發展機關，波士頓重建局的主要職責包括 ——

- (a) 檢討各項擬議發展項目；
- (b) 就主要的建築及重建活動向波士頓土地用途分區委員會及土地用途分區上訴委員會提出建議；
- (c) 草擬及建議新的土地用途分區措施；
- (d) 擬備總綱發展藍圖；
- (e) 收購、出售及出租物業以達致經濟重建的目的；及
- (f) 發售收益債券及票據以便為項目融資。

3.8 首份有關波士頓的《都市港口計劃》由波士頓重建局於1990年編製，其後由能源及環境事務執行處處長於1991年批准。隨後數年，波士頓重建局曾提交下列計劃並獲得批准：2000年的《南波士頓海濱地區都市港口計劃》、2002年的《東波士頓海濱地區都市港口計劃》、2002年及2003年的《碉堡角市中心海濱都市港口計劃》，以及就各《都市港口計劃》提出的數項修訂計劃。

#### 麻薩諸塞州能源及環境事務執行處

3.9 能源及環境事務執行處是麻薩諸塞州負責改善環境質素及保護自然資源的主要內閣級機關，由能源及環境事務執行處處長領導。處長亦監督麻薩諸塞州海岸地區管理處，而該處負責實施與保護、發展及活化麻薩諸塞州海岸地區資源有關的各項州立政策。

#### 麻薩諸塞州環境保護署

3.10 麻州環保署負責保育濕地和海岸資源、確保空氣及水質潔淨、以安全方式管理及處置固體及危險廢物、及時清理危險廢物的場地及溢出物。該署署長須經州長提名及同意，並由能源及環境事務執行處處長委任。



3.11 海濱管理方面，麻州環保署濕地及航道部負責處理《第91章牌照》的申請，並須在處理申請時秉持下列目標——

- (a) 確保海濱及水道主要用作必須在水上進行的活動；及
- (b) 透過下列方法讓公眾可使用及享用水道：(i)保障及推廣行人可在岸邊及其周邊環境安全進行活動的權利；及(ii)保障公眾使用權益，作為在潮淹區內進行並非必須在水上進行的私人發展項目的補償<sup>6</sup>。



麻薩諸塞州環境保護署的Alex STRYSKY先生作介紹

---

<sup>6</sup> 這些權益可包括強制性外圍休憩用地及樓宇內的使用權，而這些使用權令公眾人士可全年暢達海濱，亦可包括必須在水上進行的項目元素，如水上交通服務、社區人士參與各類水上活動、公眾泊岸及漁人碼頭。

#### 麻薩諸塞州海岸地區管理處

3.12 為實施聯邦《1972年海岸地區管理法令》，州政府制訂《麻薩諸塞州海岸區管理計劃》，以有效管理、善用、保護及發展麻薩諸塞州海岸地區。海岸地區管理處由州政府於1983年成立，牽頭實施上述計劃。能源及環境事務執行處處長委任一名總監，負責監督海岸地區管理處的工作。

3.13 訪問團於2011年4月25日到訪海岸地區管理處，聽取其代表向訪問團簡介其工作。作為向州政府提供政策意見及技術支援的主要部門，海岸地區管理處執行多個項目，以——

- (a) 保護海岸水域免受污染；
- (b) 透過對海岸線及洪氾區的管理，以減低自然災害造成的損害；
- (c) 參與港口及海港規劃，以確保海濱地區以安全、環保及符合經濟效益的方式發展；
- (d) 協助公眾前往及享用海岸線；及
- (e) 確定最重要的天然海濱地區，並採取措施保育這些資源。

在適當情況下，有關方面亦會就《第91章牌照》的申請諮詢海岸地區管理處。



訪問團團長兼小組委員會主席劉秀成議員向麻薩諸塞州海岸地區管理處署理總監Bruce CARLISLE先生致送紀念品

### 波士頓海港協會

3.14 波士頓海港協會於1973年創立，其使命為發展一個潔淨、充滿活力和方便暢達的波士頓海港。波士頓海港協會由一個受託人委員會負責管治，並由市議會及捐款提供營運經費。波士頓海港協會屬非牟利倡議組織，將不同持份者(如海港使用者、環保人士、發展商及決策者)的利益歸納整合，以期就波士頓海港相關的事宜制訂能平衡各方利益的解決方案。舉例而言，波士頓海港協會曾積極就波士頓海港步道的發展事宜及在海濱一個私人發展項目內闢設大西洋大道觀景台供公眾前往的事宜提供意見。協會亦推行公眾教育活動，以保育波士頓海港，並致力促進社會各方就締造一個潔淨及充滿活力的海港建立共識。訪問團於2011年4月25日與波士頓海港協會的行政總監會面。波士頓海港協會的行政總監向訪問團成員介紹波士頓海港協會的工作及波士頓海濱的最新發展，並帶領訪問團參觀數個私營大型海濱發展項目。



波士頓海港協會行政總監Vivien LI女士向訪問團簡介該協會如何與決策者、發展商及海港使用者合作，創建一個方便暢達及充滿活力的波士頓海港

### 波士頓的主要海濱發展項目

3.15 為配合不同的海濱地區的不同需要、功能與特色，波士頓重建局把波士頓海港劃分為8個規劃區，並為南波士頓海濱、東波士頓海濱及碓堡角海峽區分別制訂個別的都市港口計劃。

#### 南波士頓海濱

3.16 南波士頓海濱為面積405公頃的漲潮海岸，毗鄰市中心金融區、內港及南波士頓社區，位於碓堡角海峽以東，南接多徹斯特海灣。該地區過往闢作停車場、倉庫及港口設施之用。1990年代末期，波士頓政府提出多項計劃，重新發展南波士頓海濱，包括1999年的《海港公眾範圍計劃》及2000年的《南波士頓海濱地區都市港口計劃》。《南波士頓海濱地區都市港口計劃》為該區度身訂造，以切合該區的城市特點及其混合模式經濟的需要。

3.17 2010年，波士頓重建局批准海港廣場發展計劃，以重新發展南波士頓海濱毗鄰該市金融區佔地9.3公頃的空置土地及停車場。工程項目耗資30億美元(234億港元)，旨在為海濱增添一個充滿活力的新社區，集寫字樓、酒店、商店、住宅樓宇和文化暨教育中心於一身。工程項目需時10年落成，第一期工程預計於2011年年底展開。



波士頓海濱



### 東波士頓海濱

3.18 東波士頓海濱沿切爾西河而建，橫跨內港接連查爾斯鎮、北端、波士頓市中心及南波士頓海港地區。東波士頓三面均為廢棄的船塢和碼頭。

3.19 2002年，波士頓重建局制訂《東波士頓海濱地區都市港口計劃》，令海港計劃既切合東波士頓海濱的特色，同時反映海濱社區的規劃目標。主要發展項目包括LoPresti公園、Constitution海灘、東波士頓綠道及碼頭公園。

3.20 東波士頓海濱設有數個直接面向波士頓市中心的碼頭。雖然某些碼頭可作船隻停泊用途，但大多數碼頭未獲充分利用或已廢棄。這些沒有充分發展的土地提供重建機會，以建造海濱長廊、工商住宅樓宇及休憩用地。





波士頓海濱 —— 保留廢棄碼頭，上建住宅和酒店

### 碓堡角海峽

3.21 碓堡角海峽是分割南波士頓與波士頓市中心的海峽，流入波士頓海港。在南波士頓工業繁盛興旺之時，不足3公里長的碓堡角海峽曾是當時的重要航道。過去50年，由於波士頓再非昔日的工業重鎮，對水運的需求亦自然日漸減退，以致該航道未能盡其所用。近年，有關當局致力將碓堡角海峽重塑為波士頓的"下一個偉大地方"，積極在鄰近地區興建住宅公寓、各類工作室、畫廊及博物館。

3.22 2000年代初期，波士頓重建局負責為碓堡角海峽的市中心地區(西部地區)擬備《都市港口計劃》，該區域涵蓋7幅土地，包括碓堡角海峽水域。碓堡角海峽地區主要發展項目包括碓堡角海峽海港步道、波士頓兒童博物館及大西洋大道470號。



大西洋大道470號(屬商業發展項目)14樓的觀景台可供公眾前往，並可於此處鳥瞰碇堡角海峽的壯麗景色

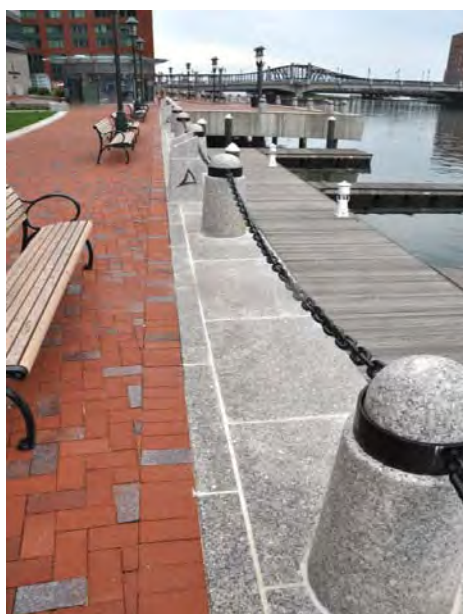
### 訪問團曾參觀的波士頓主要海濱工程項目

#### 波士頓海港步道

3.23 波士頓海港步道為長76公里的海濱公眾步道，連接波士頓6個海濱社區<sup>7</sup>。項目設計的目的，是將公眾人士與潔淨及經修復的波士頓海港連繫起來，並將海濱與波士頓的休憩用地系統貫通連接。工程項目於1984年展開，當中長約63公里的海港步道已竣工。海港步道沿路設有公園、戶外座位區、咖啡室、教育展示區和水上交通設施。

<sup>7</sup> 查爾斯鎮／海軍造船廠、北站海濱、市中心／北端海濱、東波士頓海濱、南波士頓海濱、多徹斯特海灣／尼龐西特河濱

### 第3章 波士頓的海濱規劃及發展



波士頓海港步道把波士頓6個海濱社區貫通連接



在波士頓海港協會行政總監Vivien LI女士(右三)及一名酒店經理(正中)陪同下，訪問團參觀波士頓海港步道



#### 蘿絲費茲潔蘿肯尼迪綠道(Rose Fitzgerald Kennedy Greenway)

3.24 蘿絲費茲潔蘿肯尼迪綠道位於波士頓市中心，於2008年落成，長2.4公里，把市中心連接至海濱，並提供面積達15萬平方米的公園及花園。該綠道的原址為主要架空高速公路，後以隧道取代高速公路連接有關地區。



位於波士頓的蘿絲費茲潔蘿肯尼迪綠道取代架空高速公路，貫通市中心和海濱

### 紐約概況

4.1 紐約市(下稱"紐約")位於紐約州大西洋沿岸，土地總面積為789平方公里。根據2010年的人口統計調查，紐約的人口為8 175 000人，為全美國人口最多的城市。

4.2 紐約是先進的國際金融中心，紐約證券交易所是全球最大的證券交易所。截至2010年12月，紐約市約有9%的人口從事金融及保險業。



訪問團成員在紐約留影

### 紐約的海濱規劃及發展

#### 《紐約市全面海濱計劃》(1992年)

4.3 紐約市政府在1992年採納《紐約市全面海濱計劃》(下稱"《全面計劃》")。此項計劃是該市首項全面的海濱計劃，勾劃出發展框架，從而為海濱沿岸的土地運用提供指引。《全面計劃》提出海濱有4項功能：(a)天然海濱；(b)公眾海濱；(c)作業海濱；及(d)重建海濱。

4.4 《全面計劃》將海濱劃分為22個特定域區<sup>8</sup>，並就個別域區提出建議。為推展《全面計劃》，《海濱用途區域劃分文本》在1993年獲得採納，為海濱的發展項目制定主體法規、確立公眾可使用私人發展項目內的海濱的規定，並就公眾可暢達海濱訂立設計標準。根據《全面計劃》的建議，相關法規已透過兩項分別名為《活化海濱計劃》(下稱"《活化計劃》")及《海濱用途區域劃分修訂本》<sup>9</sup>的方法予以修改。當地的法律規定城市規劃署須每隔10年修訂《全面計劃》一次，以確保紐約市的海濱政策能夠與時俱進。

#### 《活化海濱計劃》

4.5 《活化計劃》是紐約市主要的海岸區管理工具，載有一份正式的政策聲明，旨在平衡經濟發展、保護天然資源及方便公眾暢達海岸。若某項擬於海岸區進行的項目須在本地、州或聯邦層面獲得酌情同意，有關項目須獲確定為符合《活化計劃》的政策和方針，方可付諸實行。

---

<sup>8</sup> 域區為一航海用詞，意指延綿不斷的水域。

<sup>9</sup> 《海濱用途區域劃分修訂本》界定《區域劃分決議》內的海濱範圍，並就海濱的使用訂定明確守則。

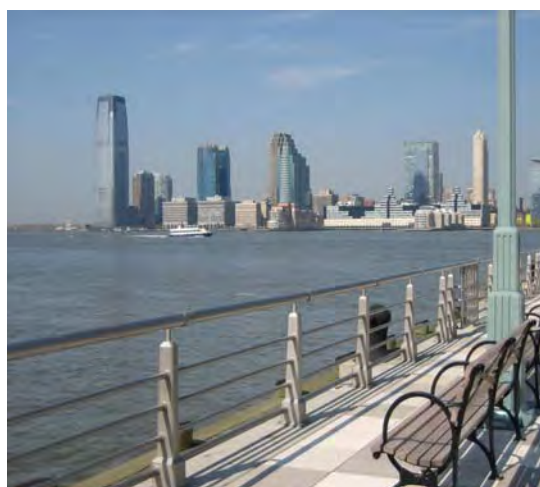
《行政區海濱計劃》

4.6 個別的《行政區海濱計劃》與《全面計劃》一併發表，為紐約5個行政區(即布隆克斯、布魯克林、曼哈頓、皇后區及斯坦頓島)轄下個別域區的發展計劃提供詳盡分析。與《全面計劃》相若，為行政區制訂計劃的目的是要在關乎海濱四大功能的目標上取得平衡：

- (a) 保護及改善天然海濱(包括海灘、濕地、野生動物棲息地、敏感的生態系統，以至水域本身)；
- (b) 重建公眾與公眾海濱(包括為公眾提供休憩用地及海濱景觀的公園、草地、碼頭、街道末端、林蔭大道和水道)的連繫；
- (c) 促進必須在水上進行的活動和確保有充足的土地劃作製造業用途，以配合作業海濱的用途；所謂作業海濱，是指必須在水上進行的活動及航海和工業用途匯聚一身的海濱，或各項交通及市政設施遍布其中的海濱；及
- (d) 推廣重建海濱的新用途；所謂重建海濱，是指該處的土地用途近期有所改變，或當中有空置及使用率偏低的物業，以致該處具備可以具效益方式進行重建的潛力。



紐約海濱



### 《海濱願景與優化策略》

4.7 《海濱願景與優化策略》在2011年3月正式公布，這項目由市長辦公室、城市規劃署及紐約市經濟發展公司聯手牽頭，旨在履行紐約市議會就持續在紐約推行的全面海濱規劃及管理工作而訂定的新要求。有關策略包含兩項行動計劃，為長達840公里的紐約海濱制訂長遠而可持續的藍圖。該兩項行動計劃概述如下。

### 《願景2020：紐約市全面海濱計劃》(2011年)

4.8 《願景2020：紐約市全面海濱計劃》(下稱"《願景2020》")以《全面計劃》(1992年)及紐約市過往18年的經驗作基礎，為二十一世紀的紐約海濱提出新願景。經過多輪公眾諮詢後，該計劃於2011年頒布。該計劃尋求改善海濱的良機，並勾劃出將新願景予以落實的策略。《願景2020》依照海濱的四大功能來制訂，並衍生出8項主要目標：

- (a) 致力令紐約全體市民及遊客有更多機會前往政府及私人物業內的海濱和水道；
- (b) 透過一連串具吸引力並能與鄰近高地社區打成一片的活動，令海濱更具活力；
- (c) 支援在作業海濱進行的經濟發展活動；
- (d) 採取有利天然棲息地、支援公眾康樂活動及優化海濱及高地社區的措施，從而改善水質；
- (e) 修復已遭破壞的天然臨海地區，以及保護濕地和岸邊棲息地；
- (f) 提升公眾對紐約四周水道的體驗 —— 藍色網絡<sup>10</sup>；

---

<sup>10</sup> 藍色網絡指貫通紐約5個行政區的港灣、河流、小型海灣和溪流的網絡。



- (g) 改善政府在海濱和水道方面的規管、協調和監管工作；及
- (h) 制訂並執行策略，以加強紐約市應付氣候轉變及水位上升問題的能力。

除涉及全市的政策外，《願景2020》亦更新了22個域區的策略，因應個別用地的情況建議適切的項目。

### 《紐約市海濱行動綱領》

4.9 《紐約市海濱行動綱領》(下稱"《綱領》")是《願景2020》一項為期3年的實踐計劃，其內各項行動的目的，是要將紐約市的海濱及水道打造成世界級景點、具備國際競爭力的港口和豐沃的天然資源區，以吸引紐約市民樂於踏足海濱和參與各項水上活動。《綱領》包含130項具體而須優先推行的項目，顯示紐約市決心投入資源，致力令當地的海濱面貌煥然一新。

## **負責紐約海濱規劃及發展的機關**

### 市長辦公室

4.10 紐約市市長是紐約市政府行政部門的首長，管轄範圍涵蓋5個行政區。市長有權委任高級人員，包括署長及副市長。

### 城市規劃署

4.11 城市規劃署進行規劃及區域劃分方面的研究，以促進市內各社區的策略性發展。該署每年亦協助審批約500宗土地使用申請，例如要求改變分區用途及市內物業的布局配置方面的申請。城市規劃署就房屋、交通、社區設施、人口統計及公共空間等事宜提供政策分析及技術協助，為政府機構及公眾服務。訪問團於2011年4月26日與城市規劃署的代表會面，討論紐約市的海濱發展策略。





訪問團與紐約市城市規劃署項目總監Michael MARRELLA先生(最右)會面

### 紐約市規劃委員會

4.12 紐約市規劃委員會於1938年成立，負責進行規劃，確保紐約市以有序方式蓬勃發展。委員會定期舉行會議，考慮發展申請。

### 紐約市經濟發展公司

4.13 紐約市經濟發展公司是一家與市政府訂有合約的非牟利機構，亦是紐約市在經濟發展服務方面的主要機構。紐約市經濟發展公司致力推動公營部門及私營機構推行措施，促進紐約市的長期發展活力。紐約市經濟發展公司現正推行多項措施，以活化下曼哈頓市中心附近的東河河濱地區，而現正進行的東河河濱廣場及碼頭計劃，正是其中一項活化措施。

### 海濱管理諮詢委員會

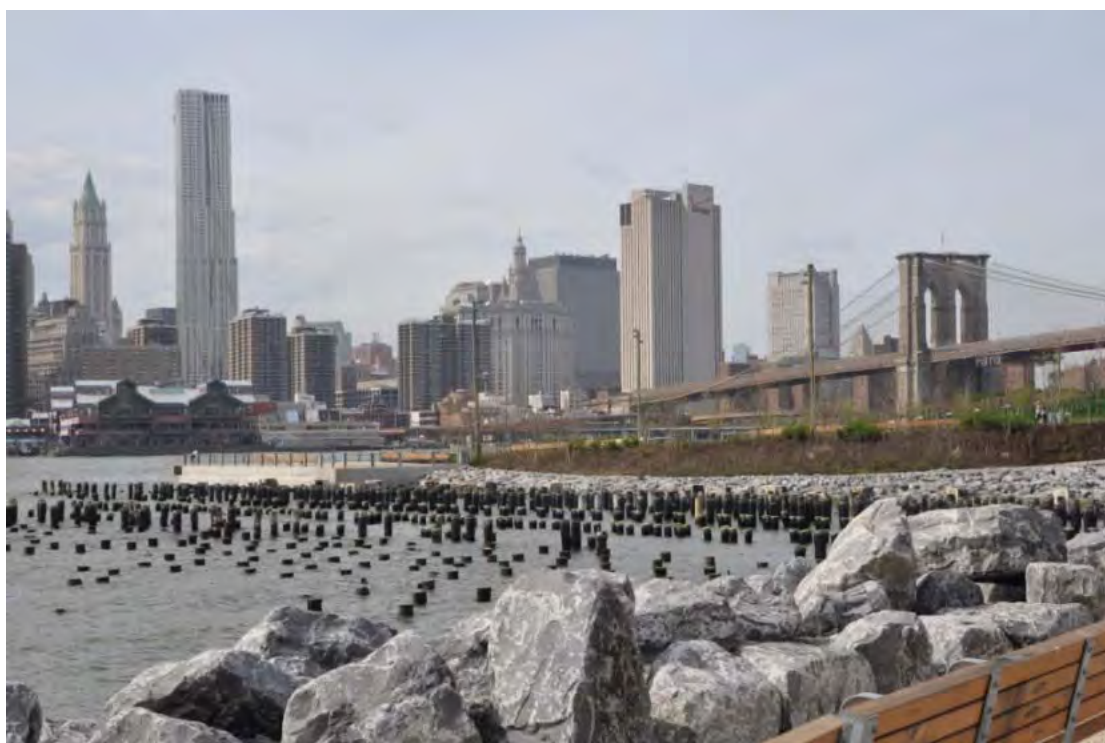
4.14 海濱管理諮詢委員會為紐約市、紐約州、聯邦以至公民夥伴提供重要的合作平台，讓他們可就海濱和水道的使用如何達致適當的平衡，提出共同的目標和措施。該諮詢委員會由經濟發展副市長擔任主席，成員包括12名由市長委任，並來自航運界、工會、運輸公司、地產及旅遊服務商，以至環保及民間組織的代表。諮詢委員會每半年舉行一次會議，多個小組委員會亦經常就《願景2020》及《綱領》所提出的課題召開會議。

### **紐約的主要海濱發展項目**

4.15 紐約市內5個行政區各自有不同類型的海濱發展項目，其中規模較大的新發展項目載於下文各段。

#### 布魯克林

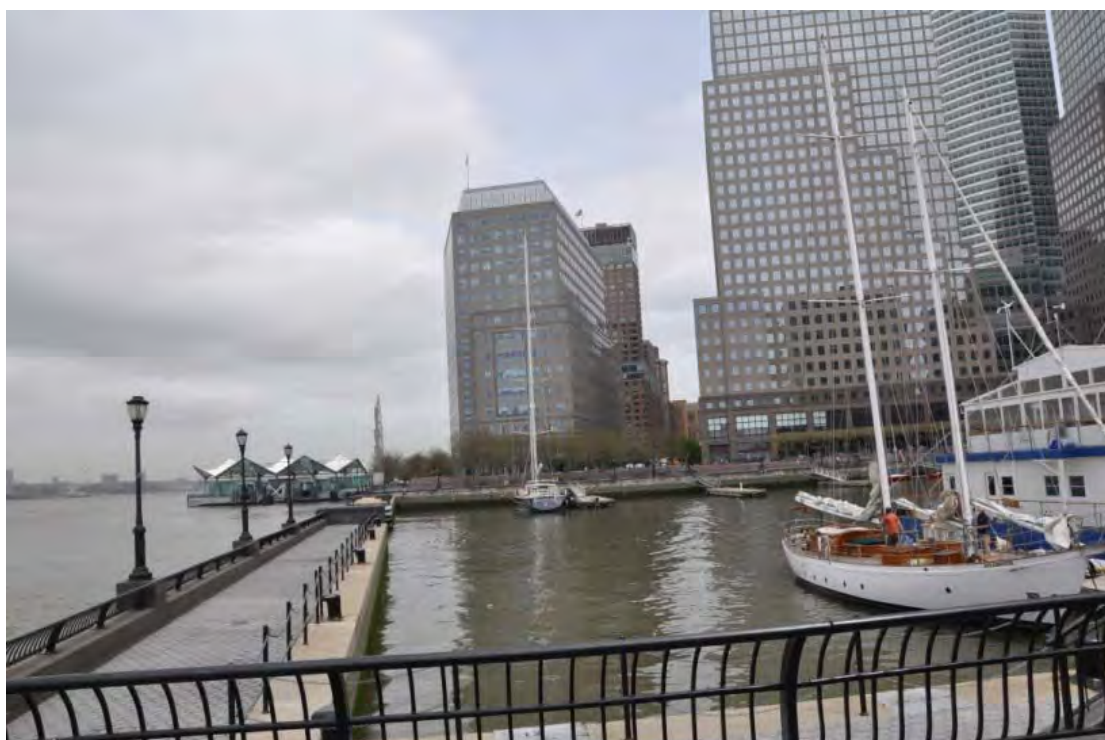
4.16 按照布魯克林計劃，海濱通道將沿東河及上灣興建，以配合新的海濱發展項目；而公眾用地及街道末端亦會加以運用，為目前與海濱隔絕的社區開闢公眾休憩用地。布魯克林大橋公園是沿東河進行的一項重要工程。在南部，計劃建議沿海濱大道、康尼島及牙買加港灣興建海濱綠化通道。



布魯克林海濱

### 曼哈頓

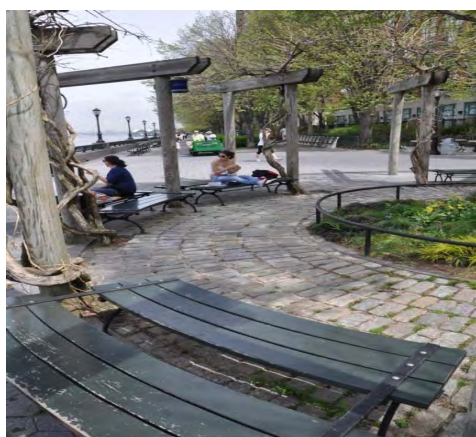
4.17 就現有和規劃中的公園和草地的覆蓋範圍而言，曼哈頓將成為最具發展規模的公眾河岸。該計劃建議為公眾人士提供綿延通達的通道，以貫通整個行政區範圍。有關方面會透過採取中長期策略，處理東岸行人通道未能貫通的部分。該計劃闡明，沿哈林河建造綿延通達的通道屬不切實際的構想，並建議建造橋梁，接駁位於哈林河畔另一邊的布隆克斯行政區的草地。



曼哈頓的海濱

### 紐約海道

4.18 紐約市市長彭博提出發展紐約海道，目的是將紐約海港打造成主要的康樂景點，供居民和遊客享用。紐約海道的發展工程正在進行中。按照計劃，9個景點(即赫遜河公園、砲台公園城、布魯克林大橋公園、砲台公園、東河河畔草地、艾利斯島、州長島、自由島及自由州立公園)將以渡輪或可供單車使用的綠化地帶連接起來。



紐約海道





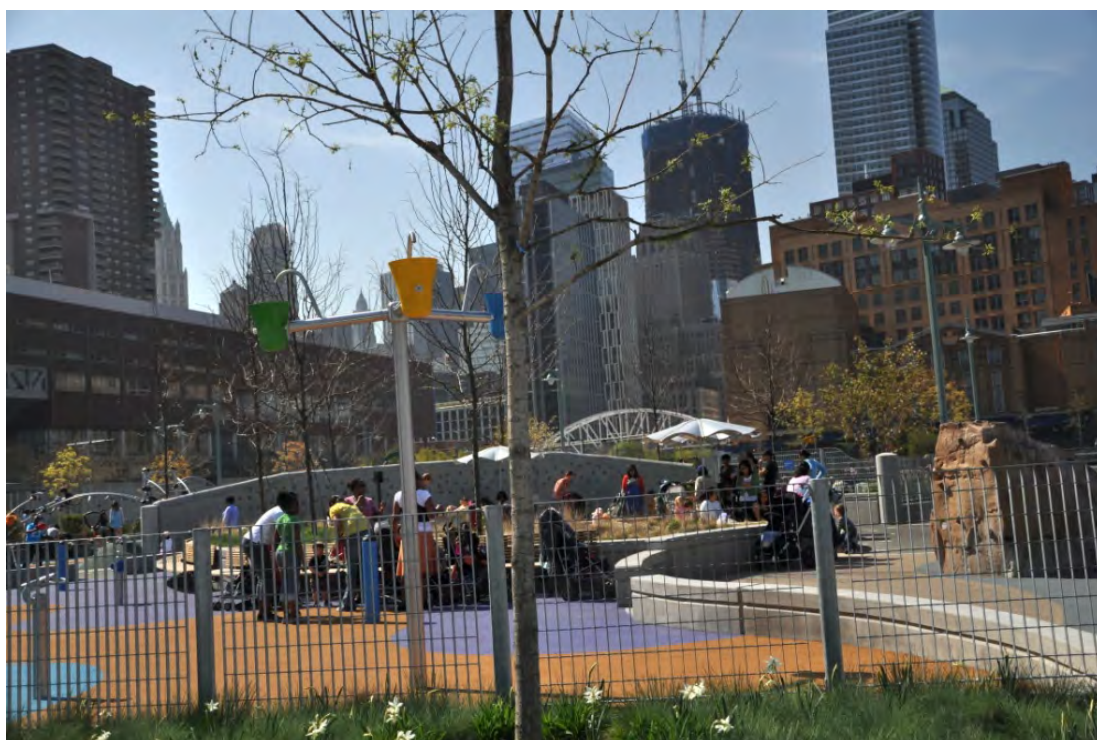
### 紐約3項主要海濱項目

4.19 訪問團曾參觀紐約海道3個景點，並與相關組織(即赫遜河公園基金、砲台公園城管理局及布魯克林大橋公園發展公司)的主要人員會面，瞭解他們在發展有關項目時的經驗，以及他們的新計劃和措施。有關詳情載於下文各段。

#### 赫遜河公園

4.20 佔地225公頃的赫遜河公園沿曼哈頓的赫遜河河濱區興建，由北邊的第59街伸延至南邊的砲台地。赫遜河公園坐落於佔地2.2平方公里、曾作航海及工業用途的海濱之上，沿赫遜河伸延8公里，亦是曼哈頓自中央公園建成以來最大型的休憩用地項目。公園於1999年動工興建，工程至今已完成約80%。





赫遜河公園

4.21 《赫遜河公園的概念及財務計劃》於1995年制訂，而《赫遜河公園法令》(1998年)則界定公園範圍可作甚麼用途。公園的經費主要由州政府及市政府撥款支付。下列設施現正分階段投入運作——

- (a) 一幅綿延通達的河畔草地、運動場、球場、草坪、公眾用地、公園及單車徑；
- (b) 佔地1.6平方公里的河口保護區，用以保護沿岸及野生動物的棲息地；
- (c) 河畔咖啡室及小食店；及
- (d) 最少13個公眾碼頭、輪船碼頭、小艇碼頭及划艇設施。





訪問團參觀赫遜河公園

### 組織及財務安排

4.22 赫遜河公園基金於1998年依據《赫遜河公園法令》成立，是紐約州及紐約市的州市聯營機構。基金是一間由董事局管治的公益機構<sup>11</sup>，負責赫遜河公園的設計、建造和營運事宜，董事局成員包括專業人士、學者、商人及政府人員等不同背景人士。基金亦與諮詢委員會合作，該諮詢委員會的成員包括經選舉產生的官方成員，以及來自商界、環保團體和民間組織的代表。

4.23 雖然公園的基本建設經費來自紐約州、紐約市以至聯邦的財政預算撥款，但仍要按自負盈虧的財政原則營運，其收入來源包括由商業租戶繳納的租金(如切爾西體育及娛樂綜合大樓租戶繳納的租金)、徵費(如40號碼頭的停泊徵費)、經營權費、資助金及捐款。

4.24 赫遜河公園之友是該公園的主要倡議及支援組織，由一羣支持興建公園及其持續發展的人士於1999年組成。赫遜河公園之友現正探討，可否與公園鄰近的夥伴設立"赫遜河公園鄰里改善區"，以便爭取額外資源。若設立改善區，將可改善通往公園的道路、為公園設施的保養工作提供資金，同時聚焦處理公園以東的公眾用地的改善工程，對公園及鄰近地區均有裨益。

---

<sup>11</sup> 公益機構指由州政府特許成立以提供公共服務的公營機構。





赫遜河公園



### 砲台公園城

4.25 砲台公園城是一個集商業、住宅及康樂用途於一身的綜合發展區，坐落於曼哈頓西南端面向赫遜河，建於一幅佔地3 720公頃的填海土地之上，該址前身為貨倉及工業碼頭。砲台公園城以公私營合作的模式，由曉凱里砲台公園城管理局(下稱"公園城管理局")及私人發展商依照一系列總綱發展藍圖及清晰的設計指引發展而成。項目於1980年動工興建，現已接近竣工階段。



砲台公園城的發展

## 4.26 炮台公園城的主要特色包括 ——

- (a) 住宅單位(住屋樓面空間為76萬平方米，可供14 000人居住)；
- (b) 公立學校及社區設施；
- (c) 零售商店、食肆、兩間酒店及商業辦公室(辦公室樓面空間達86萬平方米)；
- (d) 142 000平方米的公眾公園及休憩用地；
- (e) 1個供大型遊艇使用的碼頭及1個渡輪碼頭；
- (f) 綿延1.9公里的海濱草地；
- (g) 兩間紀念館及兩間博物館(即摩天大樓博物館及猶太傳統博物館)；
- (h) 多類型的活動，例如公眾藝術表演及節慶；及
- (i) 一個環保社區，具體措施包括通過認證的環保建築物、環保停車場，以及推行節約能源和用水的措施等。



砲台公園城

*組織及財務安排*

4.27 公園城管理局於1968年依據《砲台公園城管理局法令》成立，負責砲台公園城內的規劃、建設、協調及保養事宜，務求令區內的商業、住宅、零售和公園空間達致平衡。公園城管理局

是一家由董事局管治的公益機構，董事局成員包括專業人士、高級商界行政人員及政府人員等不同背景的人士。



訪問團與公園城管理局代表會面

4.28 私人發展商會向公園城管理局競投租用個別地段作發展之用，並簽訂有效期至2069年的租約。公園城管理局在推出用地承投時，可要求發展商在其建議書內載列與發展公眾設施有關的內容。此外，砲台公園城管理局監督總綱發展藍圖的擬備及修訂事宜，並發出設計指引，就每個新發展區為發展商訂定設計框架，確保其設計符合砲台公園城1979年總綱發展藍圖的概念。公園城管理局並檢討及監察所有規劃中或進行中的建築及設計工作。

4.29 公園城管理局向發展商收取費用，以取代向紐約市政府繳納的稅項及地租，亦會向砲台公園城內文娛設施的使用者徵費。在扣除基建成本、債款利息及營運支出等項目後，餘數會撥歸市政府。管理局至今已向市政府繳納逾10億美元，即平均每年1億美元。





訪問團在參觀砲台公園城期間與公園城管理局特別項目總監 Sidney DRUCKMAN 女士合照

4.30 砲台公園城內的公園、休憩用地及公眾活動由非牟利的砲台公園城公園管理委員會營辦，該管理委員會的資金來自居民、私人發展商、公園城管理局及私人捐款。管理委員會為砲台公園城內的公園和花園進行保養，各項設施全部開放予市民使用，市政府無須負擔任何相關費用。

#### 布魯克林大橋公園

4.31 布魯克林大橋公園屬海濱公園，沿布魯克林的東河河岸伸延2.1公里，佔地34公頃，是州政府和市政府合作發展的項目。公園坐落的地段原先設有6個現已停止運作的碼頭、貨倉及停車場。州市雙方在2002年決定斥資興建公園，公園的總綱發展藍圖於2005年獲批，並於2009年正式動工。首個公園區坐落於1號及6號碼頭，佔地2.4公頃，已於2010年啟用。布魯克林大橋公園建成後，將會為運動場、體育場地、遊樂場、城市草坪、跑道及單車徑等設施提供綠化空間。公園計劃興建無浪水域，供獨木舟及划艇活動之用。



布魯克林大橋公園



4.32 布魯克林大橋公園將其現址的特色建築及材料予以保留或重新運用。舉例而言，已拆除的原有構築物(例如貨倉及其內設備)均以謹慎方式拆卸，令有關物料可以重用，用以在公園內興建設施。園方取用原冷藏庫的木材，在磨碎木材後再利用有關物料製造園中的長椅及作為公園內建築物的表面塗層。公園內採用有機技術保養公園內的樹木和草地。有機園景技術能以可持續方式保養公園的草地和植物，而無需使用任何化學品。園方也從羅斯福島大橋及威利斯大道橋取來可供利用的花崗石，然後小心擺放在河邊及1號碼頭，建構成一排排高聳於海港之上的河流階梯。





布魯克林大橋公園 —— 保留原址特色建築及材料

### 組織及財務安排

4.33 布魯克林大橋公園發展公司(下稱"大橋公園發展公司")在2002年依據紐約州州長及紐約市市長簽訂的《諒解備忘錄》成立，負責布魯克林大橋公園的規劃、興建、保養及營運事宜。大橋公園發展公司是一家由董事局管治的公益機構，而董事局的17名成員均由市長、州長及當地經選舉產生的官方成員委任。該公司會就公園的重點工作和政策，與作為不同持份者代表的諮詢委員會成員通力合作。

4.34 布魯克林大橋公園甫開始便獲紐約及新澤西州港口管理局及紐約市政府撥款2.26億美元，惟建成後其財政須自負盈虧，故公園須發展可產生收入的項目，以維持其保養及運作。按照建議，煙草倉庫及帝國商店這兩座歷史建築物會重新利用，並會發展3幅新用地，以混合模式發展多層式住宅、酒店及餐飲食肆，令公園能夠以自負盈虧方式營運。總綱發展藍圖清楚界定各項發展的限制，即建築物佔地不得多於項目面積的10%，以確保公園土地佔地最廣。有關發展藍圖亦訂明各項設計要求。公園目前的營運及維修基金的收入主要來自"布魯克林大橋公園一號"，這是由貨倉改建並於2008年落成的多層公寓單位大廈。其餘的發展用地將隨着公園的建設工程持續進行而分階段拓展，公園須籌集額外的資金作營運及保養之用。



大橋公園發展公司總裁Regina MYER女士接受訪問團團長劉秀成議員致送的紀念品

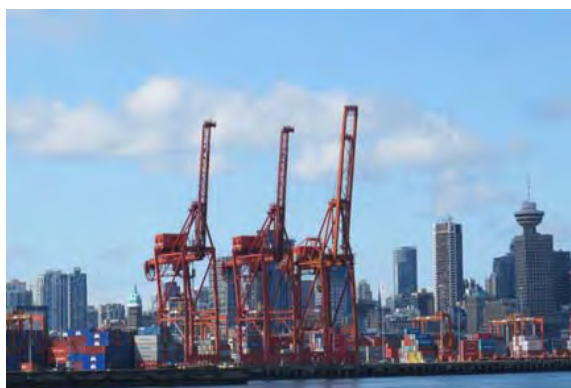
4.35 獨立民間組織布魯克林大橋公園管理委員會在過去逾25年來透過倡議工作、籌款及籌辦社區活動等方法，支持布魯克林大橋公園的設立和營運。



### 溫哥華及北溫哥華概況

5.1 溫哥華是加拿大第八大城市，總面積達114.7平方公里。溫哥華位於不列顛哥倫比亞省，屬大溫哥華地區。2010年，溫哥華的人口約為643 000人。

5.2 溫哥華是加拿大最大及最多元化的海港，與多達130個經濟體系有經濟活動，每年的貿易額達750億加元(5,655億港元)。溫哥華的金融服務業位列全加拿大城市第二位。旅遊業發展興旺，全市有8%的工作職位來自住宿及飲食服務業。2010年冬季奧運會及2010年冬季殘疾人奧運會於溫哥華及溫哥華以北約125公里的度假勝地威士拿舉行。



溫哥華海濱

5.3 北溫哥華市(下稱"北溫哥華")通常被視為溫哥華市的市郊地區，是位於布拉德內灣北岸的港灣小鎮，面積為11.98平方公里，人口45 000，從事航運、化工、電影製作等產業。



北溫哥華海濱

## 溫哥華及北溫哥華的海濱規劃及發展

### 政策宣言

5.4 溫哥華市議會的《政策宣言》是一項規劃工具，就主要用地的未來發展訂定總體規劃原則。該宣言透過訂立不同階段的規劃及市區設計，以確立發展範疇，並為促進發展訂定不可或缺的公用設施清單及標準，例如海濱行人道、公眾休憩用地、社區設施及其他鄰舍及全市設施。

5.5 在發展海濱的過程中，溫哥華市議會間中會與加拿大聯邦國有機構共同推行政策宣言，並不時召開公開諮詢會和公眾工作坊，亦會與個別人士及團體會面，聽取各方對有關用地發展的意見及關注事項。

### 官方發展計劃

5.6 《官方發展計劃》是溫哥華個別地區的發展總綱，說明應如何擬備分區規劃附例、房屋計劃、社區設施協約、服務設計及協約，以及與落實該等計劃相關的文書，例如《煤港官方發展計劃》(2002年)及《福溪官方及地區發展計劃》(1998年)。

5.7 在擬備《官方發展計劃》時，當局透過公眾參與的過程，考慮各業主、關注團體、個別人士及公眾的關注和目標。當局並會定期檢討，以確保計劃能涵蓋當前所有公眾需要及關注。

### 官方社區計劃

5.8 北溫哥華的《官方社區計劃》勾劃出該市的長遠發展願景，就市內住宅、商業、工業、機構、康樂及公用設施的發展訂定方向。該計劃亦處理社會及環境問題。北溫哥華最早在1980年採用《官方社區計劃》。該計劃的最新版本於2002年修訂。在修訂《官方社區計劃》的過程中，北溫哥華市議會鼓勵社區人士透過公開諮詢會、聚焦小組、廣告及調查提出意見。意見一俟獲得採納，市內所有其他市政附例及工程必須符合有關計劃的規定。

## 負責溫哥華及北溫哥華海濱規劃及發展的機關

### 市議會

5.9 溫哥華市議會就該市有關物業發展的政策及改劃用途事宜作出決定，並負責審批物業發展項目。發展項目的申請由市議會職員按市議會核准的政策來處理。訪問團於2011年4月30日與兩位市議員周炯華先生及鄭文字博士會面，並獲兩位市議員陪同前往溫哥華市多個海濱地區參觀。

5.10 根據溫哥華的建築物管制程序，當局對市內建築營造項目訂有既定的許可證審核及巡查程序，而發展許可證委員會則負責審批繁複及大型發展項目的申請。規劃署署長負責處理較小規模項目的申請。



訪問團與溫哥華市議員周焯華先生及鄭文字博士合照

5.11 在北溫哥華，諮詢規劃委員會就《官方社區計劃》、城市規劃或策略、分區規劃附例、發展許可證及發展差異許可證等社區規劃事宜，向北溫哥華市議會提供意見。

### 溫哥華 —— 規劃署

5.12 規劃署轄下有4個部門，分別肩負不同職責，包括就溫哥華的發展政策向市議會提供意見；制訂全市發展政策、計劃及規例；就地區規劃措施提供意見；統籌及執行社區規劃及政策發展；進行都市設計檢討；進行發展規劃；處理改劃分區用途事宜；文物管理及主要項目規劃。規劃署於2011年4月29日向訪問團簡介其工作，並帶領訪問團前往福溪的海濱發展區參觀。



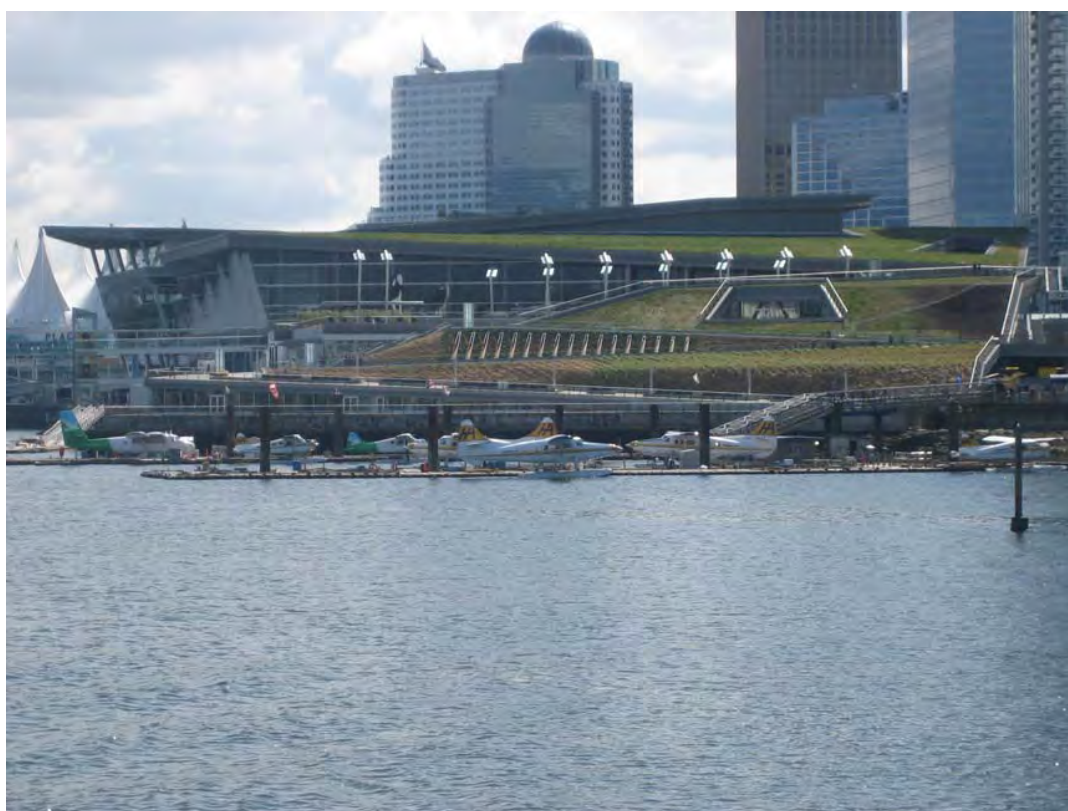
### 北溫哥華 —— 社區發展署及海濱項目辦公室

5.13 社區發展署支援及監督北溫哥華地區的長遠用地規劃、發展規劃及社區規劃(包括社會、青少年、長者及房屋措施)。該署亦負責發出商業執照、建造許可證，以及執行相關的巡查工作。海濱項目辦公室負責監督整個北溫哥華的海濱發展項目的運作。訪問團於2011年4月29日與海濱項目辦公室的代表會面，並就該辦公室的優化海濱工作及新措施交換意見。

### **溫哥華及北溫哥華的主要海濱發展項目**

#### 煤港

5.14 煤港港灣擁有長約5公里的海濱，為溫哥華市中心最新及最具活力的高層大廈社區。煤港的歷史意義深遠，曾是溫哥華最早期的航運中心之一，迄今仍繼續發揮舉足輕重的作用，是多種航運活動的中心。



煤港

5.15 煤港的主要海濱發展項目包括：

- (a) 加拿大廣場 —— 該廣場原為1986年世界博覽會的加拿大館，後來改建為多用途商業設施；
- (b) 溫哥華會議中心擴建項目；
- (c) 位於溫哥華會議中心擴建部分及其鄰近地區的海濱公眾休憩空間，包括公眾海濱行人道、佔地1.3公頃的廣場、佔地2.4公頃的綠化屋頂，以及海洋生物棲息地；
- (d) 位於加拿大廣場東部的港口 —— 這是加拿大最大的港口，亦是北美洲最繁忙的貨櫃港口之一，港口設施包括貨櫃碼頭、郵輪碼頭、船塢及鐵路；
- (e) 位處南面的溫哥華金融區中心 —— 該處高層寫字樓、酒店及住宅大廈林立；及
- (f) 西北部 —— 該處建有公園、私人遊艇停泊處，以及划艇及水上活動會所。

### 福溪

5.16 福溪在1986年之前是一個工業城鎮。由於1986年世界博覽會在福溪舉行，原先在福溪營運的工業全部遷出。1986年世界博覽會舉行後，該處售予私人發展商發展，並作重新規劃。重建計劃歷時20年，涉及土地面積約80公頃，令溫哥華市區及其海濱公眾地區的面貌煥然一新。

5.17 福溪的主要海濱發展項目包括 ——

- (a) 北岸的公園、社區中心、學校及社會房屋，以綿延通達的海濱長廊將各項設施貫通連結；
- (b) 福溪東南區一帶為2010年冬季奧運會及冬季殘疾人奧運會的奧運村選址，現改建為集多種用途於一身的綠色社區；

- (c) 格蘭維爾島，位於福溪南面的海濱休憩及文物區；及
- (d) 福溪以東為科學中心、IMAX全天域電影院及多幢住宅高樓。



福溪

### 北溫哥華

5.18 北溫哥華市於2005年實施海濱計劃，專注探究重建海濱及保存海濱工業的問題。該計劃的特色是建立綿延213公里的公眾碼頭，而毗鄰的繫泊區可供遊艇及郵輪停泊。2009年，北溫哥華市議會採納了《海濱願景、目標及目的》作為發展方向。

### 訪問團曾參觀的溫哥華主要海濱項目

#### 煤港

5.19 訪問團與溫哥華港務局的代表於煤港的加拿大廣場會晤，並參觀了溫哥華會議中心擴建項目。

#### 溫哥華港務局

5.20 溫哥華港務局是自負盈虧、非股東制的加拿大聯邦國有機構。其管治機構是一個由11人組成的董事局：當中1人由加拿大聯邦政府委任，2人由省政府委任，1人由市政府委任，其餘7人來自港口使用者。溫哥華港務局於2008年成立，由大溫哥華地區的3個港口管理局合併而成(即費沙河港口管理局、北費沙港口管理局及溫哥華港口管理局)，負責該3個管理局先前負責的港口的營運及發展。溫哥華港務局從事跨行業的業務，包括汽車、貨物及貨櫃，以及郵輪。該局提供129 500個職位及創造每年220億加元(1,660億港元)的經濟產量。溫哥華港務局的主要海濱設施包括28個深水及國內海運碼頭和相關服務、多個郵輪碼頭(該等郵輪碼頭是來往溫哥華與阿拉斯加的郵輪旅遊的母港)，以及3條貨運鐵路。

5.21 溫哥華港務局在2010年展開一項名為"海港2050"的策略性願景及長遠規劃，以期解決兩個核心問題——Vancouver Gateway項目及其持份者的蓬勃發展，以及溫哥華港口未來20至40年的發展願景。有關規劃程序涉及深入的諮詢工作，諮詢對象為溫哥華港務局的持份者，當中包括碼頭營運者、租戶、工業團體、政府機構、市政當局及社區聯絡小組等，以期制訂策略性的理念，並以此作為溫哥華港務局隨後制訂的全面土地用途計劃的指導方針。





訪問團與溫哥華港務局代表合照



溫哥華港務局在加拿大廣場營運的郵輪設施

### 溫哥華會議中心擴建項目

5.22 溫哥華會議中心(下稱"會議中心")位於加拿大廣場，由兩幢建築物組成(東翼及西翼)。東翼於1987年啟用，原為溫哥華1986年世界博覽會的加拿大館，其後成為不列顛哥倫比亞省的主要會議設施。



訪問團在溫哥華會議中心的海濱長廊留影

5.23 會議中心在2004年進行擴建。海濱新擴建部分(即西翼)於2009年開放予公眾人士使用。西翼60%建於土地上，40%則建於海面上，該中心改建後的面積為原有面積的三倍，即由原來的12 400平方米增加至43 300平方米，增建了52間會議室。同時，該中心關設佔地8 000平方米的公共地方，包括海濱長廊，以及佔地24 000平方米的綠化屋頂。





溫哥華會議中心西翼

5.24 會議中心由不列顛哥倫比亞館公司持有及管理，該公司是不列顛哥倫比亞省政府轄下的官方機構。該公司由其董事局負責管治，而董事局成員則由不列顛哥倫比亞省政府委任。在2010年，會議中心的年度經濟活動總額達2億1,500萬加元(16億港元)，收益則達2,100萬加元(1億5,800萬港元)。



訪問團與溫哥華會議中心代表合照

### 福溪及奧運村

5.25 福溪是溫哥華中心地帶的一個小港灣，分隔溫哥華市中心與溫哥華市其他地區。由於1986年世界博覽會在福溪舉行，原先在福溪北岸營運的鐵路及相關行業設施在1986年前清拆。世界博覽會舉行後，省政府及私人發展商共同將該區發展成為佔地約80萬平方米的市區，內設住宅、康樂及社區設施，同時保留該處原有的若干特色建築，例如鐵路及文物建築等。



溫哥華市規劃署高級城市設計師Scot HEIN先生向訪問團簡介福溪在1986年世界博覽會後的重建工作



5.26 福溪東南區一帶於2010年臨時改建為冬季奧運會及冬季殘疾人奧運會的奧運村選址，該處其後以公私營合作模式發展。公共地方及基本的基建發展項目由市議會負責，資金來自向私人發展商出售土地的收益、在福溪東南區徵收的發展成本徵費，以及文娛中心食肆租金收益等。該區的樓宇由私營發展商興建。由於有關發展商於2009年陷入財務困難，為令項目得以順利推展，市議會遂於同年貸款予發展商。

5.27 曾於2010年冬季奧運會使用的樓宇其後改建為住宅，主要是為家庭提供住房。該社區屬混合模式社區，其內設施包括大約1 100個住宅單位、一個佔地4 000平方米的社區中心、廣場、海濱長廊及其他社區設施。到了2020年，福溪東南區的發展區將佔地557 000平方米，包括逾5 000個住宅單位、社區零售服務中心、非機動船艇設施、幼兒服務設施、一所小學、佔地10萬平方米的公園(內有生態自然棲息地)、遊樂場，以及可作市區耕種用途的用地等。



福溪東南區的奧運村



5.28 位於溫哥華的福溪東南區棲地島的發展目的，是建立供魚類棲息的汐間棲息地、供雀鳥棲息的陸上棲息地，並為居民及遊客提供獨特的市區體驗。所有新建樓宇均採用名為"鄰舍能源設施"的環保社區節能系統(採用污水熱能回收技術)，作空間加暖及製造住用熱水之用。



福溪東南區

### 格蘭維爾島

5.29 格蘭維爾島是位於福溪南面的半島，於1970年代末期由聯邦政府及溫哥華市議會共同活化／重建，成為充滿活力的市區。區內設有購物、文化、康樂及工業設施。主要特色包括出售自家製品的公眾市場，亦設有文娛設施，以舉行各種藝術文化節目，吸引遊客。格蘭維爾島活化／重建項目自1980年起已可以自負盈虧的方式營運。目前，格蘭維爾島上共有275多個商鋪及設施，僱用超過2 500人，年經濟活動額逾1億3,000萬加元(9億8,000萬港元)。





格蘭維爾島公眾市場

### 北溫哥華下蘭斯黛(Lower Lonsdale)

5.30 下蘭斯黛位於北溫哥華蘭斯黛地區市中心的海濱，主要設施包括海上巴士碼頭、蘭斯黛碼頭市場、蘭斯黛夫特及船塢。



下蘭斯黛



*蘭斯黛夫特*

5.31 蘭斯黛夫特原為交通樞紐，目前用作停車場及拖船船塢。由於蘭斯黛夫特位處蘭斯黛碼頭市場及船塢之間，位置舉足輕重，北溫哥華市議會遂於2010-2011年就蘭斯黛夫特進行規劃研究，探討該處的重建潛力，使之成為集商業、文娛及公眾休憩用地於一身的海濱樞紐，以配合並接駁鄰近發展項目，同時讓公眾更容易前往海濱。當局於2011年年初就蘭斯黛夫特3項初步用地方案進行公眾諮詢，以訂出較可取的方案初稿，供市議會考慮。有關當局向市議會提交報告後會舉行公眾諮詢會，以檢視屬意選取的方案。

*船塢*

5.32 下蘭斯黛的船塢早於1906設立，其後成為在加拿大西部營運的最具規模的海濱工業，其後於1992年關閉。於1990年代中期進行的研究建議保留船塢東部作為重工業用地，並發展西部作混合用途。有關建議於2001年在《官方社區計劃》中獲得採納。用地西面的重建項目包括佔地116 000平方米的商業用地、住宅及公用設施、設有表演舞台的公共海濱通道、供大型船舶停靠的長213米的布勒船塢碼頭、供較小型船舶停靠的聖洛克船塢，以及展示船塢歷史的文物區。



位於下蘭斯黛的船塢

## 整體觀察所得

6.1 訪問團曾參觀波士頓、紐約及溫哥華多項海濱發展計劃／設施，亦曾與上述三地的有關各方會面。訪問團的整體觀察所得載於下文各段。

### 海濱計劃的發展模式

6.2 訪問團相信，每項發展項目要取得成功，有賴多項不同因素，其中以適當的體制架構、可持續的財務安排及卓越的設計及質素管理是關鍵所在。海濱地區的發展及管理自然並不例外。訪問團透過這次職務訪問觀察到，就架構安排、管理及財務而言，海濱項目有4個不同的發展模式(模式A、B、C及D)。下文各段載述各個模式的特點，以及每個模式之下的海濱發展項目例子，並會按情況闡述香港可資比較的情況，以作參考。

#### 模式A —— 政府撥款及管理

6.3 這是傳統的發展模式，由政府負責整項海濱發展項目，包括規劃、設計、撥款，以及設施竣工後的管理及維修工作。訪問團聽取溫哥華市規劃署的簡介後瞭解到，位於溫哥華福溪東南區奧運村內的棲地島就是按照這個模式發展的例子(本報告第5.28段)。這個發展項目內的設施由溫哥華公園及遊樂局負責管理。據訪問團觀察所得，這是香港興建公共設施常用的發展模式。舉例而言，大部分公共公園，包括位於上環海濱剛落成不久的中山紀念公園及臨時西九龍海濱長廊均由政府興建，並交由康樂及文化事務署管理。

#### 模式B —— 由政府提供資本撥款，並交由法定或公營機構以自負盈虧方式營運及管理

6.4 根據這個模式，政府會資助海濱項目的發展，並會成立法定或公營機構，負責該項目的規劃、設計及建造。待項目完成後，該法定或公營機構負責以自負盈虧方式營運及管理該項目。訪問團察悉，由赫遜河公園基金(其性質為公益機構)負責管理的紐約赫遜河公園(本報告第4.20至4.24段)，以及由布魯克林大橋公園發展公司(其性質亦為公益機構)負責管理的紐約布魯克林大橋公園(本報告第4.31至4.35段)均是按此模式發展的例子。紐約赫遜河公園的收入來自向租戶及設施使用者收取的租金及收費，而

紐約布魯克林大橋公園的收入來源與前者相若，另外會向項目範圍內有限的物業發展項目徵費。訪問團察悉，在香港，西九文化區採用與這個模式相若的方式發展。西九文化區管理局為法定機構，於2008年根據《西九文化區管理局條例》(第601章)成立。經立法會財務委員會批准，西九文化區管理局獲政府當局一筆過撥款216億港元，以規劃、設計、發展、管理及營運西九文化區。為讓西九文化區管理局有持續的收入來源，西九文化區管理局可發展該區的零售、飲食及娛樂設施。然而，與紐約布魯克林大橋公園的安排不同，西九文化區管理局不會從西九文化區項目範圍內的住宅、辦公室及酒店發展項目獲得任何資助。這些用地會由政府出售以作私人發展，這方面的收益會成為政府收入。

*模式C —— 政府撥款資助有關基建的建造工程，並由法定機構以自負盈虧及公私營機構夥伴合營方式進行發展及管理*

6.5 根據這個模式，政府的角色是提供所需經費，以資助有關基建的建造工程。當局會成立一個法定機構，落實發展該工程計劃及管理其內的設施。在發展過程中及營運計劃內各項設施時，該法定機構可與物業發展商、公營機構或商業機構合作。據訪問團觀察所得，紐約市的砲台公園城是在該模式下興建的例子(本報告第4.25至4.30段)。在香港，市區重建工作採用與這種模式相若的方式進行。市區重建局於2001年根據《市區重建局條例》(第563章)成立，以取代土地發展公司，成為落實香港市區重建工作的法定機構。2002年6月，政府當局分5年向市區重建局注資100億港元，作為市區重建局的資本撥款，用以進行市區重建局的重建計劃，並作營運用途。此外，政府當局透過對重建用地及安置用地豁免地價，以支援市區重建局的工作。政府當局的目標，是致力令市區重建局能夠長遠以自負盈虧的方式推展市區重建工作。市區重建局在落實市區重建計劃時，負責監督有關工程計劃的規劃及設計，並會與私人發展商以聯營夥伴的形式合作發展。

*模式D —— 由私人發展商透過申請牌照發展海濱設施項目，而有關當局會在牌照上訂明發展商須承擔的義務*

6.6 據訪問團觀察所得，其中一部分的波士頓海港步道由私人發展商興建。發展商申請《第91章牌照》以發展有關海濱地帶時(本報告第3.3至3.5段)，麻薩諸塞州環境保護署(負責發牌事宜的機關)可訂定條件／規定，以供發展商遵守，例如在工程計劃內



提供某些設施，以及必須將某些設施開放予公眾使用等。在香港，位於中區國際金融中心二期內的公眾設施就是採用與上述模式相若的方式興建，即批約條件訂明，發展商須在該處提供可遠眺維多利亞港的公眾休憩用地，供市民享用。

### 海濱地區的規劃及設計

#### *採用宏觀整全的構思*

6.7 訪問團認為，應採用宏觀整全的方式規劃海濱地帶。發展當局必須擬備完備的海濱發展規劃，而在規劃過程中同樣重要的一點，是發展當局必須認同海濱所發揮的不同作用。就此，訪問團察悉，《願景2020：紐約市全面海濱計劃》(本報告第4.8及4.9段)是以混合模式發展海濱的成功楷模。這項計劃令海濱能夠同時發揮不同作用，包括修復自然海濱、優化作為作業海濱的功能、令公眾人士可暢達海濱地區，以及將海濱重建為集多種用途於一身的地方。在"藍色網絡"的理念之下，有關計劃不但令公眾人士可暢達海濱地區，更增添了善用水域的元素。有關當局據此理念制訂不同策略，其後再將這些抽象策略逐一落實為具體的行動綱領及工程計劃，而各項行動綱領及工程計劃將於未來3年陸續開展。據訪問團觀察所得，波士頓的《海岸區管理計劃》採用了綜合方式進行海濱管理(本報告第3.12及3.13段)。這項計劃的最終目標是營造一個綜合不同功能的海濱，當中涵蓋多項詳盡完備的管理計劃，以保護及保存海岸棲息地、防止海岸水域遭受污染、改善海濱在惡劣天氣下遭受的影響、支援港口發展，以及確保市民可暢達和享受海濱。

#### *致力推廣卓越的設計*

6.8 訪問團認為，在發展海濱地區時，發展當局有必要就個別海濱發展項目制訂總綱發展藍圖，作為有關發展的總體指引。此外，有關當局就各項發展計劃制訂設計指引，亦是不可或缺的一環。有關指引應開列當局就沿海濱進行的新建築工程、地盤工程及設施事宜所制訂的各項政策，並應有助確立對各項具體設計事宜的適當應對措施。據訪問團觀察所得，相關的發展當局就砲台公園城、赫遜河公園及布魯克林大橋公園制訂了分階段發展的總綱藍圖。於1993年制訂並於2009年更新的《海濱用途區域劃分

文本》與《紐約市全面海濱計劃》(1992年)發揮相輔相成的作用(本報告第4.3及4.4段)；《海濱用途區域劃分文本》開列有關海濱發展的各項規例、確立市民可前往位於私人發展項目範圍內的海濱的法定規定，以及就公眾可暢達的海濱地帶訂定設計準則。

#### *方便市民暢達海濱及興建綿延通達的海濱地帶*

6.9 據訪問團觀察所得，令市民能夠暢達海濱，與海濱連繫融合，是該3個城市發展或優化海濱工程計劃的共同原則。舉例而言，訪問團察悉，在波士頓，蘿絲費茲潔蘿肯尼迪綠道原為一條高架高速公路，有關當局將高速公路改建為隧道，從而把波士頓市中心與海濱重新連接起來(本報告第3.24段)。在紐約市，《願景2020：紐約市全面海濱計劃》不但以方便市民暢達海濱為目標，更以加強藍色網絡作為新的發展重點，強調善用水域的元素，並加入了多種不同項目，以加強水上公共交通、推廣水上康樂活動，以及提供舉行活動所需的各種海濱基礎建設(本報告第4.8段)。

6.10 訪問團進而察悉，在上述3個城市，創建"通達綿延"的海濱為大勢所趨，三地進行的工程計劃，均致力逐步達致這個目標。舉例而言，波士頓正在興建一條長76公里的波士頓海港步道。至於紐約市方面，紐約海道會以渡輪或單車綠道貫通9個地點。其他例子包括計劃在赫遜河公園興建一條長8公里的河畔長廊、在溫哥華興建一條長31公里的海濱行人道／單車徑，以及在北溫哥華興建一條長6.5公里的心靈路徑。一個通達綿延的海濱能夠提供理想的康樂及休憩地點、凝聚社區，同時有助鼓勵使用環保交通工具，例如單車。



紐約海道一隅



波士頓海港步道一隅

### 致力推廣可持續的設計

6.11 可持續發展是推展海濱發展計劃時的重要考慮因素，尤其重要的是，各項設施的設計及管理均反映可持續發展的概念。對於該3個城市在海濱計劃中採用可持續的設計，訪問團印象深刻。三地共同的可持續設計模式包括：簡約及崇尚自然的設計特色、修復天然棲息地、將有關地點的原有物料循環再用、尊重原址歷史、採用節省能源及水源的技術、建造環保建築物、創建綠色社區，以及興建單車徑和採用其他環保交通工具。這方面的例子包括溫哥華的福溪東南區棲地島(本報告第5.28段)及位於紐約的布魯克林大橋公園(本報告第4.32段)。



在布魯克林大橋公園重用原址木材

### 公眾參與模式

6.12 公眾參與是制訂及實施海濱發展計劃過程中不可或缺的環節。據訪問團觀察所得，讓公眾人士在規劃過程及實施階段參與其中，並提高公眾人士的參與程度，是該3個城市普遍採用的做法。該3個城市的有關各方透過不同方式，主動邀請普羅市民和持份者積極參與。



6.13 據訪問團觀察所得，市民和持份者在海濱發展規劃的早期階段已經參與其中，包括制訂發展策略的過程、規劃研究、概念圖則及設計階段。這點從市民參與制訂溫哥華港務局的海港2050規劃、蘭斯黛夫特的規劃研究及《願景2020：紐約市全面海濱計劃》可見一斑。訪問團察悉，在波士頓，舉行聽證會以徵詢市民及持份者的意見，是考慮《第91章牌照》申請的法定程序的一部分。此外，市民大眾、商界和非政府機構的代表及專業人士均會以諮詢委員會委員的身份，在海濱計劃及工程項目的規劃及發展過程中提供意見；這些諮詢委員會向負責海濱發展的法定團體或公益機構提供意見。這方面的例子包括赫遜河公園基金諮詢委員會，以及布魯克林大橋公園發展公司的諮詢委員會。

6.14 訪問團亦察悉，公眾人士亦會以倡議團體的形式參與該3個城市的海濱發展計劃，例如波士頓海港協會，以及紐約的赫遜河公園之友，砲台公園城公園管理委員會及布魯克林大橋公園管理委員會。作為倡議團體的成員，市民及持份者可持續為海濱發展作出貢獻。對於波士頓海港協會及赫遜河公園之友的工作，訪問團有以下觀察所得。波士頓海港協會是波士頓海港公園諮詢委員會成員，於1984年成功爭取制訂"港步道"指引，以鼓勵沿波士頓港發展公眾行人道、公園、休憩用地、餐廳、公眾藝術及其他公用設施。多年來，波士頓海港協會一直與有關當局及海濱物業業主緊密合作，確保波士頓海港步道的公共通道系統得以順利落成，同時致力推廣海港步道的節目及設施。赫遜河公園之友是赫遜河公園基金、社區團體、公民團體及環保團體的夥伴機構，成功爭取紐約市及紐約州政府增加對赫遜河公園工程計劃的初步財政承擔額，以及致力向私人機構籌募款項。赫遜河公園之友亦與社區團體聯手採取法律行動，確保在《赫遜河公園法令》下被指定為公共空間的土地獲得保留，使之確實發展為公共空間。

## 結論

### 10項海濱規劃原則

6.15 透過上述觀察所得，訪問團構想了10項原則，並認為這些原則均屬重要元素，應納入海濱規劃及發展之內。該10項原則為——

| 10項原則 | 主題                                                                  |
|-------|---------------------------------------------------------------------|
| ➤ 市民  | — 方便市民暢達海濱                                                          |
| ➤ 地點  | — 建立市民的海濱情懷，使之成為眾人海濱                                                |
| ➤ 價格  | — 令發展成本相宜，並致力以財政可持續的方式管理及運作                                         |
| ➤ 政策  | — 制訂適當的海濱發展政策                                                       |
| ➤ 計劃  | — 制訂發展計劃及行動綱領以配合政策目標的實施                                             |
| ➤ 理念  | — 闡明海濱發展計劃背後的明確理念及構想                                                |
| ➤ 卓越  | — 令海濱計劃成為創新兼設計獨特的"卓越"計劃                                             |
| ➤ 私營  | — 在適當情況下與私營機構及商界合作推展海濱發展計劃；此舉可令發展更具彈性，亦可確保以財政可持續的方式打造創意澎湃、活力充沛的海濱環境 |
| ➤ 公眾  | — 讓公眾及持份者在海濱設施的發展、營運及管理的不同階段參與其中                                    |
| ➤ 參與  | — 成功的海濱發展／優化工程計劃需要所有各方的積極參與                                         |

### 可資香港參考之處

6.16 訪問團參考過波士頓、紐約及溫哥華的成功經驗後，認為政府當局應採取下列措施或政策，以加強香港海濱的發展及管理——

- (a) 由於海濱事務委員會只是諮詢團體，政府當局應研究成立法定機構的利弊及其可行性；有關法定機構可以更有效的方式督導海濱的發展，以及監督各項發展及優化工程的實施情況。該法定機構應屬根據法例成立的專責機關，獲賦予規劃及管理海濱所需的權力，其工作願景理應清晰明確，而工作方向則

應確切集中。該機構應有專家及專業人員支援，並以財政可持續的方式運作。

- (b) 政府當局應探討推展海濱工程計劃的不同模式，包括公私營合作發展及管理海濱設施的模式。
- (c) 政府當局應制訂維多利亞港全面海濱發展圖，並為所有海濱發展計劃制訂總綱發展藍圖，確保海濱發展的設計風格貫徹一致、優秀卓越。
- (d) 政府當局在設計海濱發展及設施時，應著重設計簡約、反映地區特色、重用原地物料、保留原址歷史情懷、將人與大自然融合，以及修復天然棲息地。
- (e) 政府當局應讓公眾人士及持份者持續積極參與海濱工程及設施的策略發展、規劃、設計、營運及管理。
- (f) 政府當局應致力為公眾人士營造"通達綿延的海濱"。為達致此目標，政府當局應擬備有助市民暢達海濱及建造通達綿延的海濱的詳盡計劃、將不協調的公共設施搬遷至遠離海濱地帶的地方，以及處理海濱地帶私人擁有土地的問題。
- (g) 政府當局應支援以旅遊業為基礎的海濱發展，方式是提供方便旅客賞覽維多利亞港優美景色的優質旅遊設施，當中包括郵輪碼頭、不同形式的海上交通，例如遊樂船隻、水上飛機、水上的士及供遊客使用的水上巴士等。
- (h) 政府當局應在海濱發展區提供社區公共設施，例如公眾休憩用地、舉行活動的廣場、展覽／表演場地、觀景台及運動場等。
- (i) 政府當局應為具本地特色的小商鋪提供經營地方，支持本土社區經濟，從而為本地社區創造就業機會。

### 與海濱事務委員會及政府當局交換意見

6.17 訪問團支持政府當局採取措施，以改善、連接及美化香港海濱，供市民大眾享用、促進旅遊業發展及加強本土社區經濟。為分享訪問團的所見所聞，訪問團成員與小組委員會委員曾於2011年7月9日與海濱事務委員會及政府當局作非正式的交流會面。海濱事務委員會及政府當局對訪問團的觀察所得及意見表示歡迎，並同意在進行工作時將這些觀察所得及意見列入考慮之列。訪問團認為這是政府當局採取具體行動以完善香港的海濱規劃、發展及管理的適當時間。訪問團希望，當局在制訂海濱發展政策、擬備全面海濱發展圖、制訂工程項目的發展計劃、設計海濱設施、撥款興建及管理設施，以及讓公眾人士和持份者參與時，波士頓、紐約及溫哥華的經驗，以及訪問團的觀察所得及意見(載於本報告第6.2至6.16段)，將會成為政府當局的有用參考。



7.1 訪問團謹藉此機會向**附錄II**所載列的人士及機構致以衷心謝意，感謝他們接待訪問團、向訪問團介紹其工作，並與議員懇切交換意見。

7.2 訪問團亦感謝香港駐加拿大經濟貿易辦事處協助籌備溫哥華的行程。此外，訪問團亦向立法會秘書處職員衷心致意，他們不但在訪問過程中予以協助，亦為是次訪問進行了多項相關研究。

## 訪問行程

|                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| <b>2011年4月24日<br/>(星期日)</b> | 由香港啟程前往波士頓                      |
| <b>2011年4月25日<br/>(星期一)</b> | 與波士頓海港協會人員會晤                    |
|                             | 參觀波士頓海濱區                        |
|                             | 與麻薩諸塞州海岸地區管理處及麻薩諸塞州環境保護署人員會晤    |
|                             | 參觀波士頓重建局                        |
| <b>2011年4月26日<br/>(星期二)</b> | 參觀紐約赫遜河公園，並與赫遜河公園基金人員會晤         |
|                             | 與紐約市城市規劃署人員會晤                   |
| <b>2011年4月27日<br/>(星期三)</b> | 參觀紐約砲台公園城，並與砲台公園城管理局人員會晤        |
|                             | 參觀紐約布魯克林大橋公園，並與布魯克林大橋公園發展公司人員會晤 |
| <b>2011年4月28日<br/>(星期四)</b> | 由紐約啟程前往溫哥華                      |
| <b>2011年4月29日<br/>(星期五)</b> | 與溫哥華港務局人員會晤                     |
|                             | 與北溫哥華市海濱項目辦事處人員會晤               |
|                             | 參觀下蘭斯黛的重建地點                     |

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| <b>2011年4月29日<br/>(星期五)</b> | 參觀溫哥華會議中心擴建部分(西翼)及新建的海濱長廊 |
|                             | 與溫哥華市規劃署人員會晤              |
|                             | 參觀位於福溪東南區的奧運村和海濱長廊        |
| <b>2011年4月30日<br/>(星期六)</b> | 與溫哥華市議員前往海濱區參觀            |
|                             | 參觀格蘭維爾島                   |
| <b>2011年5月1日<br/>(星期日)</b>  | 由溫哥華啟程返港                  |

## 附錄II

### 在波士頓、紐約及溫哥華會晤的人士／團體名單

#### 波士頓

| 姓名                         | 職位<br>(截至2011年4月) | 機構               |
|----------------------------|-------------------|------------------|
| Vivien LI 女士               | 行政總監              | 波士頓海港協會          |
| Bruce K CARLISLE 先生        | 署理總監              | 麻薩諸塞州<br>海岸地區管理處 |
| Dennis DUCSIK 先生           | 公共基金政策<br>統籌員     |                  |
| Ben LYNCH 先生               | 水道計劃總監            |                  |
| Alex STRYSKY 先生            | 環境分析師             | 麻薩諸塞州<br>環境保護署   |
| 沈其樂先生                      | 城市規劃局長            | 波士頓重建局           |
| Richard E.MCGUINNESS<br>先生 | 海濱規劃副局長           |                  |

#### 紐約

| 姓名                        | 職位<br>(截至2011年4月)         | 機構           |
|---------------------------|---------------------------|--------------|
| Michael L MARRELLA<br>先生  | 海濱綜合計劃<br>項目總監            | 紐約市城市<br>規劃署 |
| Mary KIMBALL 女士           | 城市規劃師<br>(海濱及休憩用地<br>事務部) |              |
| Alexandros<br>WASHBURN 先生 | 總城市設計師                    |              |



| 姓名                    | 職位<br>(截至2011年4月)      | 機構               |
|-----------------------|------------------------|------------------|
| Thaddeus PAWLOWSKI 先生 | 初級城市規劃師<br>(總城市設計師辦事處) |                  |
| Claudia HERASME 女士    | 初級城市規劃師<br>(區域劃分部)     |                  |
| Noreen DOYLE 女士       | 署理主席                   | 赫遜河公園基金          |
| Laurie SILBERFELD 先生  | 法律顧問                   |                  |
| Marc BODDEWYN 先生      | 設計及建築副總裁               |                  |
| Peter KELLY 先生        | 項目經理                   |                  |
| Edison YUNG 先生        | 總資訊主任                  |                  |
| Gayle M HORWITZ 女士    | 主席兼行政總裁                | 砲台公園城<br>管理局     |
| Robert M SERPICO 先生   | 高級副主席(財務及庫務)／財務總監      |                  |
| Sidney DRUCKMAN 女士    | 特別項目總監                 |                  |
| Leticia REMAURO 女士    | 副主席(社區關係／傳媒及平權行動)      |                  |
| Regina MYER 女士        | 主席                     | 布魯克林大橋<br>公園發展公司 |
| Jennifer KLEIN 女士     | 資本營運總監                 |                  |
| David LOWIN 先生        | 地產業務副主席                |                  |
| Ellen RYAN 女士         | 策略夥伴關係<br>副主席          |                  |
| Leigh TRUCKS 女士       | 項目經理                   |                  |

溫哥華及北溫哥華

| 姓名                  | 職位<br>(截至2011年4月) | 機構               |
|---------------------|-------------------|------------------|
| 周炯華先生               | 市議員               | 溫哥華市議會           |
| 鄭文字博士               | 市議員               |                  |
| Scot HEIN 先生        | 高級城市設計師           | 溫哥華市規劃署          |
| Chris BADGER 先生     | 營運總監              | 溫哥華港務局           |
| Anna GRIMES 女士      | 企業傳訊專員            |                  |
| Jennifer NATLAND 女士 | 經理(規劃)            |                  |
| Carmen ORTEGA 女士    | 經理(郵輪事務)          |                  |
| Robin SYROID 女士     | 經理(顧客服務)          | 溫哥華會議中心          |
| Jinny WU 女士         | 傳訊經理              |                  |
| Larry ORR 先生        | 海濱項目經理            | 北溫哥華市海濱<br>項目辦事處 |
| Heather SADLER 女士   | 副業務發展經理           |                  |

參考資料一覽表

有關香港的資料

1. *Development Bureau.* (2011) Available from: [http://www.devb.gov.hk/default\\_static.htm](http://www.devb.gov.hk/default_static.htm) [Accessed August 2011].
2. *GovHK.* (2011) Available from: <http://www.gov.hk/en/residents/> [Accessed August 2011].
3. *Harbourfront Commission.* (2011) Available from: [http://www.hfc.org.hk/en/welcome\\_message/index.html](http://www.hfc.org.hk/en/welcome_message/index.html) [Accessed August 2011].
4. *Legislative Council.* (2011) Available from: <http://www.legco.gov.hk/> [Accessed August 2011].
5. *Planning Department.* (2011) Available from: <http://www.pland.gov.hk/> [Accessed August 2011].
6. *Town Planning Board.* (2011) Available from: <http://www.info.gov.hk/tpb/> [Accessed August 2011].
7. *West Kowloon Cultural District Authority.* (2011) Available from: <http://www.wkcda.hk/> [Accessed August 2011].

有關波士頓的資料

1. *Boston HarborWalk.* (2011) Available from: <http://www.bostonharborwalk.com/index.php> [Accessed August 2011].
2. Boston Redevelopment Authority. (1999) *Seaport Public Realm Plan.* Available from: [http://www.bostonredevelopmentauthority.org/pdf/PlanningPublications/Seaport\\_Public\\_Realm\\_Plan.pdf](http://www.bostonredevelopmentauthority.org/pdf/PlanningPublications/Seaport_Public_Realm_Plan.pdf) [Accessed August 2011].

3. Boston Redevelopment Authority. (2000) *South Boston Waterfront District Municipal Harbor Plan*. Available from: <http://www.bostonredevelopmentauthority.org/pdf/PlanningPublications/2000SouthBostonMHP.pdf> [Accessed August 2011].
4. Boston Redevelopment Authority. (2002) *East Boston Waterfront District Municipal Harbor Plan*. Available from: <http://www.bostonredevelopmentauthority.org/pdf/PlanningPublications/East%20Boston%20Waterfront%20Municipal%20HarborPlan.pdf> [Accessed August 2011].
5. Boston Redevelopment Authority. (2003) *Fort Point Downtown Waterfront Municipal Harbor Plan*. Available from: <http://www.bostonredevelopmentauthority.org/planning/PlanningInitSIndividual.asp?action=ViewInit&InitID=103> [Accessed August 2011].
6. Boston Redevelopment Authority. (2008) *Amendment to the East Boston Waterfront District Municipal Harbor Plan*. Available from: <http://www.bostonredevelopmentauthority.org/pdf/PlanningPublications/East%20Boston%20Municipal%20Harbor%20Plan%20Amendment%20May%202008.pdf> [Accessed August 2011].
7. *Boston Redevelopment Authority*. (2011) Available from: <http://www.bostonredevelopmentauthority.org/Home.aspx> [Accessed August 2011].
8. City of Boston. (2008) *Open Space Plan 2008-2014*. Available from: <http://www.cityofboston.gov/parks/openspace0814.asp> [Accessed August 2011].
9. Commonwealth of Massachusetts. (2000) *301 CMR 23.00 Review and Approval of Municipal Harbor Plans*. Available from: <http://www.mass.gov/czm/regs/23.pdf> [Accessed August 2011].
10. *Executive Office of Energy and Environmental Affairs*. (2011) Available from: <http://www.mass.gov/?pageID=eoeeahomepage&L=1&L0=Home&sid=Eoeea> [Accessed August 2011].



11. *General Laws of Massachusetts, Chapter 91. Waterways.* (2011) Available from: <http://www.malegislature.gov/Laws/GeneralLaws/PartI/TitleXIV/Chapter91> [Accessed August 2011].
12. Marshall, R. (Undated) *Boston's Waterfront Story*. Harbour Business Forum. Available from: [http://www.harbourbusinessforum.com/en-us/case\\_boston](http://www.harbourbusinessforum.com/en-us/case_boston) [Accessed August 2011].
13. *Massachusetts Department of Environmental Protection.* (2011) Available from: <http://www.mass.gov/dep/index.htm> [Accessed August 2011].
14. *Massachusetts Office of Coastal Zone Management.* (2011) Available from: <http://www.mass.gov/czm/czm.htm> [Accessed August 2011].
15. Save the Harbor/Save the Bay. (2005) *Boston's Harbor and Waterfront: A Renaissance Underway*. Available from: [http://www.tbf.org/uploadedFiles/tbforg/Utility\\_Navigation/Multimedia\\_Library/Reports/Harbor%20and%20Waterfront%20report.pdf](http://www.tbf.org/uploadedFiles/tbforg/Utility_Navigation/Multimedia_Library/Reports/Harbor%20and%20Waterfront%20report.pdf) [Accessed August 2011].
16. *The Boston Harbor Association.* (2011) Available from: <http://www.tbha.org/> [Accessed August 2011].

#### 有關紐約的資料

1. *Department of City Planning.* (2011) Available from: <http://www.nyc.gov/html/dcp/home.html> [Accessed August 2011].
2. *New York City Economic Development Corporation.* (2011) Available from: <http://www.nycedc.com/Pages/HomePage.aspx> [Accessed August 2011].
3. *NYC.gov.* (2011) Available from: [http://www.nyc.gov/portal/site/nycgov/?front\\_door=true](http://www.nyc.gov/portal/site/nycgov/?front_door=true) [Accessed August 2011].

4. *Office of the Mayor.* (2011) Available from: <http://www.nyc.gov/portal/site/nycgov/menuitem.beb0d8fdaa9e1607a62fa24601c789a0/> [Accessed August 2011].
5. *Waterfront Vision and Enhancement Strategy.* (2011) Available from: <http://www.nyc.gov/html/waves/html/home/home.shtml> [Accessed August 2011].
6. *Hudson River Park.* (2011) Available from: <http://www.hudsonriverpark.org/index.asp> [Accessed August 2011].
7. *Friends of Hudson River Park.* (2011) Available from: <http://www.fohrp.org/> [Accessed August 2011].
8. *Battery Park City.* (2011) Available from: Authority [http://www.batteryparkcity.org/page/index\\_battery.html](http://www.batteryparkcity.org/page/index_battery.html) [Accessed August 2011].
9. *Battery Park City Parks Conservancy.* (2011) Available from: <http://www.bpcparks.org/bpcp/home/index.php> [Accessed August 2011].
10. *Brooklyn Bridge Park.* (2011) Available from: <http://www.brooklynbridgeparknyc.org/> [Accessed August 2011].
11. *Brooklyn Bridge Park Conservancy.* (2011) Available from: <http://www.brooklynbridgepark.org/go/about-us> [Accessed August 2011].

#### 有關溫哥華及北溫哥華的資料

1. *City of North Vancouver.* (2011) Available from: <http://www.cnv.org/> [Accessed August 2011].
2. *City of Vancouver. (1994) Central Waterfront Port Lands Policy Statement.* Available from: <http://vancouver.ca/commsvcs/guidelines/C021.pdf> [Accessed August 2011].

3. City of Vancouver. (1998a) *Central Waterfront Official Development Plan*. Available from: <http://vancouver.ca/commsvcs/bylaws/odp/cw.pdf> [Accessed August 2011].
4. City of Vancouver. (1998b) *False Creek Official and Area Development Plan*. Available from: <http://vancouver.ca/commsvcs/BYLAWS/odp/fccdd.pdf> [Accessed August 2011].
5. City of Vancouver. (1998c) *Southeast Granville Slopes Official Development Plan*. Available from: <http://vancouver.ca/commsvcs/bylaws/odp/segs.pdf> [Accessed August 2011].
6. City of Vancouver. (2002) *Coal Harbour Official Development Plan*. Available from: <http://vancouver.ca/commsvcs/BYLAWS/odp/ch.pdf> [Accessed August 2011].
7. City of Vancouver. (2003a) *False Creek North*. Available from: <http://vancouver.ca/commsvcs/currentplanning/urbandesign/br2pdf/falsecreek.pdf> [Accessed August 2011].
8. City of Vancouver. (2003b) *How we plan*. Available from: <http://vancouver.ca/commsvcs/wuf/2planning.pdf> [Accessed August 2011].
9. City of Vancouver. (2007) *Southeast False Creek Official Development Plan*. Available from: <http://vancouver.ca/commsvcs/bylaws/odp/SEFC.pdf> [Accessed August 2011].
10. City of Vancouver. (2008) *False Creek North Official Development Plan*. Available from: <http://vancouver.ca/commsvcs/bylaws/odp/fcn.pdf> [Accessed August 2011].
11. City of Vancouver. (2009) *Central Waterfront Hub Framework*. Available from: <http://vancouver.ca/commsvcs/currentplanning/whitecaps/CoV%20HUB%20Draft%20Plan%20Low%20Resolution.pdf> [Accessed August 2011].

12. *City of Vancouver*. (2011) Available from: <http://vancouver.ca/> [Accessed August 2011].
13. *Port Metro Vancouver*. (2011) Available from: <http://www.portmetrovancover.com> [Accessed August 2011].
14. *Vancouver Convention Centre*. (2011) Available from: <http://www.vancouverconventioncentre.com/> [Accessed August 2011].
15. *Southeast False Creek & Olympic Village*. (2011) Available from: <http://vancouver.ca/olympicvillage/> [Accessed August 2011].
16. *Granville Island*. (2011) Available from: <http://www.granvilleisland.com/> [Accessed August 2011].
17. *Waterfront Project*. (2011) Available from: <http://www.cnv.org//server.aspx?c=3&i=623> [Accessed August 2011].